



# A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇANKAYA / ANKARA

(2 ADET MESKEN ve 1 ADET BANKA ŞUBESİ)

## DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-HALGGYO-12R

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	01.11.2017 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	01.11.2017- 12
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu değerlendirme raporu; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Bahçelievler mahallesi, 2758 ada 29 parsel üzerinde konumlu ve tapuda "1, 2 ve 6 bağımsız bölüm no.lu 2 adet Mesken ile 1 adet Banka Şubesi" vasfıyla kayıtlı ve mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan 3 adet taşınmazın güncel pazar değerinin tespitidir.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	18.12.2017
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	22.12.2017 - 2017-HALGGYO-12
<b>REVİZE RAPOR TARİHİ VE NO</b>	09.04.2018 - 22.12.2017/2017-HALGGYO-12R
<b>REVİZE AÇIKLAMASI</b>	T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 05.04.2018 tarih, E.3850 sayılı yazısı gereğince "Değerleme raporunun "Emsal Karşılaştırma Yönetimine Göre Değer Analizi" başlıklı 5.3.2.1. no.lu bölümünde "Zemin" (Banka) için takdir edilen birim değer (27.200 TL/m <sup>2</sup> ) 4.1. no.lu bölümde belirtilen birim emsal değerlerin hepsinden yüksek belirlenmesinin nedenlerinin ayrıntılı gerekçesine yer verilmesi, uzman görüşünde açık bir şekilde değerlendirme konusu gayrimenkulün GYO portföyüne hangi nitelikte alınması gerektiğinin belirtilmesi" yanında raporumuzda yer alan "Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır" ifadesinin rapordan çıkartılarak değerlendirme raporunun revizesi istenmiştir. <b>Birim satış değerinin emsallerden farklı olmasının nedeni açıklanmış, GYO portföyüne alınma niteliği belirtilmiş ve hukuki ibare çıkartılmış, ve başkaca herhangi bir değişiklik yapılmaksızın rapor yenilenmiştir.</b>
<b>SAHİBİ</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	23.10.2017 ve 22.12.2017 tarihlerinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre; parselde yer alan değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki beyanlar mevcuttur; <b>Beyan:</b> Yönetim Planı: 29.11.1979 <b>Beyan Diğer (Konusu: Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri yasaklanmıştır. Tarih:- Sayı:- Malik/Lehdar: Bakanlar Kurulu (19.08.2009 tarih, 12611 sayı ile)</b> <i>*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyanın taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.</i>
<b>İMAR DURUMU</b>	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel, "1/1000 ölçekli ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam, 4 kat, 'konut alanı' yapılanma koşullarına" sahiptir.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu bağımsız bölümler için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ (SATIŞ ve KİRA)</b>	<b>KDV Hariç Satış Değeri: 10.075.000,-TL</b> <b>(ONMİLYONYETMİŞBEŞBİN TÜRK LİRASI)</b> 6 No.lu Banka Şubesinin Değeri: 8.970.000,- TL(SEKİZMİLYONDOKUZÜZYETMİŞBİN TÜRK LİRASI)

	<p>1.No.lu Meskenin Değeri: 495.000,- TL (DÖRTYÜZDOKSANBEŞBİNTÜRLİRASI) 2.No.lu Meskenin Değeri: 610.000,- TL (ALTIYÜZONBİNTÜRLİRASI) <b>KDV Hariç Aylık Kira Değeri: 63.000.-TL/AY</b> <b>(ALTMİŞÜÇBİNTÜRLİRASI/AY)</b> 6 No.lu Banka Şubesinin Kira Değeri:58.925,-TL/AY (ELLİSEKİZBİNDOKUZYÜZYİRMİBEŞTÜRLİRASI/AY) 1.No.lu Meskenin Kira Değeri: 1.825,- TL/AY (BİNSEKİZYÜZYİRMİBEŞTÜRLİRASI/AY) 2.No.lu Meskenin Kira Değeri: 2.250,- TL/AY (İKİBİNİKİYÜZELLİTÜRLİRASI/AY) <b>KDV Hariç Yıllık Kira Değeri: 756.000.-TL/YIL</b> <b>(YEDİYÜZELLİALTIBİNTÜRLİRASI/YIL)</b> 6 No.lu Banka Şubesinin Kira Değeri:707.100,-TL/YIL (YEDİYÜZYEDİBİNYÜZTÜRLİRASI/YIL) 1.No.lu Meskenin Kira Değeri: 21.900,- TL/YIL (YİRMİBİRBİNDOKUZYÜZTÜRLİRASI/YIL) 2.No.lu Meskenin Kira Değeri: 27.000,- TL/AY (YİRMİYEDİBİNTÜRLİRASI/YIL)</p>
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402942)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1-7 Şirket Bilgileri	6
1-8 Müşteri Bilgileri	6
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6-7
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	7
2-4 İşin Kapsamı	7
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-13
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	14-15
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	15
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	15

3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	15
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	15
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	16-...-24
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler	25
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	25
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	25
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	26
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>27</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	27-...-31
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>31</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	31
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	31
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	32
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	32
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	32
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	32
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	32
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	33
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	33
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	33-34
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	34
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	34
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	34
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	34
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	35
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	35
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	35
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>35</b>
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	35
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	36
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	36
<b>7 – SONUÇ</b>	<b>36-37</b>
<b>8 – EKLER</b>	<b>38</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	38-39
8-2 Fotoğraflar	39-41
8-3 Belgeler	42-...-53



8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	53
8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	53
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	54
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	55
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	56
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	57

## UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

### 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 22.12.2017 tarih, 2017-HALGGYO-12 no.lu rapordur.

### 1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 1-3 Raporu Hazırlayanlar

18.12.2017 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)** tarafından kontrol edilmiş ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### 1-4 Değerleme Tarihi



Bu değerleme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar ve Uzman Yardımcısı Büşra Duyarar tarafından mahallinde 18.12.2017 tarihinde çalışmalarına başlanarak 22.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

### **1-7 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı :** A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Şirket Adresi :** Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok Kat:7-8 No: 708-808 Selçuklu/KONYA

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

**Şirket Unvanı :** Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Şirket Adresi :** Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu Ümraniye/İSTANBUL

### **1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu değerlendirme raporu; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Bahçelievler mahallesi, Aşkaabat caddesi No: 30 ve tapununun 2758 ada 29 parselinde "**Kargir Apartman**" vasfıyla kayıtlı, yerinde **banka şubesi, 1 ve 2. no.lu meskenler** olan, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**

### **2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Bahçelievler mahallesinde konumlu gayrimenkulün satış/kira piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp



tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

## **2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

## **2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları**

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

## **2-4 İşin Kapsamı**

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

## **BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI ve VERİLERİN SUNULMASI**

### **3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri**

#### **Ankara İli Hakkında Genel Bilgiler<sup>1</sup>**

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve yüz ölçüm olarak Türkiye'nin üçüncü büyük ilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın konumlu olup, Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Ankara ili Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

<sup>1</sup> Ankara ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.



**Şekil: Ankara'nın konumu**

Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hala tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak tarım ve hayvancılığın ağırlığı giderek azalmaktadır. Ankara'nın ekonomik etkinliği büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun yaklaşık iki katı hızında artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışmaktadır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının yaklaşık iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturmaktadır. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşım sağlanabilmektedir.

İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer almakta olup, bölgede karasal iklim hakimdir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi ve kedisi dünya çapında; armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ile Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınmaktadır.

**Tarihi**

Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır. Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti, il topraklarını kontrolleri altında tutmuştur. Tektosagların ve Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara şehri ve Frigyalıların başkenti Gordion, il sınırları içinde yer almaktadır. Yıldırım Bayezid'in Timurlenk'e yenik düştüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi Polatlı yakınlarında yapılmıştır.





**Görsel: Ankara'nın 18. yüzyıldan kalma bir resmi**

Ankara ilinin Kurtuluş Savaşı'nda merkezi bir yeri olmuştur. 27 Aralık 1919'da Ankara'ya gelen Mustafa Kemal, şehri Anadolu'daki direniş hareketinin yönetimi olan Heyet-i Temsiliye'nin merkezi olarak seçmiştir. Ankara'nın Anadolu'nun ortasında konumlu olması, demir yolu ile İstanbul'a kolay ulaşım sağlanması ve Batı Cephesine yakın olması sebebiyle - İstanbul'un İngilizler tarafından resmen işgalinden iki gün sonra, 18 Mart 1920'de, İstanbul'da bulunan Meclis-i Mebusan kendini resmen feshedince- 23 Nisan 1920'de Büyük Millet Meclisi Ankara'da kurulmuştur.

Ankara ili, Türk-Yunan Savaşı'nın en yoğun muharebesinin gerçekleştiği yer olmuştur. 1920 yazında Yunan birlikleri, Ankara şehrini ele geçirmek amacıyla Sakarya nehri kıyılarına kadar ilerlemiştir. Ancak 23 Ağustos - 13 Eylül tarihleri arasında gerçekleşen Sakarya Meydan Muharebesi sonucunda Yunan birlikleri püskürtülmüştür. Polatlı yakınlarında meydana gelen zorlu muharebe Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olmuş, Mustafa Kemal Atatürk ünlü "Hattı müdafaa yoktur, sathı müdafaa vardır. O satih bütün vatandır" sözünü bu sırada söylemiştir. Birkaç hafta sonra Fransa ile yapılan Ankara Anlaşması ile Türk-Fransız ihtilafı sona ermiştir. Kurtuluş Savaşı sonucu toprakları üzerindeki egemenliğini kanıtlayan Türkiye, 1922 Lozan Barış Konferansı ve 1923 Lozan Antlaşması ile uluslararası toplulukta millî sınırlarını tescilledi ve bağımsızlığını onaylattı. Türkiye Büyük Millet Meclisi 13 Ekim 1923'te Ankara ilinin merkezi olan Ankara kentini başkent ilan etmiştir.





Ankara, 1984 yılında çıkarılan 2972 sayılı kanun ve 195 sayılı kanun hükmünde kararname sonucu İstanbul ve İzmir ile birlikte büyükşehir unvanı kazanmıştır. Aynı yıl çıkarılan 3030 sayılı kanun ile büyükşehir ve ilçe belediyeleri statüleri netleşmiştir. Başlangıçta beş ilçe Ankara Büyükşehir Belediyesinin sınırlarına dâhil edilmiştir. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 50 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletilmiştir. Bu sınırlar içinde kalan 16 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri haline gelmiştir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları olmuştur.

### **Coğrafik ve Topoğrafik Yapısı**

Ankara ovalık bir alanda kurulu olup, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur.

1355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 km ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından olan Ankara Çayı, il merkezinden geçmektedir. İlin güneyinde ise 1.300 km<sup>2</sup> ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü bulunmaktadır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

Ankara ilinin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler oluşturmaktadır. İlin en yüksek noktası 2.015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3.789 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km<sup>2</sup> yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

### **İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü**

Ankara'nın güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Türkiye'de Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülmektedir. Karasal iklimin hakim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunmaktadır. En sıcak ay temmuz veya ağustos olup, ildeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31 °C; en soğuk ay ise ocak ayı olup, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşmektedir. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişmektedir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördüğü tespit edilmiştir.

Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, bitki örtüsü bozkır ve ormandır. Bozkırda genellikle dikenli çalılar ve otlar bulunmakta olup, akarsu kıyılarında ağaç görülmektedir.

Ormanlar başlıca dağların kuzey yamaçlarında görülür, ayrıca bozkır ortasında korular da mevcuttur. İlin güney kesiminde ormanlar daha az yer tutmaktadır. Ayrıca Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup, bunların 268'i endemiktir.

### Demografik Yapısı

Ankara nüfusu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 5.346.518 kişi olarak saptanmıştır. Ankara'nın yüzölçümü 25.632 km<sup>2</sup> olup, km<sup>2</sup>'ye 209 kişi düşmektedir. Ankara'da yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 903.565 kişi ile Keçiören ilçesidir. İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,44 olmuştur.

2016 yılında TÜİK verilerine göre 25 ilçe ve belediyenin nüfus bilgileri yandaki tabloda sunulmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Akyurt	31.541	Haymana	28.127
Altındağ	365.842	Kahramankazan	50.746
Ayaş	12.276	Kalecik	13.251
Bala	21.533	Keçiören	903.565
Beypazarı	50.431	Kızılcahamam	25.021
Çamlıdere	6.483	Mamak	625.083
Çankaya	919.119	Nallıhan	28.721
Çubuk	87.603	Polatlı	122.424
Elmadağ	44.166	Pursaklar	137.808
Etimesgut	542.752	Sincan	517.316
Evren	2.784	Şereflikoçhisar	33.420
Gölbaşı	123.681	Yenimahalle	644.543
Güdül	8.282	<b>ANKARA</b>	<b>5.346.518</b>

### Ekonomik Yapısı

Ankara nüfusunun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektöründen geçimini sağlamakta olup, göçle gelen nüfusun geneli de hizmet sektöründe çalışmaktadır.

Ankara, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Türkiye'nin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü Ankara'dan sağlanmaktadır. Buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür.

### Sanayi

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır. Bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelmektedir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekercilik ve matbaacılık da gelişim göstermektedir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara önemli bir yere sahiptir.

Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket bulunmaktadır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır.

Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

### Tarım, Hayvancılık ve Ormanlık

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir. Bölgede ayrıca soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzüm yetiştirilmektedir.

Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi), sığır ve tavuk beslenmektedir.

Ankara orman varlığı bakımından zengin olmamasına karşın, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

### **Enerji**

Nallıhan'da Çayırhan Termik Santrali linyit (634 MW güçlü), Esenboğa termik santrali ise fuel oil (54 MW) yakarak enerji üretmektedir. Ayrıca, Sarıyar Barajı (160 MW), Hirfanlı Barajı (Evren) (128 MW) ve Kesikköprü Barajı (76 MW) hidroelektrik enerji üretmektedir.

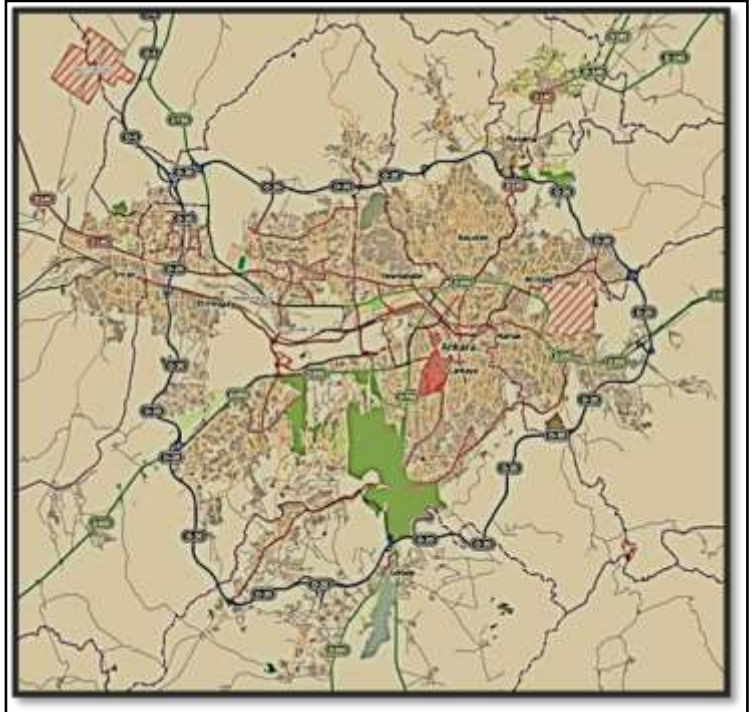
### **Madencilik**

Beypazarı ve Nallıhan ilçelerinde Türkiye'nin en önemli linyit yataklarından bazıları bulunmaktadır. Türkiye'de İzmir'deki Çamaltı Tuzlası'ndan sonra en fazla tuz çıkarılan yer, Tuz Gölü ve çevresidir. Ayrıca, Beypazarı ve Kızılcahamam çevresinde sodacılık gelişmiştir.

### **Ulaşımı**

Ankara içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım sağlanmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olmakla birlikte, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Ankara'da yer alan hava alanlarından Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik, askeri amaçlarla kullanılmaktadır.

Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırabilecek karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini etkilemeden geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkent ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlamaktadır. O4/E89 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlamaktadır. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlanmıştır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında ayrıca D200 (E90) (Bursa - Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir - Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kahramankazan - Gerede), D765 (Çankırı - Kalecik - Kırıkkale), D260 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir) karayolları bulunmaktadır.



İl içinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan birçok otobüs firması hizmet vermektedir. İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupanın en büyük otobüs

terminalleri arasında yer almak olup, AŞTİ'nin Ankaray metro hattı ile bağlantısı bulunmaktadır.

Ankara'dan ülkenin birçok bölgesine ve banliyölere tren seferleri düzenlenmektedir. TCDD tarafından sağlanan banliyö treni hizmeti Ankara'yı Kayaş ve Sincan kentleri ile aradaki istasyonlara bağlamaktadır. Ankara ilinden geçen iki demiryolu hattı mevcuttur. Bunlardan birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye; ikincisi ise Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlamaktadır. Ayrıca Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayan hızlı tren hattı bulunmaktadır.

İl merkezinde kent içi ulaşımında en yoğun taşımacılık metro ile yapılmaktadır. EGO Genel Müdürlüğü tarafından işletilen Ankara metrosu günde yaklaşık 150.000 yolcu taşımaktadır. Metro ağında halihazırda Metro ve Ankaray adı altında iki ayrı taşıma sistemi çalışmaktadır.

### **Çankaya İlçesi Hakkında Genel Bilgiler<sup>2</sup>**

Çankaya ilçesi, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında Yukarı Sakarya Bölümü'nde konumlu olup, doğu ve kuzeydoğusunda Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri yer almaktadır. Çankaya, 124 mahalleden oluşmakta olup, sınırları içerisinde 4'ü devlet olmak üzere 12 üniversite, Kara Harp Okulu, 103 ilköğretim okulu, 46 lise ve 59 özel okul ve 114 Büyükelçilik bulunmaktadır. 2016 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre ilçe nüfusu 919.119 kişiye ulaşmış olup, Çankaya'nın gündüz nüfusu iki milyonu aşmaktadır.



Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, günümüzde kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükselttiler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır.

Çankaya tarihi incelendiğinde sırasıyla Hatti, Hititler, Frigyalılar Lidyalılar, Pers İmparatorluğu, Makedonya Krallığı, Galatlar, Roma İmparatorluğu, Doğu Roma İmparatorluğu, Büyük Selçuklu İmparatorluğu, Anadolu Selçuklu Devleti, Ahiler ve Osmanlı İmparatorluğu dönemlerini yaşadığı görülmektedir. 19. yüzyılda önemini kaybeden yerleşim, 20. yüzyılın başlarında Bağdat Demiryolu'nun yapılması, daha sonra Mustafa Kemal Atatürk'ün Kurtuluş Savaşı'nı buradan yönetmesi ile gelişim göstermiştir. Ankara'nın 13 Ekim 1923 tarihinde yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmasının ardından gelişen Çankaya, 1936 yılında ilçe statüsü kazanmıştır.

<sup>2</sup> Çankaya ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

### 3-2 Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri

<b>Ana Gayrimenkul 2758 ADA, 29 PARSEL</b>	
<b>İLİ</b>	: ANKARA
<b>İLÇESİ</b>	: ÇANKAYA
<b>MAHALLESİ</b>	: YUKARI BAĞÇELİEVLER
<b>KÖYÜ</b>	: -
<b>SOKAĞI</b>	: -
<b>MEVKİİ</b>	: -
<b>CİLT</b>	: 8
<b>SAYFA</b>	: 763
<b>SINIRI</b>	: -
<b>PAFTA NO</b>	: -
<b>ADA NO</b>	: 2758
<b>PARSEL NO</b>	: 29
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 612 m <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	: KARGİR APARTMAN

<b>1 Numaralı Bağımsız Bölüm</b>			
<b>NİTELİĞİ</b>	: MESKEN		
<b>ARSA PAYI</b>	: 10/90		
<b>BLOK NO</b>	: -		
<b>KAT NO</b>	: 1		
<b>BAĞ. BÖL. NO</b>	: 1		
<b>CİLT NO</b>	: 48		
<b>SAYFA NO</b>	: 4744		
<b>TARİH</b>	: 28.10.2010		
<b>YEVMIYE NO</b>	: 36171		
<b>MALİK</b>	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	<b>HİSSESİ</b>	<b>TAM</b>
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>	X	<b>KAT İRTİFAKI</b>	<b>CİNS TASHİHİ</b>
<b>ARSA</b>		<b>TARLA</b>	

2 Numaralı Bağımsız Bölüm			
<b>NİTELİĞİ</b>	:	<b>MESKEN</b>	
<b>ARSA PAYI</b>	:	10/90	
<b>BLOK NO</b>	:	-	
<b>KAT NO</b>	:	<b>1</b>	
<b>BAĞ. BÖL. NO</b>	:	<b>2</b>	
<b>CİLT NO</b>	:	48	
<b>SAYFA NO</b>	:	4745	
<b>TARİH</b>	:	28.10.2010	
<b>YEVİMİYE NO</b>	:	36171	
<b>MALİK</b>	:	<b>HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</b>	<b>HİSSESİ TAM</b>
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>	X	<b>KAT İRTİFAKI</b>	<b>CİNS TASHİHİ</b>
<b>ARSA</b>		<b>TARLA</b>	
6 Numaralı Bağımsız Bölüm			
<b>NİTELİĞİ</b>	:	<b>BANKA</b>	
<b>ARSA PAYI</b>	:	30/90	
<b>BLOK NO</b>	:	-	
<b>KAT NO</b>	:	<b>ZEMİN</b>	
<b>BAĞ. BÖL. NO</b>	:	<b>6</b>	
<b>CİLT NO</b>	:	49	
<b>SAYFA NO</b>	:	4749	
<b>TARİH</b>	:	28.10.2010	
<b>YEVİMİYE NO</b>	:	36171	
<b>MALİK</b>	:	<b>HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</b>	<b>HİSSESİ TAM</b>
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>	X	<b>KAT İRTİFAKI</b>	<b>CİNS TASHİHİ</b>
<b>ARSA</b>		<b>TARLA</b>	

### 3-3 Taşınmazların Tapu Tetkiki

23.10.2017 tarihinde, saat 17:59 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. 3 taşınmaz üzerinde de aşağıdaki beyanlar mevcuttur;

#### 1896 ADA 5 PARSEL

**Rehinler Bölümünde :** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Şerhler Bölümünde :** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Beyanlar Hanesinde :** Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur.

- Yönetim Planı : 29.11.1979
- Diğer (Konusu: Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri yasaklanmıştır. Tarih:- Sayı:- Malik/Lehdar: Bakanlar Kurulu (19.08.2009 tarih, 12611 sayı ile)

**Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde :** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

### 3-4 Taşınmazların Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

- Takyidat Belgesi
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- Yapı Kullanma İzin Belgesi



### **3-5 Taşınmazların Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)**

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır. Mülkiyet ve hukuki haklarında herhangi bir değişim gerçekleşmemiştir.

### **3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu**

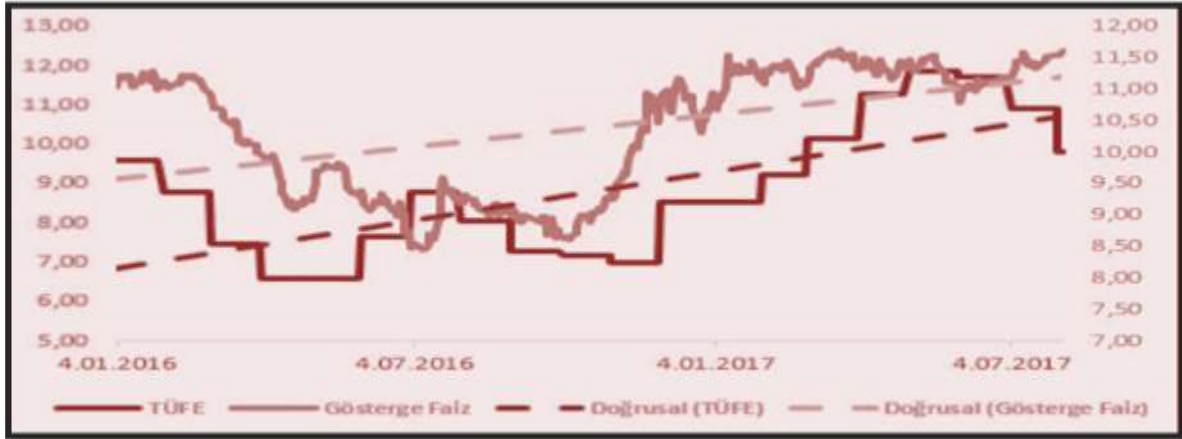
Tapu kayıtlarına göre "Kargir Apartman" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan "2 Adet Mesken ve 1 adet Banka" nitelikli taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

### **3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi**

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.

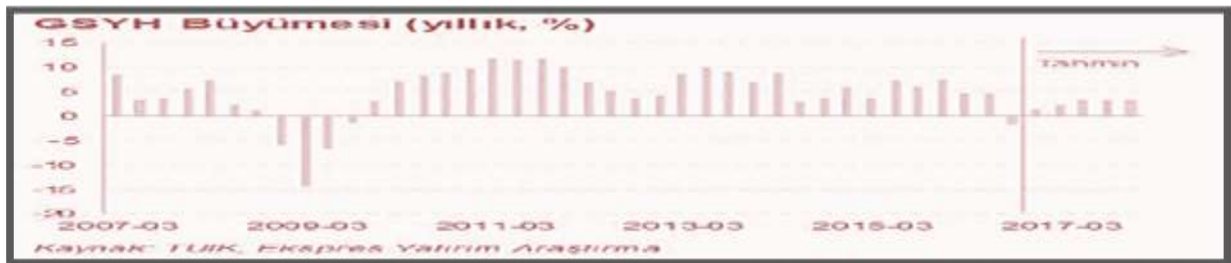




### TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşmemiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2017 yılı ikinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (ortalama %4,6) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.

2017 yılında özellikle FED'in para politikasında gevsemeyi sonlandırarak kontrollü kısıtlamaya gidecek beklentisi piyasaları oldukça sarsmış, ancak süratli faiz artışı yerine piyasanın el verdiği ölçüde artış yapılacağı sinyali alınması yanısıra, paraya boğulmuş olan piyasadaki geri alımlarında belli büyüklüklerde olacağının açıklanması/gerçekleşmesi ile kötümserlik yerini temkinli iyimserliğe bırakırken, bölgemizde yaşanan açık ve örtük savaşlar ekonomiyi tekrar darboğaza sokmuş, bunu aşmak için de bir anlamda kontrolsüz ölçüde dağıtılan teşviklerle (Kredi Garanti Fonu, Eximbank, KDV indirimleri, vergi ve SGK yapılandırılmaları vb.) ekonomideki olumsuzluk ötelenmiş ve dahi büyüme rakamları oldukça tatminkar seviyelere gelmiştir. Büyümenin ana gücü yine ihracat olmuştur. Tabii yaşanan parasal gevşeme hemen kendini göstermiş ve aşağıda da detaylandırıldığı üzere enflasyonu da çift rakamlara geçecek şekilde yeniden gündemimize sokmuştur.



### Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

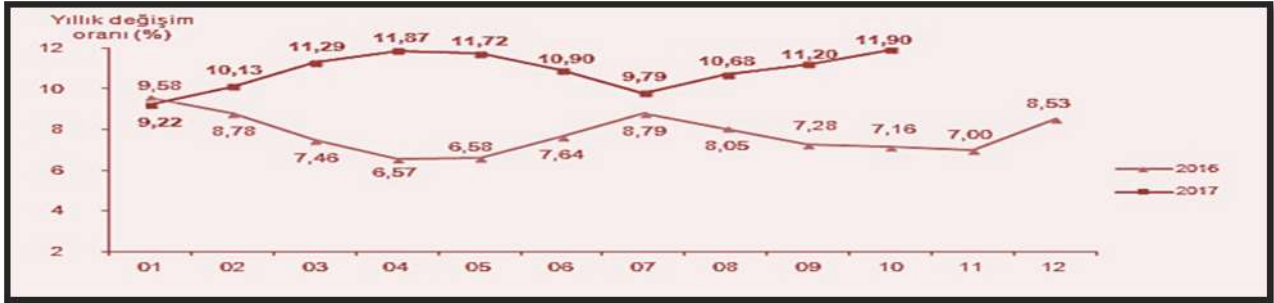
TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

Aylık en fazla düşüş gösteren grup %1,75 ile eğlence ve kültür; aylık en yüksek artış %11,51 ile giyim ve ayakkabı grubu; yıllık en fazla artış %16,79 ile ulaştırma grubunda gerçekleşmiştir.

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey’de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %10,68 ile TR52 (Konya, Karaman) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %13,32 ile TRC1 (Gaziantep, Adıyaman, Kilis) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %11,99 ile TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın) bölgesinde gerçekleşmiştir.

**Anılan TÜFE artışı oldukça yüksek olup, önümüzdeki son üç ayda da 2 haneli rakamlarla yükselişini sürdürmesi** beklenmektedir. Herkesin kabul ettiği üzere Türkiye yapısal reformlarını gerçekleştirmediği enflasyonla parasal/fiscal mücadele yeterli olmamaktadır. Halen üretici fiyat endeksinde birikmiş enflasyonun da (%14,47) ilk fırsatta tüketicilere yansıtılacağı dikkate alındığında kamuoyunun takip ettiği TÜFE’nin tek haneli rakamlara düşmesi zor görünmektedir.

**Tablo: Türkiye’de Ortalama Enflasyon (2016-2017)**



## TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

### Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan – Haziran, 2017

#### İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10 oranında arttı.



**İnşaat ciro endeksi ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017**  
[2010=100]

Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	156,2	156,2	10,0	161,9	6,0

**Bina İnşaatı Maliyet Endeksi**

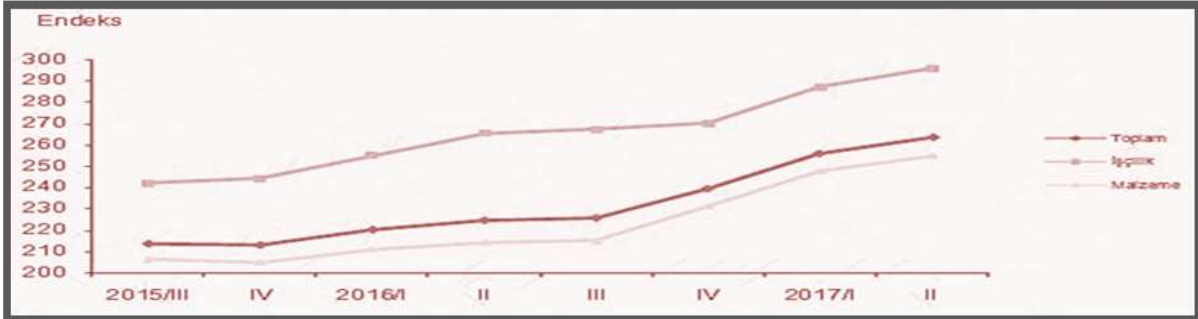
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

BİME'de 2017 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %3,1, malzeme endeksi ise %2,8 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %11,5 ve malzeme endeksi %19,0 arttı.

**Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2017 [2005=100]**

	2016 II. çeyrek						2017 II. çeyrek		
	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek					
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme			
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8			
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0			
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5			

**Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi, 2015-2017 [2005=100]**



**İnşaat Sektöründe İstihdam**

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,2 oranında azaldı.



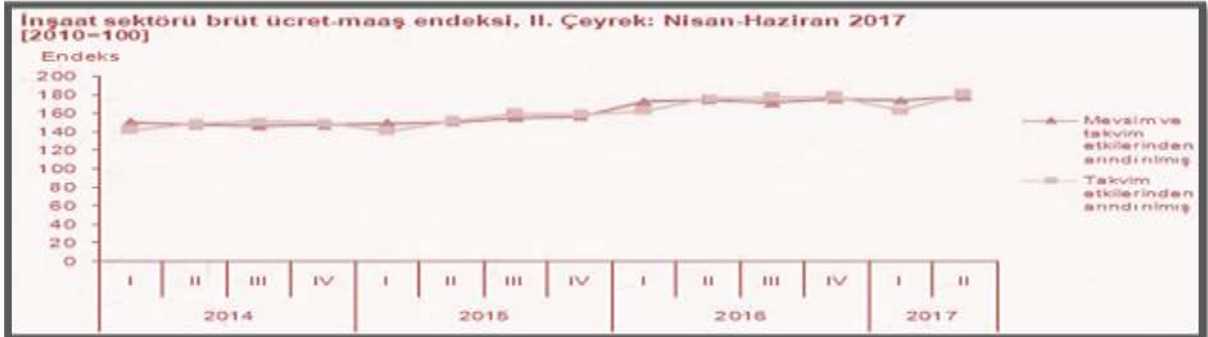
### İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,4 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,8 oranında azaldı.



### İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,3 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,3 oranında arttı.



**İnşaat işgücü girdi endeksleri ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017  
[2010=100]**

Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
İstihdam	67,5	67,7	-10,2	67,0	-2,1
Çalışılan saat	63,6	63,9	-10,8	63,0	-2,4
Brüt ücret-maaş	179,7	180,3	2,3	178,1	2,3

**YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ**

**Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü**

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %7,6, yüzölçümü %16,3, değeri %35,3, daire sayısı %21,6 oranında arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 123,8 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 69,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 26,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 26,9 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 95,5 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,3 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 103,7 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 18,2 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 620 bin 182 dairenin 572 bin 797'si özel sektör, 41 bin 378'i devlet sektörü ve 6 bin 7'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 24,4 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 13,5 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 7,2 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Tunceli ve Hakkari oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 129 bin 791 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 51 bin 11 adet ile Ankara ve 40 bin 602 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Tunceli oldu.

**Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017**

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 <sup>(r)</sup>	2015 <sup>(r)</sup>	2017	2016
Bina sayısı	74 210	68 965	59 433	7,6	16,0
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	123 778 133	106 474 355	91 734 593	16,3	16,1
Değer (TL)	127 873 534 400	94 533 482 987	77 438 485 408	35,3	22,1
Daire sayısı	620 182	510 045	432 315	21,6	18,0

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

**Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü**

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %1,9, yüzölçümü %8,7, değeri %27,2, daire sayısı %9,0 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 76,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 44,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 16,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 15,1 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 56,9 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 2 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 384 bin 322 dairenin 352 bin 401'i özel sektör, 23 bin 125'i devlet sektörü ve 8 bin 796'sı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 14,6 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,5 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 4,5 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Tunceli ve Ardahan oldu.

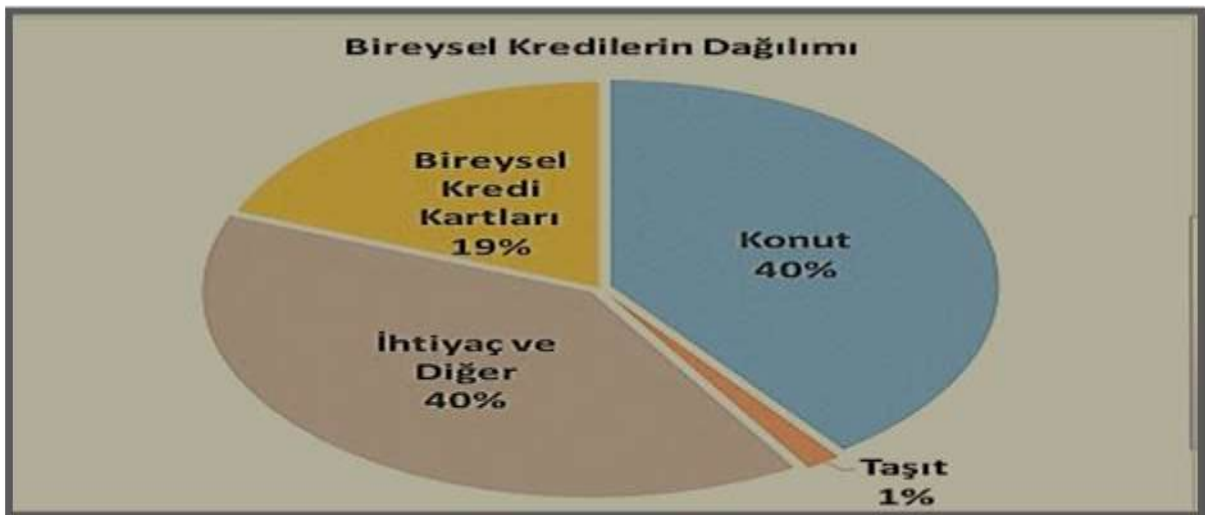
Daire sayılarına göre, İstanbul ili 84 bin 440 adet ile en yüksek paya sahip oldu.

İstanbul'u 35 bin 897 adet ile Ankara ve 23 bin 574 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Ağrı oldu.

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 <sup>(r)</sup>	2015 <sup>(r)</sup>	2017	2016
Bina sayısı	54 203	53 212	52 545	1,9	1,3
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	76 105 985	70 028 609	68 621 319	8,7	2,1
Değer (TL)	78 917 906 121	62 051 166 740	56 888 730 857	27,2	9,1
Daire sayısı	384 322	352 669	355 643	9,0	-0,8

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

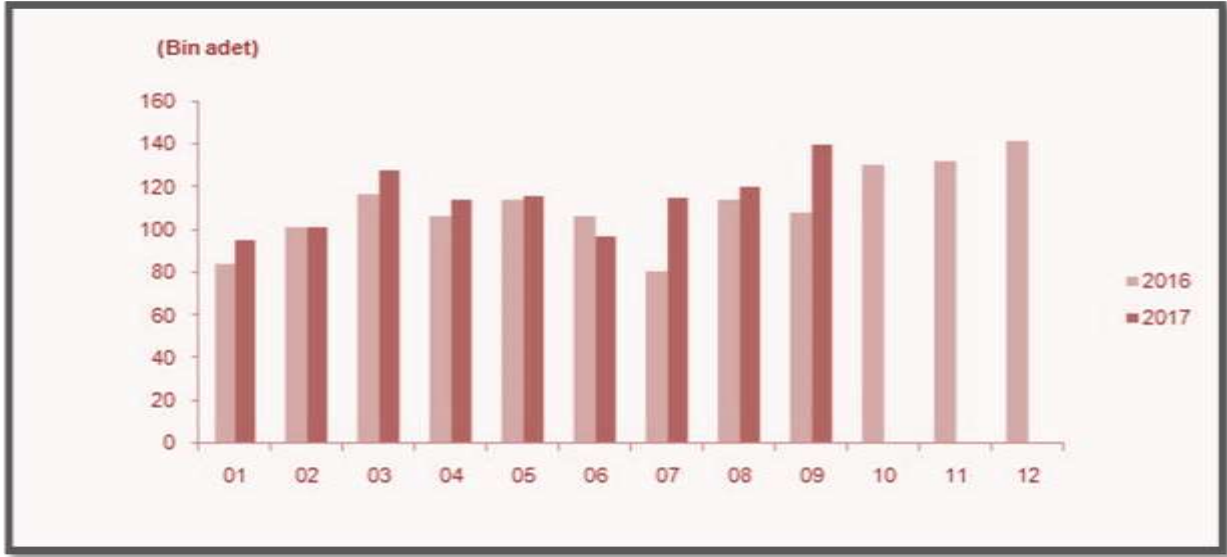
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam Mart/2017'de 173 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Bu tutar bireysel kredilerin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.



### Türkiye’de Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 oranında artarak 140.298 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.471 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13.945 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7.575 konut satışı ve %5,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 28 konut ile Şırnak, 29 konut ile Ardahan ve 35 konut ile Hakkari oldu.

**Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017**



### İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,7 oranında azalış göstererek 40.534 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.910 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %41,4 ile Ardahan oldu.

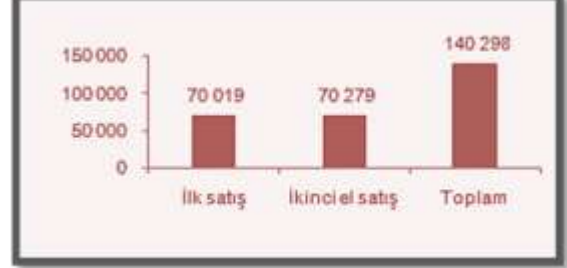
### Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 oranında artarak 99.764 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.561 konut satışı ve %16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,6 oldu. Ankara 9.091 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 5.033 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 17 konut ile Ardahan oldu.

**Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017**



**Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017**



### **Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)**

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %37,4 artarak 70.019 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %49,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 12.690 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5.858 konut satışı ile Ankara ve 3.314 konut satışı ile İzmir izledi.

### **İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)**

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,3 artış göstererek 70.279 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.781 konut satışı ve %15,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %45,9 oldu. Ankara 8.087 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.261 konut satışı ile İzmir izledi.

### **Yabancılara Satılan Konutlar (Eylül-2017)**

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %75,2 artarak 2.236 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2017'de ilk sırayı 797 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 520 konut satışı ile Antalya, 119 konut satışı ile Aydın, Bursa ve Trabzon izledi.

### **Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)**

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 383 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 344 konut ile Suudi Arabistan, 160 konut ile Kuveyt, 129 konut ile Rusya Federasyonu ve 103 konut ile İngiltere izledi.

## **TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER**

### **Tehditler:**

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,
- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody's) Türkiye'ye "yatırım yapılabilir ülke" seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,
- Bu nedenle Türkiye'nin fonlamasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,



#### **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,
- Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile hükümetin Şubat/2017 itibariyle gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibariyle sona ermiştir).

### **3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler**

#### **İmar Durumu**

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye ve 27.10.2017 tarih, E. 63583 sayılı yazıya göre; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 2758 ada, 29 parsel; "8888 no.lu sayılı parselasyon planına göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; "ayrık nizam, Klasik 4 kat, 'konut alanı' yapılanma koşulları"na sahiptir.

#### **Mimari Proje**

Ana taşınmazın Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ndeki arşiv dosyasında bulunan ana gayrimenkule ait; 29.03.1977 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.

#### **Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri**

Ana gayrimenkule ait; 28.07.1977 tarih ve 608 numaralı Yapı Ruhsatı ile 30.03.1979 tarih ve 6024-79 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. İncelenen Yapı Kullanma İzin Belgesi, 5 bağımsız bölüm olarak toplam 1.476 m<sup>2</sup> inşaat alanı için alınmıştır.

#### **Yapı Denetim**

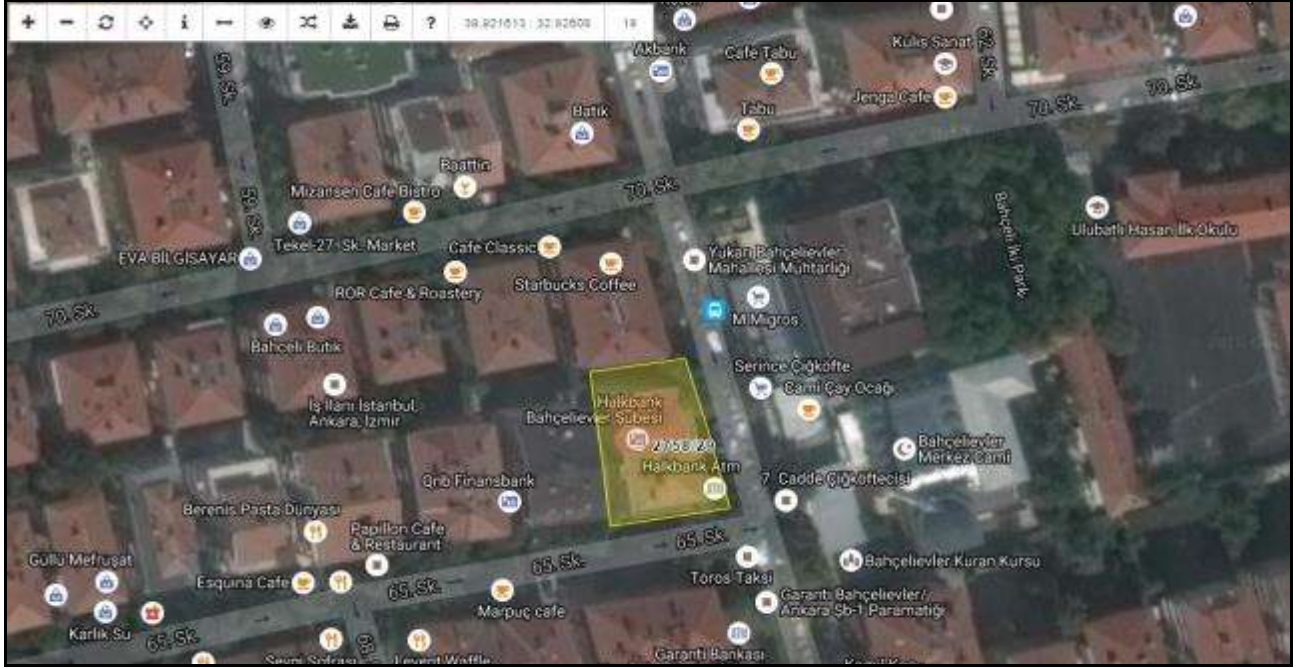
Taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

#### **Ceza/Tutanak**

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, taşınmaza ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

### **3-9 Taşınmazların Tanıtılması**

#### **3-9-1 Ulaşım Özellikleri**



**Koordinatları: 39.921618 K -32.826075 D**

Değerlemeye konu taşınmazlar; Yukarı Bahçelievler mahallesi, Aşkaabat (7. Cad.) caddesi, No:30/A Çankaya/ANKARA posta adresinde yer 1. No.lu mesken, 2. No.lu mesken ve Halkbank Bahçelievler Şubesidir.

Taşınmazlara ulaşım aşağıdaki şekildedir; Ankara Bahçelievler mahallesi, Aşkaabat caddesi üzerinden kuzey istikamette gidilirken solda yer alan 65. sokağı geçtikten sonra solda 30 numaralı binada konumlu olan taşınmaza ulaşılır. Ana taşınmaz cadde üzerinde konumlu olduğundan ulaşımı oldukça kolaydır. Cadde üzerinde; alışveriş merkezleri, banka şubeleri, kafeler, lokantalar, katlarda iş yeri/ofis/bürolar ve meskenler bulunmaktadır. Ankara ili, Bahçelievler mahallesinin en işlek yerlerindedir. Ulaşımı Aşkaabat (7. Cadde) caddesi üzerinden genel vasıta ve özel araçlarla sağlanmaktadır. Değerlemesi yapılan taşınmazın merkezlere uzaklıkları aşağıdadır;

<b>TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI</b>			
Ankara Valiliği	3,5 km	Ankara Büyükşehir Belediyesi	16,6 km
AŞTİ Otogarı	1,25 km	Kızılay	2,6 km
Çankaya Belediyesi	2,7 km	Ulus	3,31 km
Esenboğa Hava Limanı	25,5 km	Ankara-Konya Karayoluna	1 km

**3-9-2 Taşınmazların Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri**

**Ana Gayrimenkul**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Bahçelievler mahallesi, 2758 ada, 612,00 m<sup>2</sup> alanlı 29 parsel üzerinde kayıtlı tapu senetleri belgesine göre "Kargir Apartman" nitelikli binadır. Binadaki 1, 2 ve 6 bağımsız bölüm

no.lu taşınmazlar değerlendirme konusu olup, binada biri banka ve 5'i mesken olarak kullanılan 6 bağımsız bölümlü binadır.

Parsel; geometrik olarak dörtgen bir forma ve topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Ana gayrimenkul; ayırık nizamda, betonarme yapı tarzında, 3-B yapı sınıfında, 1 Bodrum + zemin + 3 normal kat olmak üzere toplam 5 kat olarak projelendirilip inşa edilmiştir. Bina Aşkaabat caddesine cepheli olup, banka girişi binanın batı yönünden cadde üzerinden, lojman girişi ise binanın doğu (arka kısmında) yönünden sağlanmaktadır. Parselin ön cephe genişliği 30 m ve oturma alanı 368,14 m<sup>2</sup>'dir. Binanın mimari projesine göre; 6 no.lu banka şubesi bodrum ve zemin katta, 1 ve 2 no.lu meskenler ise 1. normal katta yer almaktadır. Banka şubesi bodrum katta 125 m<sup>2</sup>, zemin katta 310 m<sup>2</sup> olarak toplam 435 m<sup>2</sup>, 1 no.lu mesken 130 m<sup>2</sup> ve 2 no.lu mesken 160 m<sup>2</sup> alanlıdır. Mimari projesine göre;

- Bodrum katta, kalorifer dairesi, kalorifer bakım odası, banka şubesine ait arşiv odası, yemekhane odası, bay-bayan wc ve çay ocağı yeri,
- Zemin katta; müdür odası, müfettiş odası, muhasebe odası, servis çalışma yeri ve muamelat holü,
- 1. normal katta; 1 ve 2 no.lu meskenler,
- 2. normal katta; 3 ve 4 no.lu meskenler,
- 3. normal katta; 5 no.lu mesken,

olarak projelendirilmiş olup, yaklaşık 1.476 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır. Binanın dış cephesinin zemin katı alüminyum dış cephe kaplama, pencereleri camlı alüminyum doğrama, dış kapıları camlı alüminyum doğrama, geri kalan kısımları akrilik dış cephe boyalıdır. Değerleme konusu olan Banka Şubesi, binanın bodrum kat, zemin kat ve 1. katta konumlu olan 1-2 no.lu meskenlerden meydana gelmekte ve toplam 725 m<sup>2</sup> alanlıdır.

#### **Banka Şubesi Bölümü**

Onaylı mimari projeye göre binanın bodrum ve zemin katında yer almaktadır. Proje detayları yukarıda verilmiş olup, mevcutta binanın bodrum katı arşiv odası, sistem odası ve kasa odaları olarak, zemin katı müdür odası, müşteri holü, operasyon odaları ve wc olarak kullanılmaktadır. Banka içinden zemin kattan merdiven yardımı ile 1 kata giriş sağlanmıştır.

**1 no.lu Mesken:** Mimari projeye göre; salon, 3 oda, mutfak, wc, banyo ve 2 balkon olarak 130 m<sup>2</sup> hacimlidir. Mevcutta meskenin caddeye bakan balkonu kapatılarak ve duvarlar yıkılarak zemin kattan merdiven yardımı ile banka şubesine eklenmiştir.

**2 no.lu Mesken:** Mimari projeye göre; salon, 3 oda, mutfak, wc, banyo ve 2 balkon olarak 160 m<sup>2</sup> hacimlidir. Mevcutta meskenin caddeye bakan balkonu kapatılarak ve duvarlar yıkılarak banka şubesine eklenmiştir.

**Taşınmazların İç Mekân Özellikleri:** Zemini genel alanlarda seramik, oturma alanlarında, laminant parke, duvarları saten boyalıdır. Tavan plastik boya, alçıpan ve alüminyum asma tavanlıdır. Kapı doğramaları alüminyum ve ahşap doğramadır.

### **BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI**

#### **4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri**

##### **SATILIK EMSALLER:**

##### **EMSAL 1: ÖZDEMİR EMLAK: 0544 321 03 21**

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak yapılan piyasa araştırması sonucu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi sahibi ile yapılan görüşmede, banka şubesinin 9.500.000 - 10.000.000.- TL arasında satılabileceğini, 55.000 - 60.000.- TL/ay arasında da kiralanabileceğini belirtmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	725 m <sup>2</sup>	13.448,- TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	----------------------------

**EMSAL 2: ÖZDEMİR EMLAK: 0544 321 03 21**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde benzer özelliklerde, 100m mesafede bulunan ve bodrum + zemin + 1 kattan oluşan, 580 m<sup>2</sup> alanlı eski Garanti Bankasının yerinin işyeri olarak 8.000.000.- TL bedelle Eylül 2016'da satıldığı bilgisi alınmıştır. Hesaplanan tutar enflasyon etkisi ile günümüze taşınmıştır. TÜFEndeksi : Eylül2017 313,88 / Eylül 2016 282,27 =)1,11198

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	580 m <sup>2</sup>	13.793,- TL/m <sup>2</sup>
<b>RAPOR TARİHİNE TAŞINMIŞ SATIŞ DEĞERİ</b>		15.445,- TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 3: BİRCAN EMLAK: 0532 223 5 223**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde, 7. cadde üzerinde bulunan binanın (100 m<sup>2</sup> bodrum+ 150 m<sup>2</sup> zemin + 150 m<sup>2</sup> 1. Kat) katında konumlu ve 400 m<sup>2</sup> alanlı iş yeri 8.500.000,- TL bedelle satılık olduğu, pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

**Not** : Taşınmazın zemin kat değerinin belirlenmesinde Bodrum kat alanı ¼, 1. Kat alanı ise 1/3 oranında dikkate alınmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	225 m <sup>2</sup>	37.777,- TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SORASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		32.110,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 4: BİRCAN EMLAK: 0532 223 5 223**

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak yapılan piyasa araştırması sonucu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi sahibi ile yapılan görüşmede, banka şubesinin 9.000.000 - 10.000.000.- TL ile satılabileceğini, 55.000 TL - 60.000.- TL/ay arasında da kiralanabileceğini ifade etmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	725 m <sup>2</sup>	13,448,-TL/m <sup>2</sup>
<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		79,- TL/m <sup>2</sup> -ay

**EMSAL 5: EURO TÜRK GAYRİMENKUL: 0530 442 15 00**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde, 7. Cadde üzerinde bulunan binanın 115 m<sup>2</sup> bodrum ve 115 m<sup>2</sup> zemin katında konumlu olmak üzere 230 m<sup>2</sup> alanlı iş yeri 5.000.000 TL bedelle satılıktır. Söz konusu iş yeri için pazarlık payının olduğu bilgisi alınmıştır. Ayrıca içindeki kiracı 28.000.- TL ile kiraladığını beyan etmiştir.

**Not** : Taşınmazın zemin kat değerinin belirlenmesinde bodrum kat alanı ¼ oranında dikkate alınmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	143,75 m <sup>2</sup>	34.783,- TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SORASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		33.043,- TL/m <sup>2</sup>
<b>KİRA DEĞERİ</b>		195,- TL/m <sup>2</sup> -ay

**EMSAL 6: BEYAZ EMLAK: 0530 558 76 75**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde bulunan, (225 m<sup>2</sup> bodrum + 200 m<sup>2</sup> 1. Kat) 425 m<sup>2</sup> alanlı mağaza 6.500.000 TL bedelle satılık olup, ayrıca pazarlık payının olduğu bilgisi alınmıştır.

**Not** : Taşınmazın zemin kat değerinin belirlenmesinde bodrum kat alanı ¼ oranında dikkate alınmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	256,25 m <sup>2</sup>	25.365,- TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SORASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		24.097,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 7: KANDAZ EMLAK: 0532 762 10 43**

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak yapılan piyasa araştırması sonucu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi sahibi ile yapılan görüşmede, banka şubesinin 9.500.000 - 10.000.000.- TL arasında satılabileceğini, 55.000 - 60.000.- TL/ay arasında da kiralanabileceğini belirtmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	725 m <sup>2</sup>	13,448,-TL/m <sup>2</sup>
<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		79,- TL/m <sup>2</sup> -ay

**EMSAL 8: CELEL EMLAK: 0544 925 35 81**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7. cadde üzerinde bulunan 4 katlı binanın 2. katında konumlu, 180 m<sup>2</sup> alanlı, 4+1 formunda daire, ofis olarak 550.000,-TL bedelle satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	180 m <sup>2</sup>	3.056,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	--------------------------

**EMSAL 9: BİRCAN EMLAK: 0532 223 5 223**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde, değerleme konusu binaya yaklaşık 150 m mesafede bulunan, 1. katta konumlu ve 140 m<sup>2</sup> alanlı daire 660.000,- TL bedelle satılık olup, pazarlık payı bulunduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	140 m <sup>2</sup>	4.714,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SORASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		4.286,- TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 10: GÜNAY EMLAK MÜŞAVİRLİĞİ: 0535 310 10 40**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde, değerleme konusu binaya 250 m mesafede bulunan, 1. Kattaki ve 110 m<sup>2</sup> alanlı daire 475.000,- TL ile satılık olup, pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM SATILIK DEĞERİ</b>	110 m <sup>2</sup>	4.318,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SORASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		4.090,- TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 11: CANSU EMLAK: 0532 612 72 37**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde, 4+1 formunda, 2. Katta yerleşik ve değerleme konusu binaya 350 m mesafede bulunan, 160 m<sup>2</sup> alanlı daire 575.000,- TL bedelle satılık olup, pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM SATILIK DEĞERİ</b>	160 m <sup>2</sup>	3.594,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SORASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		3.437,-TL/m <sup>2</sup>

**KİRALIK EMSALLER:**

**EMSAL 1: BİRCAN EMLAK: 0532 223 5 223**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yaklaşık 50 m mesafede bulunan, benzer özelliklerde, 150 m<sup>2</sup> bodrum + 200 m<sup>2</sup> zemin olarak 350 m<sup>2</sup> alanlı iş yerinin 40.000.- TL/Ay ile kiralık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

**Not :** Taşınmazın zemin kat değerinin belirlenmesinde bodrum kat alanı ¼ oranında dikkate alınmıştır.



<b>BİRİM KİRALIK DEĞERİ</b>	237,50 m <sup>2</sup>	168,42 TL/m <sup>2</sup> -ay
-----------------------------	-----------------------	------------------------------

**EMSAL 2 BİRCAN EMLAK: 0532 223 5 223**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yaklaşık 200 m mesafede bulunan, benzer özelliklerde, 230 m<sup>2</sup> alanlı iş yerinin 23.000.- TL/Ay ile kiralık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM KİRALIK DEĞERİ</b>	230 m <sup>2</sup>	100,-TL/m <sup>2</sup> -ay
-----------------------------	--------------------	----------------------------

**EMSAL 3: KANDAZ EMLAK: 0532 762 10 43**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, eski Merve Mağazası (100 m<sup>2</sup> bodrum + 130 m<sup>2</sup> 1. Kat) olan ve değerlendirme konusu binaya 200 m mesafede bulunan, benzer özelliklerde, 230 m<sup>2</sup> alanlı iş yerinin 26.000.- TL/Ay ile kiralık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

**Not** : Taşınmazın zemin kat değerinin belirlenmesinde bodrum kat alanı ¼ oranında dikkate alınmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	155 m <sup>2</sup>	167,74 TL/m <sup>2</sup> -ay
--------------------------	--------------------	------------------------------

**EMSAL 4: KANDAZ EMLAK: 0532 762 10 43**

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak yapılan piyasa araştırması sonucu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi sahibi ile yapılan görüşmede, banka şubesinin 55.000 - 60.000.- TL arasında satılabileceğini bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	725 m <sup>2</sup>	79,31 TL/m <sup>2</sup> -ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 5: KOÇ GAYRİMENKUL: 0544 725 06 00**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7. Cadde üzerinde bulunan bodrum, zemin ve 1 kattan oluşan, 350 m<sup>2</sup>'lik iş yeri 30.000.- TL ile kiralıktır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	350 m <sup>2</sup>	85,71 TL/m <sup>2</sup> -ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 6: ÖZDEMİR EMLAK: 0544 321 03 21**

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak yapılan piyasa araştırması sonucu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi sahibi ile yapılan görüşmede, banka şubesinin 55.000 - 60.000.- TL/ay arasında da kiralanabileceğini belirtmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	725 m <sup>2</sup>	79,31TL/m <sup>2</sup> -ay
--------------------------	--------------------	----------------------------

**EMSAL 7: VİZYON GAYRİMENKUL: 0544 725 06 00**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7. Cadde üzerinde bulunan, zemin kattaki, 125 m<sup>2</sup> alanlı mağazanın 19.000.- TL/Ay ile kiralık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	125 m <sup>2</sup>	152,- TL/m <sup>2</sup> -ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 8: ARTI EMLAK-0536 666 16 76**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7. cadde üzerinde bulunan, 4 katlı binanın bodrum ve zemin katında konumlu (125 m<sup>2</sup> + 175 m<sup>2</sup>=) 300 m<sup>2</sup> alanlı mağazanın 40.000,-TL bedelle kiralık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

**Not** : Taşınmazın zemin kat değerinin belirlenmesinde bodrum kat alanı ¼ oranında dikkate alınmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	206,25 m <sup>2</sup>	193,94 TL/m <sup>2</sup> -ay
--------------------------	-----------------------	------------------------------

**EMSAL 9: ERHAN GAYRİMENKUL-0312 227 70 60**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7. cadde üzerinde bulunan, 3 katlı binanın 1.katında konumlu, 160 m<sup>2</sup> alanlı dairenin 2.000,-TL bedelle kiralık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

<b>KİRA SATIŞ DEĞERİ</b>	160 m <sup>2</sup>	12,50 TL/m <sup>2</sup> -ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 10 BİRCAN EMLAK: 0532 223 5 223**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde, değerlendirme konusu binaya 200 m mesafede bulunan, 120 m<sup>2</sup> alanlı dairenin 1.800.- TL/Ay ile kiralık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM KİRALIK DEĞERİ</b>	120 m <sup>2</sup>	15,- TL/m <sup>2</sup> /ay
-----------------------------	--------------------	----------------------------

**EMSAL 11 BİRCAN EMLAK: 0532 223 5 223**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde, değerlendirme konusu binaya 300 m mesafede bulunan, 140 m<sup>2</sup> alanlı dairenin 1.700.- TL/Ay ile kiralık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM KİRALIK DEĞERİ</b>	140 m <sup>2</sup>	12.14 TL/m <sup>2</sup> /ay
-----------------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 12: KANDAZ EMLAK: 0532 762 10 43**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde, değerlendirme konusu binaya 300 m mesafede bulunan, toplam 1.570 m<sup>2</sup> (3 bodrum zemin + 4 Normal Kat) alanlı (Faruk Ekin) 8 Katlı Giyim Mağazasının 110.000.- TL/Ay ile kiralanmış olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM KİRALIK DEĞERİ</b>	1.570 m <sup>2</sup>	70,06 TL/m <sup>2</sup> /ay
-----------------------------	----------------------	-----------------------------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş dükkân/büro/daire emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri ve taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik olarak alınan beyanlar karşılaştırılmıştır. **Emsallerde katlar bazında alanları öğrenilenler kat alanı dikkate alınarak zemin kat değerine indirgenmiş, bu indirgemede bodrum katın ¼'ü, normal katların da 1/3 alanı dikkate alınmıştır. Keza, kat alanları bilinmeyen emsallerle karşılaştırılabilmesi için son tahlilde emsal karşılaştırma yöntemine göre hesaplanan değer toplam alana bölünerek emsal aralığı kontrolü yapılmıştır.**



Yapılan piyasa araştırmasında Bahçelievler Aşkabat (7. cadde) caddesi olarak bilinen alışveriş caddesi üzerindeki genellikle zemin, bodrum ve 1. katlarda bulunan mağaza ve iş yerleri, bölgenin ticari kapasitesinin yüksek olması sıfatı ile kira geliri açısından Ankara'nın en yüksek getirisine sahiptir. Son iki yılda genel ekonomik sıkıntılardan ve kiraların yüksek oluşundan dolayı bölgenin belli başlı markaları olan; Tüzün, LCW, Mango, Chila gibi giyim mağazaları ile Mado pastanesi bölgeyi terk etmiştir. Küçük ölçekli işyerlerinin de kiraların nispeten çok daha uygun olduğu Azerbaycan (3. Cad.) caddesine kaydırmaktadırlar. Bu ve bunun gibi sebeplerden dolayı, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu cadde üzerindeki iş yerlerin çoğunun boş ve kiralık olduğu, geçen yıllara göre %25-50 arasında daha düşük kiraların istendiği bölge emlakçıları ve esnaf tarafından belirtilmektedir. Örnek olarak 350 m<sup>2</sup>'lik (150 m<sup>2</sup> Bodrum + 200 m<sup>2</sup> Zemin Kat) alana sahip olan LCW Giyim Mağazası 45.000,- TL/ay ile faaliyetine devam ederken, kirası yüksek bulunarak yerinden ayrılmış ve hâlihazırda bu iş yerinin 35.000-40.000,- TL/ay arasında kiraya verilebileceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca bölge emlakçılarından ticari mülklerde satışların durgun ve stabil olduğu son aylarda hemen hemen hiç satış olmadığı bilgisi alınmıştır.

## **BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

### **5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler**

#### **Olumlu Etkenler:**

- Ana taşınmazın şehir içinde ve ticari yoğunluğu yüksek olan 7. Cadde üzerinde yer alması,
- Taşınmazların bakımlı olması,
- Taşınmazların yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması,
- Ulaşımın rahatlığı/kolaylığı,
- Taşınmazların kat mülkiyetli tapuya sahip olması,

#### **Olumsuz etken:**

- Banka Şubesi olarak kullanılabilmesi için proje dışında tadilat yapılmış olması,
- Taşınmazın otoparkının olmaması,
- Banka şubesi olarak kullanılan 1 ve 2 bağımsız bölümlerin tapu belgelerinde aslında mesken olması,
- Taşınmazın tapu kayıtlarında yabancıların alımına ve aynı hak edinmelerine ilişkin yasak olması,

### **5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi**

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.





Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "BİNA" olduğu düşünülmektedir.

### **5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**

#### **5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

##### **5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### **5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi**

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünüldükçe değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

##### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

#### 5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

#### 5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa, kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller ve taşınmazın kira/satış bedellerine yönelik emsaller ve beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

#### 5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satılmış/satışa sunulmuş ve kiralanmış/kiraya arz edilmiş dükkân/büro/konut emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden taşınmazların satış/kira bedellerine yönelik beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen büro ve dükkân emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

Genel ekonomideki durgunluktan dolayı değerlemesi yapılan gayrimenkullerin kira ve satış değerlerinin içinde kiracısının olduğu da gözetilerek 2016 fiyatlarının enflasyon oranında 2017 yılına taşınması ile belirlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

**Emsallerde katlar bazında alanları öğrenilenler kat alanı dikkate alınarak zemin kat değerine indirgenmiş, bu indirgemede bodrum katın 1/4'ü, normal katların da 1/3 alanı dikkate alınmıştır. Keza, kat alanları bilinmeyen emsallerle karşılaştırılabilmesi için son tahlilde emsal karşılaştırma yöntemine göre hesaplanan değer toplam alana bölünerek emsal aralığı kontrolü yapılmıştır.** Bu bağlamda taşınmazın zemin kat birim satış değeri 27.200,- TL/m<sup>2</sup>, kira değeri de 185,- TL/m<sup>2</sup>-ay olarak tahmin edilmiş ve diğer katlar kullanım şartlarına bağlı olarak indirgenmiştir. Sonuçta Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre toplam 725 m<sup>2</sup> alanlı işyeri için ortalama 13.605,- TL/m<sup>2</sup> birim satış değerinden taşınmazın değeri 9.863.250,- TL. olarak hesaplanmıştır.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ : 9.863.250,- TL.**

SIRA NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	1. Bodrum kat	125	2.750	343.750
2	Zemin	310	27.200	8.432.000
3	1 BB No.lu Mesken	130	3.750	487.500
4	2 BB No.lu Mesken	160	3.750	600.000
TOPLAM KULLANIM		725		9.863.250

**Ortalama Birim Değer : ~13.605,- TL/m<sup>2</sup>**

Taşınmazın aylık kira değeri de aşağıdaki tablodaki gibi tahmin ve takdir edilmiştir.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARIÇ TOPLAM KİRA DEĞERİ :**

**62.785,-TL.**

SIRA NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	1. Bodrum kat	125	11	1.375
2	Zemin	310	185	57.350
3	1 BB No.lu Mesken	130	14	1.820
4	2 BB No.lu Mesken	160	14	2.240
TOPLAM KULLANIM ALANI		725		62.785

**Ortalama Birim Değer : ~86,60 TL/m<sup>2</sup>**

### **5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede ticari amaçlı kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı banka yeri için 13 yıl, 1. normal katta bulunan meskenler için mesken/konut nitelikli olmaları sebebi ile 23 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

**DİREKT GELİR İNDİRGEME KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ : 10.281.660,- TL.**

SIRA NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	HESAPLANAN DEĞER (TL)	BRÜT KİRA ÇARPANI (YIL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1	1. Bodrum kat	125	11	1.375	13	214.500
2	Zemin	310	185	57.350	13	8.946.600
3	1 BB No.lu Mesken	130	14	1.820	23	502.320
4	2 BB No.lu Mesken	160	14	2.240	23	618.240
<b>TOPLAM KULLANIM ALANI</b>		<b>725</b>		<b>62.785</b>		<b>10.281.660</b>

### 5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma ve doluluk oranının yüksek olması sebebiyle boş satılık ve kısa süre önce satışı yapılmış arsa emsali elde edilememiş ve Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

### 5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu cins tashihli taşınmazın hâlihazırdaki kullanım durumunun verimli bir kullanım özelliği taşıması sebebiyle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

### 5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

### 5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

### 5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

### 5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

## BÖLÜM 6- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirlerine yönelik emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin aritmetik ortalamasının yuvarlanması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV Hariç peşin satış ve kira değeri belirlenmiştir.

<b>KDV HARIÇ BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞ DEĞERİ</b>	
<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ</b>	<b>9.863.250.- TL</b>
<b>6.NOLU ŞUBE SATIŞ DEĞERİ</b>	8.775.750,-TL
<b>1. NOLU MESKENİN SATIŞ DEĞERİ</b>	487.500,-TL
<b>2. NOLU MESKENİN SATIŞ DEĞERİ</b>	600.000,-TL
<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ</b>	<b>10.281.660.-TL</b>
<b>6.NOLU ŞUBE SATIŞ DEĞERİ</b>	9.161.100.-TL
<b>1. NOLU MESKENİN SATIŞ DEĞERİ</b>	502.320,-TL
<b>2. NOLU MESKENİN SATIŞ DEĞERİ</b>	618.240,-TL
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ</b>	<b>≈ 10.075.000.-TL</b>
<b>6.NOLU ŞUBE SATIŞ DEĞERİ</b>	~8.970.000,-TL
<b>1. NOLU MESKENİN SATIŞ DEĞERİ</b>	~495.000,-TL
<b>2. NOLU MESKENİN SATIŞ DEĞERİ</b>	~610.000,-TL
<b>AYLIK KİRA DEĞERİ</b>	<b>≈ 63.000.- TL</b>
<b>6.NOLU ŞUBE KİRA DEĞERİ</b>	~58.925,- TL
<b>1. NOLU MESKENİN KİRA DEĞERİ</b>	~1.825,- TL
<b>2. NOLU MESKENİN KİRA DEĞERİ</b>	~2.250,- TL

## **6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

## **6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal durumunun uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

## **6.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Konu gayrimenkulün projesi ile uyumlu olması, 6. no.lu banka şubesi, 1 ve 2 bb no.lu meskenlerin tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olmamasına karşın genel olarak "İş Yeri" olarak kullanıldığı ve kısa bir zaman içinde ve uygun maliyetle eski haline dönüştürülebileceğinden GYO portföyüne "BİNA" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

## **6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi**

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdadır.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARIÇ SATIŞ DEĞERİ
-----------	--------------	------------------------



2016-HALGGYO-031	13.12.2016	9.637.000,-TL
------------------	------------	---------------

## **BÖLÜM 7 - SONUÇ**

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Bahçelievler mahallesi, 2758 ada, 29 parselde tapu senedi belgesine göre "Kargir Apartman" vasıflı yol kotu altında bir kat, yol kotu üstünde 4 kat katlı ve içerisinde bir banka şubesi ve 5 mesken bulunan betonarme yapının banka şubesi olarak bodrum, zemin ve 1. normal katta bulunan (1, 2 ve 6 bb. no.lu) banka + 2 adet meskenin tümü banka şubesi olarak kullanımı, niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

### **KDV Haric Satış Değeri: 10.075.000,-TL**

#### **(ONMİLYONYETMİŞBEŞBİNTÜRLİRASI)**

6 No.lu Banka Şubesinin Değeri: 8.970.000,-TL(SEKİZMİLYONDOKUZYÜZYETMİŞBİNTÜRLİRASI)

1.No.lu Meskenin Değeri: 495.000,- TL (DÖRTYÜZDOKSANBEŞBİNTÜRLİRASI)

2.No.lu Meskenin Değeri: 610.000,- TL (ALTIYÜZONBİNTÜRLİRASI)

### **KDV Dahil Satış Değeri: 11.888.500,- TL**

#### **(ONBİRMİLYONSEKİZYÜZSEKSENSEKİZBİNBEŞYÜZTÜRLİRASI)**

6 No.lu Banka Şubesinin Değeri: 10.584.600,-TL

(ONMİLYONBEŞYÜZSEKSENDÖRTBİNALTIYÜZTÜRLİRASI)

1.No.lu Meskenin Değeri: 534.600,- TL (BEŞYÜZOTUZDÖRTBİNALTIYÜZTÜRLİRASI)

2.No.lu Meskenin Değeri: 719.800,- TL (YEDİYÜZONDOKUZBİNSEKİZYÜZTÜRLİRASI)

### **KDV Haric Aylık Kira Değeri : 63.000.- TL/AY**

#### **(ALTIŞÜÇBİNTÜRLİRASI/AY)**

6 No.lu Banka Şubesinin Kira Değeri:58.925,-TL/AY (ELLİSEKİZBİNDOKUZYÜZYİRMİBEŞTÜRLİRASI/AY)

1.No.lu Meskenin Kira Değeri: 1.825,- TL/AY (BİNSEKİZYÜZYİRMİBEŞTÜRLİRASI/AY)

2.No.lu Meskenin Kira Değeri: 2.250,- TL/AY (İKİBİNİKİYÜZELLİTÜRLİRASI/AY)

### **KDV Dahil Aylık Kira Değeri: 74.340.-TL/AY**

#### **(YETMİŞDÖRTBİNÜÇYÜZKIRKTÜRLİRASI/AY)**

6 No.lu Banka Şubesinin Değeri: 69.532,- TL/AY (ALTIŞDOKUZBİNBEŞYÜZOTUZİKİTÜRLİRASI/AY)

1.Nolu Meskenin Kira Değeri: 1.841.- TL/AY (BİNSEKİZYÜZKIRKBİRTÜRLİRASI/AY)

2.Nolu Meskenin Kira Değeri: 2.266.- TL/AY (İKİBİNİKİYÜZALTIŞALTITÜRLİRASI/AY)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

**Sigortaya Esas Değeri: 725 m<sup>2</sup> x 838 = 607.550,-TL**

SIRA NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	1. Bodrum kat	125	838	104.750
2	Zemin	310	838	259.780
3	1 BB No.lu Mesken	130	838	108.940
4	2 BB No.lu Mesken	160	838	134.080
TOPLAM KULLANIM ALANI TOPLAM		725		607.550

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;  
Alış; 1 USD: 3,8113 TL, 1 EURO: 4,5171 TL - Satış; 1 USD: 3,8182 TL, 1 EURO: 4,5253 TL

İşbu **2017-HALGYO-012R** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 22.12.2017  
(Ekspertiz tarihi: 18.12.2017)

Saygılarımızla,

### A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 <small>AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirli İş Merkezi B Blok Kat: 3-5 Kat: 705-808 - Saklı Yer/KÖMÜS Tic. Sic. No: 261321 / Şişli / İstanbul - Tel: 0212 211 30 00 0212 211 30 01 - Fax: 0212 211 30 02 0212 211 30 03 www.aartibir.com.tr - Tic. Sic. No: 26557</small>

### BÖLÜM 8 - EKLER

#### 8-1 Uydu Fotoğrafı







## 8-2 Fotoğraflar

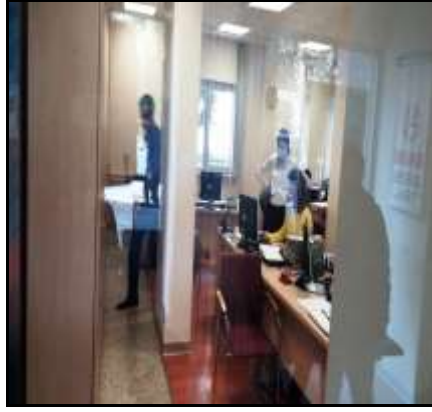




**1. NORMAL KAT**



**ZEMİN KAT**



**BODRUM KAT**



**8-3 BELGELER**

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

30.03.1979

T. C. ANKARA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ  
**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

Tarih : 30 Mart 1979  
No. : 6024/79

Ankara İli Merkez İlçesi Ankara Belediyesi

Yapının Tevdi Adresi: ÇANKAYA B. EVLER 25. BOKAK 2

Yapının Sahibi: T. HALK BANKASI AYDIN YARAMIŞ N. B. EVLER 7. CADDE CAMII DURAGI NO: 2 ANKARA

İsmi: ÇANKAYA B. EVLER  
Mahallesi: 25. BOKAK  
İlkahşi: 2  
Site No. ve 2758 ADA 29 PARSEL  
Pafta No: 2758  
Kata No: 29

**Bölüm I - Yapı kullanma izin belgesinin kapsamı**

1 - Tevdi yapının tamamını için verilmiştir.   
 2 - İki veya daha fazla yapı için verilmiştir.   
 3 - Bir veya daha fazla yapı için kısmen verilmiştir.

**Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatnamein tarihi ve No. 'u**

1 - Ruhsatname tarihi: 28.7.1977  
 a) Tarihi: 28.7.1977  
 b) No: 608  
 2 - Ruhsatnamein kapsamı: ANKARA

**Bölüm III - Kullanma amacı ve yapılaşma**

Kullanma amacı	Yapılaşma (m <sup>2</sup> )	Kullanma amacı	Yapılaşma (m <sup>2</sup> )	KOD
1 Ev		8 Okul binaları		
2 Apartman	875	9 Diğer binalar		
3 Dükkan mağaza	377	10 Lokanta Cafe		
4 Pasaj		11 Fabrika		
5 İşyeri bina		12 Atölye		
6 Depo - arduva		13 İmalathane		
7 Garaj		14 Karavan		
8 (10 m <sup>2</sup> ve üzeri) maddelerde yer alan ticari yapıların ait alanları		15 Binalar		
9 (10 m <sup>2</sup> ve üzeri) maddelerde yer alan ticari yapıların ait alanları		16 Cami		
10 (10 m <sup>2</sup> ve üzeri) maddelerde yer alan ticari yapıların ait alanları		17 Resmi binalar (mülk)		
11 (10 m <sup>2</sup> ve üzeri) maddelerde yer alan ticari yapıların ait alanları		18 Kaldırım duvarları	224	
12 (10 m <sup>2</sup> ve üzeri) maddelerde yer alan ticari yapıların ait alanları		19 Köprüler	1476M <sup>2</sup>	
13 (10 m <sup>2</sup> ve üzeri) maddelerde yer alan ticari yapıların ait alanları		<b>TOPLAM</b>	<b>1476</b>	

**Bölüm IV - Yapının inşaat sistemi ve kullanılan inşaat malzemelerinin sınıfı**

**YAPISIVİTİCİ SİSTEM**

a) İskelet  b) Tuğla

İskeletli sistem:

1 - Çelik   
 2 - Betonarme   
 3 - Ahşap

İskeletli diğer malzemeli sistem:

1 - Taç çelik binalar   
 2 - Beton blok   
 3 - Briket   
 4 - Tuğla   
 5 - Ahşap   
 6 - Taç   
 7 - Kiremit   
 8 - Diğer

Yapının sınıfı:

1 - Beton   
 2 - Tuğla   
 3 - Taç   
 4 - Kiremit   
 5 - Diğer

**Bölüm V - Yapının kat sayı ve yüksekliği**

a) Yapının kat sayı: Toplam kat sayı: 5  
 Kat sayıları farklı kat sayı: 4  
 Kat sayılarının altındaki kat sayı: 1

b) Yapının yüksekliği, metre: **B+Z+3** 13,50

**Bölüm VI - Yapının inşaat tarihi**

Yapının inşaatı başladığı tarih: 28.7.1977  
 Yapının inşaatı bitmiş tarihi: 30 Mart 1979

**Bölüm VII - Yapının maliyeti ve yapıya katkı**

Yapının toplam maliyeti (kara hariç): 27306000 TL

1 - Yapı sahibinin tarafından yapılmıştır.   
 2 - Yapı sahibi tarafından başlatılmıştır.   
 3 - Yapı ihale yolu ile müteahhitle yapılmıştır.

**Bölüm VIII - Konutların dağılımı**

a) Site ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X			Kaldırımlar	X		
Merdiven	X			Sokak no	X		
İçeride su	X			Kanalizasyon	X		
İçeride elektrik	X			Tesisat	X		
İçeride gaz	X			Asansör	X		
İçeride diğer	X						

b) Site ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm IX - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm X - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XI - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XII - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XIII - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XIV - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XV - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XVI - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XVII - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XVIII - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XIX - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XX - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XXI - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XXII - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XXIII - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XXIV - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XXV - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XXVI - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XXVII - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XXVIII - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XXIX - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XXX - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XXXI - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XXXII - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XXXIII - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XXXIV - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XXXV - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XXXVI - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XXXVII - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XXXVIII - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XXXIX - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XL - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XLI - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XLII - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XLIII - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XLIV - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XLV - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**Bölüm XLVI - Konutların dağılımı**

Özellikler	Var	Yok	KOD
1 Elektrik	X		
2 Su	X		
3 Gaz	X		
4 Diğer	X		
5 Toplam	5		875

**PROJE KAPAĞI**

M. S. K. Başlı

24.3.1977 Tarih 126671 Sayılı ...

E. (E. K. K.) ...

2758	29	
------	----	--


Türkiye Halk Bankası A.Ş.

92 1977 ... 2. bölge. T.Ş. 11. 1977  
834-77 plan kote.

R-3428-57.1978 g. ...

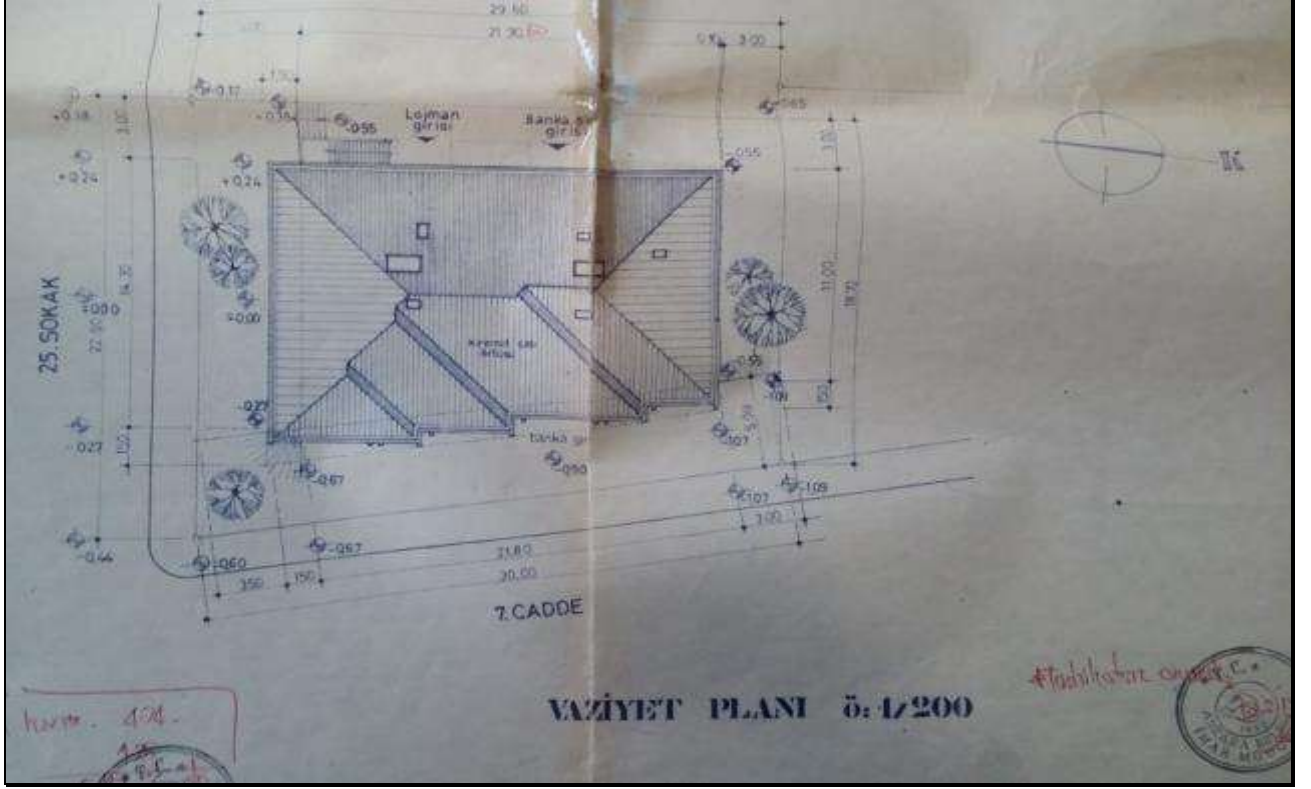
29 Mart 1977

Bu planda yazılı mahal isimleri  
 Acma ve iptisne ruhsatı verecek  
 kuruluşlerce da uygun gö-  
 rüldüğü takdirde geçerlidir.

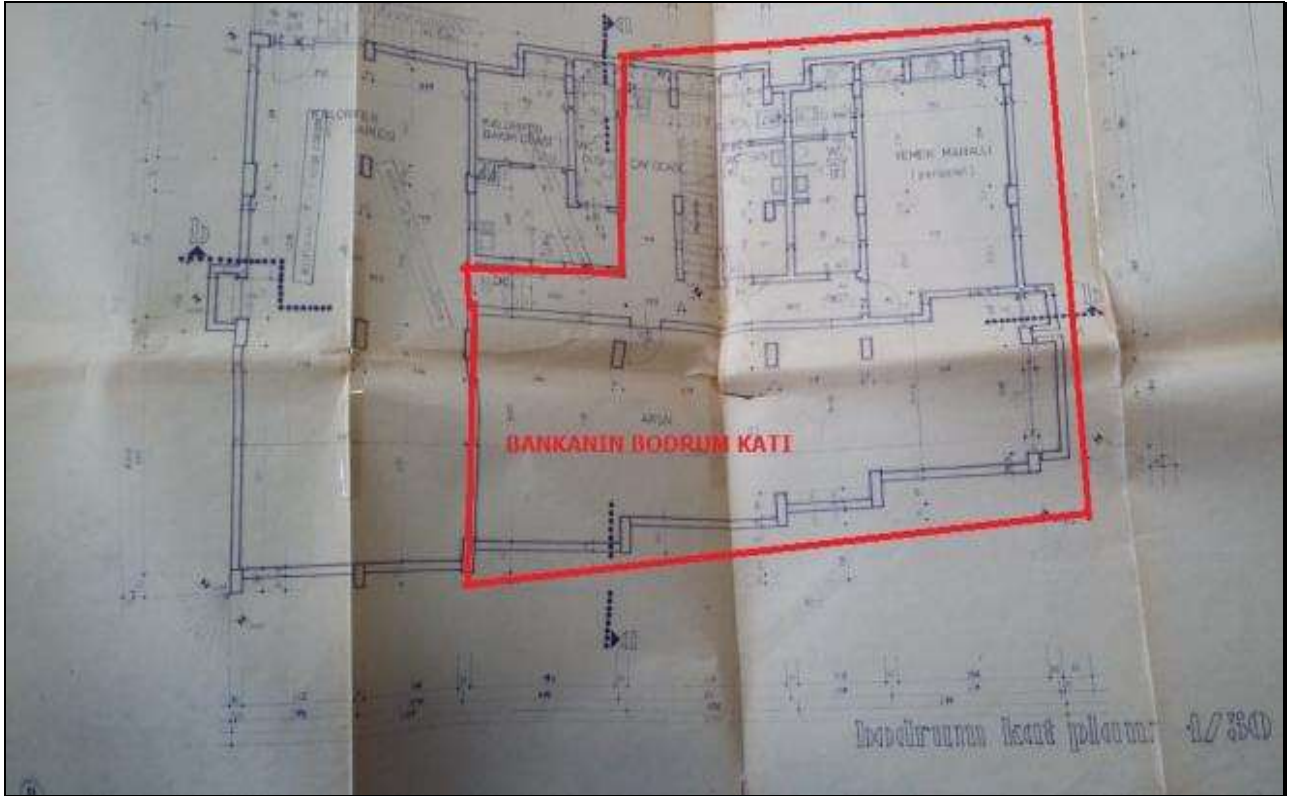


8/763 1. bahçe

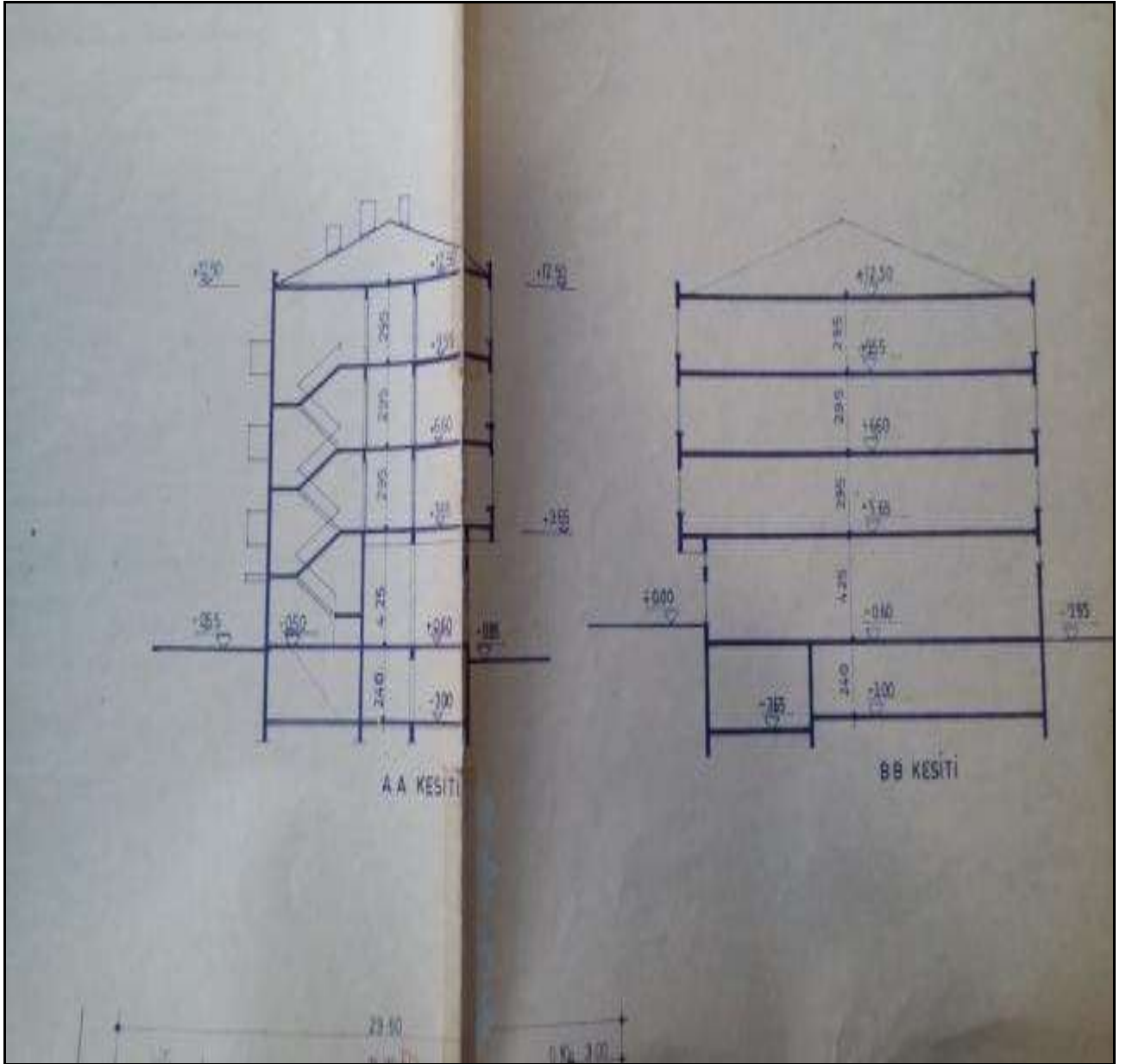
**VAZİYET PLANI**



**BODRUM KAT PLANI**

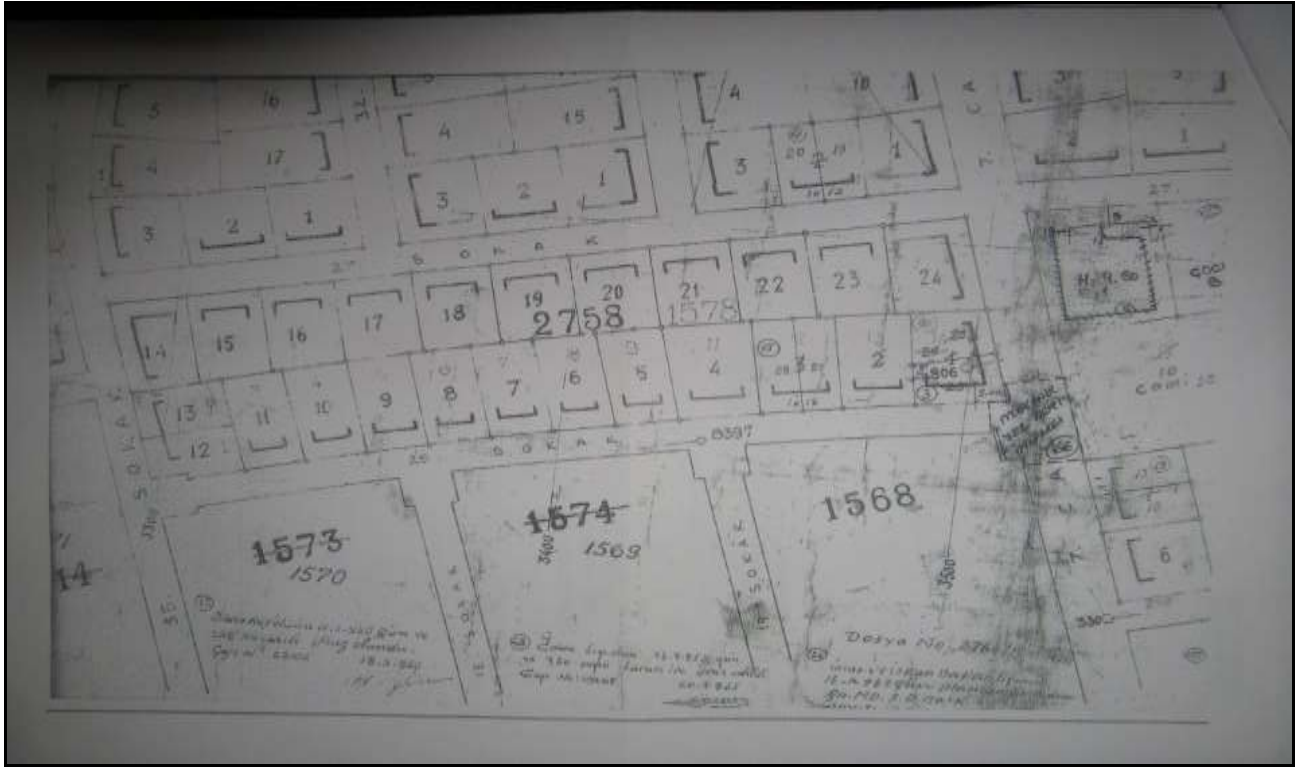












## ADRES KODU

**Tebrikler!** Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz

**Adres:**

YUKARI BAĞÇELİEVLER Mah.  
AŞKABAT Cad. No: 30 A / ÇANKAYA /  
ANKARA  
Bina Kodu: 25501274


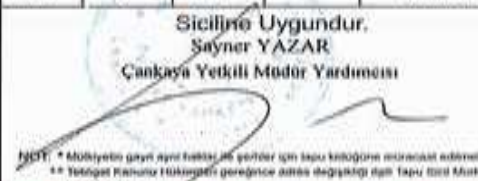
**Bu adrese ait adres kodu:**



**1479174433**

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

## TAPU SENETLERİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğraf					
	İlçesi	ÇANKAYA								
	Mahallesi	YUKARI BAĞÇELİEVLER								
	Köyü									
	Sokağı									
	Mevkil									
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü						
	2758	29	KARĞIR APARTMAN	ha	m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>					
Sınırı	Planlıdır		Zemin Sistem No : 372716							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>						
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.					
607.396,00		MESKEN		10/90	-					
Edinme Sebebi		Tanımı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde, YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI : 29/11/1979								
Sahibi		HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.		36171	48	4744		28/10/2010	Cilt No.			
Sahife No.		Siciline Üygundur. Sayın YAZAR Çankaya Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.			
Sıra No.							Tarih		Sıra No.	
Tarih							Tarih		Tarih	
SHÇEK - 50. YIL		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No		199		

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotograf	
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	YUKARIBAHÇELİEVLER					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	2758	29	KARGIR APARTMAN		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Sınırı	Planındadır				Zemin Sistem No : 372725		
KAT MÖLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÖLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.
607.396,00		MESKEN		10/90	-	1	2
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	TANIMLI TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adını kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde, YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI : 29/11/1979					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		36171	48	4745		28/10/2010	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Sayın YAZAR Çankaya Yetkili Müdür Yardımcısı 					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<small>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile birlikte için tapu kütüğüne intisapı esnasında,                  ** İhtiyaç halinde idareler tarafından gereğinde adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulacaktır.</small>							
SHÇEK - 50, YH.		Döner Sermaye İşlemesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No <b>199</b>	

ANA GAYRİMENKUL BÖLÜMÜ	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	YUKARI BAĞÇELER EVLER					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	2758	29	KARGIR APARTMAN		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Sınırı	Planındadır				Zemin Sistemi No : 372348		
KAT MÖLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÖLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.
5.466.564,00		BANKA		30/90	ZEMİN		6
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketine Aynı Sermaye Konulması İşleminde, YON.PLANI : YONETİM PLANI : 29/11/1979					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Gilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Gilt No.		36171	49	4749		28/10/2010	
Sahife No.		Siciline Uygundur, Sayın YAZAR Çankaya Yetkili Müdür Yardımcısı 				Gittisi	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Sıra No.	
						Tarih	
<small>NOT: * Mülkiyetin geçti ayın faaliyet defterleri için tapu bilgilerine müraaazat edilmiştir.                  ** Teferruat Kamusal Hükümetler tarafından adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>							

## TAKBİS BELGELERİ

**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Keyidi Alan: **BURHANETTİN TANDOĞAN** Tarih: **10/23/2017 3:59:14 PM**

MakbuzNo:1831171178192	DekontNo:20171023-912-F03061	BaşvuruNo:117819
------------------------	------------------------------	------------------

Taşınmaz Tipi:	BağimsizBölüm	Ada/Parşel:	2788/29
Taşınmaz ID:	372348	AY Yüzölçüm(m2):	612.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	BAKMA
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/Sınırlı/Ç
Mahalle/Köy Adı:	YUFARI BAĞÇELİEVLER H	Bağimsiz Bölüm Tipi:	SanMülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	20/50
Cilt/Sayfa No:	49/4749	Ana Taşınmaz Nitelik	SARIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	9/743

**TAŞINMAZA AIT ŞEHİR BEYAN İRTİPAK BİLGİLERİ**

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beşan	YÖNETİM PLANI : 23/11/1978	-	-	-
Beşan	Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SİNİRLİ AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR. ) Tarih: - Sayı: -	(SN:6399614) SAKAŞLAR KURULU VKN:6360272243,	Çankaya S.Bolge(Sapatlı di) TM 19/08/2009 - 12611	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(HI) 119863495	(SN:604244) HALE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	-	Çankaya TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması: 28/10/2010 - 36171	-

**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Keyidi Alan: **BURHANETTİN TANDOĞAN** Tarih: **10/23/2017 3:17:23 PM**

MakbuzNo:18311711430928	DekontNo:20171023-912-F01170	BaşvuruNo:143092
-------------------------	------------------------------	------------------

Taşınmaz Tipi:	BağimsizBölüm	Ada/Parşel:	2750/29
Taşınmaz ID:	372716	AY Yüzölçüm(m2):	612.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	MEKEM
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1/1/1
Mahalle/Köy Adı:	YUFARI BAĞÇELİEVLER H	Bağimsiz Bölüm Tipi:	SanMülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	20/50
Cilt/Sayfa No:	48/4744	Ana Taşınmaz Nitelik	SARIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	9/743

**TAŞINMAZA AIT ŞEHİR BEYAN İRTİPAK BİLGİLERİ**

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beşan	YÖNETİM PLANI : 29/11/1978	-	-	-
Beşan	Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SİNİRLİ AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR. ) Tarih: - Sayı: -	(SN:6399614) SAKAŞLAR KURULU VKN:6360272243,	Çankaya S.Bolge(Sapatlı di) TM 19/08/2009 - 12611	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(HI) 119863457	(SN:604244) HALE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	-	Çankaya TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması: 28/10/2010 - 36171	-

**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıtlı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/22/2017 3:17:00 PM

MakbuzNo: 1831171430955 DefterNo: 20171222-912-F01271 BaşvuruNo: 143095

Taınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	2758/29
Taınmaz ID:	372725	AT Yüzdüçüm(m2):	612,08
İl/ilçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Taınmaz Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1/1/2
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI BAĞÇELİEVLER M	Bağımsız Bölüm Tipi:	Katbaikiyeti
Mevki:		Alan Pay/Payda	10/90
Cilt/Sayfa No:	48/4745	Ana Taınmaz Nitelik	KARŞI ARAKÖŞEN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	9/743

**TAŞINMAZA AIT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI : 28/11/1979	-	-	-
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI ŞEHİRCİ VE TÜSEL ŞİFİLERİN TAŞINMAZ VE ŞEHİRCİ AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR. ) Tarih: - Sayı: -	İSH:6195614) BAŞAKLAR KURULU VEN:6360272043,	Çankaya 2. Bölge (Kapatıl dı) TM 19/08/2009 - 12611	-

**MÖLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Küncü Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(M) 119865430	İSH:6004244) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VEN:4350466076	-	1 / 1	-	Çankaya TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 28/10/2010 - 36171	-

**8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı**



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama, Sınav ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.12.2013 No : 402492

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

**Mehmet YAŞAR**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR

**8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İ. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*Tevfik Metin AYIŞIK*  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

**8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2006 No : 400614

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Burhanettin TANDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İ. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*Burhanettin Tandoğan*  
BURHANETTİN TANDOĞAN  
BAŞKAN



**8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi**



T.C.  
RASRAKANI İK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15-303

20/8/2010

Konu :

8536

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303  
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurumuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda, Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında, anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmaya yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

## 8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi

### BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8  
Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

#### A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA  
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47  
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIC  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri**

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p><b>ÜNVANI</b> : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p><b>ADRES</b> : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya</p> <p><b>YETKİLİ</b> : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p><b>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ</b> : Münferriden</p> <p><b>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ</b> : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)</p> <p><b>TİCARET SİCİL ADI - NO</b> : Konya - 46557</p> <p><b>VERGİ DAİRESİ - NO</b> : MERAM - 0010670214</p>	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p>Yukarıda adresi yazılı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapılandırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmî şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıtları imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havalelele almaya, göndermeye, çek poliçe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferriden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p><b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN</b> <b>(YÖNETİM KURULU BAŞKANI ) BURHANETTİN TANDOĞAN</b></p> <p>İMZA <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span> <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span></p>  <p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına <b>YETKİLİSİ</b> olarak hareket eden, gösterdiği Salıpzaranı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. <b>Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</b></p> <p><small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı dairenin dosyasında saklıdır.</small></p> <p style="text-align: right;">KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerime İmzaya Yetkili Başkatipli Abdurrahman LOSUN</p>	
<p>KDV Harc, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir. TAŞI A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</p>		A-2/1-1