



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇANKAYA / ANKARA

(2 ADET İŞYERİ ve 1 ADET BANKA ŞUBESİ)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2018-HALKGYO-09-REVİZE

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2018 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	11.04.2019 / 2018-HALGGYO-09-REVİZE
RAPORUN KONUSU	Bu değerleme raporu; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada, 29 parsel üzerinde konumlu ve tapuda "1, 2 bağımsız bölüm no.lu 2 adet İşyeri ile 6 bağımsız bölüm no.lu 1 adet Banka Şubesi" vasfıyla kayıtlı ve mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan 3 adet taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	17.04.2019
RAPOR TARİH VE NO	18.04.2019 - 2018-HALGGYO-09-REVİZE
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	(1/1) Tam
TAPU İNCELEMESİ	20.12.2018 tarihinde, saat 10:29 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel TAKBİS belgelerine göre; parselde yer alan değerleme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki beyanlar mevcuttur; Beyan: Yönetim Planı: 29.11.1979 Beyan 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) <i>*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin esaslar tebliğin III-48:1 22. Maddesi kapsamında değerlendirildiğinde; beyanın taşınmazların portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.</i>
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 23.11.2018-E63311 tarihli, 53849070-310.99 sayılı ve "2758 ada 29 sayılı parsel" konulu yazısına göre değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel, "1/1000 ölçekli ölçekli uygulama imar planında; ayrık nizam, 4 kat, yola mesafesi 5,00 m ve saçak seviyesi 12,50 m 'Konut Alanı' yapılaşma koşullarına" sahiptir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu bağımsız bölümler için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ (SATIŞ ve KİRA)	KDV Hariç Satış Değeri: 10.732.000,- TL (ONMİLYONYEDİYÜZOTUZİKİBİN TÜRK LİRASI) 6 B.B. No.lu Banka Şubesinin Değeri: 9.555.000,-TL (DOKUZMİLYONBEŞYÜZELLİBEŞBİNTÜRK LİRASI) 1 B.B. No.lu İşyerinin Değeri: 527.000,-TL (BEŞYÜZYİRMİYEDİBİNTÜRK LİRASI) 2 B.B. No.lu İşyerinin Değeri: 650.000,- TL (ALTIYÜZELLİBİNTÜRK LİRASI) KDV Hariç Aylık Kira Değeri: 65.000.-TL/AY (ALTMİŞBEŞBİNTÜRK LİRASI/AY) 6 B.B. No.lu Banka Şubesinin Kira Değeri: 61.000,-TL/AY (ALTMİŞBİRBİNTÜRK LİRASI/AY) 1 B.B. No.lu İşyerinin Kira Değeri: 1.800,- TL/AY (BİNSEKİZYÜZTÜRK LİRASI/AY) 2 B.B. No.lu İşyerinin Kira Değeri: 2.200,- TL/AY (İKİBİNİKİYÜZTÜRK LİRASI/AY) KDV Hariç Yıllık Kira Değeri: 780.000.-TL/YIL (YEDİYÜZSEKSENBİNTÜRK LİRASI/YIL) 6 B.B. No.lu Banka Şubesinin Kira Değeri: 732.000,-TL/YIL (YEDİYÜZOTUZİKİBİNYÜZTÜRK LİRASI/YIL) 1 B.B. No.lu İşyerinin Kira Değeri: 21.600,- TL/YIL (YİRMİBİRBİNALTIYÜZYÜZTÜRK LİRASI/YIL) 2 B.B. No.lu İşyerinin Kira Değeri: 26.400,-TL/YIL (YİRMİALTIBİNDÖRTYÜZTÜRK LİRASI/YIL)

RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Mücahit Oğuzhan KAYA (SPK Lisans No: 410038) Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402942)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Sezayi ERMEK (SPK Lisans No:400337)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
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
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
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
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
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
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	27
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	27-...-31
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	31
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
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
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
7 – SONUÇ	36-37
8 – EKLER	38
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. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda 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. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun talebine istinaden şirketimiz tarafından hazırlanan 18.04.2019 tarih, 2018-HALGGYO-09-REVİZE no.lu rapordur.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor, SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların 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

19.12.2018 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanları Mücahit Oğuzhan KAYA (SPK Lisans No:410038) ve 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 Sezayî ERMEK (SPK Lisans No:400337)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanları Mücahit Oğuzhan KAYA ve Mehmet Yaşar tarafından mahallinde 19.12.2018 tarihinde çalışmalarına başlanarak 20.12.2018 tarihinde hazırlanan rapor üzerinden 18.04.2019 tarihinde revize edilmiştir.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.01.2018 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 İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, Aşkaabat Caddesi (7. Cadde), No: 30/A ve tapunun 2758 ada, 29 parselinde "**Kargir Apartman**" vasfıyla kayıtlı ana taşınmazda, **6 b.b. no.lu banka şubesi, 1 ve 2. b.b. no.lu işyerleri** olan, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazların 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 İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi'nde konumlu taşınmazların satış ve kira piyasa değerlerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin 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 değerleme 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 vb. 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 Bilgiler¹

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.



Şekil: Ankara'nın konumu

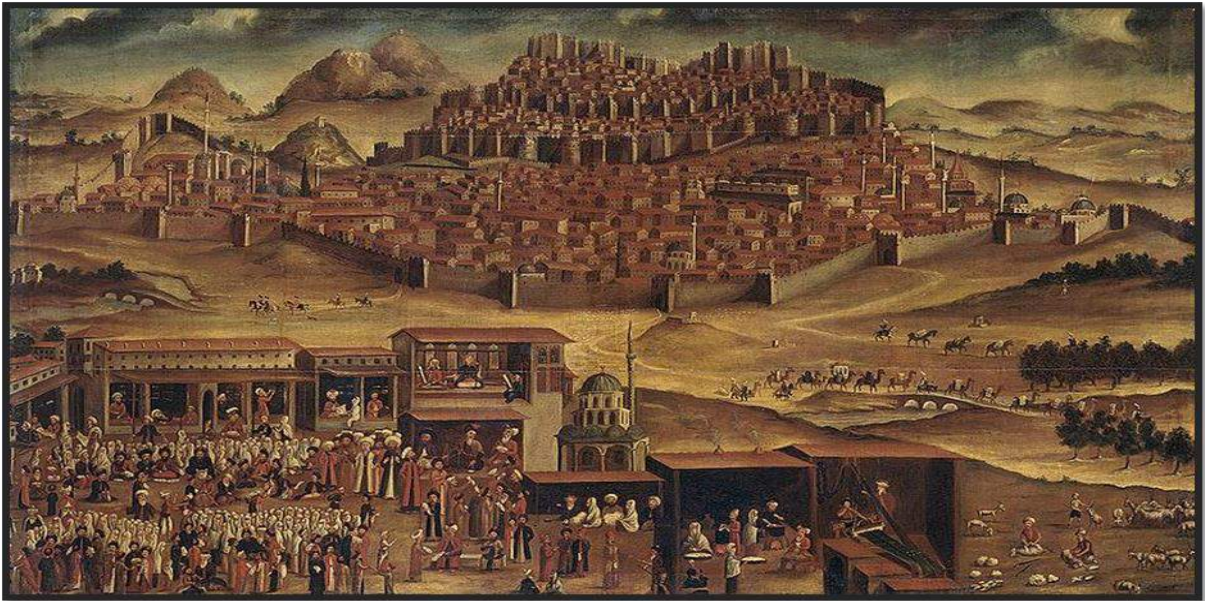
¹ Ankara ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

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 satıh 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 km² 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 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'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 km² 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 km² olup, km²'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	ANKARA	5.346.518

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, şekerçilik 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 Ormancılık

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.

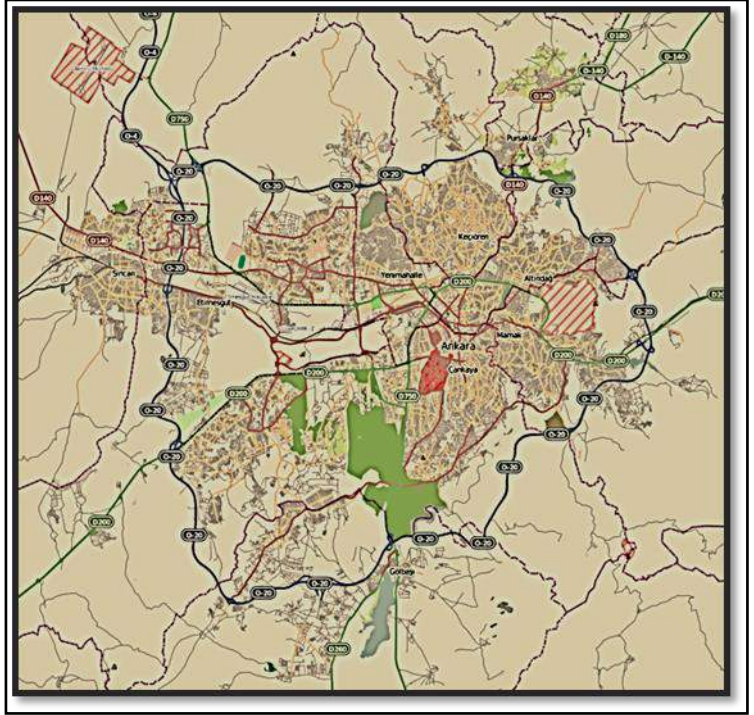
Madencilik

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 başkentin 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 - Elmadag), 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.



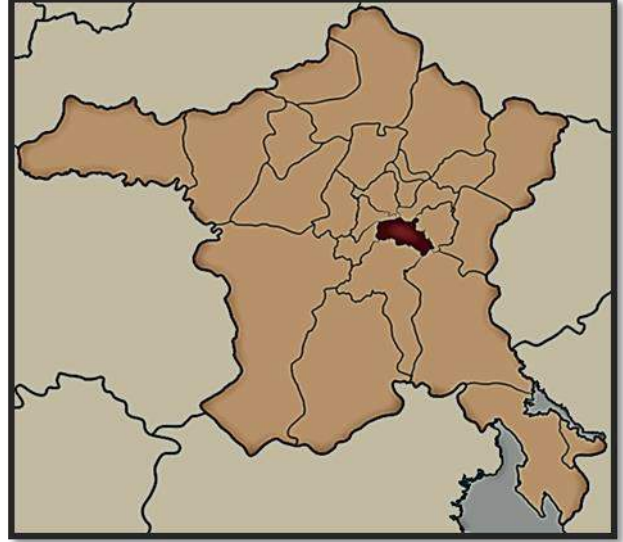
İl içinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan birçok otobüs firması hizmet vermektedir. İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupanın en büyük otobüs terminalleri arasında yer almak olup, AŞTİ'nin Ankaray metro hattı ile bağlantısı bulunmaktadır.

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 Bilgiler²

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 yükseltir 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.

² Çankaya İlçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

3-2 Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul 2758 ADA, 29 PARSEL	
İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: ÇANKAYA
MAHALLESİ	: YUKARI BAHÇELİEVLER
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
CİLT	: 8
SAYFA	: 763
SINIRI	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 2758
PARSEL NO	: 29
YÜZÖLÇÜMÜ	: 612 m ²
NİTELİĞİ	: KARGIR APARTMAN

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

2 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	: İŞYERİ		
ARSA PAYI	: 10/90		
BLOK NO	: -		
KAT NO	: 1		
BAĞ. BÖL. NO	: 2		
CİLT NO	: 48		
SAYFA NO	: 4745		
TARİH	: 28.10.2010		
YEVMIYE NO	: 36171		
MALİK	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	HİSSESİ	TAM
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ
ARSA		TARLA	

6 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	:	BANKA	
ARSA PAYI	:	30/90	
BLOK NO	:	-	
KAT NO	:	ZEMİN	
BAĞ. BÖL. NO	:	6	
CİLT NO	:	49	
SAYFA NO	:	4749	
TARİH	:	28.10.2010	
YEVMIYE NO	:	36171	
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	HİSSESİ TAM
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ
ARSA		TARLA	

3-3 Taşınmazların Tapu Tetkiki

20.12.2018 tarihinde, saat 10:29 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 takyidat 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 ayni 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.)

Taşınmazlar 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 karma kullanımlı "Kargir Apartman" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan "2 Adet İşyeri ve 1 adet Banka" nitelikli taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %1,44 düştü. TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,63 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,37 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu Ana harcama grupları itibarıyla 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, sağlıkta %0,57, konutta %0,47, lokanta ve otellerde %0,41 ve alkollü içecekler ve tütünde %0,17 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma oldu Ana harcama grupları itibarıyla 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan ev eşyasında %2,85, eğlence ve kültürde %2,08, çeşitli mal ve hizmetlerde %0,96 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,74 düşüş gerçekleşti.

Yıllık en fazla artış %32,73 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre çeşitli mal ve hizmetler %27,87, gıda ve alkolsüz içecekler %25,66, konut %24,76 ve eğlence ve kültür %21,18 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır. Aylık en yüksek artış %0,15 ile TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkâri)'de oldu İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey 'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %23,59 ile TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %25,06 ile TRC3 (Mardin, Batman, Şırnak, Siirt) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %17,50 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde gerçekleşti. Kasım 2018'de endekste kapsanan 407 maddeden; 38 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 261 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 108 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.



Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	(%)	
	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-1,44	1,49
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	20,79	11,16
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	21,62	12,98
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	15,63	10,87

Ana harcama gruplarına göre tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%)	Endeks
Türkiye	100,00	-1,44	20,79	21,62	15,63	395,48
Gıda ve alkolsüz içecekler	23,03	-0,74	23,78	25,66	17,01	449,80
Alkollü içecekler ve tütün	5,14	0,17	2,23	2,23	1,49	604,56
Giyim ve ayakkabı	7,21	2,37	19,72	16,86	13,36	264,70
Konut	14,85	0,47	23,80	24,76	14,62	443,79
Ev eşyası	7,66	-2,85	31,19	32,73	22,08	339,32
Sağlık	2,64	0,57	15,98	16,25	11,97	226,70
Ulaştırma	17,47	-6,46	19,02	21,03	22,02	388,79
Haberleşme	3,91	-0,60	9,74	9,56	3,89	147,90
Eğlence ve kültür	3,39	-2,08	21,16	21,18	11,91	270,31
Eğitim	2,67	0,02	10,17	10,20	10,50	357,38
Lokanta ve oteller	7,27	0,41	19,44	20,01	14,41	576,29
Çeşitli mal ve hizmetler	4,76	-0,96	27,81	27,87	18,53	503,21

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Yurt içi üretici fiyat endeksi aylık %2,53 düştü Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,54 ve on iki aylık ortalamalara göre %25,52 artış gösterdi.

Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-2,53	2,02
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim	36,68	13,91
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim	38,54	17,30
On iki aylık ortalamalara göre değişim	25,52	15,38

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2018 [2003=100]

(%)



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taş ocaklığı sektöründe %1,80, imalat sanayi sektöründe %3,09 düşüş, elektrik, gaz üretim ve dağıtım sektöründe %2,35 ve su sektöründe %1,25 artış olarak gerçekleşti.

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018

Sektörler	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Madencilik ve taş ocaklığı	531,93	-1,80	27,47	29,91	22,94
İmalat	429,42	-3,09	33,18	34,97	25,47
Elektrik, gaz	400,43	2,35	91,23	94,41	28,52
Su temini	331,46	1,25	9,27	9,57	7,12

Aylık en fazla düşüş kok ve rafine petrol ürünlerinde gerçekleşti. Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %15,49 ile kok ve rafine petrol ürünleri, %8,11 ile ana metaller, %6,32 ile metal cevherleri olarak gerçekleşti. Buna karşılık tütün ürünleri %4,14, elektrik, gaz üretim ve dağıtım %2,35, içecekler %1,78 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu. Ana sanayi gruplarında aylık en fazla düşüş ara malında gerçekleşti. Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2018 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %3,56 ile ara malında gerçekleşti.

Yurt içi üretici fiyat endeksi ana sanayi grupları ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana sanayi grupları	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Ara malı	467,61	-3,56	36,66	39,11	29,93
Dayanıklı tüketim malı	299,08	-1,24	25,02	26,05	19,44
Dayanısız tüketim malı	338,96	-1,01	26,11	26,77	14,62
Enerji	638,18	-2,12	72,50	75,61	36,53
Sermaye malı	369,41	-2,97	33,24	35,08	27,03

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

İnşaat maliyet endeksi aylık %5,88 arttı. İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,88, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,66 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8, işçilik endeksi %0,46 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,04, işçilik endeksi %17,24 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %6,17 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,50, işçilik endeksi %0,42 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,02, işçilik endeksi %17,10 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi aylık %4,97 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %45 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,45, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %56,48, işçilik endeksi %17,77 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	182,87	5,88	39,66
	Malzeme	190,19	8,00	50,04
	İşçilik	165,28	0,46	17,24
Bina inşaatı	Toplam	180,59	6,17	38,06
	Malzeme	187,29	8,50	48,02
	İşçilik	164,92	0,42	17,10
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	190,49	4,97	45,00
	Malzeme	199,58	6,45	56,48
	İşçilik	166,58	0,59	17,77

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %55,1 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %41,4, yüzölçümü %55,1, değeri %44,7, daire sayısı %58,6 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 105,9 milyon m2 iken bunun 54,9 milyon m2'si konut, 31,3 milyon m2'si konut dışı ve 19,6 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 72,5 milyon m2 ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,2 milyon m2 ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 84,3 milyon m2 ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,1 milyon m2 ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m2 ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 485 bin 356 dairenin 441 bin 147'si özel sektör, 39 bin 262'si devlet sektörü ve 4 bin 947'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,4 milyon m2 ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,4 milyon m2 ile Ankara, 5 milyon m2 ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 62 bin 617 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 27 bin 523 adet ile İzmir ve 23 bin 739 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	77 004	131 408	95 912	-41,4	37,0
Yüzölçümü (m ²)	105 881 806	235 599 349	147 570 276	-55,1	59,7
Değer (TL)	139 836 996 670	252 805 198 011	131 556 814 407	-44,7	92,2
Daire sayısı	485 356	1 172 958	709 838	-58,6	65,2

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m2 iken bunun 66,9 milyon m2'si konut, 25,9 milyon m2'si konut dışı ve 22,7 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m2 ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m2 ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m2 ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m2 ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m2 ile yapı

kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel sektör, 48 bin 209'u devlet sektörü ve 9 bin 465'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,1 milyon m2 ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m2 ile Ankara, 6,7 milyon m2 ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 105 bin 763 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 41 bin 795 adet ile Ankara ve 41 bin 153 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2016-2018

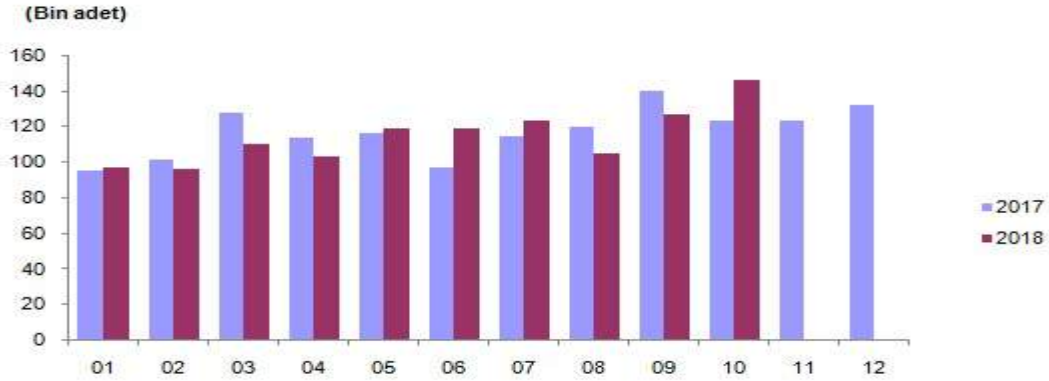
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 (r)	2016 (r)	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945	572 286	509 713	3,8	12,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

Türkiye'de 2018 Ekim ayında 146 536 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 146 536 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 27 156 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13 430 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 7 419 konut satışı ve %5,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri ve Ardahan, 79 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2017-2018



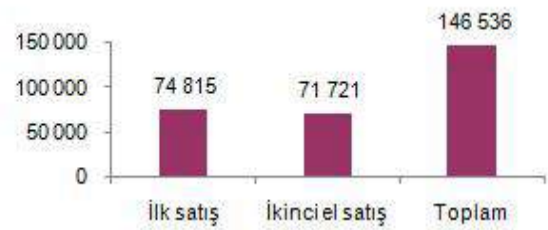
İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164 konut satışı ve %26,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %8,5 ile Bartın oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 138 471 konut el değiştirdi Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %64,3 oranında artarak 138 471 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 24 992 konut satışı ve %18 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %92 oldu. Ankara 12 589 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6 886 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Hakkâri oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2018



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018

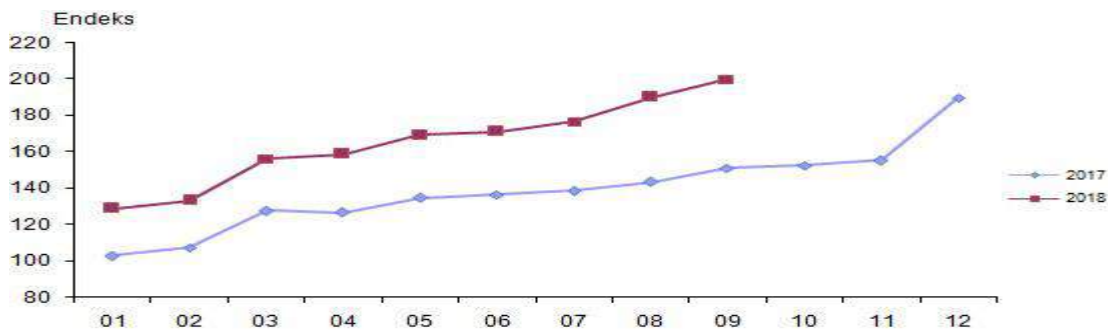


Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5810 konut satışı ile Ankara ve 3772 konut satışı ile İzmir izledi.

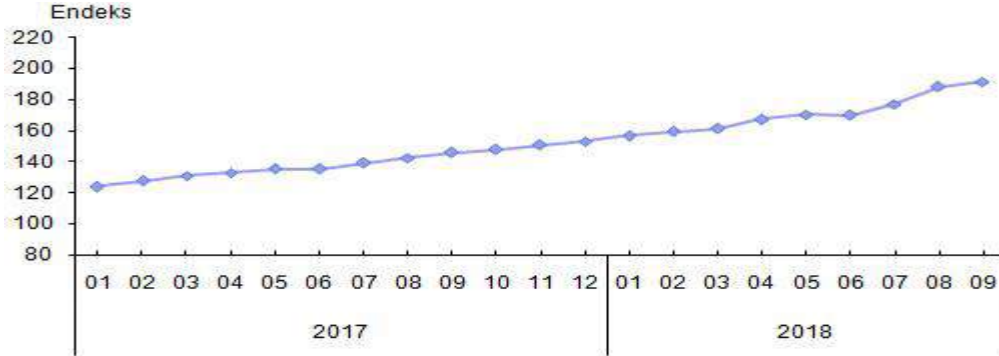
İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi.

Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi. Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi. Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi.



Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi, Eylül 2018 [2015=100]



Sanayi sektöründe ciro %49,4 arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi ise bir önceki aya göre %5,4 arttı. İnşaat sektöründe ciro %3,5 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki aya göre %3,2 azaldı. Ticaret sektöründe ciro %26,2 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi ise bir önceki aya göre %0,1 azaldı. Hizmet sektöründe ciro %37,1 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,1 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi ise bir önceki aya göre %2,8 arttı.

Ciro endeksleri ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Sektörler	Arındırılmamış Endeks	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
		Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam ciro	198,7	200,1	32,3	191,5	1,8
Sanayi	222,7	223,8	49,4	215,2	5,4
İnşaat	188,3	192,0	3,5	201,7	-3,2
Ticaret	183,9	185,5	26,2	176,9	-0,1
Hizmet	205,0	205,5	37,1	187,6	2,8

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

İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 23.11.2018-E63311 tarihli, 53849070-310.99 sayılı ve "2758 ada 29 sayılı parsel" konulu yazısına göre; değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu 2758 ada, 29 parsel; 8888 no.lu sayılı parselasyon planına göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; "ayrık nizam, Klasik 4 kat, yola mesafesi 5,00 m ve saçak seviyesi 12,50 m 'konut alanı' yapılanma koşullarına sahiptir.

Mimari Proje

Ana taşınmazın Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Çankaya Tapu Sicil 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, 22.12.2018 Tarihli Yapı Kayıt Belgesi ve 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 m² inşaat alanı için alınmıştır.

Yapı Denetim

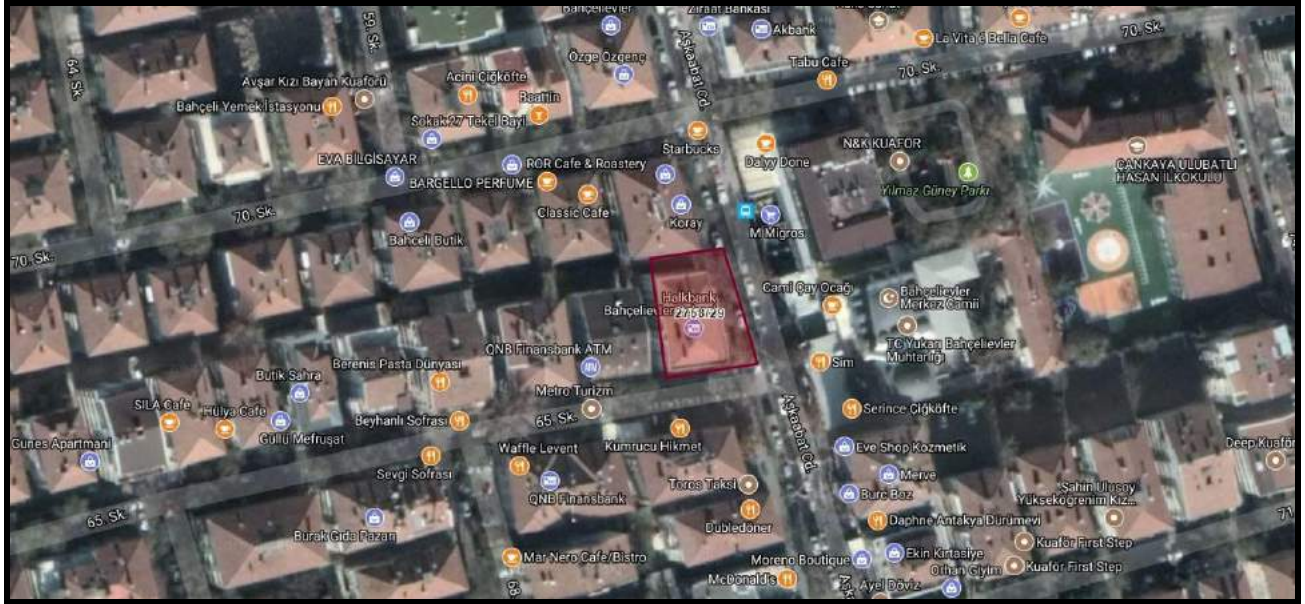
Ana taşınmaz, 4708 Sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

Ceza/Tutanak

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde incelenen dosyasında taşınmazlara 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. Cadde) Caddesi, No:30/A Çankaya/ANKARA posta adresinde yer 1 B.B No.lu İşyeri, 2 B.B No.lu İşyeri ve 6 B.B. No.lu Banka'dır (Mahallinde Halkbank Bahçelievler Şubesi'dir).

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 ana taşınmaza ulaşılır. Ana taşınmaz, cadde üzerinde

konumlu olduğundan ulaşımı oldukça kolaydır. Cadde üzerinde; alışveriş merkezleri, banka şubeleri, cafeler, lokantalar, katlarda iş yeri/ofis/bürolar ve meskenler bulunmaktadır. Cadde, Ankara İli, Bahçelievler Mahallesi'nin en işlek yerlerindendir. Ulaşımı Aşkaabat (7. Cadde) Caddesi üzerinden toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanmaktadır. Değerlemesi yapılan taşınmazların bazı merkezlere uzaklıkları aşağıdadır;

TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI			
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 taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada, 612,00 m² alanlı 29 parsel üzerinde kayıtlı tapu senetleri belgesine göre karma kullanımlı "Kargir Apartman" nitelikli binadır. Binadaki 1, 2 ve 6 bağımsız bölüm no.lu taşınmazlar değerlendirme konusu olup, binada biri banka ve 3'ü mesken ve 2'si işyeri olarak kullanılan 6 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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 Caddesi'ne ve 65. Sokak'a 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 m²'dir. Binanın mimari projesine göre; 6 no.lu banka şubesi bodrum ve zemin katta, 1 ve 2 no.lu işyerleri ise 1. normal katta yer almaktadır. Banka şubesi bodrum katta 125 m², zemin katta 310 m² olmak üzere toplam 435 m², 1 no.lu işyeri 130 m² ve 2 no.lu işyeri 160 m² alanlıdır.

Mimari projesine göre ana gayrimenkul;

- 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 işyerleri,
- 2. normal katta; 3 ve 4 no.lu meskenler,
- 3. normal katta; 5 no.lu mesken olarak projelendirilmiş olup, yaklaşık 1.476 m² 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 işyerlerinden meydana gelmekte ve toplam 725 m² alanlıdır.

Banka Şubesi Bölümü

Onaylı mimari projeye göre binanın bodrum ve zemin katında yer almaktadır. 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 hacimlerinden oluşmaktadır. Bodrum katta 125 m², zemin katta 310 m² olmak üzere toplam 435 m²'dir. 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 B.B. No.lu İşyeri: Mimari projeye göre; salon, 3 oda, mutfak, wc, banyo ve 2 balkon olarak 130 m² hacimlidir. Mevcutta meskenin caddeye bakan balkonu kapatılarak ve duvarlar yıkılarak zemin kattan merdiven yardımı ile banka şubesine eklenmiştir.

2 B.B. No.lu İşyeri: Mimari projeye göre; salon, 3 oda, mutfak, wc, banyo ve 2 balkon olarak 160 m² 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. Tavanlar plastik boya, alçıpan ve alüminyum asma tavanlıdır. Kapı doğramaları alüminyum ve ahşaptır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

SATILIK VE KİRALIK EMSALLER:

EMSAL 1: -ÖZDEMİR EMLAK: 0544 321 03 21(BEYAN)

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak yapılan piyasa araştırması sonucu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi sahibi ile yapılan görüşmede, banka şubesinin 10.500.000 - 11.000.000.- TL arasında satılabileceğini, 65.000 - 67.000.- TL/ay arasında da kiralanabileceğini belirtmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	725 m ²	~15.173,- TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		~91,035- TL/ay

EMSAL 2: ÖZDEMİR EMLAK: 0544 321 03 21

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yaklaşık 100m mesafede bulunan benzer özelliklerde ve bodrum + zemin + asma kattan oluşan, 580 m² alanlı eski Garanti Bankasının yerinin işyeri olarak 11.000.000,- TL bedelle satılık olduğu ancak müşteri bulunmadığından 9.000.000,-TL bedele kadar inebileceklerini, kiralık olarak ise 55.000,TL/ay olarak kiralık olduğu, pazarlık payının bulunduğu ve 50.000,TL bedel ile kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	580 m ²	~15.518,- TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		~69,000- TL/ay

EMSAL 3: KANDAZ EMLAK: 0532 762 10 43 (BEYAN)

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak yapılan piyasa araştırması sonucu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi sahibi ile yapılan görüşmede, banka şubesinin 11.000.000 - 12.000.000.- TL arasında satılabileceğini, 64.000 - 66.000.- TL/ay arasında da kiralanabileceğini belirtmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	725 m ²	~15.862,- TL/m ²
PAZARLIK SORASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		~89,655,-TL/m ²

EMSAL 4: KANDAZ EMLAK: 0532 762 10 43

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yaklaşık 300m mesafede bulunan benzer özelliklerde ve bodrum + zemin kattan oluşan, 450 m² alanlı eski İNG Bankasının yerinin işyeri olarak 9.000.000,- TL bedelle satılık olduğu, kiralık olarak ise 45.000,TL/ay olarak kiralık olduğu, pazarlık payının bulunduğu ve 42.000,TL bedel ile kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	450 m ²	~20,000,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	----------------------------

BİRİM KİRA DEĞERİ

~96,667,-TL/m²-ay

EMSAL 5: KANDAZ EMLAK: 0532 762 10 43

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yaklaşık 300m mesafede bulunan benzer özelliklerde ve bodrum + zemin kattan oluşan, 430 m² alanlı Arabica Kafe olarak faaliyet gösteren işyeri 43.000,TL/ay bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ

430 m²

~100,-TL/m²
EMSAL 6: BİRCAN EMLAK: 0532 223 52 23

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yaklaşık 200m mesafede bulunan benzer özelliklerde ve bodrum + zemin kattan oluşan, 450 m² alanlı Starbucks Kafe olarak faaliyet gösterecek işyeri 43.000,TL/ay bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ

450 m²

~95,556-TL/m²
EMSAL 7: ARTI EMLAK: 0312 233 04 03

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yaklaşık 100m mesafede bulunan benzer özelliklerde ve bodrum + zemin kattan oluşan, 400 m² alanlı kurumsal kiracılı işyerinin 12.000.000,- TL bedelle satılık olduğu, pazarlık payının bulunduğu ve müşteri bulunmadığından dolayı 9.000.000,-TL bedele kadar inebileceklerini, kiralık olarak ise 40.000,TL/ay olarak kiracılı olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ

400 m²

~22.500,-TL/m²
BİRİM KİRA DEĞERİ

~100,- TL/m²-ay

EMSAL 8: TURYAP EMLAK: 0312 440 50 77

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde bulunan bodrum + zemin + 2 Normal +Teras kattan oluşan, toplam 1500 m² alanlı kurumsal kiracılı işyerinin 20.000.000,- TL bedelle satılık olduğu, kiralık olarak ise 90.000,TL/ay bedelle kiracılı olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ

1500 m²

~13.334,-TL/m²
BİRİM KİRA DEĞERİ

~60,- TL/m²-ay

EMSAL 9: BİRCAN EMLAK: 0532 223 52 23

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde benzer özelliklerde ve bodrum + zemin + 1 Normal kattan oluşan, 420 m² alanlı işyerinin 9.500.000,- TL bedelle satılık olduğu, kiralık olarak ise 42.000,TL/ay olarak kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ

420 m²

~22.620,-TL/m²
PAZARLIK SORASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ

~100,- TL/m²
EMSAL 10: BİRCAN EMLAK: 0532 223 52 23

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde 2. Kattaki ve 130 m² alanlı daire 625.000,- TL ile satılık olup, pazarlık payının bulunduğu pazarlıklı fiyatının 550.000,TL olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATILIK DEĞERİ

130 m²

~4.808,-TL/m²
PAZARLIK SORASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ

~4.230,- TL/m²
EMSAL 11: CELAL EMLAK: 0312 223 44 39

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde 3. Kattaki ve 120 m² alanlı daire 440.000,TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATILIK DEĞERİ	120 m ²	~3.667,-TL/m ²
-----------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 12: DOĞAN EMLAK: 0312 481 23 3

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde 2. Kattaki ve 165 m² alanlı daire 560.000,TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATILIK DEĞERİ	165 m ²	~3.394,-TL/m ²
-----------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 13: BİRCAN EMLAK: 0532 223 5 223

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer özelliklerde, 110 m² 1. katta konumlu 3+1 formunda konut nitelikli taşınmaz 2.000,- TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRALIK DEĞERİ	110 m ²	~18,182 TL/m ² -ay
-----------------------------	--------------------	-------------------------------

EMSAL 14: REMAX EMLAK: 0312 468 62 62

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer özelliklerde, 160 m² 1. katta konumlu 4+1 formunda konut nitelikli taşınmaz 2.100,- TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRALIK DEĞERİ	160 m ²	~13,125-TL/m ² -ay
-----------------------------	--------------------	-------------------------------

EMSAL 15: CANSU EMLAK: 0312 213 07 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer özelliklerde, 130 m² 2. katta konumlu 3+1 formunda konut nitelikli taşınmaz 1.800,- TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	130 m ²	~13,846,-TL/m ² -ay
--------------------------	--------------------	--------------------------------

EMSAL 16: KANDAZ EMLAK: 0532 762 10 43

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer özelliklerde, 160 m² 1. katta konumlu 3+1 formunda konut nitelikli taşınmaz 2.000,- TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	160 m ²	12,500 TL/m ² -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. Yapılan piyasa araştırmasında Bahçelievler Aşkaabat (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 yıllarda genel ekonomik sıkıntılardan ve kiralara yüksek oluşundan dolayı bölgenin belli başlı markaları olan; Tüzün, LCW, Mango, Chila gibi giyim mağazaları bölgeyi terk ettiği ve Küçük ölçekli işyerlerinin de kiralara nispeten çok daha uygun olduğu Azerbaycan (3. Cadde) Caddesi'ne kaydığı gözlemlenmiştir. Boşalan işyerlerinin yerlerine kafe, lokanta ve simit saraylarının yer aldığı işletmelerin konumlandığı bu sebepten dolayı bacalı olan dükkanların daha tercih edilebilir olduğu gözlemlenmiştir. Yine yapılan araştırma sonucu bölgede kiralık işyerlerinden bacası olmayan ve baca problemi bulunan dükkanların satışında ve kiralarda zorluk yaşandığı ve bu sebepten ötürü tercih edilmediği öğrenilmiştir. 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 kiralara istendiği bölge emlakçıları ve esnaf tarafından belirtilmektedir. Değerlemesi yapılan banka şubesi ve iki meskenin bina maliklerinin



aynı çatı altında olması sıfatıyla baca gibi çıkabilecek sorunların daha kolay çözülebileceği öngörüsü ile kiralama ve satışta daha avantajlı olduğu düşünülmektedir.

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 Aşkaabat (eski 7. Cadde) üzerinde yer alması,
- Taşınmazların bakımlı olması,
- Taşınmazların yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması,
- Ulaşımın rahatlığı/kolaylığı,
- Taşınmazların kat mülkiyetli tapuya sahip olması,
- Maliklerinin aynı şirket bünyesinde olması.

Olumsuz Etkenler:

- Taşınmazların otoparkının olmaması,
- Taşınmazların 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 **"Ofis ve İşyeri"** olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerleme 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 düşünülmüş değerlendirmeleri 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 bilmeseyse bile 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.

Bu bağlamda taşınmazların zemin kat birim satış değeri 29.702,40,-TL/m², kira değeri de 192,40,-TL/m²-ay olarak tahmin edilmiş ve diğer katlar kullanım şartlarına bağlı olarak indirgenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ : ~10.770.670,-TL.

SIRA NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	1. Bodrum Kat	125	3.003,00	375.375,00 TL
2	Zemin	310	29.702,40	9.207.744,00 TL
3	1 BB No.lu İşyeri	130	4.095,00	532.350,00 TL
4	2 BB No.lu İşyeri	160	4.095,00	655.200,00 TL
TOPLAM		725		10.770.669,00 TL

Ortalama Birim Değer : ~14.857,- TL/m²

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARIÇ TOPLAM KİRA DEĞERİ : ~65.304,-TL.

SIRA NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	HESAPLANAN KİRA DEĞERİ (TL)
1	1. Bodrum Kat	125	11,5	1.437,50 TL
2	Zemin	310	192,4	59.644,00 TL
3	1 BB No.lu İşyeri	130	14,56	1.892,80 TL
4	2 BB No.lu İşyeri	160	14,56	2.329,60 TL
TOPLAM		725		65.303,90 TL

Ortalama Birim Değer : ~90,10 TL/m²

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 iş yerleri için 23 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

DİREKT GELİR İNDİRGEME KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ : 10.694.096,40-TL.

SIRA NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	HESAPLANAN DEĞER (TL)	BRÜT KİRA ÇARÇANI (YIL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1	Bodrum Kat	125	11,50	1.437,50 TL	13	224.250,00 TL
2	Zemin Kat	310	192,40	59.644,00 TL	13	9.304.464,00 TL
3	1 BB. Nolu İşyeri	130	14,56	1.892,80 TL	23	522.412,80 TL
4	2. BB.Nolu İşyeri	160	14,56	2.329,60 TL	23	642.969,60 TL
TOPLAM		725				10.694.096,40 TL

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

Gayrimenkuller 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 değerlendirme yapılmıştır. 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.

KDV HARIÇ BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞ DEĞERİ	
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ	10.770.669.- TL
6 NOLU BANKA VASIFLI B.B'ün SATIŞ DEĞERİ	9.583.119,-TL
1 NOLU TİCARİ VASIFLI B.B'ün SATIŞ DEĞERİ	532.350,-TL
2 NOLU TİCARİ VASIFLI B.B'ün SATIŞ DEĞERİ	655.200,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ	10.694.096.-TL
6 NOLU BANKA VASIFLI B.B'ün SATIŞ DEĞERİ	9.528.714.-TL
1 NOLU TİCARİ VASIFLI B.B'ün SATIŞ DEĞERİ	522.412,-TL
2 NOLU TİCARİ VASIFLI B.B'ün SATIŞ DEĞERİ	642.969,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ	≈ 10.732.000.-TL
6 NOLU BANKA VASIFLI B.B'ün SATIŞ DEĞERİ	≈ 9.555.000,-TL
1 NOLU TİCARİ VASIFLI B.B'ün SATIŞ DEĞERİ	~527.000,-TL
2 NOLU TİCARİ VASIFLI B.B'ün SATIŞ DEĞERİ	~650.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ	≈ 65.000.-TL
6 NOLU BANKA VASIFLI B.B'ün KİRA DEĞERİ	≈ 61.000,-TL
1 NOLU TİCARİ VASIFLI B.B'ün KİRA DEĞERİ	≈ 1.800,-TL
2 NOLU TİCARİ VASIFLI B.B'ün KİRA DEĞERİ	≈ 2.200,-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 taşınmazların 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 taşınmazların projesi ile uyumlu olması, 6. no.lu banka şubesi, 1 ve 2 no.lu ticari vasıflı bağımsız bölümlerin tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olmasından GYO portföyüne "Bina (iş yeri)" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olacağı 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 HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALKGYO-031	13.12.2016	9.637.000,-TL
2017-HALKGYO-012	22.12.2017	10.075.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada, 29 parselde tapu senedi belgesine göre karma (konut+ticari) kullanımlı "Kargir Apartman" vasıflı yol kotu altında bir kat, yol kotu üstünde 4 katlı, içerisinde bir banka şubesi ve 3 adet mesken ve 2 adet ticari nitelikli bağımsız bölüm bulunan betonarme yapının mahallinde banka şubesi olarak kullanılan bodrum, zemin ve 1. normal katta bulunan (1, 2 ve 6 bb. no.lu) banka + 2 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün tümünün 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 Hariç Satış Değeri: 10.732.000,-TL

(ONMİLYONYEDİYÜZOTUZİKİBİNTÜRKİİRASI)

6 No.lu Banka Vasıflı B.B'ün Değeri: 9.555.000,-TL(DOKUZMİLYONBEŞYÜZELLİBEŞBİNTÜRKİİRASI)

1 No.lu Ticari Vasıflı B.B'ün Değeri: 527.000,- TL (BEŞYİRMİYEDİBİNTÜRKİİRASI)

2 No.lu Ticari Vasıflı B.B'ün Değeri: 650.000,- TL (ALTIYÜZELLİBİNTÜRKİİRASI)

KDV Dahil Satış Değeri: 12.663.760,- TL

(ONİKİMİLYONALTİYÜZALTMİŞÜÇBİNBEŞYÜZTÜRKİİRASI)

6 No.lu Banka Vasıflı B.B'ün Değeri: 11.274.900,-TL

(ONİKİMİLYONİKİYÜZETDÖRTBİNDOKUYÜZTÜRKİİRASI)

1 No.lu Ticari Vasıflı B.B'ün Değeri: 621.860,- TL (ALTIYÜZYİRMİBİRBİNSEKİZYÜZALTMİŞTÜRKİİRASI)

SIRA NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER* (TL/m ²)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	1. Bodrum Kat	125	966,00	20.750,00 TL
2	Zemin	310	966,00	299.460,00 TL
3	1 BB.No.lu İşyeri	130	966,00	125.580,00 TL
4	2 BB.No.lu İşyeri	160	966,00	154.560,00 TL
TOPLAM		725		700.350,00 TL

2 No.lu Ticari Vasıflı B.B'ün Değeri: 767.000,- TL (YEDİYÜZALTMİŞYEDİBİNTÜRLİRASI)

KDV Haric Aylık Kira Değeri : 65.000.- TL/AY
(ALTMİŞÜÇBİNTÜRLİRASI/AY)

6 No.lu Banka Vasıflı B.B'ün Kira Değeri: 61.000,- TL/AY (ALTMİŞBİRBİNTÜRLİRASI/AY)

1 No.lu Ticari Vasıflı B.B'ün Kira Değeri: 1.800,- TL/AY (BİNSEKİZYÜZTÜRLİRASI/AY)

2 No.lu Ticari Vasıflı B.B'ün Kira Değeri: 2.200,- TL/AY (İKİBİNİKİYÜZTÜRLİRASI/AY)

KDV Dahil Aylık Kira Değeri: 76.700,- TL/AY

6 No.lu Banka Vasıflı B.B'ün Değeri: 71.900,- TL/AY (YETMİŞBİRBİNDOKUZYÜZTÜRLİRASI/AY)

1 No.lu Ticari Vasıflı B.B'ün Kira Değeri: 2.124,- TL/AY (İKİBİNYÜZYİRMİDÖRTTÜRLİRASI/AY)

2 No.lu Ticari Vasıflı B.B'ün Kira Değeri: 2596,- TL/AY (İKİBİNBEŞYÜZDOKSANALTİTÜRLİRASI/AY)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Sigortaya Esas Değeri: 725 m² x 966 TL/m² = **700.350,- TL**

* Değerlemeye konu taşınmazlar 3-B yapı sınıfında olup, 26 Nisan 2018 Tarihli ve 30403 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre hesaplanmıştır.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

Alış; 1 USD: 5,3314 TL, 1 EURO: 6,0764 TL - Satış; 1 USD: 5,3410 TL, 1 EURO: 6,0874 TL

İşbu **2018-HALKGYO-09-REVİZE** 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.

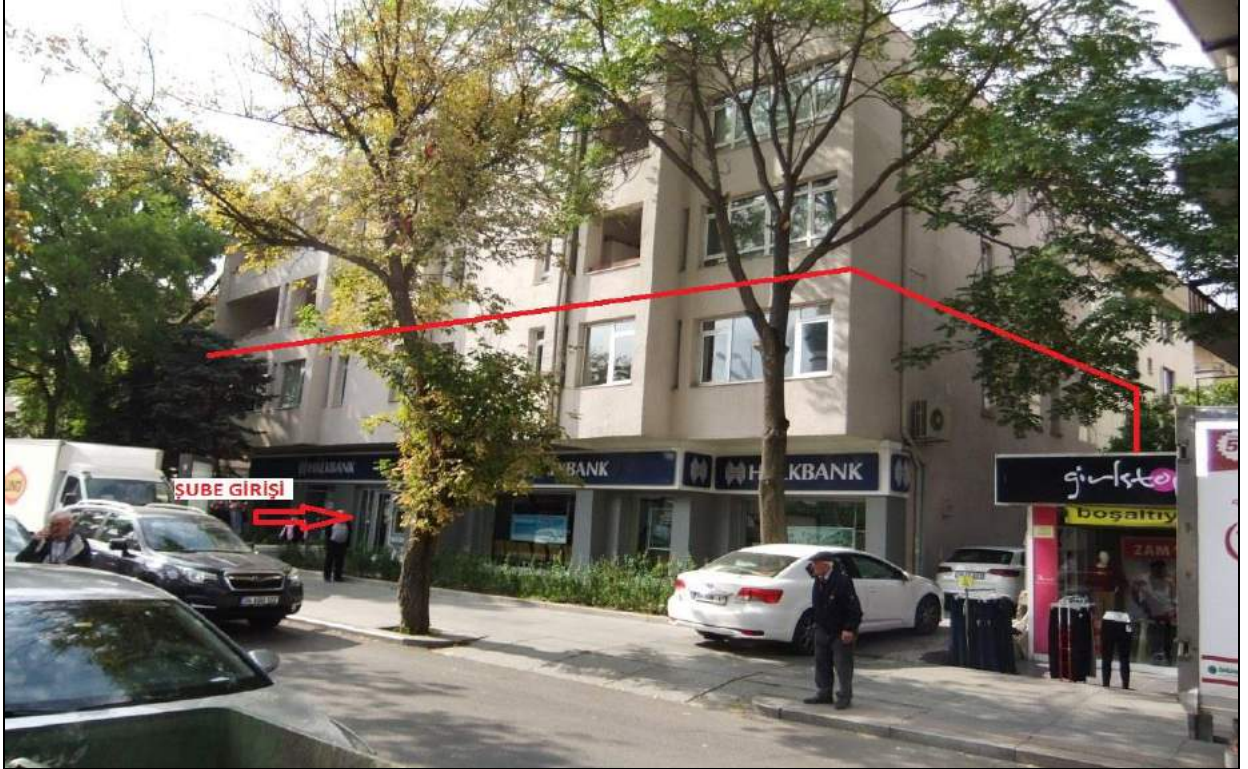
Bilgilerinize sunulur. 18.04.2019

(Ekspertiz tarihi: 19.12.2018)

Saygılarımızla,



8-2 Fotoğraflar





ZEMİN KAT







1.NORMAL KAT







BODRUM KAT



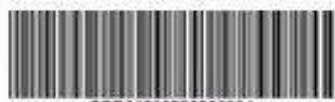






8-3 BELGELER

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

 T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI		 CSB9100322000001
YAPI KAYIT BELGESİ		
		Belge No : 8LVN39HM Başvuru Numarası : 3220000 Düzenleme Tarihi : 22.12.2018
Belgenin Kapsamı Belgenin Niteliği Yapının Adresi Arsa Alanı Bağımsız Bölüm Alanı Bağımsız Bölüm Numarası	: : : : : :	Bağımsız Bölüm için verilmiştir. KARMA (KONUT + TİCARİ) İl:ANKARA, İlçe:ÇANKAYA, Mahalle:YUKARI BAHÇELİEVLER, Caddesi:Sokak:AŞKABAT CADDE, Dış Kapı No:30, Ada:2758, Parsel:29 612,00 m ² 784,00 m ² 1,2,8
<i>İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.</i>		
<i>Bu belgenin doğruluğu</i> https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okunularak kontrol edilebilir.		

30.03.1979
6024/79 **30 Mart 1979**

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

Ankara İl
Merkez İlçesi
Ankara Belediyesi

Tarih :
No. : 6024/79

Yapının Yeri Adresi
Yapının Sahibi

İsmi CAHAYAT
Mahallatı B. EVLER
Sokağı 25. SOKAK
Blöz No. ve **2758 ADA 29 PARSEL**
Foto No.
Ada No. 2758
Parsel No. 29

Bölüm I - Yapı kullanma izin belgesinde geçen-

1 - Yapı yapının isminin için verilmiştir. ☒
2 - İdare yapı için verilmiştir. ☐
3 - Bina ve diğer yapıların bir arada için verilmiştir. ☐

Bölüm II - Kullanma amacı ve yitilmiştir

Kullanma amacı	Yitilmiştir (m ²)	Kullanma amacı	Yitilmiştir (m ²)	KOD
1 - Ev		8 - Alınan binalar		
2 - Apartman	875	9 - Otul mahlul		
3 - Dükkan mağaza	377	10 - Lokanta Gazino		
4 - Pazar		11 - Fabrika		
5 - İşyeri bina		12 - Atölye		
6 - Depo - araziye		13 - İncelikhan		
7 - Garaj		14 - Kütüphane		
8 - 10 ve 12 m ² maddelerde yazılan ticari yapıların alt alanları		15 - Okul		
9 - Tünel		16 - Cami		
10 - Tünel		17 - Bina dışı		
11 - Tünel		18 - Bina dışı		
12 - Tünel		19 - Kameralı	224	
13 - Tünel		20 - Kameralı		
14 - Tünel		21 - Kameralı		
15 - Tünel		22 - Kameralı		
16 - Tünel		23 - Kameralı		
17 - Tünel		24 - Kameralı		
18 - Tünel		25 - Kameralı		
19 - Tünel		26 - Kameralı		
20 - Tünel		27 - Kameralı		
21 - Tünel		28 - Kameralı		
22 - Tünel		29 - Kameralı		
23 - Tünel		30 - Kameralı		
24 - Tünel		31 - Kameralı		
25 - Tünel		32 - Kameralı		
26 - Tünel		33 - Kameralı		
27 - Tünel		34 - Kameralı		
28 - Tünel		35 - Kameralı		
29 - Tünel		36 - Kameralı		
30 - Tünel		37 - Kameralı		
31 - Tünel		38 - Kameralı		
32 - Tünel		39 - Kameralı		
33 - Tünel		40 - Kameralı		
34 - Tünel		41 - Kameralı		
35 - Tünel		42 - Kameralı		
36 - Tünel		43 - Kameralı		
37 - Tünel		44 - Kameralı		
38 - Tünel		45 - Kameralı		
39 - Tünel		46 - Kameralı		
40 - Tünel		47 - Kameralı		
41 - Tünel		48 - Kameralı		
42 - Tünel		49 - Kameralı		
43 - Tünel		50 - Kameralı		
44 - Tünel		51 - Kameralı		
45 - Tünel		52 - Kameralı		
46 - Tünel		53 - Kameralı		
47 - Tünel		54 - Kameralı		
48 - Tünel		55 - Kameralı		
49 - Tünel		56 - Kameralı		
50 - Tünel		57 - Kameralı		
51 - Tünel		58 - Kameralı		
52 - Tünel		59 - Kameralı		
53 - Tünel		60 - Kameralı		
54 - Tünel		61 - Kameralı		
55 - Tünel		62 - Kameralı		
56 - Tünel		63 - Kameralı		
57 - Tünel		64 - Kameralı		
58 - Tünel		65 - Kameralı		
59 - Tünel		66 - Kameralı		
60 - Tünel		67 - Kameralı		
61 - Tünel		68 - Kameralı		
62 - Tünel		69 - Kameralı		
63 - Tünel		70 - Kameralı		
64 - Tünel		71 - Kameralı		
65 - Tünel		72 - Kameralı		
66 - Tünel		73 - Kameralı		
67 - Tünel		74 - Kameralı		
68 - Tünel		75 - Kameralı		
69 - Tünel		76 - Kameralı		
70 - Tünel		77 - Kameralı		
71 - Tünel		78 - Kameralı		
72 - Tünel		79 - Kameralı		
73 - Tünel		80 - Kameralı		
74 - Tünel		81 - Kameralı		
75 - Tünel		82 - Kameralı		
76 - Tünel		83 - Kameralı		
77 - Tünel		84 - Kameralı		
78 - Tünel		85 - Kameralı		
79 - Tünel		86 - Kameralı		
80 - Tünel		87 - Kameralı		
81 - Tünel		88 - Kameralı		
82 - Tünel		89 - Kameralı		
83 - Tünel		90 - Kameralı		
84 - Tünel		91 - Kameralı		
85 - Tünel		92 - Kameralı		
86 - Tünel		93 - Kameralı		
87 - Tünel		94 - Kameralı		
88 - Tünel		95 - Kameralı		
89 - Tünel		96 - Kameralı		
90 - Tünel		97 - Kameralı		
91 - Tünel		98 - Kameralı		
92 - Tünel		99 - Kameralı		
93 - Tünel		100 - Kameralı		
94 - Tünel		101 - Kameralı		
95 - Tünel		102 - Kameralı		
96 - Tünel		103 - Kameralı		
97 - Tünel		104 - Kameralı		
98 - Tünel		105 - Kameralı		
99 - Tünel		106 - Kameralı		
100 - Tünel		107 - Kameralı		
101 - Tünel		108 - Kameralı		
102 - Tünel		109 - Kameralı		
103 - Tünel		110 - Kameralı		
104 - Tünel		111 - Kameralı		
105 - Tünel		112 - Kameralı		
106 - Tünel		113 - Kameralı		
107 - Tünel		114 - Kameralı		
108 - Tünel		115 - Kameralı		
109 - Tünel		116 - Kameralı		
110 - Tünel		117 - Kameralı		
111 - Tünel		118 - Kameralı		
112 - Tünel		119 - Kameralı		
113 - Tünel		120 - Kameralı		
114 - Tünel		121 - Kameralı		
115 - Tünel		122 - Kameralı		
116 - Tünel		123 - Kameralı		
117 - Tünel		124 - Kameralı		
118 - Tünel		125 - Kameralı		
119 - Tünel		126 - Kameralı		
120 - Tünel		127 - Kameralı		
121 - Tünel		128 - Kameralı		
122 - Tünel		129 - Kameralı		
123 - Tünel		130 - Kameralı		
124 - Tünel		131 - Kameralı		
125 - Tünel		132 - Kameralı		
126 - Tünel		133 - Kameralı		
127 - Tünel		134 - Kameralı		
128 - Tünel		135 - Kameralı		
129 - Tünel		136 - Kameralı		
130 - Tünel		137 - Kameralı		
131 - Tünel		138 - Kameralı		
132 - Tünel		139 - Kameralı		
133 - Tünel		140 - Kameralı		
134 - Tünel		141 - Kameralı		
135 - Tünel		142 - Kameralı		
136 - Tünel		143 - Kameralı		
137 - Tünel		144 - Kameralı		
138 - Tünel		145 - Kameralı		
139 - Tünel		146 - Kameralı		
140 - Tünel		147 - Kameralı		
141 - Tünel		148 - Kameralı		
142 - Tünel		149 - Kameralı		
143 - Tünel		150 - Kameralı		
144 - Tünel		151 - Kameralı		
145 - Tünel		152 - Kameralı		
146 - Tünel		153 - Kameralı		
147 - Tünel		154 - Kameralı		
148 - Tünel		155 - Kameralı		
149 - Tünel		156 - Kameralı		
150 - Tünel		157 - Kameralı		
151 - Tünel		158 - Kameralı		
152 - Tünel		159 - Kameralı		
153 - Tünel		160 - Kameralı		
154 - Tünel		161 - Kameralı		
155 - Tünel		162 - Kameralı		
156 - Tünel		163 - Kameralı		
157 - Tünel		164 - Kameralı		
158 - Tünel		165 - Kameralı		
159 - Tünel		166 - Kameralı		
160 - Tünel		167 - Kameralı		
161 - Tünel		168 - Kameralı		
162 - Tünel		169 - Kameralı		
163 - Tünel		170 - Kameralı		
164 - Tünel		171 - Kameralı		
165 - Tünel		172 - Kameralı		
166 - Tünel		173 - Kameralı		
167 - Tünel		174 - Kameralı		
168 - Tünel		175 - Kameralı		
169 - Tünel		176 - Kameralı		
170 - Tünel		177 - Kameralı		
171 - Tünel		178 - Kameralı		
172 - Tünel		179 - Kameralı		
173 - Tünel		180 - Kameralı		
174 - Tünel		181 - Kameralı		
175 - Tünel		182 - Kameralı		
176 - Tünel		183 - Kameralı		
177 - Tünel		184 - Kameralı		
178 - Tünel		185 - Kameralı		
179 - Tünel		186 - Kameralı		
180 - Tünel		187 - Kameralı		
181 - Tünel		188 - Kameralı		
182 - Tünel		189 - Kameralı		
183 - Tünel		190 - Kameralı		
184 - Tünel		191 - Kameralı		
185 - Tünel		192 - Kameralı		
186 - Tünel		193 - Kameralı		
187 - Tünel		194 - Kameralı		
188 - Tünel		195 - Kameralı		
189 - Tünel		196 - Kameralı		
190 - Tünel		197 - Kameralı		
191 - Tünel		198 - Kameralı		
192 - Tünel		199 - Kameralı		
193 - Tünel		200 - Kameralı		
194 - Tünel		201 - Kameralı		
195 - Tünel		202 - Kameralı		
196 - Tünel		203 - Kameralı		
197 - Tünel		204 - Kameralı		
198 - Tünel		205 - Kameralı		
199 - Tünel		206 - Kameralı		
200 - Tünel		207 - Kameralı		
201 - Tünel		208 - Kameralı		
202 - Tünel		209 - Kameralı		
203 - Tünel		210 - Kameralı		
204 - Tünel		211 - Kameralı		
205 - Tünel		212 - Kameralı		
206 - Tünel		213 - Kameralı		
207 - Tünel		214 - Kameralı		
208 - Tünel		215 - Kameralı		
209 - Tünel		216 - Kameralı		
210 - Tünel		217 - Kameralı		
211 - Tünel		218 - Kameralı		
212 - Tünel		219 - Kameralı		
213 - Tünel		220 - Kameralı		
214 - Tünel		221 - Kameralı		
215 - Tünel		222 - Kameralı		
216 - Tünel		223 - Kameralı		
217 - Tünel		224 - Kameralı		
218 - Tünel		225 - Kameralı		
219 - Tünel		226 - Kameralı		
220 - Tünel		227 - Kameralı		
221 - Tünel		228 - Kameralı		
222 - Tünel		229 - Kameralı		
223 - Tünel		230 - Kameralı		
224 - Tünel		231 - Kameralı		
225 - Tünel		232 - Kameralı		
226 - Tünel		233 - Kameralı		
227 - Tünel		234 - Kameralı		
228 - Tünel		235 - Kameralı		
229 - Tünel		236 - Kameralı		
230 - Tünel		237 - Kameralı		
231 - Tünel		238 - Kameralı		
232 - Tünel		239 - Kameralı		
233 - Tünel		240 - Kameralı		
234 - Tünel		241 - Kameralı		
235 - Tünel		242 - Kameralı		
236 - Tünel		243 - Kameralı		
237 - Tünel		244 - Kameralı		
238 - Tünel		245 - Kameralı		
239 - Tünel		246 - Kameralı		
240 - Tünel		247 - Kameralı		
241 - Tünel		248 - Kameralı		
242 - Tünel		249 - Kameralı		
243 - Tünel		250 - Kameralı		
244 - Tünel		251 - Kameralı		
245 - Tünel		252 - Kameralı		
246 - Tünel		253 - Kameralı		
247 - Tünel		254 - Kameralı		
248 - Tünel		255 - Kameralı		
249 - Tünel		256 - Kameralı		
250 - Tünel		257 - Kameralı		
251 - Tünel		258 - Kameralı		
252 - Tünel		259 - Kameralı		
253 - Tünel		260 - Kameralı		
254 - Tünel		261 - Kameralı		
255 - Tünel		262 - Kameralı		
256 - Tünel		263 - Kameralı		
257 - Tünel		264 - Kameralı		
258 - Tünel		265 - Kameralı		
259 - Tünel		266 - Kameralı		
260 - Tünel		267 - Kameralı		
261 - Tünel		268 - Kameralı		
262 - Tünel		269 - Kameralı		
263 - Tünel		270 - Kameralı		
264 - Tünel		271 - Kameralı		
265 - Tünel		272 - Kameralı		
266 - Tünel		273 - Kameralı		
267 - Tünel		274 - Kameralı		
268 - Tünel		275 - Kameralı		
269 - Tünel		276 - Kameralı		
270 - Tünel		277 - Kameralı		
271 - Tünel		278 - Kameralı		
272 - Tünel		279 - Kameralı		
273 - Tünel		280 - Kameralı		
274 - Tünel		281 - Kameralı		
275 - Tünel		282 - Kameralı		
276 - Tünel		283 - Kameralı		
277 - Tünel		284 - Kameralı		
278 - Tünel		285 - Kameralı		
279 - Tünel		286 - Kameralı		
280 - Tünel		287 - Kameralı		
281 - Tünel		288 - Kameralı		
282 - Tünel		289 - Kameralı		
283 - Tünel		290 - Kameralı		
284 - Tünel		291 - Kameralı		
285 - Tünel		292 - Kameralı		
286 - Tünel		293 - Kameralı		
287 - Tünel		294 - Kameralı		
288 - Tünel		295 - Kameralı		
289 - Tünel		296 - Kameralı		
290 - Tünel		297 - Kameralı		

PROJE KAPAĞI

M. K. Kaya

24.3.1977 Tarih 126671 Sayılı Kararname

6 okulu) 2. bölgeyi uyaranın iş bu parsel için

eto park yükümlülüğü Belediyeye devralınmıştır.

K. S. A.	PARSEL	Y. S. A.	Y. S. A.	Y. S. A.	Y. S. A.
2758	29				

TEKİLİ KURULUŞLAR

Türkiye
Halk Bankası
A.Ş.

92.1977 g. 1. b. 2. b. 2. b. T. S. M. 422151
834-77 pl. 1. b. 2. b.

MURTEBİLER

R-3428-5-7.1976 g. 1. b. 2. b.

HEYET KARARI

Y. Mimar

29 Mart 1977

TASDİK

PROJEYİ TEKİLİ EDEN

M. K. Kaya

29 Mart 1977

Belediye İmar Müdürlüğü

T. C.

İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

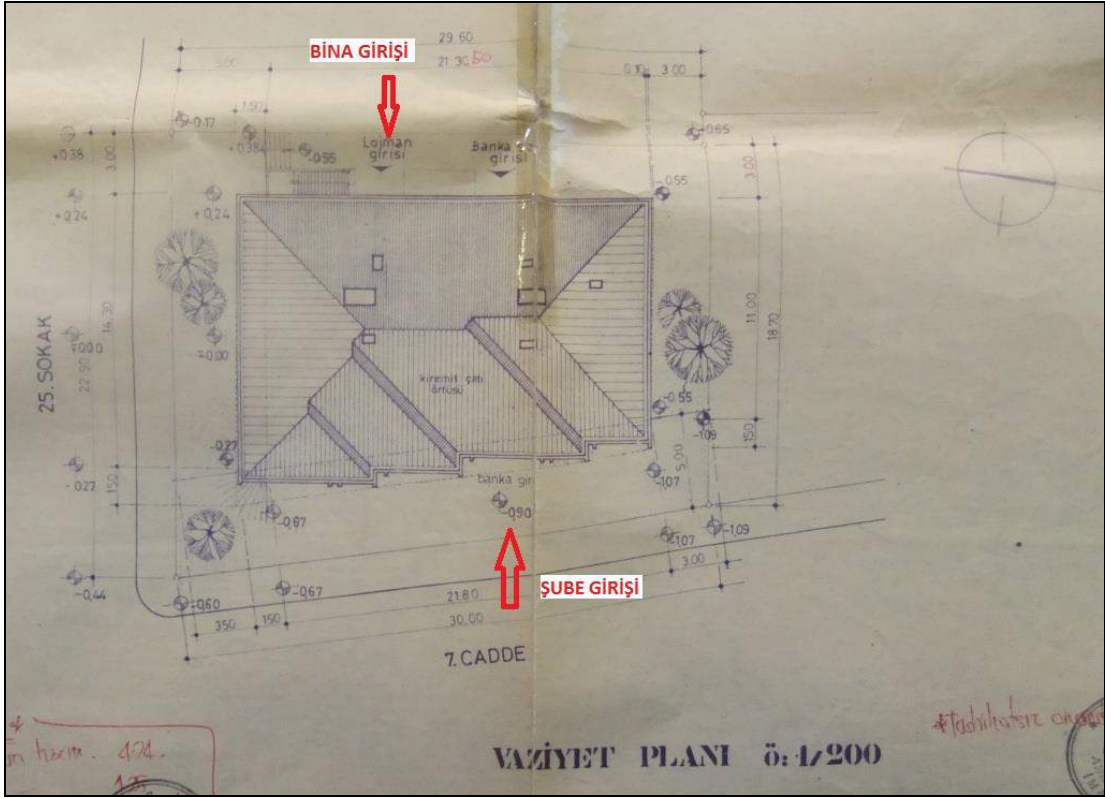
1977

MAR MÜDÜRLÜĞÜ

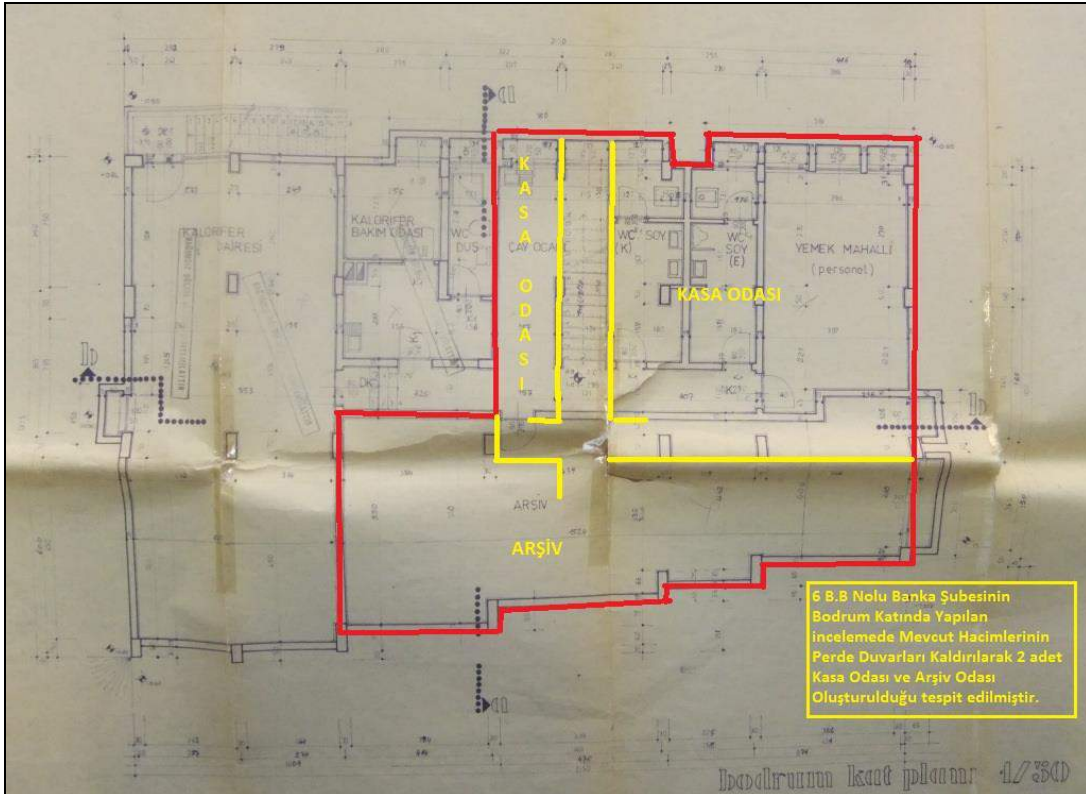
Bu planda yazılı mahal isimleri
Açma ve işletme ruhsatı vere-
cek kuruluşlarca uygun gö-
rüldüğü takdirde geçerlidir.

8/763 Y. b. 1. b.

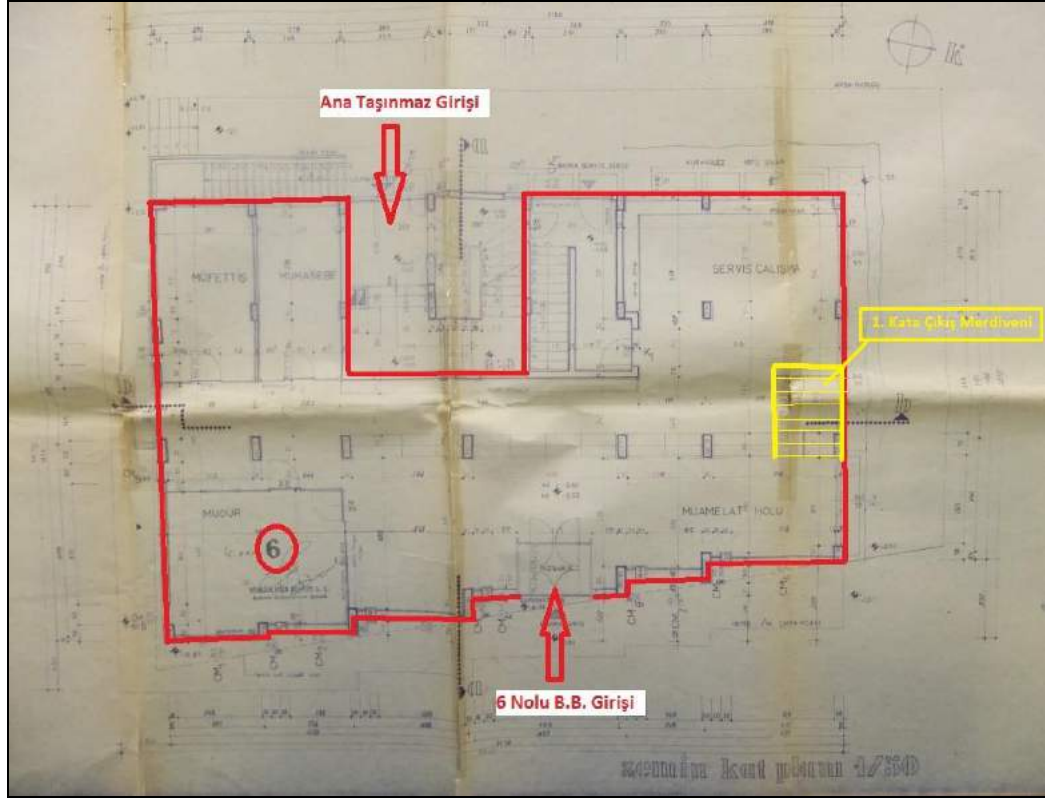
VAZİYET PLANI



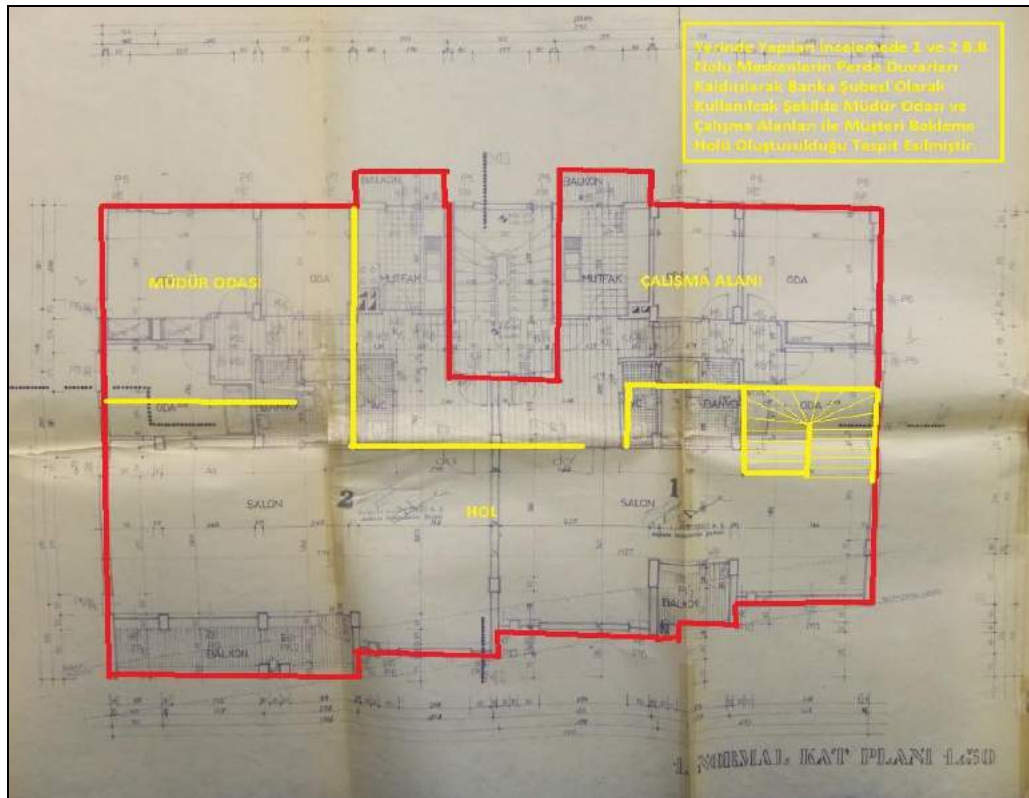
BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



1.NORMAL KAT PLANI



İMAR DURUM YAZISI ve PAFTASI

Evrak Tarih ve Sayısı: 23/11/2018-E.63311



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
ANKARA

Sayı : 53849070-310.99
Konu : 2758 ada 29 sayılı parsel

AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRME
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:7-8 D:708-808
Selçuklu/KONYA

İlgi : 06/11/2018 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazı ile İlçemiz Bahçelievler Mahallesinde bulunan 2758 ada 29 sayılı parselin imar suretinin gönderilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede;
Söz konusu 2758 ada 29 sayılı parselin Bölge Kat Nizamı ve 8888 nolu kesin parselasyon planında 4 katlı ayırık nizam konut alanında kaldığı, yola mesafesinin 5.00m, saçak seviyesinin 12.50m olduğu tespit edilmiş olup, yapılaşma koşullarını gösteren parselasyon planı fotokopisi yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

E-İmzalı
Nejla ERTOĞRUL
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Ek:Parselasyon Planı Fotokopisi (1 sayfa)

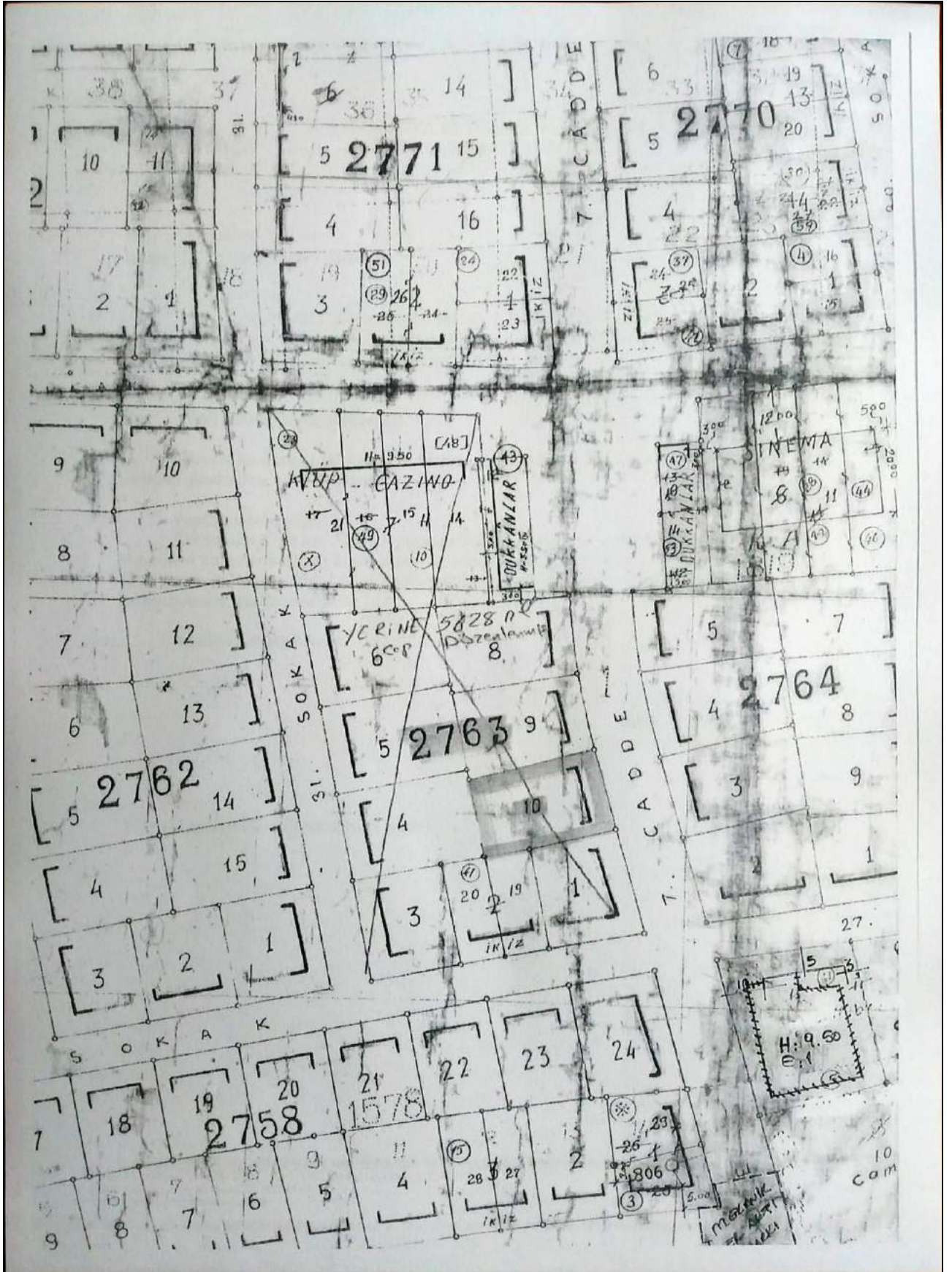
Evrak Doğrulamak İçin: <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/enVision.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BE45427MZ>

Adres: Ziya Gökalp Cad. No :11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara
Telefon: 0312 458 89 00 Faks: 0312 458 90 55
Elektronik Ağ: www.cankaya.bel.tr

Bilgi için : Emre KAYGUSUZ
Unvanı: Şehir Plancısı

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.





ADRES KODU

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

Adres:

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

Bu adrese ait adres kodu:

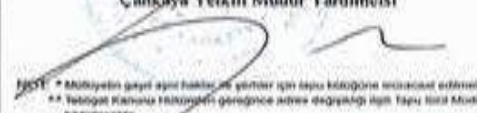
1479174433

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

TAPU SENETLERİ

ANA GAYRİMENKUL	İli	ANKARA		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf		
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	YUKARI BAĞÇELİEVLER					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	2758	29	KARGIR APARTMAN	ha	m ²	dm ²	
				412,00	m2		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 372716							
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
607.396,00		MESKEN		10/90	-	1	
Edinme Sebebi		Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına 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					
Geldisi		Yevmiye No.	Gilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
		36171	48	4744		28/10/2010	
Sahife No.		Siciline Uygundur. Sayın YAZAR Çankaya Yetkili Müdür Yardımcısı				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
TDY: * Mükerrer kayıt aynı haklar ve haklar için tapu kütüphanesi ile ilgili edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Madde 19/2 gereğince adres değişikliği için Tescil Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.							

ŞİCİL - 50, YIL
Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.
Stok No **199**

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf
	İlçesi	ÇANKAYA			
	Mahallesi	YUKARI BAĞÇELİEVLER			
	Köyü				
	Sokağı				
	Mevkii				
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
	2758	29	KARGIR APARTMAN	ha	m²
				612,00 m2	dm²
Sınırı	Planındadır				
Zemin Sistem No : 372725					
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.
607.396,00		MESKEN		10/90	1
Edinme Sebebi		Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI : 29/11/1979			
Sahibi		HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam			
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.
Cilt No.		36171	48	4745	28/10/2010
Sahife No.		Siciline Uygundur. Sayın YAZAR Çankaya Yetkili Müdür Yardımcısı			Cilt No.
Sıra No.		 NOT : * Mülkiyetin geçirilip geçilmediği için tapu kütüğüne intisapı edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulacaktır.			Sahife No.
Tarih					Sıra No.

ANA GAYRİMENKUL BÖLÜMÜ	İli	ANKARA		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA				
	Mahallesi	YUKARI BAĞIÇLAR EVLER				
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkii					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
	2758	29	HAĞIR APARTMAN	ha	m ² dm ²	
				612,00 m2		
Sınırı	Planındadır					
Zemin Sistem No : 372348						
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No, Kat No, Bağmsız Blos. No.	
5.466.564,00		BANKA		3090	ZEMİN 6	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına 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
Cilt No.		36171	49	4749		28/10/2010
Sahife No.		Siciline Uygundur. Sayın YAZAR Çankaya Yetkili Müdür Yardımcısı				Cilt No.
Sıra No.						Sahife No.
Tarih						Sıra No.
		NOT: * Mülkiyetin geçtiği tarihler ile satışlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tükümler Kanunu Mükerrerli gereğince satışlar için ilgili Tapu Sicil Mülküne müracaat edilmelidir.				Tarih

SHÇEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

199

TAKBİS BELGELERİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN		Tarih: 12/20/2018 10:29:36 AM	
Makbuz No: 1831181391902	Dekont No: 20181220-21-F01488	Başvuru No: 139190	
Tasınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	2758/29
Tasınmaz ID:	372725	AT Yüzölçümü(m2):	612.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Tasınmaz Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BÖLÜM:	/1/1/2
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI BAĞCELİEVLER M	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	10/90
Cilt/Sayfa No:	48/4745	Ana Tasınmaz Nitelik	KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Cilt/Sayfa No	8/763

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI : 29/11/1979	-	İşlemin Yevmiyesi Yok	-
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR.) Tarih: - Sayı: -	(SN:6399614) BAKANLAR KURULU VKN:6360272243,	Çankaya 2.Bölge (Kapatıl dı) TM 19/08/2009 - 12611	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 119865458	(SN:6604244) HALK 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: 12/20/2018 10:29:24 AM	
Makbuz No: 1831181391962	Dekont No: 20181220-21-F01497	Başvuru No: 139196	
Tasınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	2758/29
Tasınmaz ID:	372348	AT Yüzölçümü(m2):	612.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Tasınmaz Nitelik:	BANKA
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BÖLÜM:	/ZEMİN/6
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI BAĞCELİEVLER M	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	30/90
Cilt/Sayfa No:	49/4749	Ana Tasınmaz Nitelik	KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Cilt/Sayfa No	8/763

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI : 29/11/1979	-	İşlemin Yevmiyesi Yok	-
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR.) Tarih: - Sayı: -	(SN:6399614) BAKANLAR KURULU VKN:6360272243,	Çankaya 2.Bölge (Kapatıl dı) TM 19/08/2009 - 12611	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 119865456	(SN:6604244) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	-	Çankaya TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 28/10/2010 - 36171	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd: Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN		Tarih: 12/20/2018 10:29:46 AM	
MakbuzNo: 1831181391872	DekontNo: 20181220-21-F01484	BaşvuruNo: 139187	
Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	2758/29
Taşınmaz ID:	372716	AT Yüzölçümü(m2):	612.00
İl/ilçe	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1/1/1
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI BAĞCELİEVLER M	Bedimsiz Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	10/90
Cilt/Sayfa No:	48/4744	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	8/763

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Yerleşim Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI : 29/11/1979	-	İşlemin Yevmiyesi Yok	-
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR.) Tarih: - Sayı: -	(SN:6399614) BAKANLAR KURULU VKN:6360272243,	Çankaya 2.Bölge (Kapatıl dı) TM 19/08/2009 - 12611	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 119865457	(SN:6604244) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	-	Çankaya TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 28/10/2010 - 36171	-

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı





8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı



8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 08.10.2008	No : 00014
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"ı uyarınca	
Burhanettin TANDOĞAN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Tandoğan BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

Konu :

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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 değerleme 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 değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme 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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

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 dökümanite 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

Azadlık 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 DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

