



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇANKAYA / ANKARA

(1 ADET İŞ YERİ)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2018-HALKGYO-10

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2018 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	23.01.2018 - 10
RAPORUN KONUSU	Bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2763 ada 10 parsel üzerinde konumlu ve tapuda "Zemin kat, 9 bağımsız bölüm no.lu ve Depolu İşyeri" vasfıyla kayıtlı ve mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan 1 adet taşınmazın güncel pazar değerinin tespitidir.
DEĞERLEME TARİHİ	05.12.2018
RAPOR TARİH VE NO	10.12.2018 / 2018-HALGYO-10
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	10.12.2018 tarih, saat 14:04 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre; parselde yer alan değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde; Beyan: Yönetim Planı:29.07.1977 Beyan: Diğer (Konusu: Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri yasaklanmıştır). (19.08.2009 tarih, 12611 yevmiye no ile) Şerh: 4.560.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (38.000,00 TL + KDV bedelle 10 yıl müddetle) kira şerhi mevcuttur. (14.07.2011 tarih, 37576 sayı ile) *Değerleme tarihi itibari ile konu taşınmazın boş olduğu bahse konu kira şerhinin terkinin yapılmadığı tespit edilmiştir. *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyanın/şerhin taşınmazın portföyde bulunmasına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 23/11/2018-E.63520 tarih, 53849070-310.99 sayılı ve "2763 ada 10 sayılı parsel" konulu belgeye istinaden değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 2763 ada, 10 parsel, Bölge kat nizamı ve 8888 nolu kesin parselasyon planında; "4 katlı ayırık nizam konut alanında kaldığı, yola mesafesinin 5.00 m, saçak seviyesinin 12.50 m" imar koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu bağımsız bölümler için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ (SATIŞ ve KİRA)	KDV HARİÇ; TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 7.835.000,-TL (YEDİMİLYONSEKİZYÜZOTUZBEŞBİNTÜRKLİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 42.750,-TL/AY (KIRKİKİBİNYEDİYÜZELLİTÜRKLİRASI/AY) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 513.000,-TL/YIL (BEŞYÜZONÜÇBİNTÜRKLİRASI/YIL)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI	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	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
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
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
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
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	14-15
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	15-...-24
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler	24
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	25
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	25
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	25-26
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	26
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	26-28
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	28
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	28-29
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	29
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	29
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	29
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	29
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	29-30
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	30
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	30
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	30
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	30-31
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	31
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	31
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	31
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	31

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	32
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	32
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	32
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
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	33
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	33
7 – SONUÇ	33-34
8 – EKLER	35
8-1 Uydu Fotoğrafı	36
8-2 Fotoğraflar	36-38
8-3 Belgeler	39-...-50
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	51
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	52
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	52
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	53
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	54
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	55

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 ilginiz 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, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından hazırlanan 10.12.2018 tarih, 2018-HAL�GYO-10 no'lu rapordur.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

05.12.2018 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 05.12.2018 tarihinde çalışmalarına başlanarak 10.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır.

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 Artıbir 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, No: 24 posta adresinde konumlu ve tapuda mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan, 2763 ada 10 parselde 'Kargir Apartman' vasfıyla kayıtlı binada yer alan 9 bağımsız bölüm (bb) no.lu "Depolu İşyeri" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış ve kira değerlerinin 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 ve aşağıda tapu bilgileri verilen gayrimenkulün satış/kira piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

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

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

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI ve VERİLERİN SUNULMASI

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

Ankara İli Hakkında Genel 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

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.

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

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
Gölbasi	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 boylu 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.

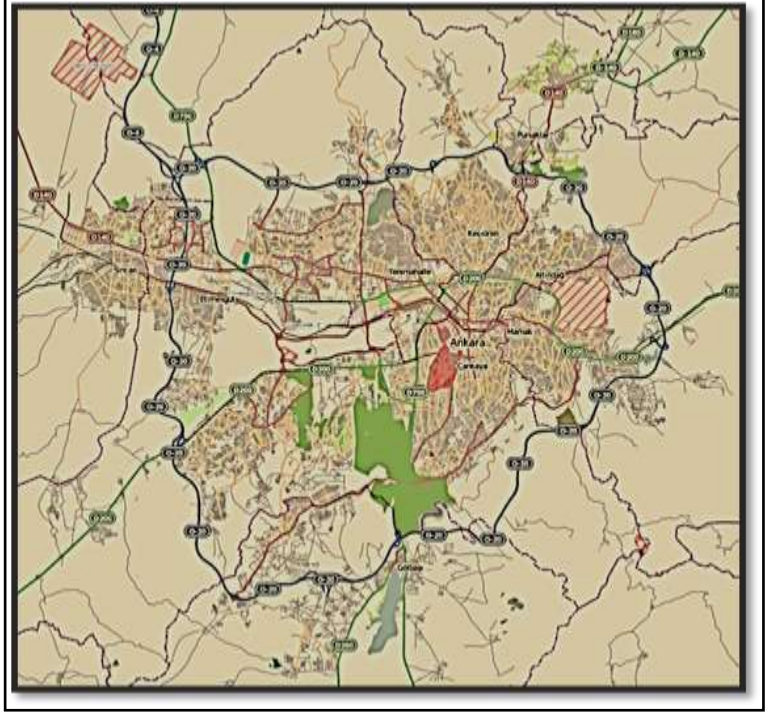
Madencilik

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 kaldıracak 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 - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir - Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kahramankazan - Gerede), D765 (Çankırı - Kalecik - Kırıkkale), D260 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir) karayolları bulunmaktadır.

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

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

İl merkezinde kent içi ulaşımda 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 yükselttiler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır.

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

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

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul 2763 ADA / 10 PARSEL	
İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: ÇANKAYA
MAHALLESİ	: YUKARI BAĞÇELİEVLER
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
CİLT	: 8
SAYFA	: 782
SINIRI	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 2763
PARSEL NO	: 10
YÜZÖLÇÜMÜ	: 610 m ²
NİTELİĞİ	: KARGİR APARTMAN

9 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	: DEPOLU İŞYERİ		
ARSA PAYI	: 79/232		
BLOK NO	: -		
KAT NO	: ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO	: 9		
CİLT NO	: 51		
SAYFA NO	: 4970		
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 Taşınmazın Tapu Tetkiki

10.12.2018 tarihinde, saat 14:04 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyanlar ve şerh mevcuttur;

1896 ADA 5 PARSEL
Rehinler Bölümünde: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümünde : Aşağıdaki kira şerhi mevcuttur;
Şerh: 4.560.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (38.000.000 TL + KDV bedelle 10 yıl müddetle) Malik/Lehdar: Koton Mağazacılık Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. (14.07.2011 tarih, 37576 sayı ile)
Beyanlar Hanesinde: Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur.
• Yönetim Planı: 29.07.1977
• Diğer (Konusu: Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri yasaklanmıştır. Tarih:- Sayı:- Lehdar: Bakanlar Kurulu (19.08.2009 tarih, 12611 sayı ile)



Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyanın/şerhin taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.*

** Değerleme tarihi itibari ile konu taşınmazın boş olduğu tespit edilmiş olup, bahse konu kira şerhinin terkini yapılmadığı görülmüştür. Söz konusu şerhin tapu kayıtlarından terkin edilmesi tavsiye edilmektedir.*

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

- Takyidat Belgesi (TAKBİS)
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- Yapı Kullanma İzin Belgesi

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

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır. 04.11.2013 tarihinde bağımsız bölümün niteliği değişmiştir.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "Kargir Apartman" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan "Depolu İşyeri" nitelikli taşınmaza ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

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 itibariyle 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 itibariyle 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 ocakçılığı 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 ocakçılığı	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
Dayaniksız 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

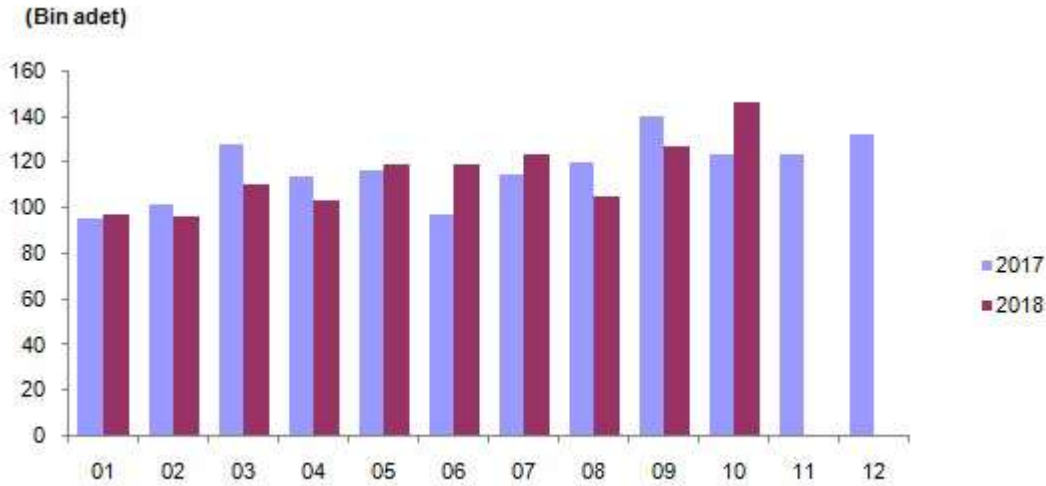
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945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

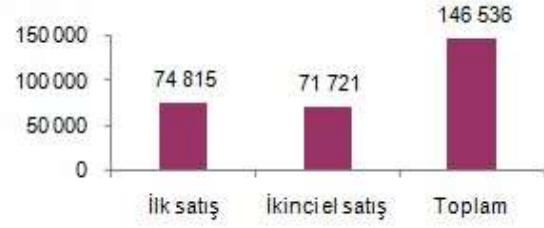
Konut satış sayıları, 2017-2018



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

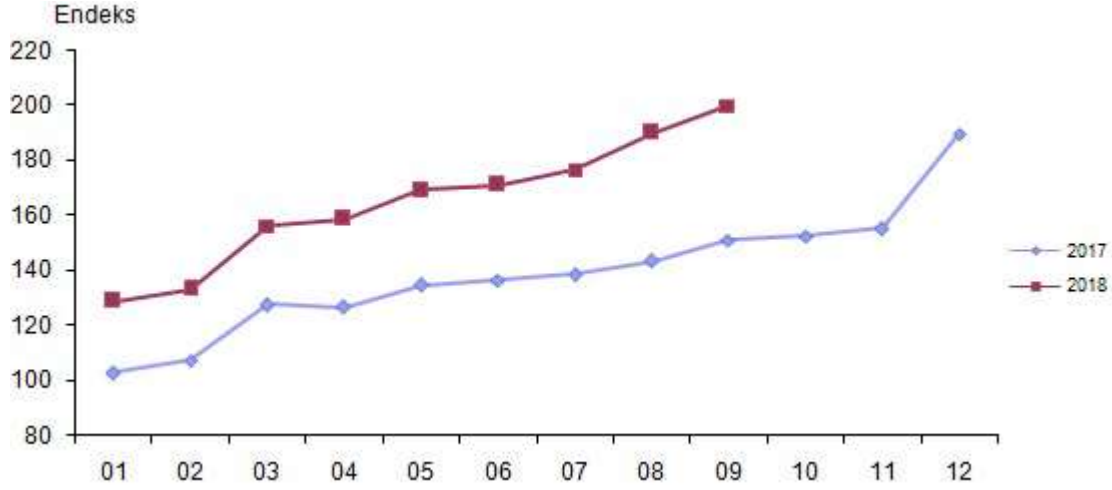


Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

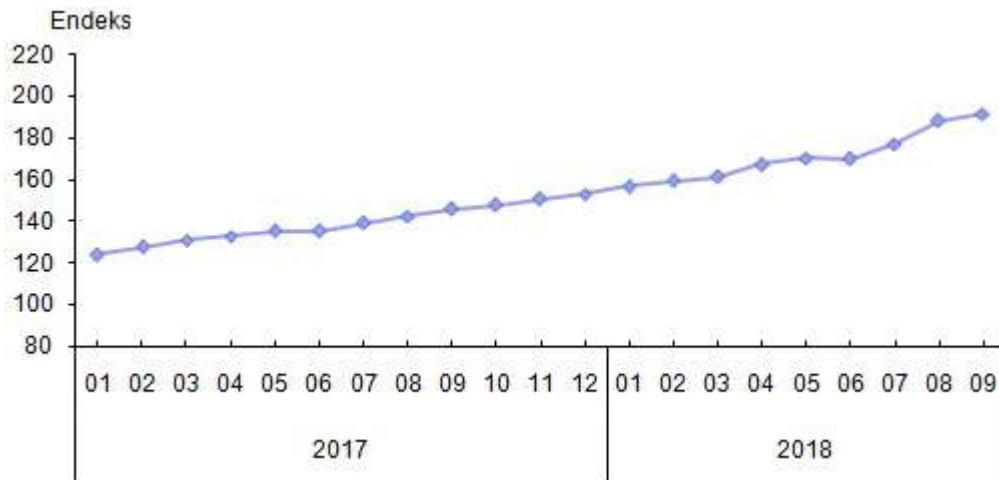
İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları 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.

Yabancılarla 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleşti. Yabancılarla yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılarla 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. Yabancılarla 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleşti Yabancılarla yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılarla 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	Takvim etkilerinden arındırılmış	Yıllık değişim (%)	Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	Aylık değişim (%)
	Endeks	Endeks		Endeks	
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-E.63520 tarih, 53849070-310.99 sayılı ve "2763 ada 10 sayılı parsel" konulu belgeye istinaden değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 2763 ada, 10 parsel, Bölge kat nizamı ve 8888 nolu kesin parselasyon planında; "4 katlı ayırık nizam konut alanında kaldığı, yola mesafesinin 5.00m, saçak seviyesinin 12.50m " imar koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

Mimari Proje

Taşınmazın Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde yapılan dosya incelemesinde; ana gayrimenkule ait; 13.06.1977 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Ana gayrimenkule ait; 01.04.1977 tarih ve 171 numaralı, 07.10.1977 tarih ve 137 numaralı Yapı Ruhsatı ile 27.03.1978 tarih ve 4480-78 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. İncelenen Yapı Kullanma İzin Belgesi, Bodrum+Zemin+3 Normal Kat, 9 bağımsız bölüm olarak toplam 1.534 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.

Yapı Denetim

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

Ceza/Tutanak

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddeleri gereğince düzenlenmiş herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 39.922406 K - 32.825756 D

Değerlemeye konu taşınmaz; Yukarı Bahçelievler Mahallesi, Aşkaabat (eski 7. Cadde) Caddesi, No:24 Çankaya/ANKARA posta adresinde yer alan 9. No.lu Depolu İşyeri nitelikli taşınmazdır.

Taşınmaza ulaşım için; Çankaya İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, Aşkaabat Caddesi üzerinden kuzey istikamette gidilirken solda yer alan 70. Sokağı geçtikten sonra solda 24 numaralı binada konumlu olan taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz, cadde üzerinde konumlu olduğundan ulaşımı oldukça kolaydır. Cadde üzerinde; alışveriş merkezleri, banka şubeleri, cafeler, lokantalar, katlarda işyeri ofis büroları ve meskenler bulunmaktadır. Bahçelievler Mahallesi, Ankara'nın en işlek yerlerindedir. Ulaşımı, Aşkaabat (7. Cadde) Caddesi üzerinden genel vasıta ve özel araçlarla sağlanmaktadır. Değerlemesi yapılan taşınmazın ana 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 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Ana Gayrimenkul ve Değerlemesi Yapılan Bağımsız Bölüm :

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2763 ada, 610,00 m² alanlı 10 parsel üzerinde kayıtlı, tapu belgesine göre "Kargir Apartman" vasıflı apartman binasıdır.

Taşınmazın bulunduğu parsel; geometrik olarak dikdörtgen bir forma ve topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir.

Ana gayrimenkul; ayrık nizamda, betonarme yapı tarzında, 3-B yapı sınıfında, 1 bodrum + zemin + 3 normal kat olmak üzere toplam 5 kat olarak projelendirilip inşa edilmiştir.

Değerlemesi yapılan depolu işyerinin girişi, binanın Aşkaabat Caddesi'ne bakan cephesinden ve binanın doğu yönünden, apartman girişi ise binanın caddeye göre sağ yan parselde bakan cephesinden ve binanın kuzey yönünden sağlanmaktadır.

Binanın mimari projesine göre;

- Bodrum katta; kazan dairesi, kaloriferli odası, wc, su deposu, kiralık kasa dairesi, ana kasa, arşiv, salon ve bayan soyunma odaları,
- Zemin katta; banka şube yeri,
- 1. normal katta; 1, 2 ve 3 no.lu meskenler,
- 2. normal katta; 4, 5 ve 6 no.lu meskenler,
- 3. normal katta; 7 ve 8 no.lu meskenler, yer almaktadır.

Banka şubesi olarak projelendirilen ve tapu kaydında depolu işyeri olarak adı geçen taşınmaz; bodrum katı 210 m², zemin katı 240 m² olmak üzere toplam 450 m²'den oluşmaktadır. Daha önce kiracısı tarafından giyim mağazası olarak kullanılan ancak mevcutta boş durumda bulunan taşınmazın bodrum katı mahallinde depo ve giyinme kabinleri, wc ve oda olarak düzenlenmiştir. Yapılan proje harici değişiklikler basit bir tadilatla onaylı mimari projesine uygun hale getirilebilir özelliktedir. Zemin katta herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkulün ön cephesi mermer kaplama, diğer cepheler akrilik dış cephe boyalıdır. Taşınmazın dış cephesi camlı alüminyum kaplamadır. İç mahal özellikleri ise;

- Bodrum katın zemini seramik kaplama, duvarları plastik boya, kapıları ahşap doğrama, mutfak ve wc zemin ve duvarları seramik kaplama, tavanlar alçı sıvalıdır.
- Zemin katın zemini PVC kaplama (soyunma odaları ahşap), duvarları saten boyalı, tavanlar alçı sıvalıdır.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yaklaşık 100 m mesafede bulunan benzer özelliklerde ve bodrum + zemin + asma kattan oluşan, 580 m² alanlı eski Garanti Bankası şube yerinin 55.000,-TL/ay olarak kiralık olduğu, pazarlık payının bulunduğu ve 50.000,-TL bedel ile kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		86,-TL/m ² -ay
---	--	---------------------------

EMSAL 2: KANDAZ EMLAK: 0532 762 10 43

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



BİRİM SATIŞ DEĞERİ	450 m ²	20.000,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		93,33,-TL/m ² -ay

EMSAL 3: KANDAZ EMLAK: 0532 762 10 43

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

BİRİM KİRA DEĞERİ	430 m ²	100,-TL/m ²
--------------------------	--------------------	------------------------

EMSAL 4: BİRCAN EMLAK: 0532 223 52 23

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

BİRİM KİRA DEĞERİ	450 m ²	95,56,-TL/m ²
--------------------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 5: ARTI EMLAK: 0312 233 04 03

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yaklaşık 100 m 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, işyerinin halihazırda 40.000,-TL/ay bedelle kiracılı olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	400 m ²	~22.500,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		100,-TL/m ² -ay

EMSAL 6: TURKAP EMLAK: 0312 440 50 77

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde bulunan bodrum + zemin + 2 normal + teras kattan oluşan, toplam 1.500 m² alanlı kurumsal kiracılı işyerinin 20.000.000,-TL bedelle satılık olduğu, halihazırda 90.000,-TL/ay bedelle kiracılı olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal, kullanım alanının büyük olması nedeni ile konu taşınmaza göre yaklaşık %50 düşük şerefiyelidir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.500 m ²	13.333,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ		20.000,-TL
BİRİM KİRA DEĞERİ		60,-TL/m ² -ay
DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ		90,-TL/m ² -ay

EMSAL 7: 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 m ²	22.619,-TL/m ²
PAZARLIK SORASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		100,-TL/m ²

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 mağazalarının 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 dükkânların daha tercih edilebilir olduğu gözlemlenmiştir. Yine yapılan araştırma sonucu bölgede kiralık işyerlerinden bacası olmayan ve baca problemi bulunan dükkânların 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 yerlerinin çoğunun boş ve kiralık olduğu, geçen yıllara göre %25-50 arasında daha düşük kiralara istendiği bölge emlakçıları ve esnaf tarafından belirtilmektedir. Yapılan piyasa araştırması sonucu bölgede faaliyet gösteren esnaf ve gayrimenkul ofis yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye yapılan onaylı mimari projesinde banka şubesi olarak geçen depolu dükkânın bacasının bulunmadığı, son 1,5-2 yıldır boş olduğu, kira bedelinin mevcut piyasa koşullarına göre yüksek istendiği, konu taşınmazın hâlihazırda bacasının mevcut olmadığından dolayı sadece baca ihtiyacı olmayan mağaza vb. iş yeri olarak kullanılabileceği bunda gayrimenkulün kiralarda ve satışında olumsuz etkilediği ve etkileyeceği öğrenilmiştir.

Yukarıda verilen emsallerin ortalama birim rayiç değeri 21.279,75 TL/m², ortalama birim kira rayiç değeri ise 94,98 TL/m²-ay olarak hesaplanmaktadır. Bölgedeki emlak piyasasının genel durgunluğu ve taşınmazın bacasının bulunmamasından dolayı değerlemeye yapılan bodrum ve zemin kattan oluşan 9 b.b. no.lu Depolu İşyerinin üzerindeki sınırlı kullanım şartları nedeni ile piyasa rayiç değerinin 20.000,-TL/m², kira değerinin ise 95,-TL/m²-ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Mevcut ana taşınmaz kat maliklerinin onayı ile konu taşınmaza lokanta bacası yaptırılması veya yaptırılmasına uygun yasal zemin hazırlanması durumunda taşınmazın kira ve satış değerinin artış göstereceği değerlendirilmektedir.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Olumlu Etkiler:

- Ana taşınmazın şehir merkezinde ve ticari yoğunluğu yüksek olan Aşkaabat (Eski 7. Cadde) Caddesi üzerinde yer alması,
- Taşınmazın boş olması,
- Taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması,
- Ulaşımın rahatlığı/kolaylığı,
- Taşınmazın kat mülkiyetli tapuya sahip olması.

Olumsuz etken:

- Lokanta bacasının bulunmaması,
- Taşınmazın otoparkının olmaması,
- Yabancıların satış ve aynı hak edinmelerine ilişkin üzerinde kısıtlılık olması,
- Binanın belli bir alıcı kitlesine hitap etmesi.

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, mevcut koşullarda en iyi ve en verimli kullanımının "Mağaza/İşyeri" olduğu fakat ana taşınmaz kat maliklerinin onayı ile konu taşınmaza lokanta bacası yaptırılması veya yaptırılmasına uygun yasal zemin hazırlanması durumunda "Restoran-Kafe" olarak kullanılması etkin ve verimli kullanımını artıracığı değerlendirilmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine



getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi 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 dükkan/işyerleri 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 taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş, satılmış veya kiralanmış

dükkan/işyeri emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen büro ve dükkan emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

Yukarıda açıklandığı üzere bölgedeki emlak piyasasının genel durgunluğu ve taşınmazın bacasının bulunmamasından dolayı değerlemesi yapılan bodrum ve zemin kattan oluşan 9 bb no.lu Depolu İşyerinin üzerindeki sınırlı kullanım şartları nedeni ile satış ve kira birim değerleri 2018 yılı değerlendirme rakamları olan satış için paçal alan üzerinden 20.000,-TL/m², kira değerinin de paçal alan üzerinden 95,-TL/m²-ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ: 9.000.000,-TL
9. bb no.lu Depolu İş Yeri Satış Değeri: 450,00 m² x 20.000,-TL/m²= 9.000.000,-TL

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ KİRA DEĞERİ: 42.750,-TL
9. bb no.lu Depolu İş Yeri Kira Değeri: 450,00 m² x 95,-TL/m²-ay= 42.750,-TL/ay

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

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

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkan ve işyerlerinin kira bedelleri incelenmiş, değerlendirme konusu taşınmazın 450 m² alanlı 1.bodrum + zemin katının aylık kira bedelinin 42.750,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

9. bb no.lu Depolu İş Yeri Kira Değeri: 450,00 m² x 95,-TL/m²-ay= 42.750,-TL/ay

Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede ticari amaçlı kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanının Dükkan/Mağaza tarzındaki işyerleri için 13 yıl olduğu belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

DİREKT İNDİRGE ME YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ: 6.669.000,-TL.

9. bb no.lu Depolu İşyeri Değeri: 450,00 m² x 95,-TL/m² x 13 yıl x 12 ay= 6.669.000,-TL olarak hesaplanmaktadır.

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 olması nedeni ile Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu cins tashihli taşınmazın kat mülkiyeti tesis edilmiş binada konumlu Depolu İşyeri olması nedeni ile Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

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

5-3-2-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Hâsılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	9.000.000,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	6.669.000,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	7.834.500 ~7.835.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	42.750,-TL

6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu gayrimenkulün projesi yanında, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "İş Yeri" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

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

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALGGYO-032	16.12.2016	8.121.000,-TL
2017-HALGGYO-013	22.12.2017	8.120.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2763 ada, 10 parselde tapu senedi belgesine göre "Kargir Apartman" vasıflı yol kotu altında bir kat, yol kotu üstünde 4 kat katlı ve içerisinde bir Depolu İşyeri ve 9 mesken bulunan betonarme yapının, "9 bb no ile Depolu İşyeri olarak bodrum ve zemin katta konumlu" 1 adet mağazanın kullanımı, niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ile bölgedeki gayrimenkullerin satış ve kira bedelleri göz önünde bulundurularak;

KDV Haric Satış Değeri: 7.835.000.-TL
(YEDİMİLYONSEKİZYÜZOTUZBEŞBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değeri: 9.245.300,-TL
(DOKUZMİLYONİKİYÜZKIRKBEŞBİNÜÇYÜZTÜRKLİRASI)

KDV Haric Aylık Kira Değeri: 42.750.-TL/AY
(KIRKİKİBİNYEDİYÜZELLİTÜRKLİRASI/AY)

KDV Dahil Aylık Kira Değeri: 50.445,-TL/AY
(ELLİBİNDÖRTYÜZKIRKBEŞTÜRKLİRASI/AY) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 434.700,-TL
Bodrum Kat Değeri: 210 m² x 966,-TL/m²= 202.860,-TL
Zemin Kat Değeri: 240 m² x 966,-TL/m²= 231.840,-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: 5,3257 TL, 1 EURO: 6,0572 TL - Satış; 1 USD: 5,3353 TL, 1 EURO: 6,0681 TL



İşbu **2018-HALGGYO-10** 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. 10.12.2018
(Ekspertiz tarihi: 05.12.2018)

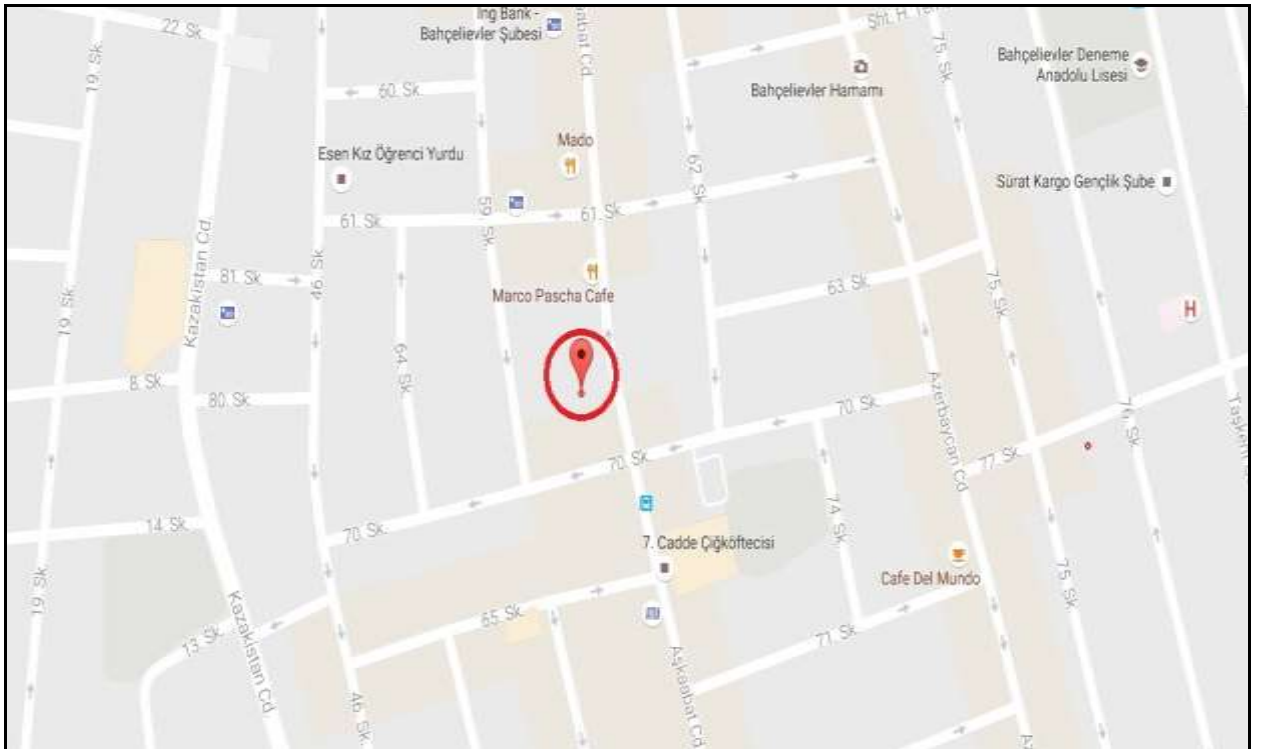
Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN		RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MÜCAHİT OĞUZHAN KAYA	MEHMET YAŞAR	SEZAYİ ERMEK	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410038)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400337)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
			 <small>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirazık Meydanı No: 10 Kat: 1001-1002 - Sarıyer / İSTANBUL Tic. Sic. No: 276428 - Şirket Sic. No: 276428 M. Sic. No: 276428 - Tic. Sic. No: 276428 Tic. Sic. No: 276428 - Tic. Sic. No: 276428 www.aartibir.com.tr - Tic. Sic. No: 276428</small>

BÖLÜM 8- EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı



8-2 Fotoğraflar





ZEMİN KAT





BODRUM KAT



8-3 BELGELER

İMAR DURUMU

Evrak Tarih ve Sayısı: 23/11/2018-E.63520



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

Sayı : 53849070-310.99
Konu : 2763 ada 10 sayılı parsel

ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş
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 2763 ada 10 sayılı parselin imar suretinin gönderilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede;
Söz konusu 2763 ada 10 sayılı parselin Bölge Kat Nizamı ve 8888 nolu kesin parselasyon planında 4 katlı ayrıntı 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.

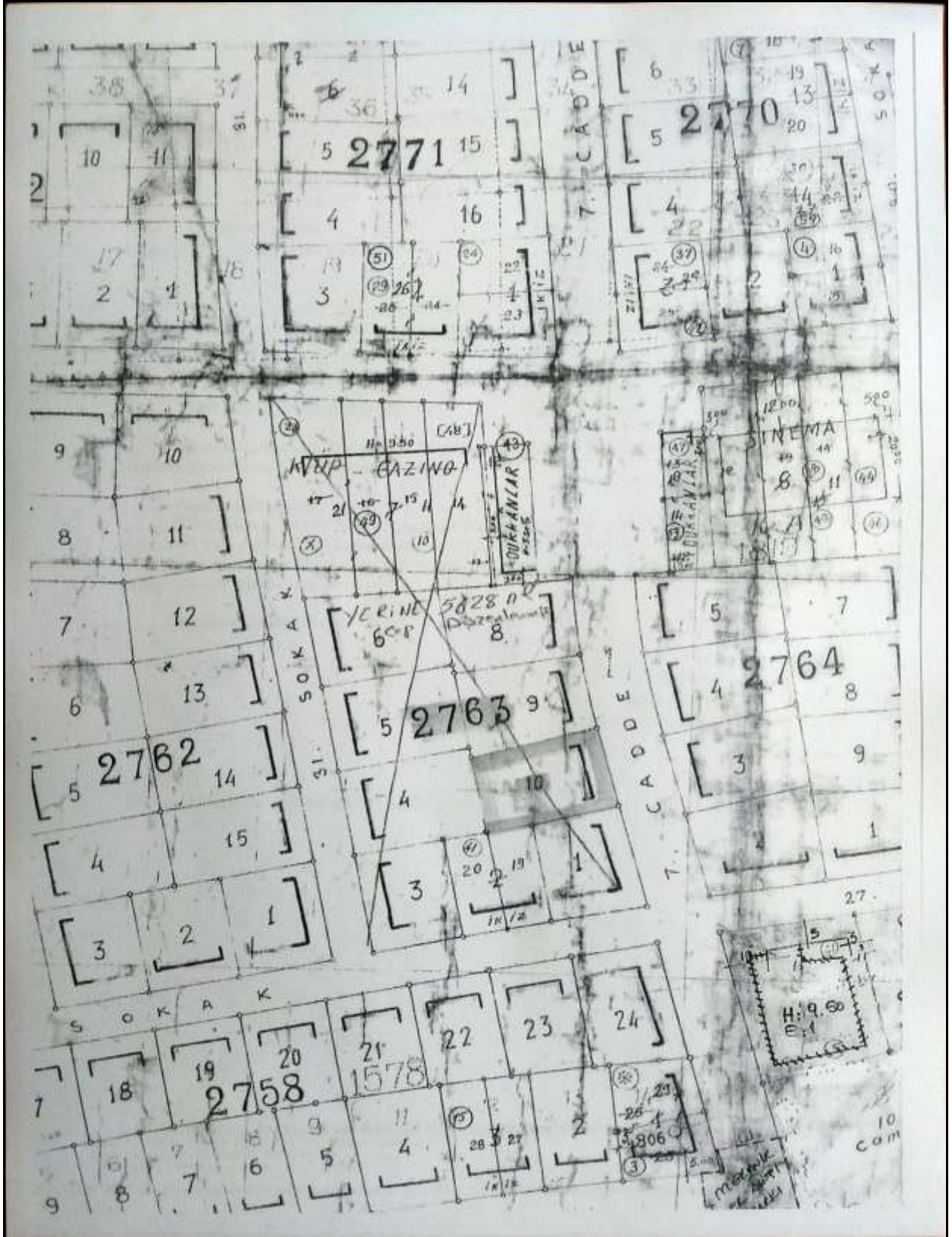
Bilgilerinize arz ederim.

E-İmza
Nejla ERTOĞRUL
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Ek:Parselasyon Planı Fotokopisi (1 sayfa)



IMAR PAFTASI



MİMARİ PROJE ONAY SAYFASI

11.2.1977 Tarihli 125974 Sayılı sözleşmenin (2)
 2. maddesi uyarınca iş bu parseldeki binanın
 oto park yükümlülüğü Belediyece devralınmıştır.

ADA	PARSEL
2763	10
MALIKI	İMLERİ PAKETİ
Dursun Alemdan	Sok. 12. bdt. No: 14204 / 27.4.1977 " " No: 18052 / 77
TAPU TEŞHİ DURUMU	Çarşıya 7.5M 27.4.77
ARAZİ DURUMU	
ARAZİYİ KONTROL EDEN	10917 / 13.12.1976

MÜKTESEPLER HEYET KARAR
 17. Subat 1977 tarihli.

Y. Mimar tarafından kendi mesuliyetinde
 altında İmar Kanunu ve A.A.A.A.A. İmar Ta'min ve Mesul
 hükümlerine tabi olarak uygun olarak İmar Şifri boyan
 edilen bu projelerin yapıları ile ilgili olarak ve ak
 sızlıları dikkatli olarak ve İmar Şifri ile ilgili olarak
 edilerek ve yapıları ve yapı d.Ş. İmar Şifri göre
 tasitki yapıları olup gözetim kabulü ve İmar ve İmar
 yeni İmar Şifri olarak kabul edilmiştir. İmar Şifri için her
 hangi bir şifri kabulü yapılmazdan önce İmar Şifri İmar Şifri
 mesulün Yapı Kontrol Müdürlüğüne haberdar olması kay
 dıyla tasdik işlemleri tamamlanmıştır.

Yüksel Çimen
 Mimar

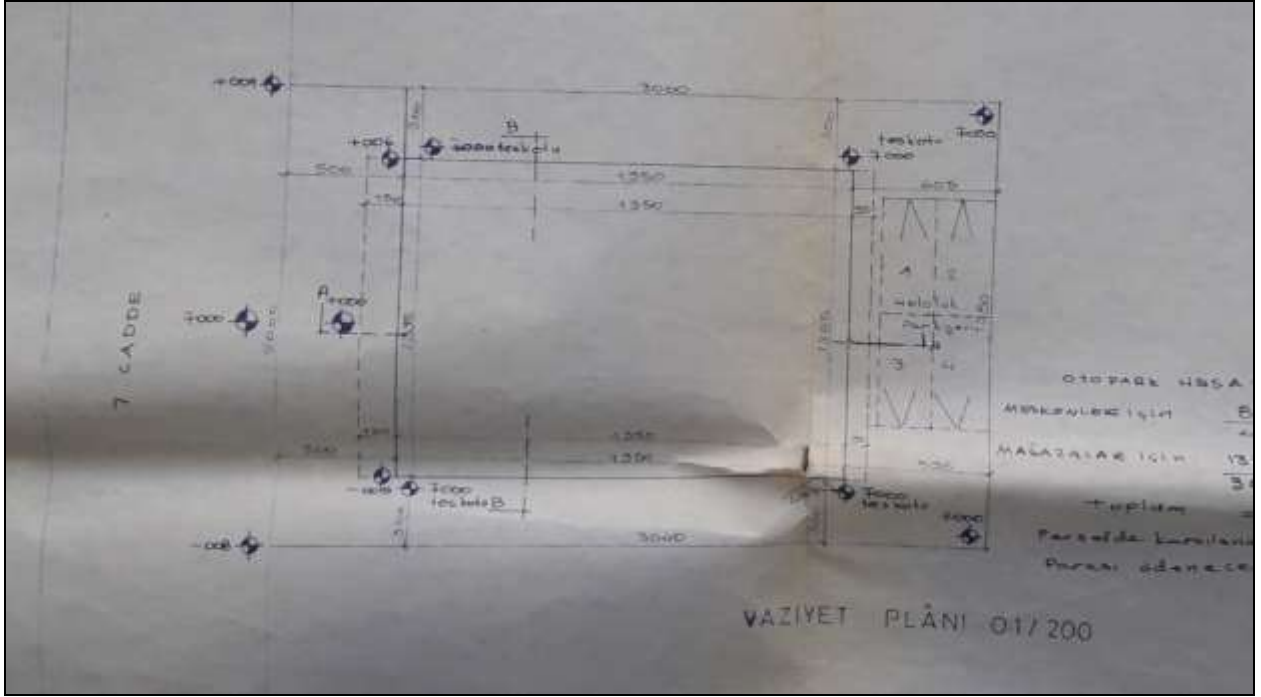
Belediye İmar Müdürü

23 Haziran 1977

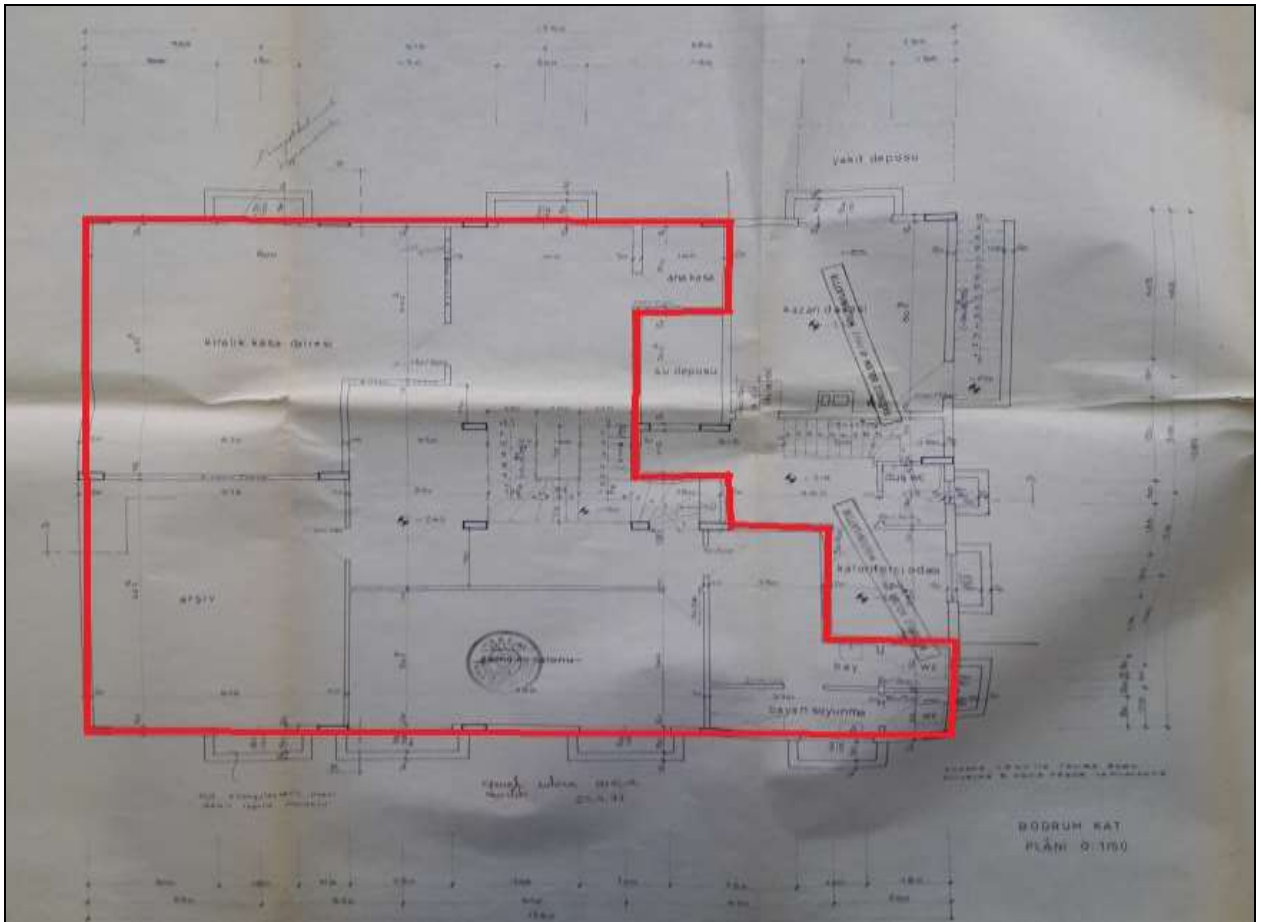
Bu plânda yazılı mahal isimleri
 Açma ve İşletme ruhsatı verecek
 kuruluşlardada uygun görüldüğü
 takdirde geçerlidir.



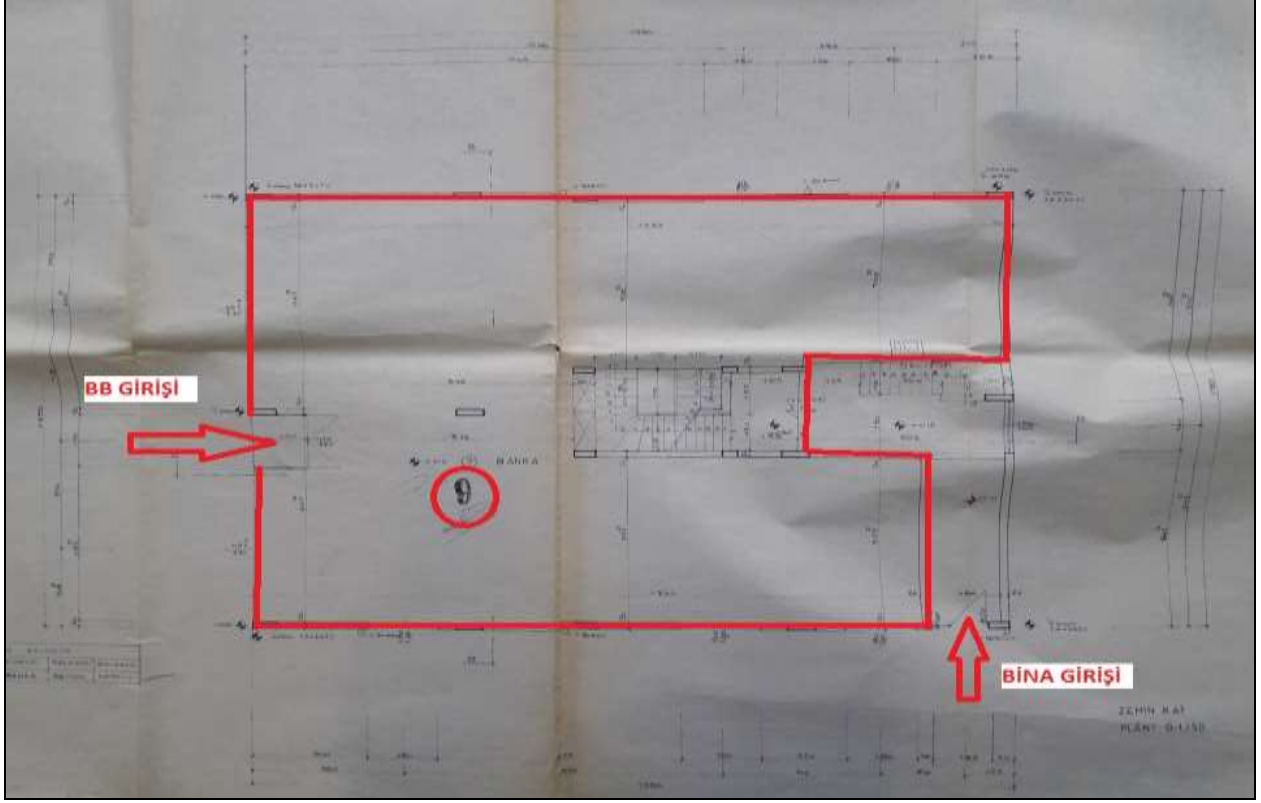
VAZİYET PLANI



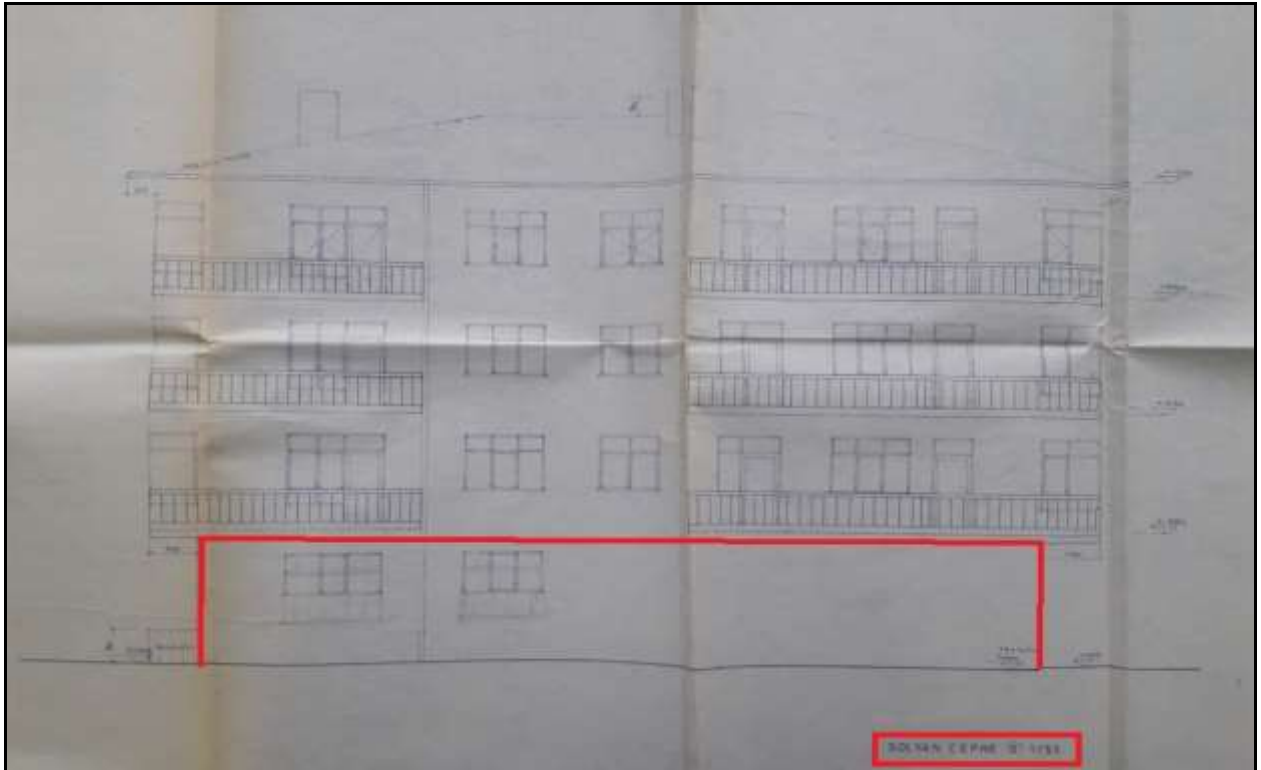
BODRUM KAT PLANI



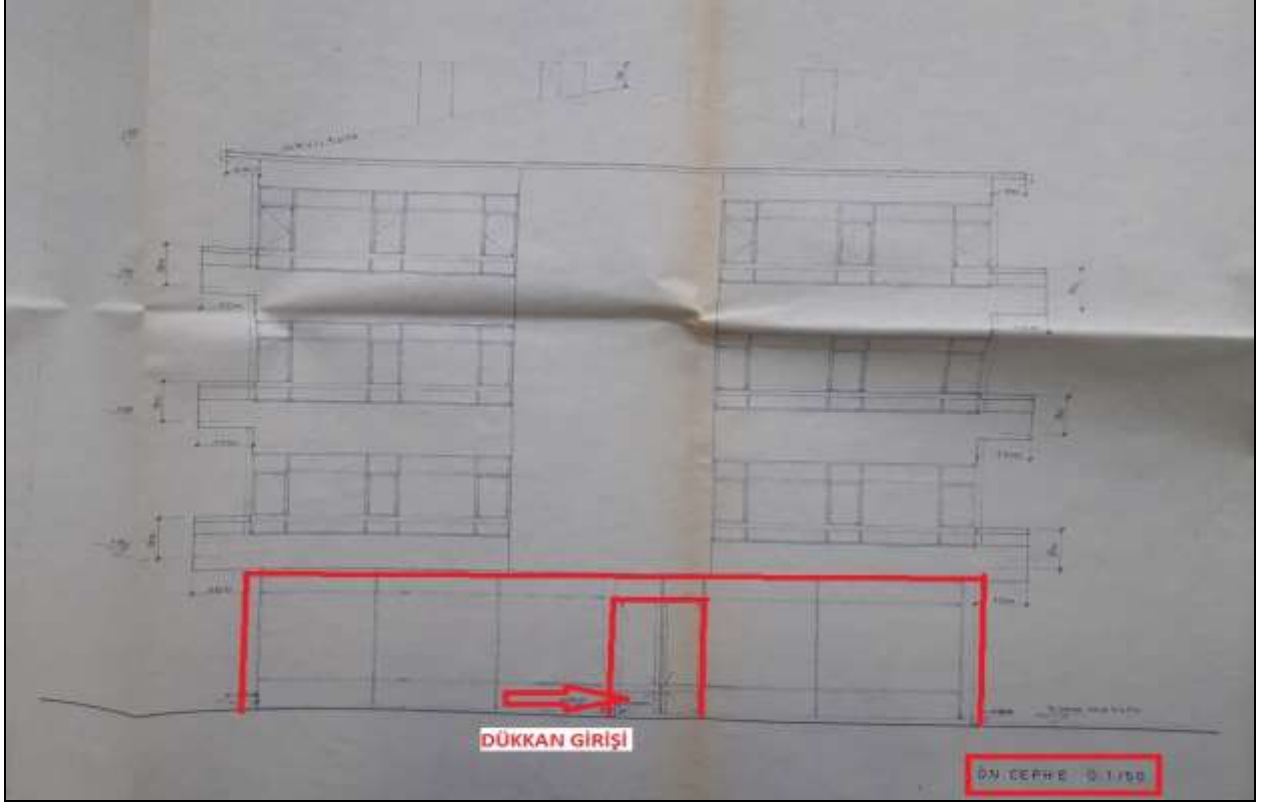
ZEMİN KAT PLANI



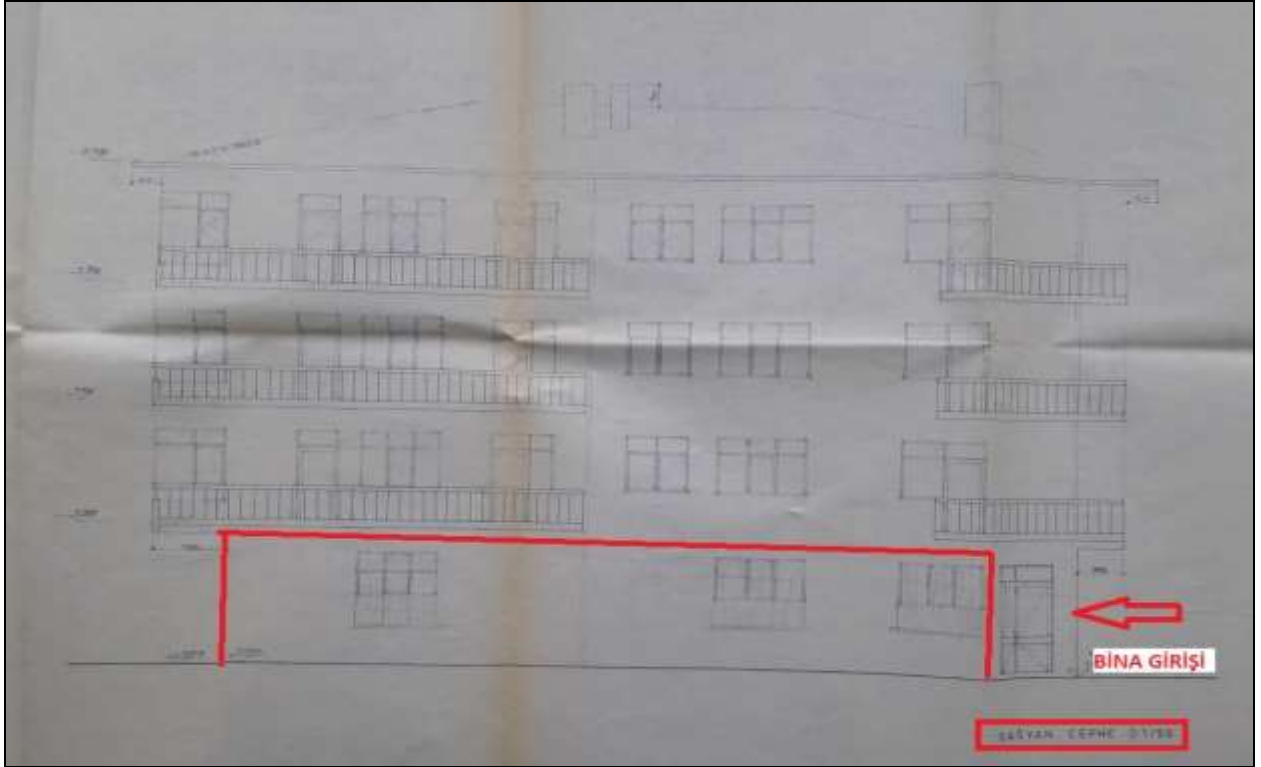
SOL YAN CEPHE GÖRÜNÜMÜ



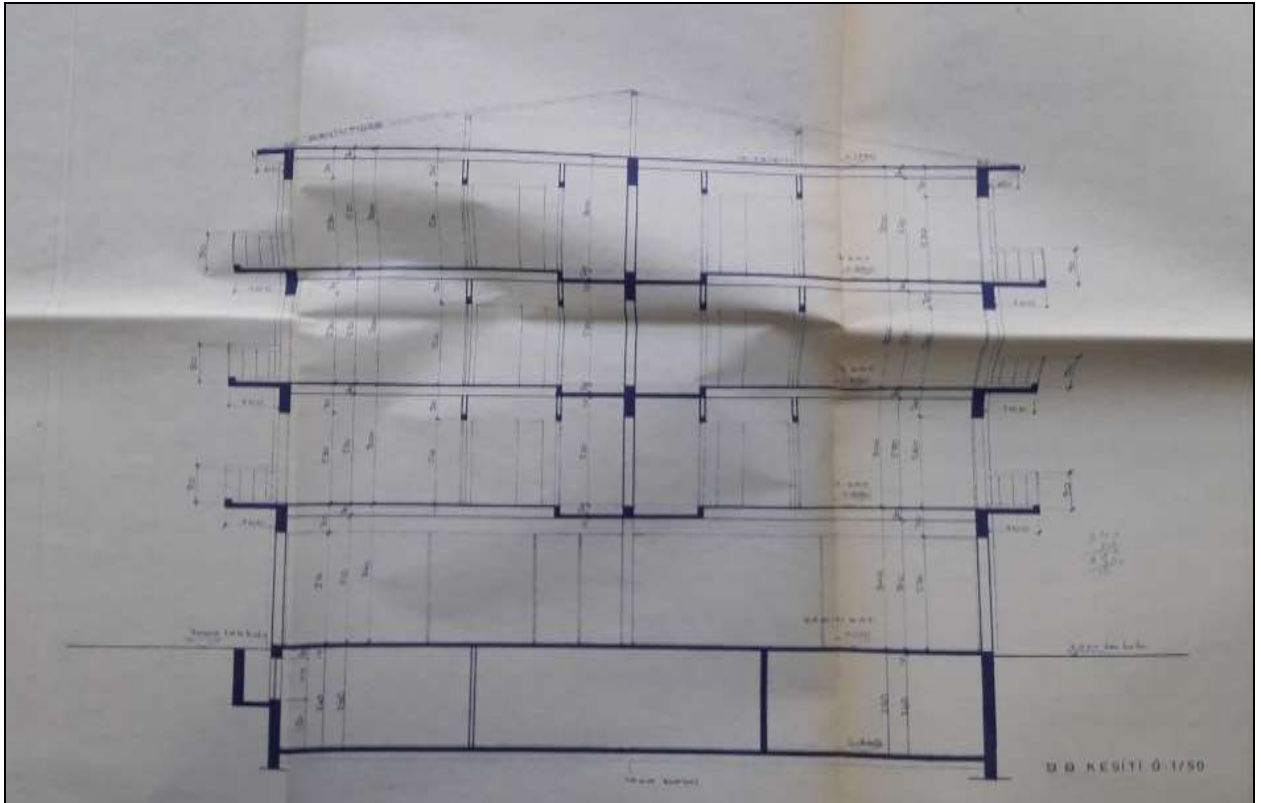
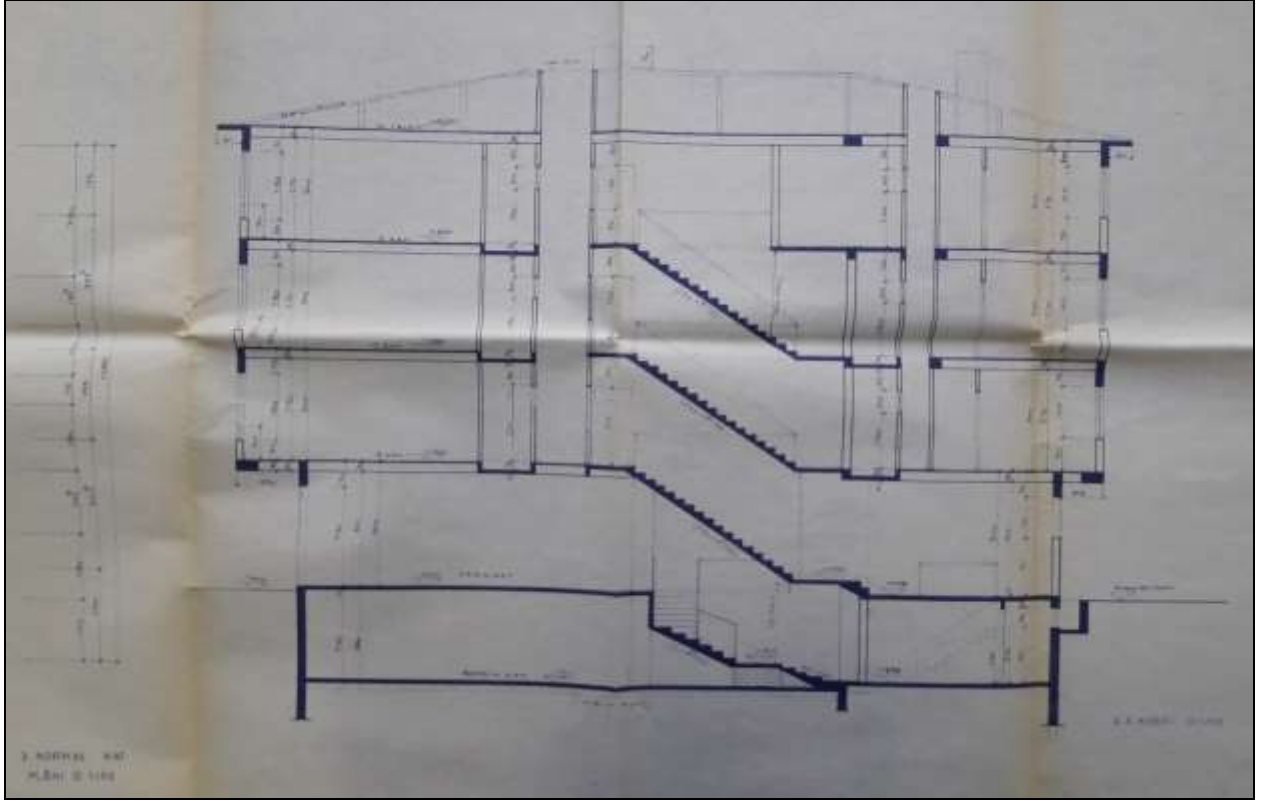
ÖN CEPHE GÖRÜNÜM



SAĞ YAN CEPHE GÖRÜNÜM



KESİTLER



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

T.C. ANKARA BELEDİYE BAŞKANLIĞI FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

27.03.1978 4480 - 78

Ankara İl Merkez İlçesi Ankara Belediyesi

Yapı Kullanma İzin Belgesi

TARİH: 27 Mart 1978
NO: 4480/78
Yapım Sahibi: 4480/78

<p>Semt: ÇANKAYA Bahçeli Sokak: 7. Cad. Bina No: 24 Pafta No: 2763/10 Ada No: 2763 Parcel No: 10</p>	<p>Özellik/İskele Adı-Soyadı ve Adresi: <i>Teknik Bahçelievler 7. Cad. 24. Sokak</i> İskele No: 10124 Yapı kategorisi ile ilgili diğer özellikler veya durum: <i>İskele</i> Yapı müteahhidi tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi: ANKARA</p>
--	---

<p>Bölüm I - Yapı kullanma izin belgesinin kapsamı</p> <p>1 Yeni yapının tamamı için verilmektedir. [] Yapı kullanma izin belgesi 2 İlave yapı için verilmektedir. [] 3 Devam eden yapının biten kısmı için verilmektedir. []</p>	<p>Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve no</p> <p>1 Eski ruhsat ruhsatnamenin a) Tarihi: 1.4.1977 - 4.1977 b) No: NO:171 2 Yeni ek ruhsatnamenin a) Tarihi: 7.10.1977 - 10.1977 b) No: NO:137</p>
---	--

<p>Bölüm III - Kullanma amacı ve yüksekliği</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Kullanma amacı</th> <th>Yüksekliği (m)</th> <th>Kullanma amacı</th> <th>Yüksekliği (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1 Ev</td><td></td><td>5 Sinema binaları</td><td></td></tr> <tr><td>2 Apartman</td><td></td><td>3 Otul. amaçlı</td><td></td></tr> <tr><td>3 Okul, sağlık ve diğer</td><td></td><td>10 Lokanta Cad.</td><td></td></tr> <tr><td>4 Fabrika (işletimi için)</td><td></td><td>11 Fabrika</td><td></td></tr> <tr><td>5 İşletim binaları (işletimi için)</td><td></td><td>12 Atölye</td><td></td></tr> <tr><td>6 Depo - atölye</td><td></td><td>13 İmalathane</td><td></td></tr> <tr><td>7 Garaj</td><td></td><td>14 Mağazalar</td><td></td></tr> <tr><td>8 ve 9 mülk maddelerinde yapılmış ticari yapılar (fabrika atölye imalathane vb) atölye atölye maddelerinde kullanılan maddelerden oluşan</td><td></td><td>15 Otul</td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td>16 Cam</td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td>17 İskele çözümleri</td><td>493</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>18 Kabinler ile</td><td>166</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>19 Kabinler</td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td>TOPLAM</td><td>634</td></tr> </tbody> </table>	Kullanma amacı	Yüksekliği (m)	Kullanma amacı	Yüksekliği (m)	1 Ev		5 Sinema binaları		2 Apartman		3 Otul. amaçlı		3 Okul, sağlık ve diğer		10 Lokanta Cad.		4 Fabrika (işletimi için)		11 Fabrika		5 İşletim binaları (işletimi için)		12 Atölye		6 Depo - atölye		13 İmalathane		7 Garaj		14 Mağazalar		8 ve 9 mülk maddelerinde yapılmış ticari yapılar (fabrika atölye imalathane vb) atölye atölye maddelerinde kullanılan maddelerden oluşan		15 Otul				16 Cam				17 İskele çözümleri	493			18 Kabinler ile	166			19 Kabinler				TOPLAM	634	<p>Bölüm IV - Yapının yapı tipi ve kullanılan inşaat malzemesi sınıfı</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">TARİHİ YAPILAR</th> <th colspan="2">SİSTEM</th> </tr> <tr> <th>a) İskele</th> <th>b) Yığma</th> <th colspan="2"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>İskeleli sınıf</td><td></td><td>1 Çelik</td><td>Yığma sınıfı</td></tr> <tr><td>1 Çelik</td><td></td><td>2 Betonarme</td><td>1 Briket</td></tr> <tr><td>2 Betonarme</td><td></td><td>3 Ahşap</td><td>2 Tuğla</td></tr> <tr><td>3 Ahşap</td><td></td><td></td><td>3 Taş</td></tr> <tr><td>İskeleli diğer malzeme sınıfı</td><td></td><td></td><td>4 Kiremit</td></tr> <tr><td>1 Sac çelik iskele</td><td></td><td></td><td>5 Diğer</td></tr> <tr><td>2 Beton iskele</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3 Briket</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4 Tuğla</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5 Ahşap</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>6 Taş</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>7 Kiremit</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>8 Diğer</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">B+Z+3</p>	TARİHİ YAPILAR		SİSTEM		a) İskele	b) Yığma			İskeleli sınıf		1 Çelik	Yığma sınıfı	1 Çelik		2 Betonarme	1 Briket	2 Betonarme		3 Ahşap	2 Tuğla	3 Ahşap			3 Taş	İskeleli diğer malzeme sınıfı			4 Kiremit	1 Sac çelik iskele			5 Diğer	2 Beton iskele				3 Briket				4 Tuğla				5 Ahşap				6 Taş				7 Kiremit				8 Diğer			
Kullanma amacı	Yüksekliği (m)	Kullanma amacı	Yüksekliği (m)																																																																																																																		
1 Ev		5 Sinema binaları																																																																																																																			
2 Apartman		3 Otul. amaçlı																																																																																																																			
3 Okul, sağlık ve diğer		10 Lokanta Cad.																																																																																																																			
4 Fabrika (işletimi için)		11 Fabrika																																																																																																																			
5 İşletim binaları (işletimi için)		12 Atölye																																																																																																																			
6 Depo - atölye		13 İmalathane																																																																																																																			
7 Garaj		14 Mağazalar																																																																																																																			
8 ve 9 mülk maddelerinde yapılmış ticari yapılar (fabrika atölye imalathane vb) atölye atölye maddelerinde kullanılan maddelerden oluşan		15 Otul																																																																																																																			
		16 Cam																																																																																																																			
		17 İskele çözümleri	493																																																																																																																		
		18 Kabinler ile	166																																																																																																																		
		19 Kabinler																																																																																																																			
		TOPLAM	634																																																																																																																		
TARİHİ YAPILAR		SİSTEM																																																																																																																			
a) İskele	b) Yığma																																																																																																																				
İskeleli sınıf		1 Çelik	Yığma sınıfı																																																																																																																		
1 Çelik		2 Betonarme	1 Briket																																																																																																																		
2 Betonarme		3 Ahşap	2 Tuğla																																																																																																																		
3 Ahşap			3 Taş																																																																																																																		
İskeleli diğer malzeme sınıfı			4 Kiremit																																																																																																																		
1 Sac çelik iskele			5 Diğer																																																																																																																		
2 Beton iskele																																																																																																																					
3 Briket																																																																																																																					
4 Tuğla																																																																																																																					
5 Ahşap																																																																																																																					
6 Taş																																																																																																																					
7 Kiremit																																																																																																																					
8 Diğer																																																																																																																					

<p>Bölüm V - Yapının kat sayısı ve yüksekliği</p> <p>Yapının inşaatına başlandığı tarih: 1.4.1977 Yapının inşaatının bitmesi tarihi: 27 Mart 1978</p> <p>Bölüm VII - Yapının maliyeti ve yapıldığı süre</p> <p>Yapının inşaat maliyeti değeri (Arsa hariç)</p> <p>1 Yapı sahibi tarafından yapılmıştır. [] 2 Yapı sahibi tarafından başkasına yapılmıştır. [] 3 Yapı ihale yolu ile müteahhidi yapılmıştır. []</p>	<p>Bölüm VI - Yapının kat sayısı ve yüksekliği</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>a - Yapının kat sayısı</td> <td>Toplam kat sayısı: 5 [5]</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Yol seviyesini üstündeki kat sayısı: 4 [4]</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: 1 [1]</td> </tr> <tr> <td>b - Yapının yüksekliği metre</td> <td>13.50 [13.50]</td> </tr> </table>	a - Yapının kat sayısı	Toplam kat sayısı: 5 [5]		Yol seviyesini üstündeki kat sayısı: 4 [4]		Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: 1 [1]	b - Yapının yüksekliği metre	13.50 [13.50]
a - Yapının kat sayısı	Toplam kat sayısı: 5 [5]								
	Yol seviyesini üstündeki kat sayısı: 4 [4]								
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: 1 [1]								
b - Yapının yüksekliği metre	13.50 [13.50]								

<p>Bölüm VIII - Katlılık özellikleri</p> <p>a) Bina ile ilgili özellikler</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Özellikler</th> <th>Var</th> <th>Yok</th> <th>KOD</th> <th>Özellikler</th> <th>Var</th> <th>Yok</th> <th>Kod</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Elektrik</td><td>X</td><td></td><td></td><td>Kabinler</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Isıtma</td><td>X</td><td></td><td></td><td>Sıcak su</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Selül silindiri</td><td>X</td><td></td><td></td><td>Konveyörler</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Kıvrık</td><td>X</td><td></td><td></td><td>Faahatlıklar</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Akılolu</td><td>[]</td><td></td><td></td><td>Aksamlar</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Diğerleri</td><td>[]</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	Kod	Elektrik	X			Kabinler	X			Isıtma	X			Sıcak su	X			Selül silindiri	X			Konveyörler	X			Kıvrık	X			Faahatlıklar	X			Akılolu	[]			Aksamlar	X			Diğerleri	[]							<p>b) Daire ile ilgili özellikler</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Oda sayıları</th> <th rowspan="2">Daire Sayısı</th> <th colspan="3">Dairelerin özellikleri</th> </tr> <tr> <th>Ofis</th> <th>Günceyan</th> <th>Toplam</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1 Odalı</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2 "</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3 "</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4 "</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5 "</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>6 "</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>7 "</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Toplam</td><td>166</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	Oda sayıları	Daire Sayısı	Dairelerin özellikleri			Ofis	Günceyan	Toplam	1 Odalı					2 "					3 "					4 "					5 "					6 "					7 "					Toplam	166			
Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	Kod																																																																																																		
Elektrik	X			Kabinler	X																																																																																																				
Isıtma	X			Sıcak su	X																																																																																																				
Selül silindiri	X			Konveyörler	X																																																																																																				
Kıvrık	X			Faahatlıklar	X																																																																																																				
Akılolu	[]			Aksamlar	X																																																																																																				
Diğerleri	[]																																																																																																								
Oda sayıları	Daire Sayısı	Dairelerin özellikleri																																																																																																							
		Ofis	Günceyan	Toplam																																																																																																					
1 Odalı																																																																																																									
2 "																																																																																																									
3 "																																																																																																									
4 "																																																																																																									
5 "																																																																																																									
6 "																																																																																																									
7 "																																																																																																									
Toplam	166																																																																																																								

İlgili [] içinde [X] kategorisi gereklilikler karşılanmaktadır yapılmıştır.

Yukarıda ilgili bölümlerde tarih ve numarası yazılı inşaat ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının inşaatında tasdik projelerine ve genel şartları ile durumuna uygun olarak yapılmış olduğundan ilgili sayılı kararın 1825 sayılı kararla tarihli 18 nci maddesi gereğince Yapının (tamamı) (ilave yapı) inşaat devam eden kısmının biten kısmı (C) •Yapı Kullanma İzin Belgesi- verilmektedir.

Bina Sahibi/Yetkili: **C. ÖNDER** (Müh. M. Önder)
Mühür: **M. KILIÇMAN** (Müh. M. Kiliçman)

Belediye Tabii: **YAVUZ ENGİN** (Müh. Y. Engin)
Mühür: **ZEKİ BAYAR** (Müh. Z. Bayar)

Yapı Kullanma İzin Belgesi Sahibi: **ZEKİ BAYAR** (Müh. Z. Bayar)
Mühür: **ZEKİ BAYAR** (Müh. Z. Bayar)

Yapının Tanımı : İmarın 2763 ada 10 parselindeki binanın bodrum katta Bankaya ait depo ve
müştemilat zemin katta 1 banka 1 ve 2ci normal katlarda 5er daire 3cü normal katta
52 daire toplam 1 banka ve 8 dairesi bina.

1 - Yapının biten kısımları için evvelce verilen yapı kullanma izin Belgesi varsa
TARİH NO TARİH NO

2 - Bu yapı kullanma izin belgesi hangi kısımlar için verilmiştir.

9 nolu banka için ve bina müştemilatı için.

3 - Yapı kullanma izin belgesi almamış ve nataman olan kısımlar

Diğer 8 daire isken almamış.

4 - Yapı kullanma izin belgesi harcı (tamamı) (kısmı) için 8 / 3 / 1978 tarih ve sayılı makbuzla
4880 TL olarak alınmıştır.

5 - XXX Bodrum kattaki apartmana ait müştemilat kısımları ikametgah olamaz. Belediye
hizmetlerinden yalnız su ve elektrik bağlanır. Bağımsız bölüme bağlı depolar kömürlükler müstaki-
len Belediye hizmetlerinden faydalanamaz. Elektrik ve sıhhi tesisatın kontrol ve murakebesi ilgili ol-
duğu Genel Müdürlüklerce yapılmak kaydıyla yukarıda yazılı XXXXX adet daire
Banka için adet dükkan tamamı Belediye hizmetlerinden faydalanır.
Nataman kısımlar belediye hizmetlerinden faydalanamaz.

6 - İmar talimatnamesinin 128 nci maddesine göre yapı kullanma izin belgesi verilmiş yeni binalarda son-
radan projesine aykırı veya kaçak işler yapıldığı takdirde bunlar teşbit edilene veya ruhsata bağlan-
masına kadar binanın bu kısımlarından Belediye hizmetlerinin devamına müsaade edilemez.

7 - T. C. Maliye Bakanlığı Yeni Vergi Dairesi Müdürlüğünün

DAİRE — DÜKKAN NO. MAKBUZ TARİHİ MAKBUZ SAYISI

9. nolu Banka 16.3.1978 198683 T.C. Bank

Sayıllı makbuzlarla emlak alım vergisinin tahsil edildiği tesbit edilmiştir.

ŞUBE ŞEFİ
ZEKİ BAYAR
İng. Müh.


Z. Bayar

TASTIK OLUNUR
ŞEN İŞLER MÜDÜRÜ Y.

Şen İşler

O/Y

TAPU SENEDİ ÖRNEĞİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		<p style="color: red; font-size: 1.2em;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-size: 1.2em;">TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
	İlçesi	ÇANKAYA						
	Mahallesi	YUKARI BAHÇELİEVLER						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
	2763	10	KARGIR APARTMAN		ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Planındadır							
<small>Zemin Sistem No - 374216</small>								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli ^X		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
0.00		Depolu İşyeri		79/232		ZEMİN	9	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Bağımsız Bölümün Niteliğinin Değişikliği işleminden.						
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.		58732	51	1970		04/11/2013	Cilt No.	
Sahife No.		Stokta Uygundur. Mehmet ŞANLI Yetkilil Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih
NOT: * MİRASLA GAYRİ MENKUL HAKLARIN İZLENİMLERİNE İZİN VERİLMİŞTİR. ** Tebliğ Kanununa Bükümlerine Göre 2012-2013 Yılı Tapu Sicil Müdürlüğüne İlgilidir.								
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.						Stok No 199		

TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdın Alanı: **BURHANETTİN TANDOĞAN** Tarih: **12/10/2018 2:04:19 PM**
MakbuzNo: 1881181848185 DekontNo: 20181210-21-F06709 BaşvuruNo: 184818

Taahhüt Tipi:	BağimsizBolum	Ada/Parcel:	2763/10
Taahhüt ID:	374216	AI Yüselçüm(m2):	610.00
İl/İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Taahhüt Nitelik:	Depolu İşyeri
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//9
Mahalle/Köy Ada:	YUKARI BAĞÇELİEVLER M	Bağimsiz Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arza Pay/Payda	79/232
Cilt/Sayfa No:	51/4970	Ana Taahhüt Nitelik	KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taahhüt Cilt/Sayfa No	8/782

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI : 29/07/1977	-	İşlemin Yevmiyesi Yok	-
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜSEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR.) Tarih: - Sayı: -	(SN:6899614) BAKANLAR KURULU VKN:6960272249,	Çankaya 2.Bölge(Kapatıl di) TM 19/08/2009 - 12611	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 119868484	(SN:6604244) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	-	Çankaya TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 28/10/2010 - 36171	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	4.860.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (38.000,00TL-KDV BEDELLE 10 YIL MUDETLE K)	(SN:6668249) KOTON MAĞAZACILIK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:8810890984,	Çankaya TM 14/07/2011 - 37576	-

ADRES KODU

Adres:

YUKARI BAĞÇELİEVLER Mah.
AŞKABAT Cad. No: 24 A / ÇANKAYA /
ANKARA
Bina Kodu: 28520347

Bu adrese ait adres kodu:

1358207569

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 26.07.2006 No : 400337

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Sezayi ERMEK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Motin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 08.10.2008 No : 400614

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E. S. ÖZTAN
BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANI IK
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 yazımızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

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 tanıtımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIC
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri

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