



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇANKAYA / ANKARA

(KARGİR APARTMAN)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2018-HALKGYO-07-REVİZE

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2018 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	11.04.2019 / 2018-HALKGYO-07-REVİZE
RAPORUN KONUSU	Bu değerleme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada, 14 parsel üzerinde konumlu ve tapuda "Kargir Apartman" vasfıyla kayıtlı ve mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan ana taşınmazdaki 1 adet Mağaza ve 50 adet Büro nitelikli bağımsız bölümün güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	12.04.2019
RAPOR TARİH VE NO	15.04.2019/2018-HALKGYO-07-REVİZE
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	26.12.2018 tarihinde farklı saatlerde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel tapu kayıt belgelerine göre değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir takyidat mevcut değildir.
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 23.11.2018-E.63313 tarih, 53849070-310.99 sayılı ve "1064 ada 14 sayılı parsel" konulu yazısına istinaden konu parsel; Bölge Kat Nizamı ve 38040 nolu kesin parselasyon planında 9 katlı blok nizam konut ve Kızılay Merkez İş Alanında kaldığı, saçak seviyesinin 27.50 m olduğu öğrenilmiştir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ (SATIŞ ve KİRA)	KDV HARİÇ; TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 19.195.000,-TL (ONDOKUZMİLYONYÜZDOKSANBEŞBİNTÜRKİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 126.100,-TL/AY (YÜZYİRMİALTIBİNYÜZTÜRKİRASI/AY) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 1.513.200,-TL/YIL (BİRMİLYONBEŞYÜZONÜÇBİNİKİYÜZTÜRKİRASI/YIL)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI	Mücahit Oğuzhan KAYA (SPK Lisans No: 410038) Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402942)
RAPORU KONTROL EDEN 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-...-12
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	13-14
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	14
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	14
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	14
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	15
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	15-...-23
3-8 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	23
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	24
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	24
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	24-26
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	27
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	27-...-29
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	29
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	29
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	29-30
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	30
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	30
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	30
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	30-31
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	31
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	31
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	31-33
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	33-34
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	34
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	34

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	34
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	34
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	34
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	34
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	35
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	35
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35-36
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	36
7 – SONUÇ	36-37
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 ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulunun talebine istinaden şirketimiz tarafından 15.04.2019 tarihinde 2018-HALKGYO-07-REVİZE rapor no ile tanzim edilmiştir.

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 değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

26.12.2018 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 Sezayi 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 gayrimenkul mahallinde 26.12.2018 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2018 tarihinde hazırlanan rapor üzerinden 15.04.2019 tarihinde revize edilmiştir.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Şerifali Çiftliği, Tatlısu Mahallesi, Ertuğrulgazi Sakak, No: 1, Yukarı Dudullu-Ümraniye/İSTANBUL

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Ziya Gökalp Caddesi, No:5 (1064 ada, 14 parsel) posta adresinde ve tapuda 1 – 51 bb. no.lu kat mülkiyetli taşınmazlardan oluşan "Kargir Apartman" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları

verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde konumlu gayrimenkullerin satış 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, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü vb. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI ve VERİLERİN SUNULMASI

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

Ankara İli Hakkında Genel Bilgiler¹

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



Şekil: Ankara'nın konumu

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

İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer almakta olup, bölgede karasal iklim hakimdir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin

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

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.

Coğrafi ve Topoğrafi 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
Elmadag	44.166	Pursaklar	137.808
Etimesgut	542.752	Sincan	517.316
Evren	2.784	Şereflikoçhisar	33.420
Gölbaşı	123.681	Yenimahalle	644.543
Güdül	8.282	ANKARA	5.346.518

Ekonomik Yapısı

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

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

Sanayi

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta 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, şekerlik ve matbaacılık da gelişim göstermektedir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara önemli bir yere sahiptir.

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

Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir.

OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

Tarım, Hayvancılık Ve Ormancılık

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



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

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

Enerji

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

Madencilik

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

Ulaşımı

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

Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırabilecek karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini etkilemeden geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlamaktadır. O4/E89 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlamaktadır. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlanmıştır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında ayrıca D200 (E90) (Bursa - Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - 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 (Beyşehir - 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) Avrupalının en büyük otobüs terminalleri arasında yer almak olup, AŞTİ'nin Ankaray metro hattı ile bağlantısı bulunmaktadır.

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

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

Çankaya İlçesi Hakkında Genel Bilgiler²

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



Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, günümüzde kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükseltirler 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 Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul 1064 Ada, 14 Parsel				
İLİ	:	ANKARA		
İLÇESİ	:	ÇANKAYA		
MAHALLESİ	:	CUMHURİYET		
KÖYÜ	:	-		
SOKAĞI	:	-		
MEVKİİ	:	-		
CİLT	:	438		
SAYFA	:	3011		
SINIRI	:	-		
PAFTA NO	:	F22D23D4D		
ADA NO	:	1064		
PARSEL NO	:	14		
YÜZÖLÇÜMÜ	:	272 m ²		
NİTELİĞİ	:	KARGİR APT		
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ	
ARSA		TARLA		

Ek. 1 Bağımsız Bölüm Bilgileri

TAPU TARİHİ : 28.10.2010

YEVMIYE NO : 36171

CİLT NO : 9

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ARSA PAYI	KAT NO	SAHİFE NO
1	Mağaza	650/1500	1. ve 2. bodrum + zemin kat	842
2	Büro	150/1500	1	843
3	Büro	11/1500	2	844
4	Büro	10/1500	2	845
5	Büro	16/1500	2	846
6	Büro	19/1500	2	847
7	Büro	15/1500	2	848
8	Büro	15/1500	2	849
9	Büro	14/1500	2	850
10	Büro	11/1500	3	851
11	Büro	10/1500	3	852
12	Büro	16/1500	3	853
13	Büro	19/1500	3	854
14	Büro	15/1500	3	855
15	Büro	15/1500	3	856
16	Büro	14/1500	3	857
17	Büro	11/1500	4	858
18	Büro	10/1500	4	859
19	Büro	16/1500	4	860
20	Büro	19/1500	4	861
21	Büro	15/1500	4	862
22	Büro	15/1500	4	863
23	Büro	14/1500	4	864
24	Büro	11/1500	5	865
25	Büro	10/1500	5	866

26	Büro	16/1500	5	867
27	Büro	19/1500	5	868
28	Büro	15/1500	5	869
29	Büro	15/1500	5	870
30	Büro	14/1500	5	871
31	Büro	11/1500	6	872
32	Büro	10/1500	6	873
33	Büro	16/1500	6	874
34	Büro	19/1500	6	875
35	Büro	15/1500	6	876
36	Büro	15/1500	6	877
37	Büro	14/1500	6	878
38	Büro	11/1500	7	879
39	Büro	10/1500	7	880
40	Büro	16/1500	7	881
41	Büro	19/1500	7	882
42	Büro	15/1500	7	883
43	Büro	15/1500	7	884
44	Büro	14/1500	7	885
45	Büro	11/1500	8	886
46	Büro	10/1500	8	887
47	Büro	16/1500	8	888
48	Büro	19/1500	8	889
49	Büro	15/1500	8	890
50	Büro	15/1500	8	891
51	Büro	14/1500	8	892

3-3 Taşınmazların Tapu Tetkiki

26.12.2018 tarihinde farklı saatlerde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır. Tüm b.b.'ler üzerinde aşağıdaki beyan kaydı mevcuttur;

Beyan : Y. Planı 15.12.1976

Diğer yandan b.b.'ler üzerinde farklı eklenti bilgileri de mevcut olup, ekteki TAKBİS belgelerinde belirtilmiştir.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

- Tapu Senedi Fotokopisi
- Güncel Tapu Kaydı
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

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

Taşınmazlar son üç yıl içinde herhangi bir alım satım konu olmadığı gibi, hukuki durumlarında da bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre 1 ila 51 no.lu bağımsız bölümlerden oluşan ve detayı yukarıda verilen "Kargir Apartman" nitelikli ana gayrimenkule ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %1,44 düştü. TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,63 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,37 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu Ana harcama grupları itibarıyla 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruptan, sağlıkta %0,57, konutta %0,47, lokanta ve otellerde %0,41 ve alkollü içecekler ve tütünde %0,17 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma oldu Ana harcama grupları itibarıyla 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruptan 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 bütün ürünleri %4,14, elektrik, gaz üretim ve dağıtım %2,35, içecekler %1,78 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu. Ana sanayi gruplarında aylık en fazla düşüş ara malında gerçekleşti. Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2018 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %3,56 ile ara malında gerçekleşti.

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

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

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

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

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



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

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



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

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



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

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

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

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

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

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

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

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m² iken bunun 66,9 milyon m²'si konut, 25,9 milyon m²'si konut dışı ve 22,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre

87,5 milyon m2 ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m2 ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m2 ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m2 ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m2 ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel sektör, 48 bin 209'u devlet sektörü ve 9 bin 465'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,1 milyon m2 ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m2 ile Ankara, 6,7 milyon m2 ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 105 bin 763 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 41 bin 795 adet ile Ankara ve 41 bin 153 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu.

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

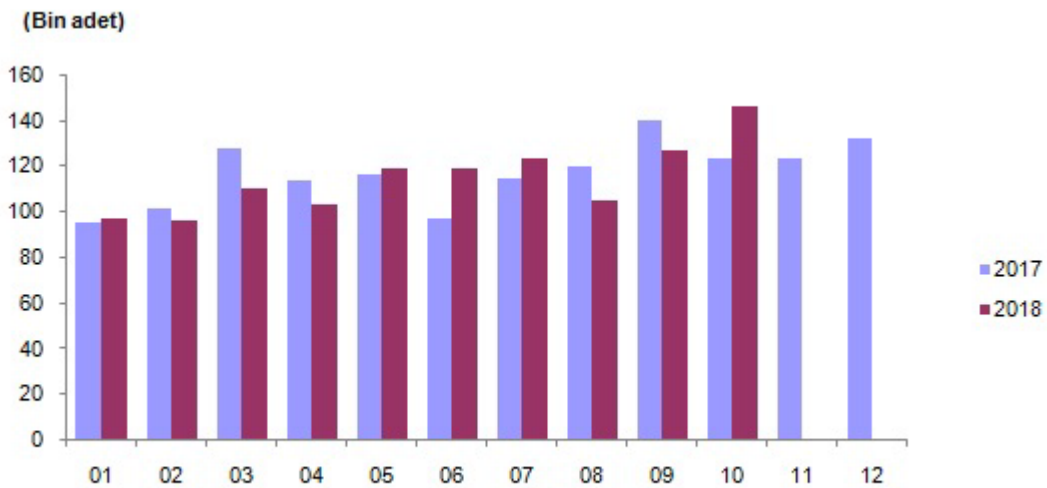
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945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

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

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

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

Konut satış sayıları, 2017-2018



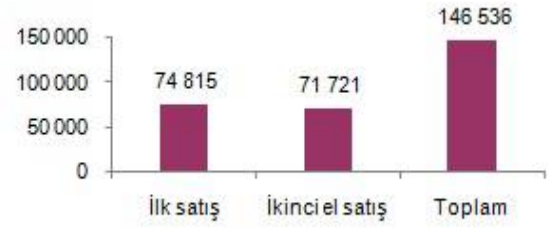
İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164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

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

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2018



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018



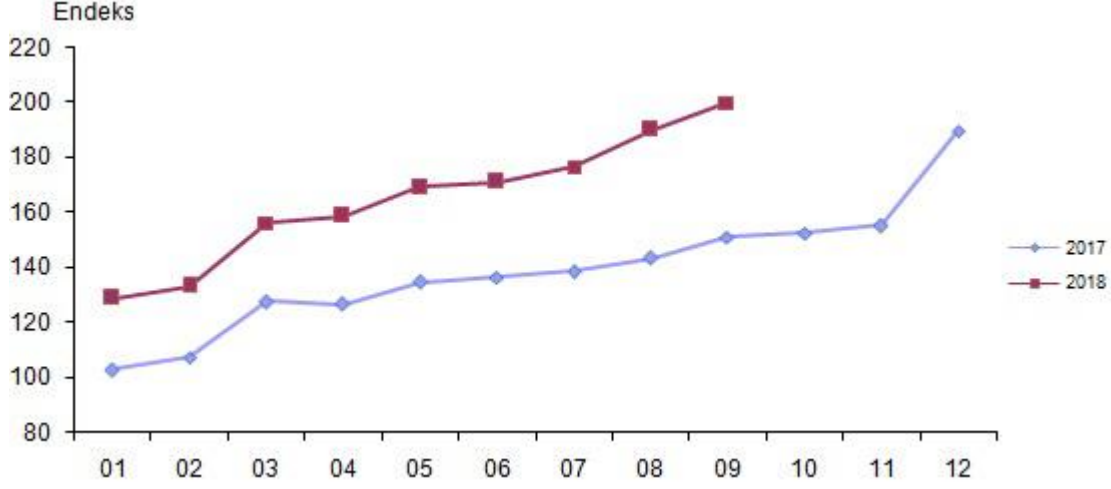
Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken,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

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

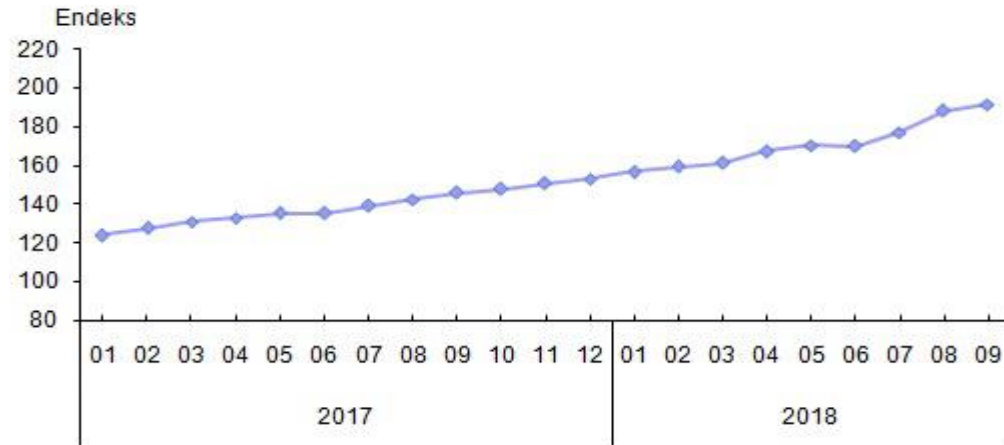
Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut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

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi. Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile

Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi.



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



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

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

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

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

İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.11.2018-E.63313 tarih, 53849070-310.99 sayılı ve "1064 ada 14 sayılı parsel" konulu yazısına istinaden, konu parsel; Bölge Kat Nizamı ve 38040 nolu kesin parselasyon planında 9 katlı blok nizam konut ve Kızılay Merkez İş Alanında kaldığı, saçak seviyesinin 27.50 m olduğu öğrenilmiştir.

Mimari Proje

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde yapılan dosya incelemesinde; ana gayrimenkule ait 08.10.1971 tarihli mimari proje ile 04.05.1976 ve 17.02.1983 tarih onaylı mimari tadilat projeleri incelenmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmazla ait 31.05.1978 tarih ve A48 no.lu, 17.08.1983 tarih ve 92 no.lu 3 + 9 = a2 kat ve 2.946 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Temel Yapı Ruhsatları ile 23.02.1983 tarih ve 393/84 no.lu 3 + 9 = 12 kat ve 2.946 m²'lik bina için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

Yapı Denetim

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

Ceza/Tutanak

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği görüşmüş olup, Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 Sayılı İmar Kanunu Madde: 32 ve 42 ile ilgili geçerli herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



(Koordinatları: 39.920926 K –32.85542 D)

Değerlemeye konu taşınmazlar; Fidanlık Mahallesi, Ziya Gökalp Caddesi, No: 121/A, Çankaya/ANKARA posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; şehrin ana arterlerinden olan Atatürk Bulvarı ile Ziya Gökalp Caddesi kesişim noktasından Ziya Gökalp caddesi üzerinde ~265 m ilerlenir ve solda konumlu olan Halk Bankası binasına ulaşılır.

Bölge, ticaret alanı niteliğinde olup, bitişik nizam şeklinde yapılaşmıştır. Yakın çevrede; Çankaya Belediyesi, Kızılay İş Merkezi, Soysal Pasajı, Çankaya Kaymakamlığı, alışveriş yerleri, ticaret merkezleri ve kamu binaları bulunmaktadır. Konu taşınmaza ulaşım Ziya Gökalp Caddesi ve Atatürk Bulvarı üzerinden özel ve genel araçlarla sağlanmaktadır. Önemli merkezlere uzaklıkları aşağıda tabloleştirilmiştir;

Önemli Yerler	Mesafe (km)
Çankaya Belediyesi	50 m
Çankaya Kaymakamlığı	750 m
Ankara Valiliği	2.5 km
Ankara Otogarına	4 km
Ankara Tren Garına	1.5 km
Esenboğa Hava Limanı	32 km

3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Ana Gayrimenkulün Teknik Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada, 272 m² alanlı 14 parsel üzerinde kayıtlı "Kargir Apartman" vasıflıdır. Parsel; geometrik olarak dörtgen bir forma ve topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahip olup, Ziya Gökalp caddesine yaklaşık 13,75m cephelidir.

Ana taşınmaz Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğü arşivindeki mimari projeye göre; 3 bodrum + zemin + 8 normal kat olmak üzere toplam 12

kat ve 2.946 m² olarak inşa edilmiştir. Ana gayrimenkule giriş Ziya Gökalp Caddesi üzerinden güney yönünden iki ayrı giriş olarak sağlanmaktadır.

Ana gayrimenkul; Halk Bankası Kızılay Şubesi, Kızılay Ticari Şube ve Halk Bankası Ankara 1. Bölge Koordinatörlüğü olarak hizmet vermektedir. Ana taşınmazın;

- 2. Bodrum katın bir bölümü, 1. bodrum kat, zemin kat ve 1. normal kat (asma kat) toplam olarak 1.037,12 m²'lik bölümü Halk Bankası Kızılay Şubesi,
- 2 -3. normal katlar toplam olarak 466,84 m²'lik bölümü Kızılay Ticari Şube ve
- 3. bodrum kat, 2. bodrum katın bir kısmı, 4 ila 8. normal katlar toplam olarak 1442 m²'lik alan Ankara 1. Koordinatörlüğü,
- 3. Bodrum kat kalorifer dairesi olarak hizmet verdiğinden dolayı üç birim tarafından kullanılmaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde incelenen onaylı bila tarihli mimari proje ve m² cetveline göre bağımsız bölümlerin katlara göre dağılımı ve alanları aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Alan (m ²)	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Alan (m ²)
1	1.ve 2.bodrum +zemin	824,4	27	5	26,03
2	2	212,72	28	5	27,82
3	2	20,86	29	5	17,11
4	2	20,82	30	5	19,65
5	2	21,14	31	6	20,86
6	2	26,03	32	6	20,82
7	2	27,82	33	6	21,14
8	2	17,11	34	6	26,03
9	3	19,65	35	6	27,82
10	3	20,86	36	6	17,11
11	3	20,82	37	6	19,65
12	3	21,14	38	7	20,86
13	3	26,03	39	7	20,82
14	3	27,82	40	7	21,14
15	3	17,11	41	7	26,03
16	4	19,65	42	7	27,82
17	4	20,86	43	7	17,11
18	4	20,82	44	7	19,65
19	4	21,14	45	8	20,86
20	4	26,03	46	8	20,82
21	4	27,82	47	8	21,14
22	4	17,11	48	8	26,03
23	5	19,65	49	8	27,82
24	5	20,86	50	8	17,11
25	5	20,82	51	8	19,65
26	5	21,14			
TOPLAM			1.938.05 m²		

Ana Gayrimenkul: Binanın ana giriş kapısı ve pencereleri camlı alüminyum doğramadır. İç kapıları ahşap doğramadır. Binada yangın merdiveni ve asansör bulunmaktadır. Toplamda 2.946 m² kullanım alanıdır. Binanın katlara göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

3.Bodrum Kat: Mimari projesine göre; kazan dairesi, duş-wc ve kalorifer yerinden oluşmakta iken yerinde kazan dairesi, wc ve arşiv odaları bulunmaktadır. Yaklaşık 274,8 m² kullanım alanıdır.

2. Bodrum Kat: Mimari projesine göre; rezerv alanından oluşmakta iken yerinde ticari şube müdürlüğü ve 1. Bölge Koordinatörü arşivi olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 274,8 m² kullanım alanıdır.

1. Bodrum Kat: Mimari projesine göre ve mevcutta; kiralık kasalar, bölge arşivi, bölge kasası, arşiv, soyunma odası ve wc bölümlerinde oluşmakta ve yaklaşık 274,8 m² kullanım alanıdır.

Zemin Kat: Mimari projesine göre; giriş holü, müşteri holü, katlara geçişi sağlayan merdivenler, kasalar, vezneler ve müdür muavini bölümlerinden oluşmakta iken yerinde müşteri ilişkileri ve operasyon bölümü olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 274,8 m² kullanım alanıdır.

1.Normal Kat (Asma Kat Görünümünde): Mimari projesine göre; müdür muavin odası, depo ve wc hacimlerinden oluşmakta iken yerinde müdür odası ve ofis odaları şeklinde kullanılmaktadır. Yaklaşık 212,72 m² kullanım alanıdır.

2.Normal Kat: Mimari projesine göre ve yerinde rezerv alanı, servis alanı, müdür odası ve wc hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık 233,42 m² kullanım alanıdır.

3.Normal Kat: Mimari projesine göre; servis, müdür muavini, istihbarat müdürlüğü, bölge müdürlüğü ve wc hacimlerinden oluşmakta iken yerinde toplantı odası, server odası ve wc olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 233,42 m² kullanım alanıdır.

4.Normal Kat: Mimari projesine göre; servis, müdür muavini, istihbarat müdürlüğü, bölge müdürlüğü ve wc hacimlerinden oluşmakta iken yerinde koordinatör odası, toplantı odası, sistem odası, ofis odaları ve wc olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 233,42 m² kullanım alanıdır.

5.Normal Kat: Mimari projesine göre; servis, müdür muavini, istihbarat müdürlüğü, bölge müdürlüğü ve wc hacimlerinden oluşmakta iken yerinde L şeklinde servis, sistem odası ve wc olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 233,42 m² kullanım alanıdır.

6.Normal Kat: Mimari projesine göre; servis, müdür muavini, istihbarat müdürlüğü, bölge müdürlüğü ve wc hacimlerinden oluşmakta iken yerinde operasyon, iç kontrol odaları, sistem odası ve wc olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 233,42 m² kullanım alanıdır.

7.Normal Kat: Mimari projesine göre; yönetim kurulu üyeleri odaları, bekleme odaları, sekreteryaya odası wc hacimlerinden oluşmakta iken yerinde L şekline servis odası, arşiv odası olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 233,42 m² kullanım alanıdır.

8.Normal Kat: Mimari projesine göre; yemekhane, bekleme odası, mutfak, wc hacimlerinden oluşmakta iken yerinde toplantı odası, çay salonu, servis odası ve wc olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 233,42 m² kullanım alanıdır.

Çatı Kat: Mimari projesinde binaya ait asansör dairesi ve teras bulunmakta iken yerinde çay salonu ve teras olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

Not: Emsallerin kat alanları aşağıdaki yöntemle zemin kata indirgenerek faydalı kullanım alanı hesaplanmıştır. Bu alan hesabında (alan ölçüleri belirtilmişse) zemin katın tamamı, bodrum katın 1/5'i, asma katın 1/2'si, normal katın 1/3'ü dikkate alınmıştır.

SATILIK VE KİRALIK EMSALLER :

EMSAL 1: ANKA GAYRİMENKUL: 0312 223 07 77

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan 7 katlı (bodrum + zemin + 6.kat), 50 bağımsız bölümlü 3000 m² alanlı bina 18.500.000,- TL satılık bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3000 m ²	6.167,- TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ		6.000, TL/m ²

EMSAL 2: MÜLK GAYRİMENKUL: 0312 439 30 30

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan 6 katlı (bodrum + zemin + 5.kat), 2.850 m² alanlı bina 18.750.000,- TL satılık bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.850 m ²	6.579,- TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ		6.315, TL/m ²

EMSAL 3: ÖZDOĞAN EMLAK: 0553 617 56 43

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan, binanın zemin katında konumlu ve 200 m² alanlı mağaza, 5.300.000,-TL bedelle satılık, 24.000 TL ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	200 m ²	26.500,- TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		120, TL/ay

EMSAL 4: AYMİR GAYRİMENKUL: 0312 285 40 88

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde bulunan binanın zemin ve bodrum katında konumlu, 400 m² (150 m² bodrum+ 250 m² zemin) alanlı mağaza 5.350.000,-TL bedelle satılık, 30.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	400 m ²	13.375,- TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		75,- TL/m ²

EMSAL 5: MÜLK GAYRİMENKUL: 0312 439 30 30

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 320 m² (120 m² bodrum + 200 m² Zemin) alanlı işyerinin 5.900.000,- TL ile satılık olduğu, pazarlık payının bulunduğu, pazarlıklı satış fiyatının 5.500.000,-TL olduğu ve 35.000,- TL/AY bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	320 m ²	18.437,- TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ		17.187,- TL/m ²
BİRİM KİRALIK DEĞERİ		109, TL/m ² -ay

EMSAL 6: UFUK MÜLK A.Ş.: 0312 419 19 02

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 330 m² alanlı zemin katta bulunan mağaza 10.000.000,-TL bedelle satılık olduğu, pazarlık payının bulunduğu, pazarlıklı satış fiyatının 9.250.000,TL olduğu ve 55.000, TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	330 m ²	30.303,- TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ		28.031,-TL/m ²
BİRİM KİRALIK DEĞERİ		167, TL/m ² -ay

EMSAL 7: REALTY CENTER: 0531 355 65 75

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 500 m² alanlı mağazanın (bodrum 150 m² + zemin 350 m²) 7.500.000,-TL bedelle satılık olduğu ve 38.000,-TL/Ay kira getirisi olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	500 m ²	15.000,- TL/m ²
İNDİRGENMİŞ BİRİM KİRALIK DEĞERİ		76, TL/m ² -ay

EMSAL 8: KALA GAYRİMENKUL: 0312 235 00 10

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 1.200 m² alanlı komple bina 8.500.000,-TL bedelle olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.200 m ²	7.084,-TL/m ²
---------------------------	----------------------	--------------------------

EMSAL 9: AB+ GAYRİMENKUL: 0312 426 31 36

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan binanın 3, 4 ve 5. katlarında bulunan ve her katı 4 daireli olan 365 m² alanlı ofis katı, 2.220.000,-TL bedelle satılıktır. Binanın aylık 16.800,- TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın uzun zamandır satışta olduğu, mal sahibinin fiyat değişikliğine gitmediği belirtilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.095m ²	2.027,-TL/m ²
BİRİM KİRALIK DEĞERİ		15,34 TL/m ² -ay

EMSAL 10: AB+ GAYRİMENKUL: 0312 426 31 36

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3. katta konumlu 85 m² 2+1 formunda ofis 182.000, TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	85 m ²	2.142,-TL/m ²
---------------------------	-------------------	--------------------------

EMSAL 11: AB+ GAYRİMENKUL: 0312 426 31 36

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7 katlı binanın 2. katta 160 m² alanlı olup 370.000, TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	160 m ²	2.312,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 12: AB+ GAYRİMENKUL: 0312 426 31 36

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7 katlı binanın 3., 4. ve 5. katı 1100 m² alanlı olup 2.225.000, TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1100 m ²	2.045,-TL/m ²
---------------------------	---------------------	--------------------------

EMSAL 13: BOYMEN GİYİM MAĞAZASI: 0312 432 24 25

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, değerleme konusu gayrimenkule 15 m mesafede bulunan, 150 m² (100 m² zemin + 50 m² asma kat) alanlı giyim mağazası 12.500,- TL/Ay bedelle kiralık olduğu beyan edilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	125 m ²	100,-TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	----------------------------

EMSAL 14: TRAFİK GİYİM MAĞAZASI: 0312 435 09 50

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, değerleme konusu gayrimenkule 20 m mesafede bulunan, 150 m² (100 m² zemin + 50 m² asma kat) alanlı giyim mağazasının 12.500,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	125 m ²	100.-TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	----------------------------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer özelliklerdeki satışa sunulmuş büro, dükkân ve işyeri olarak kullanılan satılık/kiralık müstakil yapı emsalleri elde edilmiştir. Emsal mülklerin değerleme konusu taşınmazlar ile karşılaştırması yapılarak ortalama satış ve kira birim değerleri belirlenmiştir. Ancak, Sıhhiye ve Kızılay ile özellikle Atatürk Bulvarı ve Ziya Gökalp Caddesi ile çevrelerindeki iş yerleri ve ofis binalarında genel ekonomideki durgunluktan dolayı kira artışlarının dikkate alınmayacak seviyede olduğu, satış değerlerinin ise %5-10 oranında bir artış olduğu tespit edilmiş olup, çevre esnafı ve emlakçılar tarafından da teyit edilmiştir. Ayrıca satışların da oldukça durgun/yavaş olduğu gözlemlenmiştir.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın şehir merkezinde yer alması,
- Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması,
- Taşınmazın Ziya Gökalp Caddesi üzerinde bulunması,
- İşçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması,
- İç tefrişatının banka şubesi ve bölge müdürlüğü olarak kullanımına uygun olması,

Olumsuz etkenler:

- Kat irtifak kurulmasına rağmen ana taşınmazın bir bütün olarak kullanılması sebebiyle taşınmazların bağımsız bölüm özelliklerini yitirmiş olmaları,
- Binanın belli bir alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Bölgede trafik ve park sorunu olması,
- Binanın otoparkının olmaması,
- Bölgede kiralara yüksek olmasından dolayı 2017 yılı için genel olarak kira artışına gidilememiş olması ve 2018 içinde aynı koşulların geçerli olduğunun ifade edilmesi,

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının “**Ticaret ve Hizmet Binası**” olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

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

Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa sunulmuş arsa emsalleri, satışa, kiraya arz edilmiş olan müstakil kullanımdaki gayrimenkullere ilişkin beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Maliyet 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 dükkân/büro/konut emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen büro ve dükkân emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

Yapılan piyasa araştırmasında Sıhhiye ve Kızılay'daki Atatürk Bulvarı, Ziya Gökalp Caddeleri ile çevrelerindeki iş yerleri ve ofis binalarında genel ekonomideki durgunluktan dolayı kira artışları olmadığı gibi geçen yılın fiyatları üzerinden kiraya devam edildiği çevre esnafı ve emlakçılar tarafından ifade edilmektedir. Satış işlemlerinin de oldukça durgun/yavaş olduğu ve satış değerlerinde cüzzı miktarda artış olduğu ayrıca ifade edilmiştir.

İçinde halihazırda kiracıları bulunan taşınmazın kira değeri olarak; aynı şekilde zemin katın m² birim değeri 235.- TL/m² temel alınarak katlara göre şerefiye ve indirgeme yapılmıştır.

Taşınmazda 3. Bodrum kat ortak binadaki birimler tarafından olarak kullanılan kalorifer dairesidir. 2. bodrum kat ise Halkbank Ticari Şubesi ve 1. Bölge Koordinatörlüğü tarafından ortak olarak kullanılmaktadır. Böylelikle;

- Halkbank Kızılay Şubesi; 1. bodrum, zemin ve 1. normal (asma kat) kat olarak toplam 1.037,12 m²'lik alanı,
- Halkbank Kızılay Ticari Şube 2. ila 3. normal katlar olmak üzere toplam olarak 466,84 m²'lik alanı ve
- Halkbank Ankara 1. Bölge Koordinatörlüğü ise 4. ila 8. normal katlar toplam olarak 1.442 m²'lik alanı (TOPLAM 2.945 m²) kullanılmaktadır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARIÇ BİNA TOPLAM SATIŞ DEĞERİ = 18.714.823,-TL

SIRA NO	KATI	KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ² -ay)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	3. BODRUM	274,8	1.155	317.394
2	2. BODRUM	274,8	2.090	574.332
3	1. BODRUM	274,8	3.465	952.182
4	ZEMİN	274,8	27.500	7.557.000
5	1. NORMAL	212,72	12.100	2.573.912
6	2. NORMAL	233,42	5.500	1.283.810
7	3. NORMAL	233,42	5.500	1.283.810
8	4. NORMAL	233,42	4.400	1.027.048
9	5 NORMAL	233,42	3.850	898.667
10	6. NORMAL	233,42	3.575	834.477
11	7. NORMAL	233,42	3.300	770.286
12	8. NORMAL	233,42	2.750	641.905
TOPLAM KULLANIM ALANI (m²)		2.945,86	TOPLAM DEĞER (TL)	18.714.823

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARIÇ TOPLAM BİNA KİRA DEĞERİ TOPLAMI= 126.106,- TL/AY

SIRA NO	KATI	KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ² -ay)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	3. BODRUM	274,8	5	1.374
2	2. BODRUM	274,8	13	3.572
3	1. BODRUM	274,8	22	6.046
4	ZEMİN	274,8	235	64.578
5	1. NORMAL	212,72	62	13.189
6	2. NORMAL	233,42	28	6.536
7	3. NORMAL	233,42	28	6.536
8	4. NORMAL	233,42	26	6.069
9	5 NORMAL	233,42	24	5.602
10	6. NORMAL	233,42	20	4.668
11	7. NORMAL	233,42	19	4.435
12	8. NORMAL	233,42	15	3.501
TOPLAM KULLANIM ALANI (m²)		2.945,86	TOPLAM DEĞER (TL)	126.106

Taşınmazın mevcutta kira dağılım durumu birimlere göre aşağıdaki gibidir;

Bu dağılımda 3. Bodrum kat 1/3 oranında tüm kullanıcılara dağıtılmış, 2. Bodrum kat ise 1/2 oranında Ticari Şube ile Bölge Koordinatörlüğü arasında paylaştırılmıştır.

KULLANIM ALANLARINA GÖRE KİRA DAĞILIMI (TL)				
SIRA NO	KATI	KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ² -ay)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
HALKBANK KIZILAY ŞUBESİ		853,92		84.270
1	3. BODRUM	274,8	5	458
2	1. BODRUM	274,8	22	6.046
3	ZEMİN	274,8	235	64.578
4	1. NORMAL	212,72	62	13.189
HALKBANK TİCARİ ŞUBES		695,84		15.316
1	3. BODRUM	274,8	5	458
2	2. BODRUM	274,8	13	1.786
3	2. NORMAL	233,42	28	6.536
4	3. NORMAL	233,42	28	6.536
HALKBANK ANKARA 1. BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ		1.396,10		26.520
1	3. BODRUM	274,8	5	458
2	2. BODRUM	274,8	13	1.786
3	4. NORMAL	233,42	26	6.069
4	5 NORMAL	233,42	24	5.602
5	6. NORMAL	233,42	20	4.668
6	7. NORMAL	233,42	19	4.435
7	8. NORMAL	233,42	15	3.501
TOPLAM KULLANIM ALANI (m²)		2.945,86	TOPLAM DEĞER (TL)	126.106

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

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

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkan, daire ve büroların kira bedelleri incelenmiş; değerleme konusu taşınmazın banka şubesi + koordinatörlük olarak kullanılan binanın toplam 2.946 m²'lik alanının aylık kira bedelinin ~126.106,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede ticari amaçlı kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı yaşanan olumsuz gelişmelerin bir sonucu olarak 13 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

DİREKT GELİR İNDİRGE ME YAKLAŞIMINA GÖRE KDV HARİÇ TOPLAM BİNA SATIŞ DEĞERİ = 19.672.511,-TL

SIRA NO	KATI	KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ² -ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KİRA ÇARPANI (YIL)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	3. BODRUM	274,8	5	16.488	13	214.344
2	2. BODRUM	274,8	13	42.869	13	557.294
3	1. BODRUM	274,8	22	72.547	13	943.114
4	ZEMİN	274,8	235	774.936	13	10.074.168
5	1. NORMAL	212,72	62	158.264	13	2.057.428
6	2. NORMAL	233,42	28	78.429	13	1.019.579
7	3. NORMAL	233,42	28	78.429	13	1.019.579
8	4. NORMAL	233,42	26	72.827	13	946.752
9	5. NORMAL	233,42	24	67.225	13	873.924
10	6. NORMAL	233,42	20	56.021	13	728.270
11	7. NORMAL	233,42	19	53.220	13	691.857
12	8. NORMAL	233,42	15	42.016	13	546.203
TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)		2.945,86	YILLIK TOPLAM KİRA DEĞER (TL)	1.513.270		19.672.511

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

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

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

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

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Hasılat 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 Direkt Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin aritmetik ortalamasının yuvarlanması ile hesaplanan değer, taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı Kdv Hariç peşin satış olarak değeri belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	18.714.823,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	19.672.511,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	19.193.667,-TL ≅ 19.195.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	≅ 126.100,-TL/AY

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Raporun "Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri bölümünde belirtildiği şekilde 51 bağımsız bölümden oluşan yapının bodrum, zemin ve 1. normal katında yapılan değişiklikler; yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilen taşıyıcı unsuru etkilemeyen, yapı inşaat alanını, emsale konu alanı, taban alanını, kat sayısını değiştirmeyen kısmi plan şeması değişiklikleridir."

İmar Kanunu 4. Bölüm, Yapı Ruhsatı başlıklı 21. madde hükmüne "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26.ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir."

Bu madde kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde; taşınmazın yasal gerekliliklerinin yerine getirildiği, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin

mevcut olduğu, detayları raporun ilgili bölümlerinde görsel ve yazılı anlatımla sunulan yapı dâhilindeki kısmi değişikliklerin ruhsata tabi olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Konu taşınmazların tapu kayıtları ile fiili kullanım şekli uyumludur. Değerlemesi yapılan taşınmazların yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Raporun "Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri bölümünde belirtildiği şekilde 51 bağımsız bölümden oluşan yapının bodrum, zemin ve 1. normal katında yapılan değişiklikler; yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilen taşıyıcı unsuru etkilemeyen, yapı inşaat alanını, emsale konu alanı, taban alanını, kat sayısını değiştirmeyen kısmi plan şeması değişiklikleridir.

İmar Kanunu 4. Bölüm, Yapı Ruhsatı başlıklı 21. madde hükmüne "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir."

Bu madde kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde; taşınmazın yasal gerekliliklerinin yerine getirildiği, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin mevcut olduğu, detayları raporun ilgili bölümlerinde görsel ve yazılı anlatımla sunulan yapı dâhilindeki kısmi değişikliklerin ruhsata tabi olmadığı kanaatine varılmıştır. Bu sebeplerle GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

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

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

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALGGYO-029	23.12.2016	17.184.000,-TL
2017-HALGGYO-010	21.12.2017	18.240.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada, 14 parselde 51 bağımsız bölümden oluşan ve 'Kargir Apartman' ana taşınmaz vasfıyla kayıtlı taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;



KDV Hariç Satış Değerinin; 19.195.000.-TL
(ONDOKUZMİLYONYÜZDOKSANBEŞBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dâhil Piyasa Değerinin; 22.650.100,-TL
(YİRMİİKİMİLYONALTİYÜZELLİBİNDYÜZTÜRKLİRASI)

KDV Hariç Aylık Kira Değerinin; 126.100,-TL/AY
(YÜZYİRMİALTIBİNYÜZTÜRKLİRASI)

KDV Dâhil Aylık Kira Değerinin; 148.798,-TL/YIL
(YÜZKIRKSEKİZBİNYEDİYÜZDOKSANSEKİZTÜRKLİRASI/YIL)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 2.845.701,-TL

SIRA NO	KATI	KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	3. BODRUM	274,8	966	265.457
2	2. BODRUM	274,8	966	265.457
3	1. BODRUM	274,8	966	265.457
4	ZEMİN	274,8	966	265.457
5	1. NORMAL	212,72	966	205.488
6	2. NORMAL	233,42	966	225.484
7	3. NORMAL	233,42	966	225.484
8	4. NORMAL	233,42	966	225.484
9	5. NORMAL	233,42	966	225.484
10	6. NORMAL	233,42	966	225.484
11	7. NORMAL	233,42	966	225.484
12	8. NORMAL	233,42	966	225.484
TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)		2945,86	TOPLAM DEĞER (TL)	2.845.701

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;
Alış; 1 USD: 5,2609 TL, 1 EURO: 6,0280 TL - Satış; 1 USD: 5,2704 TL, 1 EURO: 6,0388 TL

İşbu **2018-HALKGYO-07-REVİZE** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 15.04.2019
(Ekspertiz tarihi: 26.12.2018)

Saygılarımızla,

