



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇANKAYA / ANKARA

(2 ADET MESKEN ve 1 ADET BANKA ŞUBESİ)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2018-HALGGYO-09



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- 09
RAPORUN KONUSU	Bu değerlendirme raporu; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada, 29 parsel üzerinde konumlu ve tapuda "1, 2 bağımsız bölüm no.lu 2 adet Mesken ile 6 bağımsız bölüm no.lu 1 adet Banka Şubesi" vasfıyla kayıtlı ve mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan 3 adet taşınmazın güncel pazar değerinin tespittir.
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2018
RAPOR TARİH VE NO	20.12.2018 - 2018-HAL�GYO-09
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	(1/1) Tam
TAPU İNCELEMESİ	20.12.2018 tarihinde, saat 10:29 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel TAKBİS belgelerine göre; parselde yer alan değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki beyanlar mevcuttur; Beyan: Yönetim Planı: 29.11.1979 Beyan Diğer (Konusu: Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri yasaklanmıştır. Tarih:- Sayı:- Malik/Lehdar: Bakanlar Kurulu (19.08.2009 tarih, 12611 sayı ile) <i>*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin esaslar tebliğın III-48:1 22. Maddesi kapsamında değerlendirildiğinde; beyanın taşınmazların portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.</i>
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 23.11.2018-E63311 tarihli, 53849070-310.99 sayılı ve "2758 ada 29 sayılı parsel" konulu yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel, "1/1000 ölçekli ölçekli uygulama imar planında; ayrık nizam, 4 kat, yola mesafesi 5,00 m ve saçak seviyesi 12,50 m 'Konut Alanı' yapılaşma koşullarına" sahiptir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu bağımsız bölümler için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ (SATIŞ ve KİRA)	KDV Haric Satış Değeri: 10.732.000,- TL (ONMİLYON YEDİYÜZ OTUZİKİBİN TÜRK LİRASI) 6 B.B. No.lu Banka Şubesinin Değeri: 9.555.000,-TL (DOKUZMİLYON BEŞYÜZELLİBEŞBİN TÜRK LİRASI) 1 B.B. No.lu Meskenin Değeri: 527.000,-TL (BEŞYÜZYİRMİYEDİBİN TÜRK LİRASI) 2 B.B. No.lu Meskenin Değeri: 650.000,- TL (ALTIYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI) KDV Haric Aylık Kira Değeri: 65.000.-TL/AY (ALTMİŞBEŞBİN TÜRK LİRASI/AY) 6 B.B. No.lu Banka Şubesinin Kira Değeri: 61.000,-TL/AY (ALTMİŞBİR BİN TÜRK LİRASI/AY) 1 B.B. No.lu Meskenin Kira Değeri: 1.800,- TL/AY (BİNSEKİZYÜZ TÜRK LİRASI/AY) 2 B.B. No.lu Meskenin Kira Değeri: 2.200,- TL/AY (İKİBİNİKİYÜZ TÜRK LİRASI/AY) KDV Haric Yıllık Kira Değeri: 780.000.-TL/YIL (YEDİYÜZSEKSEN BİN TÜRK LİRASI/YIL) 6 B.B. No.lu Banka Şubesinin Kira Değeri: 732.000,-TL/YIL (YEDİYÜZ OTUZİKİBİN YÜZ TÜRK LİRASI/YIL) 1 B.B. No.lu Meskenin Kira Değeri: 21.600,- TL/YIL (YİRMİBİR BİN ALTIYÜZ YÜZ TÜRK LİRASI/YIL) 2 B.B. No.lu Meskenin Kira Değeri: 26.400,-TL/YIL (YİRMİ ALTİBİN DÖRTYÜZ TÜRK LİRASI/YIL)

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

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1-7 Şirket Bilgileri	6
1-8 Müşteri Bilgileri	6
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6-7
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	7
2-4 İşin Kapsamı	7
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-13
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	14-15
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	15
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	15
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	15
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	15
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	16-...-23
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler	23-24
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	24
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	24-25
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	29
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	29
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	29
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
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	30-31
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	31
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	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	34-35
8 - EKLER	36
8-1 Uydu Fotoğrafı	36-37
8-2 Fotoğraflar	37-46
8-3 Belgeler	47-...-57
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	57
8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	58
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	59
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	60
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	61
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	62

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından hazırlanan 20.12.2018 tarih, 2018-HALGYO-09 no.lu rapordur.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

19.12.2018 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanları Mücahit Oğuzhan KAYA (SPK Lisans No:410038) ve Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı 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 mahallinde 19.12.2018 tarihinde çalışmalarına başlanarak 20.12.2018 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 Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, Aşkaabat Caddesi (7. Cadde), No: 30/A ve tapununun 2758 ada, 29 parselinde "**Kargir Apartman**" vasfıyla kayıtlı ana taşınmazda, **6 b.b. no.lu banka şubesi, 1 ve 2. b.b. no.lu meskenler** olan, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi'nde konumlu taşınmazların satış ve kira piyasa değerlerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

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

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

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren 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 vb. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI ve VERİLERİN SUNULMASI

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

Ankara İli Hakkında Genel Bilgiler¹

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



Şekil: Ankara'nın konumu

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

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

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

Tarihi

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



Görsel: Ankara'nın 18. yüzyıldan kalma bir resmi

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

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



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

Coğrafik ve Topoğrafik Yapısı

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

1355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 km ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından olan Ankara Çayı, il merkezinden geçmektedir. İlin güneyinde ise 1.300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü bulunmaktadır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

Ankara ilinin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler oluşturmaktadır. İlin en yüksek noktası 2.015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3.789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km² yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

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

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

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

Demografik Yapısı

Ankara nüfusu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 5.346.518 kişi olarak saptanmıştır. Ankara'nın yüzölçümü 25.632 km² olup, km²'ye 209 kişi düşmektedir. Ankara'da yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 903.565 kişi ile Keçiören ilçesidir. İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,44 olmuştur.

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

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

Ekonomik Yapısı

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

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



Sanayi

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

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

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

Tarım, Hayvancılık ve Ormancılık

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

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

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

Enerji

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

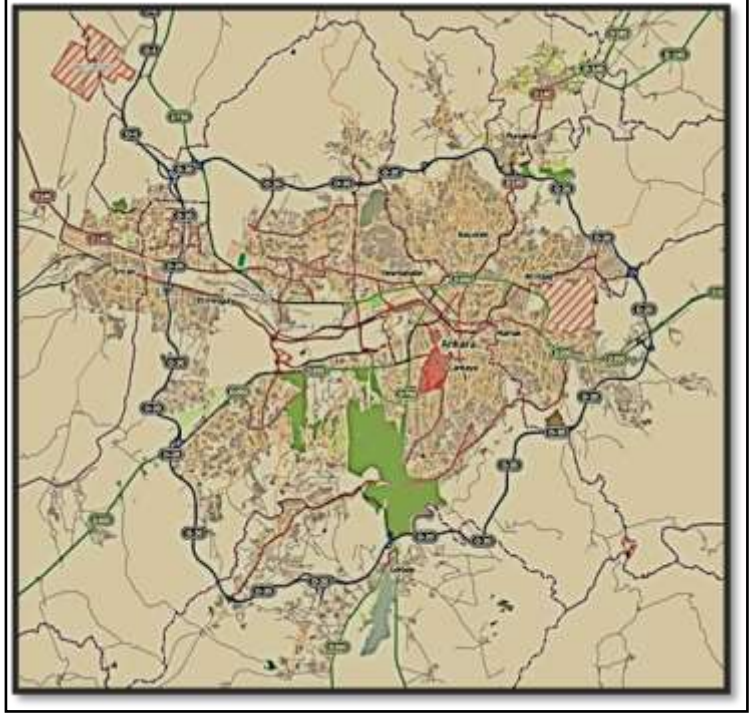
Madencilik

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

Ulaşımı

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

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



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

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

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

Çankaya İlçesi Hakkında Genel Bilgiler²

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



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

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

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

3-2 Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

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

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

3-3 Taşınmazların Tapu Tetkiki

20.12.2018 tarihinde, saat 10:29 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. 3 taşınmaz üzerinde de aşağıdaki takyidat mevcuttur;

1896 ADA 5 PARSEL

Rehinler Bölümünde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümünde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde : Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur.

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3-4 Taşınmazların Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

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

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

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

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

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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
Dayanısız tüketim malı	338,96	-1,01	26,11	26,77	14,62
Enerji	638,18	-2,12	72,50	75,61	36,53
Sermaye malı	369,41	-2,97	33,24	35,08	27,03

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

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

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



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

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



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

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



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

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

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

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

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

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

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

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

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

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

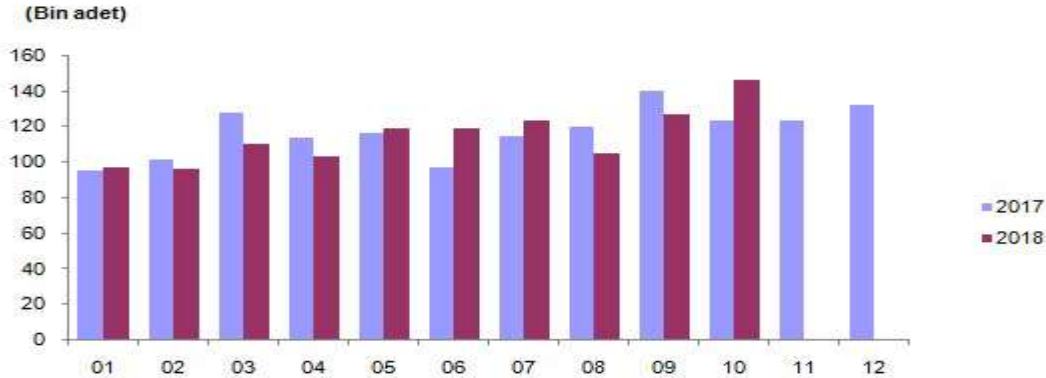
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945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

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

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

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

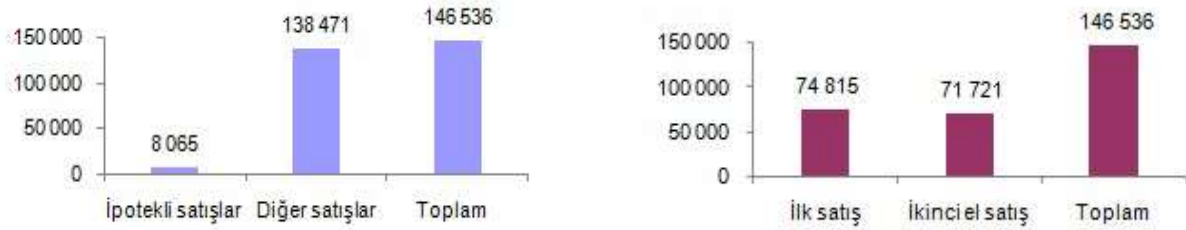
Konut satış sayıları, 2017-2018



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

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

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2018 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018

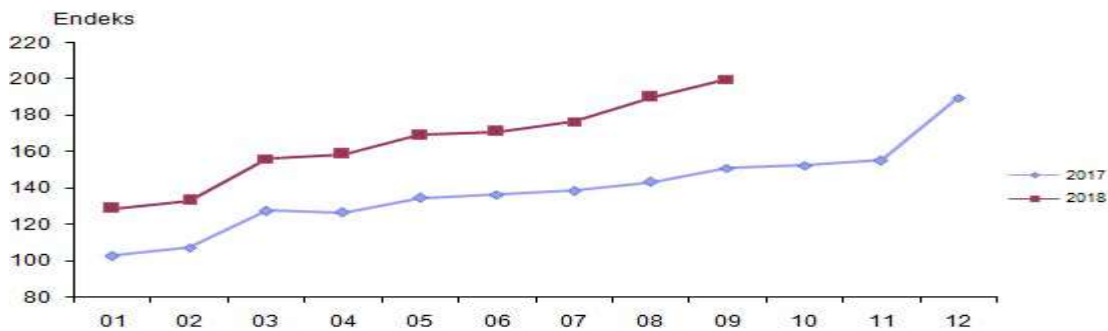


Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken,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

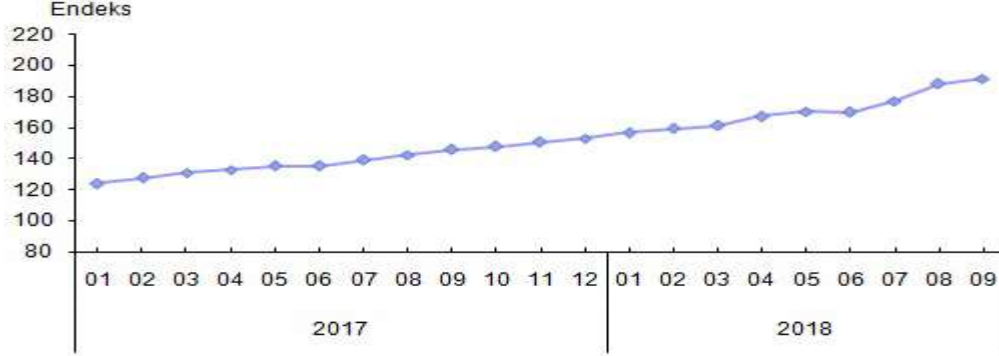
İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları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

Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleşti. 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 gerçekleşti Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi.



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



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

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

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

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

İmar Durumu

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

Mimari Proje

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

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Ana gayrimenkule ait; 28.07.1977 tarih ve 608 numaralı Yapı Ruhsatı ile 30.03.1979 tarih ve 6024-79 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. İncelenen Yapı Kullanma İzin Belgesi, 5 bağımsız bölüm olarak toplam 1.476 m² inşaat alanı için alınmıştır.

Yapı Denetim

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

Ceza/Tutanak

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde incelenen dosyasında taşınmazlara ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

3-9 Taşınmazların Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 39.921618 K -32.826075 D

Değerlemeye konu taşınmazlar; Yukarı Bahçelievler Mahallesi, Aşkaabat (7. Cadde) Caddesi, No:30/A Çankaya/ANKARA posta adresinde yer 1 B.B No.lu Mesken, 2 B.B No.lu Mesken ve B.B. No.lu Banka'dır (Mahallinde Halkbank Bahçelievler Şubesi'dir).

Taşınmazlara ulaşım aşağıdaki şekildedir; Ankara Bahçelievler Mahallesi, Aşkaabat Caddesi üzerinden kuzey istikamette gidilirken solda yer alan 65. Sokağı geçtikten sonra solda 30 numaralı binada konumlu olan ana taşınmaza ulaşılır. Ana taşınmaz, cadde üzerinde konumlu olduğundan ulaşımı oldukça kolaydır. Cadde üzerinde; alışveriş merkezleri, banka



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

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

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

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada, 612,00 m² alanlı 29 parsel üzerinde kayıtlı tapu senetleri belgesine göre "Kargir Apartman" nitelikli binadır. Binadaki 1, 2 ve 6 bağımsız bölüm no.lu taşınmazlar değerlendirme konusu olup, binada biri banka ve 5'i mesken olarak kullanılan 6 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Parsel; geometrik olarak dörtgen bir forma ve topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Ana gayrimenkul; ayırık nizamda, betonarme yapı tarzında, 3-B yapı sınıfında, 1 bodrum + zemin + 3 normal kat olmak üzere toplam 5 kat olarak projelendirilip inşa edilmiştir. Bina, Aşkaabat Caddesi'ne ve 65. Sokak'a cepheli olup, banka girişi binanın batı yönünden cadde üzerinden, lojman girişi ise binanın doğu (arka kısmında) yönünden sağlanmaktadır. Parselin ön cephe genişliği 30 m ve oturma alanı 368,14 m²'dir. Binanın mimari projesine göre; 6 no.lu banka şubesi bodrum ve zemin katta, 1 ve 2 no.lu meskenler ise 1. normal katta yer almaktadır. Banka şubesi bodrum katta 125 m², zemin katta 310 m² olmak üzere toplam 435 m², 1 no.lu mesken 130 m² ve 2 no.lu mesken 160 m² alanlıdır.

Mimari projesine göre ana gayrimenkul;

- Bodrum katta; kalorifer dairesi, kalorifer bakım odası, banka şubesine ait arşiv odası, yemekhane odası, bay-bayan wc ve çay ocağı yeri,
- Zemin katta; müdür odası, müfettiş odası, muhasebe odası, servis çalışma yeri ve muamelat holü,
- 1. normal katta; 1 ve 2 no.lu meskenler,
- 2. normal katta; 3 ve 4 no.lu meskenler,
- 3. normal katta; 5 no.lu mesken olarak projelendirilmiş olup, yaklaşık 1.476 m² alandan oluşmaktadır. Binanın dış cephesinin zemin katı alüminyum dış cephe kaplama, pencereleri camlı alüminyum doğrama, dış kapıları camlı alüminyum doğrama, geri kalan kısımları akrilik dış cephe boyalıdır. Değerleme konusu olan Banka Şubesi, binanın bodrum kat, zemin kat ve 1. katta konumlu olan 1-2 no.lu meskenlerden meydana gelmekte ve toplam 725 m² alanlıdır.

Banka Şubesi Bölümü

Onaylı mimari projeye göre binanın bodrum ve zemin katında yer almaktadır. Bodrum katta; kalorifer dairesi, kalorifer bakım odası, banka şubesine ait arşiv odası, yemekhane odası, bay-bayan wc ve çay ocağı yeri, zemin katta; müdür odası, müfettiş odası, muhasebe odası, servis çalışma yeri ve muamelat holü hacimlerinden oluşmaktadır. Bodrum katta 125 m², zemin katta 310 m² olmak üzere toplam 435 m²'dir. Mevcutta binanın bodrum katı; arşiv odası, sistem odası ve kasa odaları olarak, zemin katı; müdür odası, müşteri holü, operasyon odaları ve wc olarak kullanılmaktadır. Banka içinden zemin kattan merdiven yardımı ile 1 kata giriş sağlanmıştır.

1 B.B. No.lu Mesken: Mimari projeye göre; salon, 3 oda, mutfak, wc, banyo ve 2 balkon olarak 130 m² hacimlidir. Mevcutta meskenin caddeye bakan balkonu kapatılarak ve duvarlar yıkılarak zemin kattan merdiven yardımı ile banka şubesine eklenmiştir.

2 B.B. No.lu Mesken: Mimari projeye göre; salon, 3 oda, mutfak, wc, banyo ve 2 balkon olarak 160 m² hacimlidir. Mevcutta meskenin caddeye bakan balkonu kapatılarak ve duvarlar yıkılarak banka şubesine eklenmiştir.

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

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

SATILIK VE KİRALIK EMSALLER:

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

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

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

EMSAL 2: ÖZDEMİR EMLAK: 0544 321 03 21

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

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

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

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

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

EMSAL 4: KANDAZ EMLAK: 0532 762 10 43

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

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	450 m ²	~20,000,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		~96,667,-TL/m ² -ay

EMSAL 5: KANDAZ EMLAK: 0532 762 10 43

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

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

EMSAL 6: BİRCAN EMLAK: 0532 223 52 23

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

BİRİM KİRA DEĞERİ	450 m ²	~95,556-TL/m ²
--------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 7: ARTI EMLAK: 0312 233 04 03

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

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

EMSAL 8: TURYAP EMLAK: 0312 440 50 77

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

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1500 m ²	~13.334,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		~60,- TL/m ² -ay

EMSAL 9: BİRCAN EMLAK: 0532 223 52 23

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

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	420 m ²	~22.620,-TL/m ²
PAZARLIK SORASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		~100,- TL/m ²

EMSAL 10: BİRCAN EMLAK: 0532 223 52 23

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

BİRİM SATILIK DEĞERİ	130 m ²	~4.808,-TL/m ²
PAZARLIK SORASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		~4.230,- TL/m ²

EMSAL 11: CELAL EMLAK: 0312 223 44 39

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

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

EMSAL 12: DOĞAN EMLAK: 0312 481 23 3

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

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

EMSAL 13: BİRCAN EMLAK: 0532 223 5 223

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

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

EMSAL 14: REMAX EMLAK: 0312 468 62 62

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

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

EMSAL 15: CANSU EMLAK: 0312 213 07 00

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

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

EMSAL 16: KANDAZ EMLAK: 0532 762 10 43

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

BİRİM KİRA DEĞERİ	160 m ²	12,500 TL/m ² -ay
--------------------------	--------------------	------------------------------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş dükkân/büro/daire emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri ve taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik olarak alınan beyanlar karşılaştırılmıştır. Yapılan piyasa araştırmasında Bahçelievler Aşkaabat (7. Cadde) Caddesi olarak bilinen alışveriş caddesi üzerindeki genellikle zemin, bodrum ve 1. katlarda bulunan mağaza ve iş yerleri, bölgenin ticari kapasitesinin yüksek olması sıfatı ile kira geliri açısından Ankara'nın en yüksek getirisine sahiptir. Son yıllarda genel ekonomik sıkıntılardan ve kiralara yüksek oluşundan dolayı bölgenin belli başlı markaları olan; Tüzün, LCW, Mango, Chila gibi giyim mağazaları bölgeyi terk ettiği ve Küçük ölçekli işyerlerinin de kiralara nispeten çok daha uygun olduğu Azerbaycan (3. Cadde) Caddesi'ne kaydığı gözlemlenmiştir. Boşalan işyerlerinin yerlerine kafe, lokanta ve simit saraylarının yer aldığı işletmelerin konumlandığı bu sebepten dolayı bacalı olan dükkanların daha tercih edilebilir olduğu gözlemlenmiştir. Yine yapılan araştırma sonucu bölgede kiralık işyerlerinden bacası olmayan ve baca problemi bulunan dükkanların satışında ve kiralanmasında zorluk yaşandığı ve bu sebepten ötürü tercih edilmediği öğrenilmiştir. Bu ve bunun gibi sebeplerden dolayı, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu cadde üzerindeki iş yerlerin çoğunun boş ve kiralık olduğu, geçen yıllara göre %25-50 arasında daha düşük kiralara istendiği bölge emlakçıları ve esnaf tarafından belirtilmektedir. Değerlemesi yapılan banka şubesi ve iki meskenin bina maliklerinin aynı çatı altında olması sıfatıyla baca gibi çıkabilecek sorunların daha kolay çözülebileceği öngörüsü ile kiralama ve satışta daha avantajlı olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

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

Olumsuz Etkenler:

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

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan 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. 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 olmayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün



mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

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

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

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

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

Ortalama Birim Değer : ~14.857,- TL/m²

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

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

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

Ortalama Birim Değer : ~90,10 TL/m²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Hâsılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

KDV HARIÇ BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞ DEĞERİ	
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ	10.770.669.- TL
6 B.B. NOLU ŞUBE SATIŞ DEĞERİ	9.583.119,-TL
1 B.B. NOLU MESKENİN SATIŞ DEĞERİ	532.350,-TL
2 B.B. NOLU MESKENİN SATIŞ DEĞERİ	655.200,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ	10.694.096.-TL
6 B.B. NOLU ŞUBE SATIŞ DEĞERİ	9.528.714,-TL
1 B.B. NOLU MESKENİN SATIŞ DEĞERİ	522.412,-TL
2 B.B. NOLU MESKENİN SATIŞ DEĞERİ	642.969,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ	≈ 10.732.000.-TL
6 B.B. NOLU ŞUBE SATIŞ DEĞERİ	≈ 9.555.000,-TL
1 B.B. NOLU MESKENİN SATIŞ DEĞERİ	~527.000,-TL
2 B.B. NOLU MESKENİN SATIŞ DEĞERİ	~650.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ	≈ 65.000.-TL
6 B.B. NOLU ŞUBE KİRA DEĞERİ	≈ 61.000,-TL
1 B.B. NOLU MESKENİN KİRA DEĞERİ	≈ 1.800,-TL
2 B.B. NOLU MESKENİN KİRA DEĞERİ	≈ 2.200,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

Konu taşınmazların projesi ile uyumlu olması, 6. no.lu banka şubesi, 1 ve 2 bb no.lu meskenlerin tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olmamasına karşın genel olarak "İş Yeri" olarak kullanıldığı ve kısa bir zaman içinde ve uygun maliyetle eski haline dönüştürülebileceğinden bina 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-031	13.12.2016	9.637.000,-TL
2017-HALGGYO-012	22.12.2017	10.075.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

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

KDV Hariç Satış Değeri: 10.732.000,-TL

(ONMİLYONYEDİYÜZOTUZİKİBİNTÜRKLİRASI)

6 B.B. No.lu Banka Şubesinin Değeri: . 9.555.000,-TL(DOKUZMİLYONBEŞYÜZELLİBEŞBİNTÜRKLİRASI)

1 B.B. No.lu Meskenin Değeri: 527.000,- TL (BEŞYİRMİYEDİBİNTÜRKLİRASI)

2 B.B. No.lu Meskenin Değeri: 650.000,- TL (ALTIYÜZELLİBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Satış Değeri: 12.663.760,- TL

(ONİKİMİLYONALTIYÜZALTMİŞÜÇBİNBEŞYÜZTÜRKLİRASI)

6 B.B. No.lu Banka Şubesinin Değeri: 11.274.900,-TL

(ONİKİMİLYONİKİYÜZETDÖRTBİNDOKUZYÜZTÜRKLİRASI)

1 B.B. No.lu Meskenin Değeri: 621.860,- TL (ALTIYÜZYİRMİBİRİNSEKİZYÜZALTMİŞTÜRKLİRASI)

2 B.B. No.lu Meskenin Değeri: 767.000,- TL (YEDİYÜZALTMİŞYEDİBİNTÜRKLİRASI)

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

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

6 B.B. No.lu Banka Şubesinin Kira Değeri:61.000,-TL/AY (ALTMİŞBİRBİNTÜRLİRASI/AY)
1 B.B. No.lu Meskenin Kira Değeri: 1.800,- TL/AY (BİNSEKİZYÜZTÜRLİRASI/AY)
2 B.B. No.lu Meskenin Kira Değeri: 2.200,- TL/AY (İKİBİNİKİYÜZTÜRLİRASI/AY)

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

6 B.B. No.lu Banka Şubesinin Değeri: 71.900,- TL/AY (YETMİŞBİRBİNDOKUZYÜZTÜRLİRASI/AY)
1 B.B. Nolu Meskenin Kira Değeri: 2.124.- TL/AY (İKİBİNYÜZYİRMİDÖRTTÜRLİRASI/AY)
2 B.B. Nolu Meskenin Kira Değeri: 2596.- TL/AY (İKİBİNBEŞYÜZDOKSANALTİTÜRLİRASI/AY)
olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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

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

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

İşbu **2018-HALKGYO-09** 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. 20.12.2018
(Ekspertiz tarihi: 19.12.2018)

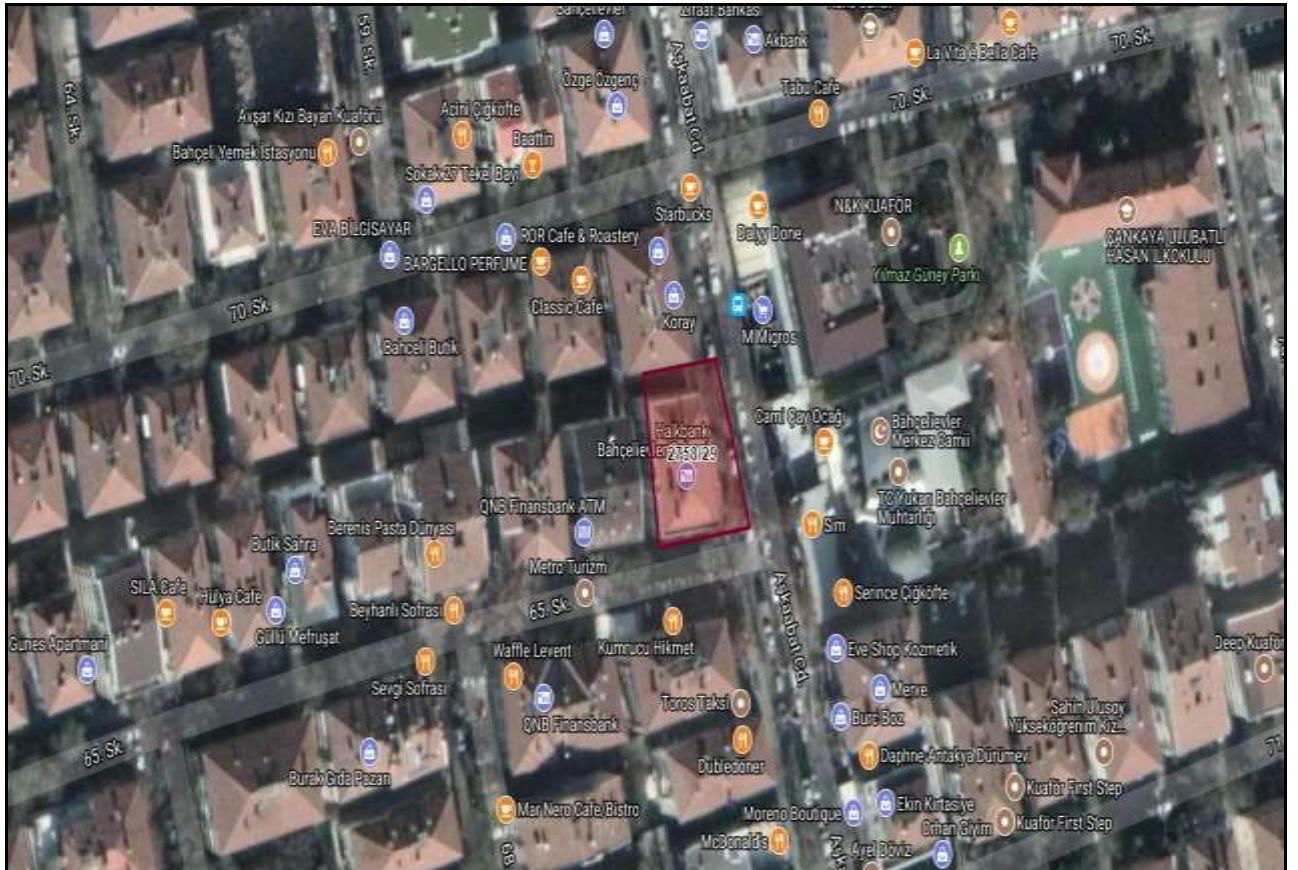
Saygılarımızla,

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)
			 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Daimi İş Merkezi Kat: 5/5 No: 209-210 - Sarıyer / İSTANBUL Tic. Sic. No: 298 59/01 - Tels. (0212) 348 50 02 E-posta: info@artibir.com.tr - www.artibir.com.tr Tic. Sic. No: 298 59/01

BÖLÜM 8 - EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı





8-2 Fotoğraflar





ZEMİN KAT







1.NORMAL KAT



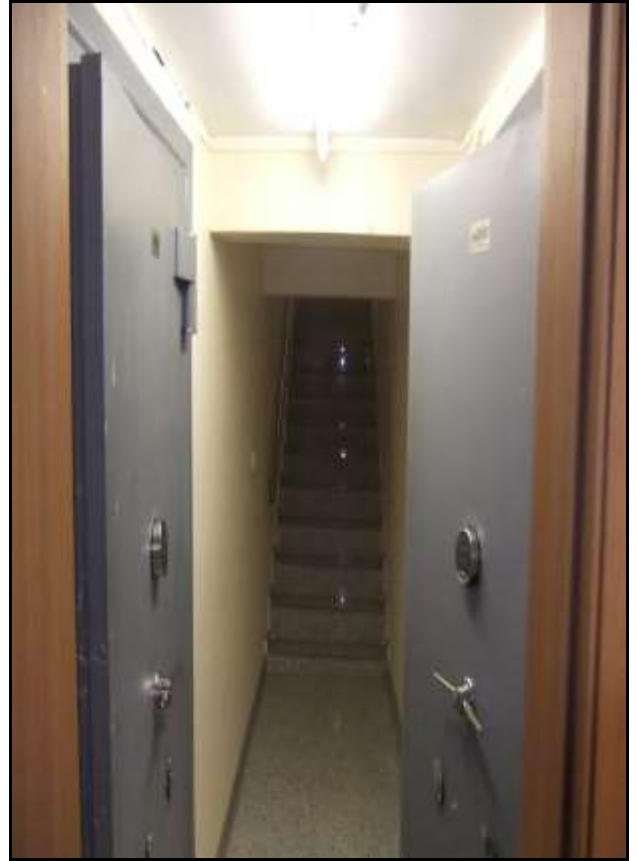




BODRUM KAT








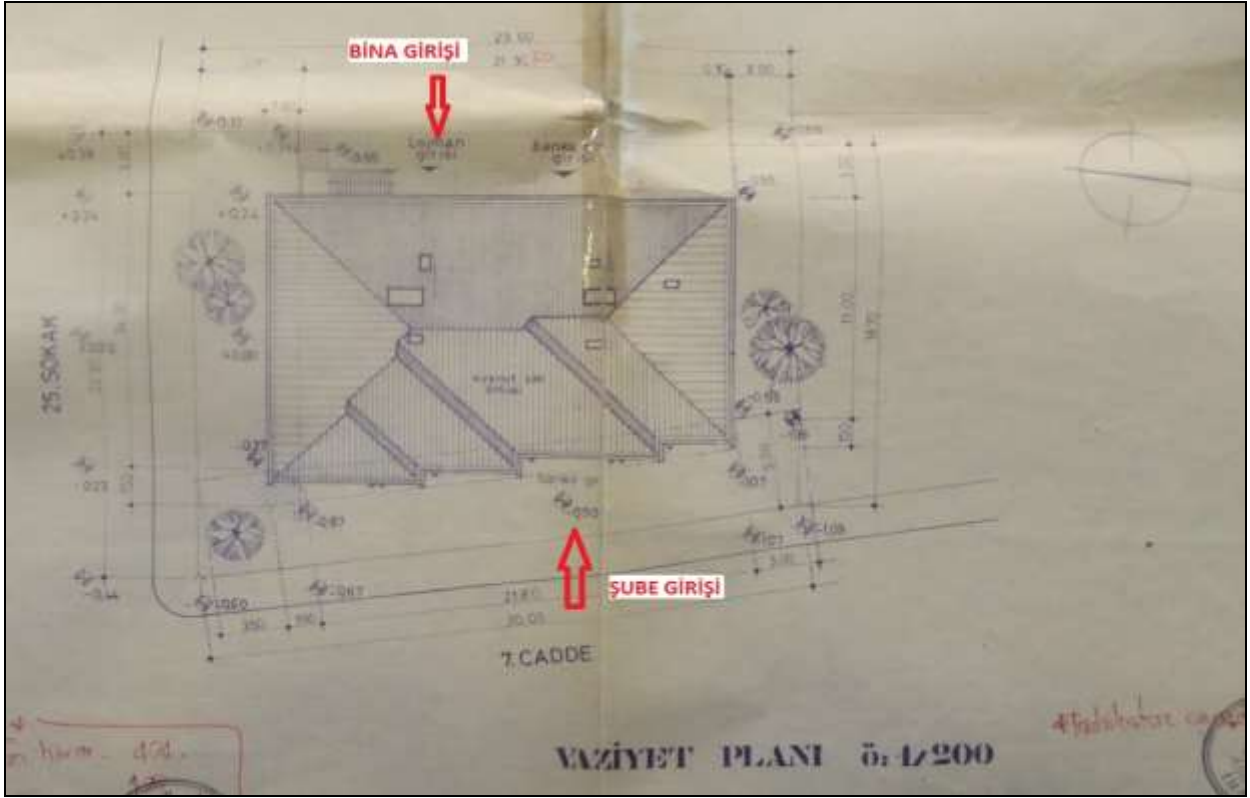
PROJE KAPAĞI

24.3.1977 Tarih 126671 Sayılı *M.İ.İ. Kararı*

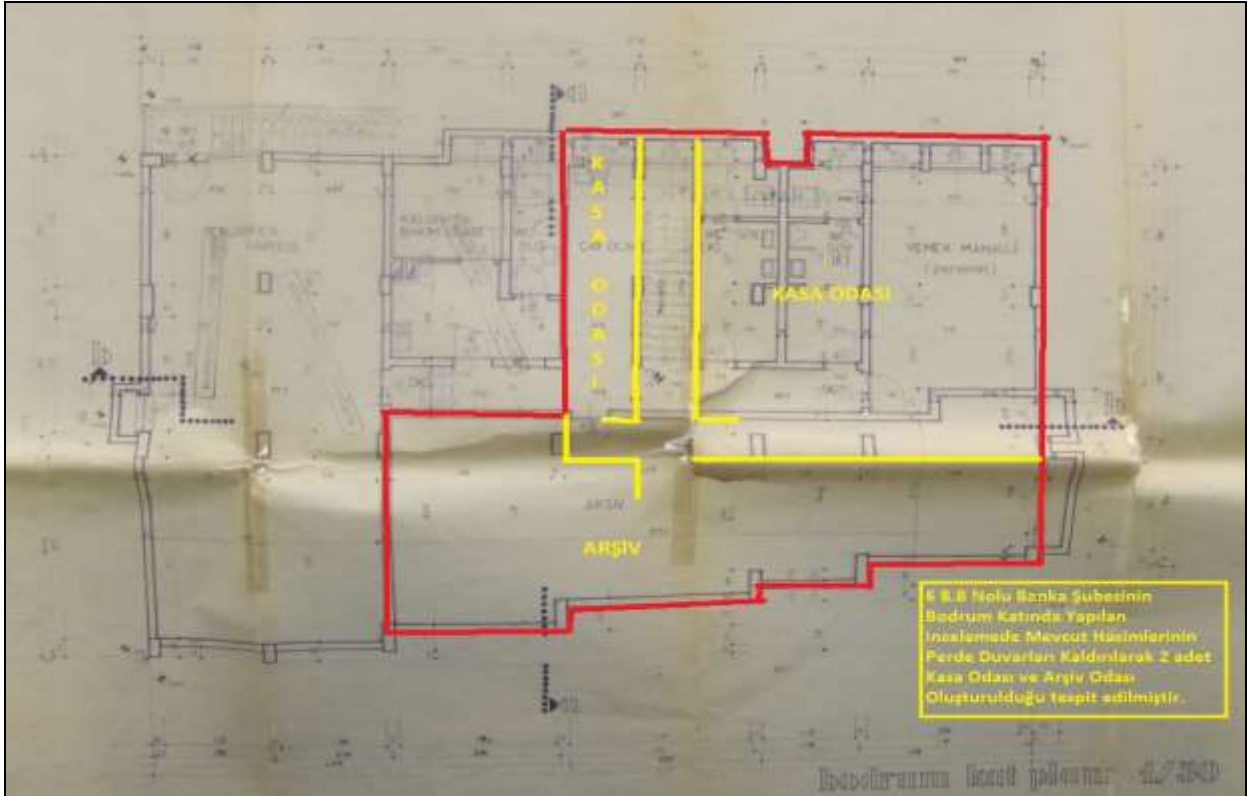
6. bölge) oto park yurtdışı Belediyece devralınmıştır.

KOD	MİTEL				
2758	29				
MİLLET		İLGİLİ BİRLEMLER			
Türkiye Halkın Bankası A.Ş.					
		9.2.1977 emralı, Çank. 2. bölge. T.C.M. 42211 831-77 plân kodu.			
MUKTEZEP		MEYDAN KASASI			
R-3428-5-7-1976 gününgele		Y. Mimsy 160-77 sayılı karar			
PROJEYİ ÇIKARAN EDEN		TASDİK			
M. Atagül Mimsy		Bu plânda yazılı mahal isimleri Açma ve İşletme ruhsatı verecek kuruluşlarında uygun görüldüğü takdirde geçerlidir.			
<i>eski</i>		29 Mart 1977			
<i>68</i>		Belediye İmar Müdürü <i>X</i>			
					
		8/763 1. bahçe			

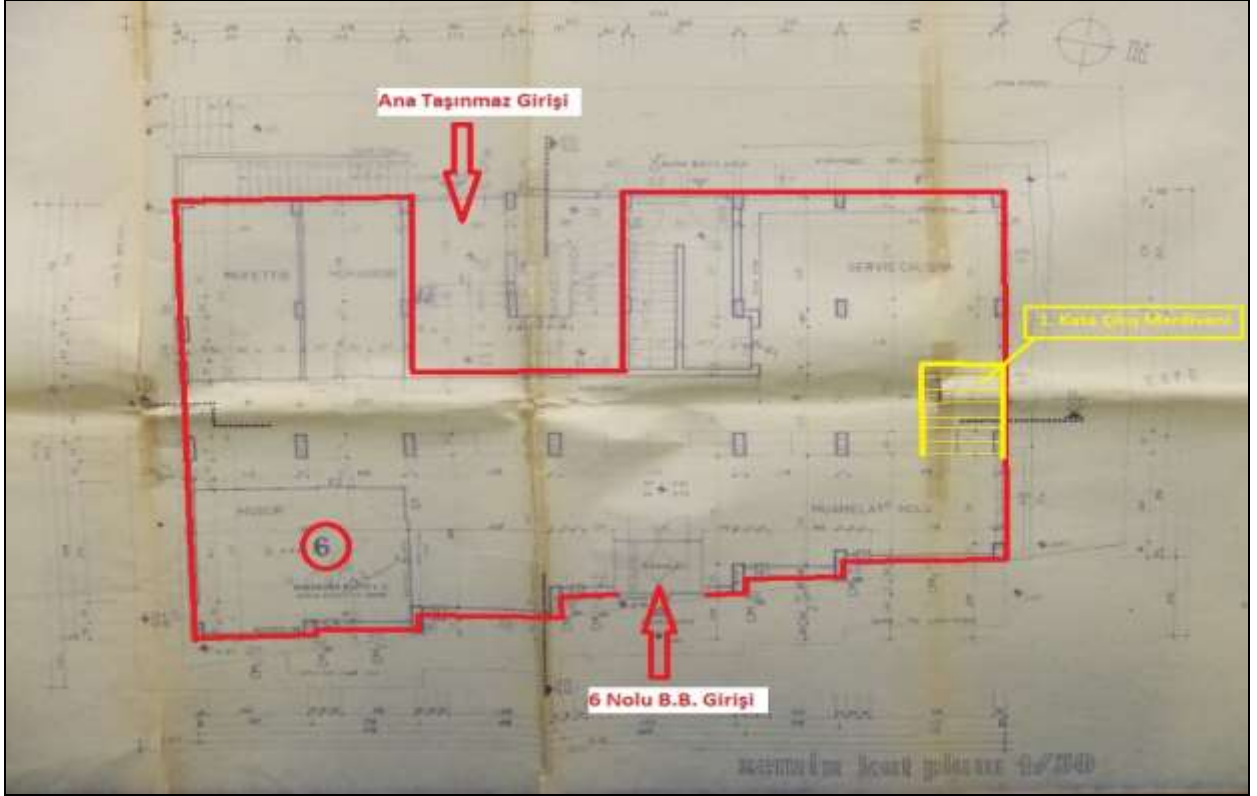
VAZİYET PLANI



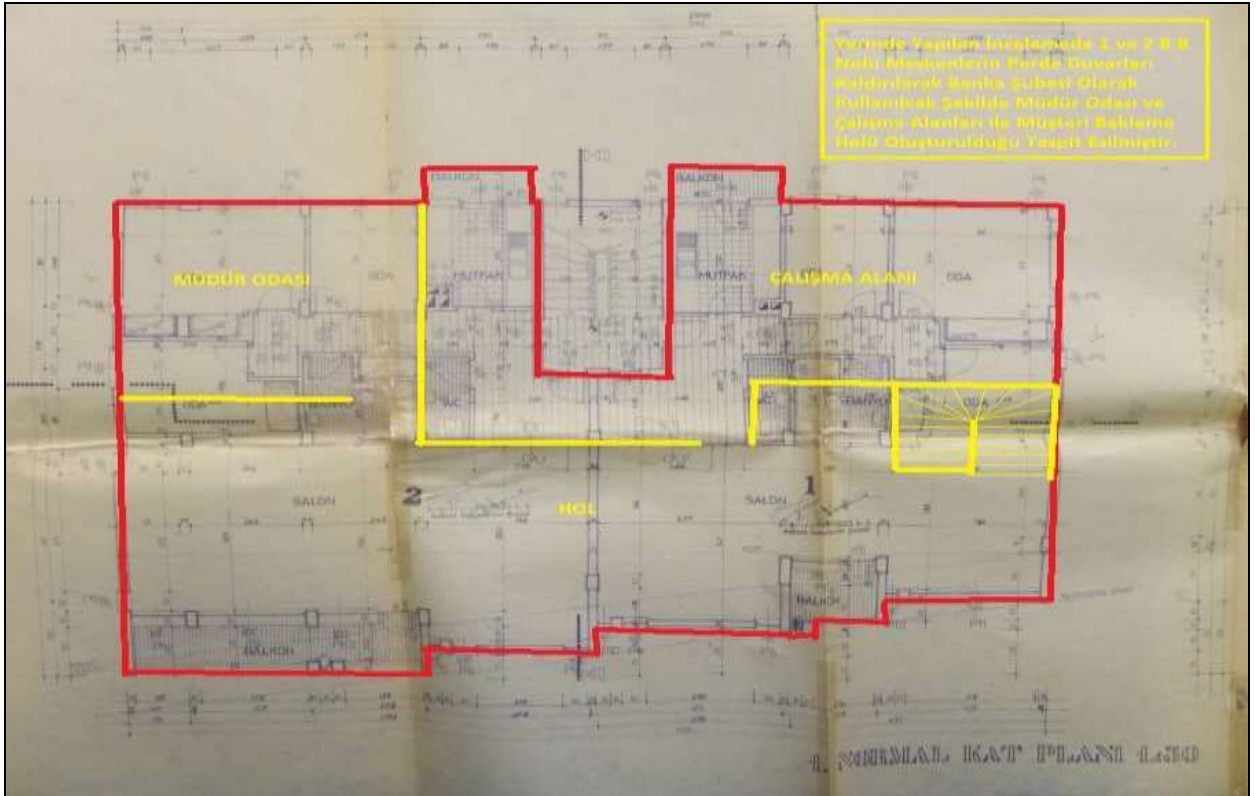
BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



1.NORMAL KAT PLANI



İMAR DURUM YAZISI ve PAFTASI

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



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

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

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

İlgi : 06/11/2018 tarihli dilekçeniz.

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

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

Bilgilerinize arz ederim.

E-İmzalı
Nejla ERTOĞRUL
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Ek:Parselasyon Planı Fotokopisi (1 sayfa)

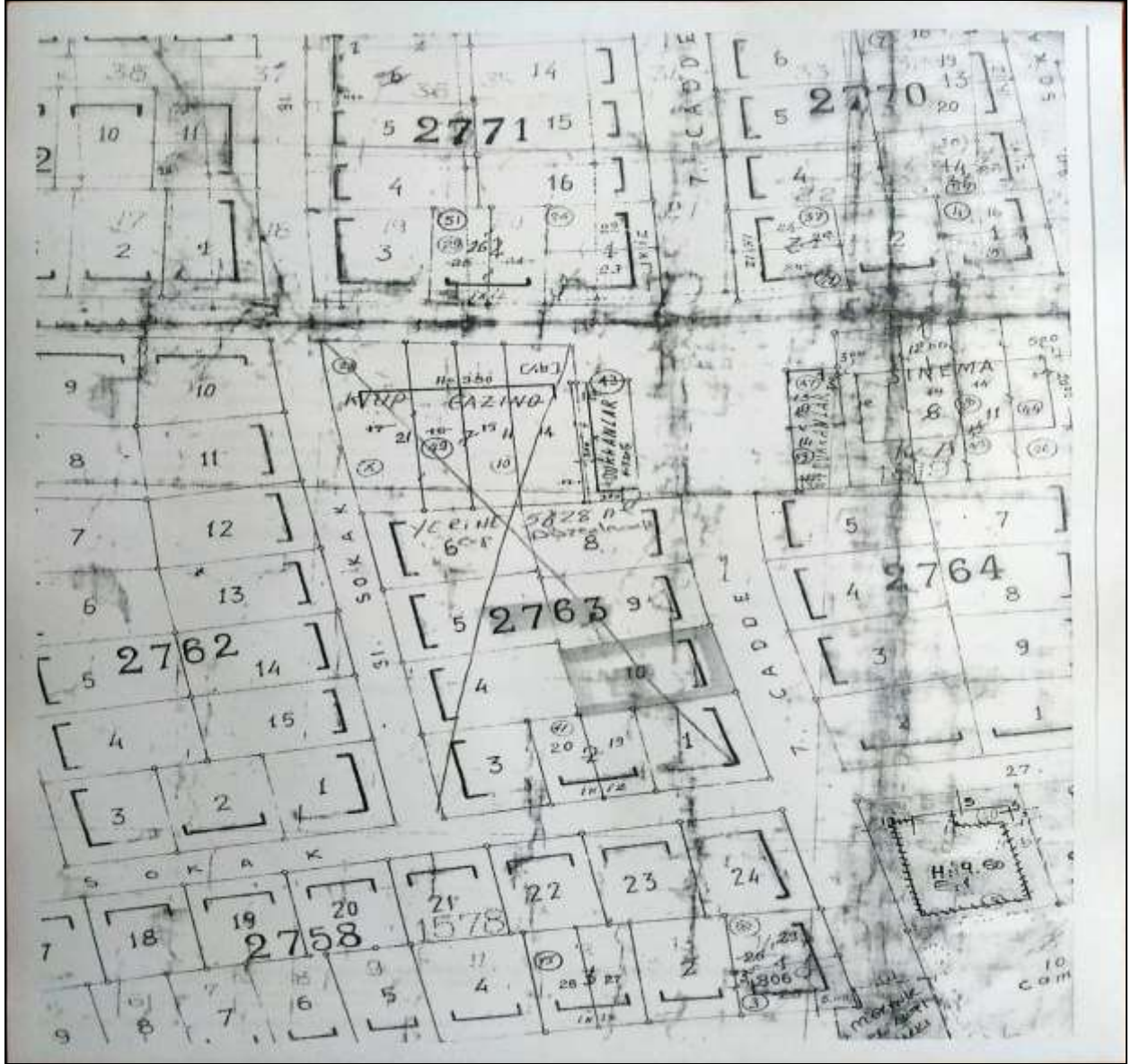
Evrak Doğrulama İçin: https://dogrulama.cankaya.bel.tr/en/Visim_Sorgula/BegeDogrulama.aspx?V=BE45427MZ

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

Bilgi için : Emre KAYGUSUZ
Unvanı : Şehir Plancısı

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





ADRES KODU

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

Adres:


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

Bu adrese ait adres kodu:

1479174433

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

TAPU SENETLERİ


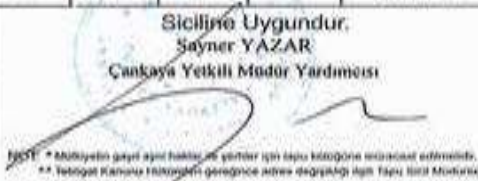
ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	YUKARIBAHÇELER EVLER					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
	2758	29	KARGIR APARTMAN	ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Planındadır					Zemin Sistem No : 372716	
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.
607.396,00		MİSKEN		10/90	-	1	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden, YON. PLANI : YONETİM PLANI : 29/11/1979					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tanı					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarifi	Gittisi
Cilt No.		36171	48	4744		28/10/2010	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur, Sayın YAZAR Çankaya Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
		NOT: * Mükellefin gayri menkul bir nesnelere için tapu kütüğüne ilişkin bilgileri saklamalıdır. ** Tabiiği Kanunları Hükümlerine göre tapu değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.					


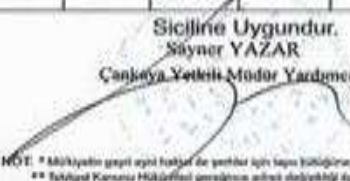
SHÇTK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

□ □ □ □ □

Slok No **199**

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>			Fotoğraf
	İlçesi	ÇANKAYA		 TAPU SENEDİ			
	Mahallesi	YUKARILBAHÇELİEVLER					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü	
	2758	29	KARGIR APARTMAN			ha m ² dm ²	
Sınırı	Planlıdır					Zemin Sistem No : 372725	
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.
607.396,00		MESKEN		10/90		1	2
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde, YÖN. PLANI - YÖNETİM PLANI / 29/11/1979					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		36171	48	4745		28/10/2010	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Sayın YAZAR Çankaya Yetkili Müdür Yardımcısı 					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
		<small>NOT: * Mülkiyet payı aynı haklar ve şerhler için tapu kütüğüne ibraz edilmiştir. ** İhtiyaç Kanunu hükümlerine göre önce adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulacaktır.</small>					
SHÇEK - 50. YIL		Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.			Stok No 199		

ANA GAYRİMENKUL BÖLÜMÜ	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	YUKARILBAHÇELER EVLER					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkil						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	2758	29	KARGIR APARTMAN		ha	m ²	dm ²
Sınırı	Planındadır				Zemin Sistem No : 372348		
KAT MÖLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÖLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağmsız Bln. No.
5.466.564,00		DANKA		3090		ZEMİN	6
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tanım TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde. YON. PLANI : YÖNETİM PLANI : 29/11/1979					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.		36171	49	4749		28/10/2010	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Sayın YAZAR Çankaya Yetkili Müdür Yardımcısı 					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<small>NOT: * Mülkiyetin geçtiği ayın hatta bir önceki ayın başı tarihine müracaat edilmelidir. ** Tescilli Kurumlar Hükümetleri tarafından verilen adres değişikliği aygıt Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</small>							

TAKBİS BELGELERİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kavidi Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN		Tarih: 12/20/2018 10:29:36 AM	
MakbuzNo: 1831181391902	DekontNo: 20181220-21-F01488	BaşvuruNo: 139190	
Taşınmaz Tipi:	BağımsızBolum	Ada/Parşel:	2758/29
Taşınmaz ID:	372725	AT Yüzölçüm(m2):	612.00
İl/İlçe	ANKARA/CANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Cankaya TM	Blok/Kat/Giris/BBNo:	/1/1/2
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI BAHCELİEVLER M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMalkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	10/90
Cilt/Sayfa No:	48/4745	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	8/763

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(HI) 119865458	(SN:6604244) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	-	Cankaya TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 28/10/2010 - 36171	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kavidi Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN		Tarih: 12/20/2018 10:29:24 AM	
MakbuzNo: 1831181391962	DekontNo: 20181220-21-F01497	BaşvuruNo: 139196	
Taşınmaz Tipi:	BağımsızBolum	Ada/Parşel:	2758/29
Taşınmaz ID:	372348	AT Yüzölçüm(m2):	612.00
İl/İlçe	ANKARA/CANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	BANKA
Kurum Adı:	Cankaya TM	Blok/Kat/Giris/BBNo:	/ZEMİN//6
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI BAHCELİEVLER M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMalkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	30/90
Cilt/Sayfa No:	49/4749	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	8/763

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: BURHANETTİN SANDOĞAN
MakbuzNo: 1831181391872

DokümanNo: 20181220-21-F01464

Tarih: 12/20/2018 10:29:46 AM
BaşvuruNo: 130187

Taşınmaz Tipi:	BağimsizBölüm	Ada/Parsel:	2758/29
Taşınmaz ID:	372716	AT Yüzölçümü(m2):	812,00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Niteliği:	MERKEZ
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1/1/1
Mahalle/Köy Adı:	YURARI BAHCELİKLER M	Bağimsiz Bölüm Tipi:	PaçMülkiyet1
Mevkii:		Akçe Pay/Payda:	10/90
Cilt/Sayfa No:	48/4744	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAROLİ APARTMAN
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	8/763

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI : 29/11/1979	-	İzmirin Yevmiyesi Yok	-
Beyan	Diğer (Konusu: YARANCI GERÇEK VE TüSEL KişİLERİN TAŞINMAZ VE SİNİRLİ AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR.) Tarih: - Sayı: -	(OR:6399614) BAKANLAR KURULU VKN:6360273243,	Çankaya 3. Bölge (Rapor 11 di) TM 19/08/2009 - 12611	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(M1) 119865457	(ON:6004248) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4160466076	=	1 / 1	=	Çankaya TM Ticaret Sicil Gazetesi Açık Sermaye Konulması 28/10/2010 - 36171	-

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve E-İşlem Kuruluşları

Tarih : 06.07.2018 No : 410038

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mücahit Oğuzhan KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı



8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 08.10.2008 No: 00014

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İbrahim ARIKAN
GENEL SEKRETER


Mustafa ÖZTANGUT
BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurumuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında 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 : Münferriden 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 yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmî şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıtları imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havalelele almaya, göndermeye, çek poliçe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferriden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. </p> <p style="text-align: center;"> A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN </p> <p style="text-align: center;"> İMZA İMZA İMZA </p> 	
	<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 Salıpzaranı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 </p> <p> <small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunarı ve Konya 9.Noterliğince onayı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı daireniz dosyasında saklıdır.</small> </p>	
		
	<p> <small>KDV Harc, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.</small> <small>TAS2 A / S Yazı : 3 / 0</small> <small>NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</small> </p>	