



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

## **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

ÇANKAYA / ANKARA

(1 Adet İş yeri)

## **DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2016-HALKGYO-32**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	04.11.2016 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	03.11.2016 - 32
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu değerlendirme raporu; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Bahçelievler mahallesi, 2763 ada 10 parsel üzerinde konumlu ve tapuda "9 bağımsız bölüm no.lu ve Depolu İşyeri" vasfıyla kayıtlı ve mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan 1 adet taşınmazın güncel pazar değerinin tespittir.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	12.12.2016
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	16.12.2016 / 2016-HALGGYO-32
<b>SAHİBİ</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	26.11.2016 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre; <u>parselde yer alan değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde;</u> <b>Beyan:</b> Yönetim Planı:29.07.1977 <b>Beyan:</b> Diğer (Konusu: Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri yasaklanmıştır). (19.08.2009 tarih, 12611 sayı ile), <b>Şerh:</b> 4.560.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(38.000.000 TL + KDV bedelle 10 yıl müddetle) kira şerhi mevcuttur. (14.07.2011 tarih, 37576 sayı ile) <i>*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyanın/şerhin taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.</i>
<b>İMAR DURUMU</b>	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel, "1/1000 ölçekli ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam, 4 kat, 'konut alanı' yapılanma koşullarına" sahiptir.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu bağımsız bölümler için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ (SATIŞ ve KİRA)</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ:</b> <b>8.121.000,-TL</b> (SEKİZMİLYONYÜZYİRMİBİRİN TÜRK LİRASI) <b>KİRALIK ALANLAR İÇİN KDV HARİÇ;</b> <b>TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ:</b> <b>52.200,-TL/AY</b> (ELLİKİBİNİKİYÜZ TL/AY) <b>TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ:</b> <b>626.400,-TL/YIL</b> (ALTIYÜZYİRMİALTIBİNDÖRTYÜZ TL/YIL)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402992)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-10
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	10
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	11
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	11
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	11
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	11
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	11-...-14
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler	15-16
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	16
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	16
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	17
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>17</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	17-18-19
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>19</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	19
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	20
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	20
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	20
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	20
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	20
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	21
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	21
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	21
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	21-22
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	22
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	22
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	22
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	22

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	22
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	22
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	22
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>23</b>
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	23
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	23
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	23
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	23
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	23
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>24</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>25</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	25
8-2 Fotoğraflar	26-...-29
8-3 Belgeler	29-...-37
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	37
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	38
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	38
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	39
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	40
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	41

### 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 03.11.2016 tarihli talebine istinaden şirketimiz tarafından 16.12.2016 tarihinde 2016-HALGYO-32 no.lu rapordur.

### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur. T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12233903-325.07-E.8047 sayılı yazısına istinaden revize edilerek Revizyon Değerleme Raporu olarak hazırlanmıştır.

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

26.11.2016 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha Çobanoğlu (SPK Lisans No: 400364)** tarafından kontrol edilmiş ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından mahallinde 12.12.2016 tarihinde çalışmalarına başlanarak 16.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

### **1-7 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı;** A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
**Şirket Adresi;** Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok Kat:7-8 No: 708-808 Selçuklu/KONYA

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

Bu değerlendirme raporu Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarıdudullu Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

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

Bu değerlendirme raporu; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Bahçelievler mahallesi, Aşkaabat caddesi No: 24 ve tapuda mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan, 2763 ada 10 parselde 'Kargir Apartman' vasfıyla kayıtlı binada yer alan 9 bağımsız bölüm (bb) no.lu "Depolu İşyeri" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

Söz konusu değerlendirme çalışması Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Bahçelievler mahallesinde konumlu ve aşağıda tapu bilgileri verilen gayrimenkulün satış/kira piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

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

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

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

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

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

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

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

##### **Ankara İli Hakkında Genel Bilgiler:**

Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin Başkenti, dünyanın 40. büyük şehri. Nüfusu 2007 nüfus sayımına göre 4.466.756 kişidir. Topraklarının büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Sakarya bölümünde yer alan Ankara ilinin merkez kentidir. Rakımı ortalama 890 metredir.



##### **Tarihçesi**

Ankara çok eski bir yerleşim merkezidir. Taş devri ve maden devrini yaşadığı, Hitit medeniyetinin kurulduğu yerler arasında olduğu yapılan arkeolojik kazılardan da anlaşılmıştır. MÖ 8. yüzyılda Ankuva adlı Hitit şehrinin yerine Frigyalılar tarafından kurulduğu bilinmektedir. Efsaneye göre Midas tarafından gemi çapası (Anker) bulunan bir yere kurulmuştur. Ankara daha sonraki yüzyıllarda Lidya, Pers, Bizans dönemlerini yaşamıştır. Şehre Galat devrinde Ancora adı verilmişti. İlginçtir Romalılar zamanında basılan paraların üzerinde Ankara şehri arması olarak gemi çapası kullanılmıştır.

Ankara'nın Selçuklu yönetimi altındaki adı ZatülSelasildi, kente daha sonraları Engürü adı verilmiştir. Engürü kelimesinin Farsça'da üzüm anlamına gelmektedir. Bir iddiaya göre Ankara o zaman üzüm bağlarıyla doludur, şehrin adı da buradan gelmektedir. Bir diğer iddia ise Ankara Kalesinin halka angarya ile yaptırılması sonucu kente bu ad verilmiştir.

Ankara bir ara Haçlı ordularının elinde kalmış daha sonraları Danişmentliler, Moğollar ve Ahiler devrini yaşamış, ardından da Orhan Gazi'nin büyük oğlu Rumeli Fatih Süleyman Paşa tarafından Osmanlı topraklarına dâhil edilmiştir.

Yıldırım Beyazıt ve Timur arasında Çubuk Ovası'nda yapılan Ankara Savaşı'nın ardından bir müddet Timur'un yönetiminde kalmışsa da birkaç yıl sonra tekrar Osmanlı egemenliğine geçmiştir.

Ankara Fatih Sultan Mehmet zamanında Beylerbeyi (Eyalet) merkezi, sonra Sancak Beyliği, Tanzimat'tan sonra ise tekrar Beylerbeyi merkezi olmuştur. Ankara 1833 yılında Mısır ordusunun egemenliğine girmişse de kısa bir süre sonra tekrar Osmanlıların eline geçmiştir.

Kentin İlk planı 1839 yılında Vinke tarafından yapılmıştır. Ankara'ya demiryolu 1892 yılında ulaştırılmıştır.

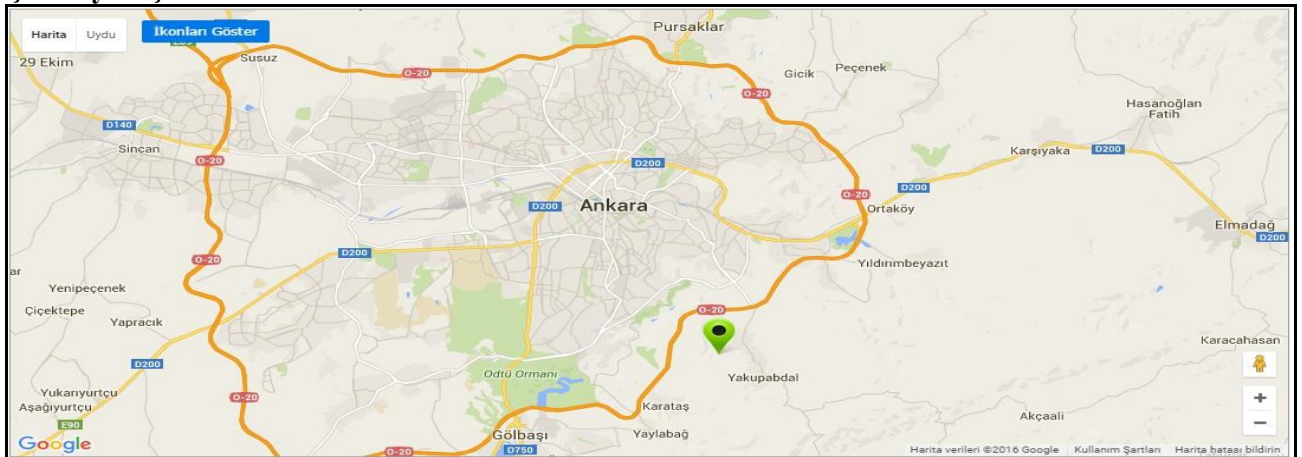
Mustafa Kemal ve Temsil Heyeti 27 Aralık 1919'da Ankara'ya ilk geldiği zaman kentin nüfusu yaklaşık olarak 25 bini. Şehre, jeneratörden belli saatlerde verilen elektrik 1918'de getirilmişti. Kalenin batı yakasında otel, han ve lokantalar ile küçük bir çarşısı, iki katlı ahşap evleri, mezarlıktan sonra ulaşılan bir tren istasyonu vardı. Yolları, asfaltı, altyapısı yoktu. Yazın tozlu, kışın çamurdu. At arabalarından başka taşıt da yoktu. Kendi halinde, kendi yağıyla kavrulan tipik bir iç anadolu kenti görünümündeydi.

Yeni Türk devleti Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti Ankara, Türkiye'nin 7 coğrafi bölgesinden birisi olan İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında bulunmaktadır. Yerküre üzerinde ise Ankara ili 38 43 40 41 kuzey enlemleri ile 30 51 34 05, doğu boylamları arasında yer almaktadır. Yüzölçümü 25 978 km<sup>2</sup>'dir. Şehir merkezinin önemli bir bölümünün üzerinde kurulu olduğu Ankara Ovası'nın denizden yüksekliği yaklaşık olarak 850 m kadardır. Çankaya'nın rakımı (denizden yüksekliği) ise 857 m'dir. Şehrin ilk kuruluş yeri olarak bilinen Ankara Kalesi'nin yüksekliği ise 980 m'yi bulmaktadır. Türkiye'nin nüfus bakımından ikinci büyük ili durumundaki Ankara'nın 24 ilçesi vardır. Bu ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Balâ, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Sincan, Şereflikoçhisar, Yenimahalle adlarını taşımaktadır. Ankara, 1924 yılında, Cumhuriyet'in kuruluşundan hemen sonra bugünkü anlamda belediye yönetimine kavuşmuştur. 1984 yılından sonra metropoliten ölçekteki büyük sorunlarla uğraşmak üzere Ankara Büyükşehir Belediyesi vebunun sınırları içinde 5 ilçe belediyesi (Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak, Keçiören) kurulmuştur. Daha sonraki tarihlerde (Sincan, Etimesgut ve Gölbaşı) ilçelerinin kurulmasıyla Ankara'daki ilçe belediyeleri sayısı 8'e ulaşmıştır.

Başkent Ankara'nın nüfusu, ekonomik duruma ve siyasi olayların gelişimine uygun biçimde çoğalmış veya azalmıştır. Nüfusu 1522'de 12.000-16.000, 1600'de 23.000-29.000, 1700'de 45.000, 1830'da 22.500, 1900'de 32.000, 1920'de 28.000 iken Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti kabul edilışinden itibaren hızlı bir artış göstermiştir. 1927 Yılında 74.558 olan şehir merkezinin nüfusu 1990 yılı sayımına göre 2.641.852'ye yükselmiştir. 1997 Sayımına kent içi nüfusu 2.984.099'dur. 2000 Yılında yapılan nüfus sayımı sonuçlarına baktığımızda Ankara'nın kent merkezi nüfusunun 3.085.078'e yükseldiğini görmekteyiz. 2014 verilerine göre 5.150.072 olan nüfusun, 2.562.805'i erkek, 2.58.267'si kadınlardan oluşmakta, yüzde olarak %49.76 erkek, %50.24'ü kadındır. Nüfus yoğunluğu 202/km<sup>2</sup>'dir.

Ankara'da her 100 erkek nüfusa 102 kadın nüfus düşmektedir. Erkeklerin yarısı 20.8 yaşından küçük, kadınların yarısı ise 22.7 yaşından küçüktür. İl düzeyinde genel okur-yazar oranı %93'tür. Bu oran erkeklerde %97, kadınlarda ise %89'dur. Erkeklerin %21.8'i lise mezunuyken, bu oran kadınlarda ancak %15.1'i bulmaktadır. Ankara'da nüfusun %72'si ücretli olarak çalışmakta, %11.6'sı kendi işini yapmakta, %3.9'u ise işveren konumunda bulunmaktadır.

### Çankaya İlçesi:







Çankaya ilçesinin tarihi Ankara'nın genel tarihinden ayrılmaya da onun gerçek tarihi Cumhuriyet'le başlar.

Milli Mücadele'nin ilk günlerinde Çankaya, bağ ve bahçeleri ile yayla görüntüsündeydi. Birkaç küçük bağ evi, bozkırın ortasında yer alan yeşilliklerin arasında zar-zor seçiliyordu. Şehirse şimdi Numune Hastanesi'nin bulunduğu tepede bitiyordu. İncesu Deresi'nin olduğu yer ise sel taşkınları ile oluşmuş bir bataklıktan ibaretti. Cebeci ve çevresi çayırıktı. Yer yer kavun ve karpuz, bağ-bostan ekiliyordu.

Mustafa Kemal Paşa'ya Dikmen tepelerinde yapılan görkemli karşılama ve Çankaya'da küçük, havuzlu bir bağ evinin ayrılması, ilimiz ve ilçemiz için dönüm noktası oldu. Mustafa Kemal'e ayrılan bağ evi elden geçirilerek köşk haline getirildi. Hemen yakınına Başbakanlık konutu yapıldı.

Türkiye Devleti'ni tanıyan ülkeler, gösterilen yerlere inşaatlarını yaparak elçiliklerini İstanbul'dan Çankaya'ya taşıdılar. Böylece Yenışehir ve Atatürk Bulvarı doldu, Sakarya ve İzmir Caddelerine taşıtı. 1950'li yıllardan sonra Ankara yoğun iç göç sonrasında gecekonduyla çevrelendi. Bundan da en büyük payı ne yazık ki Çankaya ilçesi aldı.

Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapıldı. O zamanlar bucak olan Gölbaşı ve Elmadağ ilçemize bağlandı. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler.

30.11.1983'te Mamak ve Gölbaşı ilçe yapılarak Çankaya'dan ayrıldı.

İlçemizin bugün 17 semti, 104 mahallesi ve 3 köyü vardır. 2014 yılı nüfus sayımına göre Çankaya'nın nüfusu 913.715'tir. Köyleriyle birlikte bu rakam daha da artmaktadır. Fakat Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2 milyonu aşmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisindedir. Cumhuriyetle birlikte devlet yöneticilerine ve konuklarına hizmet vermektedir.

Çankaya başkent içinde başkent olarak Ankara'nın en itibarlı, en dikkat çeken ilçesi olmuştur. Çünkü Çankaya sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, kuvvet komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır.

## **EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI**

Türkiye ekonomisi 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 yılında başlayan ABD Kredi Krizi ve etkilerinin devam ettiği dönemde ise sadece 2009 yılını %4,8 oranında bir küçülme ile kapatmıştır. GSYH'daki büyüme hızı kriz sonrası dönemde hızla toparlanırken, son yıllarda Türkiye ekonomisinde büyüme performansı yavaşlamış olup, 2015 yılını %3,5 ile kapatması beklenmektedir. Öte yandan, ABD Merkez Bankası'nın faiz artırımı sürecine ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki zayıf seyir toparlanma süreci üzerinde riskler oluşturmaktadır. Büyüme oranlarındaki gelişmelere bağlı olarak kişi başına düşen milli gelir bakımından önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelir, 2002 yılında 3.337 dolar iken, 2008 yılında 10.231 dolara kadar ulaşmış; 2010 yılından sonrasındaki dönemde dar bir bantta dalgalanmıştır. 2010-2015 yılları arası kişi başı milli gelirin 10.000 dolar civarında yatay bir seyir izlemesi, ülkenin kalkınma yolundaki önemli engellerinden bir tanesi olan orta gelir kapanına yakalandığına da işaret etmektedir. Orta gelir tuzağı, orta gelir seviyesine ulaşmış ekonomilerin, çok uzun yıllar boyunca bu seviyede kalıp, yüksek gelirli grup seviyesine sıçrayamamalarını ifade etmektedir. Dolayısıyla, kişi başına düşen milli geliri arttırmak amacıyla istihdam yapısı ve araçlarının yeniden şekillendirilmesi ile yeniliğe dayalı üretim giderek önem kazanmaktadır.

Ülkemiz 2000'li yıllarla birlikte uygulanan istihdamı artırıcı politikalar ile işsizlik konusunda önemli kazanımlar elde etmiştir. Ancak 2008 yılında yaşanan ABD Kredi Krizi ve

devamındaki süreçte işsizlik oranları %13 düzeyine kadar ulaşmıştır. Son yıllarda ise ekonomideki yavaşlama işsizlik oranlarının belirgin biçimde artmasına neden olmuştur. İşsizlik oranı Ağustos 2014 itibarıyla %10,4 seviyesine ulaşırken, 2015 yılı Temmuz ayı itibarıyla işsizlik oranı son on yılın ortalaması olan %9,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre, 2015 yılı Eylül ayında bir önceki yılın Eylül ayına göre %7,95 oranında artış gerçekleşmiş olup, bu oran Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın belirlediği hedef enflasyon olan %5'in üzerinde yer almaktadır. Bu durum enflasyonda yukarı yönlü eğilimin devam etme olasılığını da arttırmaktadır. Özellikle 2000'li yıllarla birlikte enflasyon oranlarında yaşanan hızlı azalışlar faiz oranlarında da aşağı yönlü hareketi beraberinde getirmiş, bu doğrultuda örneğin 2001 yılında yıllık %55 olan konut kredi faiz oranları 2014 yılında %11'e kadar düşmüş, 2015 yılı Eylül itibarıyla de %14 düzeylerine kadar yükselmiştir. Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle ülkemizde gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Diğer taraftan katkı düzeyi azalsa bile yine de geçmiş 10 yılın verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisine katkı payının da ortalama %4,5 olduğu görülmektedir

Türkiye'deki gayrimenkul piyasası alt pazarlar şeklinde değerlendirildiğinde hem ekonomik aktivite ile ilişkisi, hem bireylerin en önemli varlık yatırımı olması hem de konutun önemli teminat kaynaklarından birisi olması nedeniyle bankacılık sektöründeki önemi nedeni ile diğer alt piyasalardan ayrıştığı söylenebilir. 2016 yılı açısından değerlendirildiğinde ise, özellikle ilk 6 aylık dönemde konut yatırımları anlamında daire tipi yapı ruhsat sayısında yaklaşık yarım milyona ulaşılması, hem ikinci el konutlar için hem de yeni konutlar için hazırlanan fiyat endekslerinin geçmiş dönemlere kıyasla en yüksek seviyelerde olması, konut satış rakamlarının zirve değerlere ulaşması konut piyasasının beklentilerin ötesinde verimli bir yıl geçirdiğini ortaya koymaktadır.

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

<b>SAHİBİ VE HİSSESİ</b>	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: ANKARA-ÇANKAYA
<b>BUCAĞI</b>	: -
<b>MAHALLESİ</b>	: YUKARI BAHÇELİEVLER
<b>SOKAĞI</b>	:-
<b>MEVKİİ</b>	:-
<b>PAFTA NO</b>	:-
<b>ADA NO</b>	: 2763
<b>PARSEL NO</b>	: 10
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: KARGIR APARTMAN
<b>ANA GAYRİMENKUL CİLT NO</b>	: 8
<b>SAHİFE NO</b>	: 782
<b>ARSA ALANI</b>	: 610,00 m <sup>2</sup>
<b>B.B. NİTELİĞİ</b>	: DEPOLU İŞYERİ
<b>KAT/ BB.NO</b>	: Zemin-9
<b>ARSA PAYI</b>	: 79/232
<b>YEVMIYE NO</b>	: 36171
<b>CİLT NO</b>	: 51
<b>SAHİFE NO</b>	: 4970
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 28.10.2010
<b>MÜLKİYET DURUMU</b>	: Kat mülkiyeti <input checked="" type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihli <input type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/> Arsa <input type="checkbox"/>

### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

26.11.2016 tarihinde, saat 14.24 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde;

**Beyan:** Yönetim Planı:29.07.1977

**Beyan:** Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNİ HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR). (19.08.2009 tarih, 12611 sayı ile),

**Şerh:**4.560.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(38.000.000 TL + KDV bedelle 10 yıl müddetle) kira şerhi mevcuttur. (14.07.2011 tarih, 37576 sayı ile)

### 3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

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

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

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

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

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

### 3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla, tabakalanmış ortanca fiyat yöntemini esas alarak hesapladığı 2010 temel yıllık **Konut Fiyat Endeksi (KFE)**'ni 2012 yılından itibaren yayımlamaktadır. KFE, Türkiye konut piyasasında meydana gelen nominal fiyat değişimlerini ölçmektedir.

Bu çalışmanın yanı sıra, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış saf fiyat değişimlerini ölçmek amacıyla **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)** üretilmeye başlanmıştır.

Hedonik regresyon yöntemi kullanılarak, aynı veri seti ile yürütülen çalışma sonuçlarına göre, zaman içinde konutların kalitesinde önemli artışlar olduğu ve bu dönemde konut fiyatlarında meydana gelen artışın önemli bir kısmının konutların özelliklerine bağlı kalite artışından kaynaklandığı gözlenmiştir.

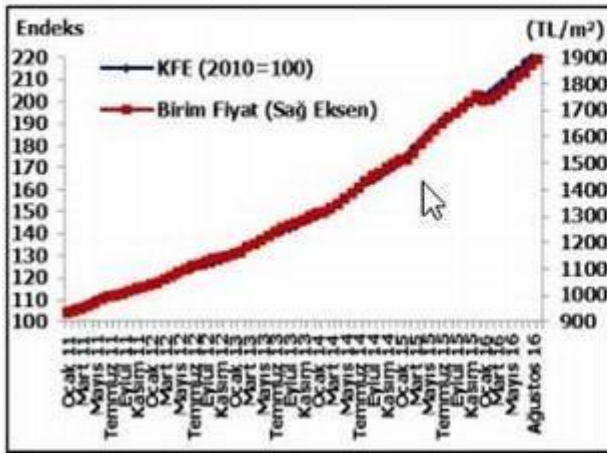
Bu kapsamda, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin sabit tutularak kalite artışından arındırılmış fiyat değişimlerini yansıtabilmek amacıyla oluşturulan HKFE, 2016 yılı Ağustos ayından itibaren KFE ile birlikte aylık olarak yayımlanmaya başlanmıştır. Ayrıca, toplu sonuçların zaman serisi "İstatistik Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS)", Düzey 2 bazında **"İstatistikler/Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (EVDS)/Fiyat Endeksleri"** başlığı altında kullanıma sunulmaktadır.

## I. KONUT FİYAT ENDEKSİ (KFE)

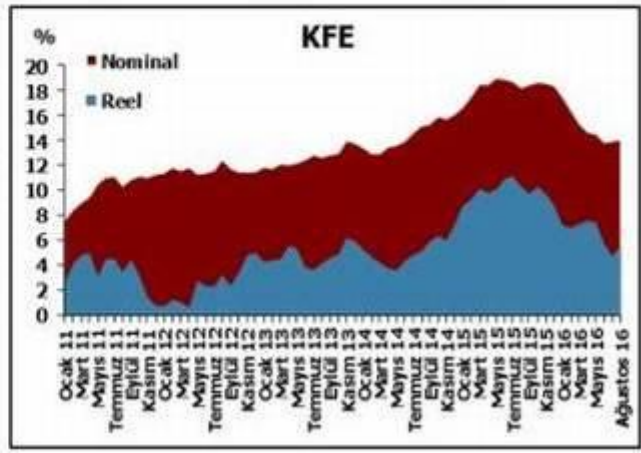
Ağustos 2016 (Temmuz, Ağustos, Eylül 2016)

Konut Fiyat Endeksi (KFE) Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,98 oranında artarak 219,55 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1 Tablo.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 14,10 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 5,60 oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Ağustos ayında 1689,39 TL/m<sup>2</sup> iken 2016 yılı Ağustos ayında 1889,44 TL/m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir. Tablo 2’de HKFE verilmiştir.

**Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat**



**Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim**



**Tablo 1. Konut Fiyat Endeksi (KFE)**

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	192.42	0.88	18.25
Eyl.15	194.36	1.01	18.50
Eki.15	197.10	1.41	18.70
Kas.15	199.59	1.26	18.62
Ara.15	201.28	0.85	18.41
Oca.16	202.32	0.52	17.50
Şub.16	203.95	0.81	16.44
Mar.16	206.22	1.11	15.35
Nis.16	208.52	1.12	14.70
May.16	211.93	1.64	14.57
Haz.16	213.89	0.92	13.87
Tem.16	217.41	1.65	13.98
Ağu.16	219.55	0.98	14.10

**Tablo 2. Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)**

Dönem	HKFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	169.70	0.71	13.77
Eyl.15	170.75	0.62	13.93
Eki.15	172.51	1.03	14.31
Kas.15	174.42	1.11	14.40
Ara.15	176.08	0.95	14.00
Oca.16	176.82	0.42	13.57
Şub.16	178.66	1.04	13.04
Mar.16	180.58	1.07	12.45
Nis.16	182.85	1.26	12.36
May.16	185.41	1.40	12.38
Haz.16	187.12	0.92	11.99
Tem.16	189.07	1.04	12.21
Ağu.16	190.69	0.86	12.37

**Ankara ili** içinse anılan tablo değerleri aşağıdadır. Tablodan da görüleceği üzere Ağustos/2015’te Türkiye için 192,42 olan KFE, TR 51 grubunu oluşturan Ankara için 165,66 iken, Ağustos/2016’da bu oranlar sırası ile 219,55 ve 178,83 olmuştur. TR KFE %14 oranında artış gösterirken, Ankara’da bu oran % 7,95’tir. Aynı sıra ile oranlar TR HKFE’de %12,37 iken, Ankara ili içinse A1’de %9,65’tir (Tablo 4).

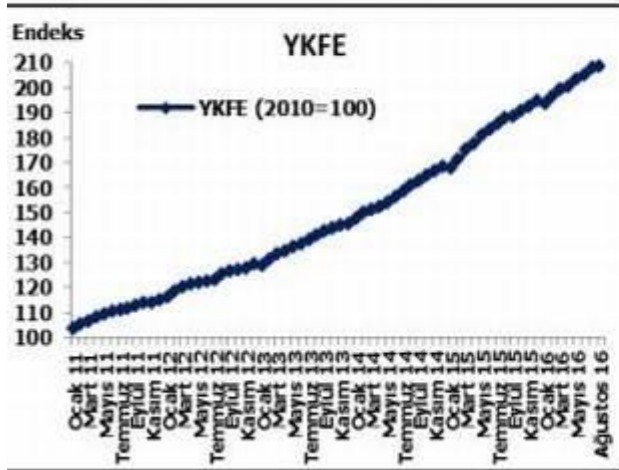
**Tablo 4. Konut Fiyat Endeksi (KFE) ve Hedonik KFE (HKFE) Düzey 2 Endeks Değerleri**

Dönem	KFE TR51	HKFE TR51
Ağu.15	165.66	159.05
Eyl.15	166.69	159.83
Eki.15	169.02	161.50
Kas.15	169.77	163.04
Ara.15	170.86	164.65
Oca.16	171.59	165.66
Şub.16	172.20	166.14
Mar.16	172.59	167.09
Nis.16	173.48	169.21
May.16	176.26	171.50
Haz.16	177.55	172.60
Tem.16	178.73	173.42
Ağu.16	178.83	174.40

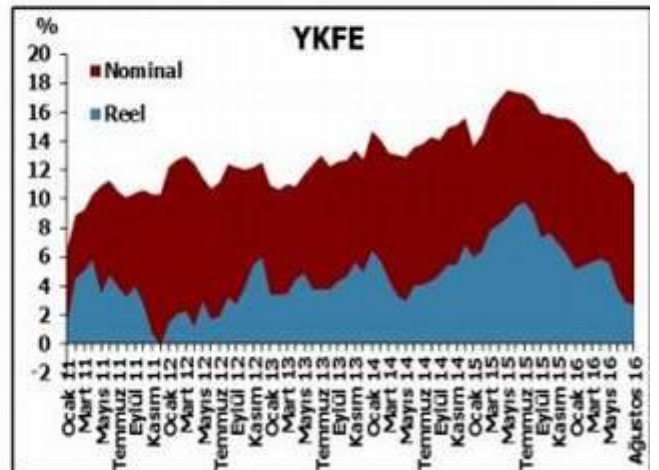
#### Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde son iki yılda yapıımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,37 oranında artarak **208,49** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3 ve Tablo 3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 10,98 oranında, reel olarak ise yüzde 2,71 oranında artmıştır (Grafik I.4).

**Grafik I.3. YKFE**



**Grafik I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim**



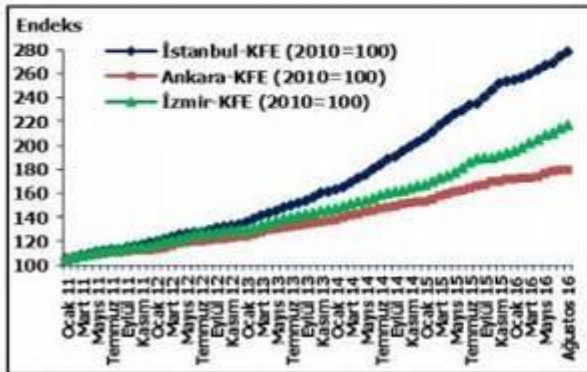
**Tablo 3. Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)**

Dönem	YKFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	187.87	1.21	16.84
Eyl.15	188.22	0.19	15.88
Eki.15	190.91	1.43	15.84
Kas.15	192.65	0.91	15.59
Ara.15	194.51	0.97	15.59
Oca.16	193.26	-0.64	15.26
Şub.16	196.54	1.70	14.65
Mar.16	199.02	1.26	13.54
Nis.16	200.56	0.77	12.85
May.16	203.30	1.37	12.51
Haz.16	204.82	0.75	11.79
Tem.16	207.72	1.42	11.90
Ağu.16	208.49	0.37	10.98

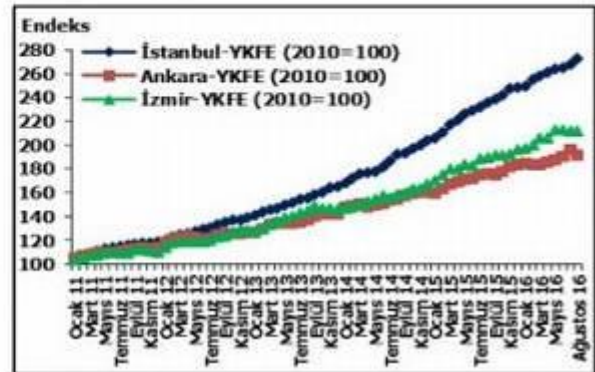
**Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi**  
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, **Ankara** ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,48, **0,06** ve 1,29 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, **Ankara** ve İzmir'de sırasıyla yüzde 18.69, **7.95** ve 14.73 oranlarında artış göstermiştir.

Keza, üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre, İstanbul'da yüzde 1,56 oranında artış görülürken, **Ankara** ve İzmir'de sırasıyla yüzde **2,36** ve yüzde 0,11 oranlarında azalış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, **Ankara** ve İzmir'de sırasıyla yüzde 15,37, **8,57** ve 11,53 oranlarında artış göstermiştir.

**Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi**



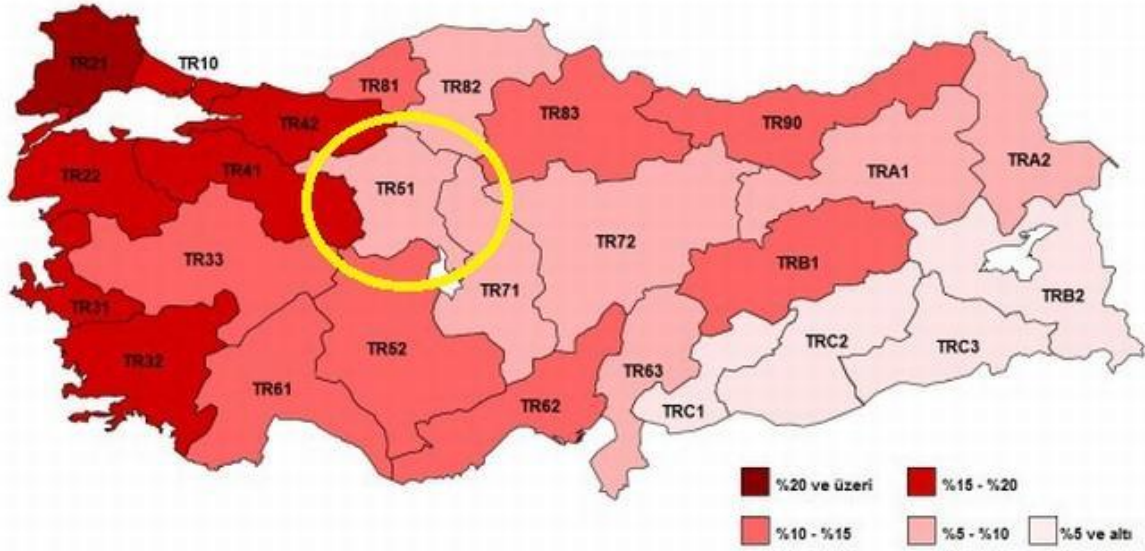
**Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi**



### KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Ağustos ayına ilişkin 26 düzey2 bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde 21,71 ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde 20,22 ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde 18,70 ile TR10 (İstanbul) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde -6,33 ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde 1,45 ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde 1,84 ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

### HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER



Kaynak : <http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7/KFE-HKFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7>

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

#### İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 2763 ada, 10 parsel; "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, ayrık nizam, 4 kat, 'konut alanı' imar koşulları'na sahiptir.

#### Mimari Proje

Taşınmazın Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait; 03.06.1977 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.

#### Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Ana gayrimenkule ait; 01.04.1977 tarih ve 171 numaralı, 07.10.1977 tarih ve 137 numaralı Yapı Ruhsatları ile 27.03.1978 tarih ve 4480-78 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. İncelenen Yapı Kullanma İzin Belgesi, B+Z+3 kat, 9 bağımsız bölüm olarak toplam 1.534 m<sup>2</sup> inşaat alanı için alınmıştır.

### **Cezai Tutanak**

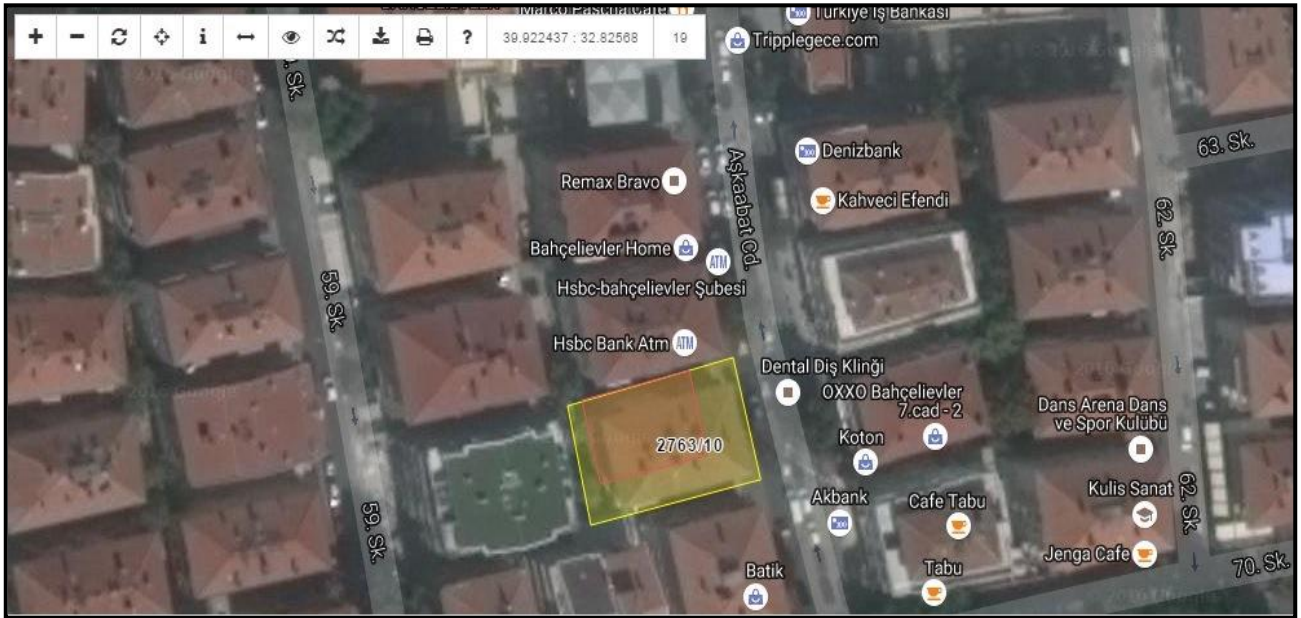
Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, taşınmaza ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

### **Yapı Denetim**

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

## **3-9 Taşınmazın Tanıtılması**

### **3-9-1 Ulaşım Özellikleri**



**Koordinatları: 39.922437 K -32.82568 D**

Değerlemeye konu taşınmaz; Yukarı Bahçelievler mahallesi, Aşkaabat (7. Cad.) caddesi, No:24 Çankaya/ANKARA posta adresinde yer 9. Nolu Depolu İşYeri olarak kullanılan Koton mağazasıdır.

Taşınmaza ulaşım için; Ankara Bahçelievler mahallesi, Aşkaabat caddesi üzerinden kuzey istikamette gidilirken solda yer alan 70. Sokak'ı geçtikten sonra sol tarafta 30 numaralı binada konumlu olan taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz cadde üzerinde konumlu olduğundan ulaşımı oldukça kolaydır. Cadde üzerinde; alışveriş merkezleri, banka şubeleri, cafeler, lokantalar, katlarda işyeri ofis büroları ve meskenler bulunmaktadır. Bahçelievler mahallesi Ankara'nın en işlek yerlerindedir. Ulaşımı Aşkaabat (7. Cadde) caddesi üzerinden genel vasıta ve özel araçlarla sağlanmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz;

- Ankara Valiliği'ne 3.53 km, Çankaya Kaymakamlığına 2 km, Çankaya Belediyesi'ne 2.6 km.
- AŞTİ Otobüs Terminali'ne 1,35 km. mesafededir.



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

#### **Ana Gayrimenkul ve Değerlemesi Yapılan Bağımsız Bölüm :**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Bahçelievler mahallesi, 2763 ada, 610,00 m<sup>2</sup> alanlı 10 parsel üzerinde kayıtlı, tapu belgesine göre "Kargir Apartman" vasıflı, 1.534 m<sup>2</sup> hacminden oluşan apartman binasıdır.

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

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

Değerlemesi yapılan depolu işyerinin girişi, binanın Aşkaabat caddesine bakan ve binanın batı yönünden, cadde üzerinden, apartman girişi ise binanın sağ tarafından kuzey yönünden sağlanmaktadır.

Binanın mimari projesine göre;

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

Banka şubesi olarak projelendirilen ve hazırda KOTON hazır giyim mağazası olarak kullanılan, tapu kaydında depolu işyeri olarak adı geçen mağaza; bodrum katı 210 m<sup>2</sup>, zemin katı 240 m<sup>2</sup> toplam 450 m<sup>2</sup>'lik alandan oluşmaktadır.

Mevcutta işyerinin bodrum kat depo ve soyunma odaları, wc ve mutfak olarak kullanılmaktadır. Basit bir tadilatla eski haline getirilebilir.

Zemin katta herhangi bir değişiklik yapılmamış olup, satış yeri olarak kullanılmaktadır.

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

- Bodrum katın zemini seramik kaplama, duvarları plastik boya, kapıları ahşap doğrama, mutfak ve wc zemin ve duvarları seramik kaplamadır. Tavanlar alçı sıvadır.
- Zemin katın zemini PVC kaplama (soyunma odaları ahşap), duvarları saten boyadır. Tavan alçı siva olup, dekoratif aydınlatmalıdır.

### **BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI**

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde benzer özelliklerde, 100 m mesafede bulunan eski Garanti Bankası yerinin, bodrum + zemin + 1 kat olarak, 580 m<sup>2</sup> alanlı işyeri 8.000.000.- TL bedelle 3 ay önce satıldığı bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	580 m <sup>2</sup>	13.793,- TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	----------------------------

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

Değerleme konusu taşınmazın konumu gereği 7.750.000.- TL ile 8.250.000.- TL arasında satılabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	450 m <sup>2</sup>	18.333,- TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	----------------------------

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

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7. cadde üzerinde bulunan bodrum kat 135 m<sup>2</sup> + zemin kat 135 m<sup>2</sup> + 1. Kat 150 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 420 m<sup>2</sup> alanlı işyerinin 10.500.000.- TL ile satılık olduğu, 9.5 milyon TL'na satışın gerçekleşebileceği bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	420 m <sup>2</sup>	25.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SORASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	420 m <sup>2</sup>	22.620,-TL/m <sup>2</sup>

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

Değerleme konusu taşınmaz konumundan ötürü 7.500.000 - 8.500.000.- TL ile satılabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	450 m <sup>2</sup>	18.888,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	---------------------------

**EMSAL 5: BORSEM GAYRİMENKUL: 0541 207 12 25**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde, 7. Cadde üzerinde bulunan binanın bodrum ve zemin katında konumlu, 280 m<sup>2</sup> (Bodrum 130 m<sup>2</sup> +zemin 150 m<sup>2</sup>) alanlı işyeri 5.500.000 TL satılıktır. Söz konusu işyerinin 5milyon TL. bedelle alınabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	280 m <sup>2</sup>	19.642,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SORASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	280 m <sup>2</sup>	17.857,-TL/m <sup>2</sup>

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

Değerleme konusu taşınmaz konumundan ötürü 45.000 - 50.000.- TL/ay arsında kiraya vere bilineceğini bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	450 m <sup>2</sup>	111,-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	----------------------------

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

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7. cadde üzerinde bulunan bodrum kat 135 m<sup>2</sup> + zemin kat 135 m<sup>2</sup> + 1. Kat 150 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 420 m<sup>2</sup> alanlı işyerinin kira bedelinin 42.000.- TL olduğu beyan edilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	420 m <sup>2</sup>	100,-TL/m <sup>2</sup> /AY
--------------------------	--------------------	----------------------------

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

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde, taşınmaza yakın konumda, bodrum+ zemin+ 1 katlı ve 410 m<sup>2</sup> alanlı işyerinin 40.000.- TL bedel ile kiralandığı bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM KİRALIK DEĞERİ</b>	410 m <sup>2</sup>	97.56 TL/m <sup>2</sup> /ay
-----------------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 4: KG ANGORA GAYRİMENKUL: 0532 373 68 66**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde bulunan binada yer alan, 200 m<sup>2</sup> bodrum + 150 m<sup>2</sup> zemin olmak üzere toplam 350 m<sup>2</sup> alanlı dükkanın 30.000.- TL ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	350 m <sup>2</sup>	85.71 TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	-------------------------

**EMSAL 5: BORSEM GAYRİMENKUL: 0541 207 12 25**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde 7. Cadde üzerinde bulunan binanın bodrum ve zemin katında konumlu, 280 m<sup>2</sup> (Bodrum 130 m<sup>2</sup> +zemin 150 m<sup>2</sup>)alanlı işyerini 35.000.- TL ile kiraladığını beyan etmiştir

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	280 m <sup>2</sup>	125,-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	----------------------------

**EMSAL 6: VİZYON GAYRİMENKUL: 0544 725 06 00**

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

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

**EMSAL 7: ÖZDEMİR EMLAK: 0544 321 03 21**

Değerleme konusu taşınmazın konumu gereği 45.000 - 50.000.- TL/ay arasında kiraya verilebileceği bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM KİRALIK DEĞERİ</b>	450 m <sup>2</sup>	111.- TL/m <sup>2</sup> /ay
-----------------------------	--------------------	-----------------------------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş/satılmış veya kiralanmış dükkân/işyeri emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri ve taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik olarak alınan beyanlar karşılaştırılmıştır.

**BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

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

**Olumlu Etkenler:**

- Taşınmazın ticari yoğunluğu yüksek olan 7. Caddenin üzerinde yer alması,
- Taşınmazın bakımlı olması,
- Taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Taşınmazın kat mülkiyetli tapuya sahip olması,
- Taşınmazın caddeye bakan geniş cepheye sahip olması,

**Olumsuz etken:**

- Taşınmaza tapu kayıtlarında 10 yıllık kira sözleşmesinin olması, bu şerhin satış ve kira kabiliyetinin sınırlama getirmesi,
- Taşınmazın otoparklı olmaması,
- Yabancıların satış 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 "Mağaza/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" dir.

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

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

#### 5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilen 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 taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş, satılmış veya kiralanmış dükkân/işyeri emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen büro ve dükkân emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

Bodrum ve zemin katta yer alan 9 bb no.lu Depolu İşeri için; birim satış değeri 18.000,-TL/m<sup>2</sup>; aylık kira değerinin de 116,-TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

**KDV Hariç Satış Değeri:**

**9. bb no.lu Depolu İşYeri Satış Değeri:**  $450,00 \text{ m}^2 \times 18.000,-\text{TL}/\text{m}^2 = 8.100.000,-\text{TL}$

**KDV Hariç Kira Değerleri:**

**9. bb no.lu Depolu İş Yeri Değeri:**  $450,00 \text{ m}^2 \times 116,-\text{TL}/\text{m}^2 = 52.200,-\text{TL}/\text{ay}$

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

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

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkân ve işyerlerinin kira bedelleri incelenmiş; değerleme konusu taşınmazın mağaza olarak kullanılan  $450 \text{ m}^2$  alanlı 1.bodrum + zemin katının aylık kira bedelinin  $52.200,-\text{TL}$  olacağı kanaatine varılmıştır.

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

**KDV Hariç Satış Değerleri:**

**9. bb no.lu Depolu İşyeri Değeri:**  $450,00 \text{ m}^2 \times 116,-\text{TL}/\text{m}^2 \times 13 \text{ yıl} \times 12 \text{ ay} = 8.143.200,-\text{TL}$

**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**

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Hâsılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

## **BÖLÜM 6- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

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

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>8.100.000,-TL</b>
<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>8.143.200,-TL</b>
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>8.121.600 ~8.121.000,-TL</b>
<b>AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>52.200,-TL</b>

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

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal 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 gayrimenkulün projesi yanında, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "İş Yeri" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 7 - SONUÇ

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

**KDV Haric Satış Değerinin;**

**8.121.000.-TL (SEKİZİMİLYONYÜZYİRMİBİRBİNTÜRLİRASI)**

**KDV Dahil Piyasa Değerinin;**

**9.582.780,-TL**

**(DOKUZMİLYONBEŞYÜZSEKSENİKİBİNYEDİYÜZSEKSENTÜRLİRASI)**

**KDV Haric Aylık Kira Değerinin;**

**52.200.-TL (ELLİKİBİNİKİYÜZTÜRLİRASI)**

**KDV Dahil Aylık Kira Değerinin;**

**61.596,-TL (ALTIŞBİRBİNBEŞYÜZDOKSANALTITÜRLİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

**Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 337.500,-TL**

Bodrum Kat Değeri: 210 m<sup>2</sup> x 750 TL/m<sup>2</sup>= 157.500,-TL

Zemin Kat Değeri: 240 m<sup>2</sup> x 750 TL/m<sup>2</sup>= 180.000,-TL

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

Alış; 1 USD: 3,4940 TL, 1 EURO: 3,6510 TL, Satış; 1 USD: 3,5003 TL, 1 EURO: 3,6575 TL

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu **2016-HALGGYO-32** 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. 12.12.2016

(Ekspertiz tarihi: 16.12.2016)

Saygılarımızla,

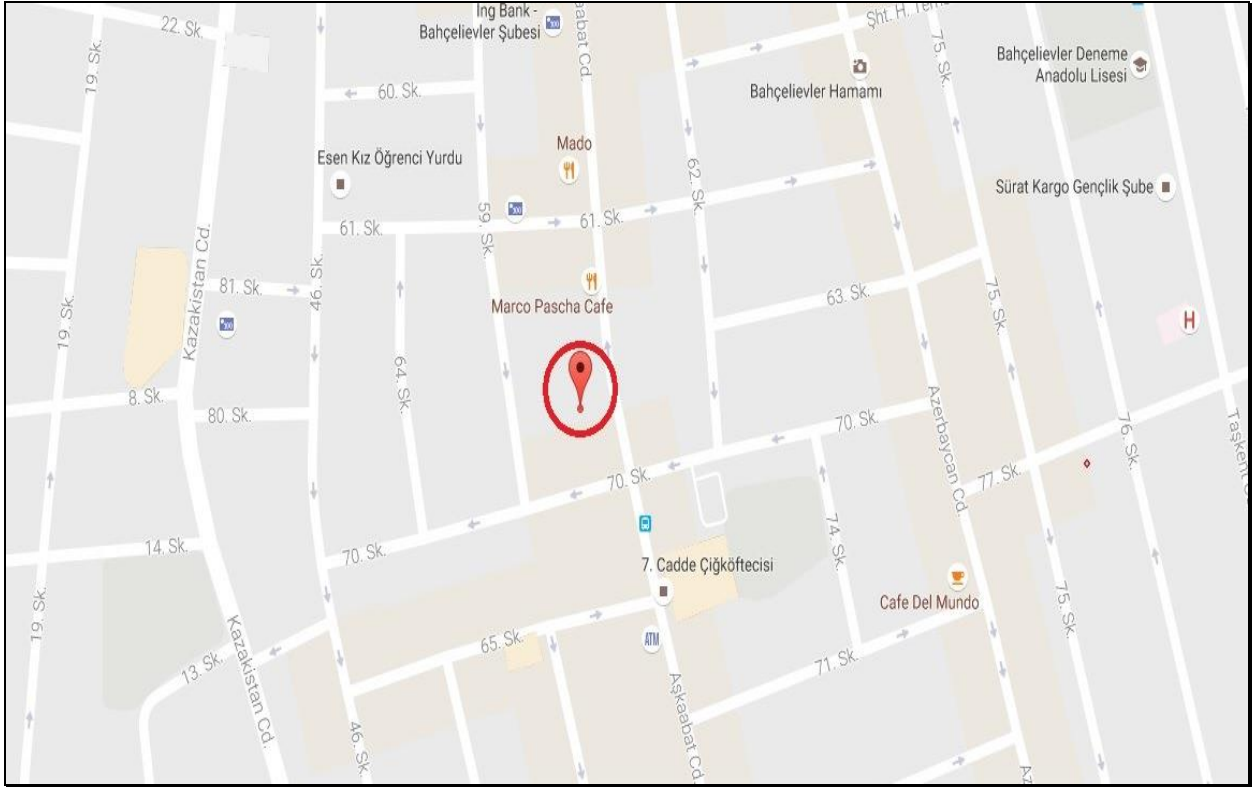
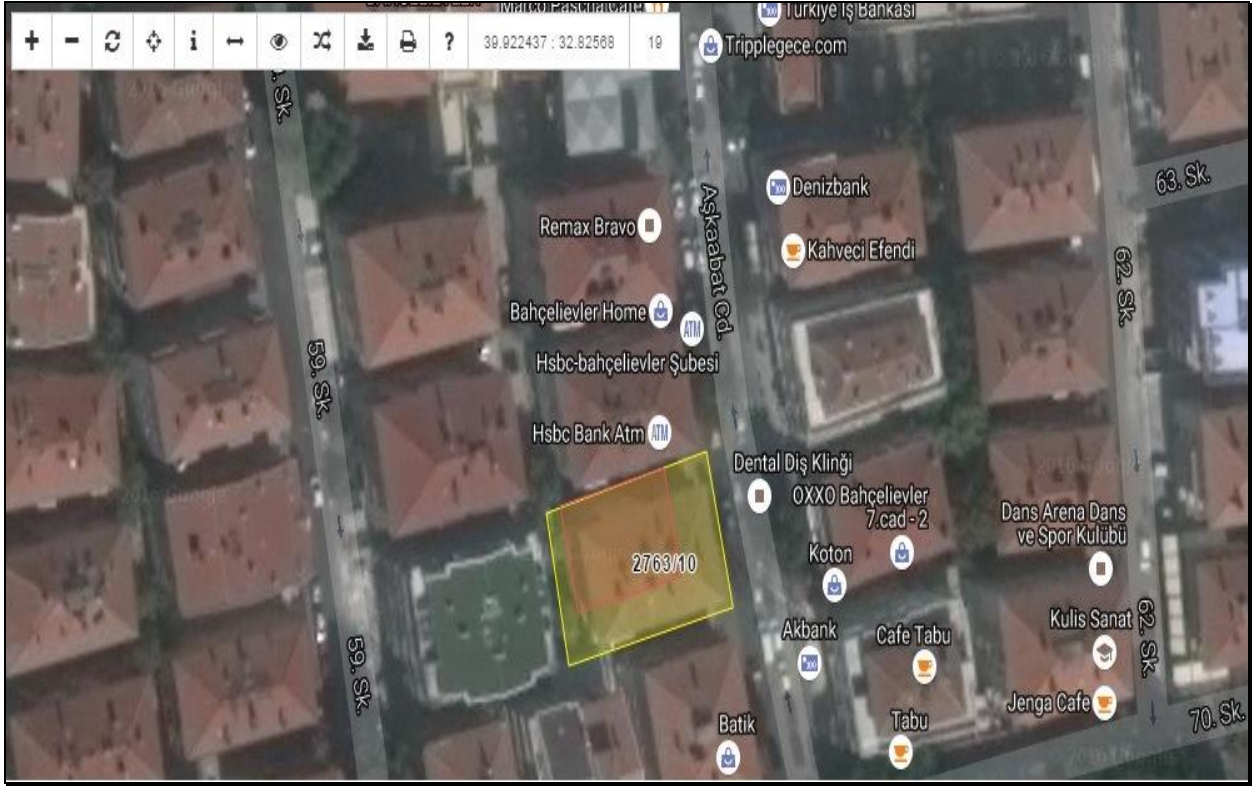
### A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	H.REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)



**BÖLÜM 8- EKLER**

**8-1 Uydu Fotoğrafı**



8-2 Fotoğraflar





**BODRUM KAT**

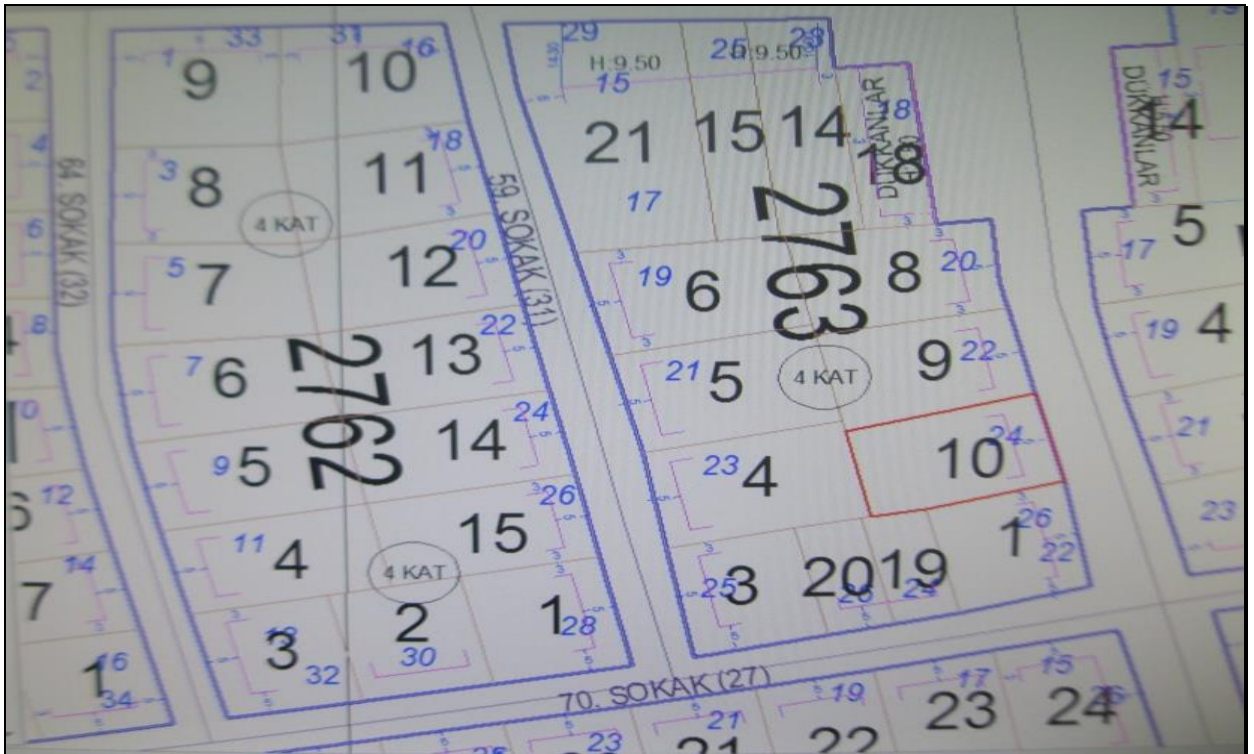


**ZEMİN KAT**



**8-3 BELGELER**

**İMAR DURUMU**

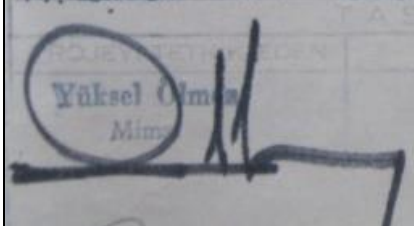



**PROJE KAPAĞI**

2

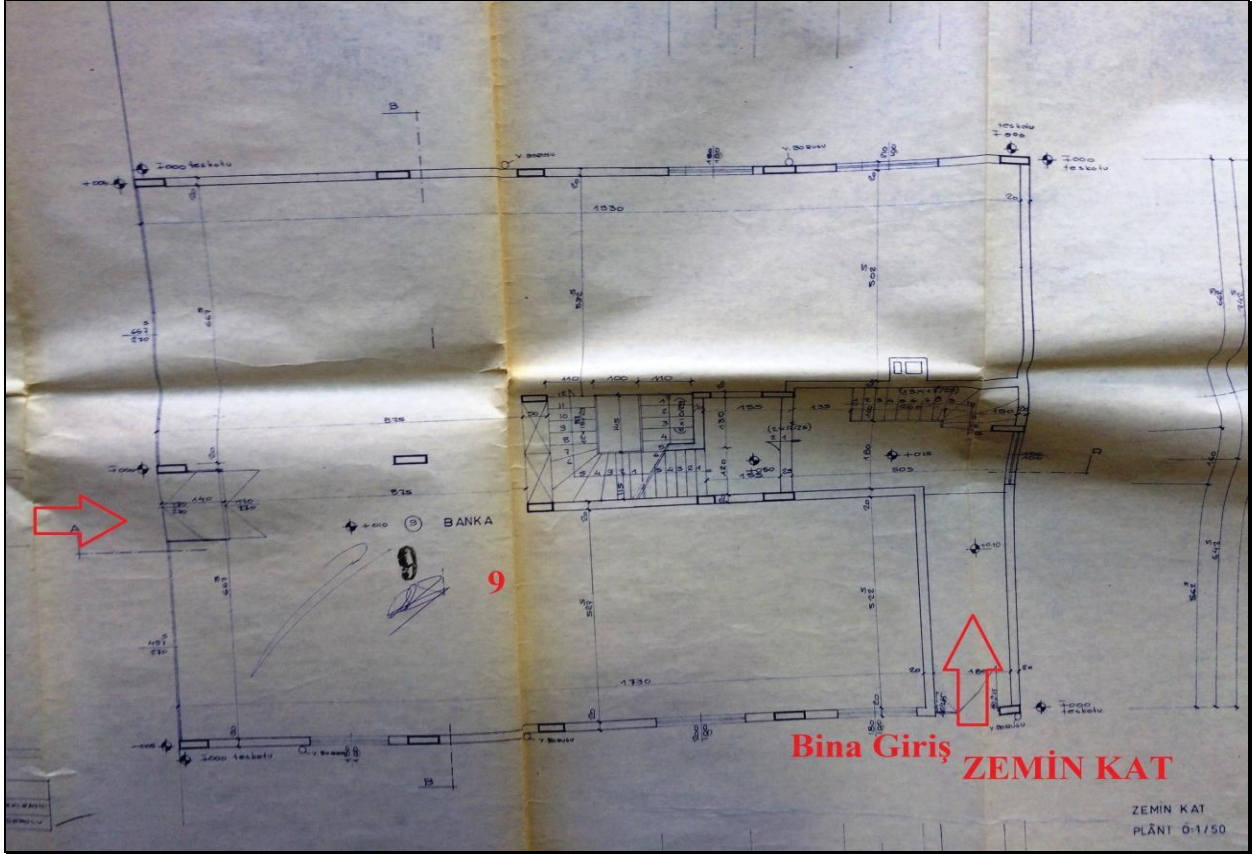
11.2.1977 125974

2. maddesi gereğince 1/5000 ölçekli imar planına göre yapılaşma alanının sınırlarını belirlemek üzere parçanın yekûnenin ölçülmesi ve planın hazırlanması için gerekli işlemlerin yapılması hususunda karar alınmıştır.

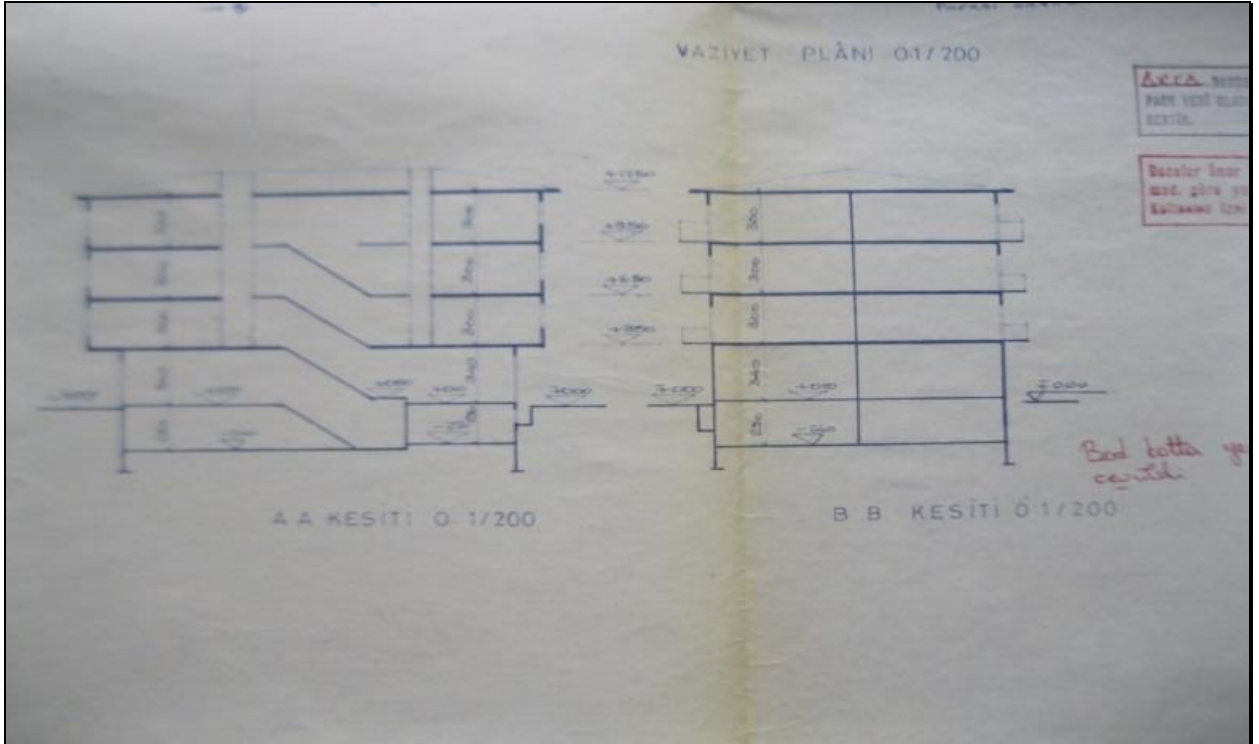
ADA	PARSEL	TANIMLAMA
2763	10	
MALKİ		
Dursun Alemdar		Dok. 12. Vat. No. 14204 / 27.4.1977 * " " No 18052/77
TAPU YERİSİL DURUMU		Caulhaya 7.5M 27.4.77
ARAZİ DURUMU		
ARAZİYİ KONTROL EDEN		10917 / 13.12.1976
MÜKTESEPLER		HEYET KARAR
17. Subat 1977 tarihli.		Y. Mimar _____ tarafından hazırlanan ve 1/5000 ölçekli imar planında imar kısımları ve AŞİADA İmar Teşkilatı ile sınırlarını belirlemek üzere yapılaşma alanının sınırlarını belirlemek üzere gerekli işlemlerin yapılması hususunda karar alınmıştır. Bu projelerin yapılması hususunda gerekli işlemlerin yapılması için gerekli işlemlerin yapılması hususunda karar alınmıştır. Bu projelerin yapılması hususunda karar alınmıştır. Bu projelerin yapılması hususunda karar alınmıştır.
 Yüksel Özmen Mimar		Belediye İmar Müdürü 13 Haziran 1977
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;">           Bu planda yazılı mahal isimleri Açık ve İşletme ruhsatı verecek kuruluşlardaca uygun görüldüğü takdirde geçerlidir.         </div>		



**ZEMİN KAT PLANI**



**KESİT PLANI**





**M2 ÇETVELİ**

ADA: 2163  
PARSEL: 10

Bina Katı	No	ANIT	M2	VİC	BANYO	MUTFAK	SALON	OD	OD	OD	OD	KATIN İÇİNE		TOPLAM M2		
												YERLİK	GENELİĞİ			
1. KAT	1	6H	98	138	34	70	98	90	85	113		455	88	1052	1338	1165
	2	6H	98	138	34	70	98	90	85	113		455	88	1052	1338	1103
	3	6C	186	144	315	64	213	782	1141	873		150	816	5830	8238	10947
2. KAT	4	6H	98	138	34	70	98	90	85	113		455	88	1052	1338	1165
	5	6H	98	138	34	70	98	90	85	113		455	88	1052	1338	1103
	6	6C	186	144	315	64	213	782	1141	873		150	816	5830	8238	10947
3. KAT	7	6H	98	138	34	70	98	90	85	113		455	88	1052	1338	1165
	8	6H	98	138	34	70	98	90	85	113		455	88	1052	1338	1103
	9											45391	1179		47271	

**453M**

DİĞER VERİLER			
MARKEZİ	M2	KONUT	1826
YATIRIM DEĞERİ			
PAZARLAMA FİYATI	577	3194	1829
ARZU KİŞİ			
ÇİFTLİK	8120	1870	
TEKİRAN	13243	1194	1129

Herhangi bir diğer kayıtlara sahip olduğu takdirde mülklerin 1/4 mülkiyetinde olduğu bildirilmektedir. Sorumluluğu kabul etmek kaydıyla bu Çetvel tablosundan tutumun sağlanmıştır.

PAZARLAMA FİYATI  
M. Ziya Kalkanlar  
105.000.000  
01.01.2022

**ADRES KODU**

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

**Adres:**

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

**Bu adrese ait adres kodu:**

**1358207569**

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

T.C. ANKARA BELEDİYE BAŞKANLIĞI FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

27.03.1978 4480 - 78

Ankara İl Merkez İlçesi Ankara Belediyesi

Yapı Kullanma İzin Belgesi

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

Semti: ÇANKAYA Bahçeli  
Muhafızı: Bahçeli  
Sokak: 7. Cad.  
Bina No: 24  
Pafta No: 2763 / 10  
Ada No: 2763  
Parcel No: 10

Özellik: İsa Abd. Soyak ve Adresi: Bahçelievler 7. Cad. NO: 24  
Yapı kooperatifi ise ismi: Ankara  
Diğer şirket veya kurum ise ismi: Ankara  
Yapı müteahhit tarafından yapılagı ise adı, soyadı, adresi: ANKARA

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

1 Yeni yapının tamamı için verilmiştir. [ ]  
2 İskele yapı için verilmiştir. [ ]  
3 Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. [ ]

**Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatnamelerin tarihi ve no.su**

1 Eski inşaat ruhsatnamesi  
a) Tarihi: 1.4.1977 - 4.1977  
b) No: NO:171  
2 Varislik ruhsatnamesi  
a) Tarihi: 7.10.1977 - 10.1977  
b) No: NO:137

**Bölüm III - Kullanma amacı ve yükümleri**

Kullanma amacı	Yükümleri (m <sup>2</sup> )	Kullanma amacı	Yükümleri (m <sup>2</sup> )	KOD
1 Ev		6 Sinema sistemi		
2 Apartman		3 Otul. inotül		
3 Dükkan, mağaza (tüccar)		10 Lokanta Caf.		
4 Pasaj		11 Fabrika		
5 İşyeri (işletme için)		12 Atölye		
6 Depo - atölye		13 İmalathane		
7 Garaj		14 Restorant		
8 ve 7 nci maddelerde yazılı ticari yapılar için emlak vergisi (Fabrika atölye imalathane gibi) ait olanlara da bu belgenin maddelerinde gösterilmiştir.		15 Otul		
		16 Cam		
		17 Resmi kurum (işletme)		
		18 Kabinler dışı	4783	
		19 Akademi	166	
		<b>TOPLAM</b>	<b>634</b>	

**Bölüm IV - Yapının yapımı ve kullanılan inşaat malzemesi cinsi**

TARİHİ CİNSİ		SİSTEM	
a) İskeleler	[ ]	b) Yığma	[ ]
İskeletli cinsi		Yığma cinsi	
1 Çelik	[ ]	1 Briket	[ ]
2 Betonarme	[ ]	2 Tuğla	[ ]
3 Ahşap	[ ]	3 Taş	[ ]
İskeletli diğer malzeme cinsi		4 Kerpiç	[ ]
1 Sac çelik iskele	[ ]	5 Diğer	[ ]
2 Beton iskele	[ ]		
3 Briket	[ ]		
4 Tuğla	[ ]		
5 Ahşap	[ ]		
6 Taş	[ ]		
7 Kerpiç	[ ]		
8 Diğer	[ ]		

**B+Z+3**

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

Yapının kat sayısı: 5 [ 5 ]  
Yat seviyesi altındaki kat sayısı: 4 [ 4 ]  
Yat seviyesinin altındaki kat sayısı: 1 [ 1 ]

Yapının yüksekliği metre: 13.50 [ ]

**Bölüm VI - Yapının inşaat tarihi**  
Yapının inşaatına başlandığı tarih: 1.4.1977  
Yapının inşaatına bittiği tarih: 27 Mart 1978

**Bölüm VII - Yapının maliyeti ve yapılagı şekli**

Yapının inşaat maliyeti değeri (Arsa hariç): [ ]  
1 Yapı sahibi tarafından yapılmıştır. [ ]  
2 Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır. [ ]  
3 Yapı ihale yolu ile müteahhitle yapılmıştır. [ ]

**Bölüm VIII - Konutlana özellikleri**

a) Bina ile ilgili özellikleri				b) Daire ile ilgili özellikleri			
Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik	X			Kalorifer	X		
Havagizni	X			Sıcak su	X		
Selül süpür	X			Konforasyon	X		
Konfor	[ ]			Fosforik	X		
Akula	[ ]			Aksanlar	X		
Diyandı	[ ]						

**Özellikler**

Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	Kod
1 Odalar				10			
2				11			
3				12			
4				13			
5				14			
6				15			
7				16			
<b>Toplam</b>							

**Daire özellikleri**

Dairelerin özellikleri	Olun	Olunmayan	Yapılan
Mutlak			
Banyo			
Hale WC			
Pafta dışı. ot. t.			
Marjör dışı. ot. t.			

İlgili [ ] için [X] konulara gerekli cevaplandırılmaları yapılmıştır.  
Yukarıda ilgili belgenin tarih ve numarası yazılı inşaat ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının müzanesinde tasdikli projesine ve genel şartlı durumuna uygun olarak yapılagı belgenin 5. maddesi ile yazılı olan kanununun 1000 sayılı kararında tasdikli 16 nci maddesi gereğince Yapının (tamamı) (iskele yapı) inşaatı devam eden (biten) (biten kısmı) (çizim) "Yapı Kullanma İzin Belgesi" verilmiştir.

Bina Muhafızı Yetkili Edilen Fen İşleri Müdürü: C. ÖNDER  
İnşaat Tek. M. KARAHAN  
Beldeye Tabii: YAKUP ENGİN  
Yapı Kullanma İzin Şk. Şefi: ZEKİ BAYAR  
İng. MÜH.

ANKARA BELEDİYE BAŞKANLIĞI FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

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

- 1 - Yapının biten kısımları için evvelce verilen yapı kullanma izin Belgesi varsa

65  
TARİH NO. TARİH NO.

- 2 - Bu yapı kullanma izin belgesi hangi kısımlar için verildiği

9 nolu banka için ve bina müstemilatı için .

- 3 - Yapı kullanma izin belgesi alınmış ve nataman olan kısımlar

Diğer 8 daire iskan almamıştır.

- 4 - Yapı kullanma izin belgesi harcı (tamamı) (kısmı) için 8 / 3 / 1978 tarih ve sayılı makbuzla 543361 TL olarak alınmıştır.

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

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

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

DAİRE — DÜKKAN NO. MAKBUZ TARİHİ MAKBUZ SAYISI

9. nolu Banka 16.3.1978 198683 T.C. Bank

- 8 Sayılı makbuzlarla emlak alım vergisinin tahsil edildiği tesbit edilmiştir.

SURE ÇEPE  
ZEKİ BAYAR  
İng. Müh.



*[Signature]*

TASTIK OLUNUR  
SEN İŞELİR MÜDÜRÜ Y.

*[Signature]*

0/1

**TAPU SENEDİ**

<b>ANA GAYRİMENKULÜN</b>	İli	ANKARA		 <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	YUKARI BAHÇELİEVLER					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	2763	10	KARGIR APARTMAN		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 374216							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli <sup>X</sup>		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		Depolun İşyeri		79/232		ZEMİN	9
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	Edinme Sebebi	Bağımsız Bölümün Niteliğinin Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					Tam
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		58732	51	1970		04/11/2013	Cilt No.
Sahife No.		 Mehmet ŞANLI Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		NOT: * Mülkiyetin gayri ayni hakları ile şerhler için tapu kütüphanesine başvurularcaat edilmiştir. ** Tebliğ Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliğinin Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					Tarih
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Stok No <b>199</b>							

## TAPU TAKYİDATI

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	26.11.2016 14:00:02	2016-136654	20161126-912-F00383	17.50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Kat/Mulkiyeti	Yüzölçüm	610,00000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	374216	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: ) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: ) - (Bağ.Böl.No: 9)	
İl / İlçe	ANKARA / ÇANKAYA	Arsa Pay / Payda	79/232	
Kurum Adı	Çankaya TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	Depolu İşyeri	
Mahalle / Köy Adı	YUKARI BAĞÇELİEVLER Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	51 / 4970	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	2763 / 10	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	8 / 782	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI : 29/07/1977		- 0	
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR. ) Tarih: - Sayı: -	BAKANLAR KURULU	19.06.2009 - 12611	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 36171		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	4.560.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 38,000,00TL+KDV/BEDELLE 10 YIL MÜDDETLE K )		14.07.2011 - 37576	

Rapor Tarihi / Saati : 26.11.2016 / 14:24 1

## 8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.12.2013 No : 402492

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Mehmet YAŞAR**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR

### 8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

### 8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 400814

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Burhanettin TANDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
E. Mehmet ÖZTAN  
BAŞKAN

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



T.C.  
RASRAKANIİK  
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

Konu :

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul 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 çıkarılmamız 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 - 9448

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

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

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

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına 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 DALGIÇ**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)



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

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