



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇANKAYA / ANKARA

(1 ADET İŞ YERİ)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-HALKGYO-13

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	01.11.2017 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	01.11.2017 - 13
RAPORUN KONUSU	Bu değerlendirme raporu; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Bahçelievler mahallesi, 2763 ada 10 parsel üzerinde konumlu ve tapuda "Zemin kat, 9 bağımsız bölüm no.lu ve Depolu İşyeri" vasfıyla kayıtlı ve mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan 1 adet taşınmazın güncel pazar değerinin tespitidir.
DEĞERLEME TARİHİ	18.12.2017
RAPOR TARİH VE NO	22.12.2017 / 2017-HALGGYO-13
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	23.10.2017 tarih, saat 18:04 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre; parselde yer alan değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde; Beyan: Yönetim Planı:29.07.1977 Beyan: Diğer (Konusu: Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri yasaklanmıştır). (19.08.2009 tarih, 12611 sayı ile), Şerh: 4.560.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (38.000.00 TL + KDV bedelle 10 yıl müddetle k) 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>
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel, "1/1000 ölçekli ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam, klasik 4 katlı, 'konut alanı' yapılanma koşullarına" sahiptir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu bağımsız bölümler için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ (SATIŞ ve KİRA)	KDV HARİÇ; TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 8.120.000,-TL (SEKİZMİLYONYÜZYİRMİBİNTÜRKLİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 52.200,-TL/AY (ELLİKİBİNİKİYÜZTÜRKLİRASI/AY) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 626.400,-TL/YIL (ALTIYÜZYİRMİALTIBİNDÖRTYÜZTÜRKLİRASI/YIL)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI	Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402992)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-13
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	14
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	14-15
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	15
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	15
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	15
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	15-...-24
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler	24-25
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	25
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	25
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	26
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	26
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	26-...-31
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	31
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	31
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	31
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	32
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	32
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	32
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	32
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	32
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	33
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	33
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	33
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	33-34
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	34
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	34
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	34

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	34
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	34
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	34
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	34
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34-35
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
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	35
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	35
7 – SONUÇ	35-36
8 – EKLER	37
8-1 Uydu Fotoğrafı	37
8-2 Fotoğraflar	38-39
8-3 Belgeler	40-...-49
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	49
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	50
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	50
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	51
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	52
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	53

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 22.12.2017 tarih, 2017-HALGGYO-13 no'lu rapordur.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

18.12.2017 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 18.12.2017 tarihinde çalışmalarına başlanarak 22.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2017 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 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 Bilgiler¹

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



Şekil: Ankara'nın konumu

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

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

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

Tarihi

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



Görsel: Ankara'nın 18. yüzyıldan kalma bir resmi

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

Ankara ili, Türk-Yunan Savaşı'nın en yoğun muharebesinin gerçekleştiği yer olmuştur. 1920 yazında Yunan birlikleri, Ankara şehrini ele geçirmek amacıyla Sakarya nehri kıyılarına kadar ilerlemiştir. Ancak 23 Ağustos - 13 Eylül tarihleri arasında gerçekleşen Sakarya Meydan Muharebesi sonucunda Yunan birlikleri püskürtülmüştür. Polatlı yakınlarında meydana gelen zorlu muharebe Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olmuş, Mustafa Kemal Atatürk ünlü

"Hattı müdafaa yoktur, sathı müdafaa vardır. O satıh bütün vatandır" sözünü bu sırada söylemiştir. Birkaç hafta sonra Fransa ile yapılan Ankara Anlaşması ile Türk-Fransız ihtilafı sona ermiştir. Kurtuluş Savaşı sonucu toprakları üzerindeki egemenliğini kanıtlayan Türkiye, 1922 Lozan Barış Konferansı ve 1923 Lozan Antlaşması ile uluslararası toplulukta millî sınırlarını tescilledi ve bağımsızlığını onaylattı. Türkiye Büyük Millet Meclisi 13 Ekim 1923'te Ankara ilinin merkezi olan Ankara kentini başkent ilan etmiştir.



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

Coğrafik ve Topoğrafik Yapısı

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

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

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

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

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

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

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

Demografik Yapısı

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

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

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

Ekonomik Yapısı

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

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



Sanayi

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

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

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

Tarım, Hayvancılık Ve Ormancılık

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

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

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

Enerji

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

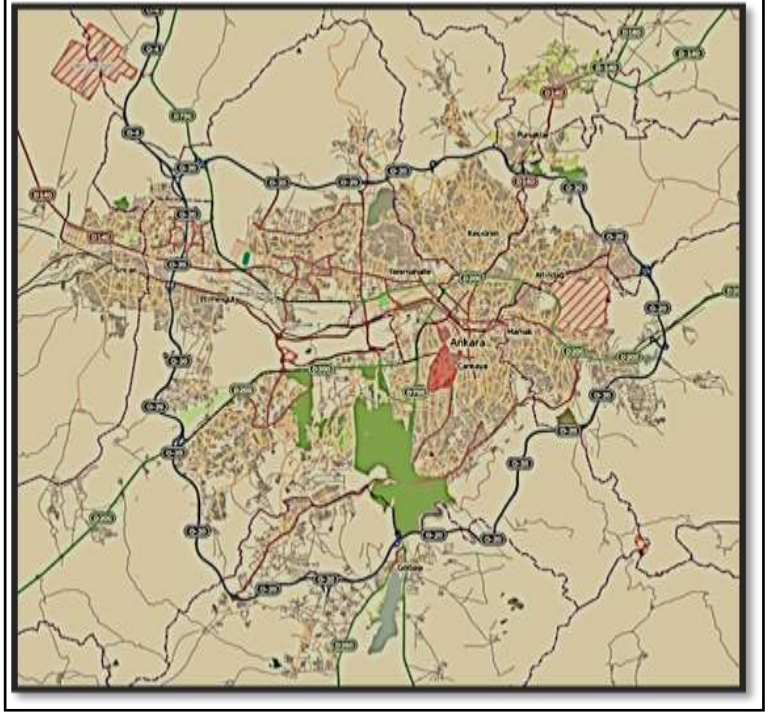
Madencilik

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

Ulaşımı

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

Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldıracak karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini etkilemeden geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlamaktadır. O4/E89 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlamaktadır. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlanmıştır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında ayrıca D200



(E90) (Bursa - Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir - Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kahramankazan - Gerede), D765 (Çankırı - Kalecik - Kırıkkale), D260 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir) karayolları bulunmaktadır.

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

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

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

Çankaya İlçesi Hakkında Genel Bilgiler²

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



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

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

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

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

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

9 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	: DEPOLU İŞYERİ		
ARSA PAYI	: 79/232		
BLOK NO	: -		
KAT NO	: ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO	: 9		
CİLT NO	: 51		
SAYFA NO	: 4970		
TARİH	: 28.10.2010		
YEVMIYE NO	: 36171		
MALİK	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	HİSSESİ	TAM
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ
ARSA		TARLA	

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

23.10.2017 tarihinde, saat 18:04 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyanlar ve şerh mevcuttur;

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



edinimleri yasaklanmıştır. Tarih:- Sayı:- Malik/Lehdar: Bakanlar Kurulu (19.08.2009 tarih, 12611 sayı ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

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

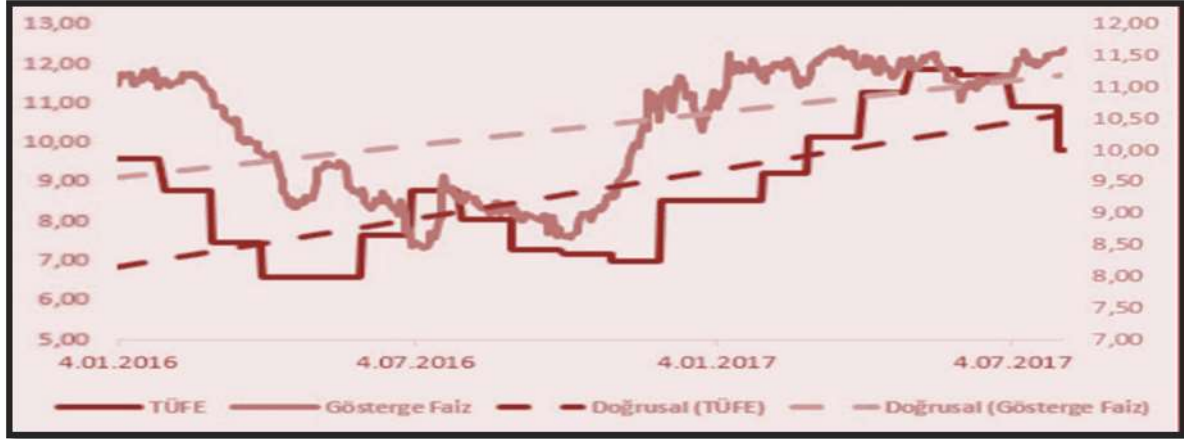
Tapu kayıtlarına göre "Kargir Apartman" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan "Depolu İşyeri" nitelikli taşınmaza ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha

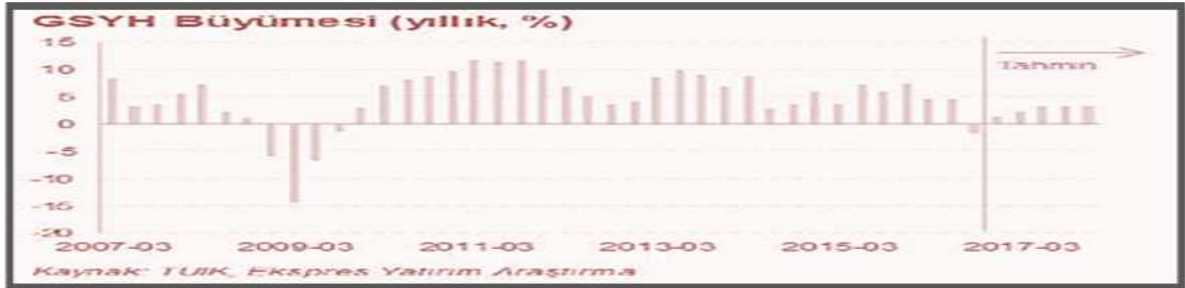
yürürlüğe girmeden OVP’de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşememiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2017 yılı ikinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (ortalama %4,6) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.

2017 yılında özellikle FED’in para politikasında gevşemeyi sonlandırarak kontrollü kısıtlamaya gidecek beklentisi piyasaları oldukça sarsmış, ancak süratli faiz artışı yerine piyasanın el verdiği ölçüde artış yapılacağı sinyali alınması yanısıra, paraya boğulmuş olan piyasadaki geri alımlarında belli büyüklüklerde olacağını açıklanması/gerçekleşmesi ile kötümserlik yerini temkinli iyimserliğe bırakırken, bölgemizde yaşanan açık ve örtük savaşlar ekonomiyi tekrar darboğaza sokmuş, bunu aşmak için de bir anlamda kontrolsüz ölçüde dağıtılan teşviklerle (Kredi Garanti Fonu, Eximbank, KDV indirimleri, vergi ve SGK yapılandırılmaları vb.) ekonomideki olumsuzluk ötelenmiş ve dahi büyüme rakamları oldukça tatminkar seviyelere gelmiştir. Büyümenin ana gücü yine ihracat olmuştur. Tabii yaşanan parasal gevşeme hemen kendini göstermiş ve aşağıda da detaylandırıldığı üzere enflasyonu da çift rakamlara geçecek şekilde yeniden gündemimize sokmuştur.



Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

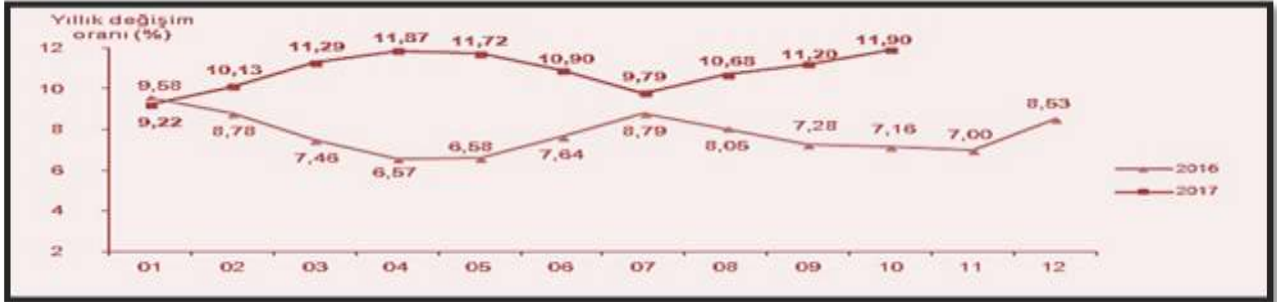
TÜFE’de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

Aylık en fazla düşüş gösteren grup %1,75 ile eğlence ve kültür; aylık en yüksek artış %11,51 ile giyim ve ayakkabı grubu; yıllık en fazla artış %16,79 ile ulaştırma grubunda gerçekleşmiştir.

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey’de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %10,68 ile TR52 (Konya, Karaman) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %13,32 ile TRC1 (Gaziantep, Adıyaman, Kilis) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %11,99 ile TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın) bölgesinde gerçekleşmiştir.

Anılan TÜFE artışı oldukça yüksek olup, önümüzdeki son üç ayda da 2 haneli rakamlarla yükselişini sürdürmesi beklenmektedir. Herkesin kabul ettiği üzere Türkiye yapısal reformlarını gerçekleştirmedikçe enflasyonla parasal/fiscal mücadele yeterli olmamaktadır. Halen üretici fiyat endeksinde birikmiş enflasyonun da (%14,47) ilk fırsatta tüketicilere yansıtılacağı dikkate alındığında kamuoyunun takip ettiği TÜFE’nin tek haneli rakamlara düşmesi zor görünmektedir.

Tablo: Türkiye’de Ortalama Enflasyon (2016-2017)



TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan – Haziran, 2017

İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10 oranında arttı.



İnşaat ciro endeksi ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017
[2010=100]

Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	156,2	156,2	10,0	161,9	6,0

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

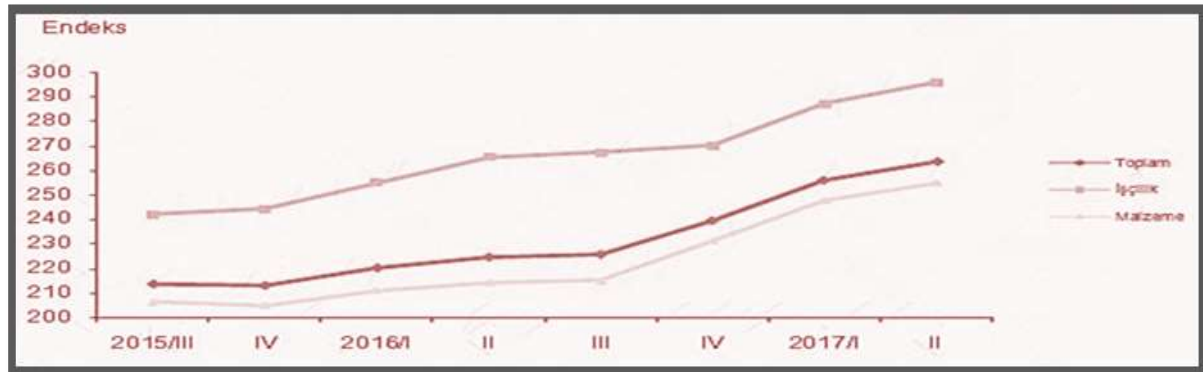
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

BİME’de 2017 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %3,1, malzeme endeksi ise %2,8 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %11,5 ve malzeme endeksi %19,0 arttı.

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2017 [2005=100]

	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi, 2015-2017 [2005=100]



İnşaat Sektöründe İstihdam

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,2 oranında azaldı.



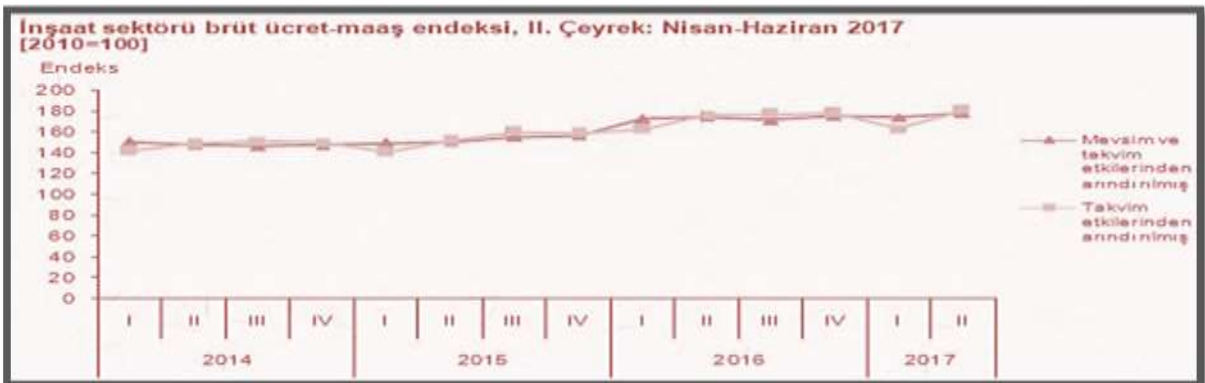
İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,4 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,8 oranında azaldı.



İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,3 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,3 oranında arttı.



İnşaat işgücü girdi endeksleri ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017
[2010=100]

Gösterge	Anndınlmamış		Takvim etkilerinden anndınlmış		Mevsim ve takvim etkilerinden anndınlmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim(%)	Endeks	Çeyreklik değişim(%)	Endeks
Istihdam	67,5	67,7	-10,2	67,0	-2,1	67,0
Çalışılan saat	63,6	63,9	-10,8	63,0	-2,4	63,0
Brüt ücret-maaş	179,7	180,3	2,3	178,1	2,3	178,1

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %7,6, yüzölçümü %16,3, değeri %35,3, daire sayısı %21,6 oranında arttı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 123,8 milyon m² iken; bunun 69,9 milyon m²'si konut, 26,9 milyon m²'si konut dışı ve 26,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 95,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 103,7 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 18,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 620 bin 182 dairenin 572 bin 797'si özel sektör, 41 bin 378'i devlet sektörü ve 6 bin 7'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 24,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 13,5 milyon m² ile Ankara, 7,2 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Tunceli ve Hakkari oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 129 bin 791 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 51 bin 11 adet ile Ankara ve 40 bin 602 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	74 210	68 965	59 433	7,6	16,0
Yüzölçümü (m ²)	123 778 133	106 474 355	91 734 593	16,3	16,1
Değer (TL)	127 873 534 400	94 533 482 987	77 438 485 408	35,3	22,1
Daire sayısı	620 182	510 045	432 315	21,6	18,0

(r)Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %1,9, yüzölçümü %8,7, değeri %27,2, daire sayısı %9,0 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 76,1 milyon m² iken; bunun 44,1 milyon m²'si konut, 16,8 milyon m²'si konut dışı ve 15,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 56,9 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m² ile devlet sektörü ve 2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 384 bin 322 dairenin 352 bin 401'i özel sektör, 23 bin 125'i devlet sektörü ve 8 bin 796'sı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 14,6 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,5 milyon m² ile Ankara, 4,5 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Tunceli ve Ardahan oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 84 bin 440 adet ile en yüksek paya sahip oldu.

İstanbul'u 35 bin 897 adet ile Ankara ve 23 bin 574 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Ağrı oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015-2017					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 (r)	2015 (r)	2017	2016
Bina sayısı	54 203	53 212	52 545	1,9	1,3
Yüzölçümü (m ²)	76 105 985	70 028 609	68 621 319	8,7	2,1
Değer (TL)	78 917 906 121	62 051 166 740	56 888 730 857	27,2	9,1
Daire sayısı	384 322	352 669	355 643	9,0	-0,8

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

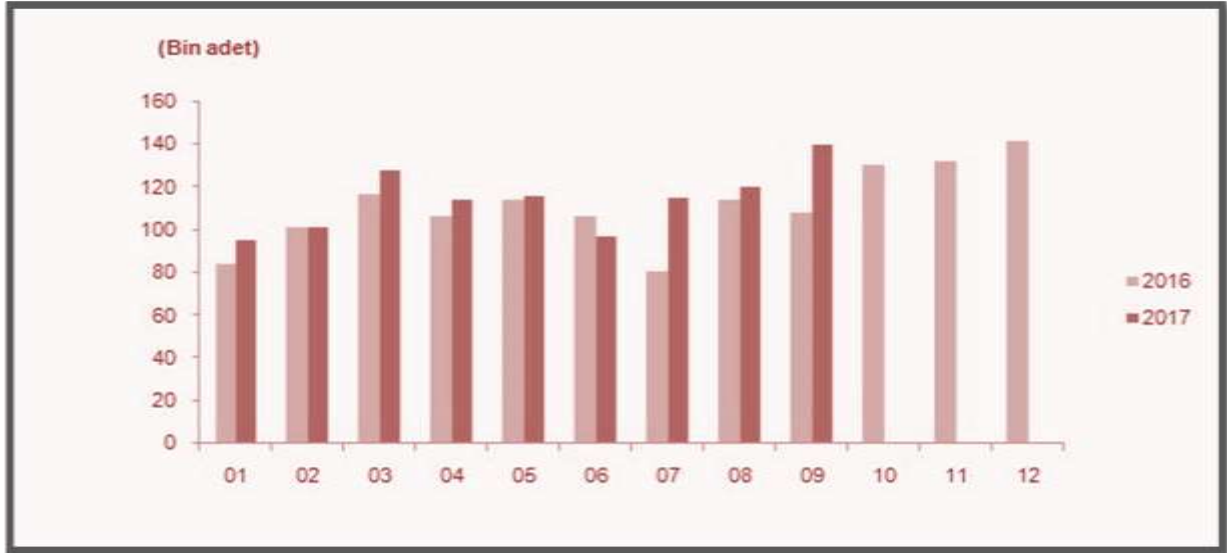
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam Mart/2017'de 173 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Bu tutar bireysel kredilerin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.



Türkiye’de Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 oranında artarak 140.298 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.471 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13.945 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7.575 konut satışı ve %5,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 28 konut ile Şırnak, 29 konut ile Ardahan ve 35 konut ile Hakkari oldu.

Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017



İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,7 oranında azalış göstererek 40.534 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.910 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %41,4 ile Ardahan oldu.

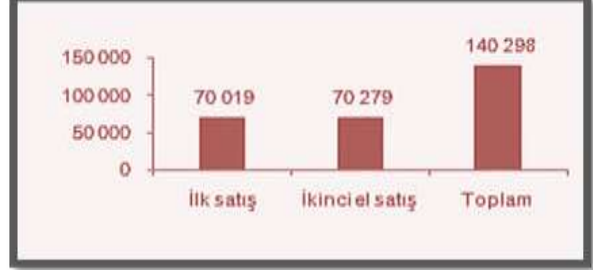
Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 oranında artarak 99.764 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.561 konut satışı ve %16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,6 oldu. Ankara 9.091 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.033 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 17 konut ile Ardahan oldu.

Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %37,4 artarak 70.019 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %49,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 12.690 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5.858 konut satışı ile Ankara ve 3.314 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,3 artış göstererek 70.279 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.781 konut satışı ve %15,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %45,9 oldu. Ankara 8.087 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.261 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılara Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %75,2 artarak 2.236 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2017'de ilk sırayı 797 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 520 konut satışı ile Antalya, 119 konut satışı ile Aydın, Bursa ve Trabzon izledi.

Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 383 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 344 konut ile Suudi Arabistan, 160 konut ile Kuveyt, 129 konut ile Rusya Federasyonu ve 103 konut ile İngiltere izledi.

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,



- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,
- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody's) Türkiye'ye "yatırım yapılabilir ülke" seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,
 - Bu nedenle Türkiye'nin fonlamasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
 - Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
 - Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,
 - Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile hükümetin Şubat/2017 itibariyle gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibariyle sona ermiştir).

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

İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye 27.10.2017 tarih, E.63585 sayılı imar durum yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 2763 ada, 10 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; "ayrık nizam, klasik 4 katlı, '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 Ruhsatı 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 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.

Yapı Denetim

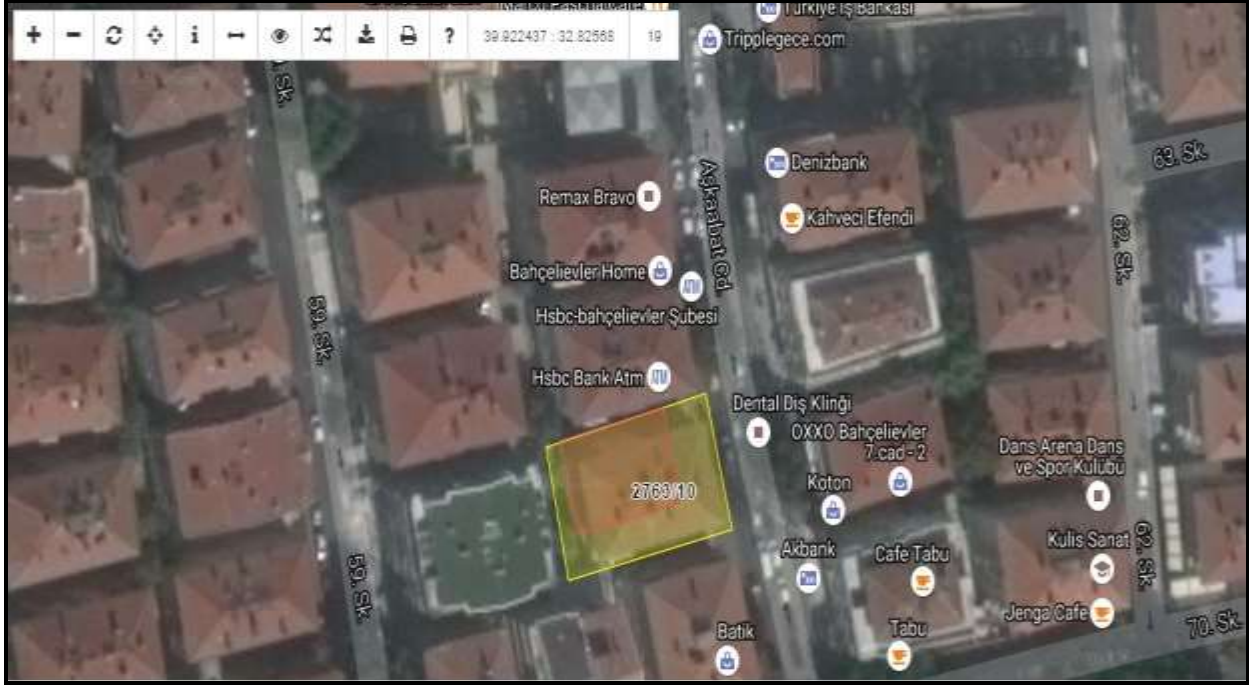
Taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

Ceza/Tutanak

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

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 39.922406 K - 32.825756 D

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

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

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

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

Ana Gayrimenkul ve Değerlemesi Yapılan Bağımsız Bölüm :

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Bahçelievler mahallesi, 2763 ada, 610,00 m² alanlı 10 parsel üzerinde kayıtlı, tapu belgesine göre "Kargir Apartman" vasıflı, 1.534 m² 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 ve boş odalar giyinme kabinleri, 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 mağazası olarak kullanılan, tapu kaydında depolu işyeri olarak adı geçen mağaza; bodrum katı 210 m², zemin katı 240 m² toplam 450 m²'lik alandan oluşmaktadır. Mevcutta boş iş yeri olarak bulunan gayrimenkul, bodrum kat depo ve giyinme kabinleri, wc ve boş oda olarak bulunmaktadır. Basit bir tadilatla eski haline getirilebilir özelliktedir. Zemin katta herhangi bir değişiklik yapılmamış olup, mağaza yeri olarak bulunmaktadır.

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 sıvadır.

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 taşınmazla ilgili olarak yapılan piyasa araştırması sonucu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi sahibi ile yapılan görüşmede, banka şubesinin 9.500.000 - 10.000.000.- TL arasında satılabileceğini, 55.000 - 60.000.- TL/ay arasında da kiralanabileceğini belirtmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	725 m ²	13.448,- TL/m ²
---------------------------	--------------------	----------------------------

EMSAL 2: ÖZDEMİR EMLAK: 0544 321 03 21

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde benzer özelliklerde, 100m mesafede bulunan ve bodrum + zemin + 1 kattan oluşan, 580 m² alanlı eski Garanti Bankasının yerinin işyeri olarak 8.000.000.- TL bedelle Eylül 2016'da satıldığı bilgisi alınmıştır. Hesaplanan tutar enflasyon etkisi ile günümüze taşınmıştır. TÜFEndeksi : Eylül2017 313,88 / Eylül 2016 282,27 =)1,11198

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	580 m ²	13.793,- TL/m ²
RAPOR TARİHİNE TAŞINMIŞ SATIŞ DEĞERİ		15.445,- TL/m ²

EMSAL 3: BİRCAN EMLAK: 0532 223 5 223

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde, 7. cadde üzerinde bulunan binanın (100 m² bodrum+ 150 m² zemin + 150 m² 1. Kat) katında konumlu ve 400 m² alanlı iş yeri 8.500.000,- TL bedelle satılık olduğu, pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	400 m ²	21.250,- TL/m ²
PAZARLIK SORASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		18.750,- TL/m ²

EMSAL 4: BİRCAN EMLAK: 0532 223 5 223

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak yapılan piyasa araştırması sonucu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi sahibi ile yapılan görüşmede, banka şubesinin 9.000.000 - 10.000.000.- TL ile satılabileceğini, 55.000 TL - 60.000.- TL/ay arasında da kiralanabileceğini ifade etmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	725 m ²	13,448,- TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		79,- TL/m ² -ay

EMSAL 5: EURO TÜRK GAYRİMENKUL: 0530 442 15 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde, 7. Cadde üzerinde bulunan binanın bodrum ve zemin katında konumlu ve 230 m² alanlı iş yeri 5.00.000,- TL bedelle satılıktır. Söz konusu iş yeri için pazarlık payının olduğu bilgisi alınmıştır. Ayrıca içindeki kiracı 28.000.- TL ile kiraladığını beyan etmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	230 m ²	21.739,- TL/m ²
PAZARLIK SORASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		20.652,- TL/m ²
KİRA DEĞERİ		122,- TL/m ² -ay

EMSAL 6: BEYAZ EMLAK: 0530 558 76 75

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde bulunan, (225 m² bodrum + 200 m² 1. Kat) 425 m² alanlı mağaza 6.500.000 TL bedelle satılık olup, ayrıca pazarlık payının olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	425 m ²	15.294,- TL/m ²
PAZARLIK SORASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		14.706,- TL/m ²

**EMSAL 7: KANDAZ EMLAK: 0532 762 10 43**

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak yapılan piyasa araştırması sonucu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi sahibi ile yapılan görüşmede, banka şubesinin 9.500.000 - 10.000.000.- TL arasında satılabileceğini, 55.000 - 60.000.- TL/ay arasında da kiralanabileceğini belirtmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	725 m ²	13,448,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		79,- TL/m ² -ay

EMSAL 8: CELEL EMLAK: 0544 925 35 81

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7. cadde üzerinde bulunan 4 katlı binanın 2. katında konumlu, 180 m² alanlı, 4+1 formunda daire, ofis olarak 550.000,-TL bedelle satılıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	180 m ²	3.056,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 9: BİRCAN EMLAK: 0532 223 5 223

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde, değerleme konusu binaya yaklaşık 150 m mesafede bulunan, 1. katta konumlu ve 140 m² alanlı daire 660.000,- TL bedelle satılık olup, pazarlık payı bulunduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	140 m ²	4.714,-TL/m ²
PAZARLIK SORASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.286,- TL/m ²

EMSAL 10: GÜNAY EMLAK MÜŞAVİRLİĞİ: 0535 310 10 40

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde, değerleme konusu binaya 250 m mesafede bulunan, 1. Kattaki ve 110 m² alanlı daire 475.000,- TL ile satılık olup, pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATILIK DEĞERİ	110 m ²	4.318,-TL/m ²
PAZARLIK SORASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.090,- TL/m ²

EMSAL 11: CANSU EMLAK: 0532 612 72 37

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde, 4+1 formunda, 2. Katta yerleşik ve değerleme konusu binaya 350 m mesafede bulunan, 160 m² alanlı daire 575.000,- TL bedelle satılık olup, pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATILIK DEĞERİ	160 m ²	3.594,-TL/m ²
PAZARLIK SORASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.437,-TL/m ²

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

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yaklaşık 50 m mesafede bulunan, benzer özelliklerde, 150 m² bodrum + 200 m² zemin olarak 350 m² alanlı iş yerinin 40.000.- TL/Ay ile kiralık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRALIK DEĞERİ	350 m ²	114,28 TL/m ² -ay
-----------------------------	--------------------	------------------------------

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

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yaklaşık 200 m mesafede bulunan, benzer özelliklerde, 230 m² alanlı iş yerinin 23.000.- TL/Ay ile kiralık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRALIK DEĞERİ	230 m ²	100,-TL/m ² -ay
-----------------------------	--------------------	----------------------------

EMSAL 3: KANDAZ EMLAK: 0532 762 10 43

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, eski Merve Mağazası (100 m² bodrum + 130 m² 1. Kat) olan ve değerlendirme konusu binaya 200 m mesafede bulunan, benzer özelliklerde, 230 m² alanlı iş yerinin 26.000.- TL/Ay ile kiralık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	230 m ²	113,-TL/m ² -ay
--------------------------	--------------------	----------------------------

EMSAL 4: KANDAZ EMLAK: 0532 762 10 43

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak yapılan piyasa araştırması sonucu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi sahibi ile yapılan görüşmede, banka şubesinin 55.000 - 60.000.- TL arasında satılabileceğini bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	725 m ²	79,31 TL/m ² -ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 5: KOÇ GAYRİMENKUL: 0544 725 06 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7. Cadde üzerinde bulunan bodrum, zemin ve 1 kattan oluşan, 350 m²'lik iş yeri 30.000.- TL ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	350 m ²	85,71 TL/m ² -ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 6: ÖZDEMİR EMLAK: 0544 321 03 21

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak yapılan piyasa araştırması sonucu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi sahibi ile yapılan görüşmede, banka şubesinin 55.000 - 60.000.- TL/ay arasında da kiralanabileceğini belirtmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	725 m ²	79,31 TL/m ² -ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 7: VİZYON GAYRİMENKUL: 0544 725 06 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7. Cadde üzerinde bulunan, zemin kattaki, 125 m² alanlı mağazanın 19.000.- TL/Ay ile kiralık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	125 m ²	152,- TL/m ² -ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 8: ARTI EMLAK-0536 666 16 76**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7. cadde üzerinde bulunan, 4 katlı binanın bodrum ve zemin katında konumlu (125 m² + 175 m²=) 300 m² alanlı mağazanın 40.000,- TL bedelle kiralık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	300 m ²	133,- TL/m ² -ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 9: ERHAN GAYRİMENKUL-0312 227 70 60

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7. cadde üzerinde bulunan, 3 katlı binanın 1.katında konumlu, 160 m² alanlı dairenin 2.000,-TL bedelle kiralık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

KİRA SATIŞ DEĞERİ	160 m ²	12,50 TL/m ² -ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 10 BİRCAN EMLAK: 0532 223 5 223

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde, değerleme konusu binaya 200 m mesafede bulunan, 120 m² alanlı dairenin 1.800.- TL/Ay ile kiralık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRALIK DEĞERİ	120 m ²	15,- TL/m ² /ay
-----------------------------	--------------------	----------------------------

EMSAL 11 BİRCAN EMLAK: 0532 223 5 223

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde, değerleme konusu binaya 300 m mesafede bulunan, 140 m² alanlı dairenin 1.700.- TL/Ay ile kiralık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRALIK DEĞERİ	140 m ²	12.14 TL/m ² /ay
-----------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 12: KANDAZ EMLAK: 0532 762 10 43

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer özelliklerde, değerleme konusu binaya 300 m mesafede bulunan, toplam 1.570 m² (3 bodrum zemin + 4 Normal Kat) alanlı (Faruk Ekin) 8 Katlı Giyim Mağazasının 110.000.- TL/Ay ile kiralanmış olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRALIK DEĞERİ	1.570 m ²	70,06 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 Aşkabat (7. Cadde) Cadde 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 iki yılda genel ekonomik sıkıntılardan ve kiraların yüksek oluşundan dolayı bölgenin belli başlı markaları olan; Tüzün, LCW, Mango, Chila gibi giyim mağazaları ile Mado pastanesi bölgeyi terk etmiştir. Küçük ölçekli işyerlerinin de kiraların nispeten çok daha uygun olduğu Azerbaycan (3. Cad.) caddesine kaydırmaktadırlar. 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 kiraların istendiği bölge emlakçıları ve esnaf

tarafından belirtilmektedir. Örnek olarak 350 m²'lik (150 m² Bodrum + 200 m² Zemin Kat) alana sahip olan LCW Giyim Mağazası 45.000,- TL/ay ile faaliyetine devam ederken, kirası yüksek bulunarak yerinden ayrılmış ve hâlihazırda bu iş yerinin 35.000-40.000,- TL/ay arasında kiraya verilebileceği bilgisi alınmıştır. Keza, değerlendirme konusu taşınmazın kiracısı olan Koton Mağazacılık Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. firmasının da aynı nedenlerle mağazayı boşalttığı öğrenilmiştir. Ayrıca bölge emlakçılarından ticari mülklerde satışların durgun ve stabil olduğu son aylarda hemen hemen hiç satış olmadığı bilgisi alınmıştır.

Yukarıda açıklanan Ankara'daki emlak piyasasının genel durgunluğundan dolayı değerlemesi yapılan "Bodrum ve zemin katta yer alan 9 bb no.lu Depolu İşyeri"ne yönelik olarak; satış ve kira (içindeki kiracının taşınmazı boşaltmış olması nedeni ile kira elde edilememesi ve yeni kira döneminde mevcut kira birim tutarından kiralama olasılığı nedeni ile) birim değerleri 2016 yılı değerlendirme rakamları olan satış için 18.000,-TL/m²; kira değerinin de 116,-TL/m²-ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

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

Olumsuz etken:

- Giyim mağazası olarak tadilatlı olması,
- Taşınmazın otoparkının olmaması,
- Yabancıların satış ve aynı hak edinmelerine ilişkin yasak olması,
- Taşınmazın rapor tarihi itibarıyla boş olması (kira geliri elde edilememesi),

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"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 değerlendirme 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 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 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 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 düzeltilmesi yapılmıştır.

Yukarıda açıklanan Ankara'daki emlak piyasasının genel durgunluğundan dolayı değerlendirilmesi yapılan "Bodrum ve zemin katta yer alan 9 bb no.lu Depolu İşyeri"ne yönelik olarak; satış ve kira (içindeki kiracının taşınmazı boşaltmış olması nedeni ile kira elde edilememesi ve yeni kira döneminde mevcut kira birim tutarından kiralama olasılığı nedeni ile) birim değerleri 2016 yılı değerlendirme rakamları olan satış için 18.000,-TL/m²; kira değerinin de 116,-TL/m²-ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARIÇ SATIŞ DEĞERİ: 8.100.000,- TL

9. bb no.lu Depolu İş Yeri Satış Değeri: 450,00 m² x 18.000,-TL/m²= 8.100.000,- TL

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARIÇ KİRA DEĞERİ: 52.200,- TL

9. bb no.lu Depolu İş Yeri Kira Değeri: 450,00 m² x 116,-TL/m²-ay= 52.200,- TL/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; değerlendirme konusu taşınmazın mağaza olarak kullanılan



450 m² alanlı 1.bodrum + zemin katının aylık kira bedelinin 52.200,- 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/İşyeri için 13 yıl olduğu belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

DİREKT GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ: 8.143.200,- TL.

9. bb no.lu Depolu İşyeri Değeri: 450,00 m² x 116,-TL/m² x 13 yıl x 12 ay= 8.143.200,- 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 Depolu İşyeri olması nedeni ile Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Hâsılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirlerine yönelik emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen



bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV Hariç peşin satış ve kira değeri belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	8.100.000,-TL
GELİR İNDİRGE YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	8.143.200,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	8.121.600 ~8.120.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	52.200,-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 taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal durumunun uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

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

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

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

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALGGYO-032	16.12.2016	8.121.000,-TL

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 İşyeri 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 Değeri : 8.120.000.-TL (SEKİZMİLYONYÜZYİRMİBİNTÜRLİRASI)

**KDV Dahil Piyasa Değeri : 9.581.600,-TL
(DOKUZMİLYONBEŞYÜZSEKSENBİRİNALTIYÜZTÜRLİRASI)**

KDV Haric Aylık Kira Değeri : 52.200.-TL/AY (ELLİKİBİNİKİYÜZTÜRLİRASI/AY)

**KDV Dahil Aylık Kira Değeri : 61.596,-TL/AY
(ALTMİŞBİRİNBEŞYÜZDOKSANALTITÜRLİRASI/AY)**

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 377.100,-TL

Bodrum Kat Değeri: 210 m² x 838,- TL/m²= 175.980,-TL

Zemin Kat Değeri: 240 m² x 838,- TL/m²= 201.120,-TL

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

Alış; 1 USD: 3,8113 TL, 1 EURO: 4,5171 TL - Satış; 1 USD: 3,8182 TL, 1 EURO: 4,5253 TL

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

İşbu **2017-HALGGYO-13** 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. 22.12.2017
(Ekspertiz tarihi: 18.12.2017)

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)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		

8-2 Fotoğraflar





ZEMİN KAT



BODRUM KAT



8-3 BELGELER

İMAR DURUM YAZISI ve PAFTASI

Evrak Tarih ve Sayısı: 03/11/2017-E.64908



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

Sayı : 53849070-310.03
Konu : 2763 ada 10 parsel

AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRME A.Ş.
Demirci İy Merkezi B Blok Kat: 7-8 D: 708-808
Selçuklu / KONYA

İlgi : 01/11/2017 tarihli, 87302 sayılı dilekçe

İlgi yazıda 2763 / ada 10 parsel için bilgi ve belgelerin gönderilmesi istenmektedir.
Arşiv kayıtlarında yapılan inceleme sonucu; Yukarı Babçelievler Mahallesi İmarın 2763
ada 10 sayılı parseli - 8888' nolu - parselasyon planına göre Klasik 4 katlı Konut. alanında kaldığı
tespit edilmiştir.

Söz konusu parsel için plan örneği yazımız ekinde gönderilmektedir.
Bilgilerinize sunarız.

E-İmza
Nejla ERTOĞRUL
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Ek:2763 ada 10 parsel

Evrak Doğrulama İçin: <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/enVision/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BE5N3E2M3>

Adres: Eyalet Köprü Cad. No: 11, A-1 Blok Kat:2 Kurduy / Ankara
Telefon: 0312 835 96 00 Faks: 0312 - 428 00 33

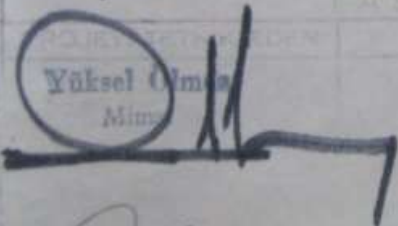

Haritası İçin: www.cankaya.bel.tr

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
Evrak Doğrulama İçin: <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/enVision/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BE5N3E2M3>

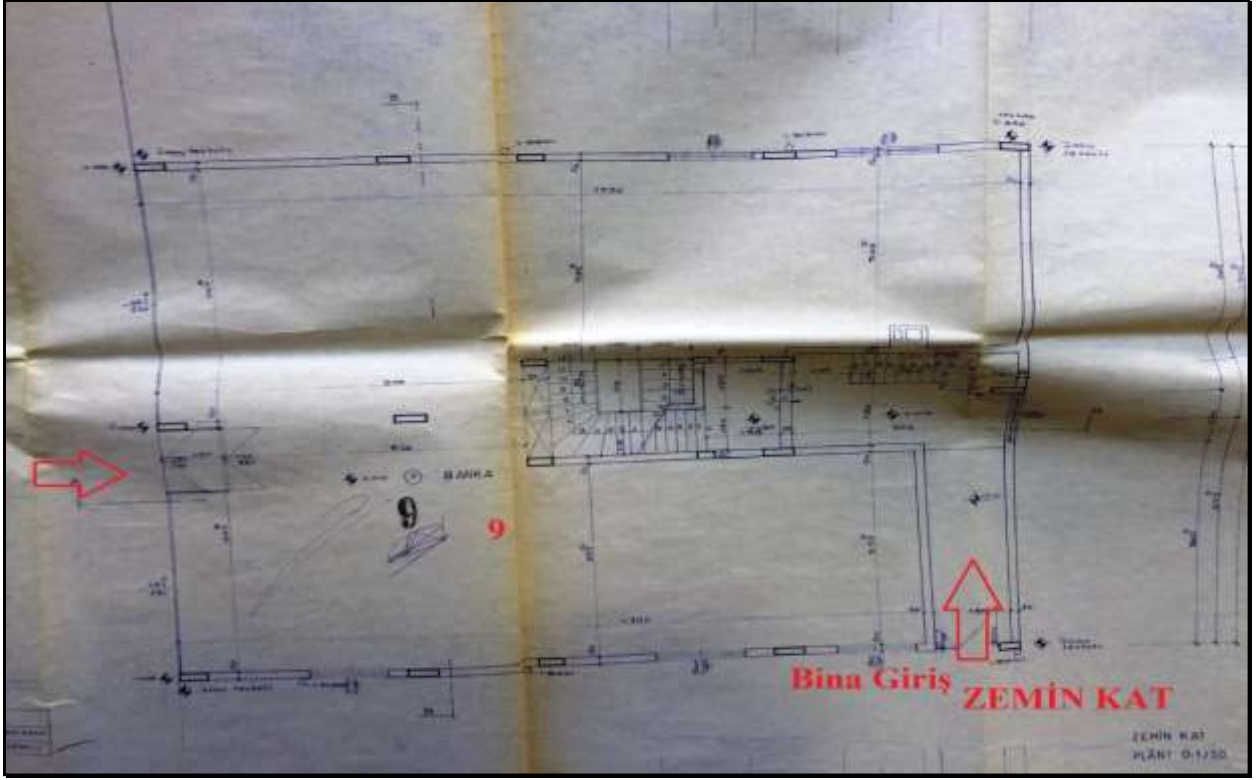


11.2.1973 135334 (2)

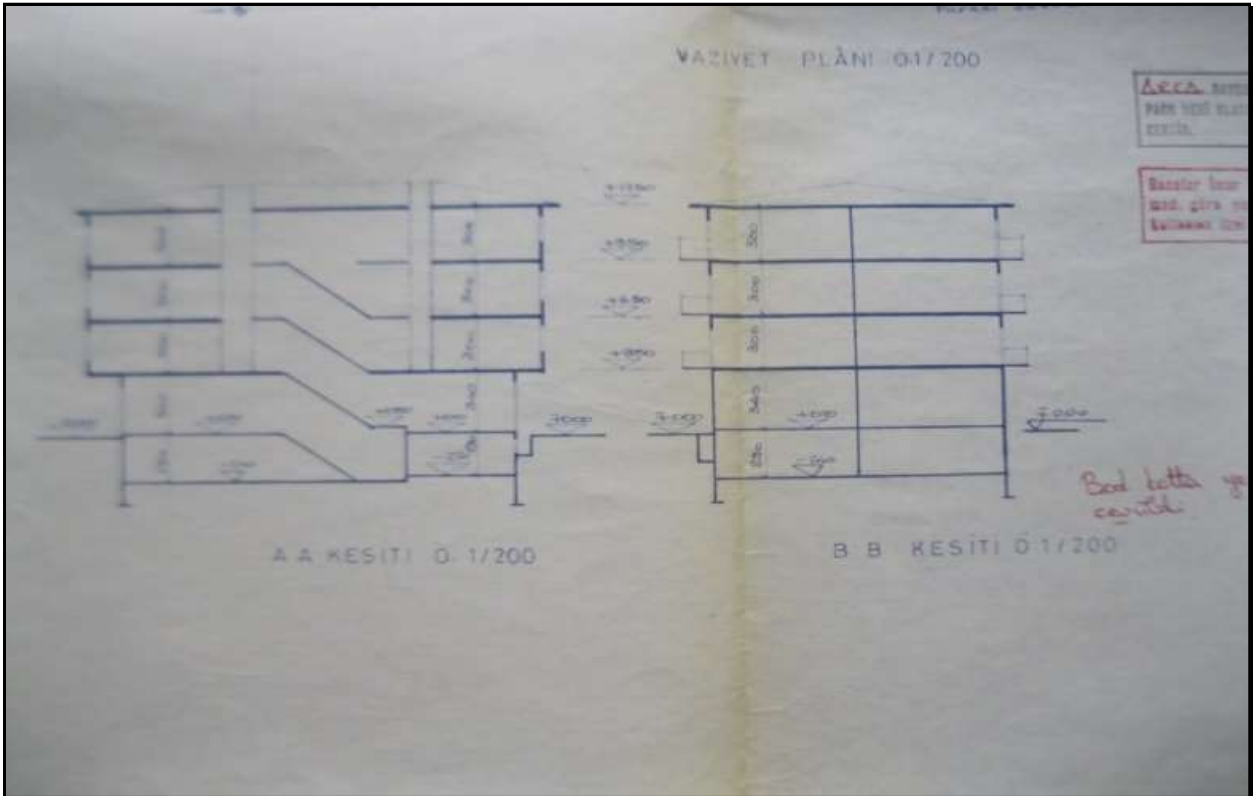
Bu yapılaşma için gerekli olan her türlü izin ve onayların alınması için gerekli olan her türlü belgeyi buraya eklenmelidir.

A D A	Pafta	
2763	10	
MALIKI		İRDİMLİ KARAY
Duraun Alemdan		Şişli 12. Vat. No: 11204 / 27.4.1977 * - 102 18052 / 77
TAPU TESLİM DURUMU		Carluaya 7.5M 27.4.77
ARAZİ DURUMU		
ARAZİ KONTROL EDİŞİ		10917 / 13.12.1976
MÜKTEŞPİLER		HEYET KURULU
17. Subat 1977 tarihinde		Y. Mimar <u>Yüksel Ömür</u> tarafından hazırlanan ve onaylanan her türlü inşaat ruhsatı ve diğer gerekli belgeleri buraya eklenmelidir. Ayrıca her türlü inşaat ruhsatı ve diğer gerekli belgeleri buraya eklenmelidir. Ayrıca her türlü inşaat ruhsatı ve diğer gerekli belgeleri buraya eklenmelidir.
 Yüksel Ömür Mimar		Belediye İmar Müdürlüğü 13 Haziran 1977
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> Bu planda yazılı mahal isimleri AC'na ve işletme ruhsatı verecek kuruluşlarda uygun görüldüğü takdirde geçerlidir. </div>		

VAZİYET PLANI



KESİT PLANI



M² ÇETVELİ

T.C. ANKARA BELEDİYE BAŞKANLIĞI FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ 27.03.1978 4480 - 78

Ankara İl Merkez İlçesi Ankara Belediyesi TARİH: 27 Mart 1978

Yapı Kullanma İzin Belgesi NO: 2480/78 4480/78

Yapının Yeri, Adresi Yapının Tabii: 2480/78

Sema: ÇANKAYA Bahçeli Mahallisi: Bahçeli Sokak: 7. Cad. Bina No. ve: 24 Pafta No: 2763/10 Ada No: 2763 Parsel No: 10	Gölüğü, İskele Adı, Sığınak ve (Adres): Bahçeli Bahçeli Resmi daire veya kuruluş ismi (no): Bahçeli Bahçeli Yapı kooperatifi ismi (no): Diğer şirket veya kurum ismi (no): Yapı müessesesi tarafından yapılmış ise adı, unvanı, adresi: ANKARA
--	--

Bölüm I - Yapı kullanma izin belgesinin kapsamı 1 Yeni yapının tamamı için verilmektedir. [] Yapı kullanma izin belgesi 2 Bina yapısı için verilmektedir. [] 3 Devam eden yapının biten kısmı için verilmektedir. []	Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatın tarihi ve no.su 1 Eski inşaat ruhsatı a) Tarihi: 2.4.1977-4-1977 b) No: NO:171 2 Yeni ek ruhsatın tarihi ve no.su a) Tarihi: 7.10.1977-10-1977 b) No: NO:137
--	---

Bölüm III - Kullanma amacı ve yüklemeleri <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Kullanma amacı</th> <th>Yüklemesi (m²)</th> <th>Kullanma amacı</th> <th>Yüklemesi (m²)</th> <th>KOD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1 Ev</td><td></td><td>5 Dinlenme binaları</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2 Apartman</td><td></td><td>9 Otul. amaçlı</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3 Okuldan başka eğitim kurumları</td><td></td><td>10 Lokanta, Caf.</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4 Fabrika (işletim amaçlı)</td><td></td><td>11 Fabrika</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5 İşhanı büro (işletim amaçlı)</td><td></td><td>12 Atölye</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>6 Depo - araziye</td><td></td><td>13 İmalathane</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>7 Garaj</td><td></td><td>14 Mağazalar</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>8 ve 9 m² maddelerinde yer alan diğer yapılar</td><td></td><td>15 Otul.</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>10 ve 11 m² maddelerinde yer alan diğer yapılar</td><td></td><td>16 Cami</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>12 ve 13 m² maddelerinde yer alan diğer yapılar</td><td></td><td>17 İskele, çamaş. (demir)</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>14 ve 15 m² maddelerinde yer alan diğer yapılar</td><td></td><td>18 Kalorifer dk.</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>16 ve 17 m² maddelerinde yer alan diğer yapılar</td><td></td><td>19 Akümülatör</td><td></td><td></td></tr> <tr><td colspan="2" style="text-align: center;">TOPLAM</td><td></td><td>684</td><td></td></tr> </tbody> </table>	Kullanma amacı	Yüklemesi (m ²)	Kullanma amacı	Yüklemesi (m ²)	KOD	1 Ev		5 Dinlenme binaları			2 Apartman		9 Otul. amaçlı			3 Okuldan başka eğitim kurumları		10 Lokanta, Caf.			4 Fabrika (işletim amaçlı)		11 Fabrika			5 İşhanı büro (işletim amaçlı)		12 Atölye			6 Depo - araziye		13 İmalathane			7 Garaj		14 Mağazalar			8 ve 9 m ² maddelerinde yer alan diğer yapılar		15 Otul.			10 ve 11 m ² maddelerinde yer alan diğer yapılar		16 Cami			12 ve 13 m ² maddelerinde yer alan diğer yapılar		17 İskele, çamaş. (demir)			14 ve 15 m ² maddelerinde yer alan diğer yapılar		18 Kalorifer dk.			16 ve 17 m ² maddelerinde yer alan diğer yapılar		19 Akümülatör			TOPLAM			684		Bölüm IV - Yapının tabii ve kullanma inşaat malzemesi sınıfı <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">Tabii Sistem</th> <th colspan="2">Kullanma Sistemi</th> </tr> <tr> <th>a) İskele</th> <th>b) Yığma</th> <th>1) Çelik</th> <th>2) Betonarme</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1 Çelik</td><td></td><td>1 Çelik</td><td>Yığma sistem</td></tr> <tr><td>2 Betonarme</td><td></td><td>2 Betonarme</td><td>1 Sıker</td></tr> <tr><td>3 Diğer</td><td></td><td>3 Diğer</td><td>2 Tuğla</td></tr> <tr><td colspan="2">İskeleli diğer malzeme sınıfı</td><td>4 Tuğla</td><td>3 Talaş</td></tr> <tr><td>1 Sac yapıt. iskele</td><td></td><td>5 Tuğla</td><td>4 Kerpiç</td></tr> <tr><td>2 Beton iskele</td><td></td><td>6 Taş</td><td>5 Diğer</td></tr> <tr><td>3 Sıker</td><td></td><td>7 Kerpiç</td><td></td></tr> <tr><td>4 Tuğla</td><td></td><td>8 Diğer</td><td></td></tr> <tr><td>5 Diğer</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>6 Taş</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>7 Kerpiç</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>8 Diğer</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">B+Z+3</p>	Tabii Sistem		Kullanma Sistemi		a) İskele	b) Yığma	1) Çelik	2) Betonarme	1 Çelik		1 Çelik	Yığma sistem	2 Betonarme		2 Betonarme	1 Sıker	3 Diğer		3 Diğer	2 Tuğla	İskeleli diğer malzeme sınıfı		4 Tuğla	3 Talaş	1 Sac yapıt. iskele		5 Tuğla	4 Kerpiç	2 Beton iskele		6 Taş	5 Diğer	3 Sıker		7 Kerpiç		4 Tuğla		8 Diğer		5 Diğer				6 Taş				7 Kerpiç				8 Diğer			
Kullanma amacı	Yüklemesi (m ²)	Kullanma amacı	Yüklemesi (m ²)	KOD																																																																																																																											
1 Ev		5 Dinlenme binaları																																																																																																																													
2 Apartman		9 Otul. amaçlı																																																																																																																													
3 Okuldan başka eğitim kurumları		10 Lokanta, Caf.																																																																																																																													
4 Fabrika (işletim amaçlı)		11 Fabrika																																																																																																																													
5 İşhanı büro (işletim amaçlı)		12 Atölye																																																																																																																													
6 Depo - araziye		13 İmalathane																																																																																																																													
7 Garaj		14 Mağazalar																																																																																																																													
8 ve 9 m ² maddelerinde yer alan diğer yapılar		15 Otul.																																																																																																																													
10 ve 11 m ² maddelerinde yer alan diğer yapılar		16 Cami																																																																																																																													
12 ve 13 m ² maddelerinde yer alan diğer yapılar		17 İskele, çamaş. (demir)																																																																																																																													
14 ve 15 m ² maddelerinde yer alan diğer yapılar		18 Kalorifer dk.																																																																																																																													
16 ve 17 m ² maddelerinde yer alan diğer yapılar		19 Akümülatör																																																																																																																													
TOPLAM			684																																																																																																																												
Tabii Sistem		Kullanma Sistemi																																																																																																																													
a) İskele	b) Yığma	1) Çelik	2) Betonarme																																																																																																																												
1 Çelik		1 Çelik	Yığma sistem																																																																																																																												
2 Betonarme		2 Betonarme	1 Sıker																																																																																																																												
3 Diğer		3 Diğer	2 Tuğla																																																																																																																												
İskeleli diğer malzeme sınıfı		4 Tuğla	3 Talaş																																																																																																																												
1 Sac yapıt. iskele		5 Tuğla	4 Kerpiç																																																																																																																												
2 Beton iskele		6 Taş	5 Diğer																																																																																																																												
3 Sıker		7 Kerpiç																																																																																																																													
4 Tuğla		8 Diğer																																																																																																																													
5 Diğer																																																																																																																															
6 Taş																																																																																																																															
7 Kerpiç																																																																																																																															
8 Diğer																																																																																																																															

Bölüm V - Yapının kat sayısı ve yüksekliği Yapının inşaatına başlandığı tarih: 1.4.1977 Yapının inşaatının bitmiş olduğu tarih: 27 Mart 1978	Toplam kat sayısı: 5 (5) Kat sayısının üstündeki kat sayısı: 4 (4) Kat sayısının altındaki kat sayısı: 1 (1)
---	--

Bölüm VII - Yapının maliyeti ve yapıya katkı Yapının toplam maliyeti (Arsa hariç): 1 Yapı sahibi tarafından yapılmıştır. [] 2 Yapı sahibi tarafından başlatılmıştır. [] 3 Yapı bulaş yolu ile müteahhede yapılmıştır. []	Bölüm VIII - Kullanılan özellikler <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4">a) Bina ile ilgili özellikler</th> <th colspan="4">b) Daire ile ilgili özellikler</th> </tr> <tr> <th>Özellikler</th> <th>Var</th> <th>Yok</th> <th>KOD</th> <th>Özellikler</th> <th>Var</th> <th>Yok</th> <th>Kod</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Elektrik</td><td>X</td><td></td><td></td><td>Kalorifer</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Havalandırma</td><td>X</td><td></td><td></td><td>Sıcak su</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Ses emilimi</td><td>X</td><td></td><td></td><td>Konforlu duvar</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Kıvrak</td><td>X</td><td></td><td></td><td>Fesatsızlık</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Akustik</td><td></td><td></td><td></td><td>Aksesuar</td><td>X</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Diğerleri</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	a) Bina ile ilgili özellikler				b) Daire ile ilgili özellikler				Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	Kod	Elektrik	X			Kalorifer	X			Havalandırma	X			Sıcak su	X			Ses emilimi	X			Konforlu duvar	X			Kıvrak	X			Fesatsızlık	X			Akustik				Aksesuar	X			Diğerleri							
a) Bina ile ilgili özellikler				b) Daire ile ilgili özellikler																																																													
Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	Kod																																																										
Elektrik	X			Kalorifer	X																																																												
Havalandırma	X			Sıcak su	X																																																												
Ses emilimi	X			Konforlu duvar	X																																																												
Kıvrak	X			Fesatsızlık	X																																																												
Akustik				Aksesuar	X																																																												
Diğerleri																																																																	

İşin [] kısmi [X] kısmi olarak gerçekleştirilmiştir yapılmıştır.
 Yukarıda ilgili bölümlerde tarih ve numarası belirtilen inşaat ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının inşaatında taahhüt edilmiş ve gerekli işlemler tamamlanmıştır.
 (Bina yapısı) inşaat ruhsatı devam eden inşaat ruhsatı ile yapılmıştır. (Yapı Kullanma İzin Belgesi) - Yapı Kullanma İzin Belgesi - verilmektedir.

Bina Mahallisi İçerik Edinme İşleri Müdürlüğü
 İnşaat İşleri Müdürlüğü
 Belediye Tabii
 Yapı Kullanma İzin İş. Şefi

C. ÖNDER
Müh. M. M. M.
M. KILIÇMAN
Müh. M. M. M.
YAVUZ ENGİN
Müh. M. M. M.
MEKİ BAYAR
İng. M. M. M.

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

1 - Yapının bütün kısımları için evvelce verilen yapı kullanma izin belgesi varsa
TARİH NO TARİH NO

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

9 nolu banka için ve bina müstemilatı için.

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

Diğer 8 daire isken 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 CEPİ
ZEKİ BAYAR
İng. Müh.


[Signature]

TASTIK OLUNUR
SEN İŞLER MÜDÜRÜ Y.

[Signature]

0/1

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	YUKARI BAHÇELİEVLER					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	2763	10	KARGIR APARTMAN		ha	m ²	dm ²
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No - 374216							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli ^X		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0.00		Depolu İşyeri		79/232		ZEMİN	9
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Bağımsız Bölümün Niteliğinin Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					Tam
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		58732	51	1970		04/11/2013	Cilt No.
Sahife No.		Sözlü Uygundur. Mehmet ŞANLI Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * MİRYİLE'ye gıptı ayıl hakları la gıptı için tıvı kılavuzunu oluzarak edınelıdır. ** İbılgıy Kararı Bıkımleı azıgıca 5473-5474-5475-5476-5477-5478-5479-5480-5481-5482-5483-5484-5485-5486-5487-5488-5489-5490-5491-5492-5493-5494-5495-5496-5497-5498-5499-5500-5501-5502-5503-5504-5505-5506-5507-5508-5509-5510-5511-5512-5513-5514-5515-5516-5517-5518-5519-5520-5521-5522-5523-5524-5525-5526-5527-5528-5529-5530-5531-5532-5533-5534-5535-5536-5537-5538-5539-5540-5541-5542-5543-5544-5545-5546-5547-5548-5549-5550-5551-5552-5553-5554-5555-5556-5557-5558-5559-5560-5561-5562-5563-5564-5565-5566-5567-5568-5569-5570-5571-5572-5573-5574-5575-5576-5577-5578-5579-5580-5581-5582-5583-5584-5585-5586-5587-5588-5589-5590-5591-5592-5593-5594-5595-5596-5597-5598-5599-5600-5601-5602-5603-5604-5605-5606-5607-5608-5609-5610-5611-5612-5613-5614-5615-5616-5617-5618-5619-5620-5621-5622-5623-5624-5625-5626-5627-5628-5629-5630-5631-5632-5633-5634-5635-5636-5637-5638-5639-5640-5641-5642-5643-5644-5645-5646-5647-5648-5649-5650-5651-5652-5653-5654-5655-5656-5657-5658-5659-5660-5661-5662-5663-5664-5665-5666-5667-5668-5669-5670-5671-5672-5673-5674-5675-5676-5677-5678-5679-5680-5681-5682-5683-5684-5685-5686-5687-5688-5689-5690-5691-5692-5693-5694-5695-5696-5697-5698-5699-5700-5701-5702-5703-5704-5705-5706-5707-5708-5709-5710-5711-5712-5713-5714-5715-5716-5717-5718-5719-5720-5721-5722-5723-5724-5725-5726-5727-5728-5729-5730-5731-5732-5733-5734-5735-5736-5737-5738-5739-5740-5741-5742-5743-5744-5745-5746-5747-5748-5749-5750-5751-5752-5753-5754-5755-5756-5757-5758-5759-5760-5761-5762-5763-5764-5765-5766-5767-5768-5769-5770-5771-5772-5773-5774-5775-5776-5777-5778-5779-5780-5781-5782-5783-5784-5785-5786-5787-5788-5789-5790-5791-5792-5793-5794-5795-5796-5797-5798-5799-5800-5801-5802-5803-5804-5805-5806-5807-5808-5809-5810-5811-5812-5813-5814-5815-5816-5817-5818-5819-5820-5821-5822-5823-5824-5825-5826-5827-5828-5829-5830-5831-5832-5833-5834-5835-5836-5837-5838-5839-5840-5841-5842-5843-5844-5845-5846-5847-5848-5849-5850-5851-5852-5853-5854-5855-5856-5857-5858-5859-5860-5861-5862-5863-5864-5865-5866-5867-5868-5869-5870-5871-5872-5873-5874-5875-5876-5877-5878-5879-5880-5881-5882-5883-5884-5885-5886-5887-5888-5889-5890-5891-5892-5893-5894-5895-5896-5897-5898-5899-5900-5901-5902-5903-5904-5905-5906-5907-5908-5909-5910-5911-5912-5913-5914-5915-5916-5917-5918-5919-5920-5921-5922-5923-5924-5925-5926-5927-5928-5929-5930-5931-5932-5933-5934-5935-5936-5937-5938-5939-5940-5941-5942-5943-5944-5945-5946-5947-5948-5949-5950-5951-5952-5953-5954-5955-5956-5957-5958-5959-5960-5961-5962-5963-5964-5965-5966-5967-5968-5969-5970-5971-5972-5973-5974-5975-5976-5977-5978-5979-5980-5981-5982-5983-5984-5985-5986-5987-5988-5989-5990-5991-5992-5993-5994-5995-5996-5997-5998-5999-6000-6001-6002-6003-6004-6005-6006-6007-6008-6009-6010-6011-6012-6013-6014-6015-6016-6017-6018-6019-6020-6021-6022-6023-6024-6025-6026-6027-6028-6029-6030-6031-6032-6033-6034-6035-6036-6037-6038-6039-6040-6041-6042-6043-6044-6045-6046-6047-6048-6049-6050-6051-6052-6053-6054-6055-6056-6057-6058-6059-6060-6061-6062-6063-6064-6065-6066-6067-6068-6069-6070-6071-6072-6073-6074-6075-6076-6077-6078-6079-6080-6081-6082-6083-6084-6085-6086-6087-6088-6089-6090-6091-6092-6093-6094-6095-6096-6097-6098-6099-6100-6101-6102-6103-6104-6105-6106-6107-6108-6109-6110-6111-6112-6113-6114-6115-6116-6117-6118-6119-6120-6121-6122-6123-6124-6125-6126-6127-6128-6129-6130-6131-6132-6133-6134-6135-6136-6137-6138-6139-6140-6141-6142-6143-6144-6145-6146-6147-6148-6149-6150-6151-6152-6153-6154-6155-6156-6157-6158-6159-6160-6161-6162-6163-6164-6165-6166-6167-6168-6169-6170-6171-6172-6173-6174-6175-6176-6177-6178-6179-6180-6181-6182-6183-6184-6185-6186-6187-6188-6189-6190-6191-6192-6193-6194-6195-6196-6197-6198-6199-6200-6201-6202-6203-6204-6205-6206-6207-6208-6209-6210-6211-6212-6213-6214-6215-6216-6217-6218-6219-6220-6221-6222-6223-6224-6225-6226-6227-6228-6229-6230-6231-6232-6233-6234-6235-6236-6237-6238-6239-6240-6241-6242-6243-6244-6245-6246-6247-6248-6249-6250-6251-6252-6253-6254-6255-6256-6257-6258-6259-6260-6261-6262-6263-6264-6265-6266-6267-6268-6269-6270-6271-6272-6273-6274-6275-6276-6277-6278-6279-6280-6281-6282-6283-6284-6285-6286-6287-6288-6289-6290-6291-6292-6293-6294-6295-6296-6297-6298-6299-6300-6301-6302-6303-6304-6305-6306-6307-6308-6309-6310-6311-6312-6313-6314-6315-6316-6317-6318-6319-6320-6321-6322-6323-6324-6325-6326-6327-6328-6329-6330-6331-6332-6333-6334-6335-6336-6337-6338-6339-6340-6341-6342-6343-6344-6345-6346-6347-6348-6349-6350-6351-6352-6353-6354-6355-6356-6357-6358-6359-6360-6361-6362-6363-6364-6365-6366-6367-6368-6369-6370-6371-6372-6373-6374-6375-6376-6377-6378-6379-6380-6381-6382-6383-6384-6385-6386-6387-6388-6389-6390-6391-6392-6393-6394-6395-6396-6397-6398-6399-6400-6401-6402-6403-6404-6405-6406-6407-6408-6409-6410-6411-6412-6413-6414-6415-6416-6417-6418-6419-6420-6421-6422-6423-6424-6425-6426-6427-6428-6429-6430-6431-6432-6433-6434-6435-6436-6437-6438-6439-6440-6441-6442-6443-6444-6445-6446-6447-6448-6449-6450-6451-6452-6453-6454-6455-6456-6457-6458-6459-6460-6461-6462-6463-6464-6465-6466-6467-6468-6469-6470-6471-6472-6473-6474-6475-6476-6477-6478-6479-6480-6481-6482-6483-6484-6485-6486-6487-6488-6489-6490-6491-6492-6493-6494-6495-6496-6497-6498-6499-6500-6501-6502-6503-6504-6505-6506-6507-6508-6509-6510-6511-6512-6513-6514-6515-6516-6517-6518-6519-6520-6521-6522-6523-6524-6525-6526-6527-6528-6529-6530-6531-6532-6533-6534-6535-6536-6537-6538-6539-6540-6541-6542-6543-6544-6545-6546-6547-6548-6549-6550-6551-6552-6553-6554-6555-6556-6557-6558-6559-6560-6561-6562-6563-6564-6565-6566-6567-6568-6569-6570-6571-6572-6573-6574-6575-6576-6577-6578-6579-6580-6581-6582-6583-6584-6585-6586-6587-6588-6589-6590-6591-6592-6593-6594-6595-6596-6597-6598-6599-6600-6601-6602-6603-6604-6605-6606-6607-6608-6609-6610-6611-6612-6613-6614-6615-6616-6617-6618-6619-6620-6621-6622-6623-6624-6625-6626-6627-6628-6629-6630-6631-6632-6633-6634-6635-6636-6637-6638-6639-6640-6641-6642-6643-6644-6645-6646-6647-6648-6649-6650-6651-6652-6653-6654-6655-6656-6657-6658-6659-6660-6661-6662-6663-6664-6665-6666-6667-6668-6669-6670-6671-6672-6673-6674-6675-6676-6677-6678-6679-6680-6681-6682-6683-6684-6685-6686-6687-6688-6689-6690-6691-6692-6693-6694-6695-6696-6697-6698-6699-6700-6701-6702-6703-6704-6705-6706-6707-6708-6709-6710-6711-6712-6713-6714-6715-6716-6717-6718-6719-6720-6721-6722-6723-6724-6725-6726-6727-6728-6729-6730-6731-6732-6733-6734-6735-6736-6737-6738-6739-6740-6741-6742-6743-6744-6745-6746-6747-6748-6749-6750-6751-6752-6753-6754-6755-6756-6757-6758-6759-6760-6761-6762-6763-6764-6765-6766-6767-6768-6769-6770-6771-6772-6773-6774-6775-6776-6777-6778-6779-6780-6781-6782-6783-6784-6785-6786-6787-6788-6789-6790-6791-6792-6793-6794-6795-6796-6797-6798-6799-6800-6801-6802-6803-6804-6805-6806-6807-6808-6809-6810-6811-6812-6813-6814-6815-6816-6817-6818-6819-6820-6821-6822-6823-6824-6825-6826-6827-6828-6829-6830-6831-6832-6833-6834-6835-6836-6837-6838-6839-6840-6841-6842-6843-6844-6845-6846-6847-6848-6849-6850-6851-6852-6853-6854-6855-6856-6857-6858-6859-6860-6861-6862-6863-6864-6865-6866-6867-6868-6869-6870-6871-6872-6873-6874-6875-6876-6877-6878-6879-6880-6881-6882-6883-6884-6885-6886-6887-6888-6889-6890-6891-6892-6893-6894-6895-6896-6897-6898-6899-6900-6901-6902-6903-6904-6905-6906-6907-6908-6909-6910-6911-6912-6913-6914-6915-6916-6917-6918-6919-6920-6921-6922-6923-6924-6925-6926-6927-6928-6929-6930-6931-6932-6933-6934-6935-6936-6937-6938-6939-6940-6941-6942-6943-6944-6945-6946-6947-6948-6949-6950-6951-6952-6953-6954-6955-6956-6957-6958-6959-6960-6961-6962-6963-6964-6965-6966-6967-6968-6969-6970-6971-6972-6973-6974-6975-6976-6977-6978-6979-6980-6981-6982-6983-6984-6985-6986-6987-6988-6989-6990-6991-6992-6993-6994-6995-6996-6997-6998-6999-7000-7001-7002-7003-7004-7005-7006-7007-7008-7009-7010-7011-7012-7013-7014-7015-7016-7017-7018-7019-7020-7021-7022-7023-7024-7025-7026-7027-7028-7029-7030-7031-7032-7033-7034-7035-7036-7037-7038-7039-7040-7041-7042-7043-7044-7045-7046-7047-7048-7049-7050-7051-7052-7053-7054-7055-7056-7057-7058-7059-7060-7061-7062-7063-7064-7065-7066-7067-7068-7069-7070-7071-7072-7073-7074-7075-7076-7077-7078-7079-7080-7081-7082-7083-7084-7085-7086-7087-7088-7089-7090-7091-7092-7093-7094-7095-7096-7097-7098-7099-7100-7101-7102-7103-7104-7105-7106-7107-7108-7109-7110-7111-7112-7113-7114-7115-7116-7117-7118-7119-7120-7121-7122-7123-7124-7125-7126-7127-7128-7129-7130-7131-7132-7133-7134-7135-7136-7137-7138-7139-7140-7141-7142-7143-7144-7145-7146-7147-7148-7149-7150-7151-7152-7153-7154-7155-7156-7157-7158-7159-7160-7161-7162-7163-7164-7165-7166-7167-7168-7169-7170-7171-7172-7173-7174-7175-7176-7177-7178-7179-7180-7181-7182-7183-7184-7185-7186-7187-7188-7189-7190-7191-7192-7193-7194-7195-7196-7197-7198-7199-7200-7201-7202-7203-7204-7205-7206-7207-7208-7209-7210-7211-7212-7213-7214-7215-7216-7217-7218-7219-7220-7221-7222-7223-7224-7225-7226-7227-7228-7229-7230-7231-7232-7233-7234-7235-7236-7237-7238-7239-7240-7241-7242-7243-7244-7245-7246-7247-7248-7249-7250-7251-7252-7253-7254-7255-7256-7257-7258-7259-7260-7261-7262-7263-7264-7265-7266-7267-7268-7269-7270-7271-7272-7273-7274-7275-7276-7277-7278-7279-7280-7281-7282-7283-7284-7285-7286-7287-7288-7289-7290-7291-7292-7293-7294-7295-7296-7297-7298-7299-7300-7301-7302-7303-7304-7305-7306-7307-7308-7309-7310-7311-7312-7313-7314-7315-7316-7317-7318-7319-7320-7321-7322-7323-7324-7325-7326-7327-7328-7329-7330-7331-7332-7333-7334-7335-7336-7337-7338-7339-7340-7341-7342-7343-7344-7345-7346-7347-7348-7349-7350-7351-7352-7353-7354-7355-7356-7357-7358-7359-7360-7361-7362-7363-7364-7365-7366-7367-7368-7369-7370-7371-7372-7373-7374-7375-7376-7377-7378-7379-7380-7381-7382-7383-7384-7385-7386-7387-7388-7389-7390-7391-7392-7393-7394-7395-7396-7397-7398-7399-7400-7401-7402-7403-7404-7405-7406-7407-7408-7409-7410-7411-7412-7413-7414-7415-7416-7417-7418-7419-7420-7421-7422-7423-7424-7425-7426-7427-7428-7429-7430-7431-7432-7433-7434-7435-7436-7437-7438-7439-7440-7441-7442-7443-7444-7445-7446-7447-7448-7449-7450-7451-7452-7453-7454-7455-7456-7457-7458-7459-7460-7461-7462-7463-7464-7465-7466-7467-7468-7469-7470-7471-7472-7473-7474-7475-7476-7477-7478-7479-7480-7481-7482-7483-7484-7485-7486-7487-7488-7489-7490-7491-7492-7493-7494-7495-7496-7497-7498-7499-7500-7501-7502-7503-7504-7505-7506-7507-7508-7509-7510-7511-7512-7513-7514-7515-7516-7517-7518-7519-7520-7521-7522-7523-7524-7525-7526-7527-7528-7529-7530-7531-7532-7533-7534-7535-7536-7537-7538-7539-7540-7541-7542-7543-7544-7545-7546-7547-7548-7549-7550-7551-7552-7553-7554-7555-7556-7557-7558-7559-7560-7561-7562-7563-7564-7565-7566-7567-7568-7569-7570-7571-7572-7573-7574-7575-7576-7577-7578-7579-7580-7581-7582-7583-7584-7585-7586-7587-7588-7589-7590-7591-7592-7593-7594-7595-7596-7597-7598-7599-7600-7601-7602-7603-7604-7605-7606-7607-7608-7609-7610-7611-7612-7613-7614-7615-7616-7617-7618-7619-7620-7621-7622-7623-7624-7625-7626-7627-7628-7629-7630-7631-7632-7633-7634-7635-7636-7637-7638-7639-7640-7641-7642-7643-7644-7645-7646-7647-7648-7649-7650-7651-7652-7653-7654-7655-7656-7657-7658-765							

TAPU TAKYİDATI

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kavradı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN		Tarih: 10/09/2017 6:04:52 PM	
MakbuzNo: 1891171178223	DoküNo: 20171023-910-F03066	BapuruNo: 117822	
Taşınma Tipi:	BağimsizBolum	Ada/Parşel:	2763/10
Taşınma ID:	374216	AT Yüzeölçüm(m2):	610.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınma Nitelik:	Depolu İşyeri
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	//SEMIN//S
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI BARCELİEVLER M	Bağimsiz Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	79/232
Cilt/Sayfa No:	S1/4970	Ana Taşınma Nitelik	KARGİR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınma Cilt/Sayfa No	8/782

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI : 28/07/1977	-	-	-
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SİNİRLİ AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR.) Tarih: - Sayı: -	(SN:6999614) SAKANLAR KURULU VKN:6960272249,	Çankaya 2. Bölge (Kapalı d) TM 19/08/2009 - 12611	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 119865454	(SN:6604244) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	-	Çankaya TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konusunda 28/10/2010 - 36171	-

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	4.960.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99,000,00TL-999 BEDELLE 10 YIL MÜDDETLE K)	(SN:6668249) KOTON MAĞAZACILIK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5810580984,	Çankaya TM 14/07/2011 - 37576	-

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



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 : 400614

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER


BURHANETTİN TANDOĞAN
BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANI IK
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15-803

8536

Konu :

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden 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 (1) 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 (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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIC
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 : Selçuklu / Konya YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214 </p>	
NİŞANTAS MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N.1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p> Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapılandırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve aktleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek poliçe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. </p>	
	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN	
	İMZA	İMZA
		
	<p> Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzamin 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpzarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermeneç 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 Ermeneç olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylım. Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 </p>	
	<p> <small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup asli dairesini dosyasında saklıdır.</small> </p>	
		
	KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yemin İmzaya Yetkili Başkatipli Abdurrahman LOSUN	
KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli maktubuz karşılığı tahsil edilmiştir. TAs2 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363		
		A-2 / 1 - 1