



# A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇANKAYA / ANKARA

(1 ADET DÜKKAN VE 1 ADET OTEL)

## DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2018-HALGGYO-08

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	23.01.2018 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	23.01.2018 - 8
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada, 27 parsel üzerinde konumlu ve tapuda "11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası" olarak kayıtlı ana gayrimenkulde yer alan ve mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan " <b>1 bağımsız bölüm no.lu Depolu Dükkan ile 2 bağımsız bölüm no.lu Çatı Aralı Otel</b> "in güncel pazar değerinin tespitidir.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	19.12.2018
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	21.12.2018 / 2018-HAL�GYO-08
<b>SAHİBİ</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	21.12.2018 tarih, saat 13:53 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel taksis belgelerine göre; parselde yer alan değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıt mevcuttur; <b>Beyan:</b> Yönetim Planı:20.09.2016 (30.09.2016 tarih, 73681 sayı ile) <b>1 bb İçin: Eklentisi: Tip : Depo Tanım : E: 1 Depo (30.09.2016 tarih, 73681 sayı ile)</b>
<b>İMAR DURUMU</b>	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 23/11/2018-E.63401 tarih, 53849070-310.99 sayılı ve "1046 ada 27 sayılı parsel" konulu yazısına istinaden değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 1046 ada, 27 parsel; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, blok nizam, 10 kat, Hmax: 30.50 m, MİA (Merkezi İş Alanı) yapılaşma koşulları na sahiptir.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu bağımsız bölümler için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ (SATIŞ ve KİRA)</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ : 13.320.000.-TL</b> (ONÜÇMİLYONÜÇYÜZYİRMİBİNTÜRK LİRASI) <b>KDV HARİÇ AYLIK KİRA DEĞERİ : 97.210.-TL/AY</b> (DOKSANYEDİBİNİKİYÜZONTÜRK LİRASI/AY) <b>TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 1.166.520,-TL</b> (BİRMİLYONÜZATMIŞALTIBİNBEŞYÜZYİRMİTÜRK LİRASI/YIL)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI</b>	Mücahit Oğuzhan KAYA (SPK Lisans No: 410038) Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402942)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	Sezayi ERMEK (SPK Lisans No:400337)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
<b>2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-13
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	14
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	15
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	15
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	15
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	15
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	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
<b>4 - PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>27</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	27-..-30
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>30</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	30
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	30-31
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	31
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	31
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	31
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	31-32
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	32
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	32
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	32-34
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	35-36
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	36
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	36
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	36

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	36
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	37
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>37</b>
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	37
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	37
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
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	38
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	38
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>38-40</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>40</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	40-41
8-2 Fotoğraflar	41-...46
8-3 Belgeler	47-...-58
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	58
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	59
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	59
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	60
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	61
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri m <sup>2</sup>	62

### UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 10.10.2018 tarihli talebine istinaden şirketimiz tarafından 21.12.2018 tarihinde hazırlanmış 2018-HALKGYO-08 nolu 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**

19.12.2018 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanları Mücahit Oğuzhan KAYA (SPK Lisans No:410038) ve Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Sezayî ERMEK (SPK Lisans No:400337) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanları Mücahit Oğuzhan KAYA ve Mehmet Yaşar tarafından gayrimenkul mahallinde 19.12.2018 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 21.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

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

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

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

### **1-7 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı :** A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

**Şirket Unvanı :** Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Bu değerleme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 63 posta adresinde konumlu ve tapuda 1046 ada 27 parselde '11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası' vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan 1 bağımsız bölüm (bb) no.lu Depolu Dükkan ile 2 bb no.lu Çatı Aralı Otel nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirilme amacı ile hazırlanmıştır. İşbu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

Söz konusu değerlendirme çalışması Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde konumlu gayrimenkullerin satış/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 biçim tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satış gerçekleştirilebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

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

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

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

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

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

##### **Ankara İli Hakkında Genel Bilgiler<sup>1</sup>**

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

İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer almakta olup, bölgede karasal iklim hakimdir. Şehirler dışındaki il topraklarının

<sup>1</sup> Ankara ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

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. Tektosağların ve Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara şehri ve Frigyalıların başkenti Gordion, il sınırları içinde yer almaktadır. Yıldırım Bayezid'in Timurlenk'e yenik düştüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi Polatlı yakınlarında yapılmıştır.



**Görsel: Ankara'nın 18. yüzyıldan kalma bir resmi**

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

Ankara ili, Türk-Yunan Savaşı'nın en yoğun muharebesinin gerçekleştiği yer olmuştur. 1920 yazında Yunan birlikleri, Ankara şehrini ele geçirmek amacıyla Sakarya nehri kıyılarına kadar ilerlemiştir. Ancak 23 Ağustos - 13 Eylül tarihleri arasında gerçekleşen Sakarya Meydan



Muharebesi sonucunda Yunan birlikleri püskürtülmüştür. Polatlı yakınlarında meydana gelen zorlu muharebe Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olmuş, Mustafa Kemal Atatürk ünlü "Hattı müdafaa yoktur, sathı müdafaa vardır. O satih bütün vatandır" sözünü bu sırada söylemiştir. Birkaç hafta sonra Fransa ile yapılan Ankara Anlaşması ile Türk-Fransız ihtilafı sona ermiştir. Kurtuluş Savaşı sonucu toprakları üzerindeki egemenliğini kanıtlayan Türkiye, 1922 Lozan Barış Konferansı ve 1923 Lozan Antlaşması ile uluslararası toplulukta millî sınırlarını tescilledi ve bağımsızlığını onaylattı. Türkiye Büyük Millet Meclisi 13 Ekim 1923'te Ankara ilinin merkezi olan Ankara kentini başkent ilan etmiştir.



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

### **Coğrafi ve Topoğrafi Yapısı**

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

1355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 km ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından olan Ankara Çayı, il merkezinden geçmektedir. İlin güneyinde ise 1.300 km<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km<sup>2</sup>'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 km<sup>2</sup> yüzölçümü ile Sanyar 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 km<sup>2</sup> olup, km<sup>2</sup>'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	<b>ANKARA</b>	<b>5.346.518</b>

### Ekonomik Yapısı

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

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



## **Sanayi**

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



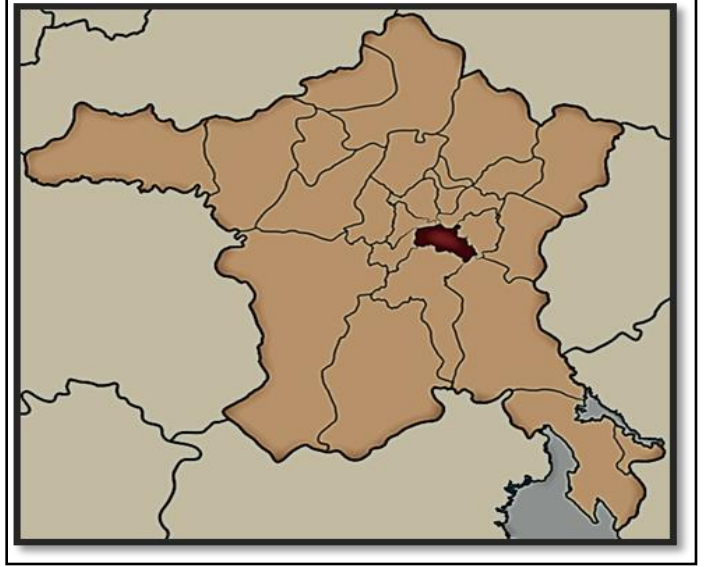
İl içinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan birçok otobüs firması hizmet vermektedir. İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupanın en büyük otobüs terminaleri arasında yer almak olup, AŞTİ'nin Ankaray metro hattı ile bağlantısı bulunmaktadır.

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

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

## Çankaya İlçesi Hakkında Genel Bilgiler<sup>2</sup>

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 kurutulmuş 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.

### 3-2 Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri

1046 ADA 27 PARSEL ANA GAYRİMENKUL	
<b>İLİ</b>	ANKARA
<b>İLÇESİ</b>	ÇANKAYA
<b>MAHALLESİ</b>	CUMHURİYET
<b>KÖYÜ</b>	-
<b>SOKAĞI</b>	-
<b>MEVKİİ</b>	-
<b>SINIRI</b>	PAFTASINDA
<b>PAFTA NO</b>	-
<b>CİLT NO</b>	1
<b>SAYFA NO</b>	58

<sup>2</sup> Çankaya ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

<b>ADA NO</b>	<b>1046</b>
<b>PARSEL NO</b>	<b>27</b>
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	<b>205,00 m<sup>2</sup></b>
<b>NİTELİĞİ</b>	<b>11 KATLI BETONARME OTEL, OFİS ve İŞYERİ ve ARSASI</b>

<b>1 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	
<b>MALİK</b>	<b>HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)</b>
<b>NİTELİK</b>	<b>DEPOLU DÜKKAN</b>
<b>ARSA PAYI</b>	70/205
<b>BLOK NO</b>	-
<b>KAT NO</b>	<b>ZEMİN+1+2</b>
<b>BB NO</b>	<b>1</b>
<b>CİLT NO</b>	34
<b>SAHİFE NO</b>	3273
<b>TARİH</b>	30.09.2016
<b>YEVMIYE NO</b>	73681
<b>MÜLKİYET DURUMU</b>	Kat mülkiyeti <input checked="" type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihli <input type="checkbox"/> Arsa <input type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/>

<b>2 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	
<b>MALİK</b>	<b>HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)</b>
<b>NİTELİK</b>	<b>ÇATI ARALI OTEL</b>
<b>ARSA PAYI</b>	135/205
<b>BLOK NO</b>	-
<b>KAT NO</b>	<b>3+4+5+6+7+8+9</b>
<b>BB NO</b>	<b>2</b>
<b>CİLT NO</b>	34
<b>SAHİFE NO</b>	3274
<b>TARİH</b>	30.09.2016
<b>YEVMIYE NO</b>	73681
<b>MÜLKİYET DURUMU</b>	Kat mülkiyeti <input checked="" type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihli <input type="checkbox"/> Arsa <input type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/>

### **3-3 Taşınmazların Tapu Tetkiki**

21.12.2018 tarih, saat 13:53 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel TAKBİS belgelerine göre; değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. İki taşınmaz üzerinde de aşağıdaki müşterek beyan ve 1 bb için eklenti bilgisi mevcuttur;

<b>1896 ADA 5 PARSEL</b>
<b>Rehinler Bölümünde:</b> Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<b>Şerhler Bölümünde:</b> Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<b>Beyanlar Hanesinde:</b> Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur.
. Yönetim Planı : 20.09.2016 (30.09.2016 tarih, 73681 sayı ile)



**Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde :** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**1 Nolu BB : Eklenti : Tip : Depo Tanım : E: 1 depo (30.09.2016 tarih, 73681 sayı ile)**

*\*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.)**

Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa konu olmamış olup, mülkiyetleri 30.09.2016 tarihinde kat mülkiyetine dönüşmüştür.

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

Tapu kayıtlarına göre "11 Katlı Betonarme Otel, Ofis İşyeri ve Arsası" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan "Banka Şubesi ile Otel" olarak kullanılan işyerlerine ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

### **3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi**

#### **Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018**

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %1,44 düştü. TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,63 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,37 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, sağlıkta %0,57, konutta %0,47, lokanta ve otellerde %0,41 ve alkollü içecekler ve tütünde %0,17 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan ev eşyasında %2,85, eğlence ve kültürde %2,08, çeşitli mal ve hizmetlerde %0,96 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,74 düşüş gerçekleşti.

Yıllık en fazla artış %32,73 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre çeşitli mal ve hizmetler %27,87, gıda ve alkolsüz içecekler %25,66, konut %24,76 ve eğlence ve kültür %21,18 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır. Aylık en yüksek artış %0,15 ile TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkâri)'de oldu İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey 'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %23,59 ile TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %25,06 ile TRC3 (Mardin, Batman, Şırnak, Siirt) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %17,50 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde gerçekleşti. Kasım 2018'de endekste kapsanan 407 maddeden; 38 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 261 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 108 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.



### Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	Kasım 2018		Kasım 2017	
Bir önceki aya göre değişim oranı	-1,44		1,49	
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	20,79		11,16	
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	21,62		12,98	
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	15,63		10,87	

### Ana harcama gruplarına göre tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%)	Endeks
<b>Türkiye</b>	<b>100,00</b>	<b>-1,44</b>	<b>20,79</b>	<b>21,62</b>	<b>15,63</b>	<b>395,48</b>
Gıda ve alkolsüz içecekler	23,03	-0,74	23,78	25,66	17,01	449,80
Alkollü içecekler ve tütün	5,14	0,17	2,23	2,23	1,49	604,56
Giyim ve ayakkabı	7,21	2,37	19,72	16,86	13,36	264,70
Konut	14,85	0,47	23,80	24,76	14,62	443,79
Ev eşyası	7,66	-2,85	31,19	32,73	22,08	339,32
Sağlık	2,64	0,57	15,98	16,25	11,97	226,70
Ulaştırma	17,47	-6,46	19,02	21,03	22,02	388,79
Haberleşme	3,91	-0,60	9,74	9,56	3,89	147,90
Eğlence ve kültür	3,39	-2,08	21,16	21,18	11,91	270,31
Eğitim	2,67	0,02	10,17	10,20	10,50	357,38
Lokanta ve oteller	7,27	0,41	19,44	20,01	14,41	576,29
Çeşitli mal ve hizmetler	4,76	-0,96	27,81	27,87	18,53	503,21

### Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Yurt içi üretici fiyat endeksi aylık %2,53 düştü Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,54 ve on iki aylık ortalamalara göre %25,52 artış gösterdi.

### Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	Kasım 2018		Kasım 2017	
Bir önceki aya göre değişim oranı	-2,53		2,02	
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim	36,68		13,91	
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim	38,54		17,30	
On iki aylık ortalamalara göre değişim	25,52		15,38	



## Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2018 [2003=100]

(%)



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taş ocaklığı sektöründe %1,80, imalat sanayi sektöründe %3,09 düşüş, elektrik, gaz üretim ve dağıtım sektöründe %2,35 ve su sektöründe %1,25 artış olarak gerçekleşti.

## Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018

Sektörler	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Madencilik ve taşocaklığı	531,93	-1,80	27,47	29,91	22,94
İmalat	429,42	-3,09	33,18	34,97	25,47
Elektrik, gaz	400,43	2,35	91,23	94,41	28,52
Su temini	331,46	1,25	9,27	9,57	7,12

Aylık en fazla düşüş kok ve rafine petrol ürünlerinde gerçekleşti. Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %15,49 ile kok ve rafine petrol ürünleri, %8,11 ile ana metaller, %6,32 ile metal cevherleri olarak gerçekleşti. Buna karşılık tütün ürünleri %4,14, elektrik, gaz üretim ve dağıtım %2,35, içecekler %1,78 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu. Ana sanayi gruplarında aylık en fazla düşüş ara malında gerçekleşti. Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2018 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %3,56 ile ara malında gerçekleşti.

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

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

## İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

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

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



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

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



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

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



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

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

### Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

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

### Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

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

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

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m<sup>2</sup> iken bunun 66,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 25,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 22,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel

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

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

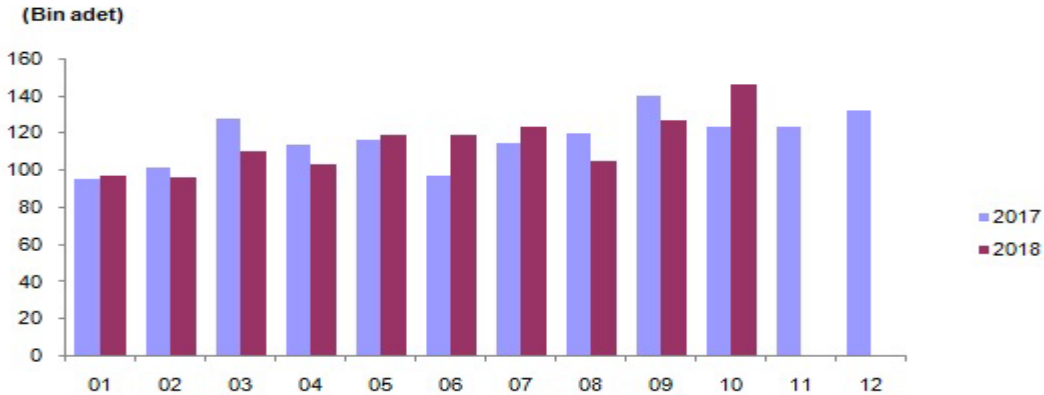
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 <sup>(r)</sup>	2016 <sup>(r)</sup>	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656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

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

### Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

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

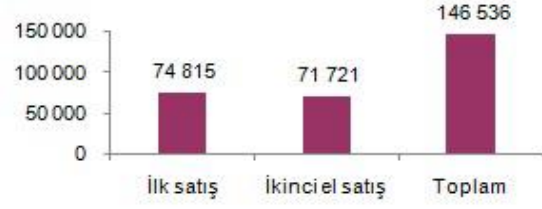
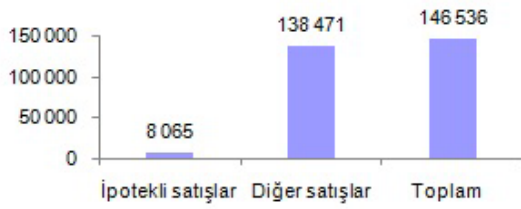
### Konut satış sayıları, 2017-2018



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

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

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

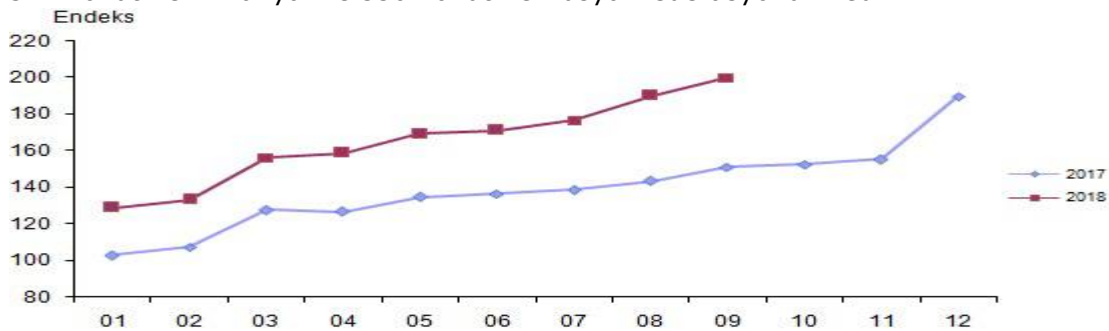


Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken,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

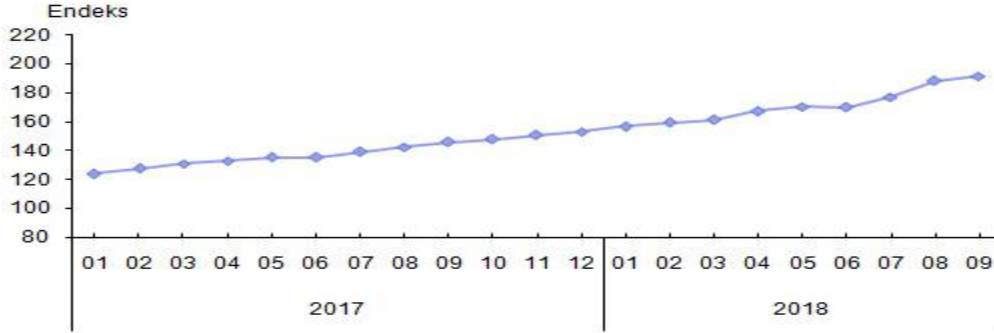
İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları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

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

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi. Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi.



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



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

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

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

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

#### İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23/11/2018-E.63401 tarih, 53849070-310.99 sayılı ve "1046 ada 27 sayılı parsel" konulu yazısına istinaden; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 1046 ada, 27 parsel; 35280 no.lu parselasyon planına göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "blok nizam, 10 kat, Hmax: 30,50m, 'Konut ve MİA (Merkezi İş Alanı)' yapılaşma koşulları"na sahiptir.

**Not:** Değerleme konusu gayrimenkul, 1046 ada, 5 parsel kayıtlı iken yapılan imar uygulamaları ile 1046 ada 22 parsel, en son 17.10.2005 tarihinde de 1046 ada 27 parsel dönüşürmüştür.

### **Mimari Proje**

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğü arşiv dosyasında, ana taşınmaza ait; 24.05.1996, 16.06.1994 ve 03.06.2014 tarihli onaylı mimari projeleri incelenmiştir. 03.06.2014 tarihli onaylı mimari tadilat projesine göre; 2 bodrum + zemin + 9 normal kat + çatı kat olmak üzere 13 katlı yapı, Depolu Dükkan (Banka Şubesi) ve Çatı Aralı Otel olarak 2.204 m<sup>2</sup> inşaat alanından oluşmaktadır.

### **Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri**

Ana gayrimenkule ait; 22.03.1995 tarih ve 27 numaralı, 12.06.1968 tarih ve B/104 numaralı, Temmuz 1966 tarih ve A/543 numaralı, 27.11.2014 tarih, 193/14 numaralı Yapı Ruhsatları ile 26.04.2016 tarih ve 357 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. İncelenen Yapı Kullanma İzin Belgesi, ofis ve işyeri olarak toplam 2.204 m<sup>2</sup> inşaat alanı için alınmıştır. Depolu Dükkan olarak geçen yerin banka şubesi, işyeri olarak geçen yerin ise Çatı Aralı Otel olarak hâlihazırda kullanıldığı tespit edilmiştir.

### **Yapı Denetim**

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

### **Ceza/Tutanak**

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

## **3-9 Taşınmazların Tanıtılması**

### **3-9-1 Ulaşım Özellikleri**



**Koordinatları: 39.925237 K -32.855265 D**

Değerlemeye konu taşınmazlar; Cumhuriyet Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:63, Çankaya/ANKARA posta adresinde yer alan Halkbank Yenişehir Şubesi ve Rota Bulvar Otel'dir.



Taşınmazlara ulaşım için; Çankaya İlçesi, Kızılay Meydanı'nda Atatürk Bulvarı üzerinden kuzey istikamette gidilirken Zafer Çarşısını geçtikten yaklaşık 25 m sonra sağda 63 numaralı binada konumlu olan ana taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz cadde üzerinde konumlu olduğundan ulaşımı oldukça kolaydır. Cadde üzerinde; Zafer Yeraltı Çarşısı, Orduevi, banka şubeleri, restoranlar, kafeler, alışveriş merkezleri Sağlık Bakanlığı ve ona bağlı genel müdürlük binaları bulunmaktadır. Atatürk Bulvarı üzerinde bitişik nizamda inşa edilmiş, zemin katları işyeri, normal katları büro olarak kullanılan binalar bulunmaktadır. Ankara'nın en işlek yerlerindedir. Ulaşımı Atatürk Bulvarı üzerinden genel vasıta ve özel araçlarla sağlanmaktadır. Değerlemesi yapılan taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıda tablolştırılmıştır;

<b>TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI</b>			
Ankara Valiliği	2 km	Ankara Büyükşehir Belediyesi	2 km
AŞTİ Otogarı	3,5 km	Kızılay	0,5 km
Çankaya Belediyesi	0,45 km	Ulus	1,83 km
Esenboğa Hava Limanı	25,5 km	Ankara-Konya Karayoluna	3 km

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

#### **Ana Gayrimenkul**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada, 205,00 m<sup>2</sup> alanlı 27 parsel üzerinde kayıtlı tapu belgesine göre "11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası" vasıflı Depolu Dükkan (Banka Şubesi) ve Çatı Aralı Otel (Rota Otel) olarak kullanılan binedir. Parsel; geometrik olarak kare bir forma ve topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Ana gayrimenkul; blok nizamda, betonarme yapı tarzında, 4-B yapı sınıfında, 2 Bodrum + zemin + 9 normal kat + çatı kat olmak üzere toplam 12 kat + çatı kat olarak projelendirilip, inşa edilmiştir. Bina Atatürk Bulvarına cepheli olup, banka ve otel girişleri birbirinden bağımsız olarak bulvar üzerinden, zemin kattan batı cepheden sağlanmaktadır. Bina ön cephe genişliği 13,35 m ve oturma alanı 200 m<sup>2</sup>'dir. Binanın;

- 1.bodrum, zemin, 1 ve 2. normal katları Depolu Dükkan (banka şubesi) olarak projelendirilmiş, yaklaşık 753 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır.
- 2.Bodrum, 3-4-5-6-7-8-9 ve çatı kat ise Rota Bulvar Otel olarak kullanılmaktadır. Kalan ortak alanlar dâhil 1.451 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır.

Binanın dış cephesi alüminyum dış cephe kaplama, pencereleri camlı alüminyum doğrama, dış kapıları camlı alüminyum doğramadır. Binada iki adet asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

**Banka Bölümü:** Giriş kapısı binanın batı kısmından olup, 1. Bodrum, zemin ve iki normal kattan oluşmaktadır. Katlar arası ulaşım binanın zemin katından ve girişe göre sağ taraftan bankanın iç kısmından sağlanmaktadır. Mimari projesine uyulmuş olup;

- 1. Bodrum katta, depo, sistem odası, kasa odaları bulunmaktadır.
- Zemin katta; birbirinden bağımsız banka ve otel girişleri (resepsiyon), banka müşteri holü, kasa ve arka kısmı servis bölümü,
- 1. Normal katta; müşteri holü, wc ve çay ocağı,
- 2. Normal katta, camlarla ayrılmış müdür odası, müşteri holü ve servis kısımlarından, oluşmaktadır.
- Banka bölümünde zemin seramik kaplama, duvarlar saten boyadır. Tavan cam yünü asma tavan ve gömme floresan aydınlatmalıdır. Çay ocağı tezgâh ve dolapları laminant doğrama, duvarları seramik kaplamadır. wclerin zemin ve duvarları seramik kaplama olup, klozet ve hilton lavabo ve dolaplar bulunmaktadır. Katlar arası merdiven holü ve basamakları mermer olup,



korkuluklar alüminyum doğramadır. Bankanın ısınma sistemi 1.bodrum, zemin ve 2 normal katı kapsayan ve bodrum katta bulunan kombi yardımıyla sağlanmaktadır.

**Otel Bölümü:** Girişi bulvar üzerinden zemin kattan, binanın batı yönündendir. 2. Bodrum kat, 3. – 9. katları ve çatıkatını kapsamaktadır.

- 2. Bodrum katta kazan dairesi, sığınak ve depo odaları,
- Zemin katta resepsiyon, 2. bodrum ve otele ait katlara ulaşım merdivenleri, asansör yeri,
- 3. ila 9. katlarda ise; her katta 5'er oda olmak üzere 35 adet yatak odası,
- Çatı katta restoran ve bay-bayan tuvaleti, bulunmaktadır.
- Otelin zemini kısmen halı, kısmen mozaik ve seramik, duvarlar dekoratif saten boya, tavan ise alüminyum asma tavanıdır. Isınması merkezi sistem olarak ve kalorifer petekleri yardımı ile yapılmaktadır. Otelin zemin ve 2. bodrum kat arası geçiş merdiveni işyerine tahsis edilmiş olup, ayrıca zemin ile 3. ve 9. kat arası geçişi asansör ve merdivenle sağlanmaktadır.

Taşınmazların onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum kat 200 m<sup>2</sup>, 1. bodrum kat 200 m<sup>2</sup>, zemin kat 200 m<sup>2</sup>, 1.-9. katların her biri 167 m<sup>2</sup>, çatı kat ise 101 m<sup>2</sup> brüt (Toplam ~2.204 m<sup>2</sup>) kapalı alana sahiptir.

## **BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI**

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

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

### **SATILIK VEKİRALIK EMSALLER :**

#### **EMSAL 1: ANKA GAYRİMENKUL: 0312 223 07 77**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan 7 katlı (bodrum + zemin + 6 kat), 50 bağımsız bölümlü, 3.000 m<sup>2</sup> alanlı binanın 18.500.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	3.000 m <sup>2</sup>	6.167,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		6.000,-TL/m <sup>2</sup>

#### **EMSAL 2: MÜLK GAYRİMENKUL: 0312 439 30 30**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan 6 katlı (bodrum + zemin + 5 kat), 2.850 m<sup>2</sup> alanlı bina 18.750.000,-TL bedelle satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	2.850 m <sup>2</sup>	6.579,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		6.315,-TL/m <sup>2</sup>

#### **EMSAL 3: ÖZDOĞAN EMLAK: 0553 617 56 43**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan, binanın zemin katında konumlu 200 m<sup>2</sup> alanlı mağaza, 5.300.000,-TL bedelle satılık, aylık 24.000,-TL bedelle kiralıktır.



<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	26.500,-TL/m <sup>2</sup>
<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		120,-TL/ay

**EMSAL 4: AYMİR GAYRİMENKUL: 0312 285 40 88**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde bulunan binanın zemin ve bodrum katında konumlu, 400 m<sup>2</sup> (150 m<sup>2</sup> bodrum+ 250 m<sup>2</sup> zemin) alanlı mağaza 5.350.000,-TL bedelle satılık, aylık 30.000,-TL bedelle kiralıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	400 m <sup>2</sup>	13.375,-TL/m <sup>2</sup>
<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		75,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 5: MÜLK GAYRİMENKUL: 0312 439 30 30**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 320 m<sup>2</sup> (120 m<sup>2</sup> bodrum + 200 m<sup>2</sup> zemin) alanlı işyerinin 5.900.000,-TL ile satılık olduğu, pazarlık payının bulunduğu, pazarlıklı satış fiyatının 5.500.000,-TL olduğu, ayrıca aylık 35.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 330 m<sup>2</sup> alanlı zemin katta bulunan mağaza 10.000.000,-TL bedelle satılık olduğu, pazarlık payının bulunduğu, pazarlıklı satış fiyatının 9.250.000,-TL olduğu, ayrıca aylık 55.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

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

**EMSAL 7: REALTY CENTER: 0531 355 65 75**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 500 m<sup>2</sup> alanlı mağazanın (bodrum 150 m<sup>2</sup> + zemin 350 m<sup>2</sup>) 7.500.000,-TL bedelle satılık olduğu, halihazırda aylık 38.000,-TL kira getirisi olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	500 m <sup>2</sup>	15.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>İNDİRGENMİŞ BİRİM KİRALIK DEĞERİ</b>		76,-TL/m <sup>2</sup> -ay

**EMSAL 8: KALA GAYRİMENKUL: 0312 235 00 10**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 1.200 m<sup>2</sup> alanlı komple bina 8.500.000,-TL bedelle olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	1.200 m <sup>2</sup>	7.083,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	----------------------	--------------------------

**EMSAL 9: AB+ GAYRİMENKUL: 0312 426 31 36**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan binanın 3, 4 ve 5. katlarında bulunan ve her katı 4 daireli olan 365 m<sup>2</sup> alanlı ofis katı, 2.220.000,-TL bedelle satılıktır. Binanın aylık 16.800,-TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın uzun zamandır satışta olduğu, mal sahibinin fiyat değişikliğine gitmediği belirtilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	1.095 m <sup>2</sup>	2.027,-TL/m <sup>2</sup>
<b>BİRİM KİRALIK DEĞERİ</b>		15,34 TL/m <sup>2</sup> -ay

**EMSAL 10: AB+ GAYRİMENKUL: 0312 426 31 36**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3. katta konumlu, 85 m<sup>2</sup>, 2+1 formundaki ofis 182.000,-TL bedelle satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	85 m <sup>2</sup>	2.142,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	--------------------------

**EMSAL 11: AB+ GAYRİMENKUL: 0312 426 31 36**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7 katlı binanın 2. Kattında konumlu 160 m<sup>2</sup> alanlı işyeri 370.000,-TL bedelle satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	160 m <sup>2</sup>	2.312,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	--------------------------

**EMSAL 12: AB+ GAYRİMENKUL: 0312 426 31 36**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7 katlı binanın 3., 4. ve 5. Katı toplam 1.100 m<sup>2</sup> alanlı olup, 2.225.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	1100 m <sup>2</sup>	2.045,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	---------------------	--------------------------

**EMSAL 13: BOYMEN GİYİM MAĞAZASI: 0312 432 24 25**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, değerlendirme konusu gayrimenkule 15 m mesafede bulunan, 150 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> zemin + 50 m<sup>2</sup> asma kat) alanlı giyim mağazası 12.500,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu beyan edilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	125 m <sup>2</sup>	100,-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	----------------------------

**EMSAL 14: TRAFİK GİYİM MAĞAZASI: 0312 435 09 50**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, değerlendirme konusu gayrimenkule 20 m mesafede bulunan, 150 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> zemin + 50 m<sup>2</sup> asma kat) alanlı giyim mağazasının 12.500,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	125 m <sup>2</sup>	100,-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	----------------------------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer özelliklerdeki satışa sunulmuş büro, dükkân ve işyeri olarak kullanılan satılık/kiralık müstakil yapı emsalleri elde edilmiştir. Emsal mülklerin değerlendirme konusu taşınmazlar ile karşılaştırması yapılarak ortalama satış ve kira birim değerleri belirlenmiştir. Ancak, Sıhhiye ve Kızılay ile özellikle Atatürk Bulvarı ve Ziya Gökalp Caddesi ile çevrelerindeki iş yerleri/dükkan ve ofis nitelikli taşınmazlarda satış değerlerinde artışların %5-10 arasında olduğu yine bu artışların hernekadar iş yerleri/dükkan nitelikli taşınmazların kira değerlerine yansımış olduğu görülmüş olsa da ofis ve büroların genel ekonomideki durgunluktan dolayı genel olarak sabit kaldığı tespit edilmiş olup, bu durum çevre esnafı ve emlakçılar tarafından da teyit edilmiştir. Ayrıca satışların ve kiralamaların oldukça durgun/yavaş olduğu konu mülkün çevresinde çok sayıda satılık ve kiralık mülk olduğu gözlemlenmiştir.

**BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR****5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler****Olumlu Etkenler:**

- Taşınmazların Atatürk Bulvarı üzerinde yer alması,

- Taşınmazların cadde cephesinin geniş olması,
- Bölgenin ticari potansiyelinin yüksek olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Altyapı hizmetlerinden istifade etmesi,
- Taşınmazların yapı kullanma izin belgesinin bulunması,
- Banka şubesi ve otel olarak kullanılabilirliği.

#### **Olumsuz etkenler:**

- Taşınmazlara ait otoparkın bulunmaması,
- Bina yaşının yüksek olması.

### **5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi**

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımudur. 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 "**Otel ve İşyeri**" olduğu düşünülmektedir.

### **5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**

#### **5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

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

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

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

##### **5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi**

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması



sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

#### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

#### **5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi**

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

#### **5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi**

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

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

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

Yapılan piyasa araştırmasında Sıhhiye ve Kızılay ile özellikle Atatürk Bulvarı ve Ziya Gökalp Caddesi ile çevrelerindeki iş yerleri/dükkan ve ofis nitelikli taşınmazlarda satış değerlerinde artışların %5-10 arasında olduğu yine bu artışların herne kadar iş yerleri/dükkan nitelikli taşınmazların kira değerlerine yansımış olduğu görülmüş olsa da ofis ve bürolarda genel ekonomideki durgunluktan dolayı genel olarak sabit kaldığı tespit edilmiş olup, bu durum çevre esnafı ve emlakçılar tarafından da teyit edilmiştir. Ayrıca satışların ve kiralamaların oldukça durgun/yavaş olduğu konu mülkün çevresinde çok sayıda satılık ve kiralık mülk olduğu gözlemlenmiştir.

Sonuçta; zemin kat birim satış değeri **28.350,-TL**, aylık kira birim değeri de **215,25-TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiş, banka şubesinin bodrum ve normal kat alanları için bu birim değerler üzerinden kullanım koşulları da gözetilerek indirgeme yapılmıştır. Son tahlilde banka olarak kullanılan alanların ortalama birim satış değeri **11.092,-TL/m<sup>2</sup>**, aylık ortalama kira birim değeri de **90,65,-TL/m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmıştır. Otel için ise **3.062,-TL/m<sup>2</sup>** satış değeri ve **20,87,-TL/m<sup>2</sup>** aylık kira bedeli belirlenmiştir.

### EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ TOPLAM BİNA SATIŞ DEĞERİ= 12.642.550,-TL

SIRA NO	KATI	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	2. BODRUM	200	1.050,00 TL	210.000,00 TL
2	1. BODRUM	200	3.150,00 TL	630.000,00 TL
3	ZEMİN	200	28.350,00 TL	5.670.000,00 TL
4	1. NORMAL	167	5.512,50 TL	920.587,50 TL
5	2. NORMAL	167	5.512,50 TL	920.587,50 TL
6	3. NORMAL	167	3.850,00 TL	642.950,00 TL
7	4. NORMAL	167	3.850,00 TL	642.950,00 TL
8	5 NORMAL	167	3.850,00 TL	642.950,00 TL
9	6. NORMAL	167	3.575,00 TL	597.025,00 TL
10	7. NORMAL	167	3.300,00 TL	551.100,00 TL
11	8. NORMAL	167	3.025,00 TL	505.175,00 TL
12	9. NORMAL	167	2.750,00 TL	459.250,00 TL
13	ÇATI	101	2.475,00 TL	249.975,00 TL
<b>TOPLAM KULLANIM ALANI (m<sup>2</sup>)</b>		<b>2.204</b>	<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>12.642.550,00 TL</b>

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ÜZERİNDEN KULLANIMA GÖRE PAYLAŞTIRILMIŞ KDV HARİÇ TOPLAM BİNA SATIŞ DEĞERİ**

KATI	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	HESAPLANAN DEĞER (TL)
<b>1 BB no.lu Depolu Dükkan</b>			<b>8.141.175,00</b>
1. BODRUM	200	3.150,00	630.000,00
ZEMİN	200	28.350,00	5.670.000,00
1. NORMAL	167	5.512,50	920.587,50
2. NORMAL	167	5.512,50	920.587,50
<b>2 BB no.lu Çatı Aralı Otel</b>			<b>4.501.375,00</b>
2. BODRUM	200	1.050,00	210.000,00
3. NORMAL	167	3.850,00	642.950,00
4. NORMAL	167	3.850,00	642.950,00
5 NORMAL	167	3.850,00	642.950,00
6. NORMAL	167	3.575,00	597.025,00
7. NORMAL	167	3.300,00	551.100,00
8. NORMAL	167	3.025,00	505.175,00
9. NORMAL	167	2.750,00	459.250,00
ÇATI	101	2.475,00	249.975,00
<b>TOPLAM KULLANIM ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	<b>2204</b>	<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>12.642.550,00</b>

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ BİNA TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 97.210,50- TL.**

SIRA NO	KATI	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> -ay)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	2. BODRUM	200	5,00 TL	1.000,00 TL
2	1. BODRUM	200	21,00 TL	4.200,00 TL
3	ZEMİN	200	215,25 TL	43.050,00 TL
4	1. NORMAL	167	57,75 TL	9.644,25 TL
5	2. NORMAL	167	57,75 TL	9.644,25 TL
6	3. NORMAL	167	24,00 TL	4.008,00 TL
7	4. NORMAL	167	24,00 TL	4.008,00 TL
8	5 NORMAL	167	24,00 TL	4.008,00 TL
9	6. NORMAL	167	24,00 TL	4.008,00 TL
10	7. NORMAL	167	24,00 TL	4.008,00 TL
11	8. NORMAL	167	24,00 TL	4.008,00 TL
12	9. NORMAL	167	24,00 TL	4.008,00 TL
13	ÇATI	101	16,00 TL	1.616,00 TL
<b>TOPLAM KULLANIM ALANI (m<sup>2</sup>)</b>		<b>2.204</b>	<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>97.210,50 TL</b>

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ÜZERİNDEN KULLANIMA GÖRE PAYLAŞTIRILMIŞ KDV HARIÇ TOPLAM BİNA KİRA DEĞERİ**

KATI	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> -ay)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
<b>1 BB no.lu Depolu</b>	<b>734</b>		<b>66.538,50 TL</b>
1. BODRUM	200	21,00 TL	4.200,00 TL
ZEMİN	200	215,25 TL	43.050,00 TL
1. NORMAL	167	57,75 TL	9.644,25 TL
2. NORMAL	167	57,75 TL	9.644,25 TL
<b>2 BB no.lu Çatı Aralı Otel</b>	<b>1.470</b>		<b>30.672,00 TL</b>
2. BODRUM	200	5,00 TL	1.000,00 TL
3. NORMAL	167	24,00 TL	4.008,00 TL
4. NORMAL	167	24,00 TL	4.008,00 TL
5 NORMAL	167	24,00 TL	4.008,00 TL
6. NORMAL	167	24,00 TL	4.008,00 TL
7. NORMAL	167	24,00 TL	4.008,00 TL
8. NORMAL	167	24,00 TL	4.008,00 TL
9. NORMAL	167	24,00 TL	4.008,00 TL
ÇATI	101	16,00 TL	1.616,00 TL
<b>TOPLAM KULLANIM ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.204</b>	<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>97.210,50 TL</b>

**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, daire ve ofis/büroların kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu taşınmazdan banka şubesi olarak kullanılan 1. bodrum, zemin ve 2 normal katının toplam 734 m<sup>2</sup>'lik alanının aylık kira bedeli **~66.540,-TL**, Otelin bulunduğu 2. bodrum, 3. – 9. normal katlar ve çatı katının aylık kira bedelinin ise toplam **~30.675,-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede ticari amaçlı kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 12 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

**GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARIÇ BİNA TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 13.998.312,-TL**



SIRA NO	KATI	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> -ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KİRA ÇARPANI (YIL)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	2. BODRUM	200	5,00 TL	12.000,00 TL	12,00	144.000,00 TL
2	1. BODRUM	200	21,00 TL	50.400,00 TL	12,00	604.800,00 TL
3	ZEMİN	200	215,25 TL	516.600,00 TL	12,00	6.199.200,00 TL
4	1. NORMAL	167	57,75 TL	115.731,00 TL	12,00	1.388.772,00 TL
5	2. NORMAL	167	57,75 TL	115.731,00 TL	12,00	1.388.772,00 TL
6	3. NORMAL	167	24,00 TL	48.096,00 TL	12,00	577.152,00 TL
7	4. NORMAL	167	24,00 TL	48.096,00 TL	12,00	577.152,00 TL
8	5. NORMAL	167	24,00 TL	48.096,00 TL	12,00	577.152,00 TL
9	6. NORMAL	167	24,00 TL	48.096,00 TL	12,00	577.152,00 TL
10	7. NORMAL	167	24,00 TL	48.096,00 TL	12,00	577.152,00 TL
11	8. NORMAL	167	24,00 TL	48.096,00 TL	12,00	577.152,00 TL
12	9. NORMAL	167	24,00 TL	48.096,00 TL	12,00	577.152,00 TL
13	ÇATI	101	16,00 TL	19.392,00 TL	12,00	232.704,00 TL
TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )		2.204	TOPLAM DEĞER (TL)			13.998.312,00 TL

**DİREKT GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI ÜZERİNDEN KULLANIMA GÖRE PAYLAŞTIRILMIŞ KDV HARİÇ TOPLAM BİNA SATIŞ DEĞERİ**

KATI	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> -ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KİRA ÇARPANI (YIL)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
<b>1 BB no.lu Depolu Dükkan</b>	<b>734</b>				<b>9.581.544,00 TL</b>
1. BODRUM	200	21,00 TL	50.400,00 TL	12,00	604.800,00 TL
ZEMİN	200	215,25 TL	516.600,00 TL	12,00	6.199.200,00 TL
1. NORMAL	167	57,75 TL	115.731,00 TL	12,00	1.388.772,00 TL
2. NORMAL	167	57,75 TL	115.731,00 TL	12,00	1.388.772,00 TL
<b>2 BB no.lu Çatı Aralı Otel</b>	<b>1.470</b>				<b>4.416.768,00 TL</b>
2. BODRUM	200	5,00 TL	12.000,00 TL	12,00	144.000,00 TL
3. NORMAL	167	24,00 TL	48.096,00 TL	12,00	577.152,00 TL
4. NORMAL	167	24,00 TL	48.096,00 TL	12,00	577.152,00 TL
5. NORMAL	167	24,00 TL	48.096,00 TL	12,00	577.152,00 TL
6. NORMAL	167	24,00 TL	48.096,00 TL	12,00	577.152,00 TL
7. NORMAL	167	24,00 TL	48.096,00 TL	12,00	577.152,00 TL
8. NORMAL	167	24,00 TL	48.096,00 TL	12,00	577.152,00 TL
9. NORMAL	167	24,00 TL	48.096,00 TL	12,00	577.152,00 TL
ÇATI	101	16,00 TL	19.392,00 TL	12,00	232.704,00 TL
TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	2.204	TOPLAM DEĞER (TL)			13.998.312,00 TL

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

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

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

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

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

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

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

Konu taşınmaz tek bir malike ait olmakla birlikte, Banka Şubesi Ve Otel olarak kullanılmaktadır. Gerekli açıklamalar ve hesaplamalar ilgili bölümlerde yapılmıştır.

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

## BÖLÜM 6- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	12.642.550,-TL
<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	13.998.312,-TL
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	13.320.431,-TL ≅ <b>13.320.000,-TL</b>
<b>AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	≅ <b>97.210,-TL</b>

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

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal 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 ile uyumlu olması, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "İş Yeri" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 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-030	16.12.2016	11.675.000,-TL
2017-HALGGYO-11	13.12.2017	12.700.000,-TL

## BÖLÜM 7 - SONUÇ

Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada, 27 parselde tapu senedi belgesine göre "11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası" nitelikli, yol kotu altında iki kat, yol kotu üstünde 10 kat + çatı katlı ve içerisinde bir banka şubesi ve otel bulunan betonarme yapının 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 : 13.320.000,-TL**  
**(ONÜÇMİLYONÜÇYÜZYİRMİBİNTÜRKLİRASI)**

**KDV Dahil Piyasa Değeri : 15.717.600,-TL**  
**(ONBEŞMİLYONEDİYÜZONYEDİBİNALTIYÜZTÜRKLİRASI)**

**KDV Haric Aylık Kira Değeri : 97.210,-TL/AY**  
**(DOKSANYEDİBİNİKİYÜZONTÜRKLİRASI/AY)**

**KDV Haric Yıllık Kira Değeri : 1.166.520,-TL**  
**(BİRMİLYONÜZATMIŞALTIBİNBEŞYÜZYİRMİTÜRKLİRASI/YIL)**  
olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

**Binanın Sigortaya Esas Değeri : 2.129.064,-TL**

SIRA NO	KATI	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	2. BODRUM	200	966	193.200
2	1. BODRUM	200	966	193.200
3	ZEMİN	200	966	193.200
4	1. NORMAL	167	966	161.322
5	2. NORMAL	167	966	161.322
6	3. NORMAL	167	966	161.322
7	4. NORMAL	167	966	161.322
8	5 NORMAL	167	966	161.322
9	6. NORMAL	167	966	161.322
10	7. NORMAL	167	966	161.322
11	8. NORMAL	167	966	161.322
12	9. NORMAL	167	966	161.322
13	ÇATI	101	966	97.566
<b>TOPLAM KULLANIM ALANI (m<sup>2</sup>)</b>		<b>2204</b>	<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>2.129.064</b>

**KULLANIMA GÖRE PAYLAŞTIRILMIŞ KDV HARIÇ TOPLAM SİGORTA DEĞERİ**

KATI	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	HESAPLANAN DEĞER (TL)
<b>1 BB no.lu Depolu Dükkan</b>			<b>709.044</b>
1. BODRUM	200	966	193.200
ZEMİN	200	966	193.200
1. NORMAL	167	966	161.322
2. NORMAL	167	966	161.322
<b>2 BB no.lu Çatı Aralı Otel</b>			<b>1.420.020</b>
2. BODRUM	200	966	193.200
3. NORMAL	167	966	161.322
4. NORMAL	167	966	161.322
5 NORMAL	167	966	161.322
6. NORMAL	167	966	161.322
7. NORMAL	167	966	161.322
8. NORMAL	167	966	161.322
9. NORMAL	167	966	161.322
ÇATI	101	966	97.566
<b>TOPLAM KULLANIM ALANI (m<sup>2</sup>)</b>		<b>2204</b>	<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>
			<b>2.129.064</b>







Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;  
Alış; 1 USD: 5,2746 TL, 1 EURO: 6,0342 TL, Satış; 1 USD: 5,2841 TL, 1 EURO: 6,0451 TL

İşbu **2018-HALGGYO-08** 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. 21.12.2018  
(Ekspertiz tarihi: 19.12.2018)

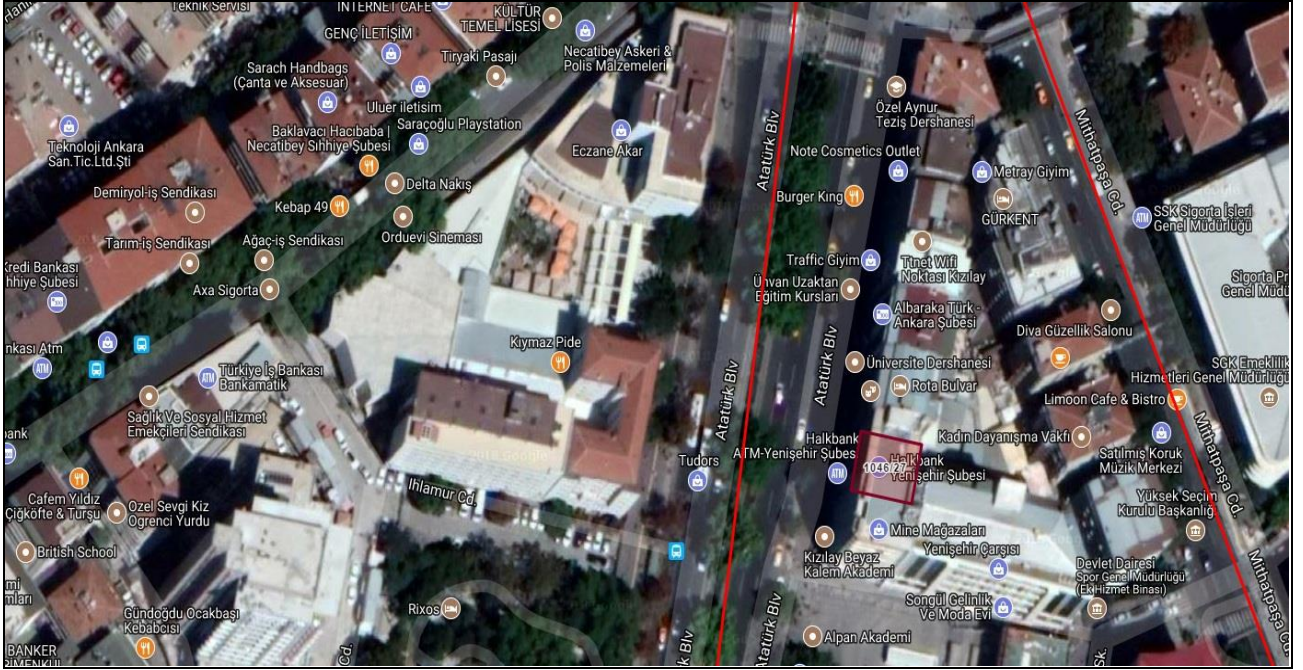
Saygılarımızla,

### A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

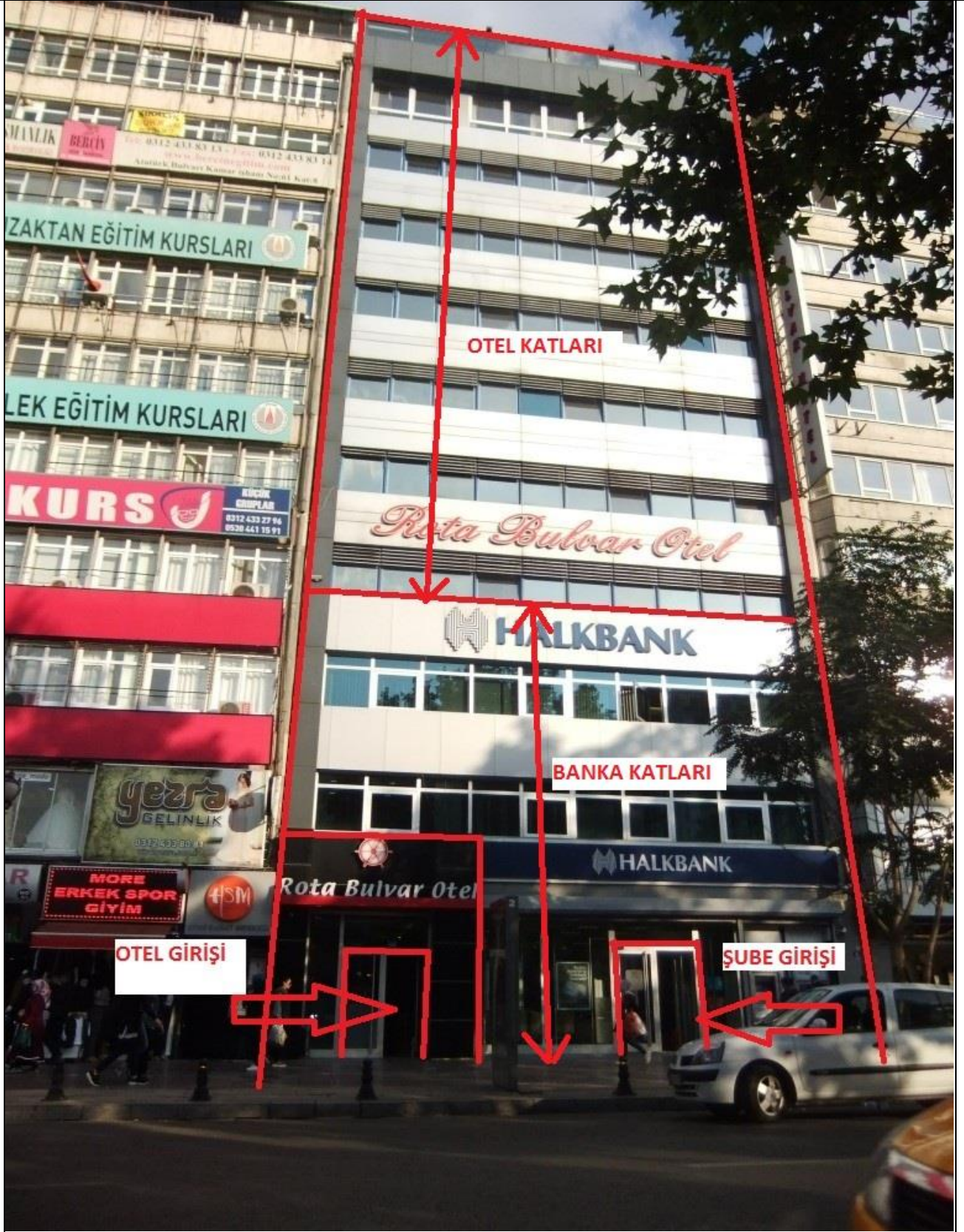
RAPORU HAZIRLAYAN		RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MÜCAHİT OĞUZHAN KAYA	MEHMET YAŞAR	SEZAYİ ERMEK	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410038)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400337)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
			 <small>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 206 Kat: 206 - Sarıyer / İSTANBUL Tic. Sic. No: 276623 - Şirket Sicil No: 276623 A ARTIBİR www.artibir.com.tr - Tic. Sic. No: 276623</small>

## BÖLÜM 8- EKLER

### 8-1 Uydu Fotoğrafı



8-2 Fotoğraflar











**2. BODRUM KAT (OTELE AİT KAT)**





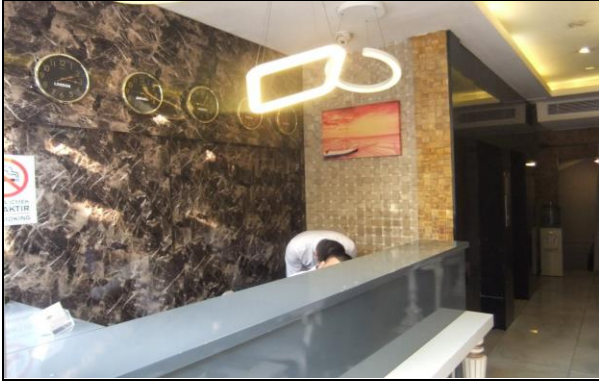
**1. BODRUM KAT(BANKA KATI)**



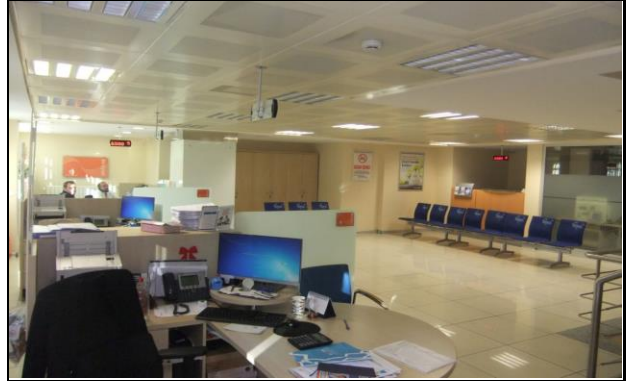
**ZEMİN KAT (BANKA KATI)**



**ZEMİN KAT (OTEL KATI)**



**1. NORMAL KATLAR (BANKA KATLARI)**

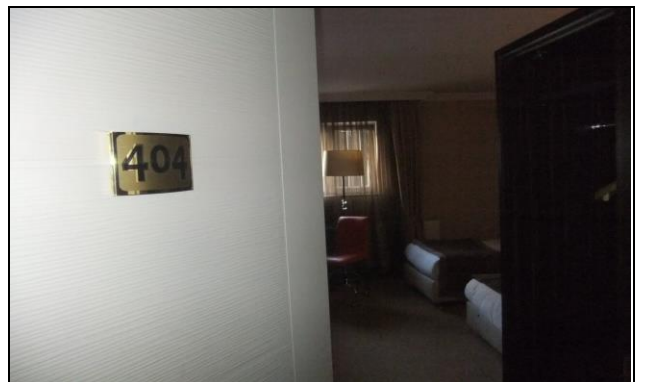


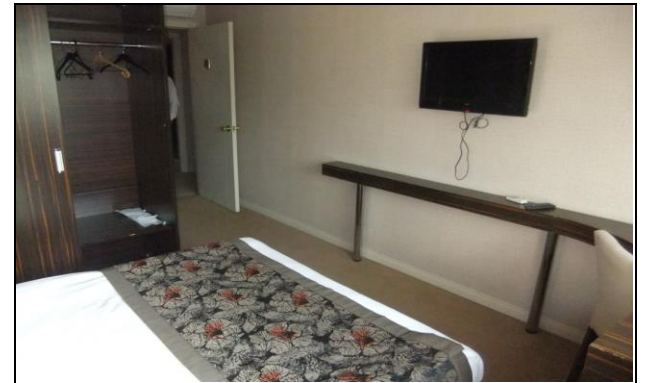


## 2. NORMAL KATLAR (BANKA KATLARI)



**3-9 NORMAL KATLAR (OTEL KATLARI)**





**ÇATI KAT (OTEL KATI)**









**PROJE ONAY SAYFASI**

ISI YALITIM, CERRİ HAVALANDIRMA  
VE ASANSÖR PROJELERİ  
ONAYLANMADAN  
YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

Dışa dış cephelelerinde BEYAZ KREM RENGİ  
(Beton Tonları) ANKARA TAŞ SOMON RENGİ  
(Pisim Tonları) ve TOPRAK RENGİ (Gri ve Tonları)  
Kullanılacaktır. Bir cephede yukarıdaki renk ve  
tonlamadan en fazla iki tonu kullanılabilir.

TAPU

DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

ADA	PARSEL	İLGİLİ EVRAKLAR
1046	27	Kültür ve Turizm Bakanlığı Ankara 1. numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Böl. Kararımı Müd. nüm. 08.04.2014, 21335995/06.6/497/779 sayılı MALIKI Halk Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş. Başvuru dd. Not. 27.06.2012 /1276 Vak. Başvuru dd. Not. 03.05.2013 /8044 İmza Sirküleri. TAPU TESCİL DURUMU Çank. TM. 28.04.2014 TTB. ARAZİ DURUMU 18.04.2013/35280 İmar durumu ARAZİYİ KONTROL EDEN
MUKTESEPLER		İLGİLİ KARARLAR
7603.1994 nüm. proje		

PROJEYİ TETKİK EDEN	TASDİK EDİLEN	TASDİK TARİHİ	MÜHÜR
Meryem KAYA		03 Haziran 2014	

Çevre düzenleme projesi onaylanmadan  
ısı yalıtım vizesi işlenemez.  
Çevre düzenlenmesine göre çevre tanzimi  
yapılmadan işin ruhsatı verilemez.

Kaba inşaat safhasında  
ısı yalıtım vizesi yaptırılmadan  
yapı kullanma izni verilemez.

Bu planda yazılı mahal isimleri  
durum ve işletme ruhsatı verecek  
kuruluşlarca da uygun  
gösterildiği takdirde geçerlidir.

BACIYAR EĞİTİM GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE  
ONAYLANACAK DOĞALGAZ PROJELERİNE  
GÖRE DÜZENLENECEKTİR.

Çevre düzenleme projesi onaylanmadan  
Yapı ruhsatı verilemez.  
Çevre düzenlenmesine göre çevre tanzimi  
yapılmadan işin ruhsatı verilemez.

K.Şe'm TANER

Y.Mimar..... tarafından bendi (mesuliyeti)  
altında İmar Kanunu ve ANKARA İmar Talimatnamesi  
Hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlanmış beyan  
adlı bu projelerin yapılan kontrolde görülebilen itibak  
sızlıkları dikkate alınarak ve imza sahibinin seahiyeti tasdi.  
edilerek ve aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına göre  
tasdik yapılmış olup görülen kaçabilen ve inşaat ve amel-  
yesi esnasında taşınır edilebilecek itibaksızlıklar için her  
hangi bir ziyan usulüne meydan veremeyecek surette imza  
mesulün mürlülüğümü haberdar etmesi kaydı ile tedrici  
işlemi tekvül etmiştir.

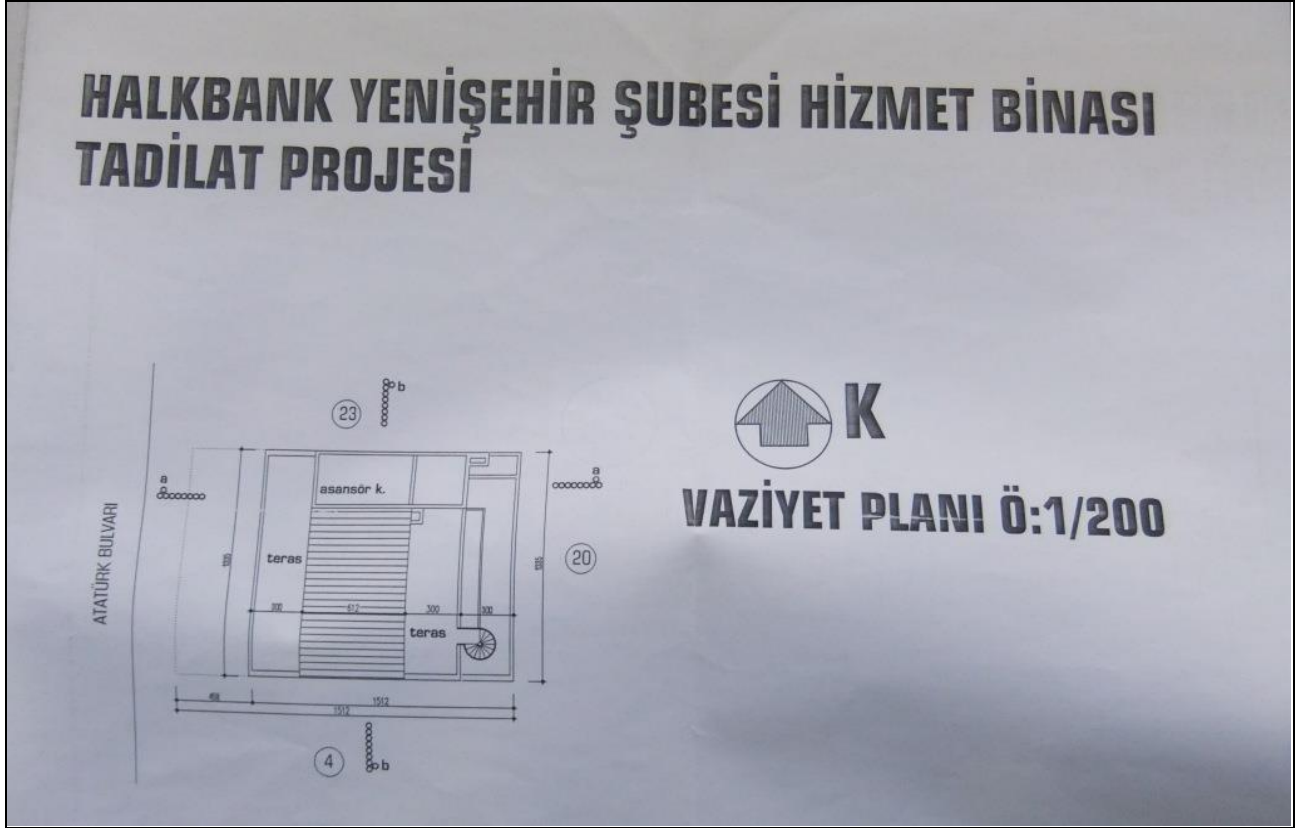
Çankaya Belediye Başkanlığı  
İmar Müdürlüğü



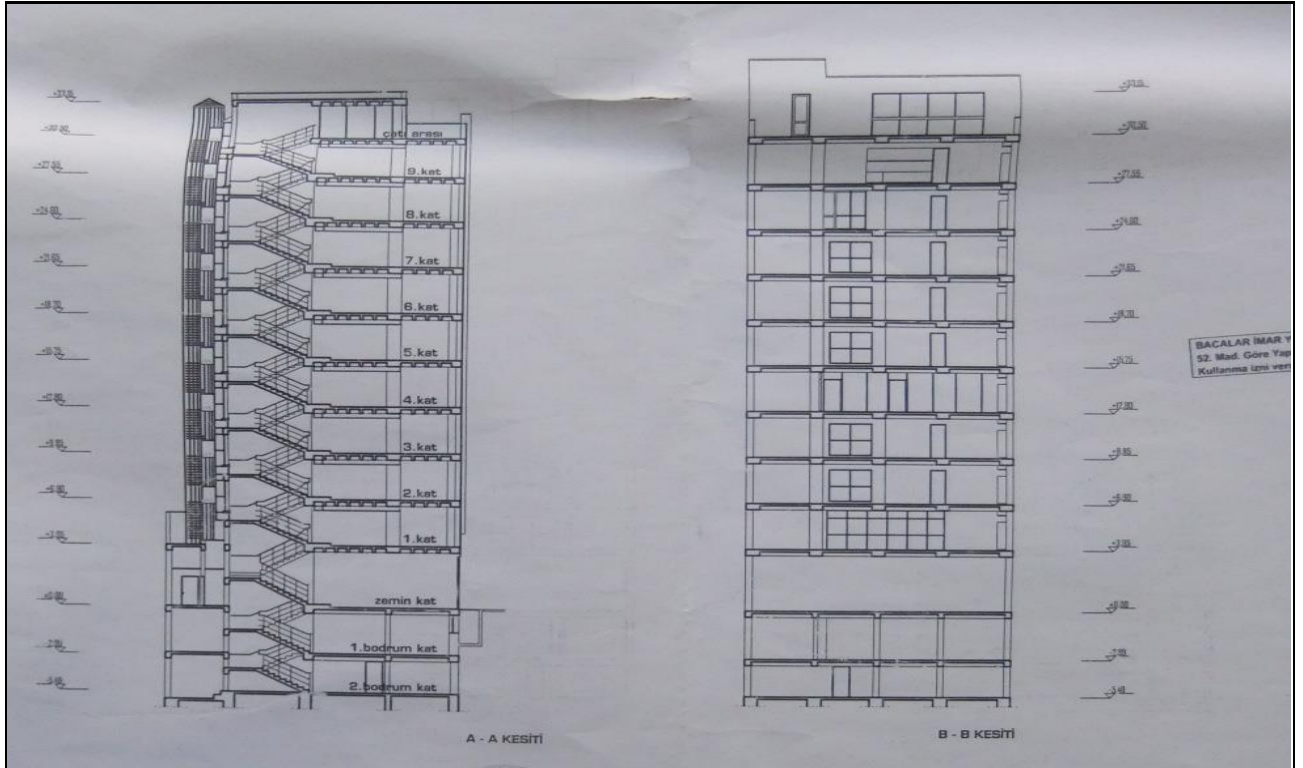
+ m 3,  
Nüket BİÇEN  
Mimar  
Proje Büro Sorumlusu Yrd.

Cumhuriyet  
1/58

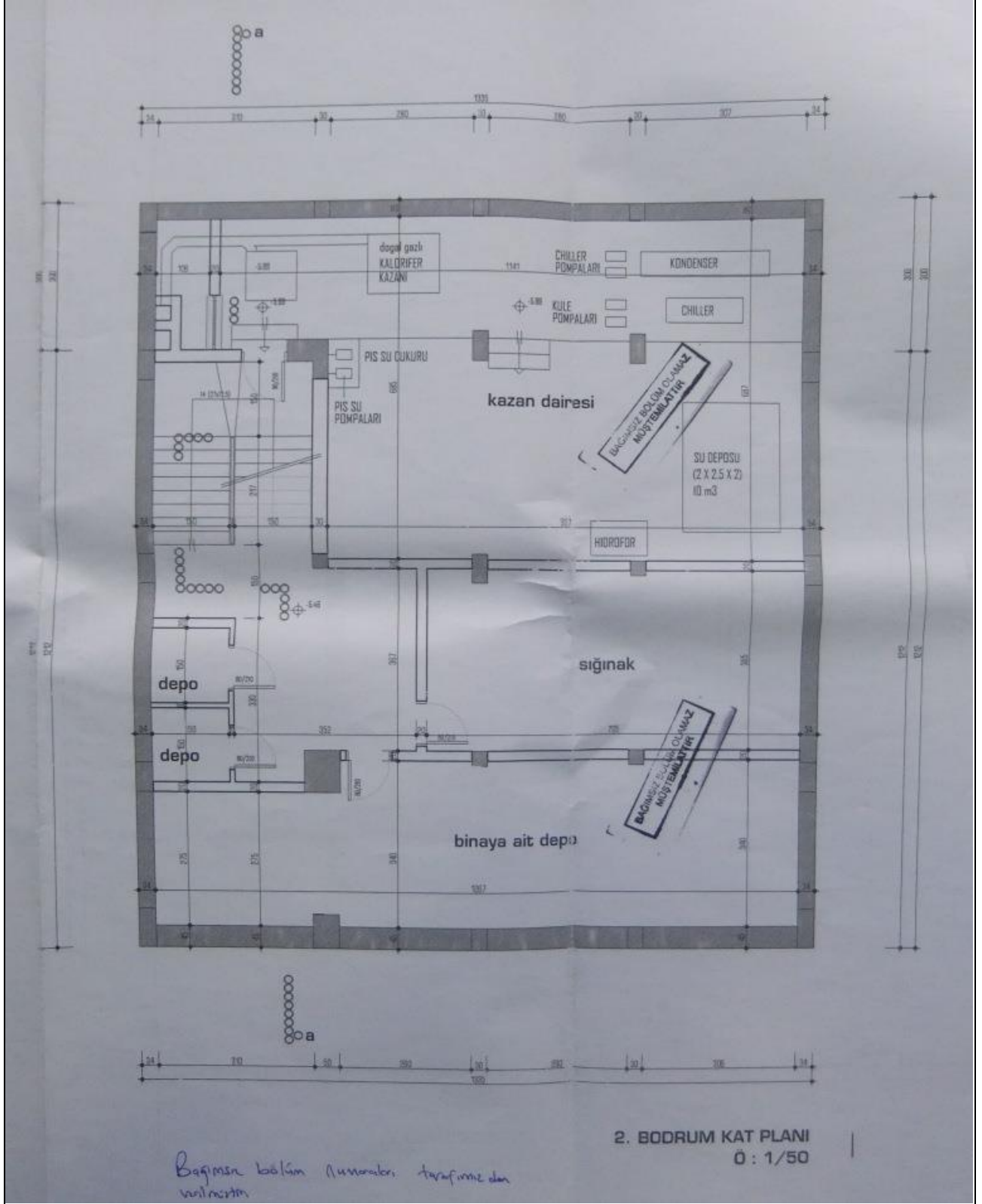
**VAZİYET PLANI**



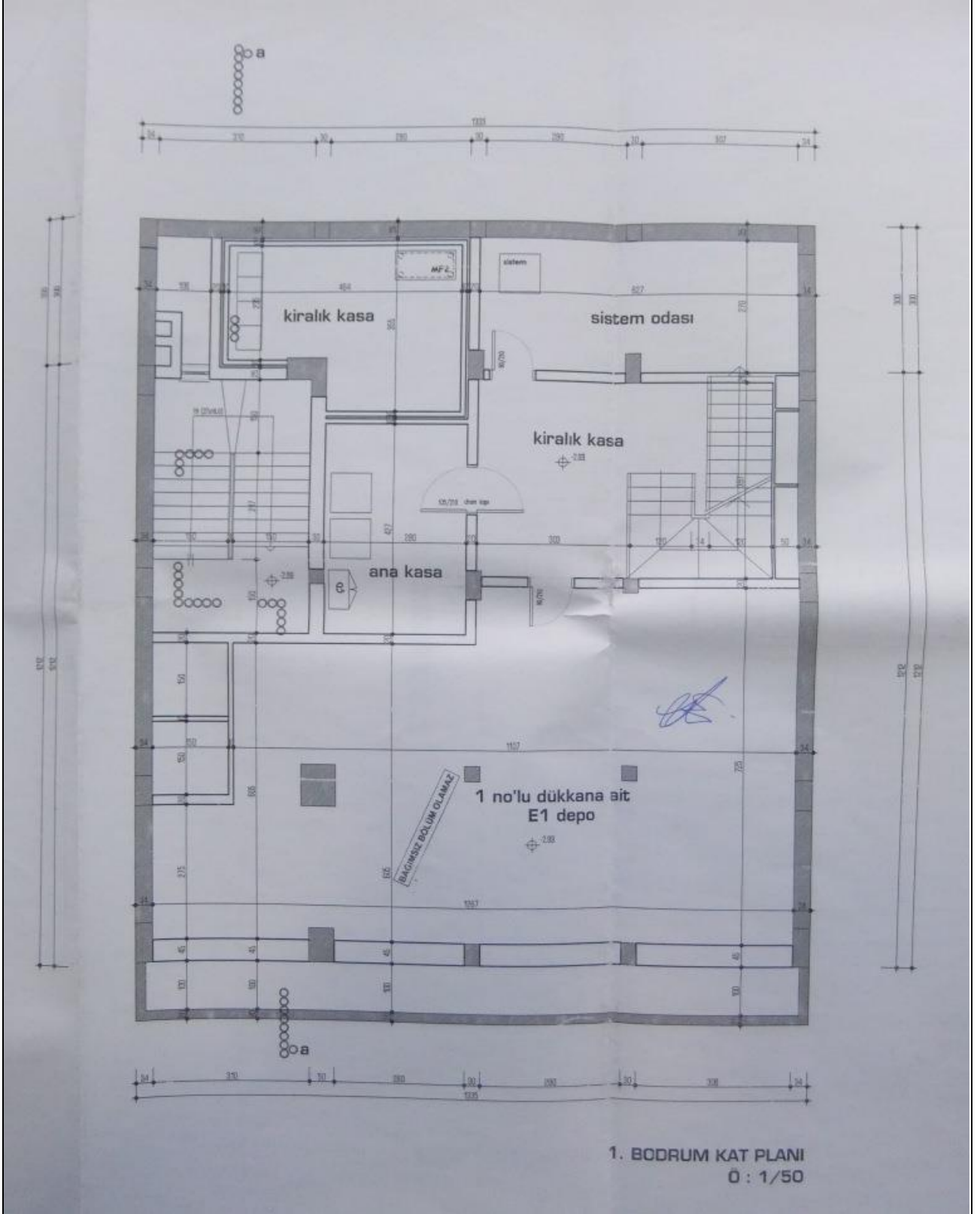
**KESİT**



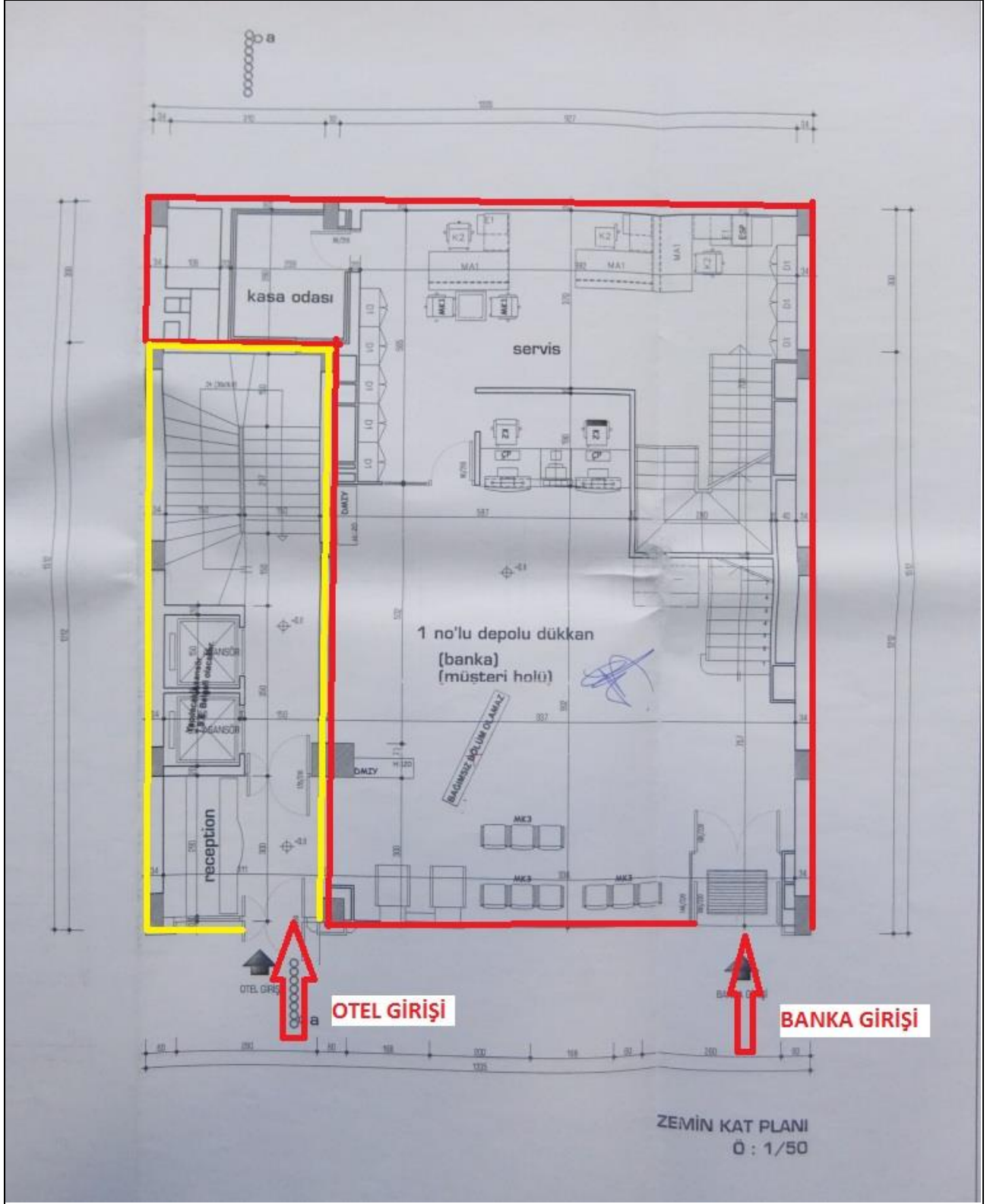
**2.BODRUM PLANI**



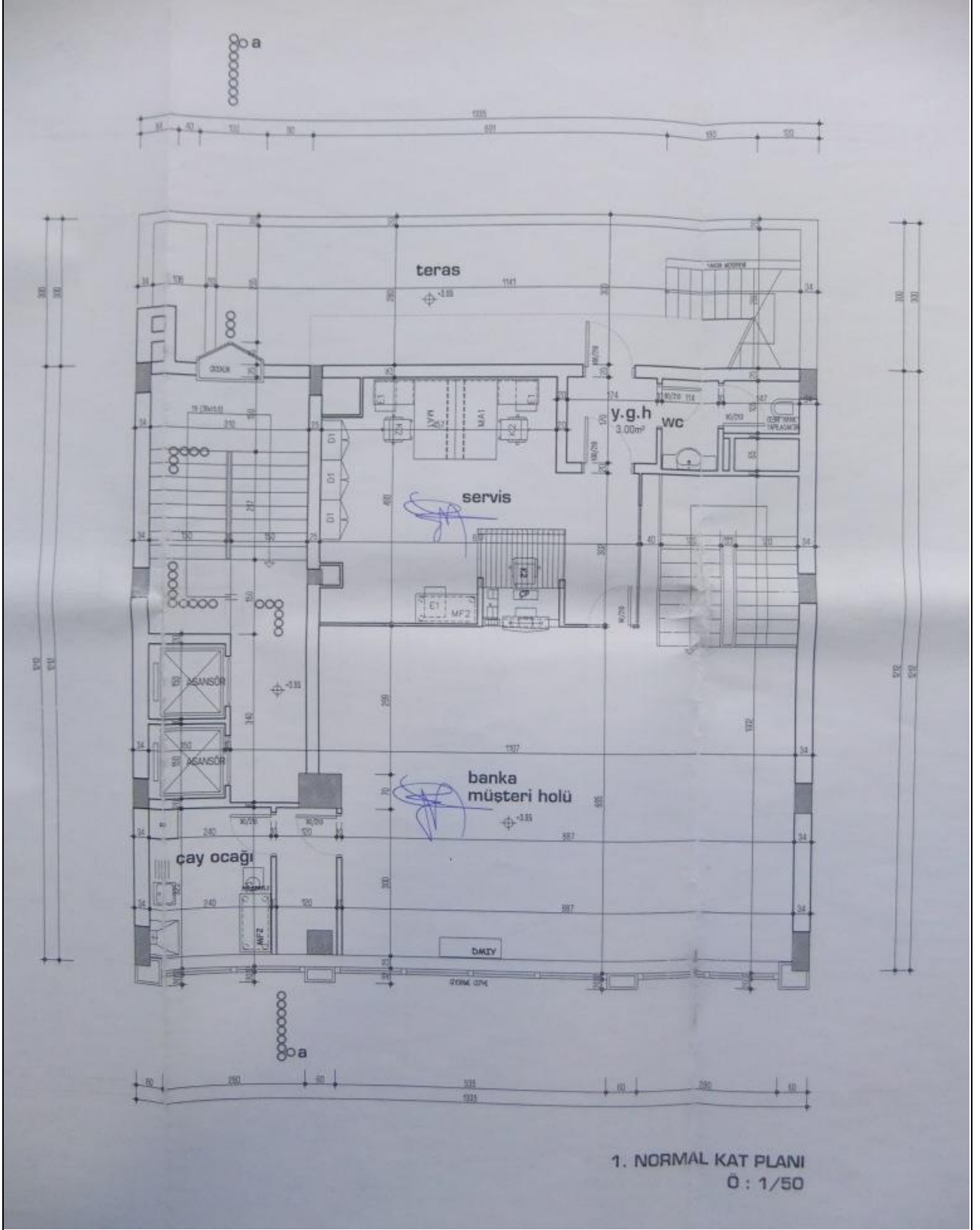
**1. BODRUM PLANI**



**ZEMİN KAT PLANI**



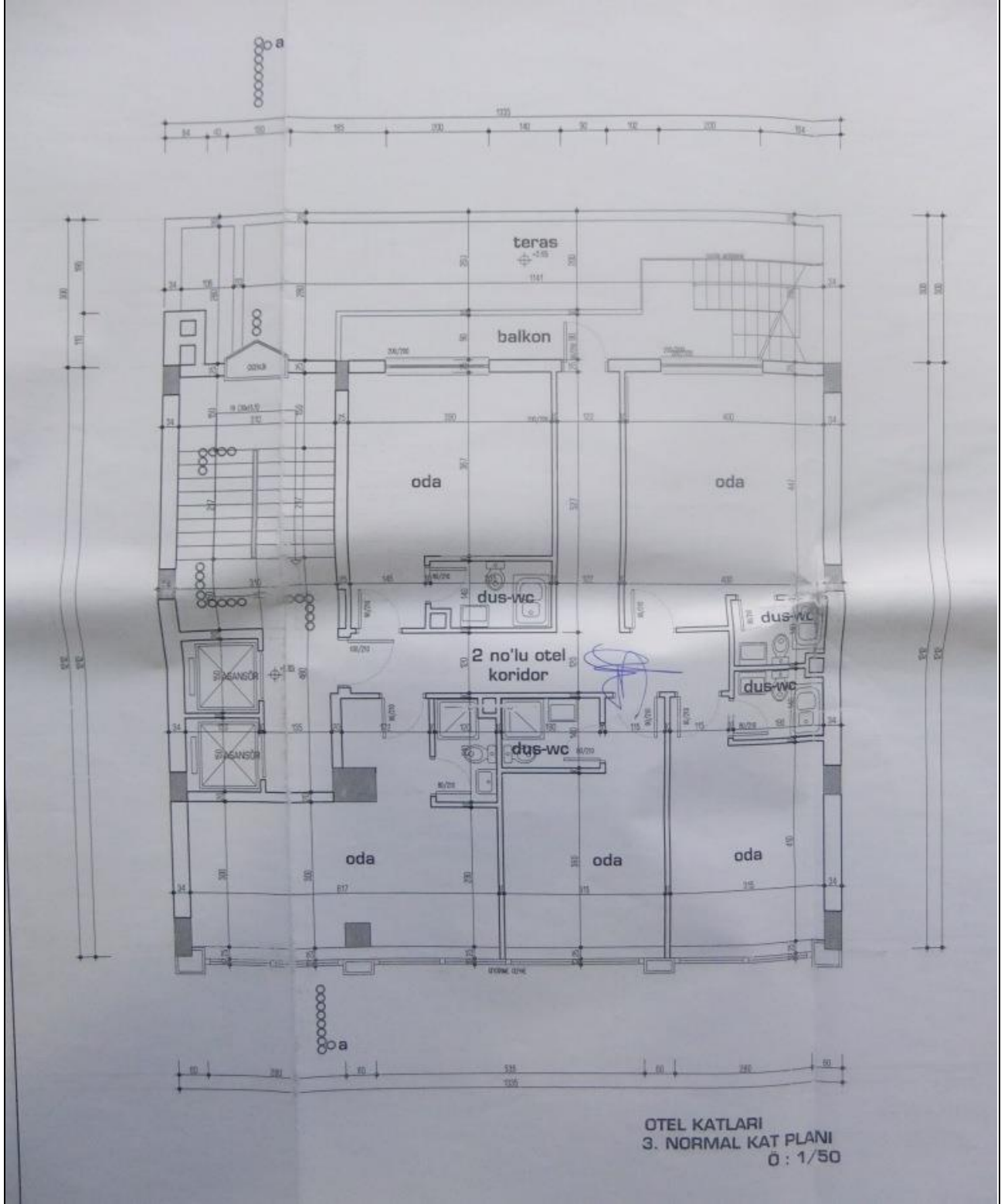
**1. NORMAL KAT PLANI**

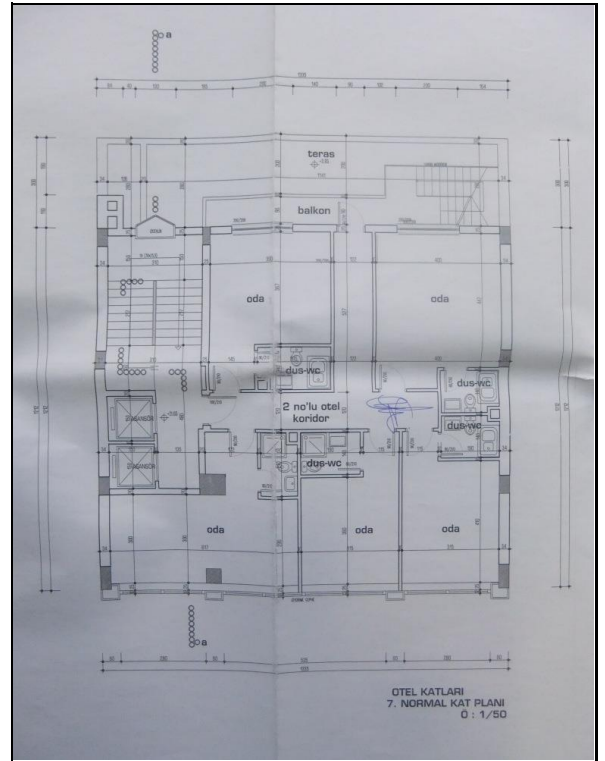
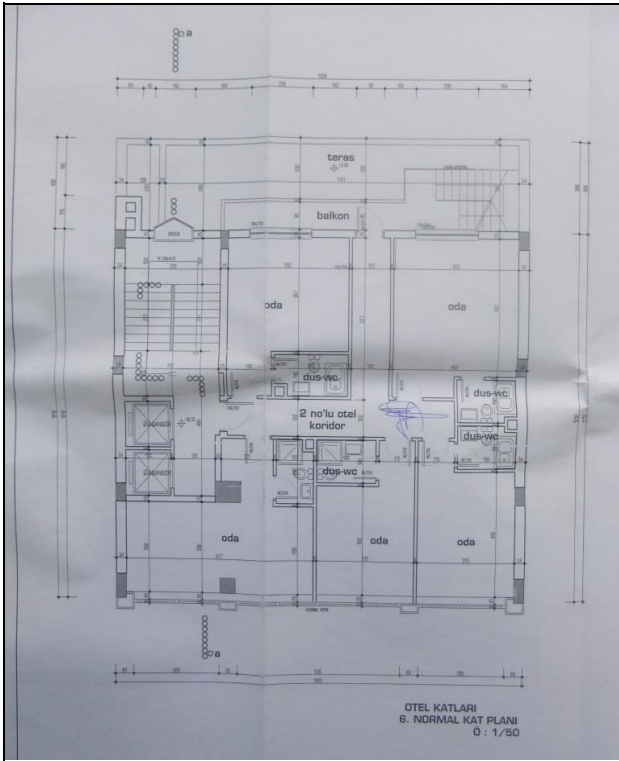
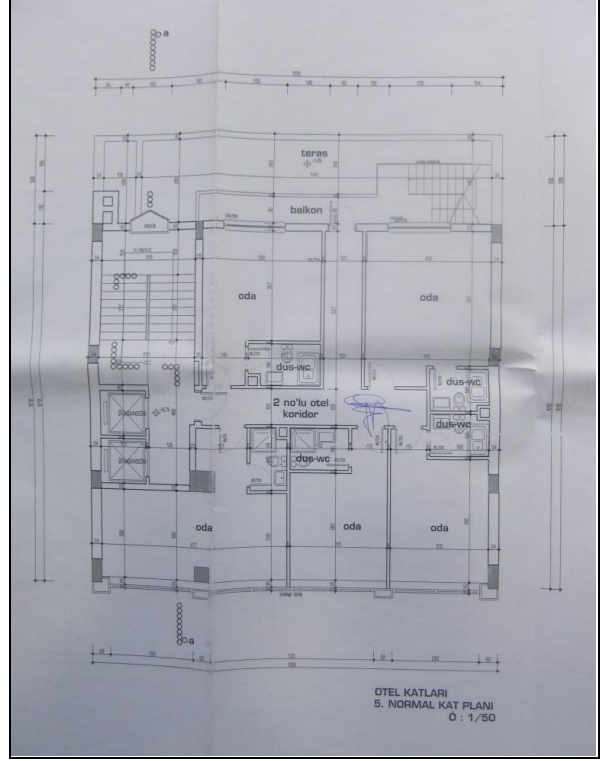
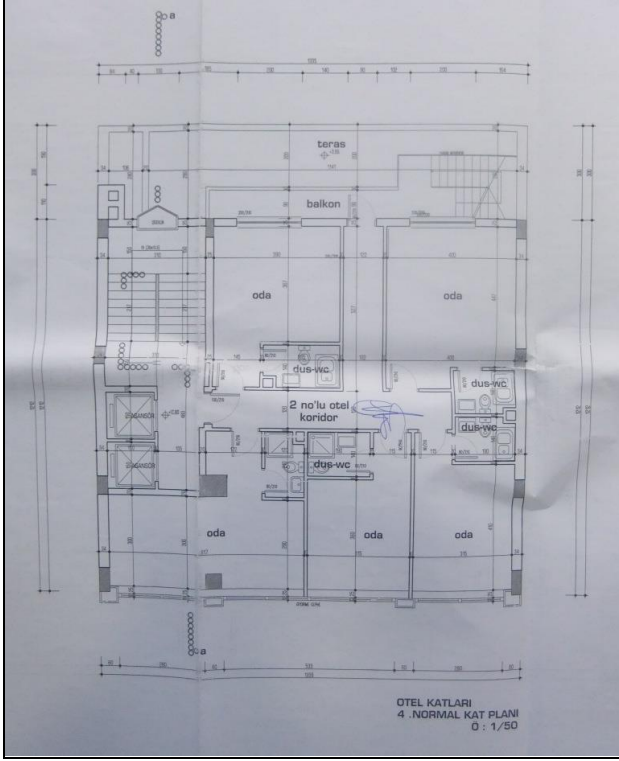


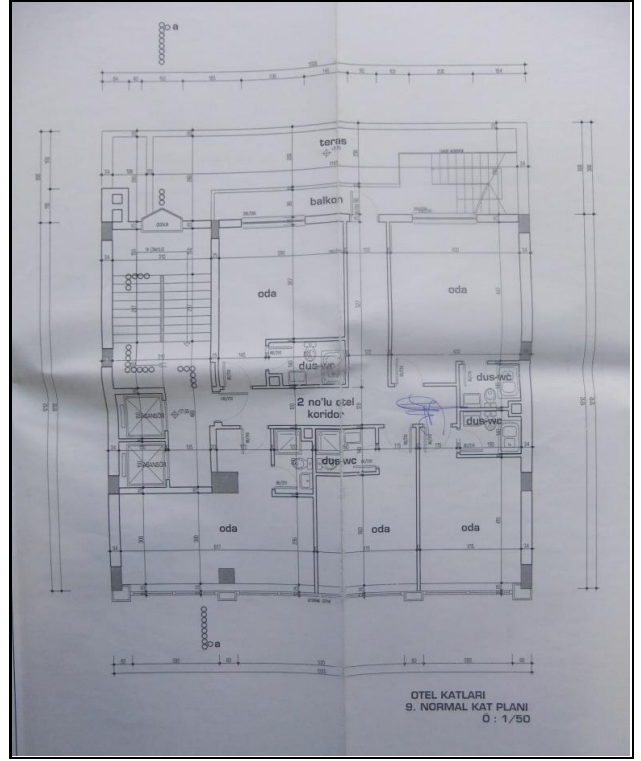
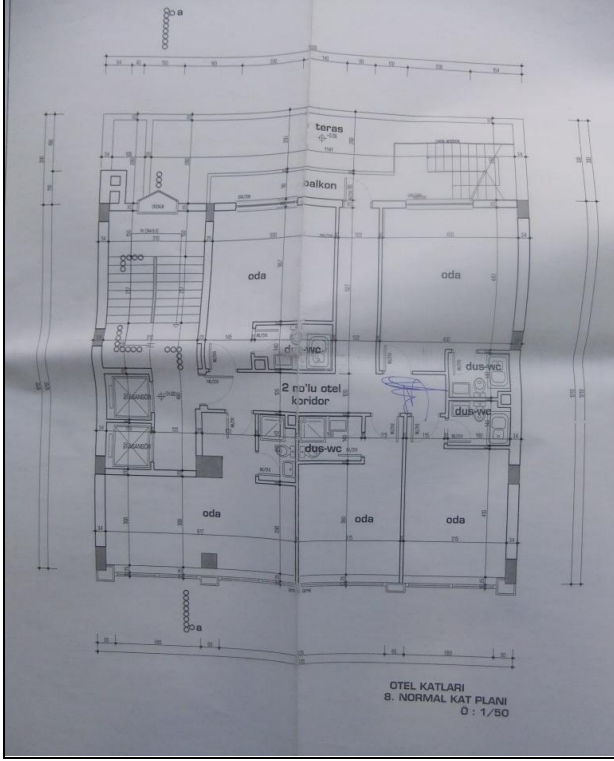




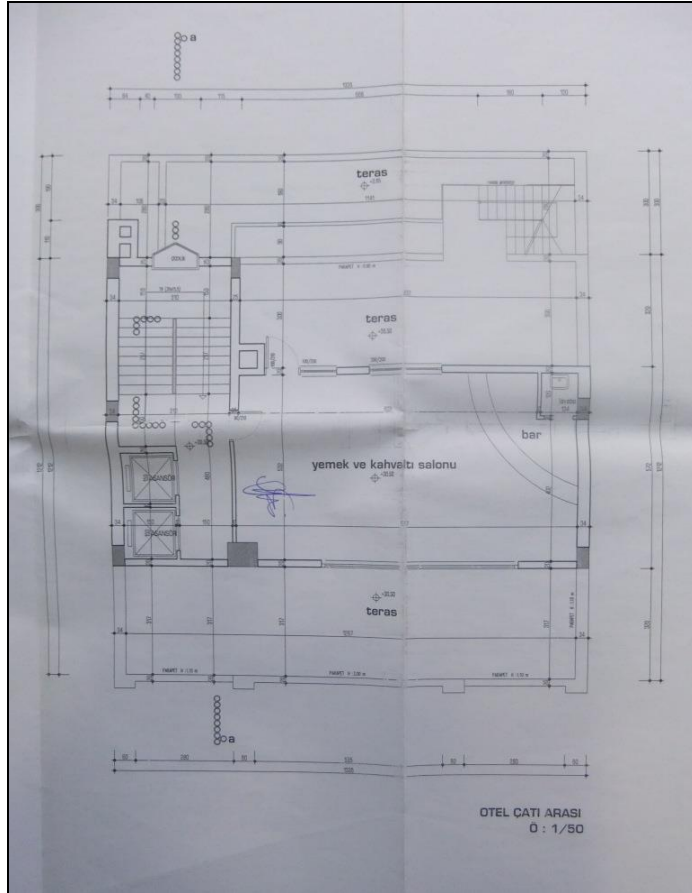
**3.-4.-5.-6.-7.-8.-9. NORMAL KAT PLANI**







### ÇATI KATI PLANI



## İMAR DURUM YAZISI ve PAFTASI

Evrak Tarih ve Sayısı: 23/11/2018-E.63401



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

Sayı : 53849070-310.99  
Konu : 1046 ada 27 sayılı parsel

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

İlgi : 06/11/2018 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazı ile İlçemiz Cumhuriyet Mahallesinde bulunan 1046 ada 27 sayılı parselin imar suretinin gönderilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede;  
Söz konusu 1046 ada 27 sayılı parselin Bölge Kat Nizamı ve 35280 nolu kesin parselasyon planında 10 katlı blok nizam konut ve Kızılay Merkezi İş Alanında kaldığı, saçak seviyesinin 30.50m olduğu tespit edilmiş olup, yapılaşma koşullarını gösteren parselasyon plan fotokopisi yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

**E-İmza**  
Nejla ERTOĞRUL  
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Ek:Parselasyon Planı Fotokopisi (1 sayfa)

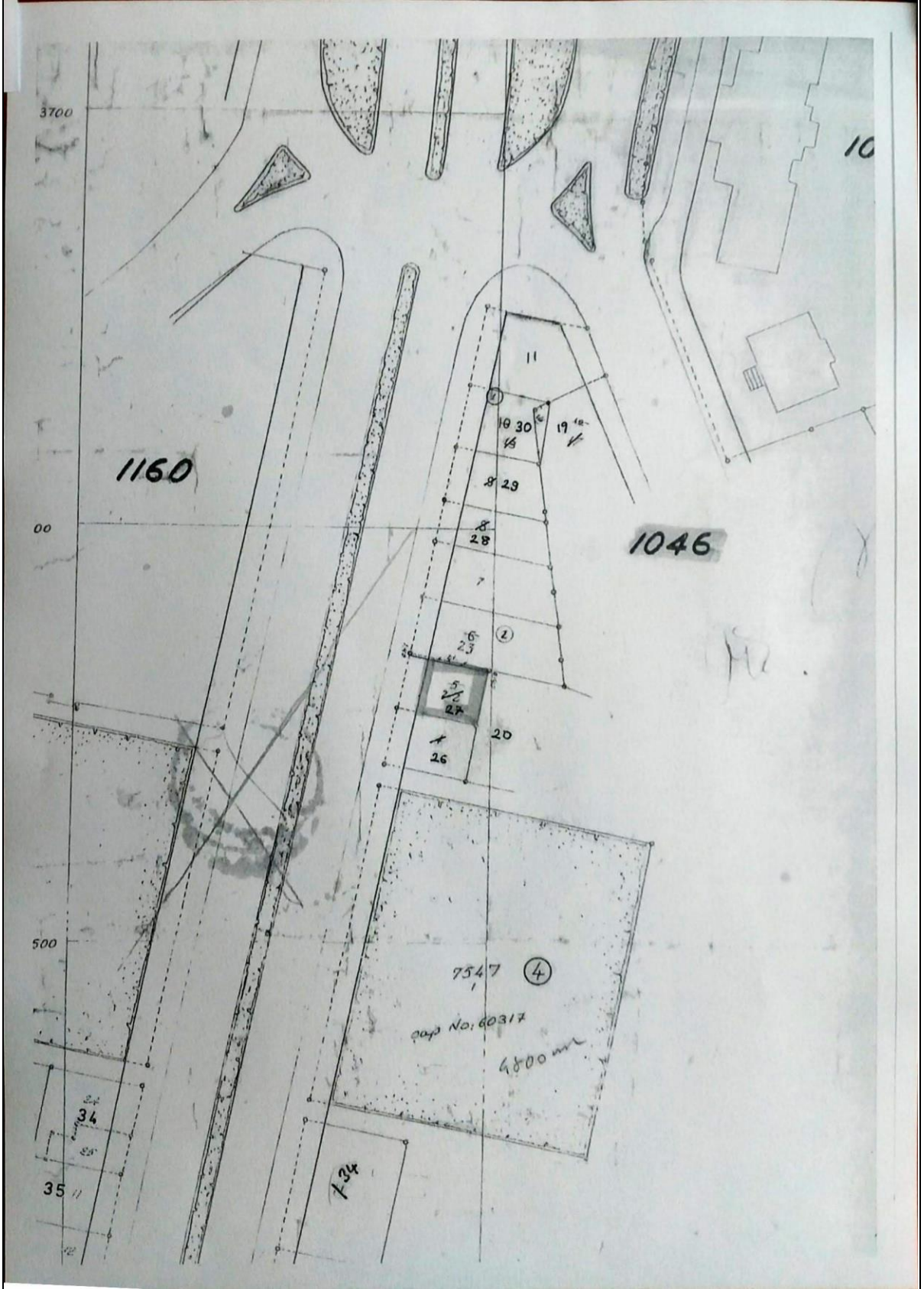
Evrak Doğrulama İçin: <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/enVision.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BE5U42RAL>  
Adres: Ziya Gökalp Cad. No :11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara  
Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 55  
Elektronik Ağ:www.cankaya.bel.tr

Bilgi için : Emre KAYGUSUZ  
Ünvanı: Şehir Plancısı



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




**KADASTRAL PAFTA**



## TAPU SENETLERİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf					
	İlçesi	ÇANKAYA									
	Mahallesi	CUMHURİYET									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
	1046	27	11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>				
Sınırı	Planındadır										
Zemin Sistem No : 94315418											
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Bim. No.	
0,00		DEPOLU DÜKKAN		70/205		-		ZEMİN+1+2		1	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat Mülkiyeti Tesisi İşleminde. EKLENTİ : E: 1 DEPO YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 20/09/2016									
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		73681	34	3273		30/09/2016				Cilt No.	
Sahife No.		Siciline Uygundur.  Faruk KARACAYIR Yetkili Müşterî Yardımcısı								Sahife No.	
Sıra No.										Sıra No.	
Tarih										Tarih	
NOT : * Müktefin gayrimenkul hakları için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükmeleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmelidir.											
D.M.O Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.						Stok No		199	

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	CUMHURİYET					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	1046	27	11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsa		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 94315419							
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		ÇATLARALI OTEL		135/205	-	3,4,5,6,7,8,9	2
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat Mülkiyeti Tesisi İşleminde. YÖN. PLANI : Yönetim Planı : 20/09/2016					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		73681	34	3274		30/09/2016	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Faruk KARACAYIR Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Müberrin gayrimenkul satış ile satış için tapu kütüğüne tescim edilmiştir. ** Tebliğat Kanunu Hükmeleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

## TAKBİS BELGELERİ

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN Tarih: 12/21/2018 1:53:31 PM  
MakbuzNo: 1831181400363 DekontNo: 20181221-21-F01918 BaşvuruNo: 140036

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	1046/27
Taşınmaz ID:	94315419	AT Yüzölçümü(m2):	208.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	//SEMİN-1-2//1
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	70/205
Cilt/Sayfa No:	34/3273	Ana Taşınmaz Nitelik	11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsa
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	1/55

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 20/09/2016	-	Çankaya TM 30/09/2016 - 73681	-

#### EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Kurum Tarih-Yevmiye
3579857	Depo	E: 1 DEPO	Çankaya TM 30/09/2016 - 73681

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 357096774	(SN:6604244) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VEN:4560466076	-	1 / 1	-	Çankaya TM Kat Mülkiyeti Tesisi 30/09/2016 - 73681	-

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN Tarih: 12/21/2018 1:53:21 PM  
MakbuzNo: 1831181400363 DekontNo: 20181221-21-F01990 BaşvuruNo: 140036

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	1046/27
Taşınmaz ID:	94315419	AT Yüzölçümü(m2):	208.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	CATI ARALI OTEL
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3,4,5,6,7,8,9//2
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	135/205
Cilt/Sayfa No:	34/3274	Ana Taşınmaz Nitelik	11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsa
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	1/59

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 20/09/2016	-	Çankaya TM 30/09/2016 - 73681	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 357096778	(SN:6604244) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VEN:4560466076	-	1 / 1	-	Çankaya TM Kat Mülkiyeti Tesisi 30/09/2016 - 73681	-



### UAVT (ADRES) KODLARI

<b>Adres:</b> CUMHURİYET Mah. ATATÜRK Bul. HALKBANK Sit. No: 63 A / ÇANKAYA / ANKARA Bina Kodu: 31164499	<b>Bu adrese ait adres kodu:</b> <b>3805604125</b> <a href="#">Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın</a>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Adres:</b> CUMHURİYET Mah. ATATÜRK Bul. HALKBANK Sit. No: 63 B / ÇANKAYA / ANKARA Bina Kodu: 31164501	<b>Bu adrese ait adres kodu:</b> <b>3248523684</b> <a href="#">Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın</a>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanların Lisansı

**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.07.2018 No : 410038

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

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

**Mücahit Oğuzhan KAYA**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





**8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı**



**8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 400814

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Burhanettin TANDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlker ARKAN  
GENEL SEKRETER

  
E. Zeynep ÖZTANGUT  
BAŞKAN

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



T.C.  
RASRAKANI İK  
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

8536

Konu :

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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


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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

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

### BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

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

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

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

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite 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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIÇ  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

**Türkiye Cumhuriyeti**

Tarih: 06/01/2015  
Yev.No: (A)

**İMZA SİRKÜLERİ**

**000470**

T.C.  
KONYA 9.  
NOTERLİĞİ

KONYA 9. NOTERİ  
ALİ CAN

NIŞANTAS MAH. DR.  
HULUSİ BAYBAL  
CAD. HAZİM  
ULUŞAHİN İŞ  
MERKEZİ A BLOK  
ZEMİN KAT N:1/K-1/L  
SELÇUKLU / KONYA  
Tel:+903322370261  
Fax:+903322370261

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 : Mürferiden  
TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)  
TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557  
VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214

Yukarıda adresi yazılı **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ** ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri salı evrak ve akitleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferağını 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 polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve ihtirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında mürferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN**  
**(YÖNETİM KURULU BAŞKANI ) BURHANETTİN TANDOĞAN**

İMZA

İMZA

İMZA

*(Handwritten signatures of Burhanettin Tandoğan)*

Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzamin **0010670214** vergi numaralı **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ** adına **YETKİLİSİ** olarak hareket eden, gösterdiği **Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü**'nden verilmiş **23/03/2004** tarih, **599** kayıt, **109** seri ve **255099** numaralı fotoğraflı **Nüfus Cüzdanına** göre **Karaman** ili, **Ermenek** ilçesi, **Orta** mahallesi/köyü, **11** cilt, **23** aile sıra, **18** sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı **Tahsin** , ana adı **Salise** , doğum tarihi **8/6/1960** , doğum yeri **Ermenek** olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, **okuryazar olduğunu** bildiren **28844519854** T.C. kimlik numaralı **BURHANETTİN TANDOĞAN** isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurmda alındığını, onaylarım. **Altı Ocak ikibinbeş, Salı günü 06/01/2015**

DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince anayü 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup asli dairemiz dosyasında saklıdır.



KONYA 9. NOTERİ  
ALİ CAN  
Yerine  
İmzaya Yetkili Başkan  
Abdurrahman LOSUN