



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara/Çankaya/Meşrutiyet – 1065 Ada 20 Parsel(Eski 18 Parsel) – 7, 8, 9, 10, 11, 12, 45 Nolu Bağımsız Bölümler

2019_M_0731/ 08.01.2020

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

OCAK 2020

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	2
2.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	3
2.1.	Fiyat, Maliyet ve Değer	3
2.2.	Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	3
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	3
2.2.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	4
3.	SEKTÖR ANALİZİ	4
3.1.	Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	4
3.2.	Gayrimenkul Pazarı	10
3.3.	Ankara İli	12
3.4.	Çankaya İlçesi	13
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI ve İNCELEMELER	13
4.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	13
4.2.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	14
4.3.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	15
4.4.	Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri	15
4.5.	Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	15
4.6.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	16
5.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	16
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	16
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	17
5.3.	Bağımsız Bölüm Özellikleri	18
6.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	20
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	20
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	20
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	20
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	20
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	25
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	25
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	26
8.	SONUÇ	27
9.	RAPOR EKLERİ	28

UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ile III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" başlıklı 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararı doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 23.12.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Berkay OKÇUOĞLU kontrolünde Değerleme Uzmanı İlkyay Murat GÖKÇE tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	17.12.2019/0001
Değerleme Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Tarihi	:	08.01.2020
Rapor Numarası	:	2019_M_0731
Rapor Türü	:	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Sermaye Piyasası Mevzuatınca hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
Talebin Kapsamı	:	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1065 ada 20 parsel (Eski 18 parsel) dahilinde yer alan, büro vasıflı 7, 8, 9, 10, 11, 12, 45 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların 31.12.2019 tarihli Pazar değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1065 ada 20 parsel (Eski 18 parsel) dahilinde yer alan, büro vasıflı 7, 8, 9, 10, 11, 12, 45 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Rapora konu taşınmaz için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında üç adet değerlendirme raporu hazırlanmış olup bilgileri aşağıdaki gibidir; -14.11.2017 tarih, 2017_M_0342 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam mevcut durum değeri 3.750.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -22.11.2016 tarih, 2016_M_0344 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam mevcut durum değeri 3.600.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -01.12.2015 tarih, 2015_M_0492 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam mevcut durum değeri 3.600.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Yasal Durum Pazar Değeri	:	3.650.000.-TL (K.D.V. Hariç)
Müşteri Firma Ünvanı	:	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.
Müşteri Firma Adresi	:	Esentepe Mah., Büyükdere Cad., No:110, Şişli/İstanbul
Şirketin Ünvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	İlkay Murat GÖKÇE (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Berkay OKÇUOĞLU (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkililikten, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabilecek kabul edilir.

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 ikinci çeyrek raporuna göre, Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

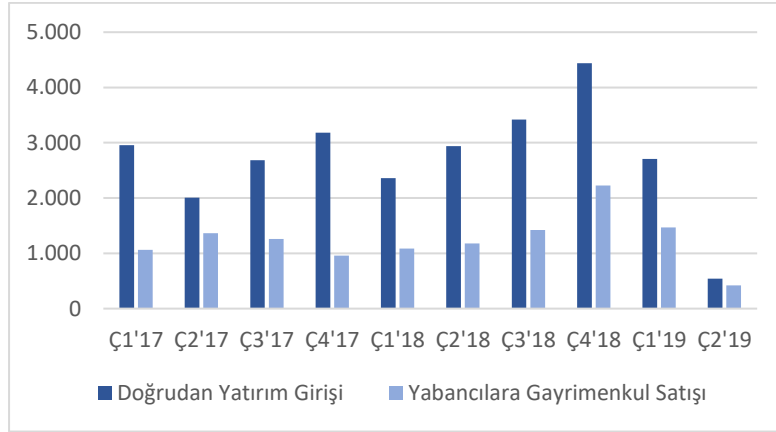
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar

dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

Haziran ayında tüketici enflasyonu son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72'ye gerilemiştir. Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Ayrıca iç talep gelişmeleri ve parasal sıkılaştırmanın etkileri enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Kuvvetli baz etkisinin özellikle Eylül-Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılaması, Kasım ve kısmen de Aralık ayında yıllık enflasyonu yükseltici etkide bulunması öngörülmektedir. Merkez Bankası'nın Temmuz ayına dair yayınladığı Beklenti Anketi'nde 2019 yılı sonunda piyasada enflasyon beklentisinin %15 seviyesine gerilediği görülmüştür. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde para politikası görünümü geride kalan aylara kıyasla gevşemiştir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim döngüsü başlarken, ABD ve Avrupa Birliği merkez bankalarının da yakın dönemde faiz indirimine gideceği beklentisi piyasalar tarafından satın alınmıştır. Fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşunu 12 Haziran tarihli toplantıda korumuş olan TCMB'nin Temmuz ayındaki faiz toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %24 düzeyinden indirmesi beklenmektedir.

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)



Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporu – GYODER

2019 Yılı Nisan ayında 544 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Nisan döneminde ise net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 3 milyar 251 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2018 yılı aynı döneminde 3 milyar 245 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2019 yılında %0,2 oranında artış görülmektedir.

Tablo. 1 GSYH Değerleri

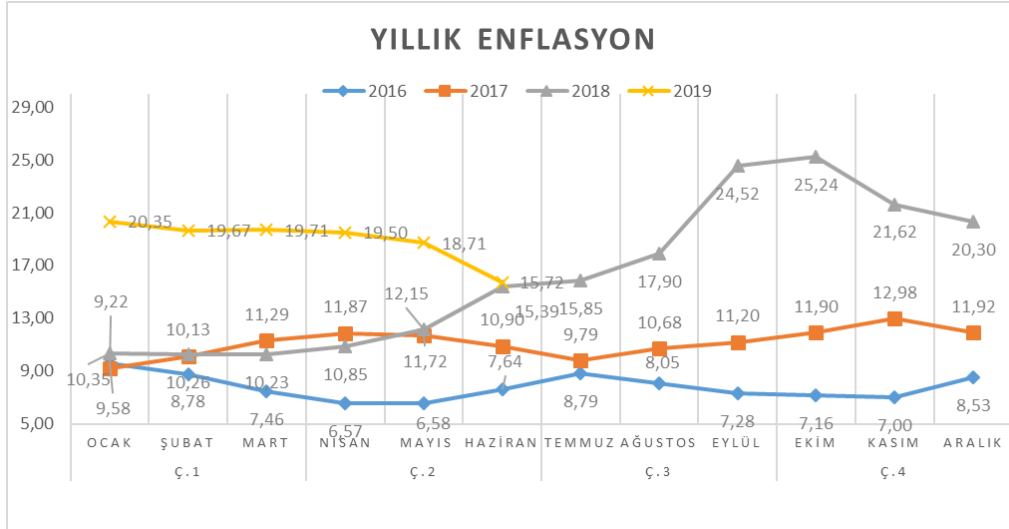
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44	3,64
2018	3.700.989	45.463	787.087	9.632	2,60	4,70
2019*	914.699	-	170.364	-	-2,62	5,37

Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azalmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL olmuştur.

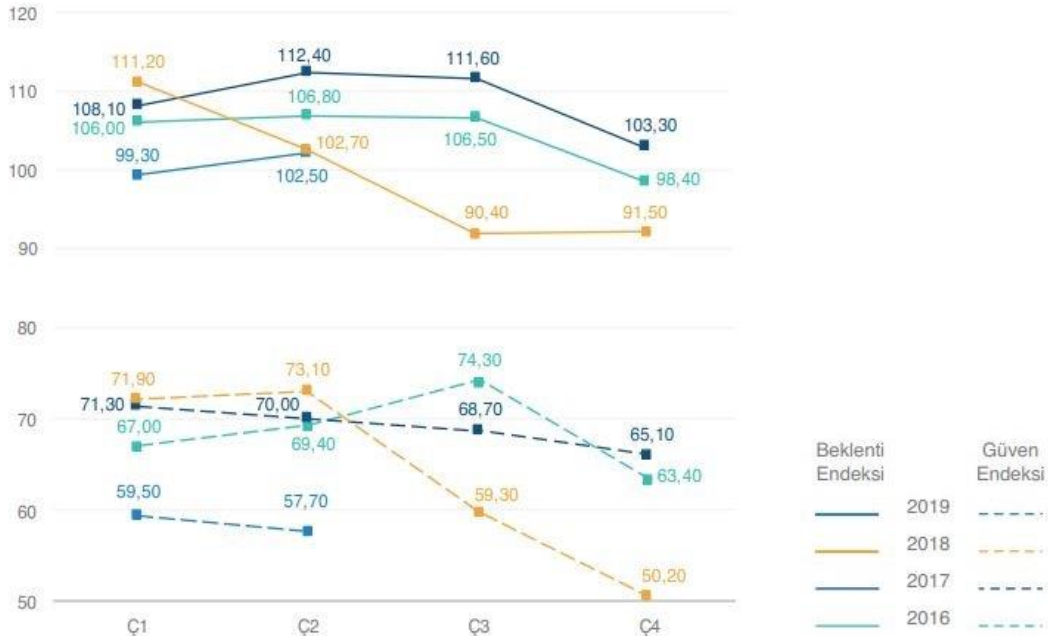
Grafik 2. Yıllık Enflasyon



Kaynak: TÜİK (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim)

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %15,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,88 artış gerçekleşmiştir.

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TCMB

Beklenti Endeksi 2019 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,2'lik artışla 102,5, Güven Endeksi ise %3,0'lık düşüşle 57,7 açıklanmıştır.

Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2019 tarihinde I. çeyrek için açıklanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL oldu. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla %15 artarak 1 trilyon 24 milyar 226 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azalmıştır.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 artmıştır.

Tablo. 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2017	I	649 435	175 906	147,5	5,3
	II	735 281	205 103	164,1	5,3
	III	833 707	236 350	180,7	11,6
	IV	892 228	235 259	186	7,3
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I	921 063	171 549	154,8	-2,4
	II	1 024 226	174 579	170,7	-1,5

Kaynak: TÜİK

Yerleşik hane halklarının ve hane halkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,1 azaldı. Devletin nihai tüketim harcamaları %3,3 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %22,8 azalmıştır.

Mal ve hizmet ihracatı, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %8,1 artarken ithalatı ise %16,9 azalmıştır.

Tablo.3 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Hanehalklarının Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Devletin Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Gayrisafi Sabit Sermaye Oluşumu (%)	Mal ve Hizmet İhracatı (%)	(Eksi) Mal ve Hizmet İthalatı (%)
2017	I	4,8	8,8	4,4	10	0,9
	II	3,6	-1,9	8,5	11	2,2
	III	10,6	7,8	13,4	17,8	15
	IV	5,8	6	6,4	9,2	22,8
2018	I	6	4,9	10,4	0,9	15,3
	II	2,7	9,5	6,1	4,5	0,2
	III	0,7	6,9	-4,4	14,3	-16,3
	IV	-7,7	5,3	-11,6	10,7	-24,3
2019	I	-4,8	6,6	-12,4	9,2	-28,9
	II	-1,1	3,3	-22,8	8,1	-16,9

Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,1, net işletme artışı/karma gelir %9,9 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın aynı çeyreğinde %35,6 iken bu oran 2019 yılının ikinci çeyreğinde %37,1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,2'den %44,6'ya düşmüştür.

Tablo.4 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, II. Çeyrek Nisan- Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artışı/Karma gelir (%)
2017	I	39,0	-1	19,2	42,7
	II	36,4	-0,9	17,6	46,8
	III	32,4	-0,7	16,2	52,1
	IV	31,0	-1,1	16,1	54
2018	I	38,2	-0,9	19,3	43,4
	II	35,6	-1	18,2	47,2
	III	31,3	-0,4	17,1	52
	IV	31,5	-0,8	18,5	50,7
2019	I	39,2	-0,9	21,2	40,4
	II	37,1	-1	19,3	44,6

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %12,4 iken, 2018 yılında %14,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur (TÜİK, Şubat 2019).

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 1 milyon 65 bin kişi artarak 4 milyon 596 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 3,1 puanlık artış ile %13,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 3,6 puanlık artış ile %16,5 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 7,2 puanlık artış ile %27,1 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 3,2 puanlık artış ile %14,2 olarak gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 748 bin kişi azalarak 28 milyon 517 bin kişi, istihdam oranı ise 1,8 puanlık azalış ile %46,4 olmuştur.

Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 130 bin, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı 618 bin kişi azaldı. İstihdam edilenlerin %19,8'i tarım, %19,6'sı sanayi, %5,5'i inşaat, %55,1'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında tarım sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,1 puan, sanayi sektörünün payı 0,1 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken inşaat sektörünün payı 1,4 puan azalmıştır.

İşgücü 2019 yılı Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 317 bin kişi artarak 33 milyon 113 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,2 puanlık azalış ile %53,8 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemler için yapılan kıyaslamalara göre; erkeklerde işgücüne katılma oranı 0,6 puanlık azalış ile %73,2, kadınlarda ise 0,2 puanlık artış ile %34,9 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 5 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri Temmuz 2018/2019

	Toplam		Erkek		Kadın	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
	(Bin)					
15 ve daha yukarı yaştakiler						
Nüfus	60 679	61 507	30 317	30 390	30 662	31 117
İşgücü	32 796	33 113	22 153	22 253	10 643	10 860
İstihdam	29 265	28 517	20 144	19 470	9 121	9 047
Tarım	5 774	5 644	3 116	3 088	2 658	2 556
Tarım dışı	23 491	22 873	17 028	16 382	6 463	6 491
İşsiz	3 531	4 596	2 009	2 782	1 522	1 813
İşgücüne dahil olmayan	27 883	28 394	7 864	8 138	20 019	20 257
	(%)					
İşgücüne katılma oranı	54,0	53,8	73,8	73,2	34,7	34,9
İstihdam oranı	48,2	46,4	67,1	64,1	29,7	29,1
İşsizlik oranı	10,8	13,9	9,1	12,5	14,3	16,7
Tarım dışı işsizlik oranı	12,9	16,5	10,3	14,3	18,9	21,7
15-64 yaş grubu						
İşgücüne katılma oranı	59,5	59,5	79,9	79,5	38,9	39,3
İstihdam oranı	52,9	51,0	72,5	69,4	33,2	32,6
İşsizlik oranı	11,0	14,2	9,3	12,7	14,6	17,0
Tarım dışı işsizlik oranı	13,0	16,6	10,4	14,3	19,0	21,8
Genç Nüfus(15-24 yaş)						
İşsizlik oranı	19,9	27,1	16,9	23,6	25,6	33,3
Ne eğitimde ne istihdamda olanların oranı(*)	27,7	29,4	18,4	21,7	37,2	37,2

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

* Çalışmayan ve eğitimde (örgün ve yaygın) olmayan gençlerin, toplam nüfus içindeki oranıdır.

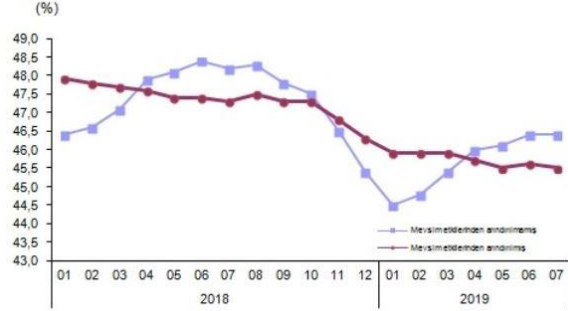
Kaynak: TÜİK

Temmuz 2019 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 1,7 puan artarak %36,0 olarak gerçekleşti. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 1 puan artarak %23,2 olmuştur.

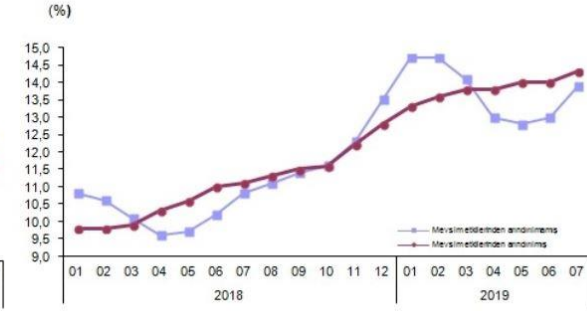
Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları

İstihdam oranı, Temmuz 2019



İşsizlik oranı, Temmuz 2019



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı 0,1 puan artarak %53,1 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik faaliyete göre istihdam edilenlerin sayısı, tarım sektöründe 67 bin kişi artarken, sanayi sektöründe 16 bin, inşaat sektöründe 34 bin, hizmet sektöründe 15 bin kişi azalmıştır.

Tablo. 7 Mevsim Etkisinden Arındırılmış Temel İşgücü Göstergeleri - Temmuz 2018/2019

	İşgücü (Bin)	DeğişimOranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşgücüne katılma oranı	İstihdam oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım dışı işsizlik oranı (%)	Genç nüfusta işsizlik oranı (%)
Temmuz	32 315	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	13,10	20,10
Ağustos	32 497	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	13,20	20,70
Eylül	32 450	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	13,40	21,50
Ekim	32 556	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	13,60	21,90
Kasım	32 462	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	14,20	22,80
Aralık	32 337	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	14,90	23,20
Ocak	32 281	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	15,60	24,60
Şubat	32 446	0,5	28 027	0,2	4 418	2,7	53,1	45,9	13,60	15,90	24,90
Mart	32 583	0,4	28 095	0,2	4 487	1,6	53,3	45,9	13,80	16,00	25,70
2019 Nisan	32 521	-0,2	28 025	-0,2	4 496	0,2	53,1	45,7	13,80	16,00	25,60
Mayıs	32 425	-0,3	27 890	-0,5	4 535	0,9	52,9	45,5	14,00	16,30	25,60
Haziran	32 539	0,4	27 991	0,4	4 548	0,3	53,0	45,6	14,00	16,30	26,00
Temmuz	32 670	0,4	27 993	0,0	4 677	2,8	53,1	45,5	14,30	16,70	27,30

* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Pazarı

2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, gelişmekte olan ülkelerin başta ticaret savaşları olmak üzere kendilerine has yapısal sorunlardan etkilenmesi dünya ekonomisi açısından alarm çanlarının çalmasına neden olmuştur. 2018 Yılı sonu itibarıyla Türkiye GSYH'sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. 2018 Yılı 2. yarısında başlayan gerileme devam

ederek 2019 yılına ait açıklanan birinci çeyrek verilerine göre; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 oranında küçülme yaşanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır. İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüze 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. 2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır.

3.3. Ankara İli



Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci şehridir. Ankara ili 25 ilçe, 1433 mahalle ile birlikte 2019 yılı itibariyle 5.503.985 nüfusa sahiptir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir.

Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır.

Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır.

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. İl, Türkiye gayrisafi millî hâsılasının %9'una sahiptir. Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boylu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaç, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerçilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir.

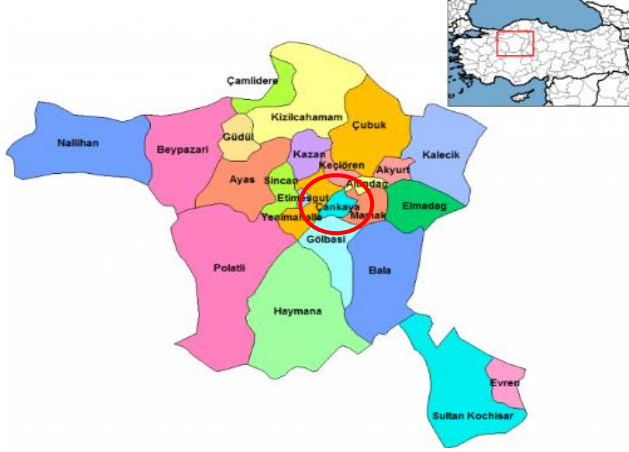
Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzümdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde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

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) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır. Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır.

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

2018 yılı TÜİK verilerine göre Ankara İli nüfusu 5.503.985 kişidir.

3.4. Çankaya İlçesi



Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer almaktadır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara İli'ne bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunmaktadır.

Çankaya, Ankara ilinin orta kesiminde konumlu bir ilçe olup Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. 2018 TÜİK verilerine göre ilçe nüfusu 920.890 olup Türkiye'nin nüfus bakımından en büyük

ilçesidir. Çankaya 1936 yılında ilçe durumuna gelmiş olup Çankaya İlçesi dâhilinde 124 mahalle, 4 adet devlet üniversitesi, 8 adet vakıf üniversitesi, Kara Harp Okulu, 114 elçilik yer almaktadır.

Tablo. 8 Çankaya İlçesi Nüfus Tablosu

YIL	NÜFUS	ERKEK	KADIN
2018	920.890	442.513	478.377
2017	921.999	442.882	479.117
2016	919.119	439.375	479.744
2015	922.536	446.575	475.961

Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 9 Konu Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgileri

BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ				
İLİ	:	ANKARA	ANKARA	ANKARA
İLÇESİ	:	ÇANKAYA	ÇANKAYA	ÇANKAYA
MAHALLESİ	:	MEŞRUTİYET	MEŞRUTİYET	MEŞRUTİYET
MEVKİİ	:	-	-	-
PAFTA NO	:	-	-	-
ADA NO	:	1065	1065	1065
PARSEL NO	:	20 (ESKİ 18)	20 (ESKİ 18)	20 (ESKİ 18)
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1.517	1.517	1.517
VASFI	:	KARGİR İŞHANI	KARGİR İŞHANI	KARGİR İŞHANI
B.B. NO	:	7	8	9
KAT NO	:	2	2	2
ARSA PAYI	:	240/19570	180/19570	230/19570
NİTELİĞİ	:	BÜRO	BÜRO	BÜRO
CİLT NO	:	21	21	21
SAYFA NO	:	2060	2061	2062
YEVMIYE NO	:	17620	17620	17620
TAPU TARİHİ	:	18.03.2015	18.03.2015	18.03.2015
MALİK/HİSSE	:	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş./TAM		

BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ			
İLİ	: ANKARA	ANKARA	ANKARA
İLÇESİ	: ÇANKAYA	ÇANKAYA	ÇANKAYA
MAHALLESİ	: MEŞRUTİYET	MEŞRUTİYET	MEŞRUTİYET
MEVKİİ	: -	-	-
PAFTA NO	: -	-	-
ADA NO	: 1065	1065	1065
PARSEL NO	: 20(ESKİ 18)	20(ESKİ 18)	20(ESKİ 18)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 1.517	1.517	1.517
VASFI	: KARGİR İŞHANI	KARGİR İŞHANI	KARGİR İŞHANI
B.B. NO	: 11	12	45
KAT NO	: 2	2	9
ARSA PAYI	: 230/19570	440/19570	100/19570
NİTELİĞİ	: BÜRO	BÜRO	BÜRO
ÇİLT NO	: 22	22	22
SAYFA NO	: 2064	2065	2098
YEVMIYE NO	: 17620	17620	17620
TAPU TARİHİ	: 18.03.2015	18.03.2015	18.03.2015
MALİK/HİSSE	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş./TAM		

4.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 18.12.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı: 29.01.1991 tarihli ibare yer almaktadır (Takyidat Ana gayrimenkul bazında olup tüm bağımsız bölümler için müşterektir).

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- **İrtifak:** M: İş bu parselde inşa edilecek kargir işhanının ön cephesinde tonuzlu çarşı ve büro girişinin bulunduğu Tunus üst kotunda başlayıp 8. Kat tavan kotu seviyesinde biten 3 metre eninde 18,50 m boyunda olan kısımda bina sol yan cephesinin yangın merdiveni ile ön cephesi asma kat üst kotu ile ön cephesi asma kat üst kortu ile 8. Kat tavan üst kotu arasında kalan kısımda ve iş hanının çatısının tamamı üzerinde ışıklı ve ışiksiz her türlü reklam konulması için, bakım ve onarımı şirkete ait olmak üzere iş bu parsel aleyhine şirket lehine irtifak hakkı. 22/09/1989 tarih 3432 yevmiye kayıtlı ibare yer almaktadır (Takyidat tüm bağımsız bölümler için müşterektir).

Şerhler Hanesi:

- **İcrai Haciz:** Bakırköy 11. İcra Dairesi'nin 06/09/2018 tarih 2018/15601 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 499.587,99.-TL bedel ile Alacaklı: Murat Gözel, Nilüfer Koçarsalın, Türkan Gözel lehine haciz işlenmiştir 10/09/2018 tarih 66259 yevmiye kayıtlı ibare yer almaktadır (Takyidat tüm bağımsız bölümler için müşterektir).
- **İcrai Haciz:** Ödemiş İcra Dairesi'nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16.655,30.-TL bedel ile Alacaklı: Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir. 05/09/2019 tarih 57020 yevmiye kayıtlı ibare yer almaktadır (Takyidat tüm bağımsız bölümler için müşterektir).
- **İcrai Haciz:** Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202.216,94.-TL bedel ile Alacaklı: Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir. 05/09/2019 tarih 65290 yevmiye kayıtlı ibare yer almaktadır (Takyidat tüm bağımsız bölümler için müşterektir).

- **İcrai Haciz:** Çarsamba İcra Dairesi'nin 01/10/2019 tarih 2019/3147 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 18.431,53.-TL bedel ile Alacaklı: Emine Çakır, Mehmet Çakır, Saniye Aydag, Tenzile İnce lehine haciz islenmiştir. 02/10/2019 tarih 74024 yevmiye kayıtlı ibare yer almaktadır (Takyidat tüm bağımsız bölümler için müşterektir).
- **İcrai Haciz:** Muş İcra Müdürlüğü'nün 31/08/2016 tarih 2016/2013 Esas sayılı Haciz yazısı sayıları ile 3.100,5.-TL bedel ile alacaklı: Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir, 06.09.2016 tarih 69278 yevmiye kayıtlı ibare yer almaktadır. (Konu takyidat 8 b.b.nolu taşınmaz içindir).

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Çankaya Belediyesi'nden edinilen şifahi bilgiye göre 1065 ada 18 parselin ifraz edilmesi işlemi ile 1065 ada 20 ve 21 parseller oluşturulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazlar 1065 ada 20 parsel dahilinde yer almaktadırlar.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 25.12.2019 tarihinde yapılan sözlü görüşmelerde edinilen bilgilere göre taşınmazların konumlu olduğu parsel;

1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Ticaret Alanı" olarak planlanan bölge içerisinde (MİA Alanı) kalmaktadır. Bitişik nizam, Hmax: 10 Kat olmak koşulu ile yapılaşmaya izin verileceği, mevcut imar planının ise halen geçerliliğini koruduğu şifahi bilgisi edinilmiştir.

Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

Çankaya Belediyesi'nden edinilen şifahi bilgiye göre 1065 ada 18 parselin ifraz edilmesi işlemi ile 1065 ada 20 ve 21 parseller oluşturulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazlar 1065 ada 20 parsel dahilinde yer almaktadırlar.

4.5. Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

25.12.2019 tarihinde Çankaya Belediyesi ve Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ana gayrimenkule ait;

*18.12.1990 onay tarihli mimari proje (Tapu müdürlüğünde incelenen kat irtifak projesi),

*21.12.1990 tarih, 168 belge numaralı yapı ruhsatı,

*28.12.1989 tarih, 1129/89 belge numaralı kısmi iskan belgesi (7-8-9-10-11-12 nolu b.b.'ler)

*28.12.1989 tarih, 1128/89 belge numaralı kısmi iskan belgesi (45 nolu b.b.) incelenmiştir.

Hali hazırda yapılan incelemelerde konu taşınmazlar arasında yer alan bölme duvarların kaldırıldığı, kat hollerinin de taşınmazlara dahil edilerek 7-8-9-10-11-12 nolu bağımsız bölümlerin tek bir hacme dönüştürülerek kullanıldığı tespit edilmiştir. Kat holleri ~140 m² brüt alana sahip olup, konu taşınmazların yapılan eklentiler ile birlikte toplam alanı ~1.040 m² olmuştur.

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinden sayısallaştırılmış olarak sanal sürücü ortamında temin edilen taşınmazların yasal evrakları arasında herhangi bir cezai tutanağa rastlanılmamıştır.

Ana taşınmaza ait yapı ruhsatı 1985 yılına ait olup 4708 Sayılı Yapı Denetimi Kanunu öncesinde inşa edildiği için Yapı Denetimine tabi değildir. İskanlı olan yapının yasal süreç işlemleri tamamlanmıştır.

4.6. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Taşınmazların tapu kayıtlarında “İcrai Haciz” şerhleri ve irtifak hakkı ibaresi bulunmaktadır. Söz konusu şerhler ve irtifak hakkı ibaresinin satış kabiliyetini olumsuz etkileyeceği kanaatine varılmıştır. Ancak şerhlerin taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, Atatürk Bulvarı, Gama İş Merkezi, No:97, Kat:2, D:7, 8, 9, 10, 11, 12 ve Kat:9, D:45 adreslerinde tapuda ise Ankara ili, Çankaya ilçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1065 ada 1.517,00m² yüz ölçümüne sahip 20 parsel üzerinde kayıtlı 240/19570 arsa paylı 2.kat, 180/19570 arsa paylı 7 bağımsız bölüm numaralı, 2.kat, 230/19570 arsa paylı 8 bağımsız bölüm numaralı, 2.kat, 230/19570 arsa paylı, 9 bağımsız bölüm numaralı, 2.kat, 300/19570 arsa paylı 10 bağımsız bölüm numaralı, 2.kat, 230/19570 arsa paylı 11 bağımsız bölüm numaralı, 2.kat, 440/19570 arsa paylı 12 bağımsız bölüm nolu, 9.kat, 100/19570 arsa paylı 45 bağımsız bölüm numaralı büro vasıflı taşınmazlardır.



-Konum Krokisi-

Taşınmazların adres tarifi ise; Atatürk Bulvarı üzerinde (Akay Kavşağı mevki yol tarifine başlangıç olarak seçilmiştir.) Kızılay istikametinde ilerlerken, Atatürk Bulvarını kesen Meşrutiyet Caddesi geçildikten sonra ~220 m kadar daha ilerlenir ve sağ kolda 97 bina numarası ile yer alan, değerlemeye konu taşınmazların dahilinde yer aldığı Gama İş Merkezine ulaşılır. Konu taşınmazların Gps koordinatları 39.919559, 32.8546245'dir.

Taşınmazlar Ankara'nın şehir merkezi sayılan Kızılay Meydanına çok yakın mesafede yer alan Gama İş Merkezi dahilinde yer almaktadırlar. Konu taşınmazların UAVT kodlarına ulaşılammıştır.

Taşınmazlar Ankara'nın şehir merkezi sayılan Kızılay Meydanına çok yakın mesafede yer alan Gama İş Merkezi dahilinde yer almaktadırlar. Kızılay şehir merkezinde yer almaktadırlar.

Kızılay Meydanı, Türkiye'nin başkenti Ankara'nın merkezidir. Adını meydanın bir köşesinde 1929 yılında yaptırılan bugün mevcut olmayan Kızılay Genel merkez binasından alan meydan

doğudan Ziya Gökalp Caddesi (Kolej,Kurtuluş), batıdan Gazi Mustafa Kemal Bulvarı (Kısaca GMK Bulvarı, Demirtepe, Maltepe, Tandoğan), kuzey-güney ekseninde ise Atatürk Bulvarı (Sıhhiye, Ulus, Bakanlıklar, Kavaklıdere) yollarının kesişimindedir. Ankara'nın her tarafından ulaşımı oldukça kolay olan meydana hem Metro hem de Ankaray istasyonu bulunmaktadır.

Konu taşınmazların bulunduğu lokasyon, Ankara ilinin ticari aktivitesi ile yaya ve araç yoğunluğunun en yüksek olduğu bölgedir. Bölgede ticari ve ofis kullanımlı olarak tercih edilmektedir. Konu taşınmaza ulaşım Atatürk Bulvarından geçen otobüs-dolmuşlar ve metro-ankaray metro hatları ile düzenli ve sürekli olarak sağlanabilmektedir.

Konu taşınmazların yakın çevresinde benzer vasıfta iş yerleri, Kahramanlar İş Merkezi, Kızılay Avm ve Güvenpark yer almaktadır.

Son yıllarda Ankara ilinde Mustafa Kemal Mahallesi, Çukurambar Mahallesinde prestijli, nitelikli ofis projeleri inşa edilmiş olup ofis kullanımlı olarak firmalar genellikle bu bölgeleri tercih etmektedir. Ayrıca Kızılay mevki eski cazibesini yitirmiş vaziyettedir. Bu sebeple kızılay civarında ki ofis - büro nitelikli taşınmazlarda değer kaybı gözlenmektedir.



-Konum Krokisi-

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

1.517,00 m² alanlı arsa üzerinde bitişik nizamda, betonarme-karkas yapı cinsinde inşa edilmiş 2 bodrum, zemin, 9 normal kat+ çatı arası katı olarak inşa edilmiş toplam 12 katlı bina bulunmaktadır.

Ana taşınmazın girişi; projesi ve mahalline göre zemin kat seviyesinden batı (Atatürk Bulvarı cephesi) cepheden sağlanmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre binanın 2.bodrum katında, 2 adet havalandırma santrali, tablo odası, yakıt alanı, ısı merkezi, dükkanlar ve dükkanlara ait depolar, 1.bodrum katında dükkanlar ve dükkanlara ait depolar, zemin katında pasaj ve büro girişleri ile dükkanlar, asma katında dükkan hacimleri, 2 adet WC, 1.katında (1), (2), (3), (4), (5), (6) b.b. nolu bürolar, 2.katında (7), (8), (9), (10), (11), (12) b.b. nolu bürolar, 3.katında (13) b.b. nolu büro, 4.katında (14), (15), (16), (17), (18), (19) b.b. nolu bürolar, 5.katında (20), (21), (22), (23), (24), (25) b.b. nolu bürolar, 6.katında (26), (27),

(28), (29), (30), (31) b.b. nolu büolar, 7.katında (32), (33), (34), (35), (36), (37) b.b. nolu büolar, 8.katında (38), (39), (40), (41), (42), (43) b.b. nolu büolar, 9.katında (45), (45), (46), (47), (48), (49) b.b. nolu büolar, çatı arası katında ise (50), (51) b.b. nolu büolar yer almaktadır.

Gama İş Merkezi'nin dış cephesi alüminyum alikobant kaplamadır. İş merkezi dahilinde 2 adet asansör ve 2 adet yangın merdiveni bulunmakta olup, açık veya kapalı otopark bulunmamaktadır.



-Ana Gayrimenkul-

5.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

2. Kat 7 Nolu Bağımsız Bölüm;

2.katta konumlu 7 bağımsız bölüm nolu, büro vasıflı taşınmaz onaylı mimari projesine göre ~140 m² brüt alana sahiptir. Konu taşınmaz pasaj girişine göre sol arka cephede konumlu olup, kuzey ve doğu yönlerine cephelidir.

2. Kat 8 Nolu Bağımsız Bölüm;

2.katta konumlu 8 bağımsız bölüm nolu, büro vasıflı taşınmaz onaylı mimari projesine göre ~104 m² brüt alana sahiptir. Konu taşınmaz pasaj girişine göre arka cephede konumlu olup, doğu yönüne cephelidir.

2. Kat 9 Nolu Bağımsız Bölüm;

2.katta konumlu 9 bağımsız bölüm nolu, büro vasıflı taşınmaz onaylı mimari projesine göre ~135 m² brüt alana sahiptir. Konu taşınmaz pasaj girişine göre sağ arka cephe dekonumlu olup, güney ve doğu yönlerine cephelidir.

2. Kat 10 Nolu Bağımsız Bölüm;

2.katta konumlu 10 bağımsız bölüm nolu, büro vasıflı taşınmaz onaylı mimari projesine göre ~127 m² brüt alana sahiptir. Konu taşınmaz pasaj girişine göre ön sol cephe dekonumlu olup, kuzey ve batı yönüne cephelidir.

2.Kat 11 Nolu Bağımsız Bölüm;

2.katta konumlu 11 bağımsız bölüm nolu, büro vasıflı taşınmaz onaylı mimari projesine göre ~97 m² brüt alana sahiptir. Konu taşınmaz pasaj girişine göre ön cephe de konumlu olup, batı yönüne cephelidir.

2.Kat 12 Nolu Bağımsız Bölüm;

2.katta konumlu 12 bağımsız bölüm nolu, büro vasıflı taşınmaz onaylı mimari projesine göre ~192 m² alana sahiptir. Konu taşınmaz pasaj girişine göre sağ öncepde dekonumlu olup, güney ve batı yönlerine cephelidir.

7-8-9-10-11-12 Nolu Bağımsız Bölümlerde Yer Alan Proje Hilafı Hususlar;

Hali hazırda yapılan incelemelerde konu taşınmazlar arasında yer alan bölme duvarların kaldırıldığı, kat hollerinin de taşınmazlara dahil edilerek 7-8-9-10-11-12 nolu bağımsız bölümlerin tek bir hacme dönüştürülerek kullanıldığı tespit edilmiştir. Kat holleri ~140 m² brüt alana sahip olup, konu taşınmazların yapılan eklentiler ile birlikte toplam alanı ~935 m² olmuştur.

7-8-9-10-11-12 Nolu Bağımsız Bölümlerin İç Mahal Özellikleri;

Tek hacim olarak kullanılan 7-8-9-10-11-12 nolu bağımsız bölümler dahilinde açık ofis, bölge müdür odası, Müdür odası, 2 adet toplantı odası, mutfak, bay-bayan-engelli WC'leri, sekreteryaya, server odası, doktor odası-revir ve depo hacmi yer almaktadır. Açık ofis hacminin zeminleri seramik kaplama, duvarları saten boyalı, tavanları asma tavan plastik boyalıdır. Oda hacimlerinin zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalı, tavanları asma tavan plastik boyalıdır. Mutfak hacminin zeminini seramik, duvarları saten boyalı, tavanları asma tavan plastik boyalıdır. Islak hacimlerin zeminleri seramik kaplama, duvarları fayans kaplama, tavanları plastik boyalı. Giriş kapısı fotoselli cam kapıdır.

9.Kat 45 Nolu Bağımsız Bölüm;

9.katta konumlu 45 bağımsız bölüm nolu, büro vasıflı taşınmaz onaylı mimari projesine göre ~104 m² brüt alana sahiptir. Konu taşınmaz pasaj girişine göre arka cephede konumlu olup, doğu yönüne cephelidir. Konu taşınmaz 9.kat asansörlerinin sol yanındaki kat holünden girildiğinde sağ kolda konumlu olan ilk bürodur.

45 Nolu Bağımsız Bölüm İç Mahal Özellikleri;

Büro dahilinde mutfak ve WC mahalleri yer almaktadır. Büro hacminin zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalıdır. Mutfak ve WC hacimlerinin zeminleri seramik kaplı, duvarları fayans kaplı, tavanları plastik boyalıdır. Büro giriş kapısı çelik kapıdır.

Konu taşınmazların ada parsel bazındaki konumlarının doğruluğu İmar paftası üzerinden, bağımsız bölüm bazındaki konumlarının doğruluğu Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde incelenen 18.12.1990 onay tarihli mimari proje üzerinden doğrulanmıştır.

6. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Konu taşınmazların iş merkezi dahilinde yer almaları,
- Konu taşınmazların ticari aktivitesi, araç ve yaya yoğunluğu yüksek bir bölgede yer almaları,
- Konu taşınmazların otobüs, dolmuş ve metro ile ulaşımın çok kolay olduğu bir bölgede yer almaları,
- Konu taşınmazların iskanlı yapıda yer almaları,

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Binanın deprem ve yapı denetim yönetmelikler öncesi inşa edilmiş olması,
- 7-8-9-10-11-12 nolu bağımsız bölümlerde proje harici yapılaşmaların var olması,
- Bölgede otopark sorunu olması ve ana taşınmaz dahilinde açık&kapalı otopark bulunmaması.
- Konu taşınmazların yer aldığı Kızılay Bölgesi'nin eski cazibesini yitirmiş olması ve firmaların ofis - büro kullanımları için farklı bölgeleri tercih etmeleri.

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırın en olası kullanımıdır.

Konu taşınmazların ilgili belediyesince mer'î imar durumu "**Ticaret**" alanı olarak belirlenmiş olup tarafımızca bu yönde herhangi bir araştırma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine "**Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi**" ve "**Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**" kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan benzer nitelikli taşınmazların değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

6.3.1.1. Ofis/Büro Pazarı

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli taşınmazların satış/kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

6.3.1.2. Satılık Büro Pazarı

Tablo. 10 Satılık Büro Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 Büro	Taşınmazlarla aynı iş merkezi içerisinde yer alan, dersane kullanımlı, 3.katta konumlu, iç mahalleri değerlemeye konu taşınmaza göre daha lüks yapıda ve şehir manzarasına sahip, 1.050 m ² alanlı tam kat kullanımlı taşınmaz için 7.200.000.-TL istenilmekte olup pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir (Teol Dil okulları tarafından kullanılmaktadır). Emsal taşınmazın daha önceki yıllarda 6.500.000.-TL satışa çıktığı o fiyat üzerinden alıcı bulamadığı bilinmektedir. Bölge rayiçleri dikkate alındığında istenilen değer oldukça yüksek bulunmaktadır.	7.200.000	1.050	6.857	Trabus Gayrimenkul 0 (462) 344 05 25
Emsal 2 Büro	Taşınmazlarla aynı iş merkezi içerisinde, 1. katta konumlu, 2 büronun birleştirilmesi ile oluşturulmuş, iç mahalleri yapılı, 375 m ² alana sahip olduğu beyan edilen emsal taşınmaz için 1.600.000.-TL istenilmekte olup pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emlak ofisi ile yapılan görüşmede emsal taşınmazın pazarlıklı son fiyatının 1.200.000.-TL olduğu bilgisi edinilmiştir.	1.600.000	375	4.267	Hasan Çetin Gayrimenkul 0 532 513 60 21
Emsal 3 Büro	Taşınmazlarla aynı iş merkezi içerisinde, 8. katta konumlu, 1+1 tipinde, iç mahalleri değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha iyi olan, 110 m ² alana sahip büro için 550.000.-TL istenilmekte olup pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.	550.000	110	5.000	Remax Astra 0 312 490 18 00
Emsal 4 Büro	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 360 m ² alana sahip, iç mahalleri normal yapılı, 3. katta konumlu ofis için 1.700.000.-TL istenilmekte olup pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Bölge rayiçleri dikkate alındığında istenilen değer yüksek bulunmaktadır.	1.700.000	360	4.722	Kuzeybatı Gayrimenkul 0 530 414 45 40
Emsal 5 Büro	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Atatürk Bulvarı'na cepheli Atahan İş Merkezi, 3. katta konumlu, 120 m ² alana sahip olduğu beyan edilen, 100 m ² alana sahip olduğu düşünülen, 2+1 tipinde, iç mahalleri değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlı (bakımsız) olan ofis için 295.000.-TL istenilmekte olup pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.	295.000	120	2.458	Coldwell Banker Pro 0 312 460 18 00
Emsal 6 Büro	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Konur Sokak'ta, asansörlü ve otoparklı binanın 5. katında yer alan, 2+1 tipinde, 110 m ² alana sahip olduğu beyan edilen, 100 m ² alana sahip olduğu düşünülen, iç mahalleri bakımlı ofis için 350.000.-TL istenilmekte olup pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.	350.000	110	3.182	Epa Kare Gayrimenkul 0 312 442 76 00
Diğer	Emsaller konu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan satılık ticari nitelikli ofis/büro emsalleridir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				



-Satılık Büro Emsallerin Krokisi-

✓ SATILIK BÜRO ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Bölgede satış fiyatlarının büro nitelikli taşınmazlar için **2.500-5.000.-TL/m²** aralığında olduğu görülmüştür. Büro nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe, otopark özelliği, konum gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

Yukarıda belirtilen hususlara ve ilanların pazarlık paylarına göre değerlemeye konu taşınmaz şerefiyelendirilmiş olup satılık emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

Tablo. 11 Satılık Büro Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Konum	Atatürk Blv.	Aynı Bina	Aynı Bina	Aynı Bina	Aynı Cd.	Atahan İş Merk.	Konur Sk.
Nitelik	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro
Beyan Edilen Alan (m²)	795,00	1.050,00	375,00	110,00	360,00	120,00	110,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		7.200.000	1.600.000	550.000	1.700.000	295.000	350.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		6.857	4.267	5.000	4.722	2.458	3.182
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	795,00	950,00	350,00	100,00	345,00	100,00	100,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	3.180.000	4.150.000	1.475.000	460.000	1.450.000	290.000	345.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)		4.368	4.214	4.600	4.203	2.900	3.450
Konum	Atatürk Blv.	Aynı Bina	Aynı Bina	Aynı Bina	Aynı Cd.	Atahan İş Merk.	Konur Sk.
Konum Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85
Otopark Özelliği	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Var
Otopark Özelliği Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20
Yapı Durumu	Orta	İyi	Orta	İyi	Orta	Kötü	İyi
Yapı Durumu Katsayısı	1,00	1,10	1,00	1,10	1,00	0,80	1,05
Brüt Alan	795,00	950,00	350,00	100,00	345,00	100,00	100,00
Brüt Alan Katsayısı	1,00	0,97	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,07	1,03	1,13	1,03	0,82	1,10
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	4.000	4.094	4.092	4.060	4.080	3.519	3.127

Emsallerin, konu taşınmazlardan 7-8-9-10-11-12 nolu bağımsız bölümlerin özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazların birim m² satış değerinin **4.000.-TL/m²** olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 12 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değeri

Bağımsız Bölüm No	Birim Değer, TL/m ²	Yasal Brüt Alan, m ²	Toplam Değer, TL
7-8-9-10-11-12	4.000,00	795,00	3.180.000
45	4.350,00	104,00	450.000
TOPLAM, TL			3.630.000

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazların toplam Pazar değerinin **3.630.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.1.3. Kiralık Büro Pazarı

Tablo. 13 Kiralık Büro Emsalleri

Kiralık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 Büro	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Atatürk Bulvarı'na cepheli binanın 3. Katında konumlu, 50 m ² brüt alana sahip olduğu beyan edilen, iç mahalleri lüks yapıli ofis için 2.000.-TL/Ay kira istenilmektedir. Emlak ofisi ile yapılan görüşmede emsal taşınmazın 1.500-1.600.-TL/Ay civarında kiraya verilebileceği bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz 375.000.-TL bedel ile satılıktır (Ro: 0,054).	2.000	50	40,00	Melissa Emlak 0 312 425 22 82
Emsal 2 Büro	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Atatürk Bulvarı'na cepheli binanın 4. Katında konumlu, 330 m ² alana sahip olduğu beyan edilen, iç mahalleri lüks yapıli ofis için 9.500.-TL/Ay kira istenilmektedir. Emlak ofisi ile yapılan görüşmede emsal taşınmazın 7.500-8.000.-TL/Ay civarında kiracı bulabileceği bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın 2.100.000.-TL civarında alım/satım görebileceği bilgisi edinilmiştir (Ro: 0,047).	9.500	330	28,79	Coldwell Banker Pro 0 312 460 18 00
Emsal 3 Büro	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Karanfil Sokak'ta yer alan, iç mahalleri yapıli, 350 m ² alana sahip olduğu beyan edilen büro için 5.300.-TL/Ay kira istenilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar konum avantajına sahiptir.	5.300	350	15,14	Turyap Emek 0 312 215 38 01
Emsal 4 Büro	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Atatürk Bulvarı'na cepheli binanın 5. Katında konumlu, 100 m ² alana sahip olduğu beyan edilen ofis için aylık 1.700.-TL/Ay kira istenilmektedir. Değerleme konusu taşınmazların şerefiyesi daha yüksektir.	1.700	100	17,00	Başkent Zirve Gayrimenkul 0 312 230 25 55
Diğer	Emsaller konu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan kiralık ticari nitelikli ofis/büro emsalleridir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				



-Kiralık Büroların Krokisi-

✓ KİRALIK BÜRO ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Bölgede kira fiyatlarının büro nitelikli taşınmazlar için **17-28.-TL/Ay/m²** aralığında olduğu görülmüştür. Büro nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe, otopark özelliği, konum gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

Yukarıda belirtilen hususlara ve ilanların pazarlık paylarına göre değerlemeye konu taşınmaz şerefiyelendirilmiş olup kiralık emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

Tablo. 14 Kiralık Büro Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Konum	Atatürk Blv.	Atatürk Blv.	Atatürk Blv.	Karanfil Sk.	Atatürk Blv.
Nitelik	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro
Beyan Edilen Alan (m²)	795,00	50,00	330,00	350,00	100,00
İstenilen Kira Fiyatı (TL/Ay)		2.000	9.500	5.300	1.700
Birim Kira Fiyatı (TL/m²/Ay)		40,00	28,79	15,14	17,00
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	795,00	50,00	330,00	300,00	100,00
Gerçekleşebilir Kira Fiyatı (TL/Ay)	13.913	1.500	7.750	5.000	1.650
Gerçekleşebilir Bir. Kira Fiy. (TL/m ² /Ay)		30,00	23,48	16,67	16,50
Konum	Atatürk Blv.	Atatürk Blv.	Atatürk Blv.	Karanfil Sk.	Atatürk Blv.
Konum Katsayısı	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00
Otopark Özelliği	Yok	Var	Yok	Yok	Yok
Otopark Özelliği Katsayısı	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00
Yapı Durumu	Orta	Lüks	Lüks	İyi	Orta
Yapı Durumu Katsayısı	1,00	1,30	1,30	1,10	1,00
Brüt Alan	795,00	50,00	330,00	300,00	100,00
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,07	1,03	1,03	1,03
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,67	1,34	1,02	1,03
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²/Ay)	17,50	17,97	17,54	16,34	16,02

Emsallerin, konu taşınmazlardan 7-8-9-10-11-12 nolu bağımsız bölümlerin özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazların birim m² kira değerinin **17.-TL/Ay/m²** olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 15 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değeri

B.B. No	Brüt Toplam Yasal Alan, m ²	Aylık Birim Kira Değeri, TL/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL/Ay
7-8-9-10-11-12	795,00	17,50	13.913	166.950
45	104,00	19,00	1.976	23.712
TOPLAM, TL (Yuvarlatılmış)			15.900	190.800

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazların toplam aylık kira değerinin **~15.900.-TL/Ay/m²**, yıllık kira değerinin ise **~190.800.-TL/Ay/m²** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Konu taşınmazların değerlendirilmesinde, kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak “**Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmıştır.

Tablo. 17 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi

Emsal Proje	Alan, m ²	Satış Fiyatı, TL	Aylık Kira Geliri, TL/Ay	RO, %
Emsal 1	50,00	375.000	1.700	0,054
Emsal 2	330,00	2.100.000	8.250	0,047
Ortalama				0,050

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık konut emsallerinin incelenmesi sonucunda bölge için kapitalizasyon oranının ortalama **%5** civarında (**~20 yıl**) olduğu görülmüştür.

Konu taşınmazın Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi’nde belirlenen aylık kira değerleri üzerinden sağlayacakları yıllık kira getirileri, belirlenen kapitalizasyon oranıyla hesaba sokulmuştur. Bu veriler doğrultusunda yapılan hesaplama göre konu taşınmazların pazar değeri aşağıda gösterilmiştir:

Tablo. 18 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazların Pazar Değeri

B.B. No	Brüt Toplam Yasal Alan, m ²	Aylık Birim Kira Değeri, TL/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL/Ay	KAP Oranı, %	Yuv. Pazar Değeri, TL
7-8-9-10-11-12	795,00	17,50	13.913	166.950	5,00%	3.340.000
45	104,00	19,00	1.976	23.712	5,00%	475.000
TOPLAM, TL (Yuvarlatılmış)			15.900	190.800	5,00%	3.815.000

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazların toplam pazar değeri **3.815.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında “Nakit Akımları Analizi Yöntemi” kullanılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine ulaşabilmek için “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” kullanılmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla sonuç değer aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo. 16 Uyumlaştırma Tablosu

B.B. No	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
7-8-9-10-11-12	3.180.000	3.340.000	3.300.000
45	450.000	475.000	450.000
TOPLAM, TL	3.630.000	3.815.000	3.750.000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların toplam pazar değeri **3.750.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

8. SONUÇ

Konu taşınmazlar mahallinde görülmüş, ilgili temin edilen resmi belgeler incelenmiş ve yakın çevresindeki emsal olabilecek diğer taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmalar neticesinde; taşınmazların konumu, yaşı, kullanım şekli, mer'i imarı ve değerlemeye etki edecek diğer kriterler dikkate alınarak pazar değerlerine ulaşılmıştır.

7-8-9-10-11-12 Nolu bağımsız bölümler hali hazırda bir bütün olarak kullanılmakta olup, konu taşınmazların tamamı için toplam değer takdir edilmiştir. Taşınmazların kullanımına proje harici dahil edilmiş olan 140 m² alanlı kat ortak hol kısmı değerlemede yasal dayanağı olmaması sebebiyle dikkate alınmamıştır.

45 nolu bağımsız bölüm için ise ayrı değer takdir edilmiştir.

Taşınmazların belirlenen sigortaya esas değerleri ve pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 17 Nihai Değer Tablosu

Konu Taşınmazlar	Toplam Yasal Brüt Alan, m ²	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Pazar Değeri, TL
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1065 Ada, 20 Parsel, 7-8-9-10-11-12 Nolu Bağımsız Bölümler	795,00	1.524.050	3.300.000
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1065 Ada, 20 Parsel, 45 Nolu Bağımsız Bölüm	104,00	169.520	450.000
TOPLAM	899,00	1.693.570	3.750.000

Tablo. 18 Nihai Kira Değer Tablosu

Konu Taşınmazlar	Toplam Brüt Alan, m ²	K.D.V Hariç Aylık Kira Değeri, TL	K.D.V Hariç Yıllık Kira Değeri, TL
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1065 Ada, 20 Parsel, 7-8-9-10-11-12-45 Nolu Bağımsız Bölümler	899,00	15.900	190.800

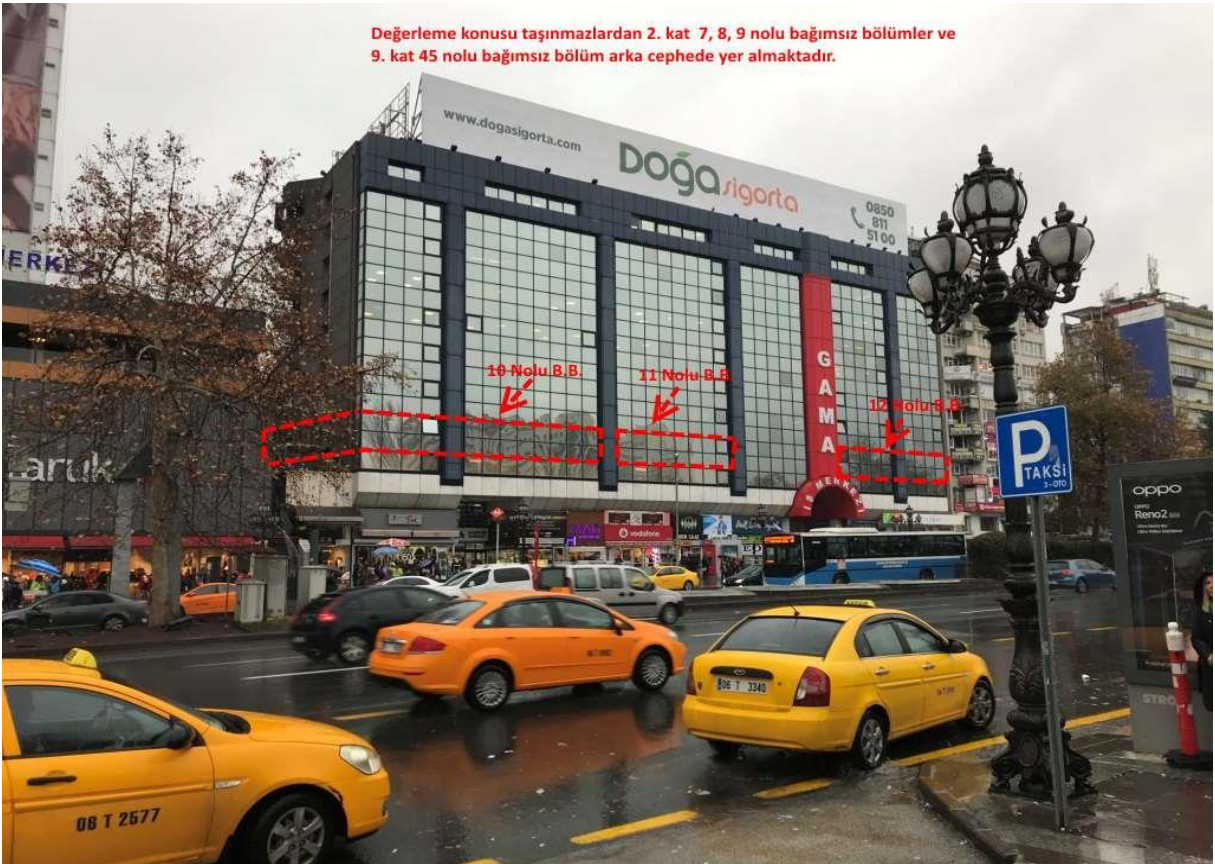
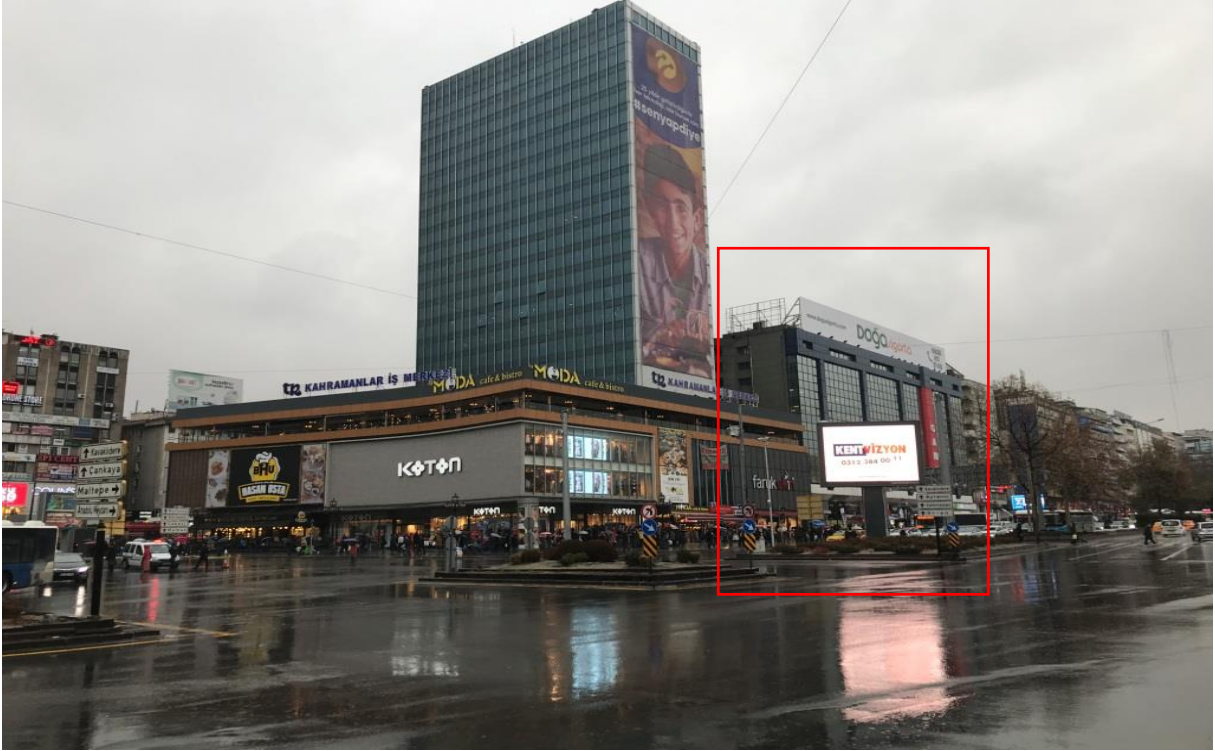
Sonuç olarak;

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1065 ada, 1.517,00 m² yüzölçümüne sahip 20 parsel dahilinde yer alan 7, 8, 9, 10, 11, 12 ve 45 nolu bağımsız bölümlerin yasal durum toplam pazar **değeri K.D.V. Hariç 3.750.000.-TL (Üçmilyonyediyüzellibin Türk Lirası)** olarak, **K.D.V. ve diğer tüm vergiler hariç aylık kira değeri 15.900.-TL (Onbeşbindokuzyüz TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
İlkay Murat GÖKÇE İnşaat Mühendisi 403929	Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578	Tayfun ÖZPAK Mimar 400129

9. RAPOR EKLERİ

MAHAL FOTOĞRAFLARI









YAPI RUHSATI

GİLT No: 18
SAYFA : 25
21 ARALIK 1990

T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

Ankara İli
Çankaya İlçesi

Ruhsat Tarihi :
Ruhsat No : 168

3194 SAYILI YASANIN 21, 22 ve 23 nolu MADDELERİNE GÖRE HAZIRLANMIŞ YAPI RUHSATIDIR.

(İnşaatı başlamadan önce arka sahildeki hükümleri okuyunuz.)

Bölüm I — Yapının Yeri (Adresi) :

Mahallesi :	KIRILAY
Pafta No. :	
Ada No. :	1065
Parsel No. :	18
İmar durum No. :	9.4.1990/6232-2566

Bölüm II — Yapının Sahibi ve Fenni Sorumlusu :

1) Yapı inşaatı için...	Atatürk Bulvarı No:229 ANKARA
2) Yapı müteahhidi...	Atatürk Bulvarı No:229 Ankara
3) Yapının Fenni sorumlusu :	Sinan Hilmi GÜRTÜRK
4) Parçeli sok.:	56/5 Çankaya/ANKARA

Bölüm III — Yapı Ruhsatnamesinin Kapsamı :

1) Yeni yapı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
2) Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
3) Tadilat için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>
4) Tamirat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
5) Bahçe duvarı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
6) Garaj - Fosseptik için	<input type="checkbox"/>

Bölüm IV — Yapının Kullanma Amacı ve Yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1) Ev Daire sayısı.....)		7) Sinema-tiyat		
2) Apartman (Daire sayısı)		8) Otel - Motel		
3) Pasaj içindeki dükkan sayısı	3143	9) Lokanta		
4) İşhanı içindeki işyeri sayısı.....)		10) Fabrika		
5) Depo-ardılye		11) Atölye		
6) Garaj-Hangar (5 ve 8 nci maddelerde yazılan ticari yapılara ait olanlar gösterilmek. Sınai yapılar (Fabrika, atölye, imalatخانه gibi) ait depo, ardılye, garaj ve hangarlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilmektedir.)	51	12) İmalathane		
	20	13) Hastahane		
	2	14) Okul		
		15) Cami		
		16) Resmî bina (amir.....)		
		17) Siro-10714		
		18) Depo-772		
		19) (aynı amaçta)		
		Toplam	15577	

Bölüm V — Bölümdeki İçine (çf. koyarak cevaplandırınız)

Gelirin Mahiyeti	Lira	Kr.
Hıma İnş. Harç	2.259.310	
Kam Harcı		
Kam Ücreti	100.000	
Ceza		
Toplam	2.359.310	

Bölüm VI — Yapının Kat Sayısı, Yüksekliği ve Maliyeti

a) Yapının Kat Sayısı	12
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısını	10
Yol seviyesinin altındaki kat sayısını	2
b) Yapının yüksekliği (metre) (*)	30,50mt.
c) Yapının maliyeti (*)	31.200 TL

Bölüm VII — Yapının Durumu

1) Yapının öselliğine ve mahalli raylıca göre bir (m²) stin takribi maliyet fiyatı? **31.200 TL**

2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arka kıymeti hariç) **Bina inşaat durumundadır.**

Kam Yekünü :
Moloz Yekünü :
Harice çıkacak miktar :

Bu Ruhsatla Yapılan Yapı
18.12.1990 tarihli mimar **18.12.1990** tarihli Betonarme **19.12.1990** tarihli tesisat projelerine uygun olarak yapılacaktır.

NOT : Tezkar dükkan yeri olup, tarih ve sayılı mektupla kazı almıştır.

3194 sayılı Kanunun 23. maddesine göre işlemlerinin tamamlanması ile ilgili olarak 13.12.1990 tarihinde sayılı yazılımla bildirim yapılmıştır.

Çankaya Tezkar Sıh Mahallesi'nin 13.12.1990 günü ve sayılı yazılımla bildirim yapılmıştır.

3194 sayılı Kanunun 21, 22 ve 23. maddelerine göre düzenlenen işbu YAPI RUHSATI, yapının fenni mes'ulliyetini devralmış olan feni sorumlusunun da imzalarıyla onaylanmıştır.

Fenni Sorumlusu **Sinan Hilmi GÜRTÜRK** / **Atatürk Bulvarı No:229 Ankara**
Ank. İl. Not. 21.12.1990 / **Mehmet KUÇUKTEPE**
Belediye Sıh No 2403R / **Yapı İnceleme Şb. Md.**
Oda Sıh No. / **Yapı Kontrol Şb. Md.**
İmza : / **Yapı Kontrol Şb. Md.**

NOT : Bu inşaatın sürveyanlığını sınıf numaralı üstlenmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

ANKARA İLİ T. C. JARIM: 28.12.1989
CANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ 1129/89

Yapının Yeri, Adresi: **CANKAYA MERSUTIYET** Yapının Sahibi: **GÜNEŞ BİGORTA A.Ş. İzzir Caddesi No:46/1 ANKARA**

Gemi: **CANKAYA** Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi: **GÜNEŞ BİGORTA A.Ş.**
 Mahallesi: **MERSUTIYET** İzzir Caddesi No:46/1 ANKARA
 Sokak: Resmi daire veya kuruluş ise ismi:
 Bina No.su: Yapı kooperatifi ise Gravanı:
 Pafta No. Diğer şirket veya kuruluşa ise Gravanı:
 Ada No. 1065 Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi:
 Parsel No. 18

Bölüm I - Yapı kullanma izin belgesinin kapsamı KOD
 1 - Yeni yapının tamamı için verilmiştir.
 2 - İlave yapı için verilmiştir.
 3 - Devam eden yapının bütün veya kısmi için verilmiştir.

Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatın esasları tarihi ve niteliği KOD
 1 - Esas inşaat ruhsatı
 a) Tarihi: 21.11.1985/485
 b) No: 18.07.1986/63 Tad.R.
 2 - Varolan ek ruhsatın esasları
 a) Tarihi: 08.07.1987/60 Tad.R.
 b) No: 08.07.1987/Tas.R. 01.03.1989/20 Tad.R.

Bölüm III - Kullanma amacı ve yüzölçümü KOD

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1 Ev		8 Sinema Tiyat.		
2 Apartman		9 Oteli motel		
3 Dükkan Moğ. sayısız (9)	125	10 Lokanta Gaz.		
4 Pasaaj içindeki dük. sayısız		11 Fabrika		
5 İşhan bina (içindeki sayısız)		12 Atölye		
6 Depo ardu (7)	922	13 İmarathane		
7 Garaj Tic. Depo (1)	26	14 Hastahane		
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari yapılar ait olanlar ayrı ayrı yapılar Fabrika atölye imarathane gibi ait olanlarda boy birimlik maddelerde gösterilmiştir.)		15 Okul		
		16 Cami		
		17 Resmi Daire (İmar)		
		18 Katarifer Da.		
		19 Kömürük		
		TOPLAM	1073	

Bölüm IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanma için inşaat malzemesi cinsi KOD

Taşıyıcı sistem

a) İskelet	b) Yapının
İskeletin cinsi	Yapının cinsi
1 Çelik <input type="checkbox"/>	1 İskelet <input type="checkbox"/>
2 Betonarme <input checked="" type="checkbox"/>	2 Tuğla <input type="checkbox"/>
3 Ahşap <input type="checkbox"/>	3 Taş <input type="checkbox"/>
İskeletin taşıdığı malzeme cinsi	4 Kerpic <input type="checkbox"/>
1 Sac çelik levha <input type="checkbox"/>	5 Diğer <input type="checkbox"/>
2 Beton blok <input type="checkbox"/>	
3 Briket <input type="checkbox"/>	
4 Tuğla <input checked="" type="checkbox"/>	
5 Ahşap <input type="checkbox"/>	
6 Taş <input type="checkbox"/>	
7 Kerpic <input type="checkbox"/>	
8 Diğer <input type="checkbox"/>	

Bölüm V - Yapının kat sayısı ve yüksekliği KOD

Toplam kat sayısı: 12
 a) Yapının kat sayısı: 10
 b) Yapının yüksekliği metre: 30.50

Bölüm VI - Yapının başlangıç tarihi KOD
 Yapının inşaatına başlandığı tarih: 21.11.1985
 Yapının inşaatına bittiği tarih: 28.12.1989

Bölüm VII - Yapının maliyeti ve yapı tipi KOD
 1 Yapı/sahibi tarafından yapılmıştır.
 2 Yapı sahibi tarafından başlatılmasına rağmen yapılmamıştır.
 3 Yapı ihale yoluyla müteahhede yapılmıştır.

Bölüm VIII - Konutların özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikleri				b) Daire ile ilgili özellikleri			
Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik	X			Kalorifer	X		
Havagazı	X			Sıcak su	X		
Şehir suyu	X			Kanalizasyon	X		
Arızada		X		Fosseptik	X		
Dışarda		X		Asfaltlı	X		
		X		Yakıt Cinsi			

DAİRE

Özellikler	Var	Yok	Kod
1 Odalar			
2 Odalar			
3 Odalar			
4 Odalar			
5 Odalar			
6 Odalar			
7+ Odalar			
Toplam			

Dairenin Özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod
Mutfak			
Banyo			
Isız WC			
Parkö döş. ol.			
Marley döş. ol.			

İlgili ilme koyarak gerekli cevaplandırmalar yapılmıştır.
 Yukarıdaki ilgili bölümlerde tarih ve numarası yazılı inşaat ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmakla beraber bakımından mahzur görülmediğinden 3194 sayılı İmar Kanununun 30 ncu maddesi gereğince «Yapı Kullanma İzin Belgesi» verilmiştir.

Bina Mahallesi Teknik Eden Fen Heyeti
 TEKNİK ELEMAN: K.GÜR
 TEKNİK ELEMAN: N.YELÇO
 YAPI KULLANMA İZİN ŞB. ŞF. Mehmet KABAMAN

İMAR MÜDÜRÜ: E. ERGİN ÖZDEĞER İmar Müdürü

Yapının toplam alanının 1065 m²'de 18 parselindeki binanın 2. bodrum katında havalandırma santrali, 181 merkezi, 25 adet ticari depo, 1. bodrum katında 1 çayocağı, 29 adet dükkan, 8 adet dükkan deposu, zemin katında 1 asma katlı 34 adet dükkan, asma katında 20 adet dükkan, 1:22415.67738.96 normal katlarında 6'gar büro, 32 normal katında 1 büro, çekme katında 2 bürodan toplam 25 adet depo, 1 çayocağı, 83 dükkan, 51 bütölu bina:

TARİHİ	NO.	TARİHİ	NO.
09.05.1989	359/89		
20.07.1989	546/89		
11.10.1989	808/89		
26.10.1989	871/89		
06.12.1989	1032/89		

32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49 Nolu 13 adet büro, 52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,92,93,94,95,96,105,107,108,109,110,114,115,120,121,122,128,129,132 Nolu 44 Dük. 137,138,139,140,142,143,144,145,147,148,149,150,151,152,153 Nolu 5 Tio Depo içindir.

Diğer 4 Tio Depo, 12 Dükkan, 36 büro fakat alınmadır.

4 - Yapı kullunma izin belgesi tarihi: / /1989... tarih ve ... sayılı mektupla ... TL. tutarda olmuştur.

5 - Bodrum katları apartmanla az müstahil kısımları istenmiş olmaz. Belediye hizmetlerinde yalnız su ve elektrik başlanır. Başkası süzme bığı, depolar, kömürlük müstahilken Belediye hizmetlerinden faydalanmaz. Elektrik ve su tesisatının kontrol ve müretabesi ilgili olduğu Genel Müdürlüklerce yapılmak kaydıyla yukarıda yazılı ... adet dükkan tamamı Belediye hizmetlerinden faydalanır.

6 - Büyük Şehir Belediyesi tarafından hazırlanan inşaat yönetmeliğinin 10. maddesinin 2. fıkrasına göre; Kullunma İzin verilmiş yapılarla sonradan ruhsat alınması gerektiği halde ruhsat alınmadan ruhsat ve eklerine aykırı işler yapıldığı takdirde bunlar düzeltilene veya ruhsata bağlanıncaya kadar binanın bu kısımlarında elektrik su gibi hizmetlerin devamlı izin verilmez. Ayrıca ruhsat ve eklerine aykırı yapılan husus binanın ortak yerinde ise binanın tüm elektrik ve su gibi hizmetlerin devamlıdan faydalanmaz.

7 - 24 /01 /1989 tarih ve 10008/00074 sayılı Karar Ruhsatına istinaden verilmiştir. (ASKI Genel Müdürlüğü)

8 - T.C. Maliye Bakanlığı Yeni Vergi Dairesi Müdürlüğünden

Ner Alın	Biröl Alın	Daire Dükkan No.	Makbul Tarihi	Makbul (Beyan)	Daire Sahibi
32,31,31,31 M ²	137,138,139,140 Tio. Depo		25.12.1989	998259	GAMA END. TESİSLERİ İMALAT ve MONTAJ A.Ş.
31,31,29,33 "	142,143,144,145 "		"	"	"
25,25,25,24 "	147,148,149,150 "		"	"	"
21,21,23,14 "	74,75,76,77 DÜK.		"	"	"
22,30,139,105M ²	78,92 Dük.44,45. Büro		"	"	"
135,21,22,11 "	46 Büro. 52,53,54 Dük.		"	"	"
127 ,97,192,20 "	35,36,37 Büro. 93 "		"	"	"
24,58,67,126 "	94,95,96,105 "		"	"	"
31,17,17,18 "	107,108,109,110 "		"	"	"
19,19,13,26 "	114,115,120,121 "		"	"	"
22,18,16,24 "	122,128,129,132 "		"	"	"
19,32,127,97 "	55,56 Dük.47,48 Büro		"	"	"
192,26,25,24 "	49 Büro.151,152,153 Tio. Depo		"	"	"
139,105,135,24 "	32,33,34 Büro. 57 Dük.		"	"	"
20,18,18,17 "	58,59,60,61 Dük.		"	"	"
17,32,48,20 "	62,63,64,65 "		"	"	"
16,13,14,8 "	67,68,69,70 "		"	"	"
20,13,31,139 "	71,72,73 Dük. 38 Büro		"	"	"

Çeşitli vergi dairesinin sayılı yazılarına göre emlak alım vergisinin tahsil olduğu tesbit edilmiştir.

BAŞKAN ADINA

İMARET MÜDÜRÜ
L. LİFİT ÖZDES
İmarat Müdürü

İmarın 1065 ada 18 parselindeki binanın 2.bodrum katında havalandırma santrali işi merkezi, 25 adet ticari depo, 1 bodrum katında 1 çayocağı, 29 adet dükkan, 8 adet dükkan deposu, zemin katında 1 asma katlı 34 adet dükkan, asma katında 20 adet dükkan, 1.2.4.5.6.7.8.9. normal katlarında 6'şar büro, 3.normal katlarında 1 büro, çekme katında 2 bürodan toplam 25 adet ticari depo, 1 çayocağı, 83 dükkan, 51 bürolu bina.

ALINAN İZİN BELGELERİNİN KAYITLARI

TARİH	NO	TARİH	NO
09.05.1989	359/89		
20.07.1989	546/89		
11.10.1989	808/89		
26.10.1989	871/89		
06.12.1989	1032/89		
28.12.1989	1128/89		

7,8,9,10,11,12,41 nolu 7 büro, 79, 81, 90, 111, 112, 113, 123, 130, 133 nolu 9 dükkan, 146 nolu 1 ticari depo bildirir.

3 - Yapı kullanimi için belgenin alınması ve notatın alınması (Notatın kısıtlı Belediye Hizmetlerinden faydalanması)

4 - Yapı kullanimi için belgesi tarihi /1986 tarih ve ... sayılı mektupla ... TL olarak alınmıştır.

5 - Bodrum katında apartmanla ilgili müstahakli kısıtları ile ilgili olarak Belediye Hizmetlerinde yitirir su ve elektrik belgeleri, beğenir belgeleri başı deponun kısıtlı müstahakli Belediye Hizmetlerinden faydalanması. Elektrik ve diğer tesislerin kurulum ve idarekâri işleri için Belediye Müdürlüğüne yazılması kaydıyla yukarıda yazılan 7 büro, 9 dükkan, 1 ticari depo dükkan kısıtları Belediye Hizmetlerinden faydalanır.

6 - Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan inşaat yönetmeliğinin 10. maddesinin 2. fıkrasına göre; Kısıtlı işi verimlik yapılarında sızdıran ruhsat alınması gerektirir halde ruhsat alınmadan ruhsat ve eklerine aykırı işler yapıldığı takdirde bulvar düzenlenebilir veya ruhsatı boğulmasına kati olarak bu kısıtlarında elektrik su gibi hizmetlerin devasına izin verilmaz. Ayrıca ruhsat ve eklerine aykırı yapılan husus inşaat arazi yerinde iş bitiren tüm elektrik ve su gibi hizmetlerin devasından faydalanmaz.

7 - 24.01.1989 tarih ve 10008/00074 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile (ASKI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ)

8 - T.C. Milliye Bakanlığının Yeni Yerli Dairesi Müdürlüğüne

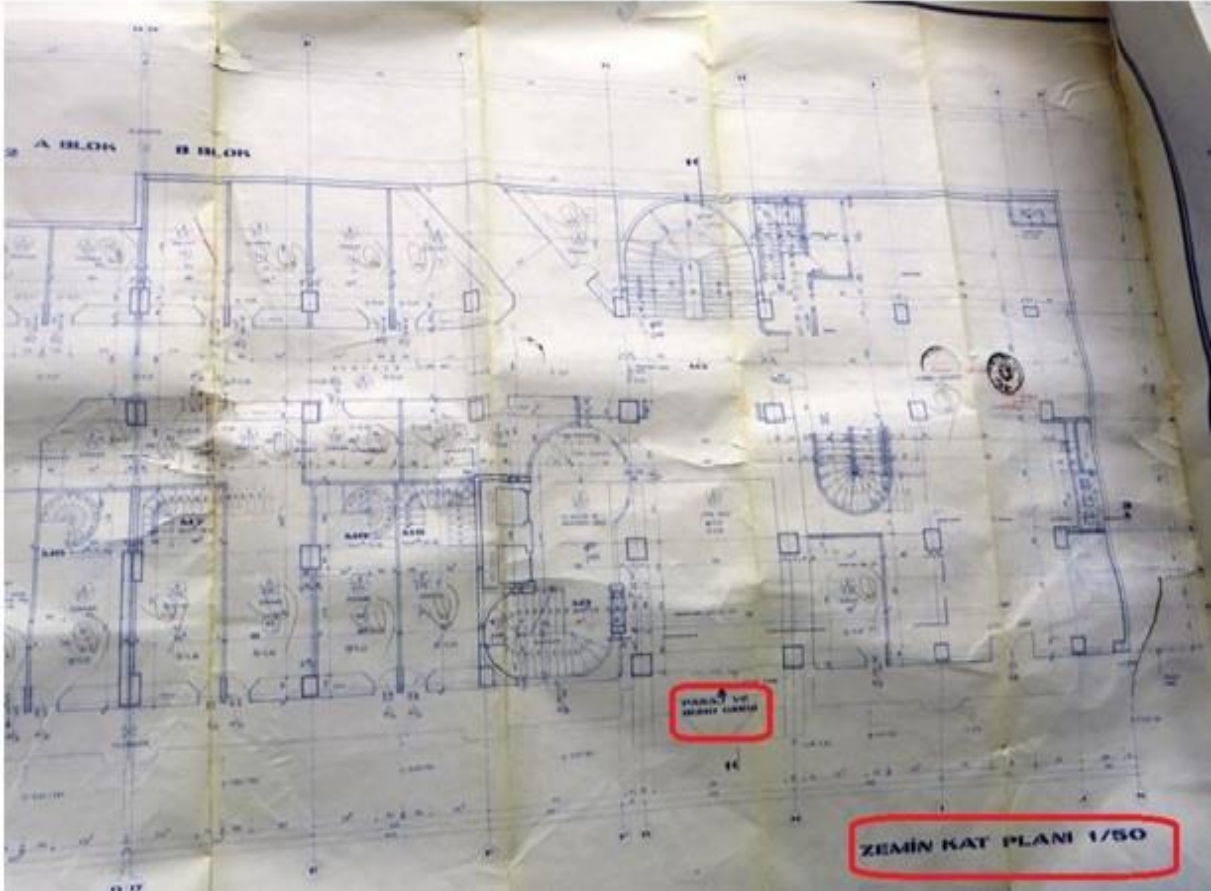
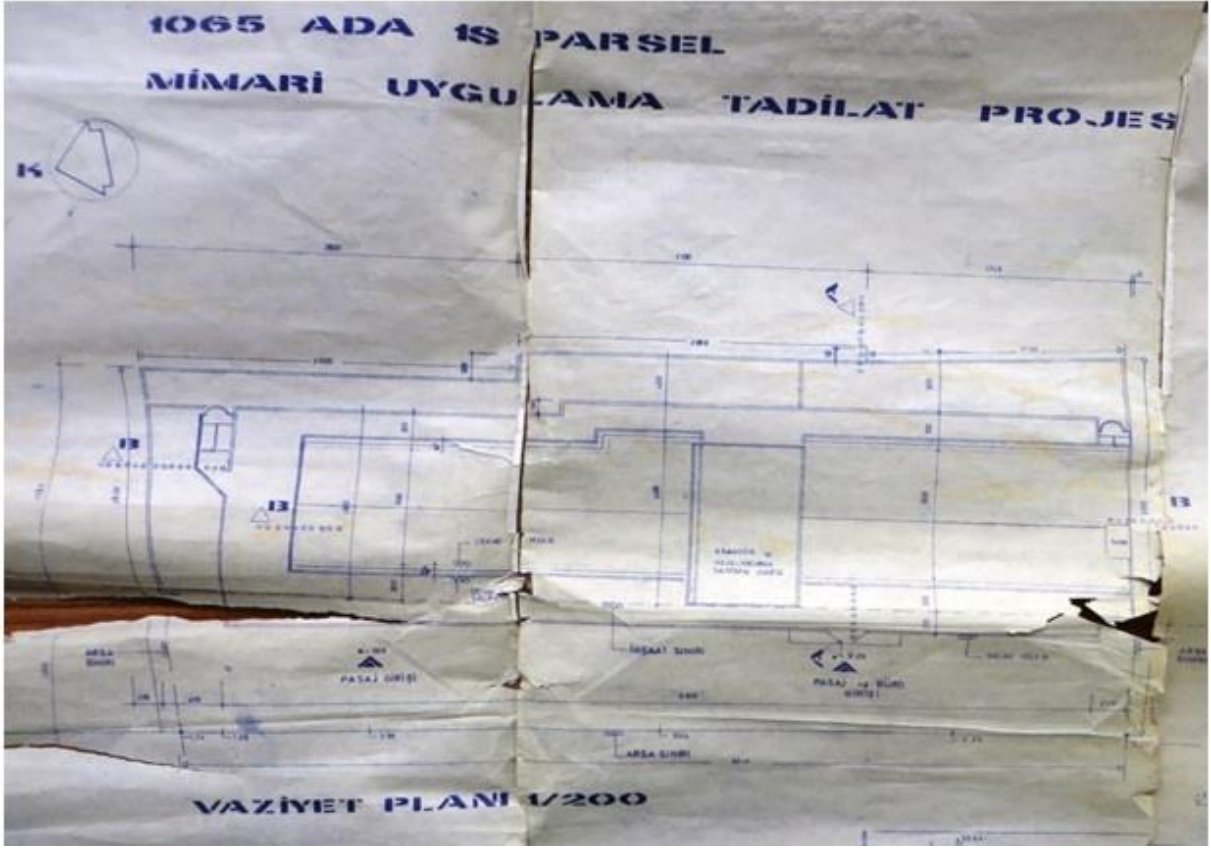
Tebliğ için şerefe

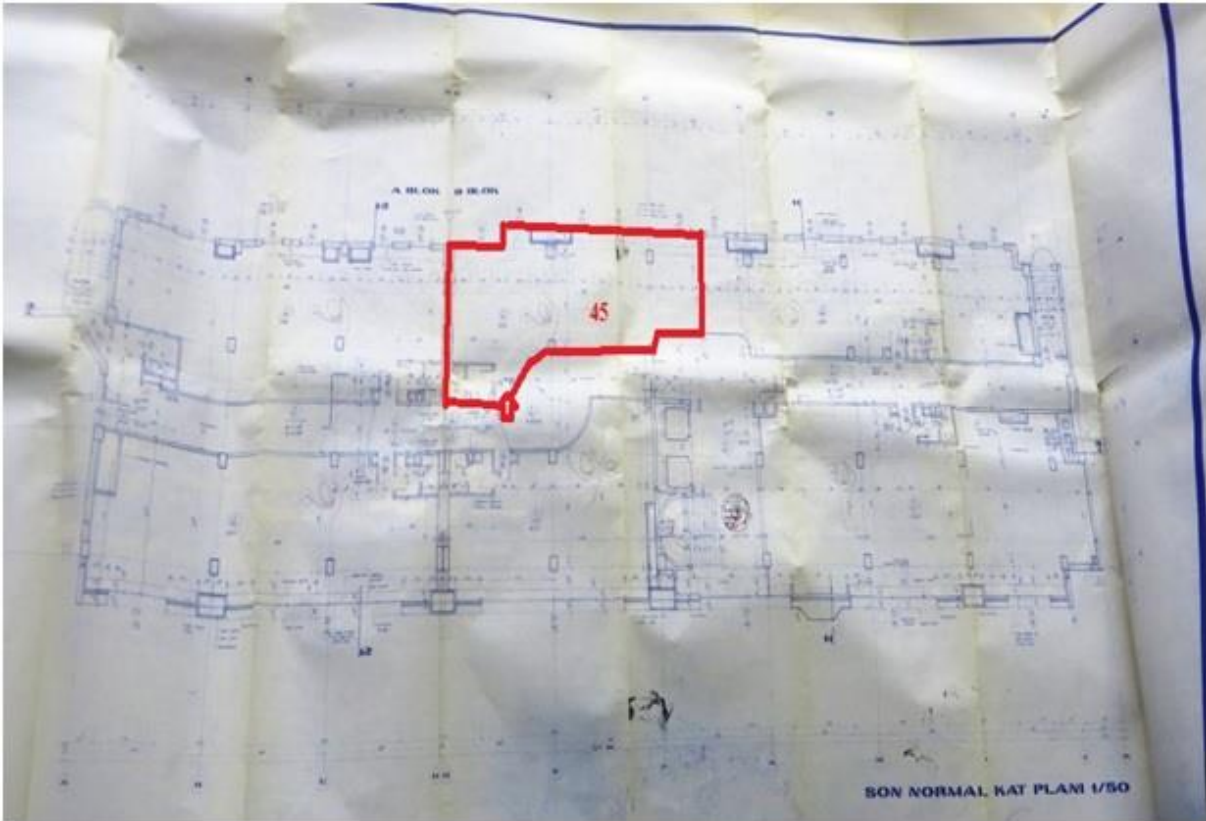
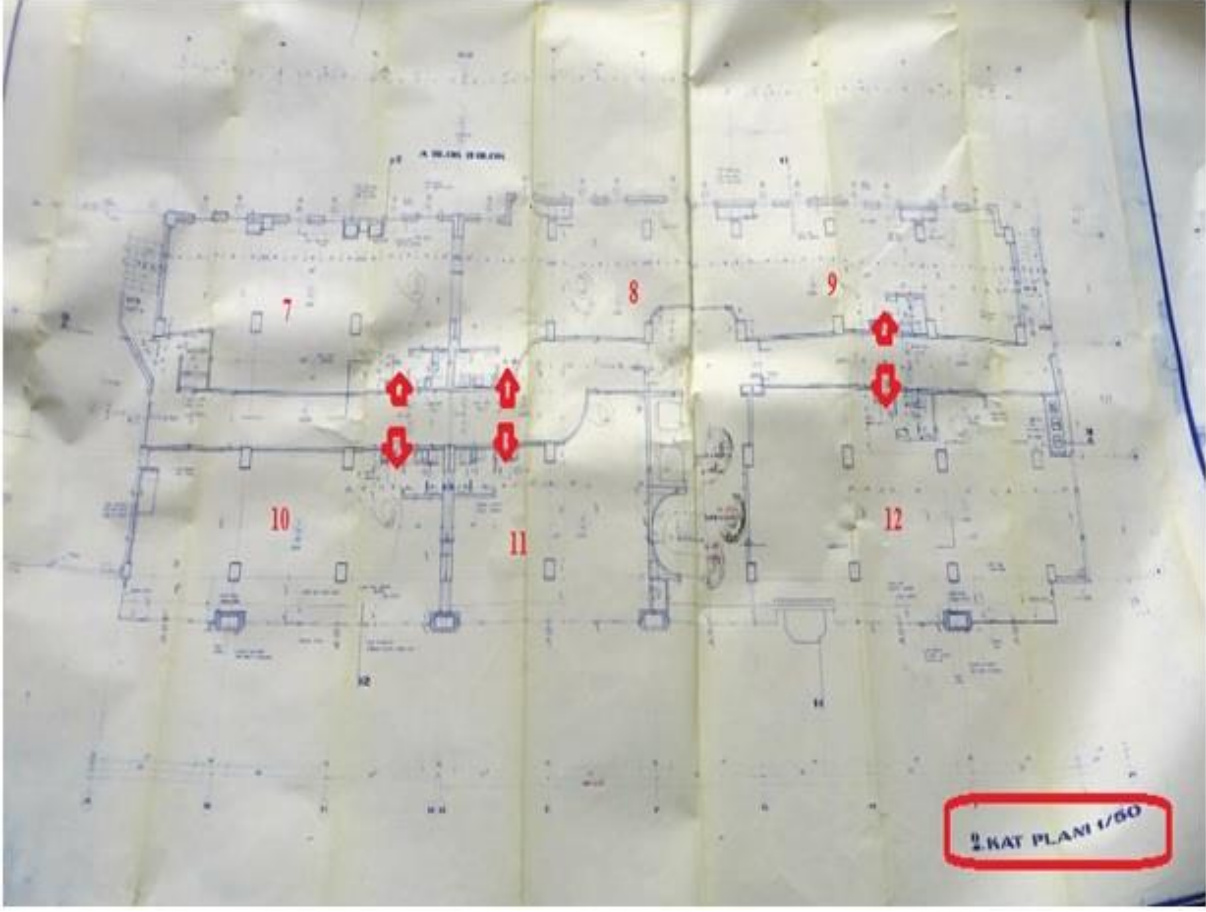
Alan Alan	BİGİ Alan	Daire Dükkan No	Mektup Tarihi	Müşahid Sayısı	Daire Sahibi
139, 105, 135 m ²	7,8,9 nolu büro		15.12.1989	997471	Güneş Sigorta A.Ş.
127, 97, 192 m ²	10,11,12 " "		" "	" "	" "
127 m ²	41 " "		25.12.1989	998154	Emin Okcan-Ahmet Okyar, Mehmet Oktan-Orkun EROL
5, 23 m ²	113 nolu dükkan		26.12.1989	998401	İbrahim GÜLEÇ
20 m ²	79 nolu dükkan		22.12.1989	998157	Atilla AYDIN
19 m ²	81 " "		20.12.1989	997837	Hasan Hani DEMİRBOY
11 m ²	90 " "		26.12.1989	998404	Uğur-Ekrem GENÇ
4 m ²	111 " "		" "	998403	Cemil Özmen EROL
15 m ²	112 " "		22.12.1989	998158	Fatma Yıldız EROL-Yıldız SONGAR
3 m ²	123 " "		20.12.1989	997838	Ezra Birgül DEMİRBOY
13 m ²	130 " "		" "	997840	Mustafa Hacı DEMİRBOY
17 m ²	133 " "		22.12.1989	998156	Hüseyin ÇAGRI-Tuğrul ÖNGÜR
26 m ²	146 tic.depo		20.12.1989	997839	E.Veddiye GÜL S. SIZMAZ

Cebeci Vergi Dairesinin sayılı yazılarına göre, emlak alım vergisinin tahsil olduğu tesbit edilmiştir.

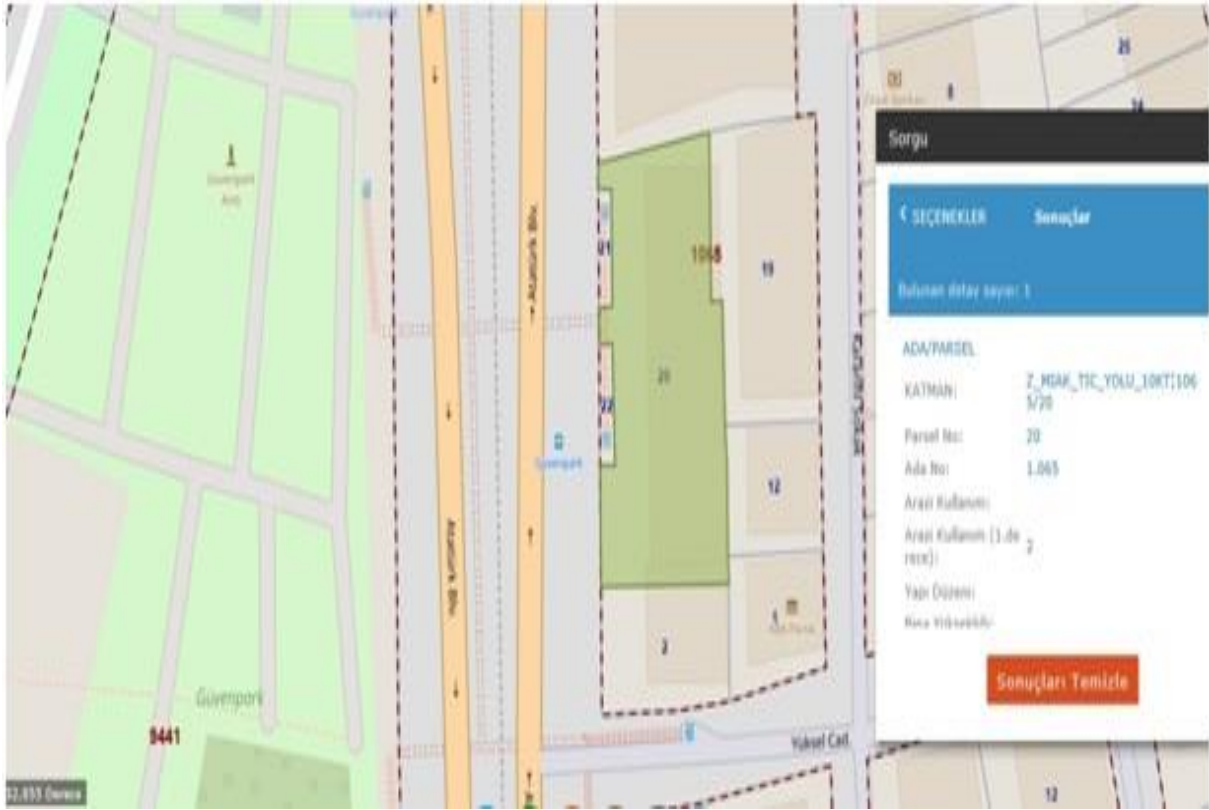
BAŞKAN ADINA







İMAR PLANI ÖRNEĞİ



TAKYİDAT KAYITLARI

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 13:41

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
1831191490443	20191218-2548-F02466	149044

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1085/20
Taşınmaz ID:	88452355	AT Yüzölçümü (m²):	1517.00
İl / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2/7
Mahalle / Köy Adı:	MESRUTİYET	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	240/19570
Cilt / Sayfa	21/2080	Ana Taşınmaz Nitelik	Kargir İşhanı
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	4/374

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	M:İŞ BU PARSELDE İNŞA EDİLECEK KARGİR İŞHANININ ÖN ÇEPESİNDE TONUZLU ÇARŞI VE BÜRO GİRİŞİNİN BULUNDUĞU TUNUS ÜST KOTUNDA BAŞLAYIP 8.KAT TAVAN KOTU SEVİYESİNDE BİTEN 3 METRE ENİNDE 19,50M BOYUNDA OLAN KISIMDA BİNA SOL YAN ÇEPESİNİN YANGIN MERDİVENİ İLE ÖN ÇEPESİ ASMA KAT ÜST KOTU İLE 8.KAT TAVAN ÜST KOTU ARASINDA KALAN KISIMDA VE İŞ HANININ ÇATISININ TAMAMI ÜZERİNDE İŞİKLİ VE İŞİKSİZ HER TÜRLÜ REKLAM KONULMASI İÇİN, BAKIM VE ONARIMI ŞİRKETE AİT OLMAK ÜZERE İŞ BU PARSELİN ALEYHİNE ŞİRKET LEHİNE İRTİFAK HAKKI		Çankaya 3.Bölge(Kapatildi) TM Toplu Ven Sayısalıştırılması Yev: 3432 Tarih: 22/09/1989	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.PLANI:29/01/1991			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem

1 / 2

295812163	(SN:1484) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. VKN:4340050984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Cankaya TM İfraz İşlemi (TSM) Yev: 17620 Tarih: 18/03/2015
-----------	---	------------------	-------	--

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 06/09/2018 tarih 2018/15601 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 499587.99 TL bedel ile Alacaklı : MURAT GÖZEL, NİLÜFER KOÇARSALN, TÜRKAN GÖZEL lehine haciz işlenmiştir.		Cankaya TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 66259 Tarih: 10/09/2018	
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16855.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Cavlak lehine haciz işlenmiştir.		Cankaya TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 57020 Tarih: 05/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202216.94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		Cankaya TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 65290 Tarih: 05/09/2019	
Serh	İcrai Haciz : Çarşamba İcra Dairesi nin 01/10/2019 tarih 2019/3147 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 18431.53 TL bedel ile Alacaklı : Emine Çakır, Mehmet Çakır, Saniye Aydağ, Tenzile İnce lehine haciz işlenmiştir.		Cankaya TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 74024 Tarih: 02/10/2019	

2 / 2

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 13:41

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
1831191490473	20191218-2546-F02470	149047

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1065/20
Taşınmaz ID:	88452356	AT Yüzölçüm (m²):	1517.00
İli / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2/8
Mahalle / Köy Adı:	MESRUTİYET	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	180/19570
Cilt / Sayfa	21/2061	Ana Taşınmaz Nitelik	Karşık İşhanı
Kayıt Durum:	Akif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	4/374

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	M:İŞ BU PARSELDE İNŞA EDİLECEK KARGİR İŞHANININ ÖN CEPESİNDE TONUZLU ÇARŞI VE BÜRO GİRİŞİNİN BULUNDUĞU TUNUS ÜST KOTUNDA BAŞLAYIP 8.KAT TAVAN KOTU SEVİYESİNDE BİTEN 3 METRE ENİNDE 18,50M BOYUNDA OLAN KISIMDA BİNA SOL YAN CEPHESİNİN YANGIN MERDİVENİ İLE ÖN CEPHESİ ASMA KAT ÜST KOTU İLE 8.KAT TAVAN ÜST KOTU ARASINDA KALAN KISIMDA VE İŞ HANININ ÇATISININ TAMAMI ÜZERİNDE İŞİKLİ VE İŞİKSİZ HER TÜRLÜ REKLAM KONULMASI İÇİN, BAKIM VE ONARIMI ŞİRKETE AİT OLMAK ÜZERE İŞ BU PARSELİN ALEYHİNE ŞİRKET LEHİNE İRTIFAK HAKKI		Cankaya 3.Bölge(Kapatildi) TM Toplu Veri Sayıllaştırılması Yev: 3432 Tarih: 22/09/1989	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.PLANI:29/01/1991			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
----------	-------	-----------------	-------------	-------------	--------------

1 / 2

295812164	(SN:1484) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Cankaya TM İfraz İşlemi (TSM) Yev: 17620 Tarih: 18/03/2015
-----------	---	------------------	-------	--

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : MUŞ İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 31/08/2016 tarih 2018/2103 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3100,51 TL bedel ile Alacaklı : sosyal güvenlik kurumu başkanlığı lehine haciz işlenmiştir.		Cankaya TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 69278 Tarih: 08/09/2018	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 06/09/2018 tarih 2018/15601 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 499587,99 TL bedel ile Alacaklı : MURAT GÖZEL, NİLÜFER KOÇARSALN, TURKAN GÖZEL lehine haciz işlenmiştir.		Cankaya TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 66259 Tarih: 10/09/2018	
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16655,30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir.		Cankaya TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 57020 Tarih: 05/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202216,94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		Cankaya TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 65290 Tarih: 05/09/2019	
Serh	İcrai Haciz : Çarşamba İcra Dairesi nin 01/10/2019 tarih 2019/3147 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 18431,53 TL bedel ile Alacaklı : Emine Çakır, Mehmet Çakır, Saniye Aydağ, Tenzile İnce lehine haciz işlenmiştir.		Cankaya TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 74024 Tarih: 02/10/2019	

2 / 2

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 13:40

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
1831191490493	20191218-2546-F02475	149049

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1065/20
Taşınmaz ID:	88452357	AT Yüzölçüm (m²):	1517,00
İl / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2/9
Mahalle / Köy Adı:	MESRUTİYET	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	230/19570
Cilt / Sayfa	21/2062	Ana Taşınmaz Nitelik	Karşılıklı İşhanı
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	4/374

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	M-İŞ BU PARSELDE İNŞA EDİLECEK KARGİR İŞHANININ ÖN CEPHESİNDE TONUZLU ÇARŞI VE BÜRO GİRİŞİNİN BULUNDUĞU TUNUS ÜST KOTUNDA BAŞLAYIP 8 KAT TAVAN KOTU SEVİYESİNDE BİTEN 3 METRE ENİNDE 18,50M BOYUNDA OLAN KISIMDA BINA SOL YAN CEPHESİNİN YANGIN MERDİVENİ İLE ÖN CEPHESİ ASMA KAT ÜST KOTU İLE 8.KAT TAVAN ÜST KOTU ARASINDA KALAN KISIMDA VE İŞ HANININ ÇATISININ TAMAMI ÜZERİNDE İŞKİLİ VE İŞKİSİZ HER TÜRLÜ REKLAM KONULMASI İÇİN, BAKIM VE ONARIMI ŞİRKETE AİT OLMAK ÜZERE İŞ BU PARSELİN ALEYHİNE ŞİRKET LEHİNE İRTIFAK HAKKI		Cankaya 3.Bölge(Kapatıldı) TM Toplu Veri Sayıllaştırılması Yev: 3432 Tarih: 22/09/1989	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.PLANI:29/01/1991			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
----------	-------	-----------------	-------------	-------------	--------------

1 / 2

295812185	(SN:1484) GÜNEŞ SİĞORTA A.Ş. VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Çankaya TM İfraz İşlemi (TSM) Yev: 17620 Tarih: 18/03/2015
-----------	---	------------------	-------	--

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İfraz Haciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 08/09/2018 tarih 2018/15601 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 499587.99 TL bedel ile Alacaklı : MURAT GÖZEL, NILÜFER KOÇARSALN, TÜRKAN GÖZEL lehine haciz işlenmiştir.		Çankaya TM İfraz Haciz Tesisi Yev: 66259 Tarih: 10/09/2018	
Serh	İfraz Haciz : Ödemiş İfraz Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 16655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Cavlak lehine haciz işlenmiştir.		Çankaya TM İfraz Haciz Tesisi Yev: 57020 Tarih: 05/08/2019	
Serh	İfraz Haciz : Alanya 1. İfraz Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 202218.94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		Çankaya TM İfraz Haciz Tesisi Yev: 65290 Tarih: 05/09/2019	
Serh	İfraz Haciz : Çarşamba İfraz Dairesi nin 01/10/2019 tarih 2019/3147 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 18431.53 TL bedel ile Alacaklı : Emine Çakır, Mehmet Çakır, Saniye Aydağ, Tenzile Ince lehine haciz işlenmiştir.		Çankaya TM İfraz Haciz Tesisi Yev: 74024 Tarih: 02/10/2019	

2 / 2

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 13:40

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
1831191490533	20191218-2546-F02480	149053

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1065/20
Taşınmaz ID:	88452358	AT Yüzölçüm (m²):	1517.00
İli / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2/10
Mahalle / Köy Adı:	MESRUTİYET	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	300/19570
Cilt / Sayfa	21/20621	Ana Taşınmaz Nitelik	Karşir İşhanı
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	4/374

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	M.İŞ BU PARSELDE İNŞA EDİLECEK KARGİR İŞHANININ ÖN CEPESİNDE TONUZLU ÇARŞI VE BÜRO GİRİŞİNİN BULUNDUĞU TUNUS ÜST KOTUNDA BAŞLAYIP 8.KAT TAVAN KOTU SEVİYESİNDE BİTEN 3 METRE ENİNDE 19,50M BOYUNDA OLAN KISIMDA BİNA SOL YAN CEPHESİNİN YANGIN MERDİVENİ İLE ÖN CEPHESİ ASMA KAT ÜST KOTU İLE 8.KAT TAVAN ÜST KOTU ARASINDA KALAN KISIMDA VE İŞ HANININ ÇATISININ TAMAMI ÜZERİNDE İŞİKLİ VE İŞİKSİZ HER TÜRLÜ REKLAM KONULMASI İÇİN, BAKIM VE ONARIMI ŞİRKETE AİT OLMAK ÜZERE İŞ BU PARSELİN ALEYHİNE ŞİRKET LEHİNE İRTIFAK HAKKI		Çankaya 3.Bölge(Kapatildi) TM Toplu Veri Sayısalıştırılması Yev: 3432 Tarih: 22/09/1989	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.PLANI:29/01/1991			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
----------	-------	-----------------	-------------	-------------	--------------

1 / 2

295812166	(SN:1484) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Çankaya TM İfraz İşlemi (TSM) Yev: 17620 Tarih: 18/03/2015
-----------	---	------------------	-------	--

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İrcai Haciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 06/09/2018 tarih 2018/15601 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 499587.99 TL bedel ile Alacaklı : MURAT GÖZEL, NİLÜFER KOCARSALN, TÜRKAN GÖZEL lehine haciz işlenmiştir.		Çankaya TM İrcai Haciz Tesisi Yev: 86259 Tarih: 10/09/2018	
Serh	İrcai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 18856.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Cavlak lehine haciz işlenmiştir.		Çankaya TM İrcai Haciz Tesisi Yev: 57020 Tarih: 05/08/2019	
Serh	İrcai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202216.84 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		Çankaya TM İrcai Haciz Tesisi Yev: 65290 Tarih: 05/09/2019	
Serh	İrcai Haciz : Çarşamba İcra Dairesi nin 01/10/2019 tarih 2019/3147 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 18431.53 TL bedel ile Alacaklı : Emine Çakır, Mehmet Çakır, Saniye Aydağ, Tenzile İnoe lehine haciz işlenmiştir.		Çankaya TM İrcai Haciz Tesisi Yev: 74024 Tarih: 02/10/2019	

2 / 2

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 13:40

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
1831191490583	20191218-2546-F02486	149056

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1085/20
Taşınmaz ID:	88452353	AT Yüzölçümü (m²):	1517.00
İl / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//11
Mahalle / Köy Adı:	MESRUTİYET	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	230/19570
Cilt / Sayfa	22/2064	Ana Taşınmaz Nitelik	Karşır İsham
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	4/374

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	M-İŞ BU PARSELDE İNŞA EDİLECEK KARGİR İŞHANININ ÖN CEPESİNDE TONUZLU ÇARŞI VE BÜRO GİRİŞİNİN BULUNDUĞU TUNUS ÜST KOTUNDA BAŞLAYIP 8.KAT TAVAN KOTU SEVİYESİNDE BİTEN 3 METRE ENİNDE 18,50M BOYUNDA OLAN KISIMDA BİNA SOL YAN CEPHESİNİN YANGIN MERDİVENİ İLE ÖN CEPHESİ ASMA KAT ÜST KOTU İLE 8.KAT TAVAN ÜST KOTU ARASINDA KALAN KISIMDA VE İŞ HANININ ÇATISININ TAMAMI ÜZERİNDE İŞİKLİ VE İŞİKSİZ HER TÜRLÜ REKLAM KONULMASI İÇİN, BAKIM VE ONARIMI ŞİRKETE AIT OLMAK ÜZERE İŞ BU PARSELİN ALEYHİNE ŞİRKET LEHİNE İRTIFAK HAKKI		Çankaya 3.Bölge(Kapatildi) TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3432 Tarih: 22/09/1989	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI 29/01/1991			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
----------	-------	-----------------	-------------	-------------	--------------

1 / 2

295812161	(SN:8886271) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Cankaya TM İfraz İşlemi (TSM) Yev: 17820 Tarih: 18/03/2015
-----------	---	------------------	-------	--

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 06/09/2018 tarih 2018/15801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 499587.99 TL bedel ile Alacaklı : MURAT GÖZEL, NİLÜFER KOÇARSALN, TÜRKAN GÖZEL lehine haciz işlenmiştir.		Cankaya TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 86259 Tarih: 10/09/2018	
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 18655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Cavlak lehine haciz işlenmiştir.		Cankaya TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 57020 Tarih: 05/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202216.84 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		Cankaya TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 65290 Tarih: 05/09/2019	
Serh	İcrai Haciz : Çarşamba İcra Dairesi nin 01/10/2019 tarih 2019/3147 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 18431.53 TL bedel ile Alacaklı : Emine Çakır, Mehmet Çakır, Saniye Aydağ, Tenzile İnce lehine haciz işlenmiştir.		Cankaya TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 74024 Tarih: 02/10/2019	

2 / 2

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 13:40

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
1831191490593	20191218-2546-F02493	149059

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1065/20
Taşınmaz ID:	88452354	AT Yüzölçüm (m²):	1517.00
İl / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2/12
Mahalle / Köy Adı:	MESRUTİYET	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	440/19570
Cilt / Sayfa	22/2065	Ana Taşınmaz Nitelik	Karşir İşhanı
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	4/374

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	M-İŞ BU PARSELDE İNŞA EDİLECEK KARGİR İŞHANININ ÖN CEPHESİNDE TONUZLU ÇARŞI VE BÜRO GİRİŞİNİN BULUNDUĞU TUNUS ÜST KOTUNDA BAŞLAYIP 8.KAT TAVAN KOTU SEVİYESİNDE BİTEN 3 METRE ENİNDE 18,50M BOYUNDA OLAN KISIMDA BINA SOL YAN CEPHESİNİN YANGIN MERDİVENİ İLE ÖN CEPHESİ ASMA KAT ÜST KOTU İLE 8.KAT TAVAN ÜST KOTU ARASINDA KALAN KISIMDA VE İŞ HANININ ÇATISININ TAMAMI ÜZERİNDE İŞİKLİ VE İŞİKSİZ HER TÜRLÜ REKLAM KONULMASI İÇİN, BAKIM VE ONARIMI ŞİRKETE AİT OLMAK ÜZERE İŞ BU PARSELİN ALEYHİNE ŞİRKET LEHİNE İRTİFAK HAKKI		Cankaya 3.Bölge(Kapatildi) TM Toplu Veri Sayıllaştırılması Yev: 3432 Tarih: 22/09/1989	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI 29/01/1991			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
----------	-------	-----------------	-------------	-------------	--------------

1 / 2

295812162	(SN:886271) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş VKN:434006884	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Cankaya TM İfraz İşlemi (TSM) Yev: 17620 Tarih: 18/03/2015
-----------	---	------------------	-------	--

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 06/09/2018 tarih 2018/15801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 499587.99 TL bedel ile Alacaklı : MURAT GÖZEL, NILÜFER KOÇARSALN, TURKAN GÖZEL lehine haciz işlenmiştir.		Cankaya TM İcrai Haciz Tesis Yev: 66259 Tarih: 10/09/2018	
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16855.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Cavlak lehine haciz işlenmiştir.		Cankaya TM İcrai Haciz Tesis Yev: 57020 Tarih: 05/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202218,94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		Cankaya TM İcrai Haciz Tesis Yev: 85290 Tarih: 05/09/2019	
Serh	İcrai Haciz : Çarşamba İcra Dairesi nin 01/10/2019 tarih 2019/3147 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 18431.53 TL bedel ile Alacaklı : Emine Çakır, Mehmet Çakır, Saniye Aydağ, Tenzile İnce lehine haciz işlenmiştir.		Cankaya TM İcrai Haciz Tesis Yev: 74024 Tarih: 02/10/2019	

2 / 2

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 13:40

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
1831191490823	20191218-2546-F02499	149062

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1065/20
Taşınmaz ID:	88452259	AT Yüzölçümü (m²):	1517.00
İl / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/9/45
Mahalle / Köy Adı:	MESRUTİYET	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	100/19570
Cilt / Sayfa	22/2098	Ana Taşınmaz Nitelik	Karşir İşhanı
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	4/374

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	M:İŞ BU PARSELDE İNŞA EDİLECEK KARGİR İŞHANININ ÖN CEPESİNDE TONUZLU ÇARŞI VE BÜRO GİRİŞİNİN BULUNDUĞU TUNUS ÜST KOTUNDA BAŞLAYIP 8.KAT TAVAN KOTU SEVİYESİNDE BİTEN 3 METRE ENİNDE 19,50M BOYUNDA OLAN KISIMDA BİNA SOL YAN CEPHESİNİN YANGIN MERDİVENİ İLE ÖN CEPHESİ ASMA KAT ÜST KOTU İLE 8.KAT TAVAN ÜST KOTU ARASINDA KALAN KISIMDA VE İŞ HANININ ÇATISININ TAMAMI ÜZERİNDE İŞİKLİ VE İŞİKSİZ HER TÜRLÜ REKLAM KONULMASI İÇİN, BAKIM VE ONARIMI ŞİRKETE AİT OLMAK ÜZERE İŞ BU PARSELİN ALEYHİNE ŞİRKET LEHİNE İRTIFAK HAKKI		Cankaya 3.Bölge(Kapatildi) TM Toplu Veri Sayıllaştırılması Yev: 3432 Tarih: 22/09/1989	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI 29/01/1991			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
----------	-------	-----------------	-------------	-------------	--------------

1 / 2

295812046	(SN:8866271) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Çankaya TM İfraz İşlemi (TSM) Yev: 17620 Tarih: 18/03/2018
-----------	---	------------------	-------	--

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 06/09/2018 tarih 2019/15601 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 469567.99 TL bedel ile Alacaklı : MURAT GÖZEL, NİLÜFER KOÇARSALN, TURKAN GÖZEL lehine haciz işlenmiştir.		Çankaya TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 66259 Tarih: 10/09/2018	
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Cavlak lehine haciz işlenmiştir.		Çankaya TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 57020 Tarih: 05/09/2019	
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202216.94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		Çankaya TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 65290 Tarih: 05/09/2019	
Serh	İcrai Haciz : Çarşamba İcra Dairesi nin 01/10/2019 tarih 2019/3147 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 18431.53 TL bedel ile Alacaklı : Emine Çakır, Mehmet Çakır, Saniye Aydağ, Tenzile Inoc lehine haciz işlenmiştir.		Çankaya TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 74024 Tarih: 02/10/2019	

2 / 2

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 15:04

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
086819095136	20191218-2546-F03028	9513

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	/6376
Taşınmaz ID:	72492245	Yüzölçüm (m²):	69.00
İli / İlçe	DENİZLİ/ÇAL	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 KATLI BETONARME EV
Kurum Adı:	Çal TM		
Mahalle / Köy Adı:	SÜLLER K		
Mevkii:	KÖYÜÇİ		
Cilt / Sayfa	61/5967		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
239420078	(SN:3759275) GÜNEŞ SİGORTA A. Ş. VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Çal TM Satış Yev: 1967 Tarih: 27/05/2013	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Cavlak lehine haciz işlenmiştir.		Çal TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 4089 Tarih: 05/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202216.94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		Çal TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 4703 Tarih: 05/09/2019	

1 / 1

ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN DAHA ÖNCE HAZIRLANAN RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi	14.11.2017
Raporun Numarası	2017_M_0342
Raporu Hazırlayanlar	Şahin Burak GÖKÇE - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407375) Ümit KAYA - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402986) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	3.750.000,-TL

Raporun Tarihi	22.11.2016
Raporun Numarası	2016_M_0344
Raporu Hazırlayanlar	İlkay Murat GÖKÇE - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403929) Ümit KAYA - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402986) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	3.600.000,-TL

Raporun Tarihi	01.12.2015
Raporun Numarası	2015_M_0492
Raporu Hazırlayanlar	İlkay Murat GÖKÇE - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403929) Onur ALKAN- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 406562) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	3.600.000,-TL

SERTİFİKASYONLAR:

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 17.07.2003 No : 400129

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

Tayfun ÖZPAK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Mustafa DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI


SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.03.2014 No : 402578

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

Berkay OKÇUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



16 Ekim 2017

№ 36417

Tarih : 03.03.2015

No : 403929

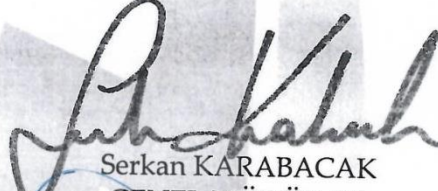
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

İlkay Murat GÖKÇE

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

