

2015

EKSPERTİZ RAPORU



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

Yukarı Bahçelievler Mahallesi
Aşkaabat Caddesi No: 30 (2758 Ada
29 Parsel)
Çankaya / ANKARA
18.12.2015

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	: 10.12.2015 - 597932
RAPORUN KONUSU	Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 14.10.2015 tarihli talebine doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.10.2015 tarih, 2015/ 23-5 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 18.12.2015 tarihinde, 597932 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.
RAPOR TARİH VE NO.	: 18.12.2015 tarih ve 2015/23-5 rapor numarası
SAHİBİ / HİSSESİ	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / TAM
TAPU İNCELEMESİ	15.10.2015 tarihinde Tapu kayıt Sistemi'nden temin edilen tapu kayıt belgesine göre taşınmazların tapu kaydında aşağıdaki takyidata rastlanmıştır; : Beyan:Yönetim planı 29/11/1979 Beyan:Diğer (Konusu: Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmazın ve sınırlı aynı hak edinimleri yasaklanmıştır.) Bakanlar Kurulu 19.08.2009-12611
İMAR DURUMU	: Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu parsel, klasik 4 kat konut alanı imarlıdır.
DEĞERİ	Mülkiyeti; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'na ait olan; tapu kütüğünde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, , 2758 ada, 29 parsel numaralı, tapu kayıtlarında "1 nolu Mesken, 2 nolu mesken ve 6 nolu Banka" vasfı ile kayıtlı halihazırda Halk Bankası Bahçelievler Şubesi olarak hizmet veren taşınmaza; Arsa+Bina Bedeli olarak değerlendirme tarihi itibarıyla tamamına Türk Lirası cinsinden Arsa+Bina Bedeli Olarak; KDV hariç ; : 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜME ARSA VE BİNA BEDELİ OLARAK: 450.000.-TL (Dörtüzüellibin Türk Lirası), 2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜME ARSA VE BİNA BEDELİ OLARAK: 540.000.-TL (Beşyüzkırkbin Türk Lirası), 6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜME ARSA VE BİNA BEDELİ OLARAK: 8.160.000.-TL (Sekizmilyonyüztümüşbin Türk Lirası),

	<p>Aylık Kira Bedeli Olarak; KDV hariç;</p> <p>1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜME AYLIK KİRA BEDELİ OLARAK:</p> <p>1.700.-TL/Ay (Binyediyüz Türk Lirası / Ay)</p> <p>2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜME AYLIK KİRA BEDELİ OLARAK:</p> <p>2.000.-TL/Ay (ikibin Türk Lirası / Ay)</p> <p>6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜME AYLIK KİRA BEDELİ OLARAK:</p> <p>52.000.-TL/Ay (Elliikibin Türk Lirası / Ay)</p> <p>değer tahmin ve takdir edilmiştir.</p>
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	: Serkan OĞUZ (SPK Lisans No: 403691)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	: Songül DENİZ (SPK Lisans No: 402235)

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki
- 3.4- Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Muhasebe Kaydı, Kapasite Raporu vb. Dokümanlar)
- 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkullerin Hukuki Durumu

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1- Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

- 4.3- Değerleme İşlemine Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4.4- Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri
- 4.5- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri
- 4.6- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler
 - 4.6.1- Olumlu Faktörler
 - 4.6.2- Olumsuz Faktörler
- 4.7- Genel Değerleme Yöntemleri
 - 4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.7.3.- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi
- 4.8-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine ve Nakit Akışı Yaklaşım Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler
- 4.10- Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabuller ve Hesaplamalar
- 4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabuller ve Hesaplamalar
- 4.12- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ:

- 5.1-Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması
- 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 5.3- KDV Oranları

BÖLÜM 6 SONUÇ:

- 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 6.2- Mevcut İmar Durumuna Göre Nihai Değer Takdiri

EKLER

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin 14.10.2015 tarihli talebine doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.10.2015 tarih, 2015/ 23-5 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 18.12.2015 tarihinde, 597932 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor; mülkiyeti; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapuda Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, , 2758 ada, 29 parsel numaralı, tapu kayıtlarında "1 nolu Mesken, 2 nolu mesken ve 6 nolu Banka" vasıflı olarak tapuya kayıtlı gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında aylık kira bedelinin ve satış değerinin belirlenmesi ile hazırlanan ekspertiz/değerleme raporudur.

1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz Değerleme uzmanı Serkan OĞUZ tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Songül DENİZ tarafından kontrol edilmiştir.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerlendirme personeli Serkan OĞUZ tarafından 21.10.2015 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 14.12.2015 tarihinde ekspertiz çalışması tamamlanmış olup raporumuz 18.12.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, , 2758 ada, 29 parsel numaralı, tapu kayıtlarında "1 nolu Mesken, 2 nolu mesken ve 6 nolu Banka" vasıflı taşınmazın UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

"UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.10.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, 05.07.1995 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 3.500.000.000.-TL sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) 22.07.1995 tarih ve 22351 sayılı yazıları ile 7 nolu yetki belgesine istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek Şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulu (BDDK) 05.08.2009 tarihli Kurul Kararı'yla Vakıf Gayrimenkul Değerlendirme A.Ş' ye "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi vermiştir.

Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, İstanbul Anadolu Yakası, İstanbul Avrupa Yakası, İzmir, Antalya, Bursa, Kayseri ve Adana Bölge Müdürlükleri ile Konya, Trabzon ve Diyarbakır Şube Müdürlüklerinde faaliyetini sürdürmektedir.

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:

Eti Mahallesi Ali Suavi Sokak No:11, 06833 Maltepe/ ANKARA

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

2010 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak 466 milyon TL'si aynı olmak üzere toplam 477 milyon TL sermaye ile kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Halk GYO) gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir. Şirket; faaliyetlerinde, portföy yatırım politikalarında ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerini ve ilgili mevzuatı gözetir. 2013 yılı Şubat ayı itibarıyla halka arz olan ve BIST 100 bünyesinde işlem gören Şirket, 2015 yılı ikinci çeyrek dönem sonunu, rayiç değerlerle 1,5 milyar TL gayrimenkul büyüklüğü, 937 milyon TL aktif ve 845 milyon TL öz kaynak büyüklüğü ile tamamlamıştır.

Ortaklık Yapısı

Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Pay Adedi	Pay Tutarı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	11.739.936 TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	522.939.686 TL
Toplam:		71,96	534.679.622 TL
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	280.377 TL
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1 TL
Halk Açık Kısım	B	28,00	208.040.000 TL
Genel Toplam:		100	743.000.000 TL

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine" ne ait olan; tapu kütüğünde; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, , 2758 ada, 29 parsel numaralı, tapu kayıtlarında "1 nolu Mesken, 2 nolu mesken ve 6 nolu Banka" vasıflı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış ve kira değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.
- Söz konusu gayrimenkul GYO kapsamındadır.

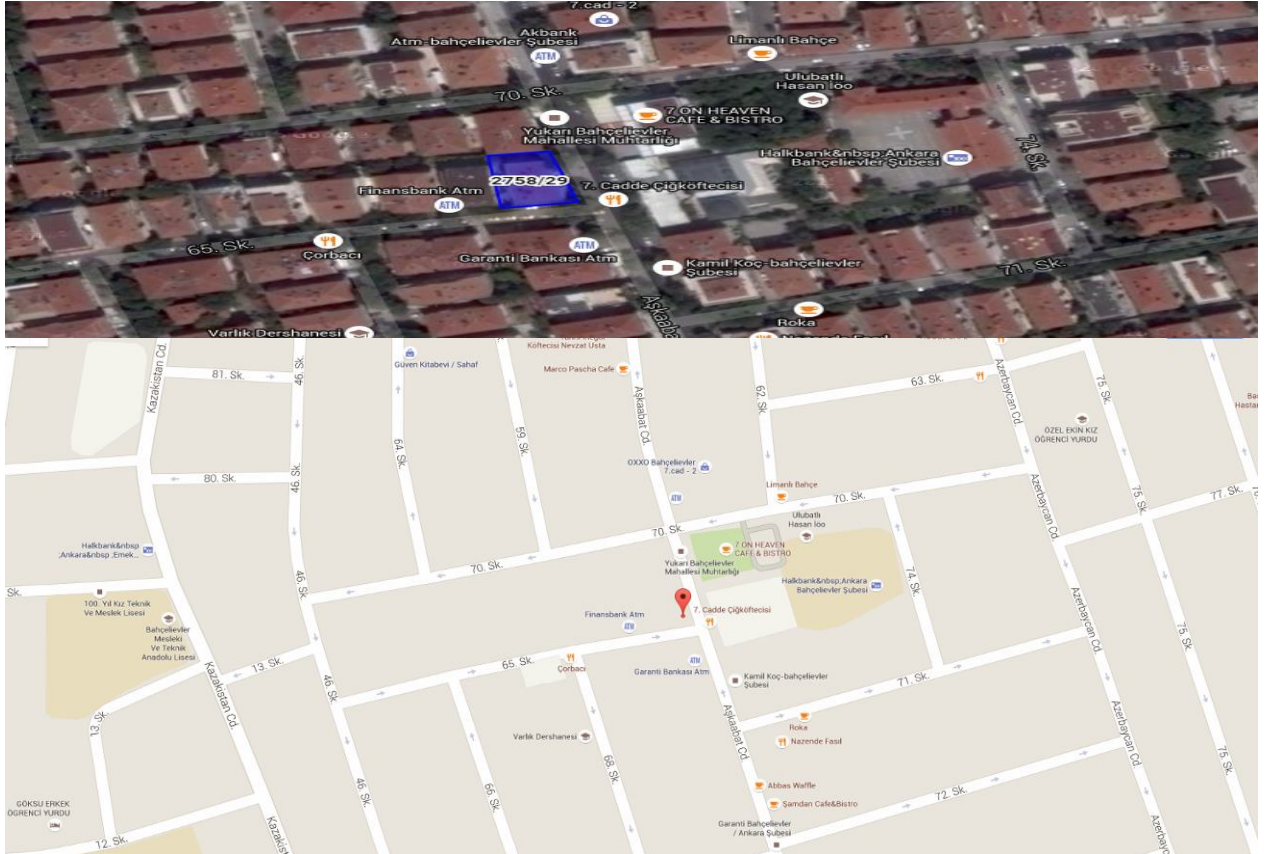
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Söz konusu gayrimenkuller; Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler mahallesi, Aşkaabat caddesi(7.cadde) üzerinde yer almakta olup, bina girişi ve 6 nolu banka girişi zemin kattan sağlanmaktadır. Gayrimenkuller bir bütün halinde banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

1. katta yer alan 1 ve 2 nolu meskenlere 6 nolu bağımsız bölüm içersinden çıkılmaktadır. 1, 2 ve 6 nolu bağımsız bölümlerin ara bölme duvarları kaldırılarak ve katlar arası bağlantı sağlanarak tek bir bağımsız bölüm olarak kullanılmaktadır. Orta ve yüksek gelirli gruplar tarafından tercih edilen ve ticari aktivitenin yüksek olduğu bölgede; şube binaları, cafe'ler, restaurantlar, ofis ve meskenler bulunmaktadır. (Koordinat Gps ondalık sisteme göre: 39.921596, 32.826197)

Kroki:



3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: Ankara
İlçesi	: Çankaya
Mahallesi	: Yukarı Bahçelievler
Ada No	: 2758
Parsel No	: 29
Arsa Yüzölçümü	: 612m ²
Ana Taş Niteliği	: Kargir Apatman
Blok / Kat / B.B.	: - / Zemin (No:6) – 1.kat (No:1) ve 1.kat (No:2)
Arsa Pay/Payda	: 30/90- 10/90 – 10/90
Bağ.Böl.Nitelik	: Banka - Mesken - Mesken
Malik/Hisse	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / Tam
Cilt / Sayfa	: 49/ 4749(6bb) – 48/4744(1bb) – 48/4745(2bb)
Yevmiye	: 36171
Tarih	: 28.10.2010

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

15.10.2015 Tapu Sicil Müdürlüğü TKGM portalı takbis sisteminde yapılan incelemelerde 1, 2 ve 6 nolu gayrimenkullerin tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidata rastlanılmıştır;

Beyan:Yönetim planı 29/11/1979

Beyan:Diğer (Konusu: Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmazın ve sınırlı aynı hak edinimleri yasaklanmıştır.) Bakanlar Kurulu 19.08.2009-12611

Tapu kayıt belgeleri ekte sunulmuştur.

3.4- Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

Değerlemeye konu parsel üzerinde inşa edilen taşınmaza ait Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen;

-28.07.1977 tarih, 608 numaralı yapı ruhsatı,

-30.03.1979 tarih, 6024-79 numaralı yapı kullanma izin belgesi,

-29.03.1977 tarihli Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilmiş olan kat irtifakına esas onaylı mimari projesi tanzim edilmiştir.

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından, tespit edilmiş olup, bağımsız bölüm bazında yerinin doğruluğu Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde kat irtifakına esas onaylı mimari proje üzerinden yapılmıştır.

3.5- Gayrimenkullerin İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu parsel, klasik 4 kat konut alanı imarlıdır.

3.6- Gayrimenkullerin Hukuki Durumu

Değerlemeye konu taşınmazların tapu kayıtlarında yapılan incelemede herhangi bir nedenle tasarrufunun gündeme gelmesi halinde devredilmesi önünde bir kısıtlamanın bulunmadığı görülmüştür. İlgili belediye arşivlerinde yapılan incelemede yapının yasalılığı ve imar planlarına uygunluğu konusunda herhangi bir engelin bulunmadığı görülmüştür.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

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

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

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

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

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

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

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

Yeni Türk devleti Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti Ankara, Türkiye'nin 7 coğrafi bölgesinden birisi olan İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında bulunmaktadır. Yerküre üzerinde ise Ankara ili 38 43 40 41 kuzey enlemleri ile 30 51 34 05, doğu boylamları arasında yer almaktadır. Yüzölçümü 25 978 km²'dir.

Şehir merkezinin önemli bir bölümünün üzerinde kurulu olduğu Ankara Ovası'nın denizden yüksekliği yaklaşık olarak 850 m kadardır. Çankaya'nın rakımı (denizden yüksekliği) ise 857 m'dir. Şehrin ilk kuruluş yeri olarak bilinen Ankara Kalesi'nin yüksekliği ise 980 m'yi bulmaktadır. Türkiye'nin nüfus bakımından ikinci büyük ili durumundaki Ankara'nın 24 ilçesi vardır. Bu ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Balâ, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Sincan, Şereflikoçhisar, Yenimahalle adlarını taşımaktadır.

Ankara, 1924 yılında, Cumhuriyet'in kuruluşundan hemen sonra bugünkü anlamda belediye yönetimine kavuşmuştur. 1984 yılından sonra metropoliten ölçekteki büyük sorunlarla uğraşmak üzere Ankara Büyükşehir Belediyesi ve bunun sınırları içinde 5 ilçe belediyesi (Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak, Keçiören) kurulmuştur. Daha sonraki tarihlerde (Sincan, Etimesgut ve Gölbaşı) ilçelerinin kurulmasıyla Ankara'daki ilçe belediyeleri sayısı 8'e ulaşmıştır.

Başkent Ankara'nın nüfusu, ekonomik duruma ve siyasi olayların gelişimine uygun biçimde çoğalmış veya azalmıştır. Nüfusu 1522'de 12.000-16.000, 1600'de 23.000-29.000, 1700'de 45.000, 1830'da 22.500, 1900'de 32.000, 1920'de 28.000 iken Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti kabul edilışinden itibaren hızlı bir artış göstermiştir. 1927 Yılında 74.558 olan şehir merkezinin nüfusu 1990 yılı sayımına göre 2.641.852'ye yükselmiştir. 1997 Sayımına kent içi nüfusu 2.984.099'dur. 2000 Yılında yapılan nüfus sayımı sonuçlarına baktığımızda Ankara'nın kent merkezi nüfusunun 3.085.078'e yükseldiğini görmekteyiz. 2014 verilerine göre 5.150.072 olan nüfusun, 2.562.805'i erkek, 2.58.267'si kadınlardan oluşmakta, yüzde olarak %49.76 erkek, %50.24'ü kadındır. Nüfus yoğunluğu 202/km²'dir.

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

ÇANKAYA'NIN TARİHİ

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

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

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

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

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

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

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

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

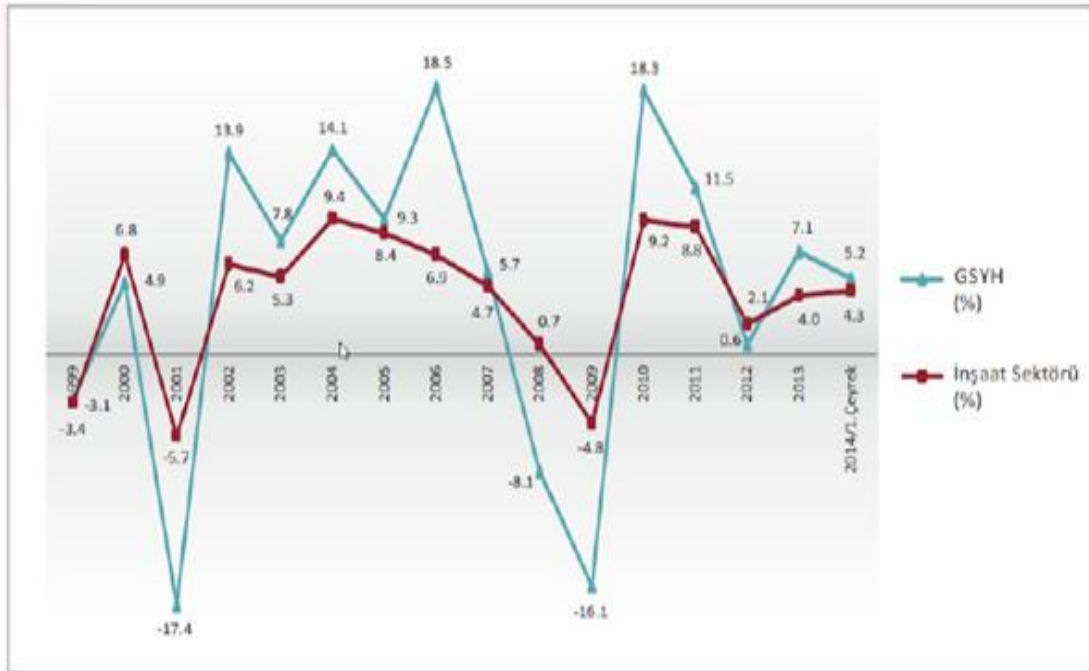
4.2- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Ülkemiz gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Diğer ülkelerde olduğu gibi, gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak "inşaat" oluşturmaktadır. Barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar ile o mekânları yaşanılır kılacak tüm altyapının ilk adımı "inşaat"la atılmaktadır. Geleceğe güvenle yürüme kararlılığında olan bir ülke, bu yürüyüşüne hiç şüphe yok ki "inşaat"la başlayacaktır.

Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık yüzde 30 seviyesinde olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörü, kendisine bağlı 200 den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan konumunda olup, bu yaygın etki, sektörün "ekonominin lokomotifi" olma vasfının en temel göstergesidir. İnşaat sektöründeki dalgalanma ülke ekonomisindeki dalgalanma ile paralel seyretmektedir.

GSYH ve İnşaat Sektörü Büyüme Hızları (TÜİK,2000-2014 1. Çeyrek)



Gayrimenkul sektörünün gelişimini etkileyecek birçok faktör bulunmakla birlikte; ülkemizde sektördeki büyüme hızını yavaşlatacak unsurlarla beraber, sektörde büyümeyi destekleyecek de birçok faktör bulunmaktadır. Türkiye’de gayrimenkul piyasası ağırlıklı olarak nüfus yapısından, ülkenin refah büyümesinden, faiz oranlarından ve konut sektörüne yönelik düzenlemelerden etkilenmektedir.

Faiz oranları, kredi sınırlaması ve konutta KDV düzenlemesi gibi unsurlar sektörü olumsuz etkileyecek unsurlar olarak karşımıza çıksa da; ülkemizde hızlı nüfus artışı, kentsel dönüşüm projeleri, üçüncü köprü projesi ile yeni konut proje alanlarının ön plana çıkması ve müteakabiliyet yasası ile yabancıya konut satışında beklenen artış gayrimenkul sektörünü hala cazip kılmaktadır. Ayrıca 2013 yılı ile gelen yeni KDV düzenlemesinden kentsel dönüşüm projeleri muaf tutulmuştur.

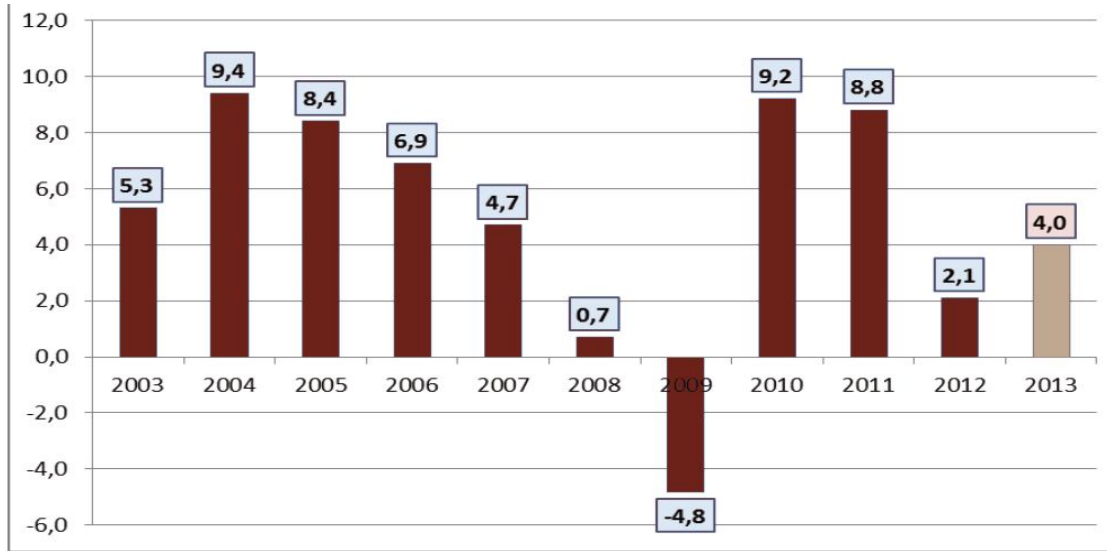
Dünya Ekonomisindeki dalgalanmalar ile değişen algıların Türk Ekonomisine etkileri dikkat çekmektedir. Ancak Türk Ekonomisindeki kronik bazı sorunların azalması veya olumlu yönde değişmesi ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır. Türkiye’nin genel ekonomik görünüm ve göstergeleri yurt dışındaki pek çok ülkeyle kıyaslandığında daha iyi bir duruma ulaşmıştır.

Dünya Ekonomilerinin birbirleri ile entegre olmaları fon hareketlerinden, ithalat - ihracata, döviz kurlarından, faiz oranlarına kadar pek çok önemli değişkeni birbirinden etkilenir hale getirmiştir. Dolayısı ile küresel ekonomik aktörlerden birinde meydana gelebilecek olumlu veya olumsuz gelişme yerel ekonomileri de etkilemektedir. ABD Merkez Bankası para politikası kararı bunun en tipik örneklerindedir. T.C.M.B. küresel gelişmeleri diğer ülke merkez bankaları gibi büyük bir ciddiyet ile takip etmekte ve ‘para politikası’ ile ekonomik dengeyi sağlamaktadır.

Türk Ekonomisindeki önemli kazanımlarından biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır. Dünya Ekonomileri için son on yıldaki en önemli sorun ‘büyüme ve buna bağlı istihdam’ artışının düzenli bir şekilde sağlanamamış olmasıdır. Bu durum sadece ekonomik değil sosyal sorunlarında yaşanmasına yol açmakta ve istikrarsızlığa neden olmaktadır. Ülke büyümesi tüm dünyadaki ekonomik sorunların başında gelmektedir. Krizi takiben en önemli sorun ‘makul bir seviyede büyüebilme’ olmuştur. Ülkemiz ise bu konuda dikkatle takip edilen

bir konuma gelmiştir. Türk Ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca art arda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinde ise sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak çok çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (TÜİK Verilerine Göre)



Sonuç olarak mevcut konut arzını karşılayacak yeterli talebin hala bulunduğunu ve sektördeki büyümenin azalarak da olsa devam etmesini beklemekteyiz. Faiz oranlarının yüksek seyretmesi ve konutta KDV düzenlemesi kısa ve orta vadede sektör gelişimini olumsuz etkileyebilir. Bununla beraber ülkemizde özellikle büyük şehirlerdeki yeni konut yatırımları hala talep çekmektedir. Aynı zamanda müteakabiliyet yasası ile yabancılara konut alımının önünün açılması da sektöre yönelik olumlu beklentilerimizi korumamızı sağlamaktadır. Özellikle büyük projelere yönelik yabancı ilgisinin sektör gelişimini olumlu etkilemesini beklemekteyiz.

Ekonomik büyüme ile bağlantılı olan gayrimenkul sektör büyümesinin 2015 yılında Türkiye GSYH büyümesinin üzerinde bir performans sergilemesini beklemekteyiz.

4.3- Değerleme İşlemine Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemine olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4.4- Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri

Gayrimenkuller 612,00 m² arsa üzerine, klasik 4 kat konut alanı imarlı parsel üzerinde, bodrum + zemin + 3 normal kat olarak B.A.K yapı tarzında inşa edilmiştir. Söz konusu parsel Aşkaabat Caddesine (7.Cd) cepheli konumdadır. Bina girişi arka cepheden sağlanmakta olup 6 nolu banka girişi Aşkaabat Caddesine (7.Cd) üzerinden, 1. katta yer alan 1 ve 2 nolu meskenlere 6 nolu bağımsız bölüm içersinden çıkılmaktadır. Ekspertize konu 1,2 ve 6 nolu bağımsız bölümler ara bölme duvarları kaldırılarak ve katlar arası bağlantı sağlanarak tek bir bağımsız bölüm olarak kullanılmaktadır. Gayrimenkullerin yakın çevresinde; cafe'ler, restaurantlar, ofis ve meskenler bulunmaktadır.

Hali hazırda kullanım durumlarına göre iç mekânların bölüm ve özellikleri:

Ekspertize konu gayrimenkuller; tapu kütüğünde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, imarın; 2758 ada, 29 numaralı parseli üzerinde yer alan, ayrıık nizam, B.A.K. tarzda, bodrum + zemin + 3 normal kat olarak inşa edilmiş binanın zemin katındaki 6 nolu, 1.kat 1 ve 2 nolu bağımsız bölüm numaralı bağımsız bölümdür. Değerlemeye konu 6 nolu bağımsız bölümün bodrum katı ~125m², zemin katı ~310m² ve 1.katta yer alan 1 nolu bağımsız bölüm ~130m² ve 2 nolu bağımsız bölüm ise ~160m² brüt kapalı alana sahiptirler. (Toplam Brüt ~725m²) Hali hazırda Halk Bankası Bahçelievler Şubesi olarak kullanılmaktadır. Değerlemede kat irtifakına esas onaylı mimari proje dikkate alınmıştır.

Taşınmazların iç mahal özellikleri ;

Zemin kaplamaları seramik / laminant parke, duvar saten boya / fayans ve tavan kaplamaları plastik boya / alçıpan asma tavan, alüminyum asma tavan, doğramalar alüminyum/ahşap doğramadır.

4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir (mülkün hisseli olmaması şartı ile). Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinden, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.6- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.6.1- Olumlu Faktörler

- ❖ Gayrimenkullerin şehir merkezinde ticari aktivitenin yoğun olduğu caddelere yakınlığı ve bulunduğu muhit,
- ❖ Gayrimenkullerin bakımlı olması,
- ❖ Gayrimenkullerin kat mülkiyetli tapuya sahip olması,
- ❖ Toplu taşıma ile ulaşım imkânının olması,
- ❖ Şehir merkezinde olması.

4.6.2- Olumsuz Faktörler

- ❖ Mimari proje harici ara bölme duvarların kaldırılması,
- ❖ Otopark problemi,
- ❖ Gayrimenkullerin bir bütün halinde kullanılmaları,
- ❖ Taşıt trafiğinde tek yön üzeri bir caddede yer alıyor olması.

4.7- Genel Değerleme Yöntemleri

4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- ❖ Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- ❖ Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- ❖ Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- ❖ Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- ❖ Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerleme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- ❖ Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- ❖ Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.7.3- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- ❖ Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır.
- ❖ Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- ❖ Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- ❖ Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- ❖ Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- ❖ Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkuller için karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı Yöntemi ve Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemleri kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Nakit Akışı yaklaşımının seçilme nedeni, taşınmazın merkezi bir konumda yer alması ve çevresinde ticari faaliyet gösteren gayrimenkullerin ortalama kira getirilerinin tespit edilebiliyor olması.

Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı Yönteminin seçilme nedeni; söz konusu taşınmazın değer tespiti için taşınmaz ile aynı bölgede yer alan ticari faaliyet gösteren işyerlerinin birim m² satış değerinin tespit edilebilir olması.

Proje Geliştirme Yönteminin seçilmeme nedeni; değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgede proje geliştirmeye esas olan arsa değerlerinin, kat karşılığı arsa devir oranlarının net olarak tespit edilemiyor olması.

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yönteminin seçilmeme nedeni; Bölgenin merkezi konumu nedeni ile maliyet yönteminde arsa maliyeti için esas alınacak emsal arsa bulunamaması.

4.9- Piyasa Değeri Yaklaşım Yöntemine ve Nakit Akışı Yaklaşım Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler

İlgili bölgede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde satış ve kira değerlerini gösteren emsal bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

ÖRNEK 1: HASTÜRK GAYRİMENKUL 0532 391 46 10 / 0312 223 24 41

Ekspertize konu taşınmazların(1,2 ve 6 nolu b.bölümler) kira bedelinin ~55.000.TL satış bedelinin ise ~9.000.000.TL-9.500.000TL civarında değer edeceğini bağımsız bölüm bazında 1. ve 2 nolu meskenlerin 450.000-600.000.-TL aralığında, 6 bağımsız bölüm nolu dükkanın ~8.000.000.-TL olabileceğini belirtmişlerdir.

ÖRNEK 2: HASTÜRK GAYRİMENKUL 0532 391 46 10 / 0312 223 24 41

7.cadde üzerinde bina da katta 130m² dairenin 450.000.-500.000.-TL değer edeceğini, belirtilmiştir.

ÖRNEK 3: CELAL EMLAK 1.CADDE ŞB . 0544 925 35 81

7.cadde üzerinde 30 yıllık bina da katta 130m² daire için 470.000.TL değer istenmektedir.

ÖRNEK 4: BİRCAN EMLAK 0552 223 52 23 / 0312 223 52 23

Ekspertize konu taşınmazların(1,2 ve 6 nolu b.bölümler) kira bedelinin ~55.000.TL satış bedelinin ise ~9.000.000.TL-9.500.000TL civarında değer edeceğini bağımsız bölüm bazında 1. ve 2 nolu meskenlerin 450.000-600.000.-TL aralığında, 6 bağımsız bölüm nolu dükkanın ~8.000.000.-TL olabileceğini belirtmişlerdir.

ÖRNEK 5: EMPA BAHÇELİEVLER 0506 312 38 00 / 0312 212 38 88

Bahçeli 7.Cadde üzerinde bodrum + zemin katlı 320m² dükkan için, satılık olarak 5.500.000.TL değer istenmektedir. (Satılık dükkan b+z m²=17.187.TL pazarlık payı var)

ÖRNEK 6: SELENAY EMLAK 0532 716 30 57 / 0312 212 20 02

Bahçeli 7.Cadde üzerinde zemin 340m² dükkan (Bodrum 105m²+ zemin 105m²+ asma 120m²) için kiralık 33.000.TL, satılık olarak 5.500.000.TL değer istenmektedir. (Satılık dükkan b+z m²=17.187.TL pazarlık payı var)

ÖRNEK 7: CANSU EMLAK 0312 213 07 00

Bahçeli 7.Cadde üzerinde 2. kat içi yapılı 120m² 3+1 mesken 525.000.-TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (m²=4.375TL)

ÖRNEK 8: ULUSOY EMLAK 0312 213 06 51

Bahçeli 7.Caddeye bir bina mesafede yüksek giriş 120m² içi yapılı 3+1 mesken 470.000.-TL den pazarlıklı olarak satılık olup kira getirisinin 1500.-TL/Ay olabileceğini belirtmiştir.

ÖRNEK 9: EMPA EMLAK 0506 312 38 30

Bahçeli 7.Cadde de 130m² 3+1 içi yapılı 2. kat daire için aylık kira bedeli olarak 2.000.-TL/Ay istenmektedir.

4.10.-Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabuller ve Hesaplamalar

Bu yöntemde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.

- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait kira bedelleri piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

- Yukarıda belirtilen kiralamaya konu taşınmaz örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazların aynı bölgede yer aldığı, benzer ticari kullanıma müsait, benzer imar durumuna ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgede taşınmazla ortalama aynı yapı ömrüne sahip kiralık iş yerleri ve bürolar "**4.9- Piyasa Değeri Yaklaşım Yöntemine ve Nakit Akışı Yaklaşım Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler**" bölümünde belirtilmiştir. Bu veriler esas alınarak taşınmazın yer aldığı bölgede;

KİRA

6 NOLU B.BÖLÜM;

(Bodrum katı 125m² +Zemin katı 310m²)

Toplam 435m² *x120.TL/m²=~52.000.TL

1 NOLU B.BÖLÜM;

130m²x13TL/m²=~1.700.-TL

2 NOLU B.BÖLÜM;

160m²x13TL/m²=~2.000.-TL

Olmak üzere TOPLAM: 55.700 TL/Ay

1 bb nolu gayrimenkul

Gelir Yöntemine göre değer tespiti:

Kiralanabilecek alanlar üzerinden toplam aylık kira geliri: 1.700.- TL

Toplam Yıllık Kira Geliri: 1.700.- TL x 12 Ay = 20.400.- TL/Yıl

Kapitalizasyon Oranı: 0,0453

Taşınmaz Değeri: 20.400 TL / 0,0453 = ~ 450.000.- TL

2bb nolu gayrimenkul

Gelir Yöntemine göre değer tespiti:

Kiralanabilecek alanlar üzerinden toplam aylık kira geliri: 2.000.- TL

Toplam Yıllık Kira Geliri: 2.000.- TL x 12 Ay = 24.000.- TL/Yıl

Kapitalizasyon Oranı: 0,0453

Taşınmaz Değeri: 24.000 TL / 0,0453 = ~ 530.000.- TL

6bb nolu gayrimenkul

Gelir Yöntemine göre değer tespiti:

Kiralanabilecek alanlar üzerinden toplam aylık kira geliri: 52.000.- TL

Toplam Yıllık Kira Geliri: 52.000.- TL x 12 Ay = 624.000.- TL/Yıl

Kapitalizasyon Oranı: 0,075

Taşınmaz Değeri: 624.000 TL / 0,075 = ~ 8.320.000.- TL

4.11.-Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgede taşınmazla ortalama aynı yapı ömrüne sahip satılık iş yerleri ve bürolar **"4.9- Piyasa Değeri Yaklaşım Yöntemine ve Nakit Akışı Yaklaşım Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler"** bölümünde belirtilmiştir. Bu veriler esas alınarak taşınmazın yer aldığı bölgede;

6 NOLU B.BÖLÜM;

(Bodrum katı 125m² +Zemin katı 310m²)

Toplam 435m² * 18.390.TL/m²=8.000.000.-TL

1 NOLU B.BÖLÜM;

130m²x3450TL/m²=~450.000.-TL

2 NOLU B.BÖLÜM;

160m²x3450 TL/m²=~550.000.-TL

✓ Nihai Değer:

Değerlemeye konu taşınmazın nihai değeri için her iki yöntem neticesinde elde edilen değerin aritmetik ortalaması esas alınmıştır.

Buna Göre;

1 bb nolu gayrimenkul

Nihai Değer: (450.000 TL + 450.000 TL) / 2 = 450.000.- TL

2 bb nolu gayrimenkul

Nihai Değer: (550.000 TL + 530.000 TL) / 2 = 540.000.- TL

6 bb nolu gayrimenkul

Nihai Değer: (8.320.000 TL + 8.000.000 TL) / 2 = 8.160.000.- TL

TAşINMAZLARIN TOPLAM NİHAİ DEğERİ = 9.150.000.-TL

✓ **Sigorta Esas Değeri:**

Değerlemeye konu taşınmazın 16.07.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Őartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2015 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tablosuna göre 3. Sınıf B Grubunda yer alan yapılar için belirlenen 700 TL/m² birim maliyet kabul edilmiştir.

Buna Göre;

1 Nolu Mesken Sigorta Esas Değeri: 130 m² x 700 TL/m² = 91.000 TL

2 Nolu Mesken Sigorta Esas Değeri: 160 m² x 700 TL/m² = 112.000 TL

6 Nolu Banka Sigorta Esas Değeri: 435 m² x 700 TL/m² = 304.500 TL

TOPLAM=508.100 TL

4.12- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 Şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Değerlemeye konu taşınmazın "Konut Alanı" imarlı olması, Fakat Ticari olarak kullanılabilmesi sebebi ile değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ticari aktivitenin yoğun olması nedeni ile taşınmazların ticari alan olarak kullanımının en verimli ve faydalı kullanım Şekli olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, Aşkaabat Caddesi(7.Cd) No: 30, 2758 ada, 29 parsel numaralı, tapu kayıtlarında "1 nolu Mesken, 2 nolu mesken ve 6 nolu Banka" vasfı ile kayıtlı halihazırda Halk Bankası Bahçelievler Şubesi olarak hizmet veren taşınmazın değerlemesinde;

— İlgili tapu müdürlükleri ve belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

— Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

— Değerlemede Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı Yöntemi ve Nakit Akışı(Gelir) Yaklaşımı Yöntemleri birlikte kullanılmıştır. Diğer yöntem ve yaklaşımlara göre değerlendirme için verilerin kısıtlı ve yetersiz olması nedeniyle kullanılmamıştır.

— Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada değerlendirilmesi neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullere günümüz piyasa koşullarında KDV hariç;

1 bb nolu gayrimenkul; 450.000-TL,

2 bb nolu gayrimenkul; 540.000-TL,

6 bb nolu gayrimenkul; 8.160.000-TL, değer tahmin ve takdir edilmiştir.

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

5.3- KDV Oranları

Bakanlar Kurulu tarafından 2007/13033 karar sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" da ki ekli listelerde yazılı olan, KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde "Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, %18" olacağı belirtilmektedir. Söz konusu taşınmazla ilgili olarak uygulanabilir KDV oranının %18 olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 6: SONUÇ

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Raporda belirtilen ve tüm kabuller, hesaplamalar ve açıklamalar göz önünde bulundurulduğunda söz konusu gayrimenkullerin bina olarak portföyde tutulmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

6.2- Mevcut Durumuna Göre Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespiti; gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkullerin imar durumu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkullerin değerlemesinde kabul görüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi" birlikte ayrı ayrı hesaplanarak yapılmıştır.

Mülkiyeti; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait olan; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, Aşkabat Caddesi, No:30, 2758 ada, 29 parsel numaralı, tapu kayıtlarında "1 nolu Mesken, 2 nolu mesken ve 6 nolu Banka" vasfı ile kayıtlı halihazırda Halk Bankası Bahçelievler Şubesi olarak hizmet veren veren taşınmaza Arsa ve Bina Bedeli olarak tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler, ulaştığımız kanaatler ve raporda belirtilen kabuller doğrultusunda günümüz piyasa koşullarında; KDV Hariç Arsa+Bina Bedeli olarak;

1 bb nolu gayrimenkul; 450.000-TL (Dörtüzüellibin.-TL)

2 bb nolu gayrimenkul; 540.000-TL (Beşyüzkırkbin.-TL)

6 bb nolu gayrimenkul; 8.160.000-TL (Sekizmilyonyüzaltmışbin.-TL)

TOPLAM KDV HARIÇ : 9.150.000.-TL (Dokuzmilyonyüzellibin.- Türk Lirası) değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV Uygulanması Durumunda; Mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.' ne ait olan, ilgili kanun maddelerinde bu tür taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin katma değer vergisinden istisna edildiği belirtilmiştir. Ancak, Bakanlar Kurulu tarafından 2007/ 13033 karar sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" da ki ekli listelerde yazılı olan, KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde "Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, % 18" olacağı belirtilmektedir. Söz konusu taşınmazla ilgili olarak uygulanabilir KDV oranının %18 olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Söz konusu durum ile birlikte taşınmazın niteliği, yüzölçümü, konumu, mevkiisi, imar durumu gibi faktörler dikkate alındığında **% 18 KDV Dahil olarak**

1 bb nolu gayrimenkul; 531.000-TL(Beşyüzotuzbirbin.-TL)

2 bb nolu gayrimenkul; 637.200-TL (Altyüzotuyedibinikiyüz.-TL)

6 bb nolu gayrimenkul; 9.628.800-TL (Dokuzmilyonaltıyüzyirmisekizbinsekizyüz.-TL)

TOPLAM %18 KDV DAHİL: 10.797.000.-TL
(Onmilyonyediyüzdoksanyedibin.- Türk Lirası) değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir.

KİRA DEĞERİ

1 bb nolu gayrimenkul; 20.400.- TL/Yıl(Yirmibindörtüz.-TL/Yıl)

2 bb nolu gayrimenkul; 24.000.- TL/Yıl(Yirmidörtbin.-TL/Yıl)

6 bb nolu gayrimenkul; 624.000.- TL/Yıl(Altiyüzyirmidörtbin.-TL/Yıl)

TOPLAM KİRA DEĞERİ : 668.400.- TL/Yıl (Atıyüzaltmışsekizbindörtüz.- TL)

Sigorta Esas Değeri

1 bb nolu gayrimenkul; 91.000 TL(Doksanbirbin.-TL)

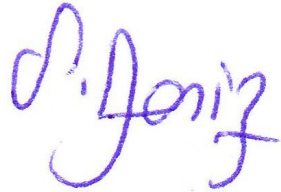
2 bb nolu gayrimenkul; 112.000 TL (Yüzonikibin.-TL)

6 bb nolu gayrimenkul; 304.500 TL (Üçyüzdörtbinbeşyüz.-TL)

TOPLAM SİGORTAYA ESAS DEĞER=507.500.- TL(Beşyüyedibinbeşyüz.-TL)

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz. 18.12.2015

İş bu rapor ekleri ile birlikte 53 (Elliüç) sayfadan oluşmaktadır.



<>

Kontrol Eden

Songül DENİZ

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402235



<>

Hazırlayan

Serkan OĞUZ

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 403691

EKLER

1- Tapu Kayıt Belgesi,

2- Yapı Ruhsatı Örneği,

3- Yapı Kullanma İzin Belgesi,

4- Parselasyon Planı,

5- Mimari Proje Örneği,

6- Fotoğraflar,

6- Lisans Örneği.

EKLER:

Tapu Kayıtları

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	15.10.2015 14:42:52	2015-103103	20151015-684-F01812	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	612,00000 m²	
Zemin No	372716	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 1)	
İl / İlçe	ANKARA / ÇANKAYA	Arsa Pay / Payda	10/90	
Kurum Adı	Çankaya TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	MESKEN	
Mahalle / Köy Adı	YUKARI BAĞÇELİEVLER Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	48 / 4744	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	2758 / 29	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	8 / 763	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI : 29/11/1979		- 0	
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR.) Tarih: - Sayı: -	BAKANLAR KURULU	19.08.2009 - 12611	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 36171

Rapor Tarihi / Saati : 15.10.2015 / 14:49

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	15.10.2015 14:45:14	2015-103107	20151015-684-F01821	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	612,00000 m²	
Zemin No	372725	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 2)	
İl / İlçe	ANKARA / ÇANKAYA	Arsa Pay / Payda	10/90	
Kurum Adı	Çankaya TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	MESKEN	
Mahalle / Köy Adı	YUKARI BAĞÇELİEVLER Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	48 / 4745	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	2758 / 29	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	8 / 763	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI : 29/11/1979		- 0	
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR.) Tarih: - Sayı: -	BAKANLAR KURULU	19.08.2009 - 12611	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 36171

Rapor Tarihi / Saati : 15.10.2015 / 14:50

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	15.10.2015 14:47:05	2015-103108	20151015-684-F01823	16,00 TL

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	Kat/Mulkiyeti	Yüzölçüm	612,00000 m²
Zemin No	372348	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ. Böl.No: 6)
İl / İlçe	ANKARA / ÇANKAYA	Arsa Pay / Payda	30/90
Kurum Adı	Çankaya TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	BANKA
Mahalle / Köy Adı	YUKARI BAHÇELİEVLER Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	49 / 4749	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR APARTMAN
Ada / Parsel	2758 / 29	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	8 / 763

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI : 29/11/1979		- 0
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR.) Tarih: - Sayı: -	BAKANLAR KURULU	19.08.2009 - 12611

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 36171

Yapı Ruhsatı

Çankaya İlçesi
Ankara Belediyesi

T. C.
ANKARA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

No. **608/608**

(İnşaata başlamadan önce arka sahidfedeki hususları okuyunuz)

Bölüm I - Yapının Yeri (Adresi) :

Semti	Çankaya
Mahallesi	Bahçelievler
Sokağı	25. Sokak
Varsa bina Numarası	
Pafta numarası	A-8/1
Ada numarası	2758/29
Parsel numarası	29
İmar durumu numarası	68897

Bölüm II - Yapının Sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi	Türkiye Halk Bankası A.Ş.	KOD	
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi	S. Vekilci		
Resmî daire veya kuruluş ise ismi	Semir Önder Demir İş Hanı		
Yapı kooperatifi ise ünvanı	ANKARA		
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı	ANKARA		
Yapı müteahhit tarafından yapılacak işe adı soyadı	ANKARA		
B. Yapı sorumluluğu	Adı ve Soyadı: Aydın Yaramış		
Unvanı	Mimar		
Adresi	Sarıy. Cad. Demir İş Hanı No.17/6-7		

Bölüm III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

İnşaat ruhsatnamesi	1 - Yeni yapı için verilmiştir. [<input checked="" type="checkbox"/>]	KOD	
	2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. [<input type="checkbox"/>]		
	(Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz.)		
	3 - Tadilat için verilmiştir. [<input type="checkbox"/>]		
	4 - Tamiyat için verilmiştir. [<input type="checkbox"/>]		

Bölüm V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi (cinsi) :

TAŞIYICI SİSTEM		KOD	
a) İskelet	b) Yiğma		
İskeletin cinsi	Yiğmanın cinsi		
1 - Çelik	1 - Briket		
2 - Betonarme	2 - Tuğla		
3 - Ahşap	3 - Taş		
4 - Diğer	4 - Kerpiç		
İskeletin taşıyıcı maddesi cinsi	5 - Diğer		
1 - Beton blok			
2 - Tuğla			
3 - Ahşap			
4 - Taş			
5 - Kerpiç			
6 - Diğer			
NOT: İskelet ve yiğma yapılar da inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki () içine (x) koyunuz.			

Bölüm IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1 Ev (Daire sayısı...)		8. Sinema tiyatrosu		
2 Apartman (Daire sayısı...)	5	9. Otel /motel		
3 Dükkan mağaza (sayısı...)	1099	10. Lokanta /Gazino		
4 Pasaj (içindeki dükkan sayısı...)		11. Fabrika		
5 İşhanı (içindeki işyeri sayısı...)		12. Atölye		
6 Depo - ardiye		13. İmalathane		
7 Garaj, hangar (6 ve 7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek. Sınal yapılara (Fabrika, atölye, imalathane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilecektir.)		14. Hastane		
		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire		
		18. Diğer	377	
		TOPLAM	1476	

Bölüm VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

Toplam kat sayısı		[5]	KOD	
a) Yapının kat sayısı	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	[4]		
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	[1]		
b) Yapının yüksekliği, (metre) (*)		12.50		
c) Yapının maliyeti (**)	1) Yapının özelliğine ve mahalli rayıca göre bir (M2) sinin takribî maliyet fiyatı?	1850. Kaloriferli TL.		
	2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç)	27.30600 TL.		

(+) İlgili bölümdeki [] içine (x) koyarak cevaplandırılmıştır.

Gelirin Mahiyeti	Lira	Kr.
Harc	221.	40
Coza		
Toplam	221.	40

Bu ruhsatla yapılan bina **5.7.1976** tarihli çapa göre tanımlan edilen İmar Müdürlüğünün **31.3.1977** tarih ve **961/77** sayılı yazılılarıyla gelen **29.3.1977** tasdik tarihi projelere uygun olarak yapılacaktır. **28 Temmuz 1977**

NOT : Bu ruhsat **30.6/1977** tarih ve **19498** sayılı toprak kazı ruhsatı verilirken **6785** sayılı kanunun **1605** sayılı kanunla değişik **35** inci maddesi ile ilişkisi kesilmiş olup ayrıca **Çankaya** Tapu sicil muhafızlığının **9.2.1977** tarihli yazısına istinaden tanımlan edilmiştir.

Yukarıda yer (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı **Yeni İnşaat** için **Türkiye Halk Bankası A.Ş.** ve bu İNŞAAT RUHSATINA MESİ **6785** sayılı İmar Kanununun **2** ve **4** cü maddesine göre verilmiş olup, yapı denetim harcı **5237** sayılı Belediye Gelirleri Kanununun **5** inci maddesine göre **27.7/1977** tarih ve **327389** sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alan fen adamının izni alınmıştır.

Yapının Sorumluluğunu alan **Aydın Yaramış** Yapının Sürveyanlığını alan **HANITSARAN** Yapı İzin Muameleat Menuru **S. 38/10/77** FEN İŞLERİ MÜDÜRÜ **Y.**

3 Bu nüsha Bölge Kontrol teşkilatına verilecek **Ada No 2363 Mimar**

Ankara ili
Çankaya İlçesi
Ankara Belediyesi

ANKARA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

(İnşaata başlamadan önce arka sahidedeki hususları okuyunuz)

Bölüm I - Yapının Yeri (Adresi) :

Semti	Çankaya
Mahallesi	Bahçelievler
Sokağı	25. Sokak
Varsa bina Numarası	
Pafta numarası	A-8/1 2758 / 29
Ada numarası	2758
Parsel numarası	29
İmar durumu numarası	68897

Bölüm II - Yapının Sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi	Türkiye Halk Bankası A.Ş. Yekili
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi	Sanayi Cad. Demir İş. Hanı
Besmi daire veya kuruluş ise ismi	ANKARA
Yapı kooperatifi ise ünvanı	
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı	
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise adı	
B. Yapı sorumluluğu alanın	Adı ve Soyadı : Aydın Yaramış
Unvanı	Mimar
Adresi	Sanayi Cad. Demir İş. Hanı - No. 17/6-7

Bölüm III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

İnşaat ruhsatnamesi	KOD
1 - Yeni yapı için verilmiştir. [X]	
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. [] (Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz.)	
3 - Tadilat için verilmiştir. []	
4 - Tamiyat için verilmiştir. []	
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir. []	

Bölüm V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi (cinsi) :

İnşaat malzemesi (cinsi)	KOD
TAŞIYICI SİSTEM	
a) İskelet []	b) Yığma []
İskeletin cinsi	Yığmanın cinsi
1 - Çelik []	1 - Briket []
2 - Beton [X]	2 - Tuğla []
3 - Ahşap []	3 - Taş []
4 - Diğer []	4 - Kerpiç []
İskelet malzemesi cinsi :	5 - Diğer []
1 - Sacelik levha []	
2 - Beton blok []	
3 - Çelik []	
4 - Tuğla []	
5 - Ahşap []	
6 - Taş []	
7 - Kerpiç []	
8 - Diğer []	
NOT : İskelet ve yığma yapılar da inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki [] içine (x) koyunuz.	

Bölüm IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1 Ev (Daire sayısı...)		8. Sinema tiyatrosu		
2 Apartman (Daire sayısı...)	5 1099	9. Otel/motel		
3 Dükkan mağaza (sayısı...)		10 Lokanta/Gazino		
4 Pasaj (içindeki dükkan sayısı...)		11 Fabrika		
5 İşhanı (içindeki işyeri sayısı...)		12 Atölye		
6 Depo - ardiye		13 İmalathane		
7 Garaj, hangar (6 ve 7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek. Sınai yapılara (Fabrika, atölye, imalathane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilmektedir.)		14 Hastane		
		15 Okul		
		16 Cami		
		17 Mesin dairesi		
		18 Başka	377	
			1476 M ²	
		TOPLAM	1476	

Bölüm VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

Yapının kat sayısı	Yüksekliği (metre) (*)	Maliyeti (TL)	KOD
a) Yapının toplam kat sayısı [5]			
kat sayısı	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı [4]		
(*)	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı [1]		
b) Yapının yüksekliği, (metre) (*)	12.50		
c) Yapının maliyeti		1850. Kaloriferli TL.	
(*)		2730600 TL.	

(+) İlgili bölümdeki [] içine (x) koyarak cevaplandırılmıştır.

Gelirin Mahiyeti	Lira	Kr.
Harc	221	40
Ceza		
Toplam	221	40

Bu ruhsatla yapılan bina 5.7.1976 tarihli çapa görc tanzım edilen İmar Müdürlüğünün 31.3.1977 tarih ve 961/77 sayılı yazılarıyla gelen 29.3.1977 tasdik tarihli projelere uygun olarak yapılacaktır. 28 Temmuz 1977

NOT : Bu ruhsat 30.6.1977 tarih ve 19498 sayılı toprak kazı ruhsatı verilirken 6785 sayılı kanunun 1605 sayılı kanunla değişik 35 inci maddesi ile değişikliği kesilmiş olup ayrıca Çankaya Tapu sicil-muhafızlığının 9.2.1977 tarihli yazısına istinaden tanzım edilmiştir.

Yukarıda yer (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı Yeni inşaat Türkiye Halk Bankası A.Ş. MESA 6785 sayılı İmar Kanununun 2 ve 4 cü maddesine göre verilmiş olup, yapı denetleme harcı 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 21/1/1977 tarih ve 327389 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alan fen adamının nezaretinde alınmıştır.

Yapının Sorumluluğunu alan Aydın Yaramış
Yapının Sorumluluğunu alan Sürveyanlığı alan HANIT SARAKI
Yapı İzin Muamelât Menuru S. Sarıoğlu
FEN İŞLERİ MÜDÜRÜ Y. Sarıoğlu

2- Bu ruhsatın kopyasına konacak.
Oda No 2363 Mimar

Yapı Kullanma İzin Belgesi

T. C. ANKARA BELEDİYE BAŞKANLIĞI FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

30.03.1979
6024/79 30 Mart 1979
Tarih :
No. : 6024/79

ANKARA İLİ Merkez İlçesi Ankara Belediyesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapının Yeri Adresi: **CANKAYA B. EVLER 25. SOKAK 2**
Bina No. su: **2758 ADA 29 PARSEL**
Pafta No.: 2758
Parsel No.: 29

Yapının Sahibi: **T. HALK BANKASI AYDIN YARAMIŞ B. EVLER 7. CADDE CAMII DURAĞI NO: 2 ANKARA**

Özel kişi ise Adı Soyadı ve Adresi: **T. HALK BANKASI AYDIN YARAMIŞ B. EVLER 7. CADDE CAMII DURAĞI NO: 2 ANKARA**

Resmi daire veya kuruluş ise İsmi: **AYDIN YARAMIŞ B. EVLER 7. CADDE CAMII**

Yapı kooperatifi ise ünvanı: **DURAĞI NO: 2**

Diğer şirket veya kurum ise ünvanı: **ANKARA**

Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise adı soyadı adresi:

Bölüm I - Yapı kullanma izin belgesinin kapsamı

1 - Yeni yapının tamamı için verilmiştir.

Yapı kullanma İzin Belgesi 2 - İlâve yapı için verilmiştir.

3 - Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve No.su

1 - Esas inşaat ruhsatının a) Tarihi: **28.7.1977** b) No.: **608**

2 - Varsa ek ruhsatnamenin a) Tarihi: b) No.:

Bölüm III - Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m2)	KOD
1 - Ev		8 sinema tiyatro		
2 Apartman	875	9 Otel motel		
3 Dükkan mağaza (sayısı 1)	377	10 Lokanta Gazino		
4 Pasaj (içindeki dükkan sayısı)		11 Fabrika		
5 İşhanı büro (içindeki işyeri sayısı)		12 Atölye		
6 Depo - ardiye		13 İmalâthane		
7 Garaj (6 ve 7 nci maddelerde yalnız ticari yapılarla ait alanları Sınai yapılarla (Fabrika atölye imalâthane gibi alt alanlara da baş bırakılan maddelerde gösteriniz.)		14 Hastane		
		15 Okul		
		16 Cami		
		17 Resmi daire (ismi)		
		18 Kâlorifer dairesi	224	
		19 Kömürlük		
		TOPLAM	1476	

Bölüm IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi cinsi

T A Ş İ Y İ T İ C İ S İ S T E M

a) İskelet b) Yiğme

İskeletin cinsi Yiğmenin cinsi

1 - Çelik 1 - Briket

2 - Betonarma 2 - Tuğla

3 - Ahşap 3 - Taş

İskeletin dolgu maddesi cinsi 4 - Kerpiç

1 - Saç çalılık levha 5 - Diğer

2 - Beton blok

3 - Briket

4 - Tuğla

5 - Ahşap

6 - Taş

7 - Kerpiç

8 - Diğer

Bölüm V - Yapının kat sayısı ve yüksekliği

Toplam kat sayısı: **5**

a) Yapının kat sayısı Yol seviyesi üstündeki kat sayısı: **4**

Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: **1**

b) Yapının yüksekliği, metre: **B+Z+3** **12,50**

Bölüm VI - Yapının inşaat süresi

Yapının inşaatına başlandığı tarih: **28.7.1977**

Yapının inşaatına bittiği tarih: **30 Mart 1979**

Bölüm VII - Yapının maliyeti ve yapılaşma şekli

Yapının tüm maliyet değeri (Arsa hariç): **2730600TL.**

1 - Yapı sahibi tarafından yapılmıştır.

2 - Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır.

3 - Yapı ihale yolu ile müteahhide yaptırılmıştır.

Rolüm VIII - Konutların özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X			Kalorifer	X		
Havagazı	X			Sıcak su	X		
Şehir suyu	X			Kanalizasyon	X		
İçerde	<input checked="" type="checkbox"/>			Fosfeptik	X		
Avluda	<input type="checkbox"/>	X		Asansör	X		
Dışarda	<input type="checkbox"/>	X					

b) Daire ile ilgili özellikler

Oda sayıları	Daire Bir adedinin yüzölçümü m2	Dairelerin özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
			Daire sayıları		
1 Odalar		Mutfak	5		5
2 "		Banyo	5		5
3 "		Held WC	5		5
4 "	5	Parket döşeme o.	5		5
5 "	175	Marley alan	5		5
6 "					
7 + "					
Toplam	5				5

İmza (X) koyarak gerekli cevaplandırılmaları yapılmıştır.

Yapı kullanma izin belgesi tarihi ve numarası yazılı inşaat ruhsatı ile yapılar ve özellikleri belirtilen yapının ruhsatnamesine istisnai projelere ve genel değişiklik duruma uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı inşaat kanununun 105 sayılı kanunla tadilii 16 nci maddesi gereğince yapının (ilâve yapı) inşaatına devamına ilişkin kısımların da inşaat ruhsatnamesinin belgesi verilmiştir.

İnşaat Tek. M. Z. MAZ
Belediye Tabii ZEKİ HAYAR
Yapı Kullanma İzin Subesi İrs. Müh.

İnşaat Tek. İ. KARAMAN
Belediye Tabii İrs. Müh.

İnşaat Tek. Y. Ç. YILDIZ
Belediye Tabii İrs. Müh.

İnşaat Tek. Y. Ç. YILDIZ
Belediye Tabii İrs. Müh.

İnşaat Tek. Y. Ç. YILDIZ
Belediye Tabii İrs. Müh.

İnşaat Tek. Y. Ç. YILDIZ
Belediye Tabii İrs. Müh.

Yapının Tanımı - İmarın 2758 ada 29 parselindeki binanın bodrum katında k.dairesi arşiv kapıcı odası zemin katta banka 1.katta 1 ve 2 nolu daireler 2.katta 3 nolu daire ile 4 nolu daire 3.katta 5 nolu daire toplam 5 daire birleşik banka ve müstemilatlı bina.

1 - Yapının biten kısımları için evvelce verilen yapı kullanma izin Belgesi varsa
TARİH NO TARİH NO:

2 - Bu yapı kullanma izin belgesi hangi kısımlar için verildiği

1,2,3,4,5 nolu daireler 6 nolu banka ve müstemilatı için.

3 - Yapı kullanma izin belgesi almamış ve natamam olan kısımlar

Yok.

4 - Yapı kullanma izin belgesi harcı (tamamı) (kısmı) için 20/3/1979 tarih ve sayılı 31284 makbuzla 11884 TL olarak alınmıştır.

5 - Bodrum kattaki apartmana ait müstemilat kısımları ikametgah olamaz Belediye hizmetlerinden yalnız su ve elektrik bağlanır Bağımsız bölüme bağlı depolar kömürlükler mustakilen Belediye hizmetlerinden fazla anamüz Elektrik ve sıhhi tesisatın kontrol ve murakebesi ilgili olduğu Genel Müdürlüklerce yapılmak kaydıyla yukarıda yazılı 5 adet daire 1 adet dükkan tamamı Belediye hizmetlerinden faydalanır.

Natamam kısımlar belediye hizmetlerinden faydalanamaz.

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

7 - T C Maliye bakanlığı Yeni Vergi Dairesi Müdürlüğünün

DAİRE - DÜKKAN NO. MAKBUZ TARİHİ MAKBUZ SAYISI

1,2,3,4,5 nolu daireler ile
6 nolu banka) 1.3.1979 651691 T.C. HALK BANKASI

Sayıllı makbuzlarla emlak kira vergisinin tahsil edildiği tesbit edilmiştir.

GUBB MHT
ZEMİN KATLAR
3/3/1979

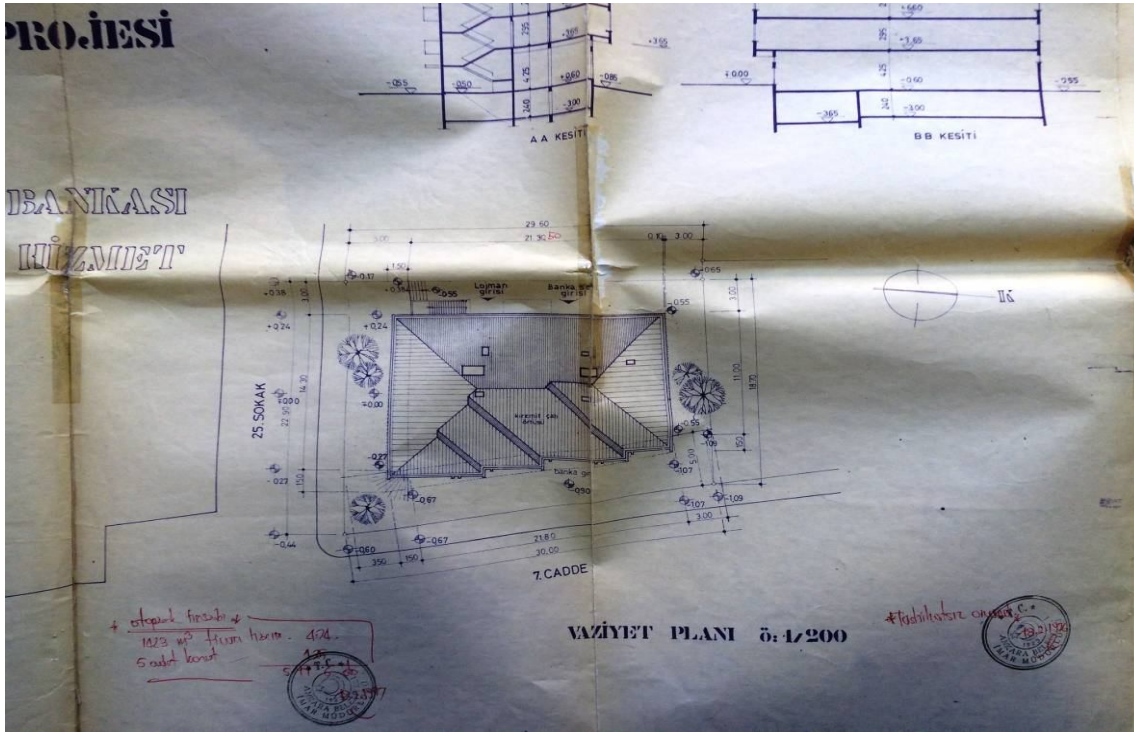
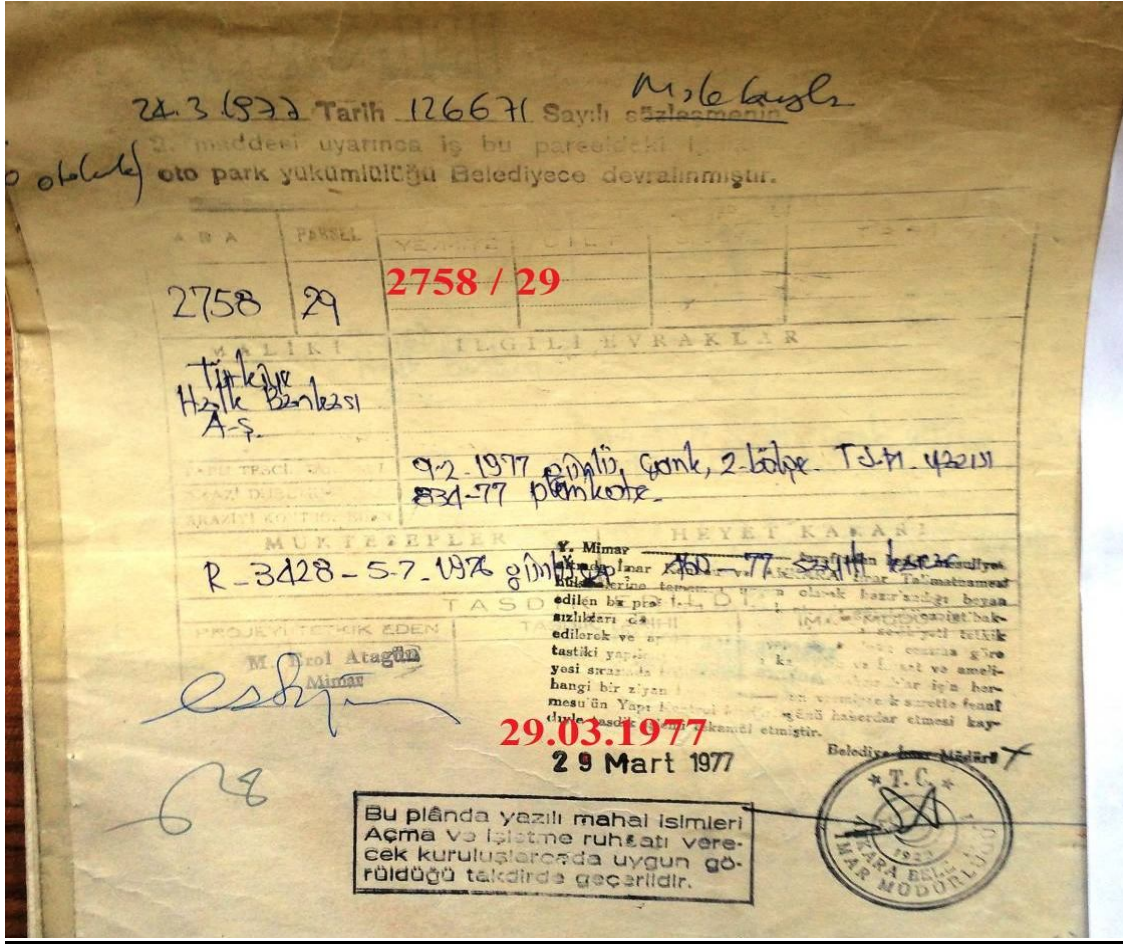
G/B

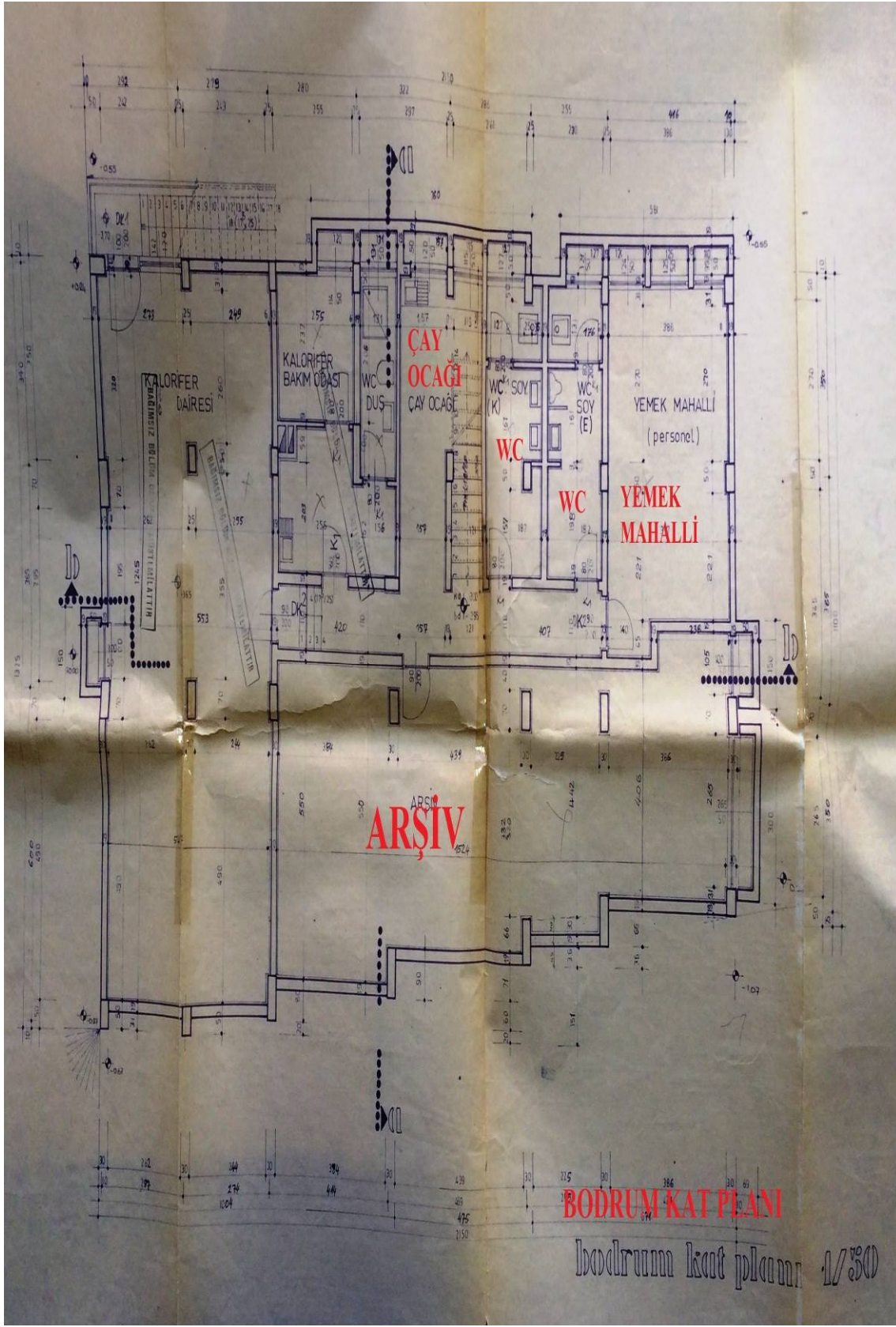
TASLAK KOPYASI
FENİLERİ MÜDÜR Y.

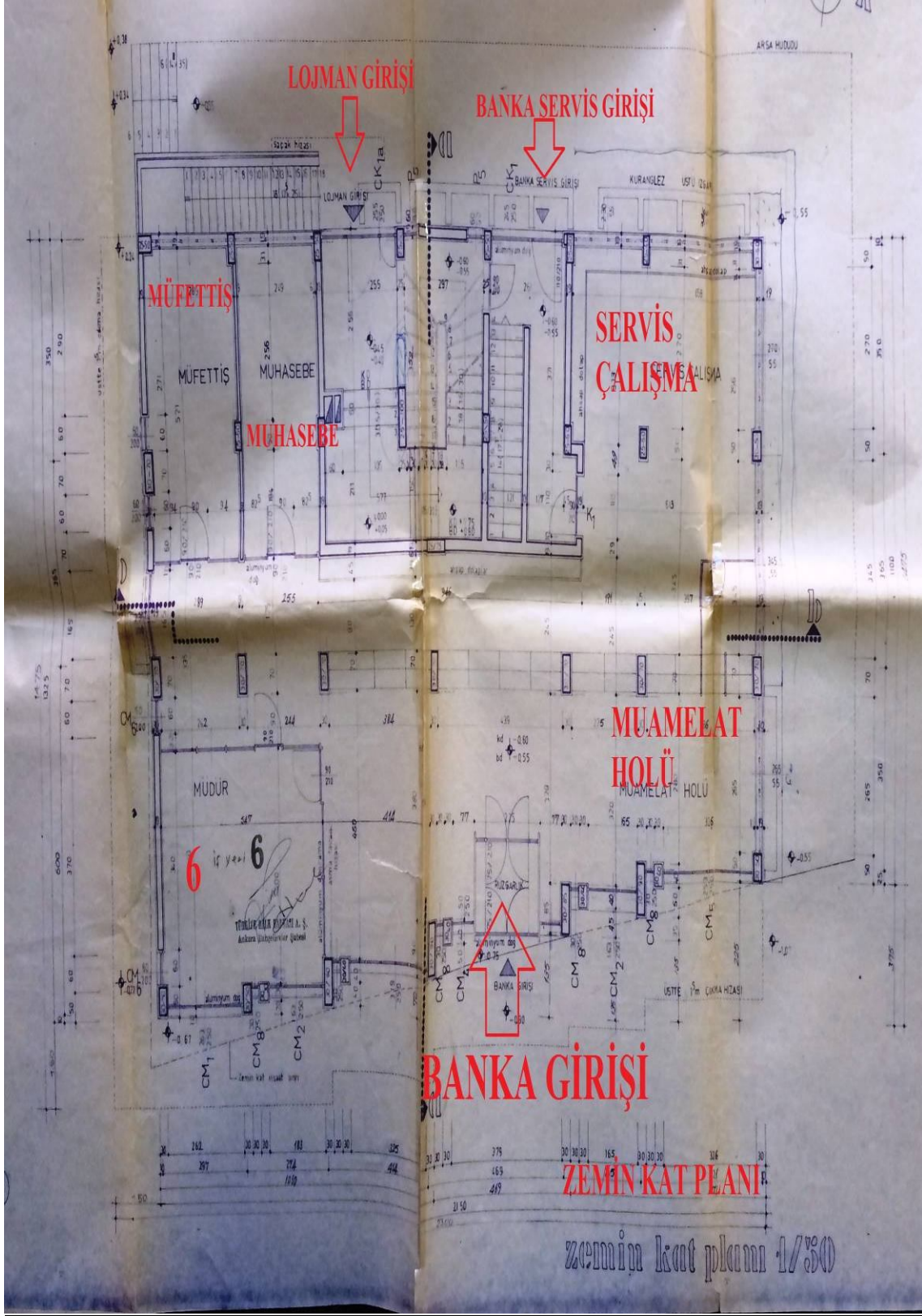
Parselasyon Planı

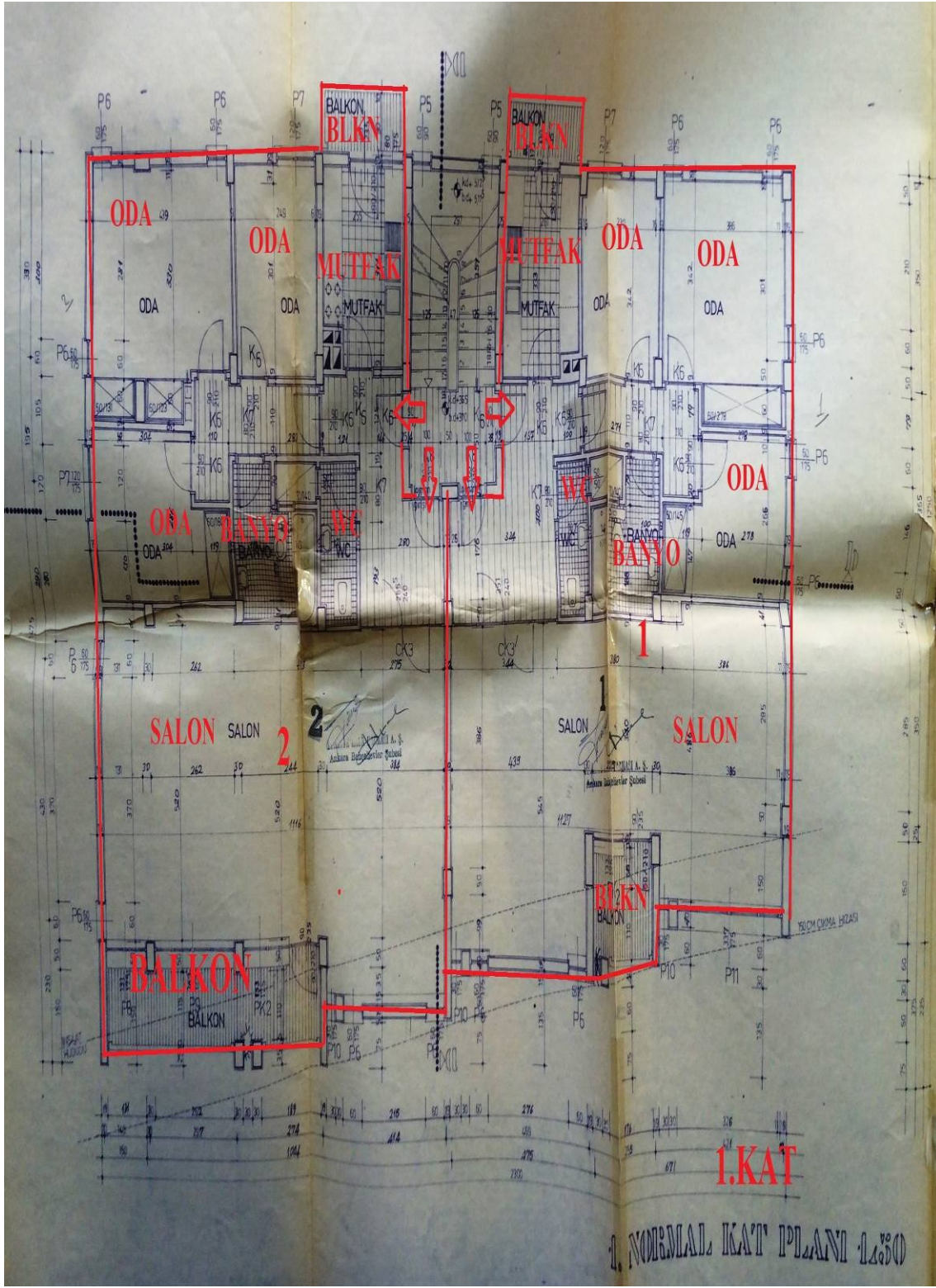


Mimari Proje









Resimler







Tarih : 03.03.2015

No : 403691

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

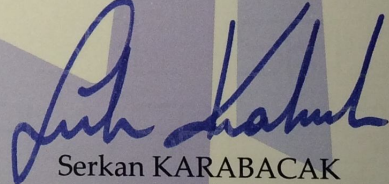
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Serkan OĞUZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)





22 Şubat 2013

No 6226

Tarih : 14.02.2013

No : 402235

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 Tebliği" uyarınca

Songül DENİZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



22 Şubat 2013