

VEKTÖR
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**ANKARA
ÇANKAYA-YUKARI
BAHÇELİEVLER**

**2014_300_04
"BAHÇELİEVLER ŞUBE"**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	9
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	13
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	14
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	15
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	15
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	16
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	16
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	16
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	16
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	18
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	18
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	18
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	18
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	18
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	18
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	18
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	19
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	19
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	20
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	20
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	20
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	21
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	24
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	24
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	24
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	25
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	25
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	26
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	26
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	26
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	26
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	26
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	27
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	27
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
8.	SONUÇ	28
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	28
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	28
8.2.1.	SATIŞ DEĞER TAKDİRİ	28
8.2.2.	KİRA BEDELİ TAKDİRİ	28
8.2.3.	SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ	28

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: Kargir apartman-banka hizmet binası. Portföyde "Bina" kategorisinde yer almalıdır.
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada, 29 parselde kayıtlı 612 m ² arsa alanı olan, bodrum + zemin + 3 Normal kattan ve toplam 6 adet bağımsız bölümden oluşan kargir apartmanda yer alan; <ul style="list-style-type: none">• 30/90 arsa paylı zemin kat 6 bağımsız bölüm no.lu Banka,• 10/90 arsa paylı 1. kat 1 bağımsız bölüm no.lu Mesken ile• 10/90 arsa paylı 1. Kat 2 bağımsız bölüm no.lu Mesken.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: Değerleme konusu parsel; 8888 no.lu parselasyon planında, klasik 4 katlı konut alanında kalmaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.
TESPİT EDİLEN DEĞER	: 9.077.500,-TL (KDV Hariç)

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 11.12.2014
- RAPORUN NUMARASI** : 2014_300_04
- DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ** : 08.12.2014
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 01.11.2014
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2014_300_04.10
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmış olup 28.05.2013 tarih, 48.1 ve 28.01.2014 tarihinde yapılan değişikliklerin yer aldığı 48.1 A numaralı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde düzenlenmiştir.
- Hazırlanan rapor, 12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: VIII, No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği ile tebliğdeki son değişiklikleri kapsayan, 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri :VIII, No:53 Tebliği ve ekinde (20/7/2007 tarih 27/781 sayılı Kurul kararı) belirtilen “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” içerecek şekilde düzenlenmiştir.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada, 29 parselde kayıtlı 612 m² arsa alanı olan 30/90 arsa paylı zemin kat 6 bağımsız bölüm no.lu Banka, 10/90 arsa paylı 1. kat 1 bağımsız bölüm no.lu Mesken ile 10/90 arsa paylı 1. Kat 2 bağımsız bölüm no.lu Mesken’lerin değer tespittir.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Fulya ŞENGÜL**
SPK Lisans No: 401341
Harita Mühendisi/Kontrolör
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Mustafa NURAL**
SPK Lisans No: 400604
Harita Müh.
Genel Müdür Yardımcısı
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmaz için; daha önce şirketimizce;
* 25.12.2013/2013_300_25 ve 15.09.2014/2013_300_25_REV tarih ve numaralı değerlendirme raporları düzenlenmiş olup, değer; 8.778.000,-TL (KDV Hariç) olarak takdir edilmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, No:4
Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi
Ertuğrulgazi Sokak
No:1 34774 Yukarı Dudullu – Ümraniye/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı, raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

ANKARA İLİ

Ankara ili, Türkiye'nin başkenti olup coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur. Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak da günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmasına rağmen, büyükşehir belediyesi kanununa göre büyükşehirlerde köy nüfusu yer almamakta olup nüfusun tamamı tük verilerine göre il merkezinde yaşıyor gözükmektedir. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu



ve özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. 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.

İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

İl alanı, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur.

- 2013 Adrese Dayalı Nüfusa Kayıt Sistemi verilerine göre il nüfusu aşağıda sunulmuştur.

İl - Province	Toplam Total		İl ve ilçe merkezleri Province and district centers		Belde ve köyler Towns and villages		Yıllık nüfus artış hızı ⁽¹⁾ Annual growth rate of population ⁽¹⁾ (%)	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Toplam-Total	75 627 384	76 667 864	58 448 431	70 034 413	17 178 953	6 633 451	12,0	13,7
Ankara	4 965 542	5 045 083	4 842 136	5 045 083	123 406	-	15,1	15,9

Ankara'nın toplam 25 ilçesi vardır. Bunlar: Keçiören, Çankaya, Yenimahalle, Mamak, Sincan, Etimesgut, Altındağ, Polatlı, Pursaklar, Gölbaşı, Çubuk, Beypazarı, Elmadag, Kazan, Şereflikoçhisar, Haymana, Nallıhan, Akyurt, Kızılcahamam, Bala, Kalecik, Ayaş, Güdül, Çamlıdere ve Evren'dir.

ÇANKAYA İLÇESİ

Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara iline bağlı bir ilçesidir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Yerleşik nüfusu 914.501 kişi olan Çankaya, Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biridir ve pek çok ilden daha kalabalıktır.

İlçenin yüzölçümü 203 km²'dir.

Ankara'nın 8 merkez ilçesinden biri olan Çankaya, şehir merkezine (Ulus) çok yakın bir arazide kurulmuştur. Denizden yüksekliği 1.071 metredir. Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzey batısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzey doğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükselttiler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutulmuş yerleşime açılmıştır.



Çankaya ilçesi Ankara'nın merkezinde yer almaktadır ve şehir merkezi de bu ilçededir. Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları Ankara Garı ve Ankara Şehirler Arası Otobüs Terminali Çankaya'dadır. Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları 2009 yılında Ankara-Eskişehir Hızlı Treni , 2013 yılında Ankara-Konya Hızlı Treni ve 2014 Ağustos ayında ise Ankara-İstanbul Hızlı Treni ulaşımına hizmet vermeye başlamıştır. İlçe içi ulaşımı kolaylaştıran dört adet faal, bir adet de inşaat halinde olan metro vardır. Bu metrolardan tamamı Çankaya'yı, Yenimahalle, Keçiören gibi ilçelere bağlar. Yapımına 1992 yılında başlanan Ankara metrosundan Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne direkt geçiş vardır. İlçeye havayolu ile ulaşım ancak, şehir merkezine 28 km mesafede bulunan, Çankaya'nın kuzeydoğusundaki Esenboğa Uluslararası Havalimanı ile mümkündür.

NÜFUSU: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2013 verilerine göre ilçe nüfusu ve yıllık nüfus artış hızı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İl ve ilçe Province and district	Nüfus Population		Yıllık nüfus artış hızı (1) Annual growth rate of population (%)
	Toplam Total	İl/ilçe merkezleri Province and district centers	
Ankara	5 045 083	5 045 083	-
Çankaya	914 501	914 501	-15,1

EĞİTİM VE KÜLTÜR : Yüksek nüfusu nedeniyle birçok ilköğretim okulu ve liseye sahip olan Çankaya genel olarak bir öğrenci kenti görünümündedir. İlçede yüzden fazla ilköğretim kurumunun yanında onlarca lise bulunmaktadır. Çankaya'daki 9 adet üniversitede yüz bini aşan öğrenci yükseköğrenim görmekte olup Ankara ilinin üniversitelerinin hemen hemen tamamı bu ilçede toplanmıştır. Türkiye'nin önemli üniversitelerinden birçoğu ile birlikte vakıf üniversiteleri de ilçede yerini almıştır. Çankaya'daki üniversiteler şunlardır: Ankara Üniversitesi, Gazi Üniversitesi, Hacettepe Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Bilkent Üniversitesi, Çankaya Üniversitesi, Ufuk Üniversitesi, İpek Üniversitesi ve bu üniversitelere ek Kara Harp Okulu bulunmaktadır.

TİCARİ ÖZELLİKLERİ: İlçede ticaret yoğunluğu çok fazla olup, hareketliliğin komşu İlçe ve illerle de ilişkisi vardır. Ticari faaliyetlerin birinci derecede yoğunlaştığı yer Yenışehir'dir. İlçede 100.000 kadar işyeri bulunmakta olup bu işyerlerinin bazıları çok büyük ticaret merkezleridir. İlçede bulunan belli başlı Alışveriş Merkezleri; 365 Alışveriş Merkezi, Anse Mobilya ve Dekorasyon Merkezi, Arcadium Alışveriş Merkezi, Armada Alışveriş Merkezi, Bilkent Center AVM, Cepa AVM, Galleria Ankara AVM, Karum İş ve Alışveriş Merkezi, Kentpark AVM, Kızılay AVM, Minesera AVM, Next Level AVM, Panorama AVM, Taurus AVM, Tepe Prime AVM'dir. AVM ve büyük marketler ilçeye ticaret

hareketliliği kazandırmıştır. Ayrıca ilçenin her mahalle ve semtinde yaygın olarak kasap, manav, eczane, kırtasiye, baharatçı, dükkanları ile çeşitli tamirhaneler bulunmaktadır.

YUKARI BAHÇELİEVLER MAHALLESİ

Bahçelievler, bulunduğu konum itibarıyla Ankara'nın doğusu ile batısı arasında bir geçiş noktasında olmakta ve iki tarafı birbirine bağlayan bir köprü konumunda bulunmaktadır. Semtten başka semtlere ulaşım çok kolay ve çok alternatifli olmakla birlikte, semt sakinleriyle, esnafıyla, Milli Kütüphanesiyle, Orkut ve Arı Stüdyolarıyla örnek bir semt durumundadır. Bahçelievler, başkent Ankara'da şehrin batı kesimine doğru planlı yayılmasını öngören bir yapılaşma sonucu ortaya çıkmış, daha sonra çevreye üniversite fakültelerinin gelmesiyle, ekonomik canlanma yaşanmış ve semt meskenlerden oluşurken 1990'lı yıllardan itibaren mağazalar ve çeşitli işletmelerin açılmasıyla zamanla ekonomik ve sosyal merkez haline gelmiştir. Semtin sokakları 1'den 100'e kadar olan numaralarla isimlendirilmiş olup en önemli aksları 2. Cadde(Muammer Aksoy Caddesi), 6. Cadde ve 7. Cadde(Aşkabat Caddesi), Mareşal Fevzi Çakmak Caddesi ve Akdeniz Caddesi'dir. Bahçelievler 7.cadde olarak bilinen bölge semtin en önemli merkezleri olup özellikle yaya trafiğinin yoğunluğu, caddede bulunan banka şubeleri, cafeler, mağazalar ve restoranların varlığı sebebiyle yüksek ticari potansiyele sahiptir. 2013 nüfus sayımlarına göre Yukarı Bahçelievler Mahallesi toplam nüfusu 17.645 olup nüfusun tamamı kentte yaşamaktadır.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER

2009 - 2010 -2011-2012-2013 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur.

2014 yılı dünya genel ekonomi görünümü ile ilgili OECD'nin Eylül'de yayımladığı ara dönem küresel ekonomik görünüm değerlendirme raporunda, dünya ekonomisinde ılımlı bir hızla devam eden iyileşme yaşanmaktadır.

Son dönemde açıklanan veriler de genel olarak ekonomik aktivitede olumlu bir görünüme işaret etmektedir. ABD'de daha önce %4,2 seviyesinde açıklanan ikinci çeyrek yıllık GSYH büyümesi nihai olarak %4,6'ya revize edilmiştir. Böylece büyüme oranı 2011 yılının son çeyreğinden bu yana görülen en yüksek seviyede gerçekleşmiştir..

Büyüme:

OECD GSYH Büyüme Tahminleri

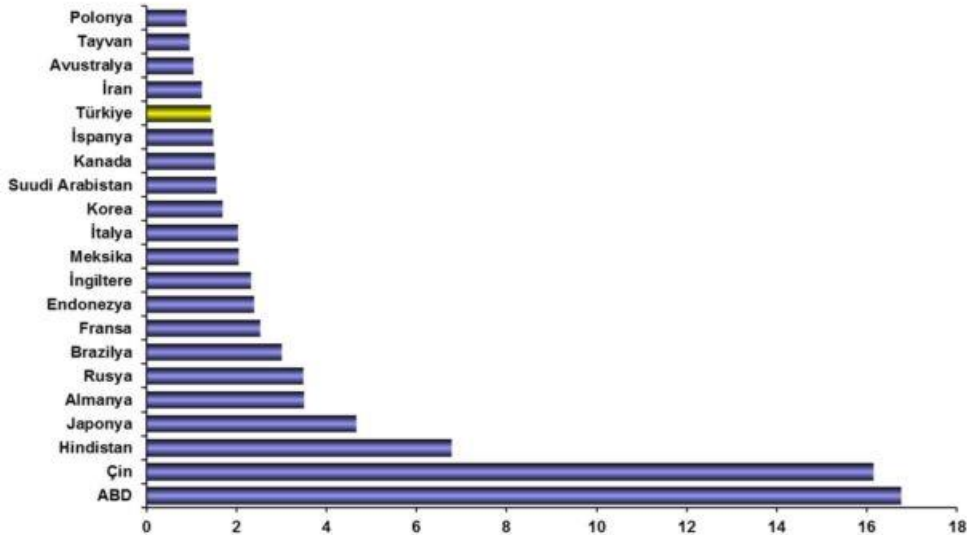
%				Mayıs Ayı Tahminleri	
	2013G	2014	2015	2014	2015
ABD	2,2	2,1	3,1	-0,5	-0,4
Euro Alanı	-0,4	0,8	1,1	-0,4	-0,6
Japonya	1,6	0,9	1,1	-0,3	-0,2
Çin	7,7	7,4	7,3	0,0	0,0

(G) Gerçekleşme

Dünyanın En Büyük Ekonomileri ve Türkiye'nin Dünya Ekonomisindeki Yeri

Dünyanın En Büyük Ekonomileri

(Satın Alma Gücü Paritesine Göre GSYH, Trilyon Dolar, 2013)



Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünümü Raporu, Ekim 2014

TÜRKİYE EKONOMİSİ

2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında iç ve dış talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler sonucunda 2012 yılında büyüme hızı yavaşlamıştır. 2012 yılında beklenen büyüme oranı %3,2 iken %2,2 olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılında Türkiye %4 oranında büyümüştür. IMF, Türkiye'nin 2014 yılında %2,3 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir. Türkiye ekonomisi 2013 yılında Orta Vadeli Program'da (2014-2016)

belirtilen %3,6'lık gerçekleşme tahmininin üstünde %4 oranında büyümüştür.

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2003-2013 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5 olmuştur. 2014 ilk çeyrekte Türkiye ekonomisi %4,3 oranında büyümüştür.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2014	3,4	2,3	1,1	1,7	1,3	0,2	5,4	7,4
	2015	4,0	3,1	1,5	3,0	2,0	1,0	6,4	7,1
OECD	2014	3,4	3,3	1,2	2,6	1,8	0,5	4,9	7,4
	2015	3,9	4,0	1,7	3,5	2,2	1,8	5,9	7,3
DB	2014	2,8	3,5	1,1	2,1	1,5	0,5	5,5	7,6
	2015	3,4	3,5	1,8	3,0	2,7	1,5	6,3	7,5

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

2014-2016 Yılı Orta Vadeli Program Hedefleri

2014-2016 dönemini kapsayan Orta Vadeli Programın temel amacı; potansiyel büyüme hızına ulaşmak, cari işlemler açığını daha da azaltmak, enflasyonu düşürmek, kamu mali dengelerini iyileştirmek ve böylece makroekonomik ve finansal istikrarı güçlendirmektir.

	2013*	2014	2015	2016
<i>GSYH (Milyar \$, Cari Fiyatlarla)</i>	820	867	928	996
<i>Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, \$)</i>	10.782	11.277	11.927	12.670
<i>GSYH Büyümesi (1)</i>	4,0	4,0	5,0	5,0
<i>İşsizlik Oranı (%)</i>	9,7	9,4	9,2	8,9
<i>Turizm Gelirleri (Milyar \$)</i>	28,0	31,0	32,0	34,5
<i>Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)</i>	-65,1	-55,5	-55,0	-55,0
<i>Cari İşlemler Dengesi /GSYH (%)</i>	-7,9	-6,4	-5,9	-5,5

* Gerçekleşme
2014-2016 Orta Vadeli Program, Kalkınma Bakanlığı - 08/10/2013
(1) Sabit Fiyatlarda yüzde değişimi göstermektedir.

2013 yılında; Gayrisafi Milli Hasıla 820 milyar dolar, kişi başına milli gelir 10.782 dolar, GSYH büyümesi %4, işsizlik oranı %9,7, turizm gelirleri 28 milyar dolar, cari işlemler dengesi -65,1 milyar dolar olarak açık vermiş olup, cari işlemler dengesinin gayrisafi yurtiçi hasılaya oranı -7,9 olarak gerçekleşmiştir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)

	Yıllar	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
KKO	2007	77,9	77,3	80,3	80,5	80,8	81,7	82	79,6	80,8	81,6	80,8	79,2
	2008	77,9	78	76,9	78,6	79,2	80,3	79,8	80	77,3	75,8	71,8	64,9
	2009	61,6	60,9	58,7	59,7	64	67,5	67,9	68,9	68	68,2	69,8	67,7
	2010	68,6	67,8	67,3	72,7	73,3	73,3	74,4	73	73,5	75,3	75,9	75,6
	2011	74,6	73	73,2	74,9	75,2	76,7	75,4	76,1	76,2	77	76,9	75,5
	2012	74,7	72,9	73,1	74,7	74,7	74,6	74,8	74,3	74	74,9	74	73,6
	2013	72,4	72,2	72,7	73,6	74,8	75,3	75,5	75,5	75,4	76,4	75,6	76
	2014	73,9	73,3	73,1	74,4	74,4	75,3	74,9	74,7	74,4	74,9		
KKK - MA	2007	79,7	79,5	82,3	81,2	80,6	80,7	80,5	77,8	80,1	80	80	79,8
	2008	79,8	80,2	79,1	79,2	78,9	79,2	78,2	78,3	76,5	74,2	71	65,6
	2009	63,5	63,3	61,2	60,5	63,9	66,5	66,4	67,2	67,2	66,7	68,7	68,1
	2010	70,1	70	69,6	73,3	73,1	72,5	73,2	71,9	72,9	74	75	75,6
	2011	75,9	74,8	75,1	75,4	75	76	74,6	75,2	75,8	75,7	76	75,5
	2012	75,8	74,8	75	75	74,3	73,7	74	73,6	73,7	73,9	73,4	73,7
	2013	73,7	73,8	74,3	74	74,5	74,6	74,6	74,9	75	75,4	75	75,9
	2014	75	74,8	74,6	74,8	74,2	74,6	74,2	74,0	74,0	74,0		

*KKO verilerinin mevsimsel etkilerden arındırılmasında hesaplam yöntemi ve model yapısının değiştirilmesi nedeniyle ser, 2007 Ocak ayından itibaren revize edilmiştir. Ayrıntılı bilgi için : <http://www.tcmb.gov.tr/imalat/KKO-Yontemsel> aciklama.pdf

Tüfe:

TÜFE'de (2003=100) 2014 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,43, bir önceki yılın aynı ayına göre %8,86 ve on iki aylık ortalamalara göre %8,54 artış gerçekleşti.

Tüketici fiyat Endeksi Değişim Oranları (2003=100), Eylül 2014		
	Eyl.14	Eyl.13
Bir Önceki Aya Göre Değişim Oranı (%)	0,14	0,77
Bir Önceki Yılın Aralık Ayına Göre Değişim Oranı (%)	6,43	5,01
Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	8,86	7,88
Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim Oranı (%)	8,54	7,32

Türkiye'nin Kredi Notu:

Türkiye ilk olarak Fitch'in, 5 Kasım 2012'de ülkenin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notu "BB+"dan "BBB-"ye çıkarmasıyla "yatırım yapılabilir" seviyeye yükseltirken, Moody's 16 Mayıs 2013'te ülkenin "Ba1" yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu bir basamak artırarak "Baa3" yapmıştı.

Japon Kredi Derecelendirme Kuruluşunun da (JCR), 23 Mayıs'ta Türkiye'nin kredi notunu iki basamak artırarak yatırım yapılabilir seviye olan "BBB-"ye yükseltirken, Kanada merkezli uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Dominion Bond Rating Services'den (DBRS), Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu "BBB-" ile "yatırım" seviyesine çıkardı.

Standard and Poor's'a (S&P) 27 Mart 2013'te Türkiye'nin kredi notunu "BB"den "BB+"ya yükseltmiş, ancak yatırım yapılabilir seviyenin bir basamak altında bırakmıştı.

Ekim 2014 tarihinde Fitch Ratings Türkiye'nin "BBB-" olan "yatırım yapılabilir notunu" ve "durağan" not görünümünü teyit etti.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2014

GÖSTERGELER	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2014	2013 [®]	2012 [®]	2014	2013
	Bina Sayısı (adt.)	74.214	59.551	51.358	24,6%
Yüzölçümü (m ²)	112.617.603	82.902.610	77.774.234	35,8%	6,6%
Değer (TL)	88.321.452.674	58.717.544.830	53.509.640.592	50,4%	9,7%
Daire Sayısı (adt.)	525.520	412.346	375.229	27,4%	9,9%
[®] : Yapı izin istatistikleri 2012 ve 2013 yılları revize edilmiştir.					

2014 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,6, yüzölçümü %35,8, değeri %50,4, daire sayısı %27,4 oranında arttı.

Sonuç:

Birkaç yıldır süren aşırı zayıflıkların ardından gelişmiş ülkeler ekonomik krizi atlattığı görünmektedir. Gelişmiş ülkelerin ekonomik krizi atlattığıyla birlikte dünya ekonomisinde genel bir iyileşme beklenmektedir.

Türkiye'deki bankacılık sisteminin mevcut yapısal özelliği ve piyasadaki aktörlerin kriz sırasındaki davranış biçimleri Türkiye'nin bu krizi görece az hasarla atlattığına neden olmuştur. Buna göre özellikle 2001 krizinden sonra atılan adımlar Türkiye'deki bankacılık sistemini sağlamlaştırmış ve bir istikrara kavuşturmuştur.

Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklentisi ile birlikte, Arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Irak-Suriye-Mısır ile ilgili karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

Kaynak: TÜİK, SPK, DPT, TÜSİAD, TCMB, IMF, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu gayrimenkuller, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde (Aşkabat Caddesi), 2758 Ada, 29 Parsel numarasında 612 m² arsa alanlı Kargir Apartman vasıflı ana taşınmazda bulunan zemin kat 6 bağımsız bölüm no.lu 'Banka' ile 1. kat, 1 ve 2 bağımsız bölüm no.lu 'Mesken'lerdir.

Taşınmazların konumlu olduğu bölge, Çankaya ilçesinin en merkezi mahallesi olup, genel olarak ticaret fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Semtte yapılaşmalar ayrıntılıdır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, Bahçeli İki Parkı, Ulubatlı Hasan İlköğretim Okulu, Bahçelievler Merkez Camii, Akdeniz Caddesi, Tarım Kredi Kooperatifleri Merkez Birliği, Adnan Ötügen Parkı ve Milli Kütüphane bulunmaktadır. Batıda Güvenevler ve Aziziye Mahalleri, Doğuda Kazım Özalp ve Gaziosmanpaşa Mahalleleri, Kuzeyde Barbaros Mahallesi bulunmaktadır. Taşınmazlar merkezi bir yerde konumlu olup, alternatif ulaşım olanaklarına sahip olup Akdeniz Bulvarı'na 550 m, Milli Kütüphane 'ye 600 m, Ankara Şehirler Arası Otobüs Terminali'ne 1,5 km mesafede bulunmaktadır.



TAŞINMAZLARIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)	
Aşti	1,5 km
İsmet İnönü Bulvarı	1,5 km
Anıtkabir	1,0 km
ODTÜ Kampüs	5,4 km
Esenboğa Havalimanı	24,0 km

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- ✓ Değerleme konusu gayrimenkuller, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde (Aşkabat Caddesi), 2758 Ada, 29 Parsel numarasında 612 m² arsa alanlı Kargir Apartman vasıflı ana taşınmaz üzerinde bulunan zemin kat 6 bağımsız bölüm no.lu 'Banka' ile 1. kat, 1 ve 2 bağımsız bölüm no.lu 'Mesken'lerdir.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazlar bodrum +zemin + 3 Normal kattan oluşan kargir apartmanda konumlandırılmıştır.
- ✓ Onaylı mimari projesine göre ana taşınmazın bodrum katında kapıcı odası ve 6 bağımsız bölüm no.lu "Banka" ya ait müştemilatlar, zemin katta 6 bağımsız bölüm no.lu 'Banka', 1.katta 1 ve 2 no.lu meskenler, 2.katta 3 ve 4 no.lu meskenler ile 3.katta 5 no.lu mesken mevcut olup, binada toplam 5 adet mesken ile 1 adet 'Banka' bulunmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazlar; Halk Bankası tarafından Halk Bankası Bahçelievler Şubesi olarak kullanılmaktadır.
- ✓ Taşınmazın dış cephesi zemin katta ısı yalıtım levhaları ve alüminyum doğrama kaplamalı, üst katları silikon esaslı plastik dış cephe boyalıdır.
- ✓ Binanın iç mekan özellikleri, bodrum katta zemin döşemeleri granit; duvarlar saten boya; kapılar çelik ve ahşap görünümlü Amerikan panel kapıdır. Zemin kat ve 1. Normal katta, zemin döşemesi operasyon odalarında laminant parke, bankolar, müşteri holü ve wc'lerde seramik; duvarlar saten boya; kapılar ahşap görünümlü Amerikan panel ve alüminyum doğramadır. Bina içerisindeki tüm ıslak hacimlerin zemin döşemesi ve duvar kaplaması seramiktir.
- ✓ Taşınmazın bodrum katı, yapılan ölçümlere göre yaklaşık 200 m² brüt kullanım alanına sahip olup, projesine göre kalorifer dairesi, kalorifer bakım odası, arşiv, 2 adet kiralık kasa, arşiv, yemek mahalli, 2 adet wc ve koridor hacimlerinden oluşmaktadır. Bodrum katın yerinde yapılan incelemesine göre alan ve büyüklük bakımından mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Mahallinde arşiv ile birleştirilmiş, 2 adet wc hacmi birleştirilerek kasa hacmine dönüştürülmüştür. Bodrum kat kasa ve arşiv amaçlı kullanılmaktadır.
- ✓ Taşınmazın zemin katı, yapılan ölçümlere göre 250 m² brüt kullanım alanına sahip olup, projesine göre 3 adet oda ve muamelat holü hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin katın yerinde yapılan incelemesine göre alan ve büyüklük bakımından mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Mahallinde katın ortasındaki merdiven boşluğu kapatılmış, 1. normal kat ile birleştirilerek kullanılmış, zemin kat kuzey doğu kısmından merdiven verilmiş ve kuzey batı kısmına wc hacimleri oluşturulmuştur. Zemin kat mahallinde 2 adet wc, müşteri holü ve bankolar, operasyon odası ve kombi odasından oluşmaktadır.
- ✓ Taşınmazın 1. normal katı, yapılan ölçümlere göre yaklaşık 290 m² brüt kullanım alanına sahip olup, mimari projesine göre katta 2 adet mesken bulunmaktadır. Meskenlerin her biri 3 adet oda, salon, mutfak, banyo, wc ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde iki adet mesken birleştirilerek zemin katta bulunan banka ile beraber kullanılmaktadır. 1. Normal kat mahallinde müşteri holü ve bankolar, krediler servisi, operasyon odası, müdür odası ve mutfak hacimlerinden oluşmakta olup kobi bankacılığı için kullanılmaktadır.
- ✓ Yapılan ölçümlerin tümüne göre değerlendirme konusu taşınmazların toplam brüt alanı yaklaşık olarak 740 m² 'dir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	3-B
Yapının Yaşı	:	35
Kat Adedi	:	Bodrum, zemin, 3 normal kat
Dış Cephe	:	Zeminde ısı yalıtımlı levha ve cam, normal katlar dış cephe boyası
Kapalı Alan (m ²)	:	740 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Kalorifer

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	%25 (tadilat yapılmış)
Altyapı	:	Tam

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ**5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ****5.3.1.1. TAPU KAYITLARI**

TAPU KAYIT BİLGİLERİ				
İLİ	:	ANKARA		
İLÇESİ	:	ÇANKAYA		
MAHALLESİ	:	YUKARI BAHÇELİEVLER		
KÖYÜ	:	---		
SOKAĞI	:	---		
MEVKİİ	:	---		
SINIRI	:	PLANINDADIR.		
PAFTA NO	:	---		
ADA NO	:	2758		
PARSEL NO	:	29		
YÜZÖLÇÜMÜ	:	612 m ²		
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	KARGİR APARTMAN		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	BANKA	MESKEN	MESKEN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	6	1	2
KAT NO	:	ZEMİN	1	1
ARSA PAYI	:	30/90	10/90	10/90
YEVMIYE NO	:	36171	36171	36171
CİLT NO	:	49	48	48
SAHİFE NO	:	4749	4744	4745
EDİNİM TARİHİ	:	28.10.2010		
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİ: TAM		

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLİŞKİN KISITLAMALAR

2758 Ada 29 Parsel 6 No.lu Bağımsız Bölüm
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 06.11.2014 tarihinde, Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 06.11.2014 tarihinde, Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir serh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 06.11.2014 tarihinde, Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde 29.11.1979 tarihli Yönetim Planı ile 19.08.2009 tarih ve 12611 yevmiyeli Bakanlar Kurulu kararı ile 'Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimleri Yasaklanmıştır.' beyanı bulunmaktadır.

2758 Ada 29 Parsel 1 No.lu Bağımsız Bölüm**REHİNLER BÖLÜMÜNDE:**

06.11.2014 tarihinde, Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

06.11.2014 tarihinde, Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

06.11.2014 tarihinde, Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde 29.11.1979 tarihli Yönetim Planı ile 19.08.2009 tarih ve 12611 yevmiyeli Bakanlar Kurulu kararı ile 'Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri Yasaklanmıştır.' beyanı bulunmaktadır.

2758 Ada 29 Parsel 2 No.lu Bağımsız Bölüm**REHİNLER BÖLÜMÜNDE:**

06.11.2014 tarihinde, Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

06.11.2014 tarihinde, Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

06.11.2014 tarihinde, Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde 29.11.1979 tarihli Yönetim Planı ile 19.08.2009 tarih ve 12611 yevmiyeli Bakanlar Kurulu kararı ile 'Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri Yasaklanmıştır.' beyanı bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde beyanlar bölümünde yer alan "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz ve Bakanlar Kurulu Sınırlı Ayni Hak Edinimleri Yasaklanmıştır" beyanlarının taşınmazın değerine bir etkisi olmayıp, devir ve temlik ile ilgili olarak beyanda belirtilen yabancı kişiler haricinde bir engel teşkil etmemektedir

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Değerleme konusu parsel; 8888 nolu parselasyon planında, klasik 4 katlı konut alanında kalmaktadır.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu 2758 ada 29 parsel no.lu taşınmazın Çankaya Belediye arşivinde incelenen dosyasında 29.03.1977 tasdik tarihli mimari projesi, 11.08.1989 tasdik tarihli Tadilat projesi, 28.08.1977 tarih ve 608 sayılı Yapı Ruhsatı ile 30.03.1979 tarih ve 6024/79 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
Çankaya Belediyesi'nde yapılan incelemede herhangi encümen kararına rastlanmamıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetimine tabi değildir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Taşınmazlar; Türkiye Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken 28.10.2010 tarih ve 36171 yevmiye ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına "Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması" işleminden tescil edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgileri)	:	Taşınmaz, son üç yılda herhangi bir imar değişikliğine konu olmamıştır. Çankaya ilçesi Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada, 29 parsel sayılı yer 8888 nolu parselasyon planında, klasik 4 katlı konut alanında kalmaktadır.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: 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 bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- 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 örnekler için ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR YÖNTEMİ: Bu yöntemde taşınmazların Pazar değeri, gelir yaratma potansiyeli/kapasitesi ile ölçülür. Değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Bu yöntem, taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa, örneğin kira geliri üreten taşınmazlar, alışveriş merkezleri, ofisler, kiralanılan konutlar gibi- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net işletme geliridir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı, tahsilat kayıpları ve işletme giderlerinin (sabit, değişken giderler) çıkarılması ile bulunur. Gelir Yöntemi çerçevesinde Gelir İndirgeme Yöntemi ve Direkt/Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemleri kullanılmaktadır.

"Gelir indirgeme yöntemi" yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelecekteki tahmini gelirlerin, şu andaki değerini göz önünde bulundurur ve gelecekteki ödenecek veya alınacak olan bir parasal toplamın, bir dizi nakit akışın, bugünkü değere dönüştürülmesinde kullanılan bir iskonto oranı seçilerek nakit akış, bugüne indirgenir.

"Doğrudan /direkt kapitalizasyon yöntemi" yaklaşımında ise, bir *genel oranı*, tek bir yılın veya istikrarlı net işletme gelirine bölündüğünde bir değer göstergesi elde edilmesini sağlayan *tüm riskler getirisini* uygulamaktadır. Doğrudan indirgeme özellikle verilerin yeterli olduğu pazarlarda kullanılmaktadır.

6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Otoparkının mevcut olmaması,

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın Yukarı Bahçelievler Mahallesi'nin en merkezi caddesinde, köşe parselde konumlu olması,
- Ticaret ve Hizmet Merkezi olan bir bölgede konumlu olması,
- Ulaşım açısından kolay erişilebilir bir bölgede konumlu olması,
- Yakın çevresinde ticari potansiyeli yüksek iş merkezleri, ofisler ve banka şubelerinin olması,
- Eğitim, sağlık, kamu kurumlarına yakın mesafede olması,
- Ruhsatlı ve iskanlı olması.

6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, **emsal karşılaştırma** yöntemi ve **gelir yöntemi** kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazın konumu, bölgedeki ticari potansiyel, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmıştır.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI**6.5.1. KİRALIK EMSALLER**

KİRALIK EMSALLER					
NO	ALAN (m ²)	KİRA BEDELİ (TL/Ay)	AÇIKLAMA	BİRİM KİRA (TL/m ² /Ay)	İRTİBAT
1	60	9.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan, yeni yapılı binada , binanın giriş katında konumlu, tek hacimden oluşan dükkan.	150	ADEM İPEK EMLAK 0539 580 32 32
2	140	20.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu, binanın giriş katında konumlu, iki hacimden oluşan dükkan.	143	REMAX BRAVO 0532 262 77 73
3	300	32.000	7. Cadde'ye dik kesen 17. sokakta konumlu, 4 katlı binanın ara giriş katında konumlu, kafe şeklinde kullanılan iki hacimden oluşan dükkan.	107	BEYAZ GAYRİMENKUL 0530 558 76 75
4	100	18.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan,yeni yapılı binada her biri 50m ² hacimden oluşan iki dükkan	180	BEYAZ GAYRİMENKUL 0530 558 76 75
5	90	15.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan, binanın giriş katında konumlu, tek hacimden oluşan dükkan	167	TÜRKER EMLAK/0536 484 11 45
6	250	30.000	Değerleme konusu taşınmaza yakın mevkiide bulunan, Caddenin girişine yakın, 50m ² depo, 100m ² zemin, 100m ² asma kat şeklinde olan dükkan	120	BİRCAN EMLAK 0507 213 81 81
7	100	2.500	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde 17. sokak ile kesişimindeki köşe binada bulunan, 4 katlı, binanın 2. katında konumlu, 2+1 kullanımlı, ofis kullanımına uygun daire.	25	BİRCAN EMLAK 0507 213 81 81
8	150	2.750	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan, 4 katlı, binanın 2. katında konumlu, 3+1 kullanımlı, ofis kullanımına uygun daire.	18	BİRCAN EMLAK 0507 213 81 81
9	100	2.500	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan, 3 katlı, 45 yaşındaki binanın 1. katında konumlu, 2+1 kullanımlı daire.	25	BİRCAN EMLAK 0507 213 81 81
10	240	4.000	Değerleme konusu taşınmaza yakın caddeye iki bina içeride bulunan sokakta yeni yapılı binada 2. katında konumlu, 6+2 kullanımlı iki dairenin birleşimi ile oluşmuş ofis kullanımına uygun daire.	17	BİRCAN EMLAK 0507 213 81 81

Değerlendirme :

Değerleme konusu taşınmaz, Bahçelievler Mahallesi'nin ticaret potansiyeli en yüksek caddesi üzerinde bulunmakta olup, tespit edilen emsaller de, değerlendirme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde konumludur.

Emsal 1: Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde üzerinde yeni yapılan binada tamamı giriş katta bulunan dükkanın şerefiyesi, değerlendirme konusu taşınmazların giriş katında bulunan dükkan ve deposuna kıyasla daha yüksektir.

Emsal 2: Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde üzerinde konumlu, 140m² alanı olan dükkan şerefiyesi, değerlendirme konusu taşınmazların giriş katında bulunan dükkana kıyasla daha düşüktür.

Emsal 3: Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde'ye dik kesen 17. sokakta konumlu, 300m² alanı olan dükkanın şerefiyesi, değerlendirme konusu taşınmazların giriş katında bulunan dükkana kıyasla daha düşüktür. Söz konusu taşınmazın bulunduğu sokak 7. Cadde'ye göre daha az ticaret fonksiyonunun olduğu, yaya yoğunluğunun biraz daha az olduğu bir konumdur.

Emsal 4: Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde üzerimde konumlu dükkan yeni binada yer alması sebebi ile değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla yüksek şerefiyelidir.

Emsal 5: Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde üzerinde konumlu 90 m² alanlı dükkan değerlendirme konusu taşınmazla benzer şerefiyelidir.

Emsal 6: Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde'ye cepheli, bodrum kat, zemin kat ve asma kattan oluşan dükkanın bodrum katı değeri zemin katın 1/5'i oranında, asma kat alanının değeri zemin katın 1/2'si oranında hesaplandığından zemin kat alanının birim kira bedeli 187,5 TL/m²/Ay olarak tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazla benzer şerefiyeye sahiptir.

Emsal 7: Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde üzerinde, 2+1 kullanımlı dairenin şerefiyesi, 2. Katta konumlu olması sebebi ile değerlendirme konusu 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlere kıyasla düşüktür.

Emsal 8: Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde üzerinde, 2. katta konumlu, 3+1 kullanımlı dairenin şerefiyesi; değerlendirme konusu taşınmazların 1. katında bulunan daire vasıflı, ofis olarak kullanılan taşınmaza kıyasla düşüktür.

Emsal 9: Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde üzerinde, 1. katta konumlu, 2+1 kullanımlı dairenin şerefiyesi; değerlendirme konusu 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlerle benzerdir.

Emsal 10: Bahçelievler Mahallesi, 7. Caddeye iki bina içeride bulunan, 2. katta konumlu, 6+2 kullanımlı iki dairenin birleşimiyle oluşmuş emsalin şerefiyesi; değerlendirme konusu 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlere kıyasla konum bakımından düşüktür.

Yukarıda detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda;

- Değerleme konusu taşınmazlardan 6 numaralı bağımsız bölüm gibi zemin katta konumlu işyeri emsallerinden, Emsal 3 haricindekiler değerlendirme yapılan taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu olup, kira bedellerinin **120-180TL/m²/ay** aralığında, normal katlarda konumlu ofis kullanımlı taşınmazların **18-25 TL/m²/Ay** değer aralığında kiralamaya konu oldukları tespit edilmiştir.

6.5.2. SATILIK EMSALLER

SATILIK EMSALLER					
NO	ALAN (m ²)	FİYAT (TL)	AÇIKLAMA	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	İRTİBAT
1	46	1.500.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide bulunan, yeni yapı binada dükkan.	32.609	BEYAZ GAYRİMENKUL 0530 558 76 75
2	165	3.500.000	Değerleme konusu taşınmazla yakın mevkide bulunan, benzer yapıdaki binada 80 m ² deposu bulunan dükkan. Depo alanı zemin kat alanının 1/5'i olarak alındığından zemin kata indirgenmiş alan 165 m ² olarak hesaplanmıştır.	21.212	BEYAZ GAYRİMENKUL 0530 558 76 75
3	135	1.500.000	Değerleme konusu taşınmazla yakın mevkide, 17. sokakta konumlu, 2 hacimden oluşan 80 m ² depo alanı olan 200 m ² dükkan. Depo alanı zemin kat alanının 1/5'i olarak alındığından zemin kata indirgenmiş alan 135 m ² olarak hesaplanmıştır.	11.111	BEYAZ GAYRİMENKUL 0530 558 76 75
4	105	1.350.000	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu caddeye 1 bina içeride konumlu 35m ² deposu bulunan dükkan. Depo alanı zemin kat alanının 1/5'i olarak alındığından zemin kata indirgenmiş alan 105 m ² olarak hesaplanmıştır.	12.857	Sahibinden, Selim Bey 0532 564 46 08
5	170	2.750.000	Değerleme konusu taşınmazla yakın konumlu caddeye 1 bina içeride bulunan depo ve asma katı bulunan yeni binada konumlu 300 m ² dükkan. Depo alanı zemin kat alanının 1/5'i, asma kat zemin kat alanının 1/2'si olarak alındığından zemin kata indirgenmiş alan 170 m ² olarak hesaplanmıştır.	16.176	BİRCAN EMLAK 0507 213 81 81
6	100	400.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide bulunan, eski binanın 1. katında konumlu daire.	4.000	BEYAZ GAYRİMENKUL 0530 558 76 75
7	110	500.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde yakın konumda köşe parseldeki binada bulunan ofis kullanımlı caddeye cepheli 1. kattaki 3+1 kullanımlı 110m ² kullanımlı daire	4.545	TÜRKER EMLAK 0536 484 11 45
8	125	550.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan, 4+1 kullanımlı, eski binanın 2. katında konumlu 125 daire.	4.400	Remax, Atilla Bey 0533 385 63 15

Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmaz, Bahçelievler Mahallesi'nin ticaret potansiyeli en yüksek caddesi üzerinde bulunmakta olup, tespit edilen emsaller de değerlendirme konusu taşınmazla aynı cadde veya caddeye çıkan sokak üzerinde konumludur.

Emsal 1: Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde üzerinde yeni yapılan binada tamamı giriş katta bulunan dükkanın şerefiyesi, değerlendirme konusu taşınmazların giriş katında bulunan dükkan ve deposuna kıyasla daha yüksektir.

Emsal 2: Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde üzerinde konumlu, 150m² zemin 80m² depo alanı olan dükkan şerefiyesi, değerlendirme konusu taşınmazların giriş katında bulunan dükkana kıyasla daha düşüktür.

Emsal 3: Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde'ye dik kesen 17. sokakta konumlu, 120m² zemin 80m² depo alanı olan dükkanın şerefiyesi, değerlendirme konusu taşınmazların giriş katında bulunan dükkana kıyasla çok daha düşüktür. Söz konusu taşınmazın bulunduğu sokak 7. Cadde'ye göre daha az ticaret fonksiyonunun olduğu, yaya yoğunluğunun biraz daha az olduğu bir caddedir.

Emsal 4: Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde'ye yakın ara sokakta 35m² depo, 100m² zemin katta hacmi bulunan dükkanın şerefiyesi, değerlendirme konusu taşınmazların giriş katında bulunan dükkan ve deposuna kıyasla daha düşüktür.

Emsal 5: Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde'yi kesen bir sokak üzerinde konumlu, 300 m² 3 kattan oluşan dükkanın şerefiyesi, değerlendirme konusu taşınmazların giriş katında bulunan dükkan ve deposuna kıyasla çok daha düşüktür.

Emsal 6: Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde'ye cepheli, 3+1 kullanımlı eski bir binada 1.katta yer alan söz konusu taşınmazın şerefiyesi, değerlendirme konusu taşınmazların 1. katında bulunan mesken vasıflı, ofis kullanımlı taşınmaza benzerdir.

Emsal 7: Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde'ye cepheli, 120m² hacmi olan, 3+1 kullanımlı eski bir binada 1.katta yer alan söz konusu taşınmazın şerefiyesi, değerlendirme konusu taşınmazların 1. katında bulunan mesken vasıflı, ofis kullanımlı taşınmaza benzerdir.

Emsal 8: Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde üzerinde konumlu, 4+1 kullanımlı dairenin şerefiyesi, değerlendirme konusu taşınmazların 2. katında bulunan mesken vasıflı, ofis kullanımlı taşınmaza benzerdir.

Satılık işyeri emsallerinden Emsal 1 ve 2, taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu olup, diğer emsaller ise söz konusu caddeyi dik kesen sokaklarda konumludur. Emsal 1 ve 2, cadde üzerindeki satış değerlerinin 20.000-30.000 TL/m² aralığında olduğunu göstermektedir.

Yukarıda detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda; değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı cadde üzerinde zemin katta konumlu işyerlerinin **20.000-30.000 TL/m²**, normal katlarda konumlu ofis kullanımlı taşınmazların **4.000-4500 TL/m²** değer aralığında alım-satım işlemine konu oldukları tespit edilmiştir.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı cadde üzerinde zemin katta konumlu işyerlerinin **20.000-30.000 TL/m²**, normal katlarda konumlu ofis kullanımlı taşınmazların **4.000-4500 TL/m²** değer aralığında alım-satım işlemine konu oldukları tespit edilmiştir. Değerleme konusu 6 numaralı bağımsız bölümün zemin kat alanı için, cadde üzerindeki avantajlı konumu göz önünde bulundurularak 27.500,-TL/m², bodrum kat alanının ise zemin kat yaklaşık 1/6'sı oranında değere sahip olacağı kanaatine varılmış, nihai değer bağımsız bölümün toplam kapalı alanı esas alınarak takdir edilmiştir. Taşınmazlar için belirlenen birim fiyatlar esas alınarak hesaplanan toplam değerler aşağıda sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm No	Alan, M ²	Birim Değer, TL/m ²	Satış Değeri, TL
1	145	4.500	652.500
2	145	4.500	652.500
6 6 No'lu BB'e Ait Depo için Bodrum Kat için Taktir edilen Birim Değer Esas alınmış, Birim Değer Bodrum Kat ve Zemin Kat Ortalaması Olarak Verilmiştir.	200+250	17.272	7.772.500
Genel Toplam, TL			9.077.500

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölge gelişimini tamamlanmış olup, bölgede arsa arzı olmadığından ve yeterli sayıda satılık/kiralık emsal tespit edilebildiğinden maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Gelir yöntemi çerçevesinde doğrudan kapitalizasyon yöntemi uygulanarak, değer tespiti yapılmıştır. Bu yöntem uygulanırken taşınmazın, kira bedeli ve bölgenin kapitalizasyon oranı esas alınmıştır. Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen satılık ve kiralık emsaller İncelenmiş ve taşınmazın bulunduğu bölgedeki kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir.

Satılık işyeri emsallerinden Emsal 1 ve 2, taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu olup, diğer emsaller ise söz konusu caddeyi dik kesen sokaklarda konumlanmıştır. Emsal 1 ve 2, cadde üzerindeki satış değerlerinin 20.000-30.000 TL/m² aralığında olduğunu göstermektedir.

İşyeri vasıflı kiralık emsallerden, Emsal 3 haricinde, geriye kalanların tamamının değerlendirilmesi yapılan taşınmaz ile aynı cadde üzerinde olduğu görülmüş olup, kira bedelleri aylık 120-180TL/m²/ay aralığında olduğu belirlenmiştir. Bu doğrultuda, ortalama yıllık kira değeri 1.800 TL/m²/yıl olarak, ortalama satış bedeli ile ilişkisi kurularak Ro: 0,072 olarak hesaplanmaktadır. Taşınmazların kira bedeli raporun 6.7 başlığı altında tespit edilmiş olup, katlar arasında şerefiyelendirme yapılarak 6 numaralı bağımsız bölümün ortalama kira bedeli aylık 100 TL/m²/ay, 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlerin kira bedeli 25 TL/m²/Ay olarak belirlenmiştir. Bölgede Kapitalizasyon Oranı yuvarlatılmış olarak %7 alınarak gelir kapitalizasyonu yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer aşağıda sunulmuştur.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER						
BB No	Alanı, m ²	Birim Kira Değeri (TL/ m ² /ay)	Aylık Kira (TL/ay)	Yıllık Kira (TL/ay)	Ro	Taşınmazın Değeri, TL
1	145	25	3.625	43.500	0,07	621.429
2	145	25	3.625	43.500		621.429
6	450	100	45.000	540.000		7.714.286
Toplam Değer, TL						8.957.143

Gelir kapitalizasyonu yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların değeri **8.957.143,- TL** olarak hesaplanmıştır.

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen kiralık emsaller ve piyasa araştırmaları sonucunda; değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı cadde üzerinde zemin katta konumlu işyerlerinin **120-180 TL/m²/Ay**, normal katta konumlu ofis kullanıma uygun taşınmazların ise **20-30 TL/m²/Ay** bedel aralığında kiralamaya konu oldukları tespit edilmiştir. 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın zemin katının 160 TL/m²/ay ve bodrum katının ise zemin katın yaklaşık 1/6'^sı oranında bedelle kiralamaya konu olacağı kanaatine varılmış olup, nihai kira bedeli; taşınmazın toplam kapalı alanı esas alınarak takdir edilmiştir. 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlerin ise 25 TL/m²/Ay bedelinde kiralamaya konu olacağı kanaatine varılmıştır. Tespit edilen bu birim kira bedelleri esas alınarak hesaplanan toplam kira bedelleri aşağıda sunulmuştur.

BB No	Alanı, m ²	Birim Kira Değeri (TL/ m ² /ay)	Aylık Kira (TL/ay)	Yıllık Kira (TL/ay)
1	145	25	3.625	43.500
2	145	25	3.625	43.500
6	450	100	45.000	540.000
Toplam Kira Bedeli, TL			52.250	627.000

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazlara ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum görülmemiştir.

6.9.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme konusu taşınmazın boş arsa değeri tespiti yapılmamıştır.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; mevcut kullanımı ve Mer'î İmar Planı yapılanma fonksiyonu doğrultusunda kullanılmalıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespitinde, müşterek kısımların taşınmaza kattığı değer nihai değere yansıtılmıştır.

6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değer; emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiş, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile taşınmazın değeri **9.077.500.-TL**, gelir yöntemi ile değer **8.957.143,-TL** olarak hesaplanmış olup, her iki yöntemle hesaplanan değer birbirini örtüştüğü tespit edilmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değer, piyasa değerini daha doğru olarak yansıttığından, **9.077.500,-TL** değer, nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar; yapı kullanma izin belgesine istinaden kat mülkiyetine geçmiş olup, cins tashihi yapılmıştır. Mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgeleri tamdır.

7.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" olarak yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

BAHÇELİEVLER ŞB. RAYİÇ DEĞER				
BB No	ALAN,m ²	KDV Hariç Σ Değer, TL	KDV Dahil Σ Değer, TL	KDV Hariç Σ Değer, USD
1	145	652.500	769.950	291.321
2	145	652.500	769.950	291.321
6	450	7.772.500	9.171.550	3.470.176
Genel Toplam, TL		9.077.500	10.711.450	4.052.817

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam satış değeri;

9.077.500-TL (DokuzMilyonYetmişYediBinBeşYüz Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

BAHÇELİEVLER ŞB. KİRA BEDELİ				
BB No	ALAN m ²	KİRA BEDELİ TL/AY	KİRABEDELİ TL/YIL	KİRA BEDELİ USD/YIL
1	145	3.625	43.500	19.421
2	145	3.625	43.500	19.421
6	450	45.000	540.000	241.093
Genel Toplam, TL		52.250	627.000	279.936

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazların yapı sınıfı 3-B olmak üzere sigortaya esas değeri 481.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Sigortaya esas değer; taşınmazın toplam kapalı alanı ile Bayındırlık İskan Bakanlığı 3-B Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti çarpılmak suretiyle hesaplanmıştır.

*(08.12.2014 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2,2398-TL olarak kabul edilmiştir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Fulya ŞENGÜL

SPK Lisans NO:401341

Harita Mühendisi/Kontrolör

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

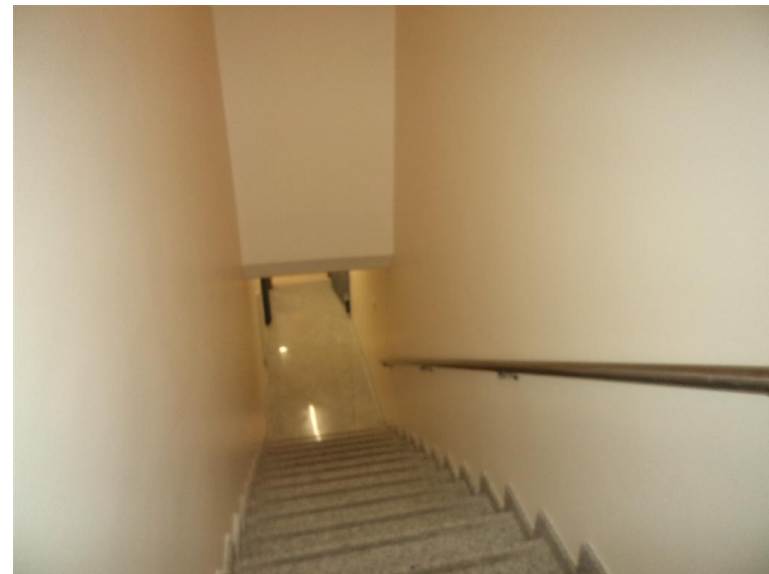
Mustafa NURAL

SPK LİSANS NO:400604

Harita Mühendisi/Genel Müdür Yardımcısı

EK 1 - FOTOĞRAFLAR





BODRUM KAT FOTOĞRAFLARI



Zemin Kat Fotoğrafları



1. Normal Kat Fotoğrafları

EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.11.2014 11:03:35	2014-92917	20141106-2546-F00146	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	612,00000 m ²	
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 BAHÇELİEVLER Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	48 / 4744	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGİR APARTMAN	
Ada / Parsel	2758 / 29	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	8 / 4744	
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 Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 36171


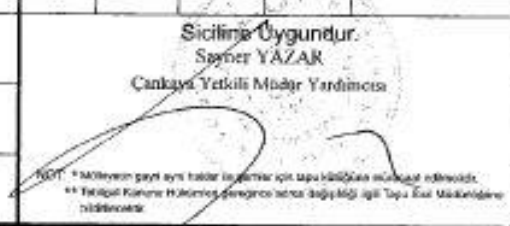
Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.11.2014 11:04:50	2014-92920	20141106-2546-F00149	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	612,00000 m ²	
Zemin No	372725	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 2)	
İl / İlçe	ANKARA / ÇANKAYA	Arsa Pay / Payda	10/90	
Kurum Adı	Çankaya TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	MESKEN	
Mahalle / Köy Adı	YUKARI BAHÇELİEVLER Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	48 / 4745	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGİR APARTMAN	
Ada / Parsel	2758 / 29	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	8 / 4745	
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 Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 36171

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.11.2014 11:05:40	2014-92923	20141106-2546-F00169	15,00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	612,00000 m ²	
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	KARGİR APARTMAN	
Ada / Parsel	2758 / 29	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	8 / 4749	
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 Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 36171

TAPU BELGELERİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotograf		
	İlçesi	ÇANKAYA						
	Mahallesi	YUKARI BAHÇELİEVLER						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
	2758	29	KARGIR APARTMAN		ha	m ²	dm ²	
						612,00 m2		
Sınır	Planlıdır							
Zemin Sistem No : 372716								
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağmaz Bir. No.	
607.396,00		MESKEN		10/90		1	1	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tema: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI : 29/11/1979						
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.		36171	45	4744		28/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
<small>NOT : * Mülkiyet payı aynı haklar taşınmaz için tapu idaresine sunulmuş değildir. ** Tescil Kanunu Hükümlerine göre tapu idaresi adına bağlılığı ilgili Tapu Eski Makamında bildirilmiştir.</small>								
SHCEK - 50. YIL		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 199		


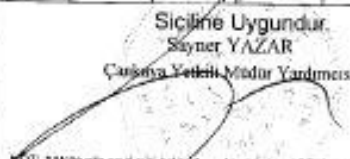
ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ	Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA				
	Mahallesi	YUKARI BAHÇELİEVLER				
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkii					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
	2758	29	KARGIR APARTMAN	ha	m ²	dm ²
Sınırı	Planındadır					
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>	DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Zemin Sistem No : 372725						
Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
607.396,00	MESKEN	10/90		1	2	
Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı ikinci HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde, YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI : 29/11/1979					
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	36171	48	4745		28/10/2010	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur. Seyzer YAZAR Çankaya Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih:
<small>MST : Mülkiyetin aynı kişi tarafından gelmesi için bu kısıtlama müracaat edilmelidir. ** Yetkili Müdür Yardımcısı üretilmiş ve imza yapıldığı için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>						

ŞİFCEK - 50. YIL

Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	ÇANKAYA						
	Mahallesi	YUKARI BAHÇELİEVLER						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
	2758	29	KARĞIR APARTMAN	ha	m ²	dm ²		
				612,00 m ²				
Sınırı	Planındadır							
Zemin Sistem No : 372348								
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
5.466.564,00		BANKA		30/90	ZEMİN		6	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YON.PLANI : YÖNETİM PLANI : 29/11/1979						
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tan						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gİlisi	
Cilt No.		36171	49	4719		28/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.		Siciline Uygundur. Seyret YAZAR Çalışma Yetkili Müdür Yardımcısı 					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
KOT: *Mülkiyetin payı köle tutulmuş ve yerleşim için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** İşbu Tapu Kanunu Hükmüne göre bir adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.								


SHÇFK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

199

İMAR DURUMU



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : M.06.6.ÇAN.0.13.04.01/38455-2741 (30562) /...../2014
Konu: İmar durumu 07 / 2014


Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
İhlamur Mah. Aytaşı Sk. No:4
Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL

İlgi: 06/11/2014 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde, ilçemiz sınırlarında bulunan 2763 ada 10 parsel, 2758 ada, 29 parsel, 1046 ada 27 parsel ve 1064 ada 14 parselin imar durumunun bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan inceleme sonucu; ilçemiz sınırlarında bulunan 2763 ada 10 parsel ile 2758 ada 29 parsel imar planında Klasik 4 Katlı Konut Alanı, 1046 ada 27 parsel 10 Katlı Ticaret Bölgesinde ve 1064 ada 14 parsel 10 Katlı Ticaret Bölgesinde kalmakta olup, ayrıca son iki parsel Kızılay Merkezi İş Alanı İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.


Necla ERTOGRUL
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Çamburiyet Mah. Ziya Gökalp Cad. No:11 Kızılay/ ANKARA
Not: yazılarınızda ada parsel numarasını belirtiniz.

İnt.Tel: 0 312 458 89 00 / 1559 / D.Y.
www.Cankaya-bel.tr

YAPI RUHSATI

T. C.
ANKARA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

No. 608

(İnsaat başlamadan önce arka sahfedeki hususları okuyunuz)

Bölüm I - Yapının Yeri (Adresi)

Şehir: Çankaya İlçe: Ankara
Mahalle: Bahçelievler İlçe: Ankara
Sokak: 25. Sokak
Yapı No: A-8/1
Pafta Numarası: 2738
Ada Numarası: 29
Parcel Numarası: 68897

Bölüm II - Yapının Sahibi ve Fenni Sorumlusu

A. Yapı Sahibi: Türkiye Halk Bankası A.Ş.
Çevre Bilgi No Adı Soyadı ve Adresi: ...
B. Yapı Sorumlusu: Aydın Yarımlıç
Adı Soyadı: Aydın Yarımlıç
Unvanı: Mimar
Adresi: Saraylı Cad. Demir İş Hanı No. 17/4

Bölüm III - İncelet ruhsatnamesinin kapsamı

İncelet ruhsatnamesi	KOD
1 - Yeni yapı için verilmiştir. (X)	
2 - Kök veya yapı baskısı için verilmiştir. ()	
3 - Tadilat işi verilmiştir. ()	
4 - Tamirat işi verilmiştir. ()	
5 - Bakım dönemi için verilmiştir. ()	

Bölüm IV - Yapının kullanma amacı ve yüksekliği

Kullanma amacı	Yüksekliği (m)	KOD
1 - Eski (Daire sayısı: 5)	1099	
2 - Apartman (Daire sayısı: 5)		
3 - Dükkan mağaza (sayısı: 1)		
4 - Pasaj (İçindeki dükkan sayısı: 1)		
5 - İşhanı (İçindeki işyeri sayısı: 1)		
6 - Depo - ardiye		
7 - Garaj, hangar		
8 - 15 ve 7'nci maddelerde yalnızca işyeri olarak gösterilecek. Sanat yapıları (Fabrika, atölye, imalatخانه gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise bu bölüme dahil edilmez.		
TOPLAM	1476	

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

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet	b) Yığma
1 - Çelik ()	1 - Briket ()
2 - Betonarme (X)	2 - Tuğla ()
3 - Ahşap ()	3 - Taş ()
4 - Diğer ()	4 - Kerpic ()
5 - Diğer ()	5 - Diğer ()

Bölüm VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

a) Yapının kat sayısı	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı
5	4	1

b) Yapının yüksekliği (metre) (*): 12.50

c) Yapının maliyeti (**): 1850. Kaloriferli TL

d) Yapının maliyeti (**): 2730600 TL

Gelirler Maliyeti

Gelirler Maliyeti	Lira	Kr.
Harc	221.	40
Ceza	221.	40
Toplam	221.	40

NOT: Bu ruhsat 30/6/1977 tarih ve 19498 sayılı toprak kan ruhsatı verirken 6785 sayılı kanunun 1905 sayılı kanunla değişik 25 maddesi ile ilgilili kesilmiş olup ayrıca 9/2/1977 tarih yazma kitinden tuturmuştu.

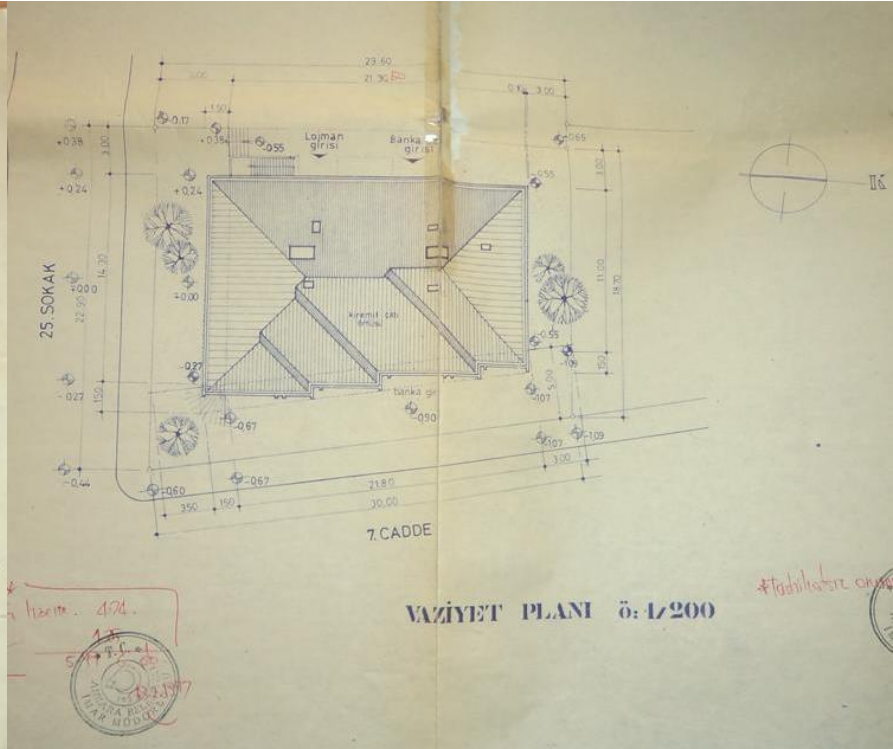
Yeni İnşaat Türkiye Halk Bankası A.Ş. için

Yapının Sorumluluğunu alan: Aydın Yarımlıç
Yapının Sorumluluğunu alan: HAMİT SÖZAN
Yapı İzin Muamelesi Memuru: ...

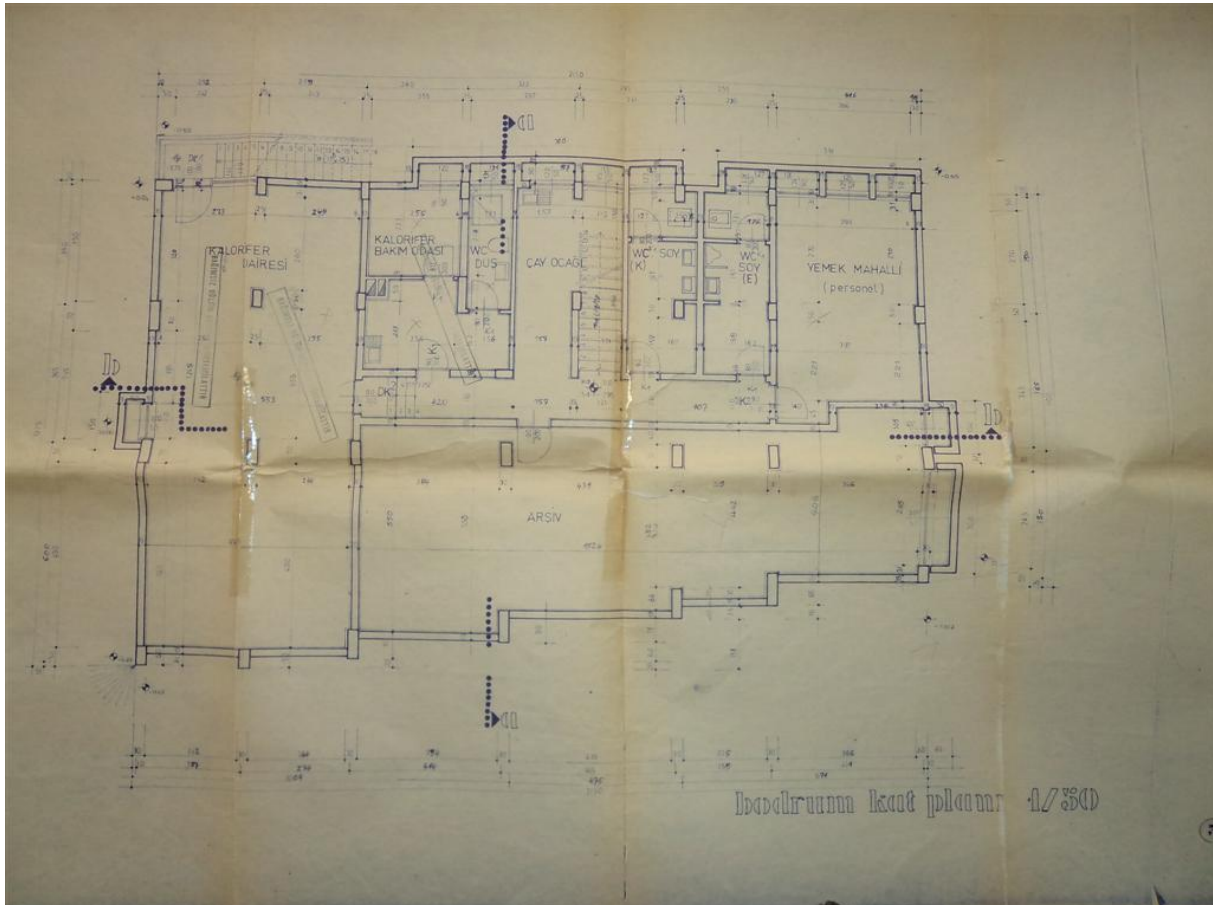
Bu ruhsatla yapılan bina 5.7.1976 tarihine göre tanımlanmış olan inşaat müdürlüğünce 31.3.1977 tarih ve 961/77 sayılı yazıyla gelen 29.3.1977 tarihli projelere uygun olarak yapılmıştır.

MİMARİ PROJE KAPAĞI

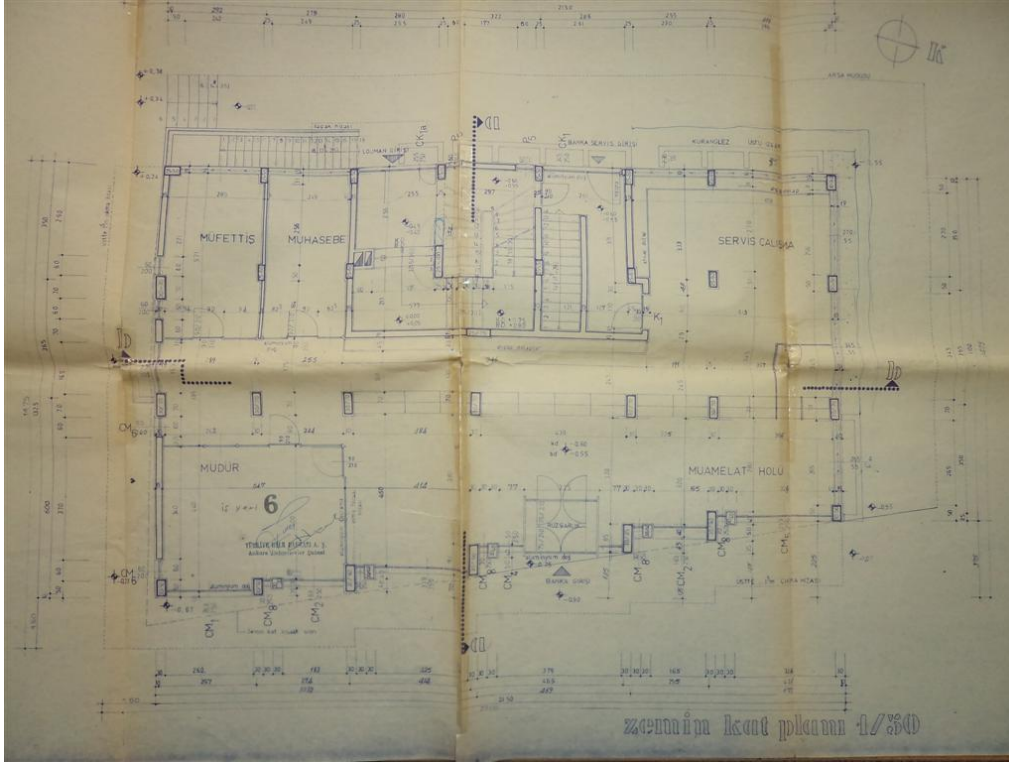
VAZİYET PLANI



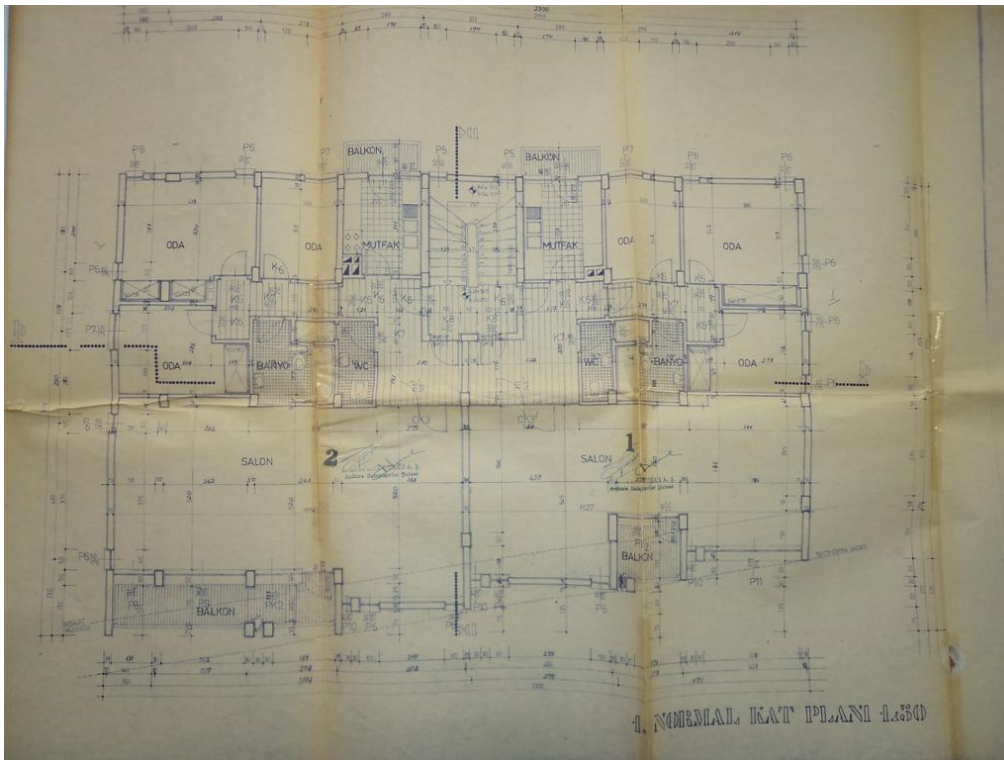
BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



1. NORMAL KAT PLANI



**EK 3 – LİSANSLAR
SORUMLU DEĞERLEME UZMANINA AİT LİSANS BELGESİ**

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.09.2007 No : 400604

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

Mustafa NURAL

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER


TSPAKB
Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
KURULUŞ: 2001

E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.04.2010 No : 401341

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

Fulya ŞENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER


TSPAKB
Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
KURULUŞ: 2001

E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN