

2015

EKSPERTİZ RAPORU



REVİZE

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

Cumhuriyet Mahallesi Atatürk
Caddesi No: 63 (1046 Ada 27
Parsel)
Çankaya / ANKARA
18.12.2015

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	: 14.10.2015 - 597927 SPK' nun 22.07.2016 tarih ve 12233903-325-07-E-8051 sayılı yazısı
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 14.10.2015 tarihli talebine doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.10.2015 tarih, 2015/ 23-1 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 18.12.2015 tarihinde, 597927 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.
RAPOR TARİH VE NO.	: 18.12.2015 tarih ve 2015/23-1 rapor numarası
REVİZE RAPOR TARİHİ VE NO	04.08.2016 / 597927-Rev.
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 taşınmazın tapu kaydında herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.
İMAR DURUMU	: Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu parsel, 10 kat ticari mia(merkezi iş alanı) imarlıdır.
DEĞERİ	: Mülkiyeti; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'na ait olan; tapu kütüğünde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada, 27 parsel numaralı, tapu kayıtlarında "Apartman" vasfı ile kayıtlı halihazırda Halkbank Yenişehir Şubesi ve Rota Otel olarak hizmet veren taşınmaza; Arsa+Bina Bedeli olarak değerlendirme tarihi itibarıyla tamamına Türk Lirası cinsinden Arsa+Bina Bedeli Olarak; KDV Hariç 11.775.000.-TL (Onbirmilyonyediyüzyetmişbeşbin.-TL) değer tahmin ve takdir edilmiştir. Aylık Kira Bedeli Olarak; KDV Hariç 90.000.-TL/Ay (Doksanbin.-TL/Ay) değer tahmin ve takdir edilmiştir.
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 GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4.4- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri
- 4.5- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri
- 4.6- Gayrimenkul 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, 597927 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.07.2016 tarih 12233903-325.07-E.8051 sayılı yazısında yer alan değerlendirmeler çerçevesinde (konu raporun döviz kuru, kapitalizasyon oranı, vb. kriter ve tespitlerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır) şirketimiz tarafından 04.08.2016 tarihinden revize edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Mülkiyeti; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapuda Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada 27 nolu (eski 22 daha öncesinde 5) parselinde kayıtlı 2.bodrum+1.bodrum+zemin+9+ç.a katlı "Apartman" niteliğinde tapuya kayıtlı ana taşınmazın piyasa koşullarında aylık kira bedelinin ve satış değerinin belirlenmesi ile hazırlanan revize ekspertiz/değerleme raporudur.

1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerleme raporu; gayrimenkul 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 değerleme personeli Serkan OĞUZ tarafından 21.10.2015 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 11.12.2015 tarihinde ekspertiz çalışması tamamlanmış olup raporumuz 18.12.2015 tarihinde hazırlanmış ve 04.08.2016 tarihinde revize edilmiştir.

Bu raporda kullanılan değer; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada, 27 parsel numaralı, tapu kayıtlarında "Apartman" 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 değerleme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme 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. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.07.2016 tarih 12233903-325.07-E.8051 sayılı yazısında yer alan değerlendirmeler çerçevesinde (konu raporun döviz kuru, kapitalizasyon oranı, vb. kriter ve tespitlerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır) şirketimiz tarafından 04.08.2016 tarihinden revize edilmiştir.

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

Bu değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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, Cumhuriyet Mahallesi, Atatürk Bulvarı No:63, 1046 ada, 27 parsel numaralı, tapu kayıtlarında "Apartman" vasıflı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

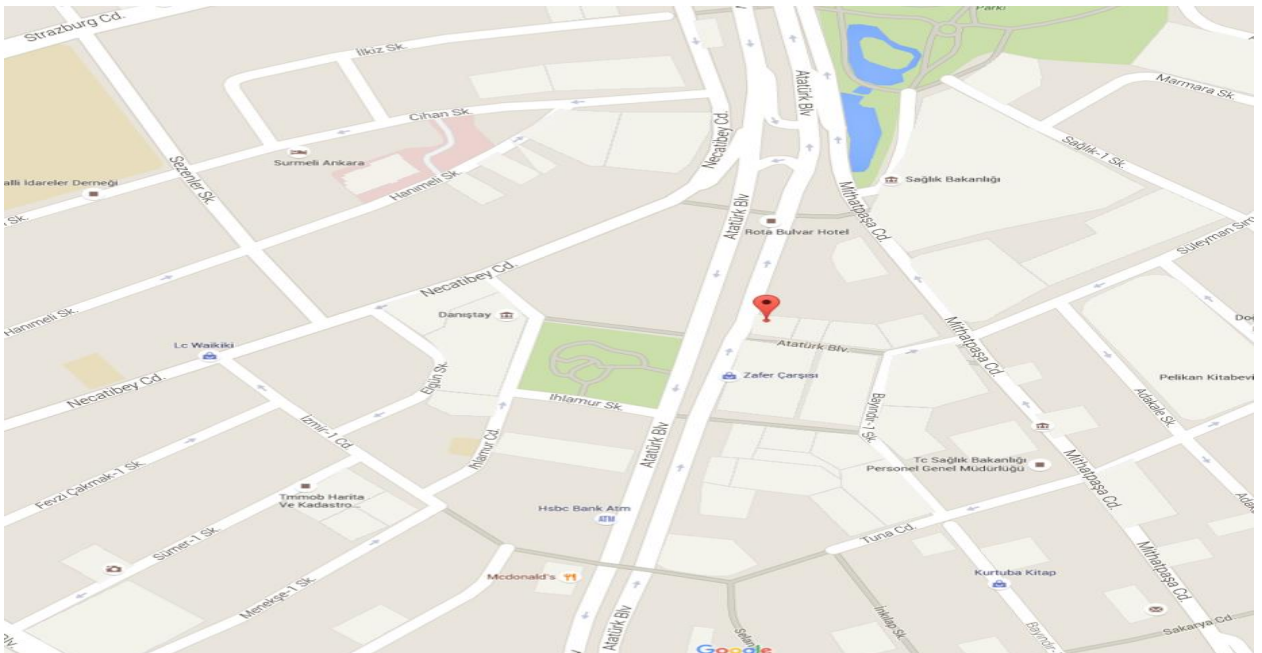
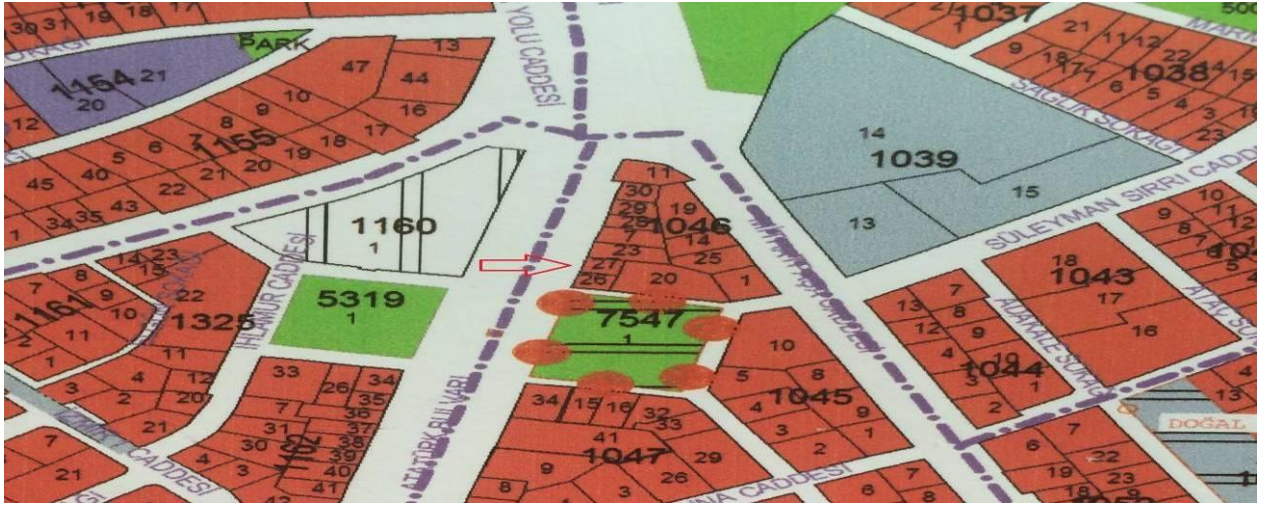
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.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

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Söz konusu gayrimenkul; Çankaya İlçesi, Cumhuriyet mahallesi, Atatürk Bulvarı üzerinde yer almakta olup, bina girişi Atatürk Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Orta ve yüksek gelirli gruplar tarafından tercih edilen ve ticari aktivitenin yüksek olduğu bölgede; şube binaları, cafe'ler, restoranlar, ofis, Zafer çarşısı, dersaneler ve pasajlar bulunmaktadır. (Koordinat Gps ondalık sisteme göre: 39.925193, 32.855167)

Kroki:



3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: Ankara
İlçesi	: Çankaya
Mahallesi	: Cumhuriyet
Ada No	: 1046
Parsel No	: 27(eski 22 öncesinde 5 parsel)
Arsa Yüzölçümü	: 205m ²
Ana Taş Niteliği	: Apartman
Malik/Hisse	:Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / Tam
Cilt / Sayfa	: 1/58
Yevmiye	: 36171
Tarih	: 28.10.2010

3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

15.10.2015 tarihinde Tapu Kayıt Sisteminden (Takbis sisteminden) temin edilen tapu kayıt belgesine göre taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

3.4- Gayrimenkulün 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;

- 22.03.1995 tarih ve 27 numaralı, 12.06.1968 tarih B/104 numaralı, temmuz 1966 tarih A/543 numaralı ve 27.11.2014 tarih 193/14 numaralı tadilat ruhsatı,
- 19.06.1968 tarih, 397 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- Kat irtifakı kurulu olmadığı için Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğünde mimari projesi bulunmamakta olup, Çankaya Belediyesi İmar Arşivinde 03.06.2014 tarihli mimari proje ulaşılabilmektedir.
- Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından, tespit edilmiştir.
- Söz konusu belge örnekleri ekte sunulmuştur.

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu parsel, 10 kat ticari mia(merkezi iş alanı) imarlıdır.

Gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma koşullarında son 3 yılda herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

NOT: Değerlemeye konu taşınmaz 1046 ada 5 parsel kayıtlı iken yapılan imar uygulamaları ile sırası ile 1046 ada 22 parsel ve son olarak 1046 ada 27 parsel olarak değiştirilmiştir.

3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu

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

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkulün 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 bindi. 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 biçiminde 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 çayırıktı. 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 Yenışehir 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.

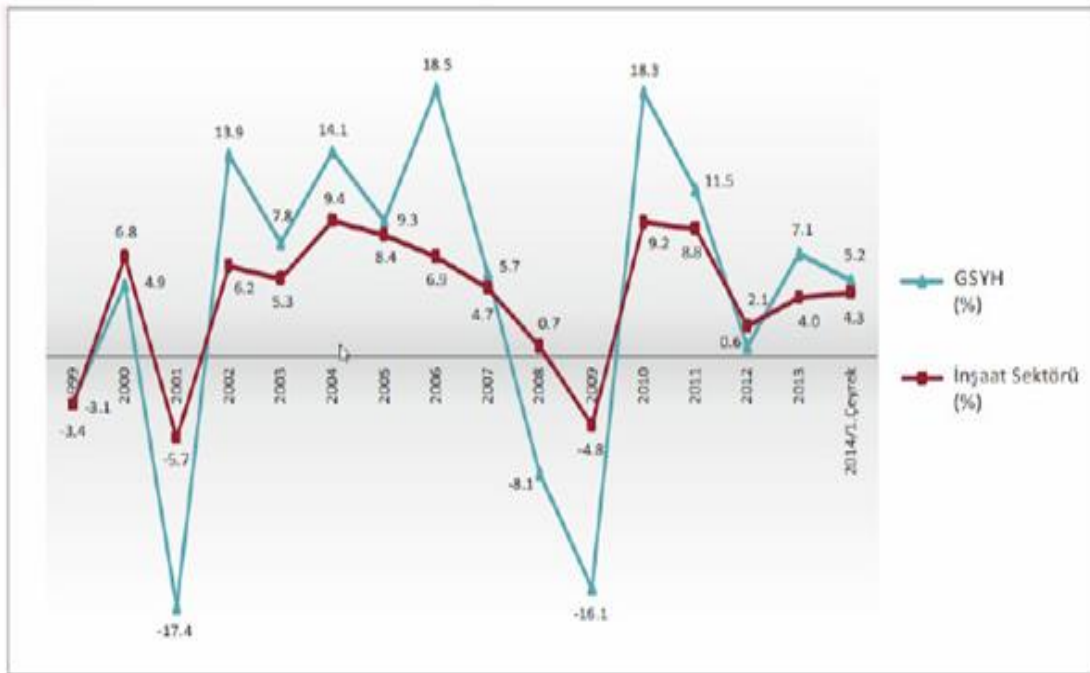
4.2- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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 kılabilecek 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 lokomotif” 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 mütekabiliyet 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.

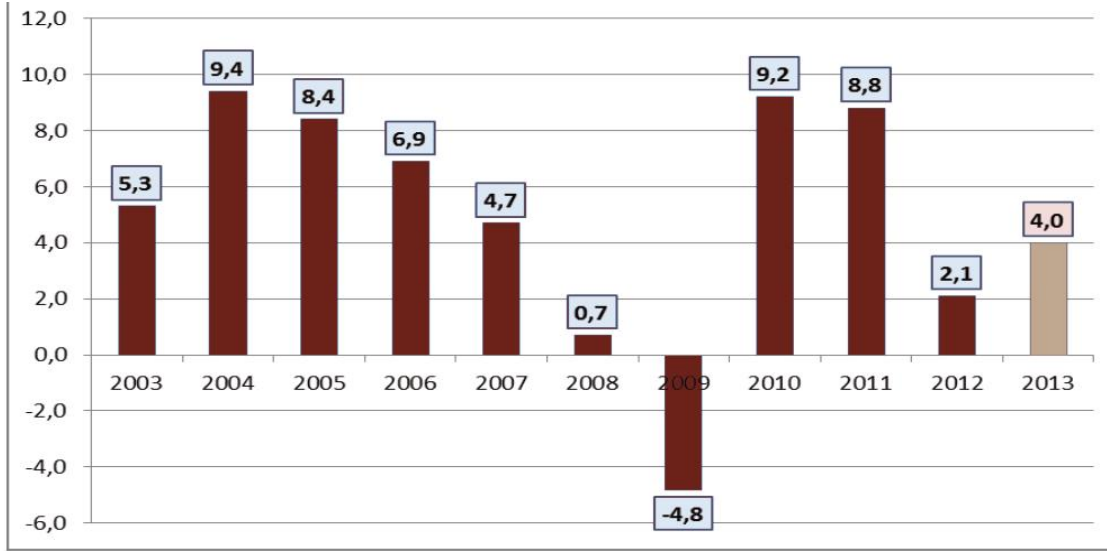
Dünya Ekonomisindeki dalgalanmalar ile değişen algıların Türk Ekonomisine etkileri dikkat çekmektedir. Ancak Türk Ekonomisindeki kronik bazı sorunların azalması veya olumlu yönde değişmesi ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır. Türkiye’nin genel ekonomik görünüm ve göstergeleri 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 örneklerindendir. 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 büyüyebilme' 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 mütekabiliyet 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 İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4.4- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri

Gayrimenkul 272,00 m² arsa üzerine, 10 kat ticari MİA(Merkezi İş Alanı) imarlı parsel üzerinde, 2bodrum + zemin + 9 + çatı katı(projede 10. Kat) olarak B.A.K yapı tarzında inşa edilmiştir. Söz konusu taşınmaz'ın Atatürk bulvarı üzerinden sağlanmaktadır.

Ekspertiz tarihi ile yerinde yapılan incelemede kat irtifakı kurulu olmayan taşınmazın 1.bodrum+zemin+1 ve 2.katları Halkbank Yenışehir Şubesi olarak kullanıldığı, 2.bodrum, 3+4+5+6+7+8+9 ve çatı katı Rota Bulvar Hotel olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün yakın çevresinde; şube binaları, cafe'ler, restaurantlar, ofis, Çankaya Belediyesi ve pasajlar bulunmaktadır.

Hali hazırda kullanım durumuna göre iç mekânın bölüm ve özellikleri:

Ekspertize konu gayrimenkul; tapu kütüğünde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, imarın; 1046 ada, 27 numaralı parseli üzerinde yer alan, bitişik nizam, B.A.K. tarzda, 2bodrum + zemin + 9 normal kat olarak inşa edilmiş binanın **Halkbank Yenışehir Şubesi olarak 1.bodrum+zemin+1 ve 2.normal katları iç mahal özellikleri;**

Zemin kaplamaları seramik / mozaik / laminat parke , duvar ve tavan kaplamaları plastik boya / alüminyum asma tavan, doğramalar alüminyum/ahşap doğramadır.

Rota Bulvar Hotel olarak kullanılan 2.bodrum, 3+4+5+6+7+8+9 normal kat ve çatı katı;

Zemin kaplamaları halı kaplama / seramik / , duvar ve tavan kaplamaları saten boya, dekoratif kaplama / alüminyum asma tavan, doğramalar alüminyum/ahşap doğramadır.

Değerlemeye konu taşınmaz mimari projesine göre yaklaşık;

2.bodrum katı 200m², 1.bodrum katı 200m², zemin katı 200m², 1.kat 167m², 2.kat 167m², 3.kat 167m², 4.kat 167m², 5.kat 167m², 6.kat 167m², 7.kat 167m², 8.kat 167m², 9.kat 167m², çatı kat 101m² brüt alana sahiptir.(Toplam ~2204m²) kapalı alana sahiptir.

Not: Otel ile ilgili kiracıdan gelir ve işletmeye yönelik herhangi bir belge temin edilememiştir.

4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 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 kılabilen, 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 bulundurmak, 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- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4.6.1- Olumlu Faktörler

- ❖ Gayrimenkulün şehir merkezinde ticari aktivitenin yoğun olduğu bulvarda konumlanması,
- ❖ Gayrimenkulün bakımlı olması
- ❖ Toplu taşıma ile ulaşım imkânının olması,
- ❖ Şehir merkezinde olması.

4.6.2- Olumsuz Faktörler

- ❖ Kat irtifakının kurulmamış olması,
- ❖ Otopark problemi

4.7- Genel Değerleme Yöntemleri

4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Bu değerlendirme 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 değerlendirme 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 bilmese 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, değerlendirme yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul 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: World Mark Gayrimenkul (0312 417 65 43) Söz konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 5000 m² kapalı kullanım alanı olan bakanlık binasının 16.000.000TL den satılık olduğu ve ayda 90.000 TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir. (Komple bina satış 3.200 TL/m²) (Komple bina kira 18TL/M²)

ÖRNEK 2: World Mark Gayrimenkul (0312 417 65 43): Söz konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 5000 m² kapalı kullanım alanı olan ofislere kiralık olan komple binanın 13.500.000TL den satılık olduğu edinilmiştir. (Komple bina Satış 2.700 TL/m²)

ÖRNEK 3: Deniz Emlak (0312 338 18 38)Söz konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 4700 m² kapalı kullanım alanı olan kurumsal kiracılı komple binanın pazarlıkla 18.500.000 TL den satılık olduğu ve aylık 90.000TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.(Komple bina Satış 3.936 TL/m²) (KOMPLE BİNA KİRA 19,14TL/M²)

ÖRNEK 4: Deniz Emlak (0312 338 18 38) Söz konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 4000 m² kapalı kullanım alanı olan ofis kiracılı komple binanın pazarlıkla 13.500.000 TL den satılık olduğu ve aylık 70.000TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.(KOMPLE BİNA Satış 3.375 TL/m²) (KOMPLE BİNA Kira 17,5TL/M²)

ÖRNEK 5: Tandoğan Gayrimenkul (0312 418 89 87) Söz konusu taşınmaza yakın konumda yer alan ara katta 80m² kapalı kullanım alanı olan ofis 250.000 TL den satılık olduğu ve aylık 1750. TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.(Satış 3.215 TL/m²) (KATTA Kira 21TL/M²)

ÖRNEK 6: Re/Max Güven (0312 287 64 65) Söz konusu taşınmaza yakın konumda yer alan ara katta 110m² kapalı kullanım alanı olan ofis 275.000 TL den satılık olduğu ve aylık 1500. TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.(Satış 2,500TL/m²) (KATTA Kira 21TL/M²)

ÖRNEK 7: Koza Grup (0312 322 92 92) Hakim Emlak (0532 450 72 90) İnönü Caddesine bağlı ara sokak üzerinde yer alan değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede yer alan eski bir binanın 3. Katında konumlu 55 m2 büro 175.000 TL den satılıktır. (3.200 TL/m2)

ÖRNEK 8: Anadolu Gayrimenkul(0312 527 52 42): Söz konusu taşınmaza yakın konumda yer alan zemin+asma katlı 500m² kapalı kullanım alanı olan ofis 5.200.000 TL olduğu ve aylık 24.000.TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir (Satış 10.400TL/m²) (ZEMİN+ASMA Kira 48TL/M²)

ÖRNEK 9: EuroTürk Gayrimenkul (0312 442 15 00): Söz konusu taşınmaza yakın konumda yer alan zemin kat 110m² kapalı kullanım alanı dükkan için aylık 11.500.TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir. (ZEMİN KAT Kira 104TL/M²)

ÖRNEK 10: Borse Turan Güneş (0312 440 23 24) Söz konusu taşınmaza yakın konumda yer alan zemin kat 600m² kapalı kullanım alanı dükkan için aylık 65.000.TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir. (ZEMİN KAT Kira 108TL/M²)

ÖRNEK 11: Birim Emlak Müşavirliği(0312 419 31 49)Aynı bölgede Bayındır 1 Sokak'ta 200m² zemin kat dükkan için 2.250.000.TL değer istenmektedir.(ZEMİN KAT m² bedeli:11.250.TL)

NOT: 1.bodrum+zemin+1 ve 2 kat şube binası olarak kullanılmakta olup katlar arasında geçiş mevcut olduğu için değerlemede bu katların bina geneline ve bölge emsallerine göre daha değerli olduğu düşünülmüştür.

Piyasa Değeri Yöntemine Göre Gayrimenkul Değeri,

$$2204\text{m}^2 * 5000.\text{-TL/m}^2 = \sim 11.000.000.\text{-TL.}$$

Aylık Kira Bedeli Olarak: 90.000.-TL/Ay

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.

-Yıllık artış oranı:0,10 (Gayrimenkulün yeri ve konumu dikkate alınarak belirlenmiştir.)

- Kurumlar Vergisi:0,20 (Mülkiyetinin Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına ait olması)

-İndirgeme Oranı:0,13

- Emlak Vergi Oranı:0.002

- Yenileme (Amortisman) Oranı:0,02

- Aylık kira bedeli olarak 90.000.-TL/Ay, Yıllık kira bedeli 1.080.000.-TL/Yıl olarak hesaplanmıştır.

NAKİT AKIŞ TABLOSU

YIL	1	2	3	4	5	6	8	9	10	11	12	13	14	15
YILLIK KİRA GELİRİ	1.080.000,00	1.188.000,00	1.306.800,00	1.437.480,00	1.581.228,00	1.739.350,80	1.913.285,88	2.104.614,47	2.315.075,91	2.546.583,51	2.801.241,86	3.081.366,04	3.389.502,65	3.728.452,91
YILLIK ARTIŞ ORANI	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
TOPLAM GELİR	1.080.000,00	1.188.000,00	1.306.800,00	1.437.480,00	1.581.228,00	1.739.350,80	1.913.285,88	2.104.614,47	2.315.075,91	2.546.583,51	2.801.241,86	3.081.366,04	3.389.502,65	3.728.452,91
EMLAK VERGİSİ	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002
	2.160,00	2.376,00	2.613,60	2.874,96	3.162,46	3.478,70	3.826,57	4.209,23	4.630,15	5.093,17	5.602,48	6.162,73	6.779,01	7.456,91
KURUMLAR VERGİSİ	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
	216.000,00	237.600,00	261.360,00	287.496,00	316.245,60	347.870,16	382.657,18	420.922,89	463.015,18	509.316,70	560.248,37	616.273,21	677.900,53	745.690,58
YENİLEME GİDERİ	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
	21.600,00	23.760,00	26.136,00	28.749,60	31.624,56	34.787,02	38.265,72	42.092,29	46.301,52	50.931,67	56.024,84	61.627,32	67.790,05	74.569,06
SİGORTA GİDERİLERİ	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002
	2.160,00	2.376,00	2.613,60	2.874,96	3.162,46	3.478,70	3.826,57	4.209,23	4.630,15	5.093,17	5.602,48	6.162,73	6.779,01	7.456,91
NET GELİR	838.080,00	921.888,00	1.014.076,80	1.115.484,48	1.227.032,93	1.349.736,22	1.484.709,84	1.633.180,83	1.796.498,91	1.976.148,80	2.173.763,68	2.391.140,05	2.630.254,05	2.893.279,46
NET GELİR (yenileme gideri eklenmiş)	859.680,00	945.648,00	1.040.212,80	1.144.234,08	1.258.657,49	1.384.523,24	1.522.975,56	1.675.273,12	1.842.800,43	2.027.080,47	2.229.788,52	2.452.767,37	2.698.044,11	2.967.848,52
İNDİRGE ME ORANI	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
BUGÜNKÜ NET GELİR	859.680,00	836.856,64	814.639,20	793.011,61	771.958,21	751.463,74	731.513,38	630.170,50	613.440,31	597.154,29	581.300,63	565.867,87	550.844,83	536.220,63
TOPLAM NET GELİR		8.902.608,49												
BİNA KALINTI DEĞERİ (BUGÜNE İNDİRGENMİŞ)		3.650.242,57												
TOPLAM DEĞER		12.552.851,06	-12.550.000,-TL											

Nakit Akış Yöntemine Göre Gayrimenkulün Değeri;12.550.000.-TL

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;

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;

Piyasa Değeri Yöntemine Göre Toplam: 11.000.000.- TL

Nakit Akış Yöntemine Göre Toplam Değer:12.550.000.-TL

✓ **Nihai Değer:**

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

Buna Göre;

Nihai Değer: (11.000.000 TL + 12.550.000 TL) / 2 = 11.775.000.- TL

KAT	M ²	KİRA DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ
2.BODRUM	200	3.000,00 TL	195.000,00 TL
1.BODRUM	200	5.000,00 TL	400.000,00 TL
ZEMİN	200	37.000,00 TL	4.875.000,00 TL
1.KAT	167	8.000,00 TL	835.000,00 TL
2.KAT	167	8.000,00 TL	835.000,00 TL
3.KAT	167	4.500,00 TL	665.000,00 TL
4.KAT	167	4.500,00 TL	665.000,00 TL
5.KAT	167	4.500,00 TL	665.000,00 TL
6.KAT	167	3.500,00 TL	585.000,00 TL
7.KAT	167	3.500,00 TL	585.000,00 TL
8.KAT	167	3.500,00 TL	585.000,00 TL
9.KAT	167	3.500,00 TL	585.000,00 TL
ÇATI KAT	101	1.500,00 TL	300.000,00 TL
TOPLAM	2204	90.000,00 TL	11.775.000,00 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 Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2015 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tablosuna göre IV. Sınıf A Grubunda yer alan yapılar için belirlenen 750.- TL/m² birim maliyet kabul edilmiştir.

Buna Göre;

Sigorta Esas Değeri: 2.204 m² x 750 TL/m² = 1.653.000 .-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 "Merkezi İş Alanı" imarlı olması, hali hazırdaki imarı ile değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Merkezi iş alanı aktivitenin yoğun olması nedeni ile taşınmazın Merkezi İş Alanı 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, Cumhuriyet Mahallesi, Atatürk Bulvarı No: 63, 1046 ada, 27 parsel numaralı, tapu kayıtlarında "Apartman" vasfı ile kayıtlı, halihazırda Halkbank Yenışehir Şubesi ve Rota Otel 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 Akış (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 gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç; 11.775.000-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, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerleme metotları 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 gayrimenkulün bina olarak portföyde tutulmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

6.2- Mevcut Durumuna Göre Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkul 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, gayrimenkulün 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, gayrimenkul 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, Cumhuriyet Mahallesi, Atatürk Bulvarı No: 63, 1046 ada, 27 parsel numaralı, tapu kayıtlarında "Apartman" vasfı ile kayıtlı, halihazırda Halkbank Yenişehir Şubesi ve Rota Otel olarak hizmet veren taşınmaArsa ve Bina Bedeli olarak tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler, ulaştığımız kanaatler ve raporda belirtilen kabuller doğrultusunda günümüz piyasa koşullarında; KDV Hariç **11.775.000.-TL (Onbirmilyonyediyüzyetmişbeşbin.-Türk Lirası)** değer tahmin ve takdir edilmiştir.

KAT	M ²	KİRA DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ
2.BODRUM	200	3.000,00 TL	195.000,00 TL
1.BODRUM	200	5.000,00 TL	400.000,00 TL
ZEMİN	200	37.000,00 TL	4.875.000,00 TL
1.KAT	167	8000,00 TL	835.000,00 TL
2.KAT	167	8000,00 TL	835.000,00 TL
3.KAT	167	4,500,00 TL	665.000,00 TL
4.KAT	167	4,500,00 TL	665.000,00 TL
5.KAT	167	4,500,00 TL	665.000,00 TL
6.KAT	167	3.500,00 TL	585.000,00 TL
7.KAT	167	3.500,00 TL	585.000,00 TL
8.KAT	167	3.500,00 TL	585.000,00 TL
9.KAT	167	3.500,00 TL	585.000,00 TL
ÇATI KAT	101	1.500,00 TL	300.000,00 TL
TOPLAM	2204	90.000,00 TL	11.775.000,00 TL

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 13.894.500.-TL (Onüçmilyonsekizyüzdoksandörtbeşyüz.- TL)**değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV Hariç :11.775.000.-TL (Onbirmilyonyediyüzyetmişbeşbin.- TL)

%18 KDV Dahil :13.894.500.-TL (Onüçmilyonsekizyüzdoksandörtbinbeşyüz.- TL)

YILLIK KİRA DEĞERİ : 1.080.000.- TL/Yıl (Birmilyonseksenbin.- TL/Yıl)

SİGORTA ESAS DEĞERİ : 1.653.000.- TL (Birmilyonaltıyüzelliüçbin.- TL)

Değer tahmin ve takdir edilmiştir.

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

İş bu rapor ekleri ile birlikte 55 (Ellibeş) sayfadan oluşmaktadır.

Kontrol Eden

Hazırlayan

Songül DENİZ

Serkan OĞUZ

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402235

SPK Lisans No: 403691



EKLER

1- Tapu Fotokopisi,

2- Tapu Kayıt Belgesi,

3- Yapı Ruhsatı Örneđi,

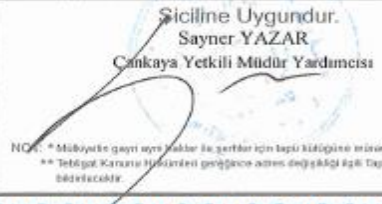
4- Yapı Kullanma İzin Belgesi,

5- Mimari Proje Örneđi,

6- Fotoğraflar,

7- Lisans Örneđi.

EKLER:**Tapu Fotokopisi**

İli	ANKARA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ÇANKAYA						
Mahallesi	CUMHURİYET						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
9.541.729,00			1046	27	ha	m ² dm ²	
Niteliği		APARTMAN					
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No : 482076					
Edinme Sebebi		Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.					
Sahibi		HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		36171	1	58		28/10/2010	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Mükayyit gayri menkul haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tetkik Kararı Hissinleri geçişince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							

Tapu Kayıtları

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	15.10.2015 14:21:03	2015-103076	20151015-684-F01719	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	482076	Cilt / Sayfa No	1 / 58	
İl / İlçe	ANKARA / ÇANKAYA	Ada / Parsel	1046 / 27	
Kurum Adı	Çankaya	Yüzölçüm	205,00000	
Mahalle / Köy Adı	CUMHURİYET Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	APARTMAN	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000		Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 36171	

Rapor Tarihi / Saati : 15.10.2015 / 14:49

1

Yapı Ruhsatı

T.C.
ANKARA BELEDİYESİ
Yapı, Tamir ve İlâveler
için izin kâğıdı
(Ruhsatname)

Bu ruhsat zemin-kat döşeme seviyesine kadar muteberdir.
Bu müddet içerisinde temel vizesi yapılmadıkça üst
katlara devam edilmeyecektir. Aksi takdirde 6785 sayılı
kanunun 20. maddesine göre muamele yapılacaktır.

A Yeni inşaat
No. (543)
A-343

Bölüm 1 — Yapının Yeri (Adresi)

Semti: **Atatürk Bulvarı**
Mahallesi: **Yenişehir PTT yanı**
Sokağı: **1046/5**
Varsa kapı numarası: **1046/5**
Ada ve Parsel Numarası: **1046/5**
Kadastro İmar: **1046/5**

Bölüm 2 — Yapının Sahibi ve Fennî Mes'ulü

Yapı sahibinin adı ve soyadı: **HASAN KOÇAK, MUSTAFA**
Resmî daire ise ismi: **ARSLAN, HASAN, MUSTAFA**
Şirket veya Kurum ise. Ünvanı: **KOÇAK, SAMİ KOÇAK**
Adı ve Soyadı: **Tek. Şişke**
Yapı Mesuliyetini Alanın Ünvanı: **Ed. 7. Nispet**
Adresi: **3. Nispet, Belediyeye**

Kanunî ikametgâhi: **Posta Caddesi Şehinler han yanı Şark hali pazarı**

Bölüm 3 — Yeni inşaat (Bu ruhsatname, Yeni Yapı, Kat veya Yapı İlâvesi, Tadilat, Müstamelât İnşa veya İlâvesi gibi inşaatın hangisi için verilmiştir? **Apartment**)
(İLAVELERDE ESKİ YAPI VE HUSUSİYETLERİNİ NAZARI İHTİBARA ALMAYINIZ)

a. Yapı yüz ölçümünün kullanılış maksatlarına göre ayrılışı (M2 olarak)				b. Yapının kullanılacak inşaat malzemesine göre cinsi nedir?		c - Kapi mesken (ev) veya apartman ise kaç daireli olacaktır ?		Bir Mağaza ve Bürolar			
Kullanılış maksadı	M2 si	Kullanılış maksadı	M2 si	1. Çelik iskelet	2. Betonarme iskelet	3. Ahşap iskelet	4. Taş yığma		5. Tuğla yığma	6. Kerpici yığma	7. Ahşap
1. Apartman	2802	10. Kütüphane		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2. Otel		11. Resmî daire		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3. Han		12. Hastahane		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4. Dükkan		13. Tadil		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5. Fabrika		14. İlâve		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6. Sinema		15. Mağaza	202	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7. Okul		16. Toplam	2204	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
8. Cami				☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(Herhangi maksat veya maksadlar için kullanılacak ise herbirinin M2 lerini ayrı ayrı yazınız.)				d - Yapı kaç katlı olacaktır ?				1 - Yol seviyesinin üstünde	2 - Yol seviyesinin altında	e - Yapının yüksekliği (Metre) ?	
				1 - Yol seviyesinin üstünde				2 - Yol seviyesinin altında	30.50 M		
				f - Yapının hususiyetine ve mahalli rayice göre bir M2 sinin takribi maliyet fiyatı ?				350 TL			
				g - Yapının Belediyece tahmin olunan Maliyet kıymeti ? (Arsa kıymeti hariç)				771400 TL			
				h. Müstakiller bahçe duvarı inşaatı ise, Belediyece maliyet kıymeti kaç liradır ?				TL			

Ruhsat ibraz edilen yevmiye -- Cilt 10, sahife 87 ve 21.5.964 tarihli tapuya istinaden verilmiştir.

Fen İşleri Müdürlüğünce 30/11/1966 tarih ve 11722/66 sayılı toprak ruhsatı verilmiştir.

NOT: Somel demirleri Müdürlüğümüzce kontrol edilmedikçe temel vizesi yapılmıyacaktır. Aralık No. 5771/63 sayılı ve 2.2.966 tarihli tep görüldü.

Bölüm 4 - Belediye Geliri

Gelirin Mahiyeti	Lira	Krş.	D Ü Ş Ü N C E L E R
Harç	330	60	İmar Müdürlüğünün 4.6.966 tarih ve 5207 sayılı yazılarıyla gelen 9.6.966 tasdik tarihli projelere uygun olarak yapılacaktır.
Ceza			
Toplam	330	60	

Yukarıda mahal, evsaf ve fennî şeraiti yazılı **Apartment** için **İsimleri yukarıda ruhsatname** verilmiş, harcı 5/7/1966 tarih 428227 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı mesuliyetini deruhte edenin imzası alınmıştır.

Yapı mesuliyetini **ORHAN ERYILMAZ** alanın imzası

A. RIZA CAĞLAYAN
Ruhsat Bürosu
Seft

A. YAPIL VE KONTROL MÜBÜRÜ
Y. İmza

Dipl. 698 Sic. 1500
7. Nispet Tek. Şişke

2. Bu nasha kontrol teşkilâtına verilecektir.

7 Temmuz 1966
T.C. ANKARA BELEDİYESİ
YAPIL VE KONTROL MÜBÜRÜ

YAPI RUHSATI

İş bu yapıdan TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabul ve ruhsatın ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsat veren kurum Cankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü		2. Ruhsat tarihi 22 MART 1995		3. Ruhsat numarası 27	
4. Ruhsatın verilmiş maksadı Tadilat Ruhsatı		5. Mahallesi Cumhuriyet		6. Pafta no 1046	
7. Ada no 22(5)		8. Parsel no 1046 / 22(5)		9. İmar durumu tarihi 17.03.1995	
10. İmar durumu numarası 5080		11. İstinna türü Kal.		12. Yakıt türü Sıvı	
13. Tapu tescil belgesi veren kurum Cankaya 3. Bölge T.S.M.		14. Tapu tescil belgesi tarihi 12.01.1995		15. Tapu tescil belgesi numarası ---	
YAPI SAHİBİNİN:			YAPI MÜTEAHHİDİNİN:		
16. Adı soyadı / Ünvanı T.Halk Bankası Gen.Md.			20. Adı soyadı, ünvanı Sami SARI		
21. Kurum sicil numarası 6948			17. Bağlı olduğu vergi dairesi Mithatpaşa V.D.		
18. Vergi dairesi sicil numarası 6219830025			22. Bağlı olduğu vergi dairesi Kadıköy V.D.		
23. Vergi dairesi sicil numarası 7469460010			19. Adresi T.Halk Bankası Sıhhiye/ANKARA		
24. Adresi Uzunçayır Cad.Sarılar İş Merkezi No:24/16-17 Kadıköy/İSTANBUL			25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı BANKA		
26. Ünite sayısı 2204		27. Yüz ölçümü 2204		28. Yol seviyesi altında kat sayısı 2	
29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı 10		30. Toplam kat sayısı 12		31. Yapının yüksekliği 30.50	
32. 1 m2 sinin maliyeti 4.178.500.-		33. Yapının sınıfı 4B		34. Yapının grubu B	
Toplam		1		2204	
35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç) 9.209.414.000.-		36. Alt olduğu yıl 1995		37. Yapının arsa değeri 2.640.000.000.-	
38. Toplam maliyet (Arsa dahil) 11.849.414.000.-		39. İskeletin cinsi B.A.K.		40. İskeletin dolgu maddesi Tuğla	
41. Yığma yapının cinsi ---		RUHSAT EKI PROJELER		FENNI MESULUN (TUS)	
42. Mimari proje 16.03.1994		43. Statik proje-Raporu 16.03.1995		49. Adı soyadı Ahmet Halis TURGAY	
44. Tesisat projeleri 16.03.1995		50. Adresi Büklüm Sok.No:60/4 K.Dere/ANKARA		51. Taahhüdü ANK.13.Not.10.3.1995 gün ve 20222 sa.taah.	
52. Kurum sicil no. 545		53. Ada sicil no 16012		45. Dolgu toplamı ---	
46. Kazı toplamı ---		47. Harice çıkacak kazı toplamı ---		48. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer ---	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin mahiyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no.	58. Tutan (TL)	59. Açıklama	60. Otopark harcı
Yol-Kanal harcı	---	---	---	İç ve cephe tadilatı yapılacaktır.	Trafik Komisyonunun.....gün vesayılı karar gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığındanTL otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina İnş.Harc	21.3.95	709198	26.448.000	---	---
Bel.Hiz.Ücr.	20.3.1995	709167	4.500.000	---	---
Toplam	---	---	30.948.000	---	---
3194 sayılı imar kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası Razıye BİÇER		62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası Hafize AYDIN		63. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası Murat DAL	
Y.İ.Şb.Şf.Yrd. Prj.ve İzinl. Şube Müdürü		İns.Müh.		İmar Md.Yrd. İmza	
22 MART 1995		22 MART 1995		22 MART 1995	

T.C.
ANKARA BELEDİYESİ
Yapı, Tamir ve İlâveler
için izin kağıdı
(Ruhsatname)

B Tadil - İlâve
No: 1046/5

(Ruhsatnameyi doldurmadan önce kapaktaki izahatı mutlaka okuyunuz.)

Bölüm 1 — Yapının Yeri (Adresi)

Semti	Cankaya
Mahallesi	Atatürk Bulvarı
Sokağı	Yenişehir P T T Yarı
Varsa kapı numarası	1046/5
Ada ve Parsel Numarası	Kadastro : 1046/5
İmar	1046/5

Bölüm 2 — Yapının Sahibi ve Fenni Məs'ulu

Yapı sahibinin adı ve soyadı	Hasan Koçak, Mustafa Aslan, Hasan Aslan, Mustafa ve Sami Koçak
Resmi daire ise ismi	
Şirket veya Kurum ise Ünvanı	
Yapı Məsuliyetini Alanın	Adı ve Soyadı : Zeki Gökay Ünvanı : Y. Mih.

Kanuni ikametgâhi : Posta Caddesi No: 16

Bölüm 3 — Yeni inşaat (Bu ruhsatname, Yeni Yapı, Kat veya Yapı İlâvesi, Tadilat, Müstemelât İnşa veya İlâvesi gibi inşaatın hangisi için verilmiştir ?)
Tadilat
(İLÂVELERDE ESKİ YAPI VE HUSUSİYETLERİNİ NAZARI İTİBARA ALMAYINIZ)

a. Yapı yüz ölçümünün kullanılış maksatlarına göre ayrılışı (M2 olarak)				b. Yapının kullanılacak inşa malzemesine göre cinsi nedir?		c. Yapı mäsken (ev) veya apartman ise kaç dairesi olacaktır ?		On Büro bir mağaza	
Kullanılış maksadı	M2 si	Kullanılış maksadı	M2 si	1. Çelik iskelet		d. Yapı kaç katlı olacaktır ?		Oniki ve çatı	
1. Ev		10. Kütüphane		2. Betonarme iskelet	X	1 - Yol seviyesinin üstünde		On ve Çatı	
2. Apartman		11. Resmi daire		3. Ahşap iskelet		2 - Yol seviyesinin altında		1ki	
3. Otel		12. Hastahane		4. Taş yığma		e. Yapının yüksekliği (Metre) ?		30,50m	
4. Han		13. Tadil	2204	5. Tuğla yığma		f. Yapının hususiyetine ve mahalli rayice göre bir M2 sinin takribi maliyet fiatı ?		TL.	
5. Dükkan		14. İlâve		6. Kerpiç yığma		g. Yapının Belediyece tahmin olunan Maliyet kıymeti ? (Arsa kıymeti hariç)		TL.	
6. Fabrika		15.		7. Ahşap		Tadilat inşaatın devamında yapılmıştır.			
7. Sinema		16.		8. Sair					
8. Okul		Toplam	2204						
9. Cami									
(Herhangi maksat veya maksadlar için kullanılacak ise herbirinin M2 lerini ayrı ayrı yazınız.)				(Hangisi ise karşısındaki kare içerisine x işaretini koyunuz)					
h. Müstakiller bahçe, duvarı inşaatı ise, Belediyece maliyet kıymeti kaç liradır ? TL.									

Cankaya 3 nolu Bölge tapu sicil muhafızlığının 11/6/968 tarihli yazısına istinaden verilmiştir.

Bölüm 4 - Tamirat

a — Tamiratın şekil ve mahiyeti nedir? (İlişik Kroki ve Plânda gösterilmiştir.)

b — Bu tamiratın Belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti kaç liradır? TL.

Bölüm 5 - Belediye Geliri

Gelirin Mahiyeti	Lira	Krs.	D Ü Ş Ü N C E L E R
Harç	82	65	İmar Müdürlüğünün 25/5/968 tarih ve 3602/68 sayılı yazılarıyla gelen 24/5/968 tasdik tarihli projelere uygun olarak yapılacaktır.
Ceza			
Toplam	82	65	

Yukarıda mahal, eysaf ve fenni şeraiti yazılı Tadilat için Hasan Koçak ve Oniye ruhsatname verilmiş, harcı 8 6196 8 tarih 13940 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı mäsuliyetini deruhte edenin imzası alınmıştır.

Yapı mäsuliyetini alanın imzası

MUSTAFA ŞİRİN
Ruhsat Bürosu
Sefi

12 Haziran 1968

Yapı ve Kontrol Müdürü
İmzası

2 Bu n

Yapı Kullanma İzin Belgesi

ANKARA İl
Sıhata Belediyesi Cilt No. : 397
Sahife No. : 397

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

(Doldurmadan önce Kapakdaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi : Atatürk Bulvarı	Yapı sahibi : İsmail Anıl Mustafa
Ada ve parsel No. : 27/104	(Adı Soyadı veya ünvanı) Kocak ve Ort.

Bölüm : I - Yapı Kullanma İzin Kâğıdının kapsamı

a) **1046/5**
Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☒
Yapı kullanma izin kâğıdı **1046/5**
İlave yapı için verilmiştir. ☐
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐

b) Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kâğıtları varsa Tarihleri :
Cilt No. :
Sahife No. :

Bölüm : II - Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. **RUHSAT 7.7.1966- A/543**
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : **12.06.1968- B/104**

Bölüm : III - Yapının Kullanılış maksadı ve yüzölçümü

Kullanılış Maksadı (X)	m ²	Kullanılış Maksadı	m ²
1 - Ev		11 - Ardiye	
2 - Apart.		12 - Okul	
3 - Dükkan (sayısı)		13 - Hastahane	
4 - Otel		14 - Spor Salonu	
5 - İşhanı		15 - Tiyatro	
6 - Sinema		16 - Bure	1300
7 - Fabrika		17 -	
8 - Atelye		18 -	
9 - Depo	200	19 -	
10 - Garaj		20 -	
		Toplam	2204

(X) Kullanılış maksadı Ev veya Apt. Lojman ise

Bölüm : VIII - e cevap veriniz

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik			Kalorifer		
Havagazı			Sıcak su		
Şehirsuyu (Varsa)			Kanalizasyon		
İçeride			Fosseptik		
Avluda			Asansör		
Dışarda					

Bölüm : IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Yapıyıcı Sistemi	Yığma ☐ İskelet ☒	Cinsi : B.A. Betonarme
		Dolgu maddesi cinsi : Beton

Bölüm : V - Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde	10	Yol seviyesi altında	2	Toplam	12 ve
----------------------	-----------	----------------------	----------	--------	--------------

Bölüm : VI - Yapının Süresi

Yapının başladığı Tarih	7.7.1966
Yapının bittiği Tarih	12.6.1968

Bölüm : VII - Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (Arsa hariç)	72400	TL.
Yapı sahibi tarafından bizzat yapılmıştır	☒	
Yapı Mühahhidemi yapılmıştır	☐	

Bölüm : VIII - Konutların Özellikleri

b) Daire ile ilgili özellikler

	daire sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M ² (X)	Dairelerin Özellikleri	Olan	Müs-takil	Müs-terek	Olma-yan	Top-lam
1. Odalı								
2. »								
3. »								
4. »								
5. »								
6. »								
7. ve +								
Toplam								

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortalama yüz ölçümünü yazınız.

22 Haziran 1968

Tarih **22 Haziran 1968** Cilt **A/543** Sahife Numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda belirtilen yapının müayenesinde tastikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (Tamamı) (ilave) (Kısımları) için "Yapı Kullanma İzin Kâğıdı" verilmiştir.



(BELEDİYE)

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

DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

Sına dğ. cephesinde BEYAZ KREM RENGİ
(Büyük Tavanlar) AKIYARA TAŞ SOMON RENGİ
(Pastel Tavanlar) ve TOPRAK RENGİ (Giri ve Tavanlar)
Kullanılacaktır. Bir cepheye yukarıdaki renk ve
tonlardan en fazla iki tonu kullanılabilir.

ARŞİV

ADA	PARSEL	İLGİLİ EVRAKLAR
1046	27	Kültür ve Turizm Bakanlığı Ankara Lisansarak Kültür Varlıklarını Koruma Bk. Kuruluna 11.04.2014 08.04.2014 213350031/06.6/493/329 sayılı yazılı yazılı olarak Başvuru 11.04.2014 23.06.2012/4296.162 Başvuru 11.04.2014 03.05.2013/5041 imza Sizilimden.
MALIKI		
Halk Gayrimenkul Yatırım Ort.A.Ş.		
TAPU TESCİL DURUMU		
ARAZİ DURUMU		
ARAZİYİ KONTROL EDEN		
MÜKTESEPLER		İLGİLİ KARARLAR
16.03.1994 Müm. prj.		
TASDİK EDİLDİ		
PROJEYİ TETKİK EDEN	TASDİK TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ
M. KAYA Mimar	03 Haziran 2014	

Çevre düzenleme/projesi onaylanmadan
ısı yalıtım çalışmaları yapılmaz.
Çevre düzenlemesine göre çevre tanzimi
yapılmadık iskan ruhsatı verilemez.

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

Bu...da yazılı mahal isimleri
açma ve işletme ruhsatı verecek
kuruluşlara da uygun
görüldüğü takdirde geçerlidir.

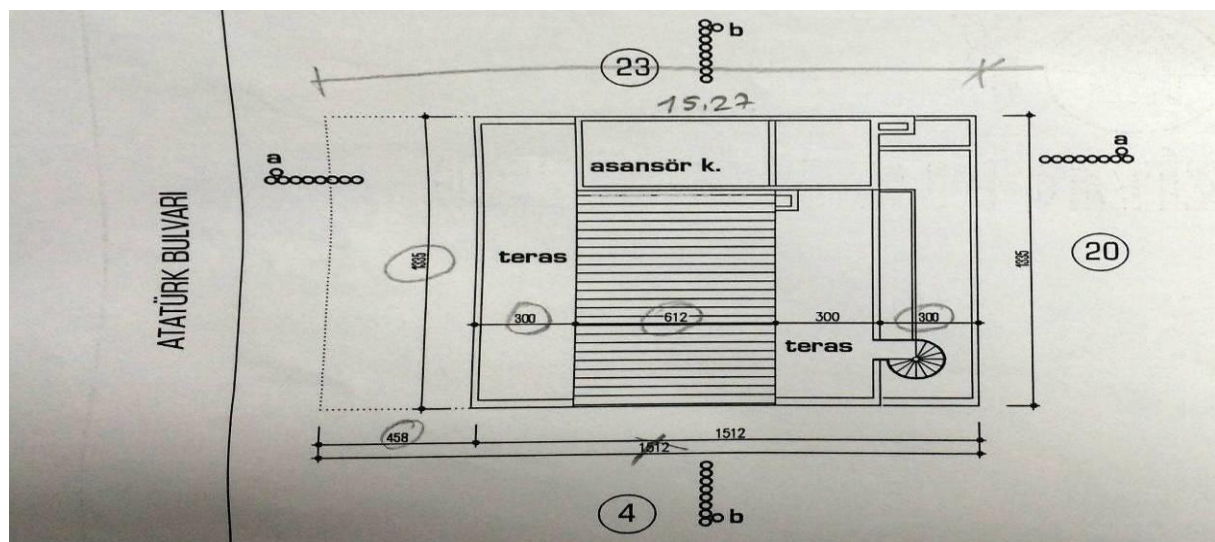
BACALAR EGO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
ONAYLANACAK DOĞALGAZ PROJELERİNE
GÖRE DÜZENLENİCEKTİR.

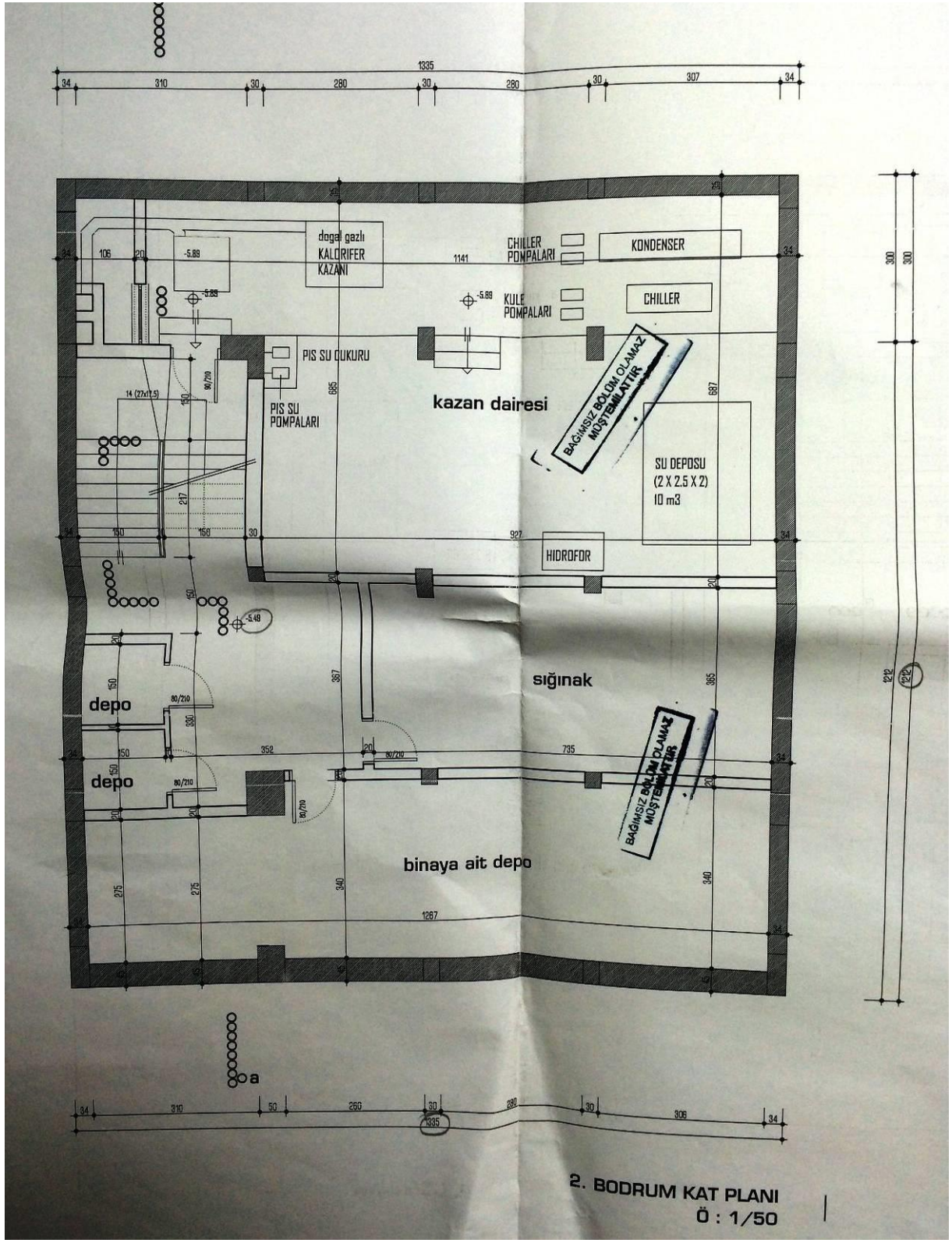
Çevre düzenleme/projesi onaylanmadan
Yapı ruhsatı verilemez.
Çevre düzenlemesine göre çevre tanzimi
yapılmadan iskan ruhsatı verilemez.

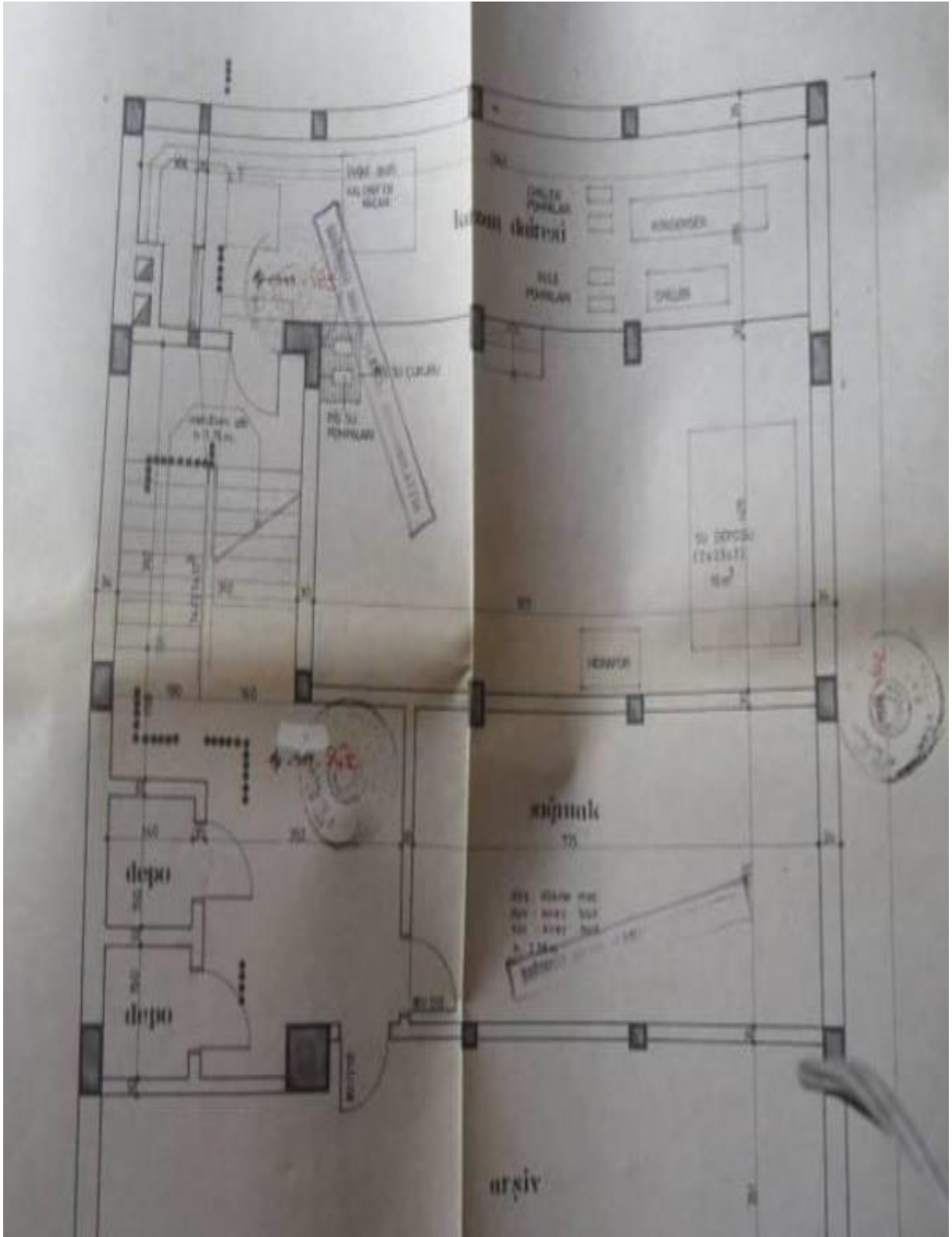
K. Saim TANER

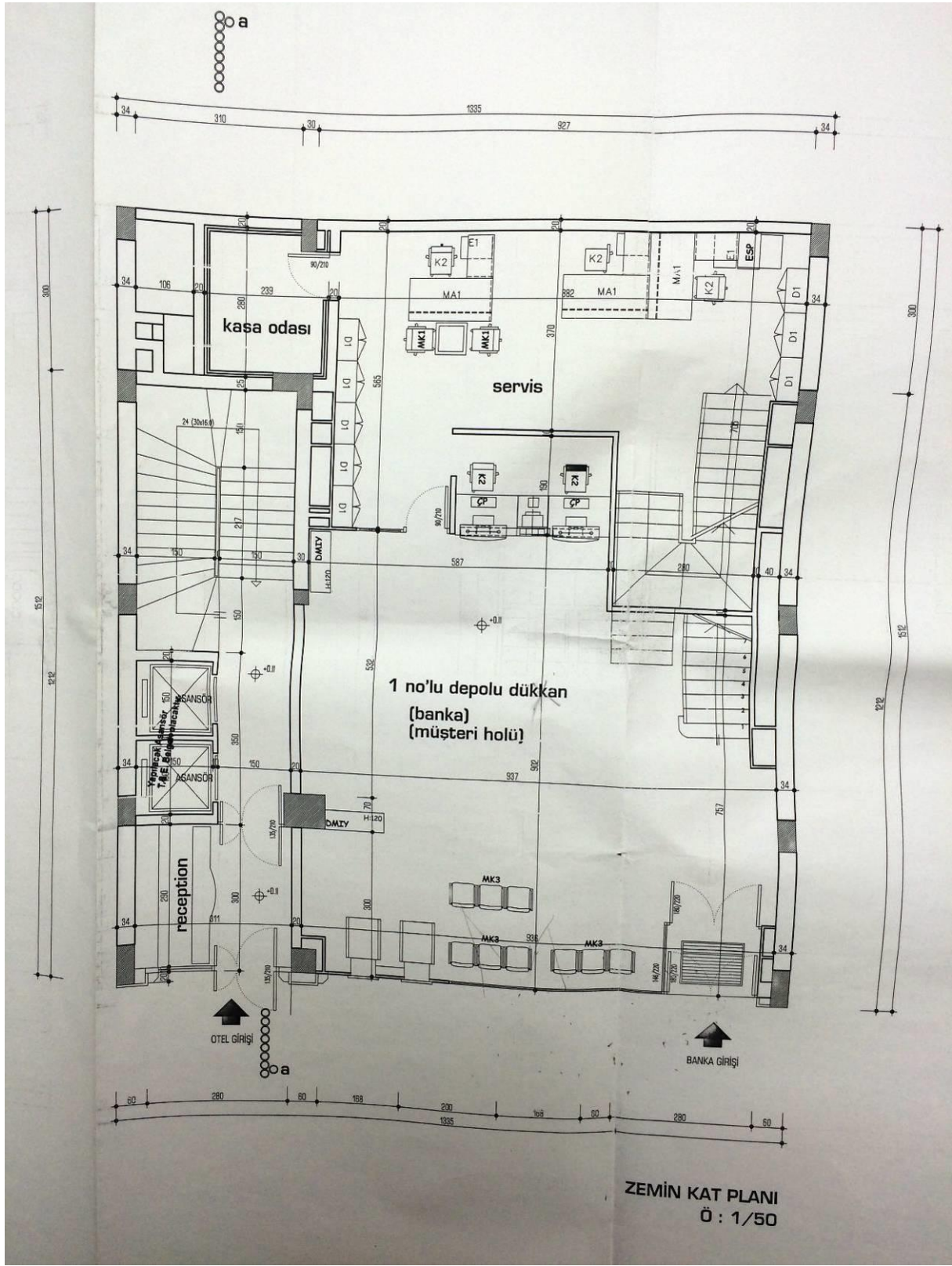
Y. Mimar... tarafından... tarafından kendi mesuliyeti
altında İmar Kanunu ve ANKARA İmar Taisimatnamesi
Hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlanmış bulunan
edilen bu projelerin yapılan kontrole görülebilen inşaat
arızaları dikkate alınarak ve imza sahihliği onaylanarak tasdik
edilerek ve ekli kayıtları ve çapın doğruluğu esasına göre
tasdik yapılmış olduğu görülen kaçaklıklar ve inşaat ve inşaat
yetisi emsasında tezahür edilebilen inşaat kusurları için her
hangi bir etyazı sebebiyle mevzuatı olmayan şekilde ferdi
mesulün müdürlüğümüz bünyesinde tasdik kaydı ile tasdik
ilgili teslimatı sona ermiştir.

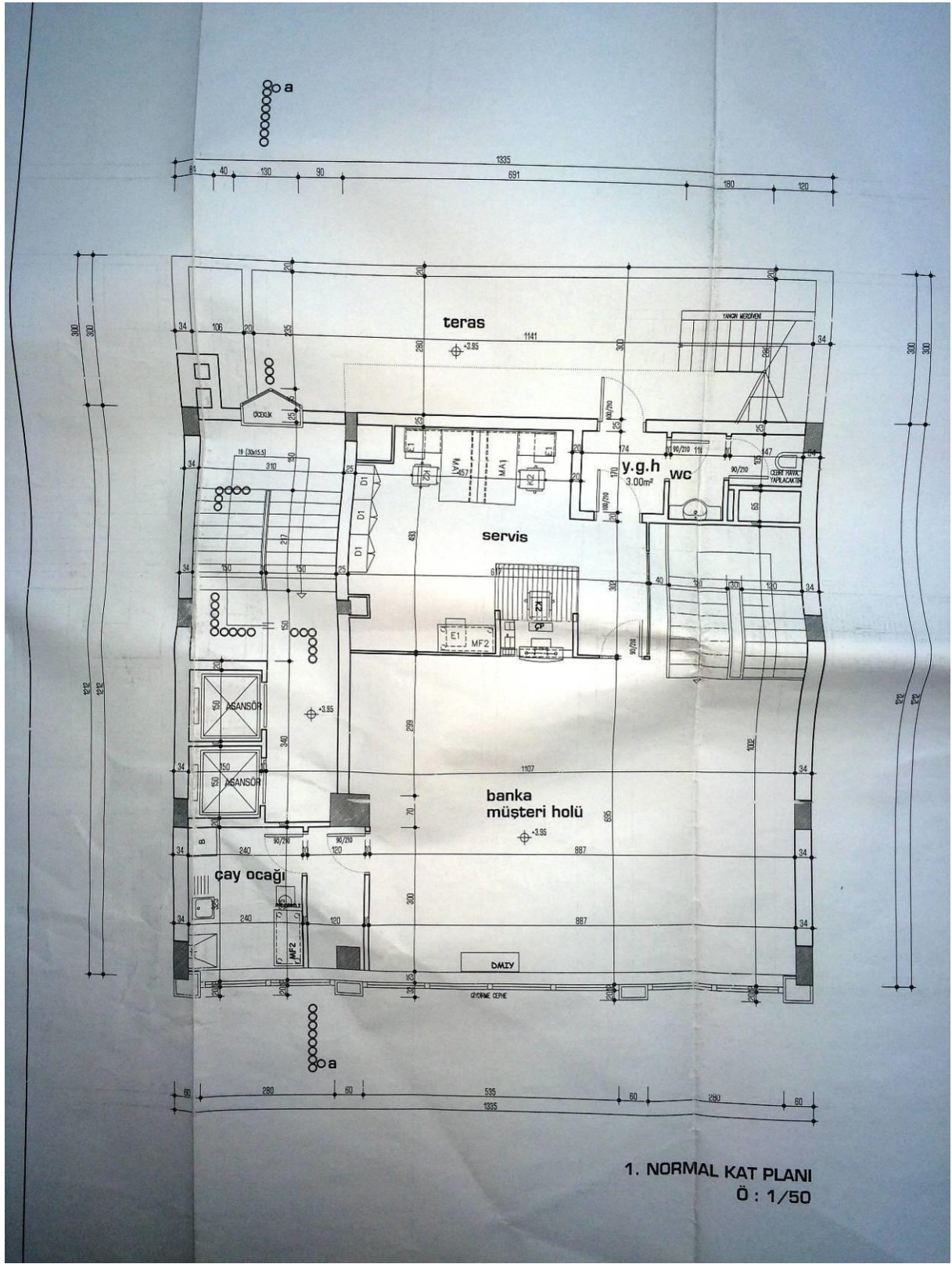
Çokkaya İlçe Belediye Başkanlığı
İmar Müdürlüğü
İmar ve Sanayi Müdürlüğü
İmar ve Sanayi Müdürlüğü
İmar ve Sanayi Müdürlüğü
İmar ve Sanayi Müdürlüğü

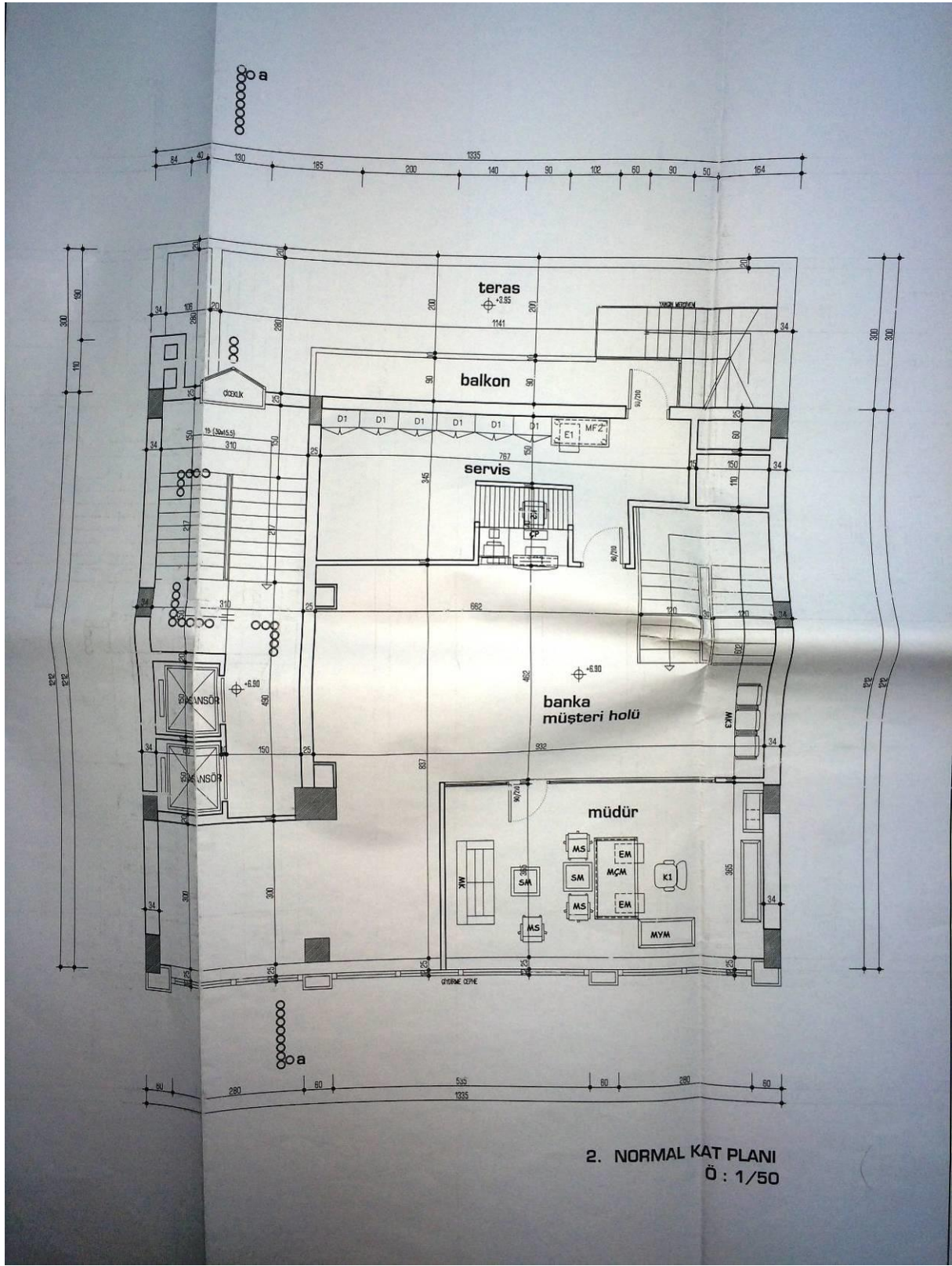


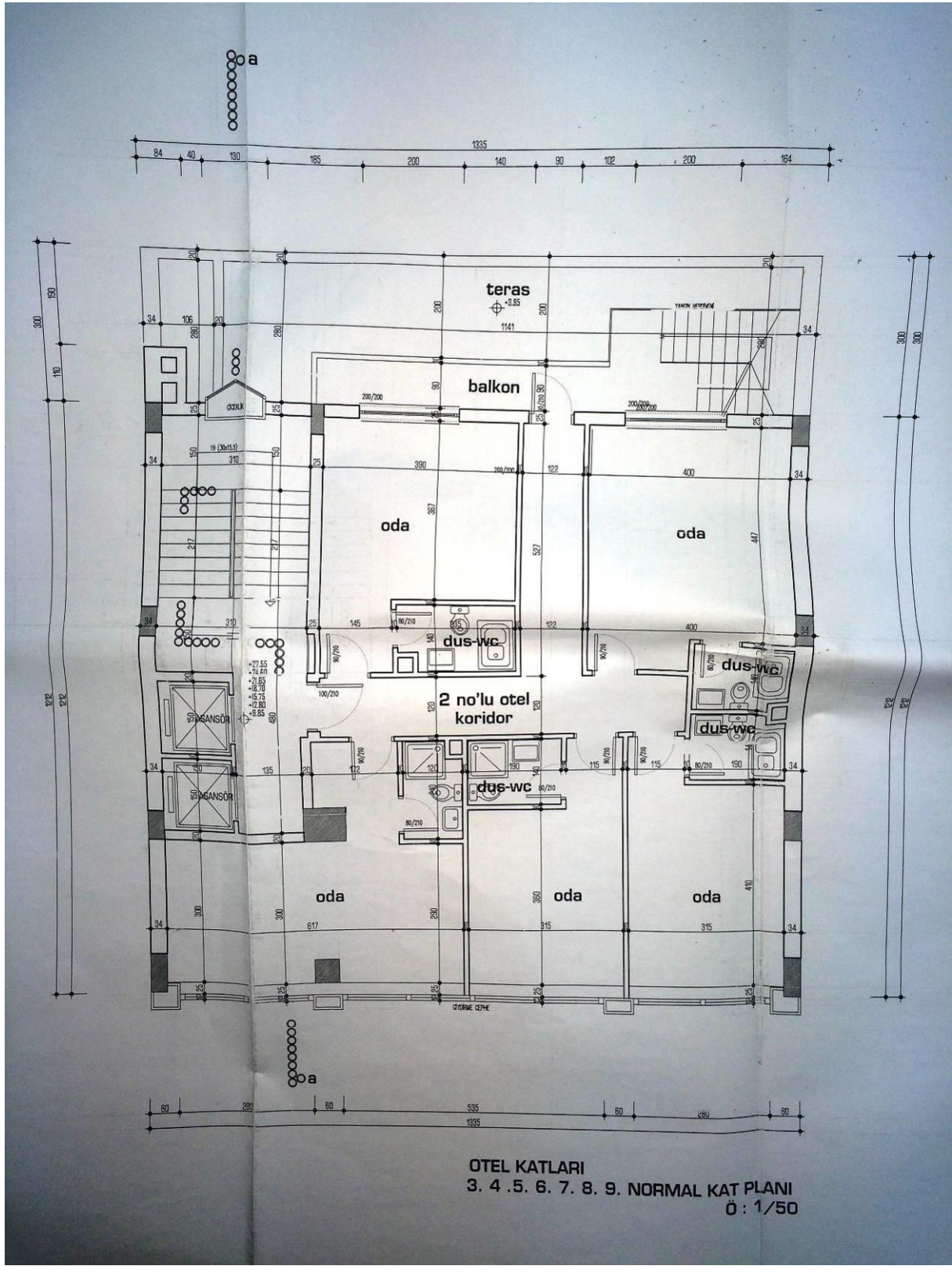


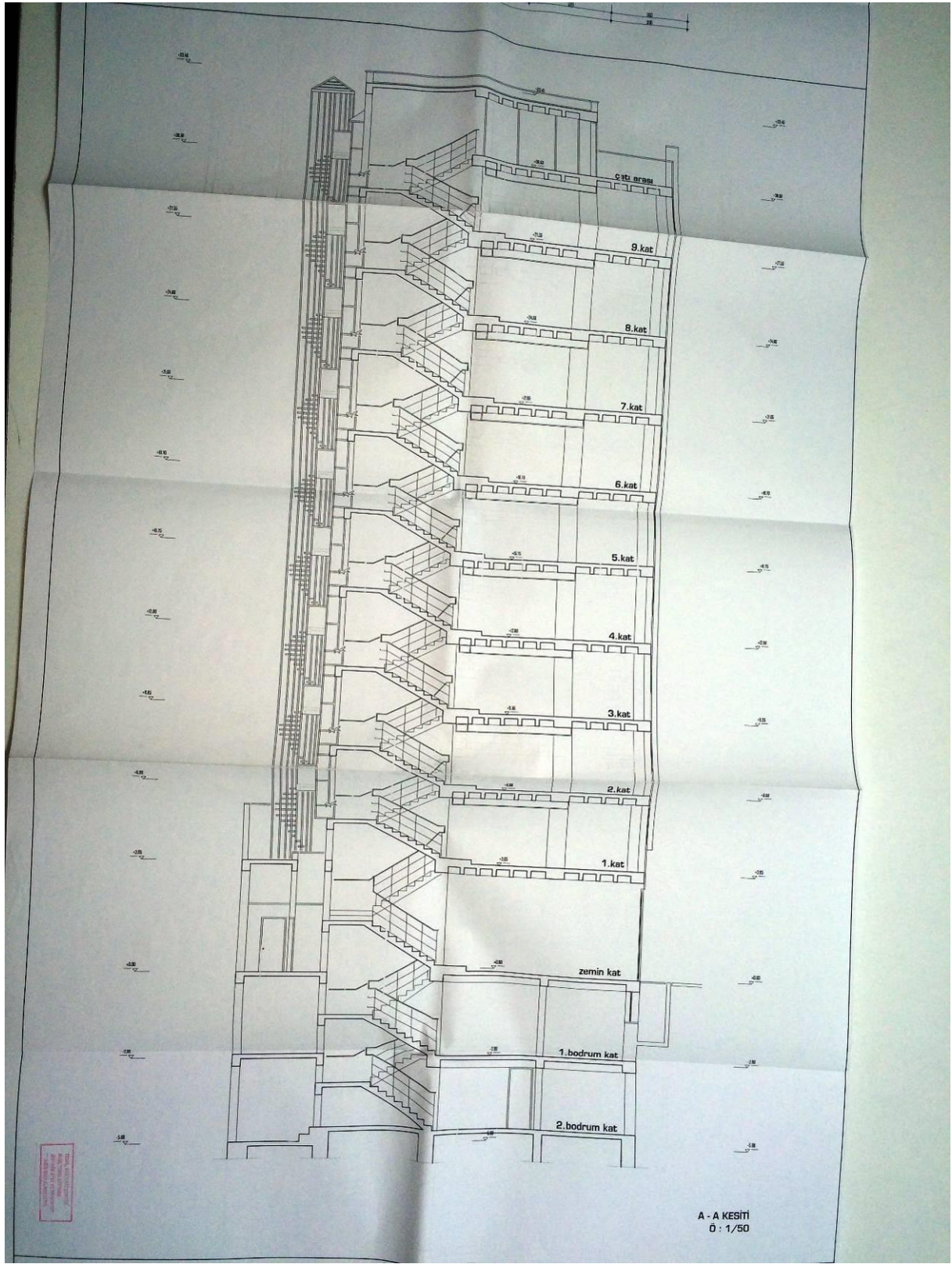












Resimler







Tarih : 03.03.2015

No : 403691

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

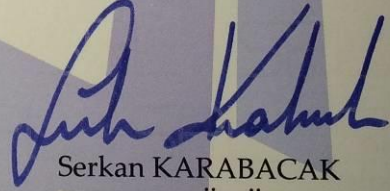
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Serkan OĞUZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)





Tarih : 14.02.2013

22 Şubat 2013

No 6226

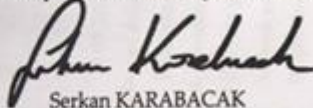
No : 402235

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 Tebliğ'i uyarınca

Songül DENİZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

22 Şubat 2013