

**2015**

**EKSPERTİZ RAPORU**



**REVİZE**

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

Yukarı Bahçelievler Mahallesi  
Aşkaabat Caddesi No: 24  
2763 Ada 10 Parsel  
Çankaya / ANKARA  
18.12.2015

## YÖNETİCİ ÖZETİ:

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO</b>	: 14.10.2015 - 597933 / SPK' nun 22.07.2016 tarih ve 12233903-325-07-E-8051 sayılı yazısı
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 14.10.2015 tarihli talebine doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.10.2015 tarih, 2015/ 23-6 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 18.12.2015 tarihinde, 597933 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.
<b>RAPOR TARİH VE NO.</b>	: 18.12.2015 tarih ve 2015/23-6 rapor numarası
<b>REVİZE RAPOR TARİHİ VE NO</b>	: 04.08.2016 / 597933-Rev.
<b>SAHİBİ / HİSSESİ</b>	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / TAM
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	: 15.10.2015 tarihinde Tapu kayıt Sistemi'nden temin edilen tapu kayıt belgesine göre taşınmazın tapu kaydında aşağıdaki takyidata rastlanılmıştır;  Beyan: Yönetim planı 29/07/1977  Beyan: Diğer (Konusu: Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmazın ve sınırlı aynı hak edinimleri yasaklanmıştır.) Bakanlar Kurulu 19.08.2009-12611  Şerh:4.560.000.TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(38.000,00TL+KDV bedelle 10 yıllık müddetle k) 14.07.2011-375576  Tapu kayıt belgeleri ekte sunulmuştur.
<b>İMAR DURUMU</b>	: Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu parsel, klasik 4 kat konut alanı imarlıdır.

<b>DEĞERİ</b>	<p>Mülkiyeti; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'na ait olan; tapu kütüğünde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2763 ada, 10 parsel numaralı, tapu kayıtlarında "Kargir Apartman" vasfı ile kayıtlı halihazırda "Koton Mağazası" olarak hizmet veren zemin kat 9 bağımsız bölüm nolu taşınmazın tamamına ; Arsa+Bina Bedeli olarak değerlendirme tarihi itibarıyla Türk Lirası cinsinden <b>Arsa+Bina Bedeli Olarak; KDV hariç 7.825.000.-TL (Yedimilyonsekiyüzüymibebşbin.-TL) değer tahmin ve takdir edilmiştir.</b></p> <p><b>Aylık Kira Bedeli Olarak; KDV hariç 47.250.-TL/ay (Kırkyedibinikiyüzelli.-TL) değer tahmin ve takdir edilmiştir.</b></p>
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	: Serkan OĞUZ (SPK Lisans No: 403691)
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	: Seda YÜCEL (SPK Lisans No: 402067)

## **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 İşlemine 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'nın 14.10.2015 tarihli talebine doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.10.2015 tarih, 2015/ 23-6 numaralı dayanak sözleşmesi ve istinaden şirketimiz tarafından 18.12.2015 tarihinde, 597933 rapor numarası ile tanzim edilmiş 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 tarihinde revize edilmiştir.

### **1.2- Rapor Türü**

Bu rapor; mülkiyeti; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapuda Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2763 ada 10 nolu parselinde kayıtlı 24 nolu bina dahilinde yer alan zemin kat 9 nolu "depolu işyeri" niteliğinde tapuya kayıtlı ana taşınmaz üzerinde yer alan gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında aylık kira bedelinin ve satış değerinin belirlenmesi ile hazırlanan revize ekspertiz/değerleme raporudur.

### **1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:**

Bu değerlendirme 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 Seda YÜCEL 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 14.12.2015 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, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2763 ada, 10 parsel numaralı, tapu kayıtlarında "Depolu İşyeri" vasıflı taşınmazın UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

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

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

#### **1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası**

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

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

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

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

### **2.1- Şirketin Ünvanı ve Adresi**

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

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

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

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

*Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:*

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



## 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

### Ortaklık Yapısı

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

### 2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine" ne ait olan; tapu kütüğünde; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 24 Nolu bina dahilinde yer alan 2763 ada, 10 parsel numaralı, tapu kayıtlarında "Depolu İşyeri" 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.



### 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: Ankara
İlçesi	: Çankaya
Mahallesi	: Yukarı Bahçelievler
Ada No	: 2763
Parsel No	: 10
Arsa Yüzölçümü	: 610m <sup>2</sup>
Ana Taş Niteliği	: Kargir Apatman
Blok / Kat / B.B.	: - / Zemin / 9
Arsa Pay/Payda	: 79/232
Bağ.Böl.Nitelik	: Depolu İşyeri
Malik/Hisse Tam	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / Tam
Cilt / Sayfa	: 51/4970
Yevmiye	: 36171
Tarih	: 28.10.2010

### 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

15.10.2015 Tapu Sicil Müdürlüğü TKGM portalı takbis sisteminde yapılan incelemelerde gayrimenkulün tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidata rastlanılmıştır; Tapu kayıt belgeleri ekte sunulmuştur.

Beyan:Yönetim planı 29/07/1977

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

Şerh:4.560.000.TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(38.000,00TL+KDV bedelle 10 yıllık müddetle k) 14.07.2011-375576

### **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;

- - 01.04.1977 tarih, 171 numaralı yapı ruhsatı, 07.10.1977 tarih 137 numaralı yapı ruhsatı
- - 27.03.1978 tarih, 4480-78 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- - 03.06.1977 tarihli Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilmiş olan kat irtifakına esas onaylı mimari projesi tanzim edilmiştir.

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

### **3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu**

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

### **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 km<sup>2</sup>'dir.

Şehir merkezinin önemli bir bölümünün üzerinde kurulu olduğu Ankara Ovası'nın denizden yüksekliği yaklaşık olarak 850 m kadardır. Çankaya'nın rakımı (denizden yüksekliği) ise 857 m'dir. Şehrin ilk kuruluş yeri olarak bilinen Ankara Kalesi'nin yüksekliği ise 980 m'yi bulmaktadır. Türkiye'nin nüfus bakımından ikinci büyük ili durumundaki Ankara'nın 24 ilçesi vardır. Bu ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Balâ, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Sincan, Şereflikoçhisar, Yenimahalle adlarını taşımaktadır. Ankara, 1924 yılında, Cumhuriyet'in kuruluşundan hemen sonra bugünkü anlamda belediye yönetimine kavuşmuştur. 1984 yılından sonra metropoliten ölçekteki büyük sorunlarla uğraşmak üzere Ankara Büyükşehir Belediyesi ve bunun sınırları içinde 5 ilçe belediyesi (Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak, Keçiören) kurulmuştur. Daha sonraki tarihlerde (Sincan, Etimesgut ve Gölbaşı) ilçelerinin kurulmasıyla Ankara'daki ilçe belediyeleri sayısı 8'e ulaşmıştır.

Başkent Ankara'nın nüfusu, ekonomik duruma ve siyasi olayların gelişimine uygun biçimde çoğalmış veya azalmıştır. Nüfusu 1522'de 12.000-16.000, 1600'de 23.000-29.000, 1700'de 45.000, 1830'da 22.500, 1900'de 32.000, 1920'de 28.000 iken Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti kabul edilışinden itibaren hızlı bir artış göstermiştir. 1927 Yılında 74.558 olan şehir merkezinin nüfusu 1990 yılı sayımına göre 2.641.852'ye yükselmiştir. 1997 Sayımına kent içi nüfusu 2.984.099'dur. 2000 Yılında yapılan nüfus sayımı sonuçlarına baktığımızda

Ankara'nın kent merkezi nüfusunun 3.085.078'e yükseldiğini görmekteyiz. 2014 verilerine göre 5.150.072 olan nüfusun, 2.562.805'i erkek, 2.58.267'si kadınlardan oluşmakta, yüzde olarak %49.76 erkek, %50.24'ü kadındır. Nüfus yoğunluğu 202/km<sup>2</sup>'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 çayırılıktı. Yer yer kavun ve karpuz, bağ-bostan ekiliyordu.

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

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

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



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

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

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

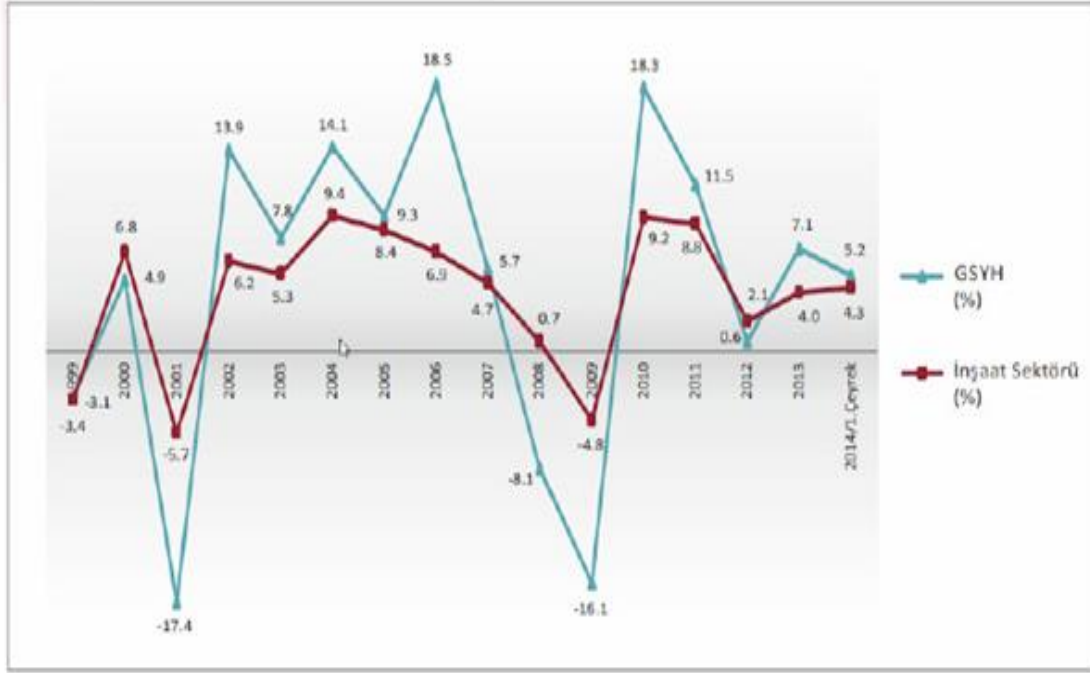
#### **4.2- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi**

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

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

İnşaat sektörü, kendisine bağlı 200 den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan konumunda olup, bu yaygın etki, sektörün "ekonominin 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 müteakabiliyet yasası ile yabancıya konut satışında beklenen artış gayrimenkul sektörünü hala cazip kılmaktadır. Ayrıca 2013 yılı ile gelen yeni KDV düzenlemesinden kentsel dönüşüm projeleri muaf tutulmuştur.

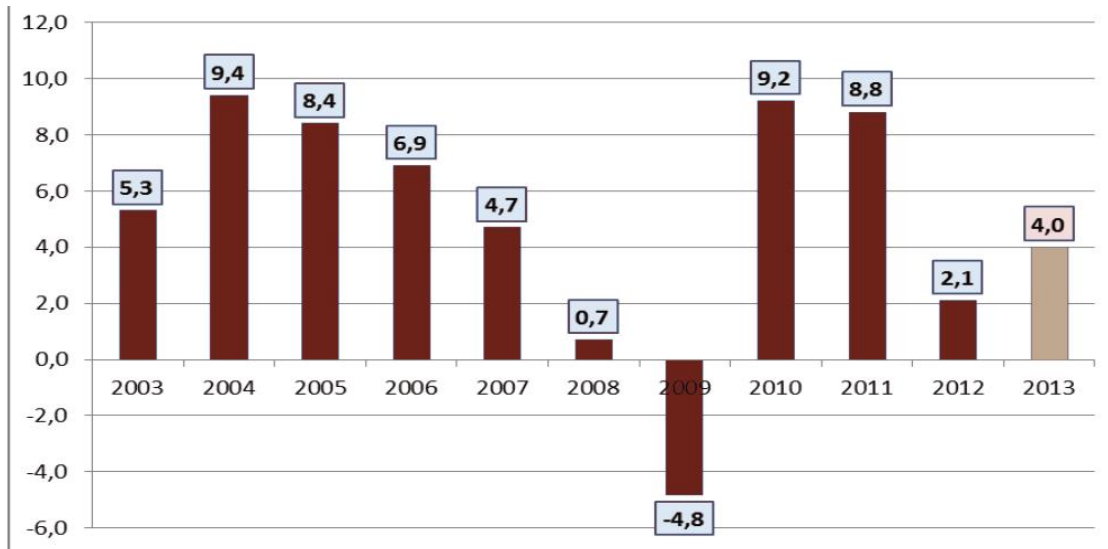
Dünya Ekonomisindeki dalgalanmalar ile değişen algıların Türk Ekonomisine etkileri dikkat çekmektedir. Ancak Türk Ekonomisindeki kronik bazı sorunların azalması veya olumlu yönde değişmesi ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır. Türkiye’nin genel ekonomik görünüm ve

göstergeleri yurt dışındaki pek çok ülkeyle kıyaslandığında daha iyi bir duruma ulaşmıştır.

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

Türk Ekonomisindeki önemli kazanımlarından biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır. Dünya Ekonomileri için son on yıldaki en önemli sorun 'büyüme ve buna bağlı istihdam' artışının düzenli bir şekilde sağlanamamış olmasıdır. Bu durum sadece ekonomik değil sosyal sorunlarında yaşanmasına yol açmakta ve istikrarsızlığa neden olmaktadır. Ülke büyümesi tüm dünyadaki ekonomik sorunların başında gelmektedir. Krizi takiben en önemli sorun 'makul bir seviyede büyüebilme' olmuştur. Ülkemiz ise bu konuda dikkatle takip edilen bir konuma gelmiştir. Türk Ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca art arda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinde ise sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak çok çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

**Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (TÜİK Verilerine Göre)**



Sonuç olarak mevcut konut arzını karşılayacak yeterli talebin hala bulunduğunu ve sektördeki büyümenin azalarak da olsa devam etmesini beklemekteyiz. Faiz oranlarının yüksek seyretmesi ve konutta KDV düzenlemesi kısa ve orta vadede sektör gelişimini olumsuz etkileyebilir. Bununla beraber ülkemizde özellikle büyük şehirlerdeki yeni konut yatırımları hala talep çekmektedir. Aynı zamanda 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 işlemi tapu kayıtlarında yer alan "Şerh:4.560.000.TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(38.000,00TL+KDV bedelle 10 yıllık müddetle k) 14.07.2011-375576" dışında değerlendirme işlemi olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

#### **4.4- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri**

Gayrimenkul 610,00 m<sup>2</sup> arsa üzerine, klasik 4 kat konut alanı imarlı parsel üzerinde, bodrum + zemin + 3 normal kat olarak B.A.K yapı tarzında inşa edilmiştir. Söz konusu Depolu işyeri' nin girişi Akşaat Caddesi üzerinden, bina girişi dükkana göre sağ yan cepheden sağlanmaktadır.

Gayrimenkulün yakın çevresinde; Yakın çevresinde şube binaları, cafe'ler, restaurantlar, ofis ve meskenler bulunmaktadır.

Ana taşınmaz tapu kayıtlarına göre 1 adet dükkan, 9 adet mesken bulunmaktadır.

#### **Hali hazırda kullanım durumuna göre iç mekânın bölüm ve özellikleri:**

Ekspertize konu gayrimenkul; tapu kütüğünde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, imarın; 2763 ada, 10 numaralı parseli üzerinde yer

alan, ayrıık nizam, B.A.K. tarzda, bodrum + zemin + 3 normal kat olarak inşa edilmiş binanın zemin katındaki 9 bağımsız bölüm numaralı bağımsız bölümdür. Değerlemeye konu taşınmaz mimari projesine göre zemin katı ~240 m<sup>2</sup> ve bodrum katı ~210 m<sup>2</sup> alana sahiptir.(Toplam ~450m<sup>2</sup>) Hali hazırda zemin kat 9 nolu taşınmaz, Koton Mağazası olarak kullanılmaktadır. Değerlemede kat irtifakına esas onaylı mimari proje dikkate alınmıştır.

#### **Taşınmazın iç mahal özellikleri aşağıdaki gibidir;**

Zemin kaplamaları seramik / pvc zemin kaplama, duvar ve tavan kaplamaları plastik boya / alçıpan asma tavan, doğramalar alüminyum/ahşap doğramadır.

#### **4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri**

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde 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 caddelere yakınlığı ve bulunduğu muhit,
- ❖ Gayrimenkulün bakımlı olması
- ❖ Toplu taşıma ile ulaşım imkânının olması,
- ❖ Gayrimenkulün kat mülkiyetli tapuya sahip olması,
- ❖ Şehir merkezinde olması.

##### **4.6.2- Olumsuz Faktörler**

- ❖ Otopark problemi bulunması,
- ❖ Taşıt trafiğinde tek yön üzeri bir caddede yer alıyor olması
- ❖ Tapu kayıtlarında 10 yıllık müddetle kira sözleşmesinin yer alması ve bu şerhin taşınmazın kira ve satış kabiliyeti sınırlaması

#### **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 değerlendirme 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, değerlendirilmesi 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 m<sup>2</sup> satış değerinin tespit edilebilir olması.

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

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

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

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



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

Ekspertize konu taşınmazın;

\* Kira değeri olarak ~45.000.TL-55.000.TL.

\*Satış bedelinin ise ~7.500.000.TL civarında değer edeceğini belirtmişlerdir.

(Satılık M<sup>2</sup>=~16.666.TL, Kiralık M<sup>2</sup>=100TL-122TL)

**ÖRNEK 2:** BİRCAN EMLAK 0552 223 52 23 / 0312 223 52 23

Ekspertize konu taşınmazın 7.cadde üzerinde bir çok boş dükkanın olması sebebi ile günümüzde satılabilir ve kiralanabilir değerlerinin;

\* Kira değeri olarak ~45.000.TL-55.000.TL.

\*Satış bedelinin ise ~7.500.000.TL civarında değer edeceğini belirtmişlerdir.

(Satılık M<sup>2</sup>=~16.666.TL, Kiralık M<sup>2</sup>=100TL-122TL)

**ÖRNEK 3:** BİRCAN EMLAK 0552 223 52 23 / 0312 223 52 23

Bahçeli 7.Cadde üzerinde bodrum + zemin+asma katlı 510m<sup>2</sup>(bodrum 160m<sup>2</sup>+zemin 170m<sup>2</sup> + 180m<sup>2</sup>) dükkan için, satılık olarak 9.500.000.TL değer istenmektedir.(Satılık M<sup>2</sup>=18.627.TL Kiralık M<sup>2</sup>=82,35TL) Yapılan görüşme neticesinde taşınmazın pazarlık payının olduğu bilgisi alınmıştır.

**ÖRNEK 4:** EMPA BAHÇELİEVLER 0506 312 38 00 / 0312 212 38 88

Bahçeli 7.Cadde üzerinde bodrum + zemin katlı 320m<sup>2</sup> dükkan için, satılık olarak 5.500.000.TL değer istenmektedir. (Satılık M<sup>2</sup>=17.187.TL )

**ÖRNEK 5:** SELENAY EMLAK 0532 716 30 57 / 0312 212 20 02

Bahçeli 7.Cadde üzerinde zemin 340m<sup>2</sup> dükkan (Bodrum 105m<sup>2</sup>+ zemin 105m<sup>2</sup>+ asma 120m<sup>2</sup>) için;

\*Kiralık 33.000.TL,

\* Satılık olarak 5.500.000.TL değer istenmektedir.

(Satılık M<sup>2</sup>=17.187.TL, Kiralık 97,05.TL)

Not:Bölgede sadece bodrum kat yada sadece zemin kat dükkan emsallerinin bulunmaması sebebi ile emsaller değerlemenin daha isabetli olması için bodrum+ zemin katlı dükkan olarak araştırılmıştır.

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

Bu yöntemde yapılan kabuller;

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

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

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

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

Bölgede yapılan araştırmalarda hali hazır kiralık dükkan m<sup>2</sup> bedelleri ve bölgeye hakim alım satım yapan emlakçılar ile yapılan görüşmelere sonucunda kira bedellerinin en düşük; 82,35TL en yüksek 122TL civarında olduğu bilgisi edinilmiş olup, taşınmazın m<sup>2</sup> kira bedelin;

$(82,35TL+122TL)/2=102,175 = \sim 105.000$  TL civarında olduğu kabul edilmiştir.

<b>KAT</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>TL/M<sup>2</sup></b>	<b>KİRA DEĞER</b>
BODRUM+ZEMİN	450	105,00 TL	47.250 TL

**Olmak üzere TOPLAM: 47.250 TL/Ay**

Gelir Yöntemine göre değer tespiti:

Kiralanabilecek alanlar üzerinden toplam aylık kira geliri: 47.250 TL

Toplam Yıllık Kira Geliri: 47.250 TL x 12 Ay = 567.000 TL/Yıl

Kapitalizasyon Oranı: 0,0708

**Taşınmaz Değeri: 567.000 TL / 0,0708 = ~ 8.000.000 TL**

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

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

Bölgede yapılan araştırmalarda hali hazır kiralık dükkan m<sup>2</sup> bedelleri ve bölgeye hakim alım satım yapan emlakçılar ile yapılan görüşmelere sonucunda kira bedellerinin en düşük; 16.666 TL en yüksek 18.627 TL civarında olduğu bilgisi edinilmiş olup, taşınmazın m<sup>2</sup> kira bedelin;

$(16.666\text{TL}+18.627\text{TL})/2=17.646,5 = \sim 17.000\text{- TL}$  civarında olacağı kabul edilmiştir.

<b>KAT</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>TL/M<sup>2</sup></b>	<b>SATIŞ DEĞERİ</b>
BODRUM+ZEMİN	450	17.000 TL	7.650.000

**TOPLAM: .7.650.00 TL**

✓ **Nihai Değer:**

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

Buna Göre;

Nihai Değer:  $(8.000.000\text{TL} + 7.650.000 \text{ TL}) / 2 = \mathbf{7.825.000 \text{ TL}}$

✓ **Sigorta Esas Değeri:**

Değerlemeye konu taşınmazın 16.07.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Őartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2015 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tablosuna göre IV. Sınıf B Grubunda yer alan yapılar için belirlenen 860 TL/m<sup>2</sup> birim maliyet kabul edilmiştir.

Buna Göre;

**Sigorta Esas Değeri: 450m<sup>2</sup> x 700 TL/m<sup>2</sup> = 315.000 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 "Konut Alanı" imarlı olması, Fakat Ticari olarak kullanılabilmesi sebebi ile değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ticari aktivitenin yoğun olması nedeni ile taşınmazın ticari alan olarak kullanımının en verimli ve faydalı kullanım şekli olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## **BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ**

### **5.1- Yapılan alışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması**

Ankara İli, ankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, Akşaabat Caddesi(7.Cd.) No: 24, 2763 ada, 10 parsel numaralı, tapu kayıtlarında "Kargir Apartman" vasfı ile kayıtlı, zemin kat 9 nolu taşınmaz halihazırda Koton Mağazası 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 işığında bugüne kadar yapmış olduğumuz

değerleme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

— Değerlemede Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı Yöntemi 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; 7.825.000-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 değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Raporda belirtilen ve tüm kabuller, hesaplamalar ve açıklamalar göz önünde bulundurulduğunda söz konusu 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, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, Aşkaabat caddesi(7.cadde) No: 24, 2763 ada, 10 parsel numaralı, tapu kayıtlarında "Depolu İşyeri" vasfı ile kayıtlı, halihazırda Koton Mağazası olarak hizmet veren taşınmazla Arsa ve Bina Bedeli olarak tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler, ulaştığımız kanaatler ve raporda belirtilen kabuller doğrultusunda günümüz piyasa koşullarında; KDV Hariç **7.825.000.-TL (Yedimilyonsekiyüzüymibeşbin.- Türk Lirası)** değer tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**9.233.500-TL (Dokuzmilyonikiyüzotuzüçbinbeşyüz-Türk Lirası)** değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir.

**KDV Hariç :7.825.000.-TL(Yedimilyonsekiyüzüymibebşbin.-Türk Lirası.- TL)**

**KDV(%18) Tutarı :1.408.500.-TL (Birmilyondörtüyzsekizbinbeşyüz.- TL)**

**KDV Dahil :9.233.500.-TL (Dokuzmilyonikiyüzotuzüçbinbeşyüz TL)**

**KİRA DEĞERİ :567.000.- TL/Yıl (Beşyüzaltmışyedibin.- TL)**

**Sigorta Esas Değeri: 315.000.- TL ( Üçyüzonbeşbin.- TL)**

Değer tahmin ve takdir edilmiştir.

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

İş bu rapor ekleri ile birlikte 47 (Kırkyedi ) sayfadan oluşmaktadır.

Kontrol Eden

Seda YÜCEL

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402067



Hazırlayan

Serkan OĞUZ

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 403691



## **EKLER**

1-Tapu Fotokopisi

2- Tapu Kayıt Belgesi,

3- Yapı Ruhsatı Örneği,

4- Yapı Kullanma İzin Belgesi,

5-M<sup>2</sup> Dağılım Cetveli,

6- Parselasyon Planı,


7-Mimari Proje,

8-Fotoğraflar

9- Lisans Örneği.



**EKLER:****Tapu Fotokopisi**

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf			
	İlçesi	ÇANKAYA							
	Mahallesi	YUKARI BAHÇELİEVLER							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
	2763	10	KARGİR APARTMAN			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı	Planındadır					610.00 m <sup>2</sup>			
Zemin Sistem No - 374216									
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli <b>X</b>			Niteliği			Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00			Depolama İşyeri			79/232		ZEMİN	9
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Bağımsız Bölümün Niteliğinin Değişikliği İşleminde.							
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		58732	71	1970		04/11/2013	Cilt No.		
Sahife No.							Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
<b>Selâm Uygundur.</b> <b>Mehmet ŞANLI</b> Yetkili Müdür Yardımcısı									
<small>NOT: * Mülkiyet hakkı aynı haklarla ve şartlarla bölünemez ve devredilebilir. ** Tebliğ Kanunla Hükümetten İnceleme ve Tasarım İşleri Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>									

## Tapu Kayıtları

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	15.10.2015 14:38:36	2015-103095	20151015-684-F01788	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	610,00000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	374216	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: ) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: ) - (Bağ.Böl.No: 9)	
İl / İlçe	ANKARA / ÇANKAYA	Arsa Pay / Payda	79/232	
Kurum Adı	Çankaya TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	Depolu İşyeri	
Mahalle / Köy Adı	YUKARI BAĞÇELİEVLER Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	51 / 4970	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	2763 / 10	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	8 / 782	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI : 29/07/1977		- 0	
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR. ) Tarih: - Sayı: -	BAKANLAR KURULU	19.08.2009 - 12611	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 36171	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	4.560.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 38,000,00TL+KDV BEDELLE 10 YIL MÜDDETLE K )		14.07.2011 - 37576

Rapor Tarihi / Saati : 15.10.2015 / 14:49

1

# Yapı Ruhsatı

T. C. ANKARA BELEDİYE BAŞKANLIĞI FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ 1.4.1977 171 No. 121/20

**Bölüm I - Yapının Yeri (Adresi) :**

Semti: Çankaya  
Mahallesi: Yukarı Bahçelievler  
Sokağı: 7. Cadde  
Varsa bina Numarası:  
Pafta numarası: 0-121,122 2763 / 10  
Ada numarası: 2763  
Parsel numarası: 10  
İmar durumu numarası: 67456

**Bölüm II - Yapının Sahibi ve fenni sorumlusu :**

A. Yapı sahibi: Durmuş Alamlar  
Özel kişi ise Adı Soyadı ve Adresi: Yılmaz Bahçelievler Mah.  
30 Sokak No: 17/1  
Resmi daire veya kuruluş ise ismi:  
Yapı kooperatifi ise ünvanı: ANKARA  
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı:  
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise adı soyadı adresi:  
B. Yapı sorumluluğu alanın Adı ve Soyadı: H. Fehmi Aydın  
Unvanı: İnş. Müh.  
Adresi: Bahçelievler 3. cad. No. 118

**Bölüm III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :**

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

**Bölüm V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzeme cinsi (\*)**

**TAŞIYICI SİSTEM**

a) İskelet	b) Yığma
İskeletin cinsi	Yığmanın cinsi
1 - Çelik [ ]	1 - Briket [ ]
2 - Betonarme [x]	2 - Tuğla [ ]
3 - Ahşap [ ]	3 - Taş [ ]
4 - Diğer [ ]	4 - Kerpiç [ ]
İskelet taşıyıcı maddesi cinsi	5 - Diğer [ ]
1 - Saç çelik levha [ ]	
2 - Beton blok [ ]	
3 - Briket [ ]	
4 - Tuğla [ ]	
5 - Ahşap [ ]	
6 - Taş [ ]	
7 - Kerpiç [ ]	
8 - Diğer [ ]	

NOT : İskelet ve yığma yapılar da inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki [ ] içine (x) koyunuz.

**Bölüm IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :**

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	KOD
1 Ev (Daire sayısı...)		8. sinema tiyatrosu		
2 Apartman (Daire sayısı...)	1045	9. Otel/motel		
3 Dükkan mağaza (sayısı 2...)	472	10. Lokanta Gazino		
4 Pasaj (içindeki dükkan sayısı...)		11. Fabrika		
5 İşhanı (içindeki işyeri sayısı...)		12. Atolye		
6 Depo - ardiye		13. İmalât/ihtiya		
7 Garaj, hangar (6 ve 7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek. Sınai yapılara (Fabrika, atolye, imalâhane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilecektir.)		14. Hastane		
		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire		
		18. Diğer		
		19. Diğer		
		20. Diğer		
		<b>TOPLAM</b>	<b>517</b>	

**Bölüm VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :**

a) Yapının kat sayısı	KOD
Toplam kat sayısı [ 5 ]	
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı [ 4 ]	
(*) Yol seviyesinin altındaki kat sayısı [ 1 ]	
b) Yapının yüksekliği, (metre) (*)	12.50
c) Yapının maliyeti (**)	1.850.000 TL

1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (M2) sinin takribi maliyet fiatı?  
2) Yapının Belediye tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti, haric)

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

Gelirin Mahiyeti	Lira	Kr.
Harc	227	55
Ceza		
Toplam	227	55

Bu ruhsatla yapılan bina 13.12.1976 tarihli çapa göre tanzim edilen İmar Müdürlüğünün 21.2.1977 tarih ve 572/77 sayılı yazılıyla gelen 7.2.1977 tasdik tarihi projelere uygun olarak yapılacaktır. 7.2.1977 9 Nisan 1977

NOT : Bu ruhsat 1.3.1977 tarih ve 5652 sayılı toprak kazı ruhsatı verilirken 6785 sayılı kanunun 1605 sayılı kanunla değişik 35 inci maddesi ile ilişkisi kesilmiş olup ayrıca Çankaya Tapu sicil muhafızlığının 18.1.1977 tarihli yazısına istinaden tanzim edilmiştir.

Yukarıda yeri (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı Yeni inşaat için Durmuş Alamlar ye bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 sayılı İmar Kanununun 2 ve 4 ü maddesine göre verilmiş olup, yapı denetleme harcı 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 no maddesine göre 30.3.1977 tarih ve 184337 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alan fen adamının imzası alınmıştır.

Yapının Sorumluluğunu alan: Sabahattin Çetin  
Yapının Yürütmesini alan: Sabahattin Çetin  
Yapı İzin Muamelât Memuru: S. (İmza)  
Yapı İşin Şube Şefi: S. (İmza)

FEN İŞLERİ MÜDÜRÜ



İlçe: Çankaya  
Belediyesi: Ankara

T. C.  
ANKARA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

Tarih: 7 Ekim 1977

7.10.1977

137

(İnşaata başlamadan önce arka sahifedeki hususları okuyunuz)

Bölüm I - Yapının Yeri (Adresi):

Semti: Çankaya  
Mahallesi: Yukarı Bahçelievler  
Sokağı: 7. Cadde  
Varsa bina Numarası:  
Pafta numarası: 0-121,122  
Ada numarası: 2763  
Parsel numarası: 10  
İmar durumu numarası: 67456

Bölüm II - Yapının Sahibi ve fenni sorumlusu:

A. Yapı sahibi: DURSUN ALEMDAR  
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi: Yukarı Bahçelievler  
Mah. 30. Sokak No. 17/1  
Resmi daire veya kuruluş ise ismi:  
Yapı kooperatifi ise ünvanı: A.N.K.A.R.A.  
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı:  
Yapı müteahhit tarafından yapılacak işe adı soyadı adresi:  
B. Yapı sorumluluğunu alanın Adı ve Soyadı: H. Fehmi Aydın  
Unvanı: İnş. Müh.  
Adresi: Bahçelievler 3. Cad. No. 118

Bölüm III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı:

1 - Yeni yapı için verilmiştir. [ ]  
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. [ ]  
3 - Tadilat için verilmiştir. [x]  
4 - Tamirat için verilmiştir. [ ]  
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir. [ ]

Bölüm IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü:

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	KOD
1 Ev (Daire sayısı...)		8 Sinema tiyatrosu		
2 Apartman (Daire sayısı...)	1061	9 Otel/motel		
3 Dükkan/mağaza (sayısı...)		10 Lokanta/Gazino		
4 Pasaj (içindeki dükkan sayısı...)		11 Fabrika		
5 İşhanı (içindeki işyeri sayısı...)		12 Atölye		
6 Depo/ardiye		13 İmarât/hahe		
7 Garaj, hangar (6 ve 7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek. Sınai yapılara (Fabrika, atölye, imalâhane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilmektedir.)		14 Hastane		
		15 Okul		
		16 Cami		
		17 Resmi daire (ismi...)		
		18 Banka	473	
		19		
		20		
		TOPLAM	1534	

Bölüm V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi:

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

Bölüm VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti:

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

(+) İlgili bölümdeki [ ] içine (x) koyarak cevaplandırılmıştır. NOT: Tadilatlar dahilidir.

Gelirin Mahiyeti	Lira	Kr.
Harc	17.	70
Ceza		
Toplam	17.	70

Bu ruhsatla yapılan bina 18.10.1977 tarihli çapa göre tanzim edilen İmar Müdürlüğünün 8.6.1977 tarih ve 5331/77 sayılı yazılarıyla gelen 3.6.1977 tasdik tarihli projelere uygun olarak yapılacaktır. 3.6.1977 7 Ekim 1977

NOT: Bu ruhsat 1/3/1977 tarih ve 5652 sayılı toprak kazı ruhsatı verilirken 6785 sayılı kanunun 1605 sayılı kanunla değişik 35 inci maddesi ile ilişkisi kesilmiş olup ayrıca Çankaya Tapu sicil muhafızlığının 27.4.1977 tarihli yazısına istinaden tanzim edilmiştir.

Yukarıda yeri (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı Tadilat için DURSUN ALEMDAR ye bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 sayılı İmar Kanununun 2 ve 4 cü maddesine göre verilmiş olup, yapı denetleme harcı 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 3.10/1977 tarih ve 428959 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alan fen adamının imzası alınmıştır.

Yapının Sorumluluğunu alan: H. FEHMI AYDIN  
Yapının Sürveyanlığını alan: Sebhattin Gen  
Yapı İzin Muamele Menuru: 5.10.1977  
Yapı İşleri Müdürü: Y.

# Yapı Kullanma İzin Belgesi

T. C. ANKARA BELEDİYE BAŞKANLIĞI FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

27.03.1978 4480 - 78

Ankara İl Merkez İlçesi Ankara Belediyesi

Yapı Kullanma İzin Belgesi

TARİH: 27 Mart 1978  
NO: 4480/78

Yapının Yeri, Adresi

Semti: ÇANKAYA Bahçeli  
Mahallesi: Bahçeli  
Sokağı: 7. Cad.  
Bina No. su: 24  
Pafta No: 2763/10  
Ada No: 2763  
Parsel No: 10

Yapının Sahibi: TOBANI Bahçelievler 7. Cad. NO: 24

Ozel Kişi İse Adı Soyadı ve Adresi: TOBANI Bahçelievler 7. Cad. NO: 24  
Resmi daire veya kuruluş ise ismi NO: 24  
Yapı kooperatifi ise ünvanı: A.Ş. / Dernek  
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı:  
Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi: ANKARA

**Bölüm I - Yapı kullanma izin belgesinin kapsamı**

1 Yeni yapının tamamı için verilmiştir. [ ]  
Yapı kullanma izin belgesi 2 ilave yapı için verilmiştir. [ ]  
3 Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. [X]

**Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve no-su**

1 Esas inşaat ruhsatnamenin  
a) Tarihi: 1.4.1977 / 4-1977  
b) No: NO:171 / NO:131  
2 Varsa ek ruhsatnamenin  
a) Tarihi: 7.10.1977 - 10-1977  
b) No: NO:137 / NO:137

**Bölüm III - Kullanma amacı ve yüzölçümü**

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	KOD
1 Ev		8 Sinema tiyatro		
2 Apartman		9 Otel, motel		
3 Dükkan mağaza (sayısı ....)		10 Lokanta Caz.		
4 Pasaj (içindeki dükkan sayısı ....)		11 Fabrika		
5 İşhanı büro (içindeki işyeri sayısı ....)		12 Atölye		
6 Depo - ardiye		13 İmalâthane		
7 Garaj (6 ve 7 nci maddelerde yalnız ticari yapılarla ait olanları Sınai yapılarla (Fabrika atölye imalâthane gibi) ait olanlara da boş bırakılan maddelerde gösteriniz)		14 Hastahane		
		15 Okul		
		16 Cami		
		17 Resmî daire (ismi) - Banka	4733	
		18 Kalorifer da:	161	
		19 Kömürlük		
		<b>TOPLAM</b>	<b>6384</b>	

**Bölüm IV - Yapının taşıyıcı ve kullanılan inşaat malzemesi cinsi**

Taşıyıcı sistem

a) İskelet	b) Yiğma
İskeletin cinsi	Yiğmanın cinsi
1 Çelik	1 Briket
2 Betonarme	2 Tuğla
3 Ahşap	3 Taş
İskeletin dolgu maddesi cinsi	4 Kerpiç
1 Sac çelik levha	5 Diğer
2 Beton blok	
3 Briket	
4 Tuğla	
5 Ahşap	
6 Taş	
7 Kerpiç	
8 Diğer	

**B+Z+3**

**Bölüm V - Yapının kat sayısı ve yüksekliği**

a - Yapının kat sayısı  
Toplam kat sayısı: 5 [5]  
Yol seviyesi üstündeki kat sayısı: 4 [4]  
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: 1 [1]

b - Yapının yüksekliği metre: 12.50 [ ]

**Bölüm VI - Yapının inşa süresi**

Yapının inşasının başladığı tarih: 1.4.1977  
Yapının inşasının bittiği tarih: 27 Mart 1978

**Bölüm VII - Yapının maliyeti ve yapılış şekli**

Yapının tüm maliyet değeri (Arsa hariç):  
1 Yapı sahibi tarafından yapılmıştır. [ ]  
2 Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır. [ ]  
3 Yapı ihale yolu ile müteahhide yaptırılmıştır. [ ]

**Bölüm VIII - Konutların özellikleri**

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X			Kalorifer	X		
Havagazı	X			Sıcak su	X		
Şehir suyu	X			Kanalizasyon	X		
İçerde	[X]			Fossebtik	X		
Avluda	[ ]			Asansör	X		
Dışarda	[ ]						

b) Daire ile ilgili özellikler

Oda sayıları	Daire Sayısı	Dairelerin özellikleri	Olan Daire sayıları	Olmayan Daire sayıları	Toplam
1 Odalar		Mutfak			
2 "		Banyo			
3 "		Hela WC			
4 "		Parke döş. ol. *			
5 "		Marley döş. ol. +			
6 "					
7 + "					
Toplam					

İlgili [ ] içine (X) koyarak gerekli cevaplandırılmalar yapılmıştır.  
Yukarıda ilgili bölümde tarih ve numarası yazılı inşaat ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tastikli projesine ve genel sağ lık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı imar kanununun 1605 sayılı kanunla tadilii 16 nci maddesi gereğince Yapının (tamamı) (ilave yapı) (inşaat devam eden yapının biten kısmı için) "Yapı Kullanma İzin Belgesi" verilmiştir.

Bina Mahallini Tetkik Eden Fen Heyeti  
Tesisat Tek. İnşaat Fak. İnşaat Tek.  
C. ÖNDER İnş. Müh. M. KARAMAN İnş. Müh.

Belediye Tabii YAMUZ-ENGİN ZEKİ BAYAR  
Yapı Kullanma İzin Şb. Sefi İns. Müh.

FEN İŞLERİ MÜDÜRÜ Y.



Yapının Tanımı : İmarın 2763 ada 10 parselindeki binanın bodrum katında Bankaya ait depo ve  
Müştemilat zemin katında 1 banka 1 ve 2ci normal katlarda 3er daire 3cü normal katında  
82 daire toplam 1 banka ve 8 daireli bina.

1 — Yapının biten kısımları için evvelce verilen yapı kullanma izin Belgesi varsa

TARİH NO TARİH NO

65

2 — Bu yapı kullanma izin belgesi hangi kısımlar için verildiği

9 nolu banka için ve bina müştemilatı için .

3 — Yapı kullanma izin belgesi alınmış ve nataman olan kısımları

Diğer 8 daire (alan) almamıştır.

4 — Yapı kullanma izin belgesi harcı (tamamı) (kısımlı) için 8 / 3 / 1978 tarih ve sayılı makbuzla 543361  
4880 TL olarak alınmıştır.

5 — XXX Bodrum kattaki apartmana ait müştemilat kısımları ikametgah olamaz. Belediye hizmetlerinden yalnız su ve elektrik bağlanır. Bağımsız bölüme bağlı depolar kömürlükler müstakilen Belediye hizmetlerinden faydalanamaz. Elektrik ve sıhhi tesisatın kontrol ve murakebesi ilgili olduğu Genel Müdürlüklerce yapılmak kaydıyla yukarıda yazılı XXXXX adet daire Banka için adet dükkan tamamı Belediye hizmetlerinden faydalanır. Nataman kısımlar belediye hizmetlerinden faydalanamaz.

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

7 — T. C. Maliye Bakanlığı Yeni Vergi Dairesi Müdürlüğünün

DAİRE — DÜKKAN NO. MAKBUZ TARİHİ MAKBUZ SAYISI

9. nolu Banka 16.3.1978 198683 T.C. Bank

8 Sayılı makbuzlarla emlak alım vergisinin tahsil edildiği tesbit edilmiştir.

SÜBE ŞEFA  
ZEKİ BAYAR  
Diy. Müd.

TASTIK OLUNUR  
FEN İŞLERİ MÜDÜRÜ Y.

O/Y





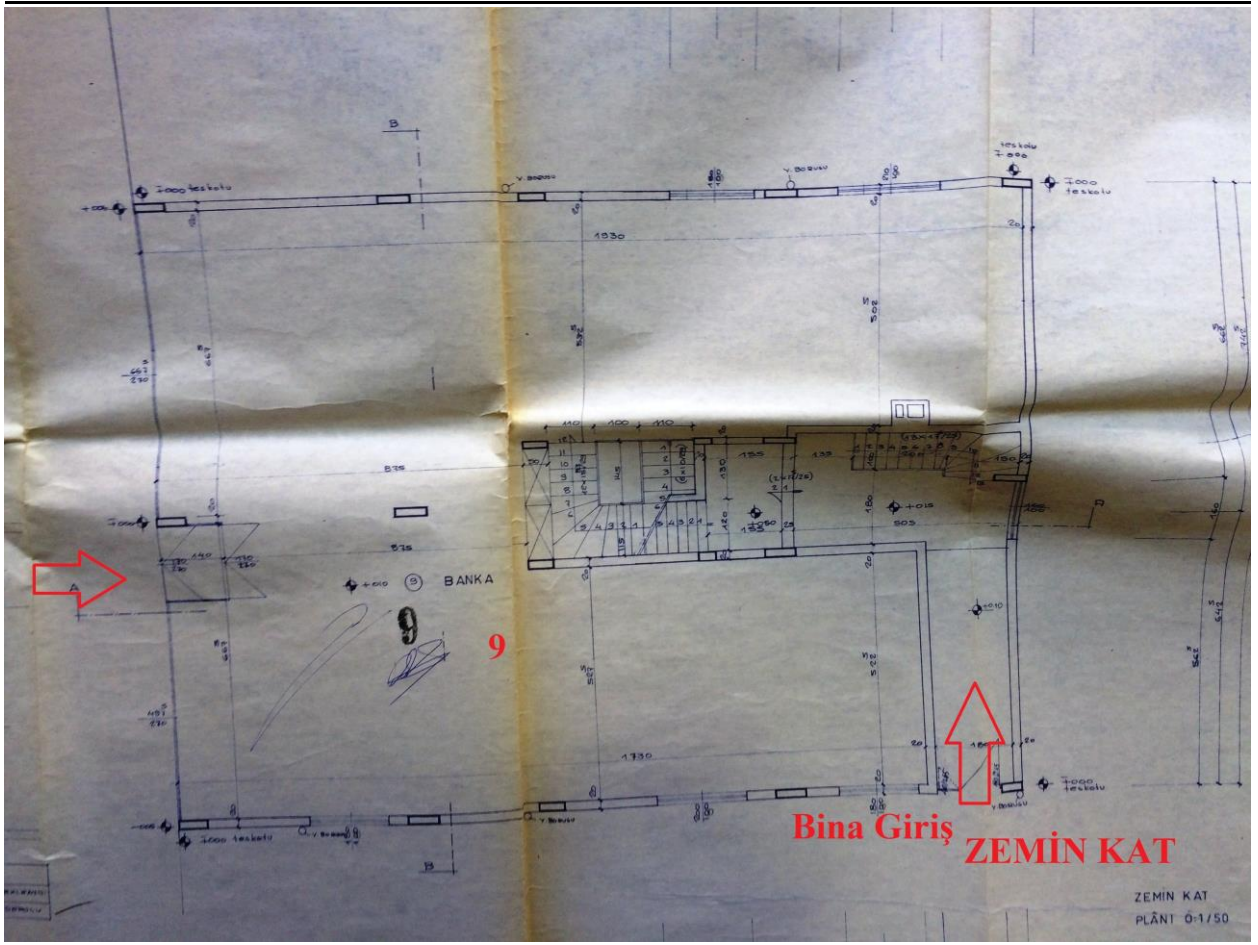
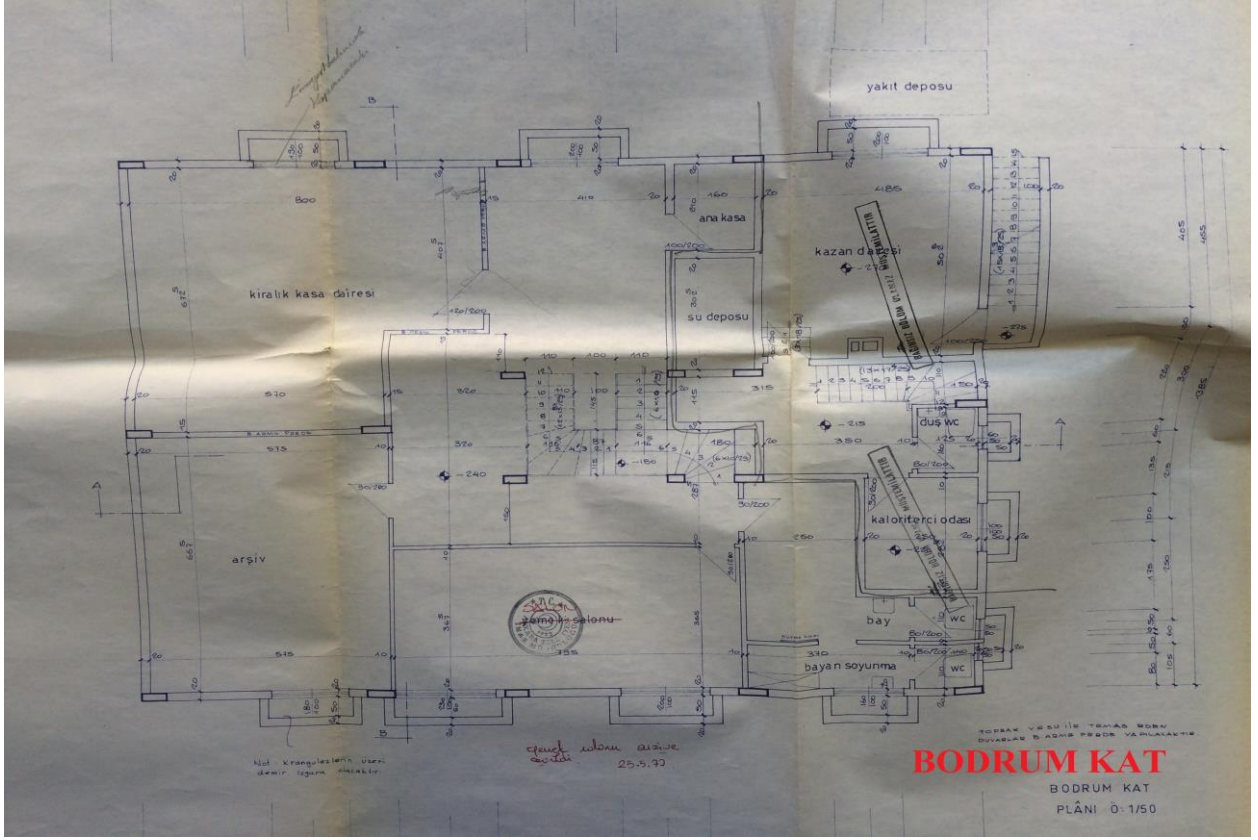
## Mimari Proje

11.2.1977 Tarih 125974 Sayılı sözleşmenin (2) 2. maddesi uyarınca iş bu parseldeki binanın oto park yükümlülüğü Belediyece devralınmıştır.

ADA	PARSEL	TARİH
2763	10	2763 / 10
MALIKI	İLGİLİ YERLER	
Dursun Aksoydan	Sok. 12. kat. No: 14204 / 27.4.1977	
	" " No: 18052 / 77	
TAPU TESCİL DURUMU	Carluaya 7.5M 27.4.77	
ARAZİ DURUMU		
ARAZİYİ KONTROL EDEN	10917 / 13.12.1976	
MÜKTESEPLER	HEYET KARAR	
17. Subat 1977 kararla	Y. Mimar _____ tarafından kendi mesuliyetinde İmar Kanunu ve ARAZİLERİN İMAR TA'Nİ VE İNŞAATI HAKKINDAKİ YASADIN 11. maddelerine tamamen uygun olarak İmarî Şartları beyan edilmiş bu projelerin yapışma kısıtlarında gösterilen ölçüler ve teknik şartları dikkate alınarak ve inşaatın sağlıklı ve güvenli olarak yapılmasını sağlamak üzere gerekli önlemleri almak üzere ve inşaatın yapılması için gerekli olan her türlü işlemleri yapmak üzere Belediye İmar Müdürlüğü tarafından 17. Subat 1977 tarihinde kararlaştırılmış ve bu kararın gereğini yerine getirenlerin Belediye İmar Müdürlüğüne bildirmesi kaydıyla tasdik işlemi tamamlanmıştır.	
Yüksel Ömer Mimar	Belediye İmar Müdürü	
	19 Haziran 1977	
Bu planda yazılı mahal isimleri Açığa ve işletme ruhsatı verecek kuruluşlardaki uygun görüldüğü takdirde geçerlidir.		
		3.6.1977









## Resimler









Tarih : 03.03.2015

No : 403691

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

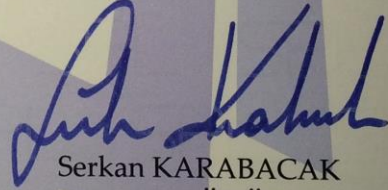
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Serkan OĞUZ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)





# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

29 Haziran 2012  
№ 19964

Tarih : 26.06.2012

No : 402067

## 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

Seda YÜCEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



**NOTERLİK**  
KAMU HUKUKU BAKANLIĞI  
G.M.K. BULVARI  
İS B. BAŞKANLIĞI  
Onayladım  
(Aslı Tarafımızdan Gözüm Östüğü)  
Ankara 13. Noterlik  
Yekih Başkanti  
Mehmet Ali KOÇER

29 Haziran 2012