

VEKTÖR
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**ANKARA
ÇANKAYA-YUKARI
BAHÇELİEVLER**

2014_300_05

"KOTON MAĞAZASI"

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	12
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	12
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	13
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	13
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	13
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	14
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	14
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	14
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	14
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	14
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	15
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	15
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	15
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	15
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	15
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	15
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	15
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	16
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	16
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	16
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	17
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	17
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	18
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	20
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	20
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	20
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	20
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	21
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	21
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	21
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	21
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	21
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	21
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	22
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	22
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	22
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	22
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	22
8.	SONUÇ.....	23
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	23
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	23
8.2.1.	SATIŞ DEĞER TAKDİRİ	23
8.2.2.	KİRA BEDELİ TAKDİRİ.....	23
8.2.3.	SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ.....	23

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ

: Kargir apartman-Depolu işyeri. Portföyde "bina" olarak yer alması uygundur.

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2763 ada, 10 parselde kayıtlı 610 m² arsa alanı olan bodrum+zemin+3 Normal kattan oluşan kargir apartmanın zemin katında yer alan 79/232 arsa paylı 9 bağımsız bölüm numaralı Depolu İşyeri olup deposu bodrum katta yer almaktadır.

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

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

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.

TESPİT EDİLEN DEĞER

: **7.735.000,-TL (KDV Hariç)**

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 9.12.2014
- RAPORUN NUMARASI** : 2014_300_5
- DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ** : 05.12.2014
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 01.11.2014
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2014_300_04.10
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmış olup 28.05.2013 tarih, 48.1 ve 28.01.2014 tarihinde yapılan değişikliklerin yer aldığı 48.1 A numaralı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde düzenlenmiştir. Hazırlanan rapor, 12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: VIII, No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’i ile tebliğdeki son değişiklikleri kapsayan, 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri :VIII, No:53 Tebliği ve ekinde (20/7/2007 tarih 27/781 sayılı Kurul kararı) belirtilen “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” içerecek şekilde düzenlenmiştir.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2763 ada, 10 parselde kayıtlı 610 m² arsa alanı olan 79/232 arsa paylı zemin kat 9 bağımsız bölüm no.lu Depolu İşyeri’nin değerlemesidir.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Fulya ŞENGÜL**
SPK Lisans No: 401341
Harita Mühendisi/Kontrolör
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Mustafa NURAL**
SPK Lisans No: 400604
Harita Müh.
Genel Müdür Yardımcısı
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmaz için; şirketimizce
- 25.12.2013/2013_300_26, 5.09.2014/2013_300_26_REV tarih ve numaralı değerlendirme raporları hazırlanmış olup değer 7.400.000,-TL (KDV Hariç) olarak takdir edilmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

ANKARA İLİ

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

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



sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır.

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

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

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

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

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

ÇANKAYA İLÇESİ

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

İlçenin yüzölçümü 203 km²'dir.

Ankara'nın 8 merkez ilçesinden biri olan Çankaya, şehir merkezine (Ulus) çok yakın bir arazide kurulmuştur. Denizden yüksekliği 1.071 metredir.

Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzey batısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzey doğusunda yine Ankara iline bağlı



Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükseltir çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır.

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

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

İl ve ilçe Province and district	Nüfus Population			Yıllık nüfus artış hızı Annual growth rate of population (1) (%)
	Toplam Total	İl/ilçe merkezleri Province and district centers	Belde ve köyler Towns and villages	
Ankara	5 045 083	5 045 083	-	15,9
Çankaya	914 501	914 501	-	-15,1

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

(3) Gerçekleşme Tahmini

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

DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER

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

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

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

Büyüme:

OECD GSYH Büyüme Tahminleri

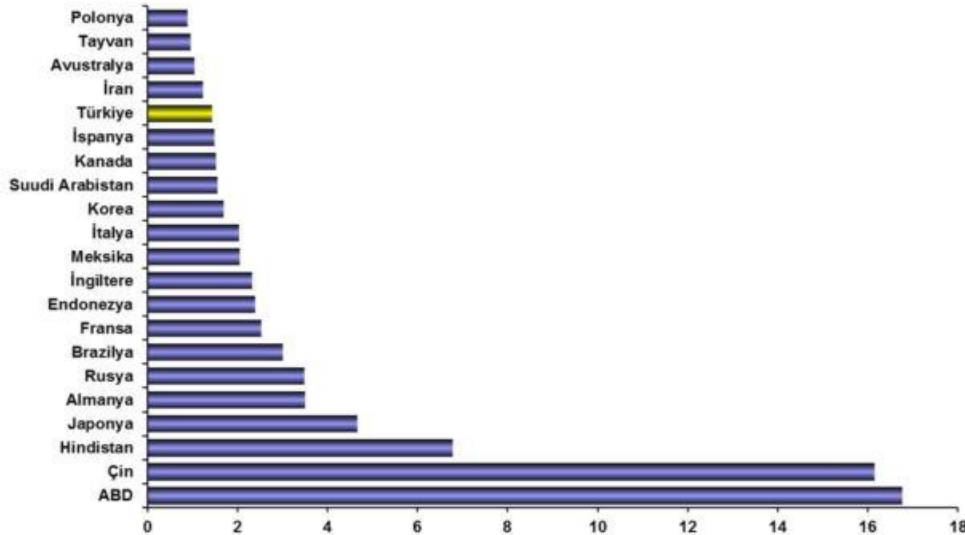
%	OECD GSYH Büyüme Tahminleri			Mayıs Ayı Tahminleri	
	2013G	2014	2015	2014	2015
ABD	2,2	2,1	3,1	-0,5	-0,4
Euro Alanı	-0,4	0,8	1,1	-0,4	-0,6
Japonya	1,6	0,9	1,1	-0,3	-0,2
Çin	7,7	7,4	7,3	0,0	0,0

(G) Gerçekleşme

Dünyanın En Büyük Ekonomileri ve Türkiye'nin Dünya Ekonomisindeki Yeri

Dünyanın En Büyük Ekonomileri

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



Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünümü Raporu, Ekim 2014

TÜRKİYE EKONOMİSİ

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

2013 yılında Türkiye %4 oranında büyümüştür. IMF, Türkiye'nin 2014 yılında %2,3 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir. Türkiye ekonomisi 2013 yılında Orta Vadeli Program'da (2014-2016) belirtilen %3,6'lık gerçekleşme tahmininin üstünde %4 oranında büyümüştür.

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

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

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

2014-2016 Yılı Orta Vadeli Program Hedefleri

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

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

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

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

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

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

Tüfe:

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

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

Türkiye’nin Kredi Notu:

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

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

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

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

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2014

YAPI RUHSATLARI, OCAK-HAZİRAN AYLARI TOPLAMI, 2014					
GÖSTERGELER	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2014	2013 [®]	2012 [®]	2014	2013
Bina Sayısı (adt.)	74.214	59.551	51.358	24,6%	16,0%
Yüzölçümü (m ²)	112.617.603	82.902.610	77.774.234	35,8%	6,6%
Değer (TL)	88.321.452.674	58.717.544.830	53.509.640.592	50,4%	9,7%
Daire Sayısı (adt.)	525.520	412.346	375.229	27,4%	9,9%
[®] : Yapı izin istatistikleri 2012 ve 2013 yılları revize edilmiştir.					

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

Sonuç:

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

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

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

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu gayrimenkul, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde (Aşkabat Caddesi), 2763 Ada, 10 Parsel numarasında 610 m² arsa alanlı Kargir Apartman vasıflı ana taşınmaz üzerinde bulunan zemin kat 9 bağımsız bölüm no.lu 'Depolu İşyeri'dir.

Taşınmazın konumlu olduğu bölge, Çankaya ilçesinin en merkezi mahallesi olup, genel olarak ticaret fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Semtte yapılaşmalar ayrıntılıdır. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, Bahçeli İki Parkı, Ulubatlı Hasan İlköğretim Okulu, Bahçelievler Merkez Camii, Akdeniz Caddesi, Tarım Kredi Kooperatifleri Merkez Birliği, Adnan Ötügen Parkı ve Milli Kütüphane bulunmaktadır.

Batıda Güvenevler ve Aziziye Mahalleri, Doğuda Kazım Özalp ve Gaziosmanpaşa Mahalleleri, Kuzeyde Barbaros Mahallesi bulunmaktadır.

Taşınmaz, merkezi bir yerde konumlu olup, alternatif ulaşım olanaklarına sahip olup Akdeniz Bulvarı'na 570 m, Milli Kütüphane 'ye 600 m, Ankara Şehirler Arası Otobüs Terminali'ne 1,5 km mesafede bulunmaktadır.



TAŞINMAZIN BAZI MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

Aşti	1,5 km
İsmet İnönü Bulvarı	1,5 km
Anıtkabir	1 km
ODTÜ Kampüs	5,4 km
Esenboğa Havalimanı	24 km

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- ✓ Değerleme konusu gayrimenkul, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 7. Cadde (Aşkabat Caddesi), 2763 Ada, 10 Parsel numarasında 610 m² arsa alanlı Kargir Apartman vasıflı ana taşınmaz üzerinde bulunan zemin kat 9 bağımsız bölüm no.lu 'Depolu İşyeri'dir.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz bodrum+zemin+3 Normal kattan oluşan kargir apartmanda konumlanmıştır.
- ✓ Onaylı mimari projesine göre; ana taşınmazın bodrum katında kalorifer odası, bayan soyunma odası, kazan dairesi, kiralık kasa dairesi, 2 adet arşiv odası, kasa ve su deposu ile zemin katta 9 bağımsız bölüm no.lu 'Banka' bulunmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz Koton Markası tarafından kiralanmıştır.
- ✓ Taşınmazın dış cephesi zemin katta mermer plak ve alüminyum doğrama kaplamalı, üst katları silikon esaslı plastik dış cephe boyalıdır.
- ✓ Binanın iç mekan özellikleri, bodrum katta zemin döşemeleri, giyinme kabinleri ve holde laminant, depolama alanı ve wc'de seramik; duvarlar, giyinme kabinleri ve holde saten boya, depolama alanı ve wc'de seramik; kapılar Amerikan panel, çelik ve alüminyum doğramadır. Zemin katta, zemin döşemeleri ana hacimde mermer plak, giyinme kabinlerinde laminant; duvarlar alçıpan ve seramik boya; kapılar Amerikan panel ve cam detaylı alüminyum doğramadır. Bina içerisindeki tüm ıslak zemin gerektiren hacimlerin zemin döşemesi ve duvar kaplaması seramiktir.
- ✓ Taşınmazın bodrum katı, yapılan ölçümlere göre yaklaşık 213 m² brüt kullanım alanına sahip olup, projesine göre kalorifer odası, bay-bayan soyunma odası, kazan dairesi, su deposu, ana kasa, kiralık kasa dairesi, 2 adet arşiv odası, wc ve hol hacimlerinden oluşmaktadır. Bodrum katın yerinde yapılan incelemesine göre alan ve büyüklük bakımından mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Mahallinde kasa daireleri ile arşiv hacimleri birleştirilerek 11 adet giyinme kabini oluşturulmuştur. Bodrum kat ayakkabı ve aksesuar satış ünitesi, 11 adet giyinme kabini, depolama alanı ve wc olarak kullanılmaktadır.
- ✓ Taşınmazın zemin katı, 242 m² brüt kullanım alanına sahip olup, projesine göre banka hacminden oluşmaktadır. Zemin katın yerinde yapılan incelemesine göre alan ve büyüklük bakımından mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Zemin kat mahallinde 2 adet giyinme kabini ve ana müşteri holünden oluşmaktadır.
- ✓ Yerinde yapılan ölçümler ve mimari projesine göre; değerleme konusu taşınmazın toplam brüt alanı yaklaşık olarak 455 m² 'dir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	3-B
Yapının Yaşı	:	35
Kat Adedi	:	Bodrum, zemin, 3 normal kat
Dış Cephe	:	Zeminde mermer levha, normal katlar dış cephe boyası
Kapalı Alan (m ²)	:	455 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Kalorifer

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

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

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: ÇANKAYA
MAHALLESİ	: YUKARI BAHÇELİEVLER
KÖYÜ	: ---
SOKAĞI	: ---
MEVKİİ	: ---
SINIRI	: PLANINDADIR.
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 2763
PARSEL NO	: 10
YÜZÖLÇÜMÜ	: 610 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: KARGİR APARTMAN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: DEPOLU İŞYERİ
KAT NO	: ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 9
ARSA PAY	: 79/232
YEVMIYE NO	: 36171
CİLT NO	: 51
SAHİFE NO	: 4970
EDİNİM TARİHİ	: 28.10.2010
MALİK	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİ: TAM

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

2763 Ada 10 Parsel 9 No.lu Bağımsız Bölüm

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

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

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

06.11.2014 tarihinde, Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde yapılan kütük incelemesine göre, taşınmaz üzerinde Yıllık 4.560.000,00 TL bedelle 10 Yıl müddetle Koton Mağazacılık Tekstil ve Sanayi A.Ş. lehine kira sözleşmesi vardır. (38,000,00 TL+KDV bedelle 10 yıl müddetle) 14.07.2011 tarih 37576 yevmiyeli şerh kaydı bulunmaktadır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

06.11.2014 tarihinde, Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde yapılan kütük incelemesine göre, taşınmaz üzerinde 29.07.1977 tarihli Yönetim Planı ile 19.08.2009 tarih ve 12611 yevmiyeli 'Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz ve Bakanlar Kurulu Sınırlı Ayni Hak Edinimleri Yasaklanmıştır.' beyanı bulunmaktadır.

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

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

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

5.3.2.1.1. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu 2763 ada 10 parsel no.lu taşınmazın Çankaya Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde incelenen dosyasında 09.06.1977 tasdik tarihli mimari projesi, 01.05.1977 tarih ve 20 sayılı Yapı Ruhsatı ile 27.03.1978 tarih ve 4480 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

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

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

Çankaya Belediyesi'nde yapılan incelemede herhangi encümen kararına rastlanmamıştır.

5.3.2.3. YAPI DENETİM FİRMASI

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

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

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

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

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

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

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

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

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

6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Otoparkının mevcut olmaması,

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

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

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

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

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

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

6.5.1. KİRALIK EMSALLER

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

Değerlendirme:

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

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

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

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

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

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

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

Kiralık emsallerin, Emsal 3 haricinde, geriye kalanların tamamının değerlemesi yapılan taşınmaz ile aynı cadde üzerinde olduğu görülmüş olup, kira bedelleri aylık 120-180TL/m²/ay aralığında olduğu belirlenmiştir.

6.5.2. SATILIK EMSALLER

SATILIK EMSALLER						
NO	DURUM	ALAN (m ²)	FİYAT (TL)	AÇIKLAMA	BİRİM KİRA (TL/m ²)	İRTİBAT
1	SATILIK	46	1.500.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide bulunan, yeni yapılı binada dükkan.	32.609	BEYAZ GAYRİMENKUL 0530 558 76 75
2	SATILIK	165	3.500.000	Değerleme konusu taşınmazla yakın mevkide bulunan, benzer yapıdaki binada 80 m ² deposu bulunan dükkan. Depo alanı zemin kat alanının 1/5i olarak alındığından zemin kata indirgenmiş alan 165 m ² olarak hesaplanmıştır.	21.212	BEYAZ GAYRİMENKUL 0530 558 76 75
3	SATILIK	135	1.500.000	Değerleme konusu taşınmazla yakın mevkide, 17. sokakta konumlu, 2 hacimden oluşan 80 m ² depo alanı olan 200 m ² dükkan. Depo alanı zemin kat alanının 1/5i olarak alındığından zemin kata indirgenmiş alan 135 m ² olarak hesaplanmıştır.	11.111	BEYAZ GAYRİMENKUL 0530 558 76 75
4	SATILMIŞ	105	1.350.000	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu caddeye 1 bina içeride konumlu 35m ² deposu bulunan 135 m ² dükkan. Depo alanı zemin kat alanının 1/5i olarak alındığından zemin kata indirgenmiş alan 105 m ² olarak hesaplanmıştır.	12.857	Sahibinden, 0532 564 46 08
5	SATILIK	170	2.750.000	Değerleme konusu taşınmazla yakın konumlu caddeye 1 bina içeride bulunan depo ve asma katı bulunan yeni binada konumlu 300 m ² dükkan. Depo alanı zemin kat alanının 1/5i, asma kat zemin kat alanının 1/2'si olarak alındığından zemin kata indirgenmiş alan 170 m ² olarak hesaplanmıştır.	16.176	BİRCAN EMLAK 0507 213 81 81

Değerlendirme :

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

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

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

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

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

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

Satılık emsallerden Emsal 1 ve 2'nin taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan binalar olduğu diğer emsallerin ise söz konusu caddeyi dik kesen sokaklar üzerinde oldukları anlaşılmaktadır. Emsal 1 ve 2, cadde üzerindeki satış değerlerinin 20.000-30.000 TL/m² aralığında olduğunu göstermektedir.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı cadde üzerinde zemin katta konumlu işyerlerinin **20.000-30.000 TL/m²** değer aralığında alım-satım işlemine konu oldukları tespit edilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazın caddenin hareketli bir noktasında yer aldığı da dikkate alınarak, zemin katı, 27.500 TL/m² ve bodrum katı yaklaşık 1/5 değere sahip olacak şekilde düşünülerek hareket edilmiş ve değerlendirme yapılan taşınmazın toplam alanı üzerinden ifade edilmiştir.

Emsal yöntemi çerçevesinde; değerlendirme konusu taşınmazın kat şerefiyeleri dikkate alınarak rayiç değeri yaklaşık ortalama **~17.000 TL/m²** olarak tespit edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ		
Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Σ Değeri, TL
455	17.000	7.735.000 TL

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde taşınmazın toplam değeri **7.735.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

Satılık emsallerden Emsal 1 ve 2'nin taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan binalar olduğu diğer emsallerin ise söz konusu caddeyi dik kesen sokaklar üzerinde oldukları anlaşılmaktadır. Emsal 1 ve 2, cadde üzerindeki satış değerlerinin 20.000-30.000 TL/m² aralığında olduğunu göstermektedir. Kiralık emsallerin, Emsal 3 haricinde, geriye kalanların tamamının değerlendirme yapılan taşınmaz ile aynı cadde üzerinde olduğu görülmüş olup, kira bedelleri aylık 120-180TL/m²/ay aralığında olduğu belirlenmiştir. Bu doğrultuda, ortalama yıllık kira değeri 1.800 TL/m²/yıl olarak, ortalama satış bedeli ile ilişkisi kurularak Ro: 0,072 olarak hesaplanmaktadır. Değerlemesi yapılan taşınmazın kira geliri raporun 6.7 başlığı altında tespit edilmiş olup, katlar arasında şerefiyelendirme yapılarak ortalama kira bedeli aylık 99 TL/m²/ay olarak belirlenmiştir. Bölgede Kapitalizasyon Oranı yuvarlatılmış olarak %7 olarak alınarak tespit edilen değer aşağıdaki gibidir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER					
Ada/Parsel	Alanı, m ²	Aylık Kira (TL/ay)	Yıllık Kira (TL/ay)	Ro	Taşınmazın Değeri, TL
2763/10	455	45.000	540.000	7,00%	7.714.286 TL

Gelir yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın değeri **~7.715.000-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmazın kira bedeli, Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen kiralık emsaller ve piyasa araştırmaları sonucunda; değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı cadde üzerinde zemin katta konumlu işyerlerinin **120-180 TL/m²/Ay** bedel aralığında kiralamaya konu oldukları tespit edilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazın zemin katı, 160 TL/m²/ay ve bodrum katı yaklaşık 1/5 değere sahip olacak şekilde düşünülerek hareket edilmiş ve değerlendirme yapılan taşınmazın toplam alanı üzerinden ifade edilmiştir.

Alanı, m ²	Aylık Kira (TL/ay)	Yıllık Kira (TL/ay)
455	45.000	540.000

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; değerlendirme konusu taşınmazın kat şerefiyeleri göz önünde bulundurularak kira bedeli, yaklaşık ortalama **99 TL/m²/Ay** olmak üzere toplam kira bedelinin **45.000 TL/Ay** olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Değerleme konusu taşınmaz proje niteliğinde değildir.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti binanın 9 no.lu bağımsız bölümü için yapılmış olup, müşterek kısımların taşınmaza kattığı değer nihai değere yansıtılmıştır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Emsal karşılaştırma yöntemi ile taşınmazın değeri **7.735.000.-TL**, gelir yöntemi ile değer **7.715.000.-TL** olarak hesaplanmış olup, her iki yöntemle hesaplanan değer birbirini örtüştüğü tespit edilmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değer, piyasa değerini daha doğru olarak yansıttığından, **7.735.000.-TL** değer, nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

BAHÇELİEVLER-İŞYERİ RAYIÇ DEĞER				
2763 Ada 10 Parsel	ALAN,m ²	KDV Hariç Σ Değer, TL	KDV Dahil Σ Değer, TL	KDV Hariç Σ Değer, USD
9 No'lu Bağımsız Bölüm	455	7.735.000	9.127.300	3.453.433

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam satış değeri; **7.735.000-TL (YediMilyonYediYüzOtuzBeşBin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

BAHÇELİEVLER-İŞYERİ KİRA BEDELİ				
2763 Ada 10 Parsel	ALAN m ²	KİRA BEDELİ TL/AY	KİRABEDELİ TL/YIL	KİRA BEDELİ USD/YIL
9 No'lu Bağımsız Bölüm	455	45.000	540.000	241.093

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın yapı sınıfı 3-B olmak üzere sigortaya esas değeri 295.750,-TL olarak hesaplanmıştır. Sigortaya esas değer; taşınmazın toplam kapalı alanı ile Bayındırlık İskan Bakanlığı 3-B Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti çarpılmak suretiyle hesaplanmıştır.

*(05.12.2014 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2,2398-TL olarak kabul edilmiştir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Fulya ŞENGÜL

SPK Lisans NO:401341

Harita Mühendisi/Kontrolör

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Mustafa NURAL

SPK LİSANS NO:400604

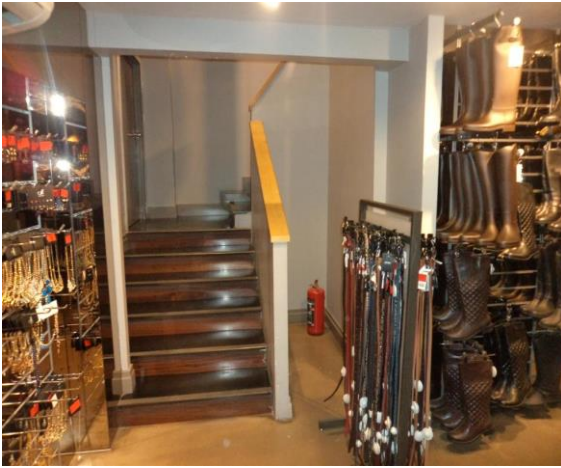
Harita Mühendisi/Genel Müdür Yardımcısı

EK 1 – FOTOĞRAFLAR



Bina Dış Görünüşleri

Bodrum Kat Fotoğrafları





ZEMİN KAT



EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER


TAKYİDAT

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.11.2014 11:07:31	2014-92926	20141106-2546-F00168	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	610,00000 m ²	
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 BAHÇELİEVLER Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	51 / 4970	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGİR APARTMAN	
Ada / Parsel	2763 / 10	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	8 / 4970	
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 AYNİ HAK EDİNİMLERİ YASAĞLANMIŞTIR.) Tarih: - Sayı: -	BAKANLAR KURULU	19.08.2009 - 12611	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 36171		
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 : 06.11.2014 / 12:07

1

TAPU BELGESİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	YUKARI BAHÇELİEVLER					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	2763	10	KARGİR APARTMAN		ha	m ²	dm ²
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 37/216							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK. <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0.00		Depo İyeni		79/232		ZEMİN	9
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Bağımsız Bölümün Niteliğinin Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	58712	11	3970		04/11/2013	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Mülkiyet devri için bu belgeye yerli ve yabancı şahısların imzaları alınmalıdır. ** İbraz ve temin belgeleri için bu belgeye yerli ve yabancı şahısların imzaları alınmalıdır.</p>							

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

İMAR DURUMU



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : M.06.6.ÇAN.0.13.04.01/38455-2741 (3056L)
Konu: İmar durumu

.../.../2014

07 / 2014

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

İlgi: 06/11/2014 tarihli dilekçeniz.

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

Necla ERTOĞRUL
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

YAPI RUHSATI

T. C.
ANKARA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

No: **608**

(İnceleme başlamadan önce arka sahifedeki hususları okuyunuz)

Bölüm I - Yapının Yeri (Adresi)

İçmesi: **Ankara** İlçesi
Belediyesi

Yapının Yeri (Adresi):
Sokak: **Bahçelievler 25. Sokak**
Pafta numarası: **A-8/1**
Ada numarası: **2758**
Parcel numarası: **29**
İmar Durumu Numarası: **68897**

Bölüm II - Yapının Sahibi ve Temin Sorumlusu

A. Yapı Sahibi: **Türkiye Halk Bankası A.Ş.**
Özel İktisadi Kurumun Adı, Sıhhi ve Adres: **ANKARA**
Resmî Adresi veya Kuruluş Yeri: **Sarıyeri Cad. No:17/1**
Yapı Sorumlusu (veya Üyesi): **ANKARA**
Diğer Şirket veya Kurum ile Üyesi: **ANKARA**
Yapı Müdürlüğü tarafından yapılacak işler için: **ANKARA**

B. Yapı inşaatı için sorumlu kişi:
Adı ve Soyadı: **Aydan Yarıcıoğlu**
Unvanı: **Mimar**
Adresi: **Sarıyeri Cad. No:17/1**

Bölüm III - İmarat ruhsatnamesinin kapsamı

İmarat ruhsatnamesi	KOD
1 - Yeni yapı için verilmiştir	<input checked="" type="checkbox"/>
2 - Yıkılıp yerine yapı için verilmiştir	<input type="checkbox"/>
3 - Diğer binalardan sadece birine inşaat için verilmiştir	<input type="checkbox"/>
4 - Zeminin altına verilmiştir	<input type="checkbox"/>
5 - Bölge (Bölge) için verilmiştir	<input type="checkbox"/>

Bölüm IV - Yapının kullanım amacı ve yapı türü

Kullanım amacı	Yapı türü (m ²)	Kullanım amacı	Yapı türü (m ²)	KOD
1. Evi (Daire sayısı)		2. Apartman (Daire sayısı)	1099	
3. Dükkan (Daire sayısı)		4. Pasaj (Dükkan sayısı)		
5. İşhanı (Dükkan sayısı)		6. Depo - ardiye (Garaj, hangar)		
7. Depo - ardiye (Garaj, hangar)		8. Diğer (Dükkan, depo, işhanı, ardiye, garaj, hangar, diğer)		
TOPLAM				1476

Bölüm V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi

TAŞIYICI SİSTEM

Malzeme	KOD
1 - Çelik	
2 - Betonarme	<input checked="" type="checkbox"/>
3 - Ahşap	
4 - Diğer	

Bölüm VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

Kat sayısı	Yüksekliği (m)	Maliyeti (TL)
Toplam kat sayısı		5
Yol seviyesinden üstündeki kat sayısı		4
Yol seviyesinden altındaki kat sayısı		1
Yapının yüksekliği (metre)		12.50
Yapının toplam maliyeti		27.30600

Bölüm VII - Diğer Hususlar

1) Yapının inşaatına ve malîli rayonuna göre bir (M2) sınırlı maliyet tutarı: **1850. Kaloriferli TL.**

2) Yapının belediyece tahmin olunan tüm maliyet kısmı? (Arka kıymet hariç): **27.30600 TL.**

Harc ve Giderler

Giderin Adı	Miktarı
Harc	221.40
Gider	221.40
Toplam	442.80

Notlar:

NOT - Bu ruhsat **30.6.1977** tarih ve **19498** sayılı toprak kazı ruhsatı verirken **6785** sayılı kararın **1965** sayılı kanunla değişik **30** maddesi ile ilgili kısmında olup ayrıca **9.2.1977** tarihli yapının inşaatına ilişkin müddetler.

Yeni İnşaat Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından **5.7.1976** tarihinde yapılmıştır. Bu inşaat ruhsatına göre **31.3.1977** tarih ve **961/77** sayılı yapılar ile ilgili olarak **29.3.1977** tarihli ruhsatın iptali için gerekli işlemler yapılmıştır.

Yapının Sorumluluğunu alan: **Aydan Yarıcıoğlu**
Yapının Sorveyanlığını alan: **HAMİTSAZAN**
Yapı İşleri Memuru: **...**

FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

T. C.
ANKARA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapım Tarihi Adresi: ...
Yapım Şekli: ...

Adres: ...
Muhafaza: ...
İlçe: ...
Bina No ve: ...
Pafta No: ...
Ada No: ...
Parcel No: ...

Dağıtım Tarihi ve Adresi: ...
Kısmi daire veya karavân için izin: ...
Yapı kooperatifi ile inşaat: ...
Diğer şirket veya kurum tarafından: ...
Yapı müteahhidi tarafından yapılmış ise adı, adresi: ...

Bölüm I - Yapı kullanma izin belgesinin kapsamı

1 - Yapı yapımını tamamı için verilmiştir.
Yapı kullanma 2 - Daire yapı için verilmiştir.
izin belgesi
3 - Dairem eden yapının birim kısmı için verilmiştir.

Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatname tarihi ve No ve

1 - Evaz kayıt ruhsatname
a) Tarihi: 28.02.1977
b) No: 500
2 - Parça ve ruhsatname
a) Tarihi: ...
b) No: ...

Bölüm III - Kullanma amacı ve yapılaşma

Kullanma amacı	Yapılaşma (m ²)	Kullanma amacı	Yapılaşma (m ²)	KOD
1 - Apartman		8 - sinema tiyatrosu		
2 - Apartman		9 - Otal otel		
3 - Dükkan mağaza (ayrım 1)		10 - İşyeri Caravan		
4 - Pafta (işyeri dükkan ayrım 1)		11 - Fabrika		
5 - İşyeri bina (işyeri dükkan ayrım 1)		12 - Atölye		
6 - Depo - araziye		13 - İmalathane		
7 - Garaj (4 ve 7'ye madde detayları: yerleşim ticari yapıların ait olanlar özel yapılar (fabrika atölye imalathane gibi) için ayrılmış daire karavân yapılarında gösterilir.)		14 - Maden		
		15 - Okul		
		16 - Cami		
		17 - Resmi daire (mülk)		
		18 - Bulvariyatlılar		
		19 - Kemerler		
		TOPLAM	1076	

Bölüm IV - Yapım tekerim sistemi ve kullanılan yapılar malzemesi sınıfı

Y A P I S İ S T E M	
a) İskelet	b) Döme
İskelet sınıfı	Yönetim sınıfı
1 - Çelik	1 - Sıbet
2 - Betonarme	2 - Tuğla
3 - Ahşap	3 - Taş
İskelet dışı malzeme sınıfı	4 - Kargıç
1 - Sac çelik levha	5 - Diğer
2 - Beton blok	
3 - Sıbet	
4 - Tuğla	
5 - Ahşap	
6 - Taş	
7 - Kargıç	
8 - Diğer	

Bölüm V - Yapımın inşaat başlangıcı tarihi

Yapım inşaat başlangıcı tarihi: 28.02.1977
Yapım inşaat başlangıcı tarihi: 30 Mart 1977

Bölüm VI - Yapımın maliyeti ve yapıya çekti

Yapımın toplam maliyeti değeri (Aynı tarih): 275060000

1 - Yapı sahibi tarafından yapılmıştır.
2 - Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır.
3 - Yapı ihale yolu ile müteahhidi yaptırılmıştır.

Bölüm VII - Yapımın kat sayı ve yüksekliği

Yapımın kat sayısı: 5
Yapımın kat yüksekliği: 15
Yapımın kat yüksekliği: 2
Yapımın kat yüksekliği: 15

Bölüm VIII - Konutların özellikleri

Özellikler	Var	Yük	KOD	Özellikler	Var	Yük	KOD	Daire		Diğerleri			
								Birim	Birim	Özellikler	Özellikler	Yapım	
Elektrik				Katmanlar				1 - Daireler		Diğerleri			
Merkezi				Suuk an				2 - ...		Diğerleri			
Isınma				Konutlar				3 - ...		Diğerleri			
Isıtma				Paçalık				4 - ...		Diğerleri			
Isıtma				Anaokul				5 - ...		Diğerleri			
Isıtma								6 - ...		Diğerleri			
Isıtma								7 - ...		Diğerleri			
Isıtma								Toplam		5	175		

Bölüm IX - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm X - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XI - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XII - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XIII - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XIV - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XV - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XVI - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XVII - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XVIII - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XIX - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XX - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XXI - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XXII - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XXIII - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XXIV - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XXV - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XXVI - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XXVII - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XXVIII - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XXIX - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XXX - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XXXI - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XXXII - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XXXIII - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XXXIV - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XXXV - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XXXVI - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XXXVII - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XXXVIII - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XXXIX - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XL - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XLI - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XLII - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XLIII - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XLIV - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XLV - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XLVI - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XLVII - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XLVIII - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm XLIX - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

Bölüm L - Bina ile ilgili özellikler

1 - Bina ile ilgili özellikler: ...

MİMARİ PROJE KAPAĞI

11.2.1977 Tarih: 125377 Sayılı kararın (2) maddesi gereğince 12.5.1977 tarihli karar ile bahçe ve otopark alanlarının Belediye sınırlarına alınması ve otopark yükümlülüğü Belediyeye devredilmiştir.

ADA	PARSEL
2763	10

MALİKET
Duran Akın
12.5.1977 tarihli karar

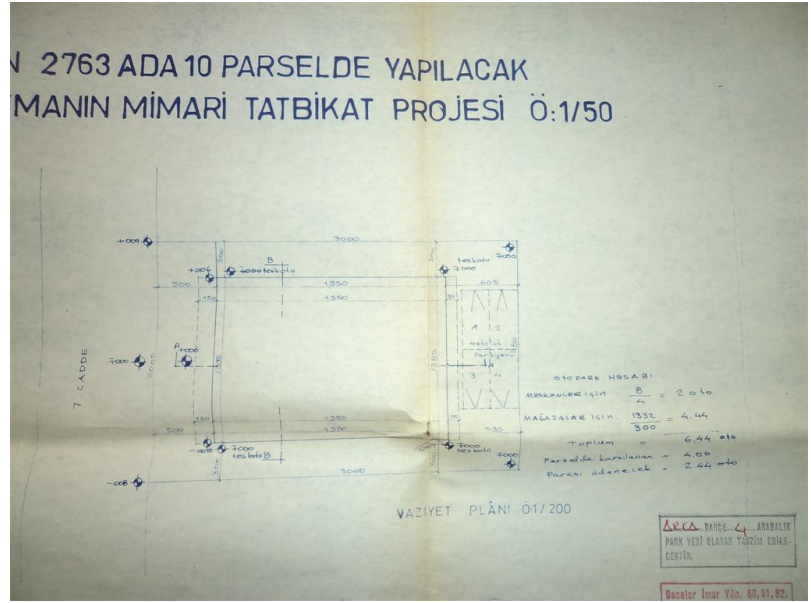
Yapı İzin Belgesi
10917 / 13.12.1976

12.5.1977 tarihli karar

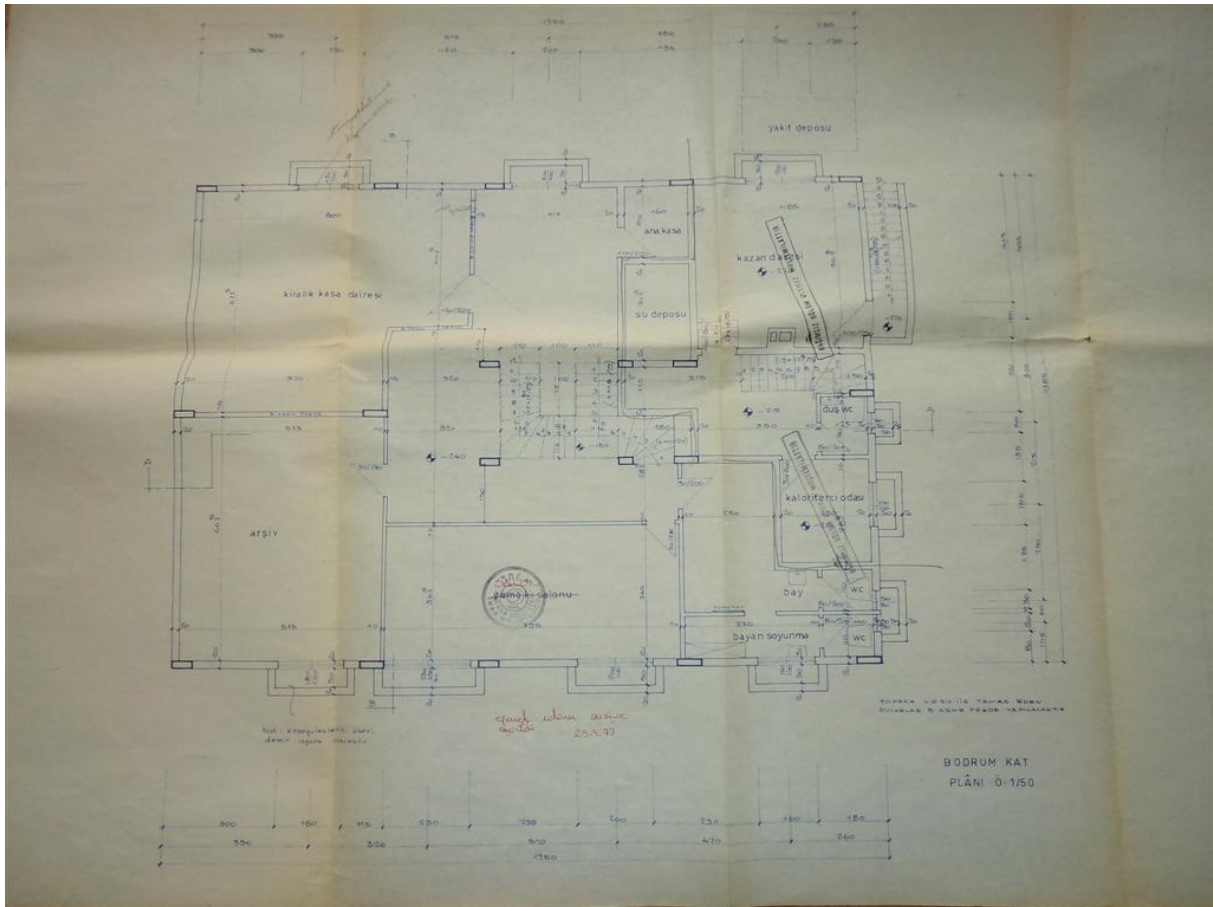
Belediye İmar Müdürü
13 Haziran 1977

Bu planda yazılı mihnet ismiyle Ac'na ve işletme ruhsatı verecek kuruluşlarca uygun görüldüğü takdirde geçerlidir.

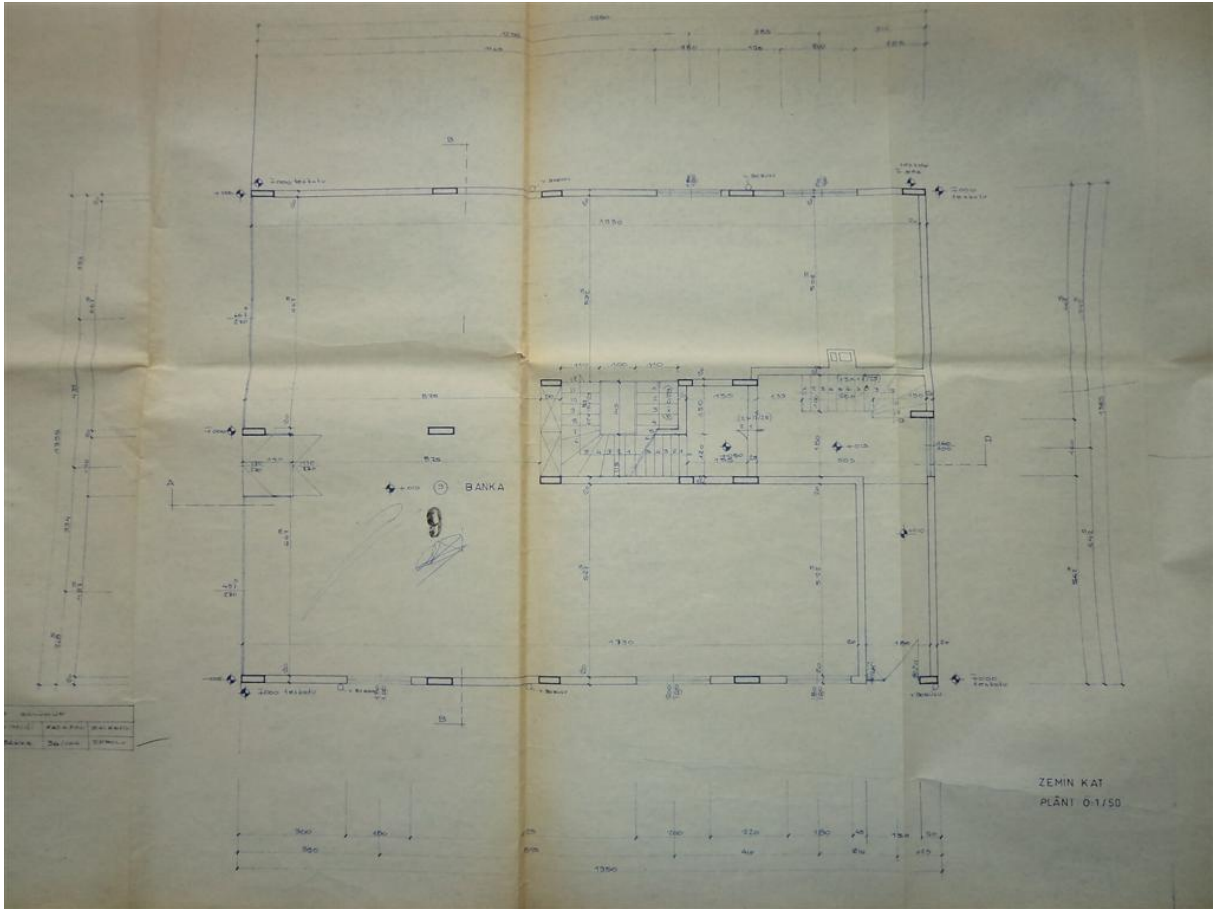
VAZİYET PLANI



BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



EK 3 – LİSANSLAR
SORUMLU DEĞERLEME UZMANINA AİT LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.09.2007 No : 400604

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa NURAL

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nezzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.04.2010 No : 401341

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fulya ŞENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nezzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN