

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	2
2.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	3
3.	DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER.....	4
3.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE YASAL DURUM VE KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	4
3.1.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU.....	4
3.1.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	6
3.2.	TAPU İNCELEMESİ.....	7
3.2.1.	TAPU KAYITLARI VE TAPU CİNSİ.....	7
3.2.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	8
3.2.3.	SON 3 YILLIK SATIŞ HAKKINDA BİLGİ.....	8
3.2.4.	VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ.....	8
3.3.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	8
3.3.1.	İMAR DURUMU.....	8
3.3.2.	DOSYA İNCELEMESİ (RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, MİMARİ PROJE, YAPI DENETİM FİRMASI, ENCÜMEN KARARLARI VE DİĞER HUSUSLAR).....	9
3.3.2.1.	BELGELER.....	9
3.3.2.2.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	9
3.3.2.3.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	9
3.3.3.	YASAL DURUMUNA İLİŞKİN ANALİZ.....	9
3.3.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	9
3.4.	TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR.....	10
3.5.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	23
3.5.1.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJENİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ.....	24
3.6.	DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN VEYA PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	24
4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	24
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	24
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	24
4.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	29
4.4.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	29
4.4.1.	OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	29
4.4.2.	OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	29
4.5.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	29
4.6.	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	29
4.7.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	30
4.8.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	30
4.9.	DEĞERLEME İŞLEMİ, YÖNTEM VE BULGULAR.....	30
4.9.1.	MALİYET YÖNTEMİ.....	30
4.9.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	30
4.9.3.	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ.....	31
4.9.4.	PROJE GELİŞTİRME.....	32
4.10.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	32
4.11.	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ (BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR).....	33
4.12.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	33
4.13.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	34
4.14.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	34
4.15.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	34
5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	34
5.1.	FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	34
5.2.	AŞGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	34
5.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	34
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	34
6.	SONUÇ.....	35
6.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	35
6.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	35
6.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ.....	35
6.2.2.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ.....	35

1. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 20.12.2010
- RAPORUN NUMARASI** : 2010_300_005_03
- DEĞERLEME TARİHİ** : 11.11.2010
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 08.11.2010
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2010_300_005
- RAPORUN TÜRÜ** : Özet rapor formatında hazırlanmıştır.
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İş bu Rapor'un kapsamı; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Ziya Gökalp Caddesi, 1064 ada 14 parsel üzerinde kayıtlı olan Kargir Apartman vasıflı binanın (Ankara Kızılay Şube+Ankara 1. Bölge Koordinatörlüğü No:5) tüm bağımsız bölümlerinin güncel piyasa rayiç değerinin tespitine yönelik raporunun hazırlanmasıdır.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Nazen TÖMEN**
SPK Lisans No: 400645
Y.Mimar/Projeler Müdürü
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**
SPK Lisans No: 400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu gayrimenkul; Halk GYO A.Ş. portföyünde yer almaktadır. Önceki gayrimenkul değerlendirme tespit raporu tarafımızdan hazırlanmamıştır.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi A Blok Zemin Kat ÜSKÜDAR / İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Müeyyetzade Mahallesi Kemeraltı Caddesi No:2 Kat:2-3 Karaköy- İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada 14 parsel üzerinde kayıtlı olan Kargir Apartman binasının (Ankara Kızılay Şube+Ankara 1. Bölge Koordinatörlüğü No:5) tüm bağımsız bölümlerinin güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması. Müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

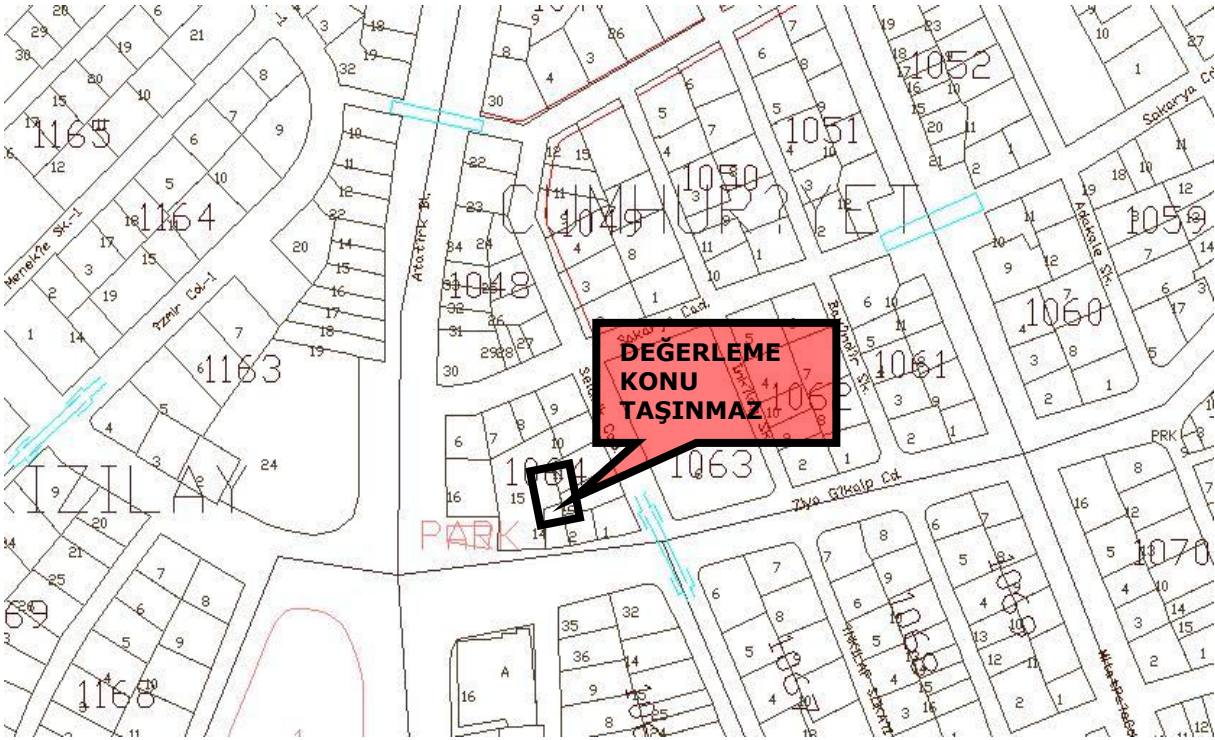
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

3.1.GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE YASAL DURUM VE KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi' nde yer almakta olup, Ankara İli' nin kent merkezi olan Kızılay'da konumlandır. Taşınmaz; Ankara kent merkezinin en önemli ulaşım akslarından olan, Ankara doğusu ile batısını ilişkilendiren, doğusunda Kurtuluş, batısında Maltepe semtlerini birbirine bağlar konumda olan Ziya Gökalp Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz; Kızılay Meydanı' na 2. bina konumunda olup, Meydan' dan Kurtuluş semti gidiş istikametine göre; sol tarafta yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı 1064 ada, Ziya Gökalp Caddesi, Atatürk Bulvarı, Sakarya Caddesi ile Selanik Caddesi' nin kesişiminde yer almakta olup, taşınmaz; Soysal Çarşısı'na sol yanda bitişik konumlu bir binadır. Planlı yapılaşmanın olduğu bölgede resmi-özel kurum ve kuruluşlar (Milli Piyango, Çankaya Belediyesi, SGK Binası), dershaneler, mağazalar, hoteller, banka şubeleri ve bürolar bulunmaktadır. Bölge tercih gören bir iş ve ticaret bölgesi olup, taşıt ve yaya trafiği yoğun olarak gözlemlenmektedir. Kızılay Meydanı'na 2. bina konumlu olan taşınmazın bulunduğu bölgeye toplu taşıma araçlarıyla ulaşım rahatlıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde, Atatürk Bulvarı, Selanik Caddesi, Sakarya Caddesi, Güvenpark, Milli Piyango Binası, Soysal Çarşısı, Gama İş Merkezi, Çankaya Belediyesi ve tüm bankaların şube hizmet lokalleri yer almaktadır. Karayolu' ndan toplu taşıma araçları (Özel ve Halk Otobüsü), Ankaray/Metro alternatif ulaşım olanakları ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Teknik altyapısı tamdır.

TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Otobüs Durağı	20 m	Ulus	2,3 km
Metro Durağı	20 m	Güvenpark	150 m
Sıhhiye	900 m	Aşti	4 km
Kızılay Meydanı	80 m	Esenboğa Hava Alanı	24 km



3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada, 14 parselde yer alan "Kargir Apartman vasıflı binanın tüm bağımsız bölümleri" dir.
- Parsel alanı 272 m², bina oturumu 267 m², bahçe alanı yaklaşık 5 m²'dir.
- Açık Posta adresi: Halkbank Ankara Kızılay Şubesi ve 1. Bölge Koordinatörlüğü, Cumhuriyet Mahallesi, Ziya Gökalp Caddesi, No:5, Çankaya-Kızılay/ANKARA
- Parsel ön cephesinde, 2 adet Halkbank ATM'si bulunmaktadır ve Ziya Gökalp Caddesi' ne cephelidir.
- Mevcutta binanın tamamı, Halkbank Kızılay Şubesi ve Halkbank 1. Bölge Koordinatörlüğü tarafından kullanılmaktadır.
- Bina, 3 bodrum+zemin+8 normal katlı olmak üzere toplam 12 katlıdır.
- Mimari projesine göre 3. bodrum katında; kazan dairesi, kaloriferli yeri ve duş-wc bulunmaktadır. 3. bodrum katın iç hacimlerinin görülmesine ve fotoğraf çekilmesine izin verilmemiştir.
- Mimari projesine göre 2. bodrum katında; rezerv alanı bulunmaktadır. 2. bodrum katın iç hacimlerinin görülmesine ve fotoğraf çekilmesine izin verilmemiştir.
- Mimari projesine göre; 1. bodrum katında; bölge arşivi, kiralık kasa yeri, arşiv, bölge kasası ve wc' ler bulunmaktadır. 1. bodrum katın iç hacimlerinin görülmesine ve fotoğraf çekilmesine izin verilmemiştir.
- Mimari projesine göre zemin katında; müşteri holü, kasa yeri, servis yeri, telex, müdür odası ve vezne bulunmaktadır. Mahallinde ise; müşteri holü ve ofis mevcuttur. Banka bölümü; gişeler, alüminyum doğrama arası cam bölmeler ile ayrılmış operasyon servisi, müşteri bekleme holü ve 2 adet ATM holünden oluşmaktadır. Zemin katın zemini seramik, operasyon servisi ve gişelerin zeminleri laminant parke kaplı, tüm bu hacimlerin duvarları alçı siva üzeri saten boyalı, tavanı gömme floresan aydınlatma armatürlü alüminyum grid plak kaplı asma tavandır.
- Mimari projesine göre 1. normal katında; servis alanı, depo, 1 adet ofis ve wc hacimleri yer almaktadır. Mahallinde ise; müşteri holü, ofis, bay-bayan wc' ler ve çay odası mevcuttur. Zemini, yer yer seramik, yer yer laminant parke kaplı, duvarları alçı siva üzeri saten boyalı, tavanı gömme floresant aydınlatma armatürlü alüminyum grid plak kaplı asma tavandır.
- Mimari projesine göre 2. normal katında; rezerv alanı, servis bölümü, 1 adet ofis ve wc yer almaktadır. Mahallinde ise; müşteri holü, toplantı odası, müdür odası, arşiv, çay odası ve bay-bayan wc' ler mevcuttur. Zemini yer yer laminant parke, yer yer seramik kaplı, duvarları alçı siva üzeri saten boyalı, tavanı gömme floresan aydınlatma armatürlü alüminyum grid plak kaplı asma tavandır.
- Mimari projesine göre 3, 4, 5 ve 6. normal katlarında; 3 adet ofis, servis alanı ve wc yer almaktadır. Mahallinde ise; 3. kat Kızılay Şubesi tarafından, 4. kattan itibaren tüm diğer katlar 1. Bölge Koordinatörlüğü tarafından kullanılmaktadır. Yalnızca 1. katta, Bölge Koordinatörlüğüne ait makam şoförü odası yer almaktadır. Bu katlara ulaşım; bina dışından ön cephe sol akstaki girişten sağlanmaktadır. Mahallinde ise; açık ofisler, bazı katlarda wc' ler ve çay odası mevcuttur. Zemini yer yer laminant parke, yer yer seramik kaplı, duvarları alçı siva üzeri saten boyalı, tavanı gömme floresan aydınlatma armatürlü alüminyum grid plak kaplı asma tavandır. Çay odalarında laminant kaplamalı ahşap dolaplar mevcut olup, zeminleri seramik kaplıdır. Wc' lerin içerisinde lavabolar ve klozetler mevcut olup, zeminleri ve duvarları seramik kaplıdır.
- Mimari projesine göre 7. normal katında; bekleme bölümü, sekreter yeri ve yönetim kurulu üyeleri odası yer almaktadır. Mahallinde ise; açık ofis alanı mevcuttur. Zemini yer yer laminant parke, yer yer seramik kaplı, duvarları alçı siva üzeri saten boyalı, tavanı gömme floresan aydınlatma armatürlü alüminyum grid plak kaplı asma tavandır.

- Mimari projesine göre 8. normal katında yemekhane, mutfak, oturma ve dinlenme bölümleri, wc yer almaktadır. Mahallinde ise; bekleme yerleri ve mimoza salonları mevcuttur.
- Mahallinde yapılan incelemede; çatı katında yaklaşık brüt 120 m² alanlı açık teras alanı ile yaklaşık brüt 15 m² alanlı wc ve çay ocağı mahalleri oluşturulduğu tespit edilmiştir. Arka bölümde ise klimalar yer almaktadır. Açık terasın zemini seramik kaplıdır. Wc' nin zemini ve duvarları seramik kaplıdır. Çay ocağı içerisinde laminant kaplamalı ahşap dolaplar mevcut olup, zemini seramik kaplıdır. Binada "Schindler" marka dokunmatik tek asansör bulunmakta olup, Bölge Koordinatörlüğü kısmındadır.
- Binada ısıtma-soğutma sistemi ve yangın alarmı bulunmaktadır.
- Isınma, merkezi sistem doğalgaz ile sağlanmaktadır.
- Teknik altyapısı tamdır.
- Topoğrafyası düz olup, jeolojik yapı itibariyle 3. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Parsel kare şekline yakındır. (Parselin geometrik şekli 3.4 başlığı altında gösterilmiştir.)

NOT: Onaylı tadilat projesinde binanın tümü tek bağımsız bölüm "Banka" olarak çizilmiş, bu mimari proje esas alınarak Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmiştir. Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü Arşivi' nde ise; ana gayrimenkulün çok eski olmasından dolayı mimari projesi bulunamamıştır. Ancak Tapu kayıtlarına göre, binada toplam 51 bağımsız bölümün olduğu tespit edilmiştir. **Bu nedenle değer tespiti ana gayrimenkulün tümü için yapılmış, bağımsız bölümler bazında rayiç değer tespiti yapılamamıştır.**

3.2.TAPU İNCELEMESİ

3.2.1. TAPU KAYITLARI VE TAPU CİNSİ

	ANA GAYRİMENKUL
İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: ÇANKAYA
MAHALLESİ	: CUMHURİYET
KÖYÜ	: ---
SOKAĞI	: ---
MEVKİİ	: ---
SINIRI	: PAFTASINDA
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 1064
PARSEL NO	: 14
YÜZÖLÇÜMÜ	: 272,00 m ²
NİTELİĞİ	: KARGİR APARTMAN
VASFI	: MAĞAZA, BÜRO
MALİKLER	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TAPU CİNSİ	: KAT MÜLKİYETİ
CİLT	: 9
SAHİFE	: 842 - 892
YEVMIYE	: 36171
EDİNİM TARİHİ	: 28/10/2010

3.2.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

1064 Ada, 14 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 10.11.2010 tarihinde, Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü' nde TAKBİS üzerinde yapılan incelemeye göre, 1 ila 51 arası bağımsız bölümler üzerinde herhangi bir rehin yoktur. (Yazılı takyidat bilgileri Ek olarak hazırlanmıştır.)
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 10.11.2010 tarihinde, Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü' nde TAKBİS üzerinde yapılan incelemeye göre, 1 ila 51 arası bağımsız bölümler üzerinde herhangi bir serh yoktur. (Yazılı takyidat bilgileri Ek olarak hazırlanmıştır.)
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE Yönetim Planı 15.12.1976

*Tapu Dairesinde yapılan incelemeye göre; taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

3.2.3. SON 3 YILLIK SATIŞ HAKKINDA BİLGİ

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tümü; Türkiye Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken, 28.10.2010 tarih ve 36171 yevmiye no' su ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına "Ticaret Şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi" nden tescil edilmiştir.

3.2.4. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkullerin Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkulün yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca yoktur.

3.3. BELEDİYE İNCELEMESİ

3.3.1. İMAR DURUMU

YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR DURUMU VE BUNA GÖRE YAPILABİLECEK FONKSİYON VE YAPILAŞMA BİLGİSİ, PLAN ADI VE ONAY TARİHİ DE VERİLMELİDİR.

İmar Durumu:

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Harita Şubesi' nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu parsel; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, bitişik nizam, 9 kat, Hmax:27,50 metre, çekme mesafeleri kroki, yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı"nda kalmaktadır.

İMAR PLANI ADI VE ÖLÇEĞİ	Uygulama İmar Planı 1/1000 ölçekli		
İMAR PLANI ONAY TARİHİ			
FONKSİYON	TİCARET	NİZAM	BİTİŞİK
TAKS		YÜKSEKLİK	27,50 m

3.3.2. DOSYA İNCELEMESİ (Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Mimari Proje, Yapı Denetim Firması, Encümen kararları ve diğer hususlar)

3.3.2.1. BELGELER

1064 Ada 14 Parsel ile ilgili yapılan belediye imar araştırmasında aşağıdaki bilgilere rastlanmıştır.

- Mimari Projesi: 17.02.1983 (Tadilat)
- Temel Ruhsatı: 17.08.1983 - 92 (Tadilat)
- Yapı Kullanma İzin Belgesi: 23.02.1984 - 393/84 (Tadilat)

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

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

Parsel üzerinde, taşınmazın olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir karar bulunmamaktadır.

3.3.2.3. 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

Konu taşınmaz Yapı Denetim Kanunu'n yürürlüğe girdiği 2001 yılı öncesinde inşa edildiği için bu kanun kapsamında değildir.


3.3.3. YASAL DURUMUNA İLİŞKİN ANALİZ

Değerleme konusu ana gayrimenkulün, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olup, kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Onaylı tadilat projesinde binanın tümü tek bağımsız bölüm " Banka" olarak çizilmiş, bu mimari proje esas alınarak Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğü Arşivi' nde ise; taşınmazın çok eski yapıda bulunmasından dolayı mimari projesi bulunamamıştır. Ancak Tapu kayıtlarına göre, ana gayrimenkulün toplam 51 bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir.

3.3.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazların GYO portföyünde bulunmasında, sermaye piyasası mevzuatı açısından bir engel yoktur.

3.4.TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR

ANA GAYRİMENKUL	İl	ANKARA		<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf	
	İlçe	ÇANKAYA					
	Mahallesi	CUMHURİYET					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	1064	14	KARGIR APT	ha	m ²	dm ²	
					272,00 m ²		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 497216							
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Birim No.	
5 405 936,00	MAĞAZA		630/1500	-	1 VE 2	1	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	<p>Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. EKLENTİLER : 2 NOLU KAHVE OCAĞI, 1 NOLU DEPO YÖN PLANI : Y PLANI : 15/12/1976</p>						
	Edinme Sebebi	BODRUM ZEMİN					
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No	Cilt No.	Sahife No	Sıra No	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	36171	9	842		28/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.	<p>Siciline Uygundur Sayın YAZAR Çankaya Yetkili Müdür Yardımcısı</p>						Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih	<p>NOT : * Mülkiyet gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tabiiyat Kanunu hükümlerine göre adres değişikliği için tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.</p>						Tarih

T. C. ANKARA BELEDİYE BAŞKANLIĞI YAPI KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ
(İnşaat başlamadan önce arsa sahibinin bu formu doldurması gerekir.)

Yapının yeri (Adresi): ÇANKAYA Cumhuriyet Ziya Gökalp Cad.

Pafta numarası: D-8
Ada Numarası: 1064
Parsel numarası: 14
İmar durumu numarası: 48425/B

Bölüm II - Yapının sahibi ve fenni sorumlusu:
A. Yapı türü: Özel kişi ise Adı Soyadı ve Adresi: PAMETBANK A.Ş.
Resmi daire veya kuruluş ise ismi: ANKARA
Yapı kooperatifi ise ünvanı:
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı:
Yapı müteahhit tarafından yapılacak işin adı, soyadı, adresi:

B. Yapı türü: Resmi daire veya kuruluş ise Adı ve Soyadı: Nevzat Süvari
Dairesi: İnş. Mth.
Adresi: Kuluolu Sk.26/3 Çankaya-ANKARA

Bölüm III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı:
1- Yeni yapı için verilmiştir.
2- Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.
(Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz.)
3- Tadilat için verilmiştir.
4- Tamirat için verilmiştir.
5- Bahçe duvarı için verilmiştir.

Bölüm IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü:
Kullanma amacı Yüzölçümü (m2) Kullanma amacı Yüzölçümü (m2)
1 Ev (Daire sayısı) 8 Sinema Tiyatro
2 Apartman (Daire sayısı) 9 Otel motel
3 Dükkan mağaza (sayısı) 10 Lokanta gazino
4 Pasaj (içindeki dükkan sayısı) 11 Fabrika
5 İşhanı (içindeki yerli sayısı) 12 Atölye
6 Depo - ardiye 13 İmalathane
7 Garaj hangar 14 Hastane
8 ve 7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek. Sınai yapılara (Fabrika atölye, imalathane gibi) ait depo, ardiye garaj ve hangarlar iş boş bırakılan maddelerde belirtilmektedir. 15 Okul
16 Cami
17 Resmî daire (Konağ)

Bölüm V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemeleri (a):
a) İskelet b) Yığma
İskelet Cinsi Yığma'nın cinsi
1 - Betonarme 1 - Biriket
2 - Ahşap 2 - Tuğla
3 - Diğer 3 - Taş
4 - Diğer 4 - Kerpiç
5 - Diğer
İskeletin dolgu maddesi cinsi:
1 - Saç çelik levha NOT: İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki kutucuğuna (x) konunuz.
2 - Beton blok
3 - Biriket
4 - Tuğla
5 - Ahşap
6 - Taş
7 - Kerpiç
8 - Diğer

Bölüm VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti:
Toplam kat sayısı: 12
a) Yapının kat sayısı (a) Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı: 9
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: 3
b) Yapının yüksekliği, (metre) (*): 27.50
c) Yapının maliyeti (**)
1) Yapının özelliğine ve mahalli royce göre bir (M2) sinin takribi maliyet fiyatı? Kalıfiferli TL
2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) TL

+) İlgili bölümdeki kutucuğuna (x) koyarak cevaplandırılmıştır. Bu ruhsat 17.8.1983 tarihli rapora göre 2.8.1983 tarih ve 03643 sayılı tanzim edilmiştir. Bu ruhsatla yapılan bina 8.8.1983 tarih ve 3506/83 sayılı yazısıyla gelen 17.2.1983 tasdik tarihli projelere uygun olarak yapılacaktır.

Gelirin Mahiyeti Lira Kr.
Harç 8100. 118.538
Ceza 110438. 118.538
Toplam 118.538. 118.538

NOT : Bu ruhsat x / x /198 x tarih ve x sayılı toprak kazı ruhsatı veriliken 6785 sayılı kanunun 1605 sayılı Kanunla değişik 35 nci maddesi ile ilişkisi kesilmiş olup ayrıca ÇANKAYA Tapu Sicil Muhafızlığının tarihli yazısına istinaden tanzim edilmiştir.

Yukarıda yerli (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı Tadilat için PAMETBANK A.Ş. ve 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 11 8 / 198 3 tarih ve 732616 sayılı makbuzla tahsil ve yapı sorumluluğunu alan fen adamının imzası alınmıştır.

Yapının sahibi alan: NEVZAT SÜVARI
Yapı İzin muameleat Memuru: YAPILAN
Yapı İzin Süresi: YAPILAN MÜDÜRÜ

Temel Ruhsatı

**ANKARA İLEDEME BAKANLIĞI
YAPI KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

TARİH
NO 2893/86

Yapının Yeri, Adresi
Yapının Şekli

Belediye: **CANKAYA CUMHURİYET**
Sokak: **ZIYA GÖKALP**
Ada No: **1064**
Pafta No: **14**

Özel katlar, Adı, Soyadı ve Adresi: **NEVZAT SUVAHI
CINNAH CAD KULOĞLU BOK 26/3**
Belediye daire veya kurulum belediyesi: **ANKARA**
Diğer özel veya kurum belediyesi:

Yapı inşaatından tarafından yapılmış be adı, soyadı, adresi

Bölüm I - Yapı kullanma izin belgesinin kapsamı

1. Yeni yapının tamamını için verilmiştir
2. İnce yapı için verilmiştir.
3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve numarası

1. İlk inşaat ruhsatnamenin
a) Tarihi: **24.6.1972**
b) No: **A/454**
2. Varsa ik. ruhsatnamenin
a) Tarihi: **31.5.1974** **A/48**
b) No: **17.8.1983** **92**

Bölüm III - Kullanma amacı ve yüklemeleri

Kullanma amacı	Yüklemeleri (m ²)	Kullanma amacı	Yüklemeleri (m ²)
1. Ev		8. Sinema Tiyat.	
2. Apartman		9. Özel metal	
3. Tüketiciler Müd.		10. Lokanta Gaz.	
4. Pazar (açıkta)		11. Fabrika	
5. İşyeri (açıkta)		12. Atölye	
6. İşyeri (açıkta)		13. İmalathane	
7. Depo-östyaye		14. Hastahane	
8. Çarşı		15. Okul	
9. Ev ve İnce mad.		16. Cami	
10. Ticari yapıların		17. Beşm Daire	
11. İşyeri (açıkta)		18. Kaldırım Da.	
12. İşyeri (açıkta)		19. Kömürlik	
13. İşyeri (açıkta)			
14. İşyeri (açıkta)			
15. İşyeri (açıkta)			
16. İşyeri (açıkta)			
17. İşyeri (açıkta)			
18. İşyeri (açıkta)			
19. İşyeri (açıkta)			
20. İşyeri (açıkta)			
21. İşyeri (açıkta)			
22. İşyeri (açıkta)			
23. İşyeri (açıkta)			
24. İşyeri (açıkta)			
25. İşyeri (açıkta)			
26. İşyeri (açıkta)			
27. İşyeri (açıkta)			
28. İşyeri (açıkta)			
29. İşyeri (açıkta)			
30. İşyeri (açıkta)			
31. İşyeri (açıkta)			
32. İşyeri (açıkta)			
33. İşyeri (açıkta)			
34. İşyeri (açıkta)			
35. İşyeri (açıkta)			
36. İşyeri (açıkta)			
37. İşyeri (açıkta)			
38. İşyeri (açıkta)			
39. İşyeri (açıkta)			
40. İşyeri (açıkta)			
41. İşyeri (açıkta)			
42. İşyeri (açıkta)			
43. İşyeri (açıkta)			
44. İşyeri (açıkta)			
45. İşyeri (açıkta)			
46. İşyeri (açıkta)			
47. İşyeri (açıkta)			
48. İşyeri (açıkta)			
49. İşyeri (açıkta)			
50. İşyeri (açıkta)			
51. İşyeri (açıkta)			
52. İşyeri (açıkta)			
53. İşyeri (açıkta)			
54. İşyeri (açıkta)			
55. İşyeri (açıkta)			
56. İşyeri (açıkta)			
57. İşyeri (açıkta)			
58. İşyeri (açıkta)			
59. İşyeri (açıkta)			
60. İşyeri (açıkta)			
61. İşyeri (açıkta)			
62. İşyeri (açıkta)			
63. İşyeri (açıkta)			
64. İşyeri (açıkta)			
65. İşyeri (açıkta)			
66. İşyeri (açıkta)			
67. İşyeri (açıkta)			
68. İşyeri (açıkta)			
69. İşyeri (açıkta)			
70. İşyeri (açıkta)			
71. İşyeri (açıkta)			
72. İşyeri (açıkta)			
73. İşyeri (açıkta)			
74. İşyeri (açıkta)			
75. İşyeri (açıkta)			
76. İşyeri (açıkta)			
77. İşyeri (açıkta)			
78. İşyeri (açıkta)			
79. İşyeri (açıkta)			
80. İşyeri (açıkta)			
81. İşyeri (açıkta)			
82. İşyeri (açıkta)			
83. İşyeri (açıkta)			
84. İşyeri (açıkta)			
85. İşyeri (açıkta)			
86. İşyeri (açıkta)			
87. İşyeri (açıkta)			
88. İşyeri (açıkta)			
89. İşyeri (açıkta)			
90. İşyeri (açıkta)			
91. İşyeri (açıkta)			
92. İşyeri (açıkta)			
93. İşyeri (açıkta)			
94. İşyeri (açıkta)			
95. İşyeri (açıkta)			
96. İşyeri (açıkta)			
97. İşyeri (açıkta)			
98. İşyeri (açıkta)			
99. İşyeri (açıkta)			
100. İşyeri (açıkta)			
TOPLAM		TOPLAM	2946

Bölüm IV - Yapının inşaat sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi sınıfı

Tasfiye sistemi

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

b) Yığma
Yığmanın sınıfı
1. Briket
2. Tuğla
3. Taş
4. Kerpiç
5. Diğer

Bölüm V - Yapının kat sayısı ve yüksekliği

Toplam kat sayısı: **12**

a) Yapının kat sayısı
Yol seviyesinde üstündeki kat sayısı: **9**
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: **3**

b) Yapının yüksekliği metre: **27.50**

Bölüm VII - Yapının maliyeti ve yapıya şekli

Yapının toplam maliyeti değeri (Araç hariç): **165425**

1. Yapı sahibi tarafından yapılmıştır.
2. Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır.
3. Yapı başlıca yolsu ile müteahhede yaptırılmıştır.

Bölüm VIII - Konutların özellikleri

a) Daire ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/>			Kaldırım	<input checked="" type="checkbox"/>		
Masajın	<input checked="" type="checkbox"/>			Çanak su	<input checked="" type="checkbox"/>		
Şehir suyu	<input checked="" type="checkbox"/>			Karakaşyon	<input checked="" type="checkbox"/>		
İçeride	<input checked="" type="checkbox"/>			Fesepiş	<input checked="" type="checkbox"/>		
Açıkta		<input checked="" type="checkbox"/>		Akarsür	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Özellikler		<input checked="" type="checkbox"/>					

b) Daire ile ilgili özellikleri

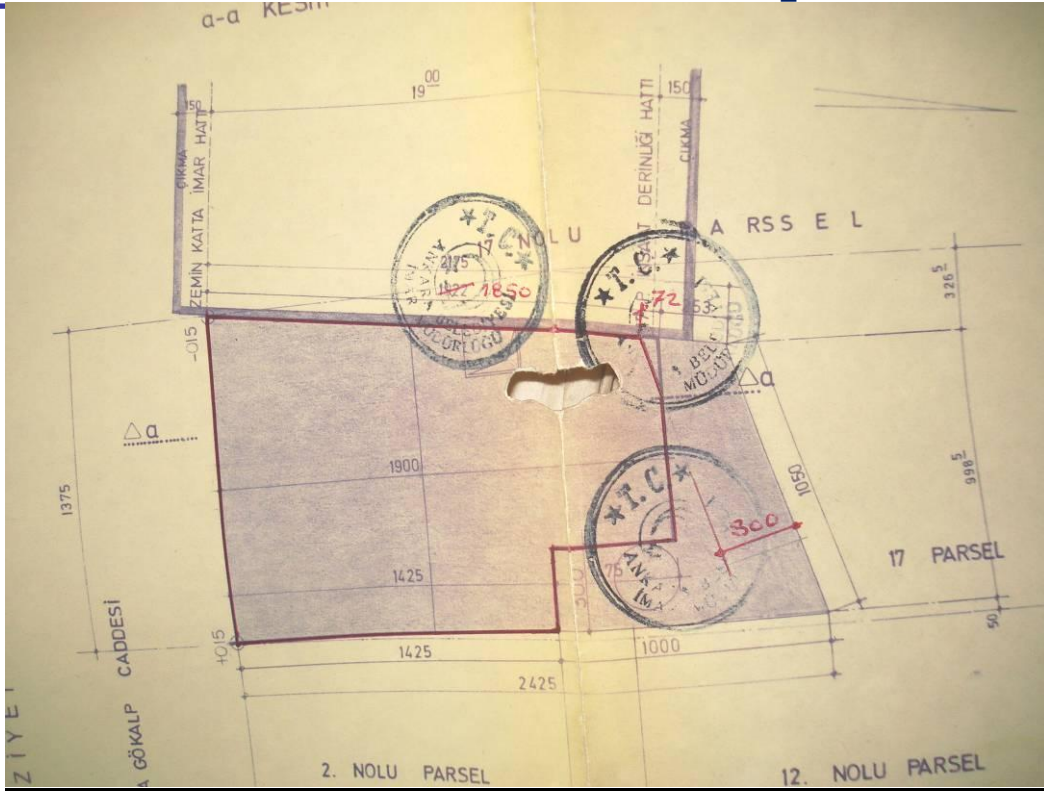
Oda sayıları	Dairenin Özellikleri	Olan olmayan	Toplam
1 Odalar			
2 <			
3 <			
4 <			
5 <			
6 <			
7 <			
Toplam			

İlgili kişi (X) kaymak gerekli evraklandırılmalar yapılmıştır. Belirtilen ruhsat ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının inşaatında gerekli evraklandırılmalar yapılmıştır. Belirtilen ruhsat ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının inşaatında gerekli evraklandırılmalar yapılmıştır.

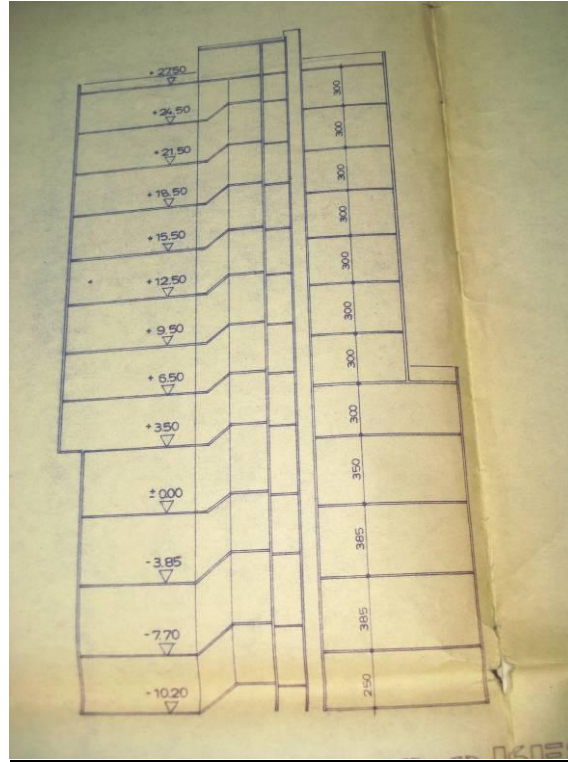
Belediye Başkanı: **RAHMI AKSAKAL**
İnş. Müh.

Yapı Kontrol Müdürü: **KARDEŞ KARAMAN**
İnş. Müh.

Yapı Kullanma İzin Belgesi



Vaziyet Planı



Kesit

1064 14

Sapfi TAEI Ank 25. Not 00402 - E2 taahhütnamı
Vr. Tuzso " 30507 - E2/30482 - E2 Veli.
Gank. 3. Böl. + S.M. - 2.12.82 +. Tırcıl

56/71 Yalıhoku
10973 - 9.12.82 Gop

3.10-977 } Tas. tar. Proje 337/75 Kalece
4.5-976 }

TASDIK EDİLDİ

PROJEYİ TETKİK EĐEN	TASDIK TARİHİ	İMAR MODERİ
SAYIL ÖZMEN Mimar	17 Şubat 1983	

Yüksek ÖLMEZ
MİMAR
Proje Şube Müdürü

Nispet Suvarı

İ. HAKKI SAKIN
Müdür Yardımcısı

1064 14

10973 - 9.12.82 Gop

3.10-977 } Tas. tar. Proje 337/75 Kalece
4.5-976 }

TASDIK EDİLDİ

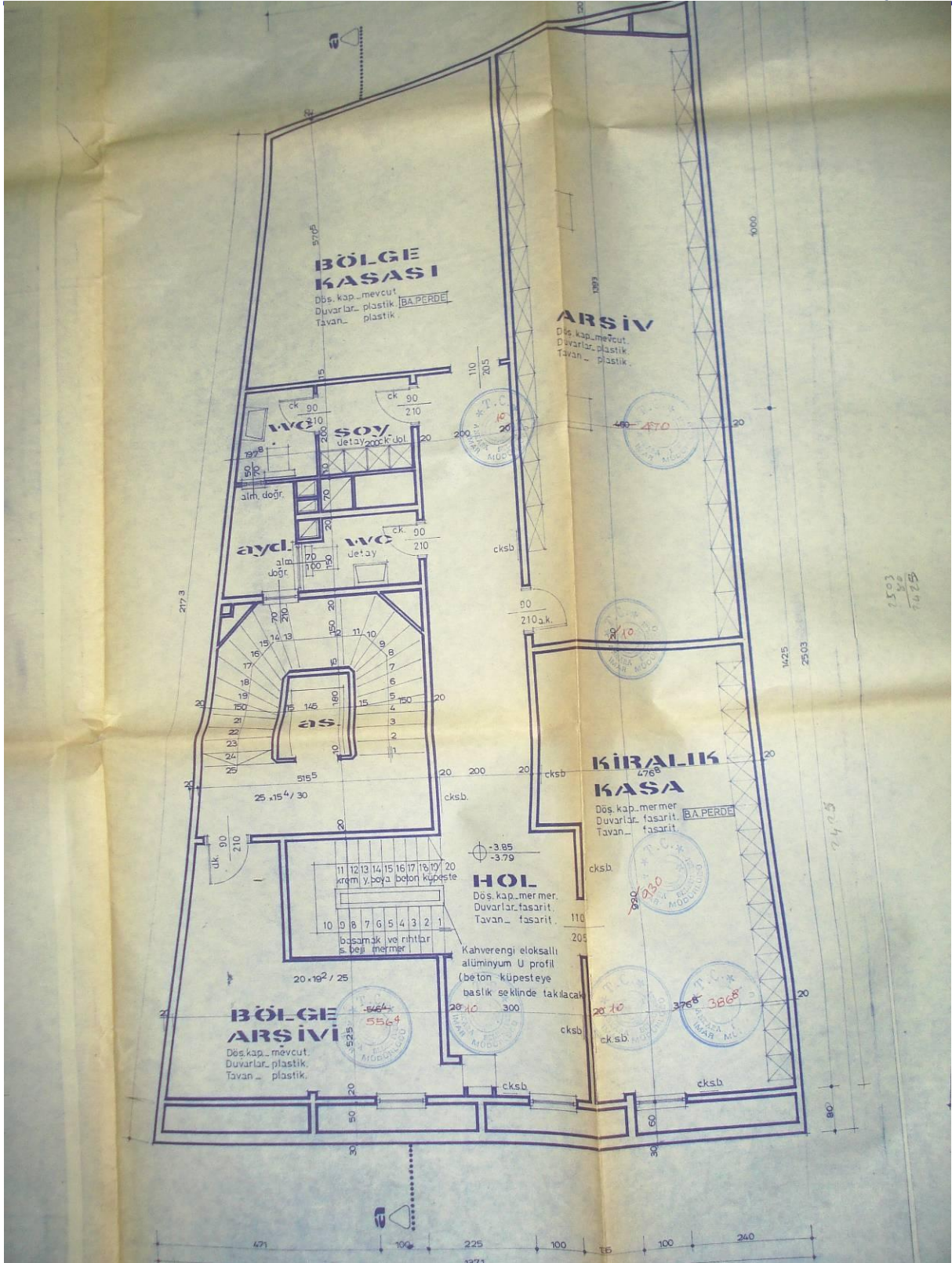
PROJEYİ TETKİK EĐEN	TASDIK TARİHİ	İMAR MODERİ
SAYIL ÖZMEN Mimar	17 Şubat 1983	

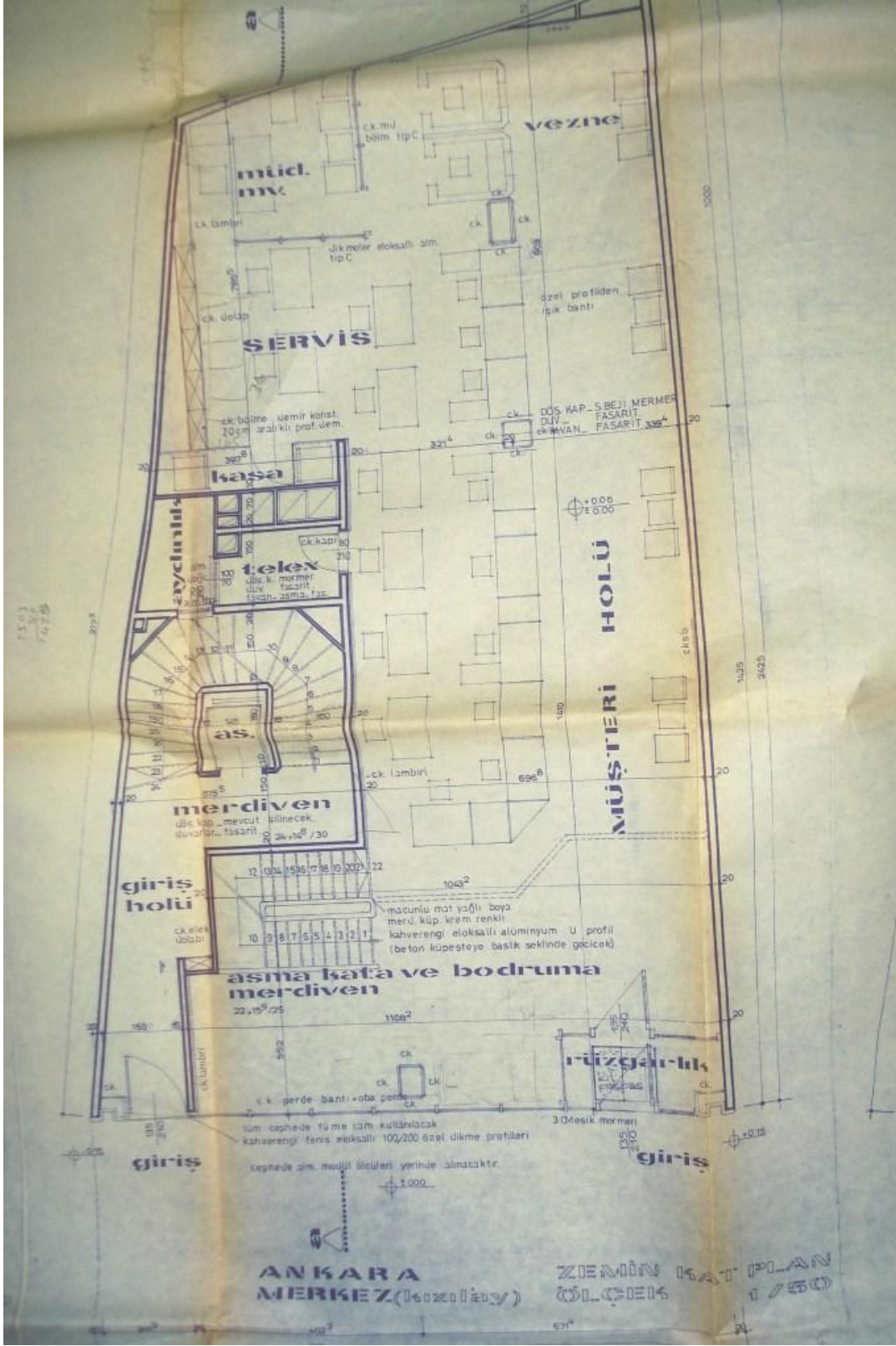
Yüksek ÖLMEZ
MİMAR
Proje Şube Müdürü

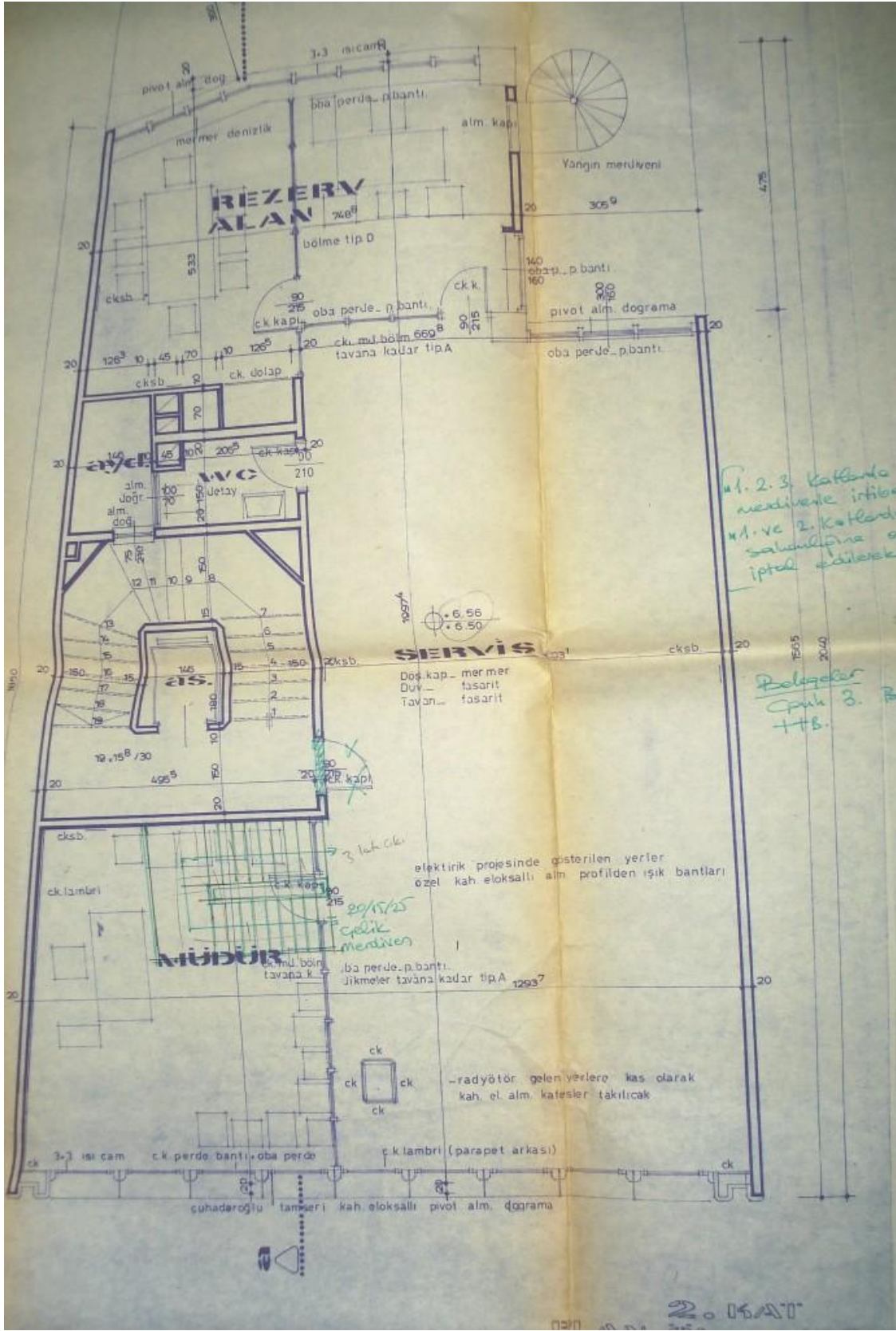
Nispet Suvarı

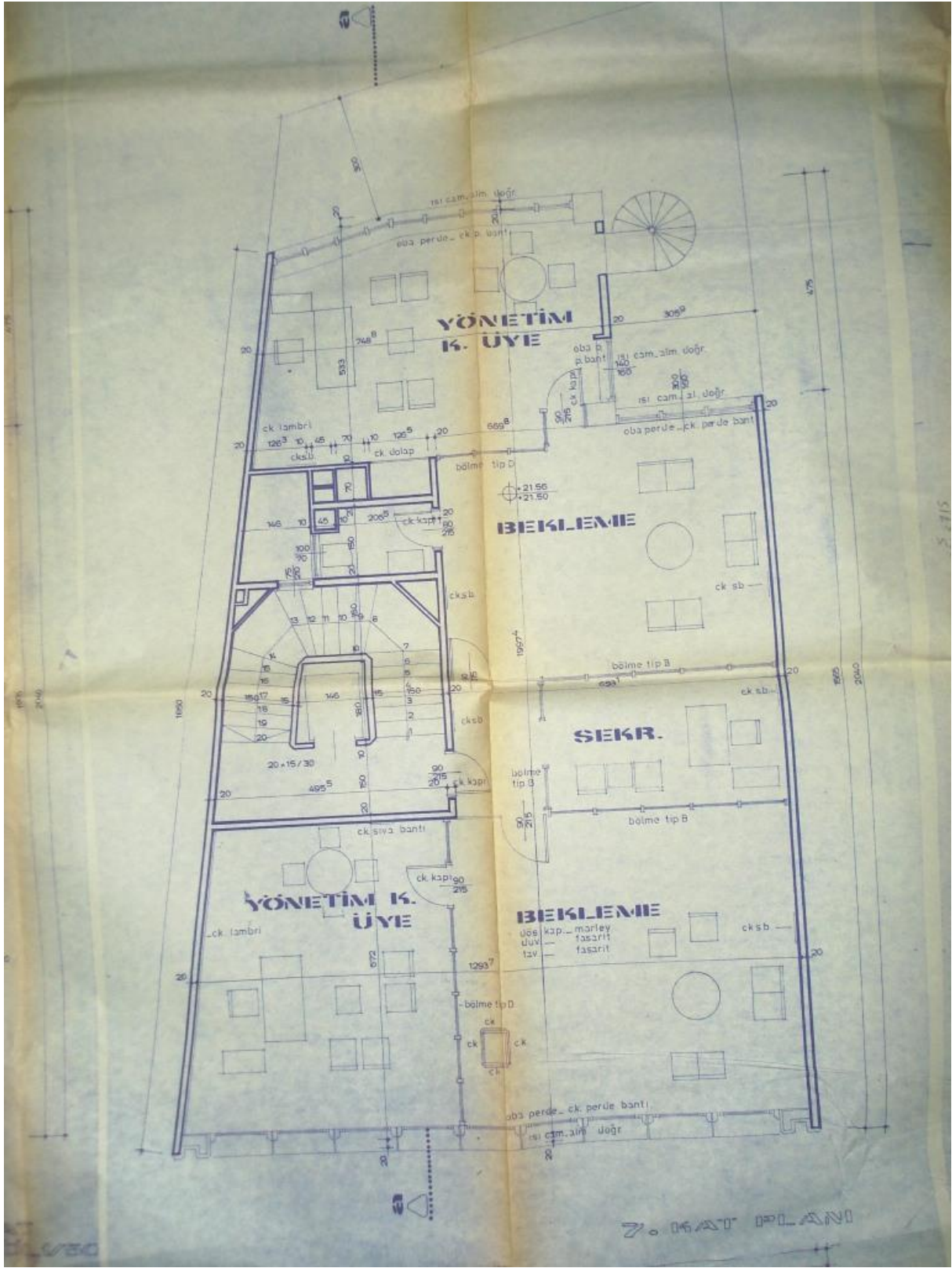
İ. HAKKI SAKIN
Müdür Yardımcısı

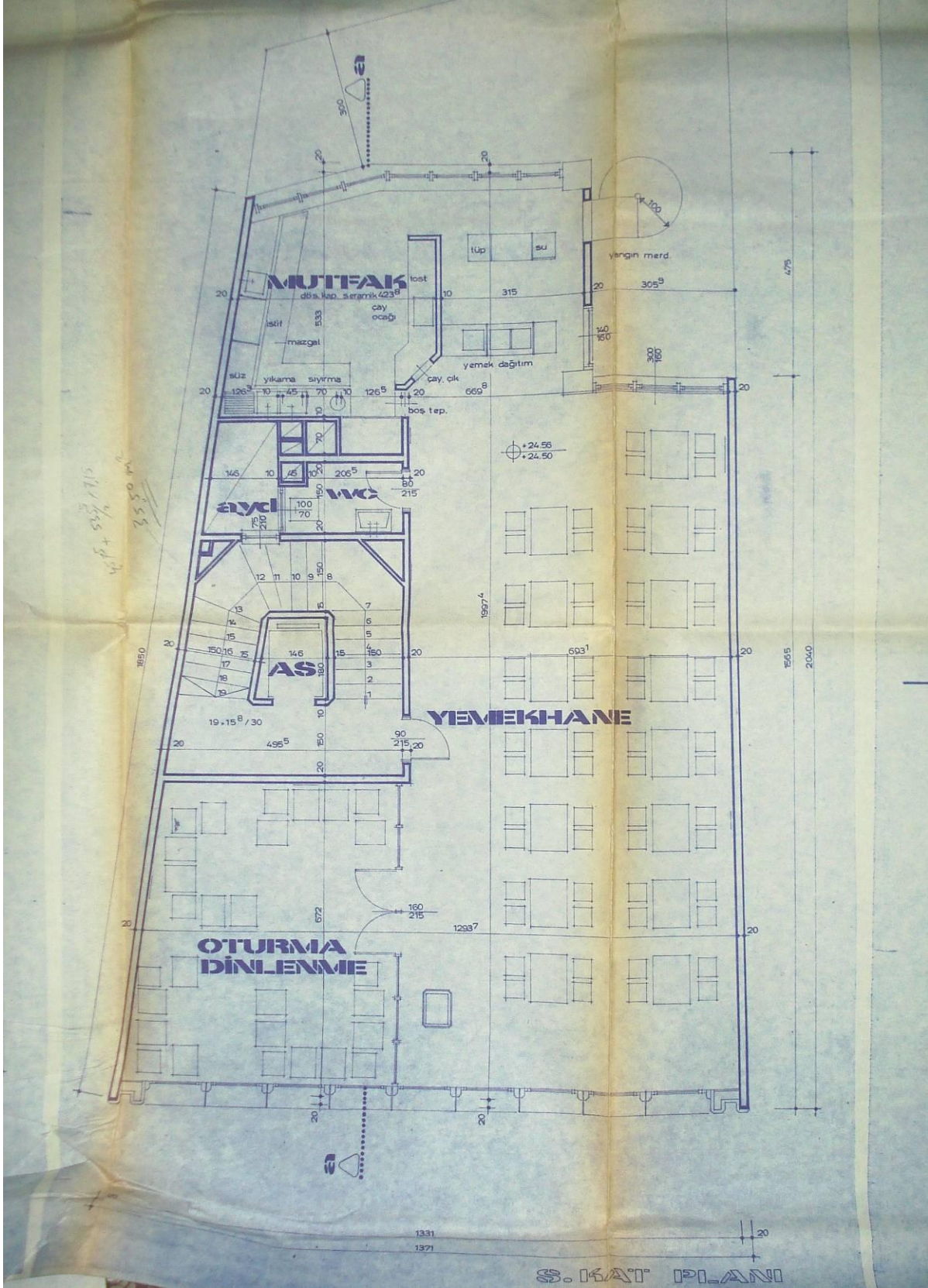
Mimari Proje Kapağı













İmar Durumu

İL	ANKARA
İLÇE	ÇANKAYA
MAHALLE	CUMHURİYET
PAFTA	
ADA	1064
PARSEL	14
KULLANIM TÜRÜ	TİCARET
İNŞAAT NİZAMI	BİTİŞİK
TAKS	
KAKS	
ÖN BAHÇE	İMAR İSTİKAMETİ
ARKA BAHÇE	KROKİ
YAN BAHÇE	KROKİ
BİNA YÜKSEKLİĞİ	27,5
BİNA DERİNLİĞİ	KROKİ
BİNA GENİŞLİĞİ	KROKİ
PLAN ADI	ÇANKAYA BELEDİYESİ 1/1000 UYG. İMAR PLANI

3.5.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 herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

3.5.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJENİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

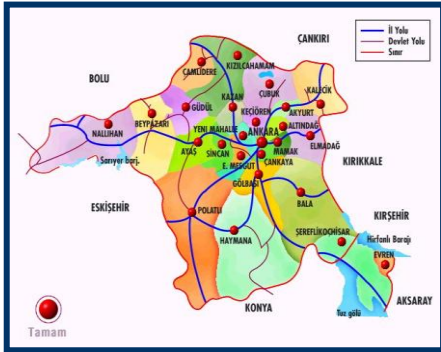
3.6. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN VEYA PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Değerleme konusu ana gayrimenkulün yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesisi yapılmıştır. GYO portföyünde yer almalarında herhangi bir sakınca yoktur.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

ANKARA ili



Ankara İli, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkentini barındıran ildir. Ankara şehri, Türkiye'nin en kalabalık ikinci, dünyanın ise en kalabalık kırk beşinci kentidir. Topraklarının büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Sakarya bölümünde yer alır. Ankara 30.715 km² yüz ölçümü ile Türkiye'nin en büyük illerindedir.

İl coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunmaktadır. İçerisinde eski çağlarda kurulan ve bugün de yaşanan birçok kent barındırmaktadır.

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

İklim: İlin güney ve orta bölümlerinde Bozkır İklimi, kuzeyinde ise Karadeniz İklimi'nin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Genel olarak Bozkır İkliminin hüküm sürdüğü Ankara il topraklarında, kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır.

Bitki örtüsü Ankara'nın iklim şartları ve topografik yapısı nedeniyle ilde bozkır (step) ve orman bitki örtüleri bulunur.

Ekonomi Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. İl, Türkiye gayrisafi millî hasıla'sının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12.3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6.4'tür. 2006 yılında Ankara'nın bütçe gelirlerine 16,5 milyar TL, bütçe gelirlerine katkısı 21,1 milyar TL olup, bütçeden aldığı pay 11,3 milyar TL'dir.

Enerji Nallihan'da Çayırhan termik santrali linyit (634 MW güçlü), Esenboğa termik santrali ise fuel oil (54 MW) yakarak enerji üretirler. Ayrıca, Sarıyer Barajı (160 MW), Hirfanlı Barajı (128 MW) ve Kesikköprü Barajı (76 MW) hidroelektrik enerji üretir.

Madencilik Ankara, Türkiye'nin madencilik potansiyeli fazla olan illerindendir. İlin Beypazarı ve Nallihan ilçelerinde Türkiye'nin en önemli linyit yataklarından bazıları bulunur.

Turizm Ankara'ya 2001 yılında yaklaşık 208.000 yabancı giriş yapmıştır. Aylara dağıtıldığında en çok turist yaklaşık 40.000 kişiyle temmuz ayında, en az turist yaklaşık 9000 kişiyle kasım ayında gelmiştir.

2003 yılında ise sadece Esenboğa Uluslararası Havalimanı'ndan ile 196.559 yabancı, 409.696 Türk giriş, 244.479 yabancı, 533.262 Türk çıkış yapmıştır. Aynı şekilde 2003 yılında Ankara Turizm Danışma Müdürlüğü'ne 4230 yerli, 1902 yabancı toplam 6132 kişi müracaat etmiştir.

Nüfus Ankara İli kent merkezi, başkent olmadan önce birkaç bin kişilik bir nüfusa sahipti; ancak başkent olduktan sonra önce İstanbul ve İzmir'den sonra en kalabalık üçüncü kent oldu, ardından İzmir'i geçerek İstanbul'dan sonra Türkiye'nin en kalabalık kenti oldu. Dünyanın en kalabalık 45. kenti olan Ankara kentini barındıran il nüfusu bugün dört milyon civarında olmakla birlikte her geçen gün büyümektedir.

İl toprakları, özellikle de merkez ilçeler ülkenin en çok göç alan kentlerindendir. İl nüfusu 4.548,939 merkez nüfusu 3.203.362 kişidir.

Ankara il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %88'ini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'dür.

ÇANKAYA İLÇESİ

GENEL DURUM

Cumhuriyet öncesi, kale çevresinde oluşmuş eski kentin güneyinde bağlık bahçelik bir kırsal alan görünümünde olan Çankaya Ankara'nın başkent oluşu ile birlikte 1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi duruma gelmiştir. Çankaya, yerleşim yeri olarak bir parçası olduğu başkent Ankara'nın siyasal, yönetsel, sosyo-ekonomik ve kültürel kuruluşlarının en önemlilerini içinde bulunduran ilçesidir. Ülkenin en önemli yönetsel karar organlarını, çeşitli ülkelerin büyük elçiliklerini, iş ve ticaret merkezlerini, kültür ve sanat kuruluşları ile üniversitelerini barındıran bir yerleşim alanı olarak yalnızca ilçe sınırlarında yaşayanların değil başkent Ankara'nın, ülkenin hatta yabancı ülke insanların değişik amaçlarla uğradığı bir yerleşim yeridir. Bu anlamda Ulusal ve uluslararası düzeyde öneme sahiptir. Ankara metropolü genelinde orta ve yüksek gelir grupları ile eğitim düzeyi yüksek olanların büyük çoğunluğu Çankaya İlçesinde yaşamaktadır. Ayrıca Ankara'nın kültürel-sanatsal etkinliklerinin büyük bir bölümü de Çankaya'da gerçekleştirilmektedir. 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.

SOSYAL DURUM İlçe son zamanlarda kırsal kesimden göçlerin yoğunlaşması nedeniyle hızlı bir nüfus artışına neden olmuş, yapılan imarsız gecekondulaşma neticesi dış kesimlerde düzensiz bir yapılaşma meydana gelmiştir. İlçe Belediye sınırları içerisinde kalan yerler imar planına uygun olarak çağdaş ve modern bir yapıya kavuşturulmuştur.

ULAŞIM Çankaya ilçesine bağlı Balgat, Esenboğa Havaalanı'na yaklaşık 30 km mesafededir. Ankara Merkezi Kızılaya yaklaşık 4 km. Ulus'a 7 km mesafededir. Bölgeye ulaşım karayolu ile.

NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

2008 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi kesin sonuçlarına göre ise nüfus 785.330' dur.

EKONOMİK YAPI İlçenin şehir kesiminde oturanların çoğunluğu memur ve işçilerdir. Son yıllarda hızlı bir gelişme gösteren ilçenin sınırları içerisinde ticaret ile uğraşanlar çoğalmıştır.

Son yıllarda Ankara İli'nin yeni yerleşim alanı olarak ön sıralara geçen ilçenin, banliyö sayılabilecek Ümitköy, Çayyolu, Beysukent, Bilkent, Söğütözü ve Mustafa Kemal Mahalleleri ön plana çıkmıştır.

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

2009 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. 2009 yılında, küresel kriz, üretim, ihracat, yatırım ve istihdam gibi temel verilerde meydana gelen düşüşlerle kendini gösterirken, tüm ülkeler uygulamaya koydukları çeşitli önlem paketleri ile krizin etkilerini hafifletmeye çalıştı.

Dünyada ve Türkiye'de yılın son aylarında ekonomik göstergelerde gözlenen gelişmeler, gelecek yıla ilişkin olumlu sinyaller görülse de ekonomide 'toparlanma' ve iyileşmeye geçiş süreci halen belirsizliğini korumaktadır.

Uluslararası Yatırımcılar Derneğinin (YASED) değerlendirmesine göre, uluslararası doğrudan yatırımlara (UDY) ilişkin beklentilerde 2010 yılında tam toparlanma beklentisi bulunmazken, kriz öncesi dönemdeki giriş miktarlarına dönülmesinin ancak 2011 yılında mümkün olabileceği görülüyor.

Dünya konjonktürüne çok bağımlı olarak 2010 yılına girileceği ve krizden çıkış noktasında Türkiye'nin diğer ülkelerden daha hızlı olacağı beklenmektedir.

Küresel düzeyde ve belirli ölçülerde de olsa tüm ülkelerin katılacağı yeniden yapılanma ile mevcut kurumlar dönüştürülerek ve gerektiği ölçüde yeni kurumlar oluşturularak kurulacak mekanizmalar, bu kapasiteleri harekete geçirecek, krizin aşılmasını sağlayacak ve yeni ama daha sağlıklı sürdürülebilir bir gelişme döneminin başlangıcını hazırlayacaktır. Alınacak önlemler ve yapılanma konusunda başarı sağlandığı takdirde, krizin aşılması ve yeni dönemin başlamasının bir buçuk-iki yıl kadar bir zaman alması beklenmektedir. (Kaynak: DPT)

2001 krizinde ekonomisi ağır yara alan Türkiye, ABD'den başlayan küresel krizde dayanıklı kaldı. Krize neden olan mortgage ürünlerinin Türkiye'de yer almaması nedeniyle bankacılık sisteminde ABD ve Avrupa'dakine benzer sorunlar görülmedi.

IMF'nin G-20 Grubunun 31 Ocak-1 Şubat tarihleri arasında Londra'da yaptığı bakanlar toplantısı için hazırladığı değerlendirme notları Türkiye ile ilgili kısmı tablo halinde gösterilmiştir:

	2008	2009	2010
Türkiye Büyüme %	1,00	-1,50	3,50
Türkiye Enflasyon %	10,40	7,90	6,90

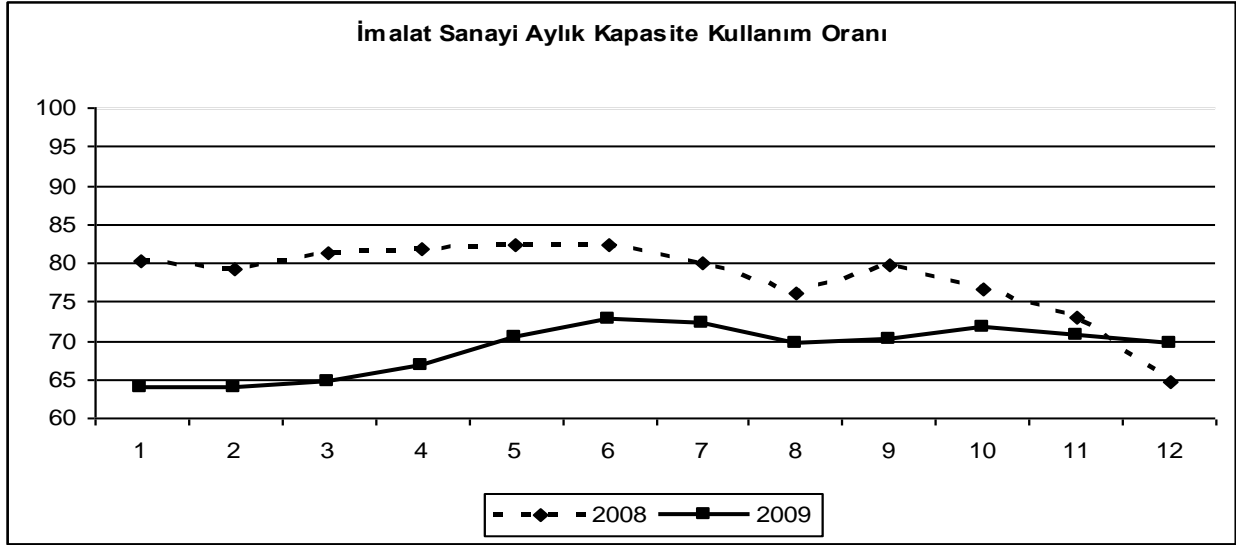
Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Sonuçları

	Dönem	Cari fiyatlarla	Gelişme	Cari fiyatlarla	Gelişme	Sabit fiyatlarla	Gelişme
		GSYH	hızı	GSYH	hızı	GSYH	hızı
		(Milyon TL)	%	(Milyon \$)	%	(Milyon TL)	%
	I	215 562	14.7	179 783	35.1	24 483	7.2
	II	239 436	17.8	189 000	24.7	25 279	2.8
	III	262 384	13.0	216 660	20.7	28 049	1.0
	IV	232 717	5.9	156 311	-15.3	24 353	-6.5
2008	Yıllık	950 098	12.7	741 754	14.3	102 164	0.9
	I*	209 781	-2.7	127 078	-29.3	20 879	-14.7
	II*	228 948	-4.4	145 718	-22.9	23 285	-7.9
	III	262 229	-0.1	174 280	-19.6	27 129	-3.3
2009	9 aylık	700 958	-2.3	447 076	-23.6	71 294	-8.4

Kapasite kullanım oranı.

Yıl/Ay	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2008	80,3	79,3	81,2	81,7	82,4	82,3	80,0	76,2	79,8	76,7	72,9	64,7
2009	63,8	63,8	64,7	66,8	70,4	72,7	72,3	69,7	70,1	71,8	70,07	69,7

Kaynak: TÜİK



Finansal Yatırım Araçlarının Nominal ve Reel Getirileri

Finansal yatırım araçları	Aralık 2009				2009 Aralık / 2008 Aralık	
	(Bir önceki aya göre)			Yıllık Reel Getiri (%)		
	Nominal Getiri (%)	Reel Getiri (%)		ÜFE	TÜFE	
		ÜFE	TÜFE			
Mevduat faizi	0,65	-0,01	0,12	9,42	8,81	
Borsa Endeksi	6,80	6,10	6,24	84,56	83,52	
Dolar	1,30	0,64	0,77	-7,86	-8,38	
Euro	-0,70	-1,35	-1,22	-1,26	-1,81	
Külçe altın	2,40	1,73	1,86	26,03	25,32	

İnşaat Sektöründeki Gelişmeler

Yapı Ruhsatı, Ocak- Eylül ayları toplamı

			Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Değer (TL)	Daire sayısı
Y I L L A R	2009		61 545	64 619 707	34 718 701 711	322 734
	2008		72 229	80 340 101	46 356 463 633	389 571
	2007		78 596	92 141 261	45 723 786 098	433 124
Bir Önceki Yılın ilk dokuz Ayına Göre Değişim Oranı (%)	2009		-14,8	-19,6	-25,1	-17,2
	2008		-8,1	-12,8	1,4	-10,1

Yapı Kullanma İzin Belgesi, Ocak- Eylül ayları toplamı

			Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Değer (TL)	Daire sayısı
Y I L L A R	2009		57 861	56 704 246	29 677 174 534	286 198
	2008		60 084	52 219 853	29 202 966 858	265 647
	2007		48 991	42 040 402	20 083 153 686	221 957
Bir Önceki Yılın ilk dokuz Ayına Göre Değişim Oranı (%)	2009		-3,7	8,6	1,6	7,7
	2008		22,6	24,2	45,4	19,7

Kaynak-TÜİK

Sonuç

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır. 2006 yılı ortalarından itibaren finansal dalgalanmaların etkisiyle faiz oranlarındaki artışın kalıcı hale gelmesi, global krizin derinleşmesi sonucu finansman imkânlarında hızlı daralma olması, finansman maliyetindeki artış, tüketici güveninin gerilemesinin gayrimenkul piyasasını olumsuz etkilemeye devam edeceği beklenmektedir.

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

4.4.1. OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

4.4.2. OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Konu taşınmazın konumlandığı Ziya Gökalp Caddesi ile Atatürk Bulvarı'nda araç trafiğinin günün her saati yoğun olması sebebiyle sürücülerin Kızılay'ı güzergah olarak kullanmak istememeleri,
- Kızılay semtinin tamamında ve özellikle caddede mevcut otopark sorunu,
- Tapu kayıtlarında bağımsız bölüm bazında kat mülkiyeti kurulması nedeniyle satışının orta vadede olacağı düşünülmektedir.

4.4.3. OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Yaya trafiğinin yoğun olarak cadde üzerinde olması,
- Bölgedeki ticari potansiyelinin oldukça yüksek olması,
- Ulaşımının rahat ve alternatifli olması,
- İskanlı bina olması,
- Teknik altyapısının tam olması,
- Ankara'nın konut ve eğlence amaçlı tercih gören bir bölgesinde ve Ziya Gökalp Caddesi üzerinde, Kızılay Meydanı ve Güvenpark'a çok yakın konumlu olması,
- İç ve yapısal özelliklerinin iyi durumda olması,
- Alt yapının sorunsuz olması.

4.5. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	3B
Yapının Yaşı	:	~26
Kat Adedi	:	3 Bodrum, Zemin, 8 Normal Kat,
Dış Cephe	:	Alüminyum doğrama
Kapalı Alan (m ²)	:	2946,00 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Merkezi sistem doğalgaz

4.6. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	% 20 (tadilat görmüş)
Altyapı	:	Tam

4.7. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazda, elektrik, telefon, internet, su ve kanalizasyon sistemleri bulunmaktadır. Ticari potansiyeli ve yaya trafiği yüksek bir cadde üzerinde yer almaktadır.

4.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, **emsal karşılaştırma** yöntemi ve **gelir kapitalizasyonu** yöntemi (direkt kapitalizasyon) kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.9. DEĞERLEME İŞLEMİ, YÖNTEM VE BULGULAR

4.9.1. 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 bilmese 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.

Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

4.9.2. 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.*

Değer tespiti Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir.

Emsaller:

1. Esen Gayrimenkul-0312 321 80 35

Taşınmazın yer aldığı Kızılay Semtinde; taşınmazın bulunduğu bölgeye nazaran yaya trafiğinin daha az olduğu ancak sokağa cepheli, Konur Sokak ile Yüksel Caddesi kesişiminde 2. bina konumunda yer alan, 1082 ada 10 parselde 450 m² arsa üzerinde, 1 bodrum, zemin, 3 normal katlı olmak üzere, 400 m² zemin kat dükkanı, 300 m² normal katları ve 150 m² bodrum kat alanlı komple işyeri binası için 5.500.000 TL talep edilmektedir. **(3.793 TL/m²)**

2. Metropol Emlak-0312 436 23 78

Taşınmazın yer aldığı Kızılay Sırtı'nda ancak Sıhhiye kısmına yakın olan bölümde, taşınmazın bulunduğu bölgeye nazaran yaya ve taşıt trafiğinin yaklaşık aynı olduğu ve Atatürk Bulvarı'na cepheli, 1. normal katta, 30 m² alanlı bir dükkan için pazarlıklı 200.000 TL talep edilmektedir. **(6.666 TL/m²)**

3. Empa / Kızılay Gayrimenkul - 0312 417 96 90

Taşınmazların bulunduğu bölgede faaliyet gösteren olan Empa Gayrimenkul ile yerinde yapmış olduğumuz görüşmelerde; 1 bb no'lu 2 bodrum + zemin katlı mağaza değerinin (~755 m² alanlı); 5.000.000 – 6.000.000 TL arasında değer arz edebileceği bilgisi edinilmiştir. **(Zemin kat: 15.000 TL/m²-17.000 TL/m²)**

Rapor konusu taşınmazların komple bina değerinin 3 bodrum+zemin+8 normal katlı komple bina için (2946 m² alanlı) 15.000.000 TL – 20.000.000 TL arasında olabileceği bilgisi edinilmiştir. **(5.092 TL/m² - 6.788 TL/ m²)**

4. Koçak Gayrimenkul-0532 645 00 22

Taşınmazların bulunduğu bölgede faaliyette olan Koçak Gayrimenkul ile yerinde yapmış olduğumuz görüşmelerde; taşınmazdaki 1 bb no'lu 2 bodrum + zemin katlı mağaza değerinin (~755 m² alanlı) 6.000.000 TL- 6.500.000 TL aralığında değer arz edebileceği bilgisi edinilmiştir. **(Zemin kat: 17.000 TL/m² - 18.000 TL/ m²)**

Rapor konusu taşınmazın komple bina değerinin 3 bodrum + zemin + 8 normal katlı komple bina için (2946 m² alanlı) 15.000.000 TL – 18.000.000 TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. **(5.091 TL/m² - 6.110 TL/m²)**

5. Sahibinden Satılık-0532 415 28 22

Taşınmazların bulunduğu bölgede İnkılap Sokak Üzerinde, Ziya Gökalp Caddesine 2. bina konumunda, taşınmazların bulunduğu bölgeye göre yaya ve taşıt trafiğinin daha az olduğu, zemin katta 120 m² ve asma katta 80 m² alanlı bir dükkan için 1.500.000 TL talep edilmektedir. **(Zemin kat: 10.000 TL/m², asma kat: 4.000 TL/ m²)**

Değerlendirme:

Değer tespit edilirken 2 bodrum + zemin katlı dükkan vasıflı işyeri ile binanın üst katlarındaki katlar arasındaki farklılıklar (büro vasıflı) dikkate alınmıştır. Binanın tamamı için **13.257.000 TL (4.500,- TL/m²)** değer tespit edilmiştir.

4.9.3. GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık aşınma payı miktarının toplamından oluşmaktadır.

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

Taşınmazların kira değeri, Rapor'un 4.10. başlığı altında belirtilen kira emsalleri dikkate alınarak aylık ~79.500 TL olarak tespit edilmiştir.

Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) 0,05- 0,07 aralığında olabileceği düşünülmekte olup, 0,07 olarak alınmıştır.

79.500 TL/Ay X 12 Ay ve Ro: 0,07 ile **13.628.571 TL** olarak hesaplanmaktadır.

4.9.4. PROJE GELİŞTİRME

Değer tespit edilirken proje geliştirme yapılmamıştır.

4.10. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Kira değeri analizi yapılırken aşağıdaki kiralık değerlerden yararlanılmıştır. Nihai değer takdir bölümünde belirtilmektedir.

1. Empa / Kızılay Gayrimenkul-0312 417 96 90

Taşınmazların bulunduğu bölgede faaliyet gösteren Empa Gayrimenkul ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, taşınmazın yer aldığı bölgede, taşınmazın zemin kat dükkan (~755 m² alanlı) kira bedelinin 35.000 – 40.000 TL/Ay olabileceği bilgisi elde edilmiştir.

Ayrıca Atatürk Bulvarı üzerinde, Sıhhiye semtine yakın olan kısımda, taşınmazların bulunduğu bölgeye kıyasla daha az aktif olan, 7. ve 8. kattaki (en üst katlar) 60 m² alanlı bürolar için 800 TL/ay – 850 TL/ay talep edildiği bilgisi edinilmiştir. **(13 TL/m²/ay – 14 TL/m²/ay)**

2. İlgim Emlak-0312 432 42 20

Taşınmazın bulunduğu bölgede, ancak Atatürk Bulvarı üzerinde ve Sıhhiye semtine yakın olan kısımda, zemin kat, 20 m² alanlı bir dükkan için 3.000 TL/Ay kira bedeli talep edilmektedir. **(150 TL/m²/ay)**.

3. Remax-0312 468 31 21

Taşınmazın yer aldığı bölgede, Atatürk Bulvarı'na cepheli 3. katta yer alan brüt 70 m² alanlı büro için 850 TL/ay talep edilmektedir. **(12 TL/m²/ay)**

4. Sahibinden Satılık-0532 415 28 22

Taşınmazların bulunduğu bölgede İnkılap Sokak Üzerinde, Ziya Gökalp Caddesine 2. bina konumunda, taşınmazların bulunduğu bölgeye göre yaya ve taşıt trafiğinin daha az olduğu, zemin katta 120 m² ve asma katta 80 m² alanlı bir dükkan hem satılık hem kiralıktır. Satılık değeri için 1.500.000 TL, kira bedeli için 10.000 TL/ay talep edilmektedir. **(Zemin kat: 10.000 TL/m², asma kat: 4.000 TL/ m², 50 TL/m²/ay)**

5. Özgüven Gayrimenkul-0312 425 01 55

Taşınmazların yer aldığı bölgede, Atatürk Bulvarı'na cepheli 7. katta yer alan brüt 270 m² alanlı tam katlı bir büro 4.000 TL/ay talep edilmektedir. **(15 TL/m²/ay)**

Değerlendirme: Yukarıda belirtilen kira emsalleri ve 2 bodrum + zemin katlı dükkan vasıflı işyeri ile binanın üst katlarındaki katlar arasındaki farklılıklar (büro vasıflı) dikkate alınarak tespit edilen kira değeri **79.500 TL/ay**dır. Değerleme konusu gayrimenkulün katlar bazında yaklaşık olarak tespit edilen kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kızılay Şube		
KAT NO	BB NO	KİRA TAKDİRİ, TL
1. ve 2. BODRUM + ZEMİN	1	44.120
1. KAT	2	8.010
2. KAT	3	5.060
	4	
	5	
	6	
	7	
	8	
	9	
3. KAT	10	4.830
	11	
	12	
	13	
	14	
	15	
	16	
4. KAT	17	4.830
	18	
	19	
	20	
	21	
	22	
	23	
5. KAT	24	3.680
	25	
	26	
	27	
	28	
	29	
	30	
6. KAT	31	2.990
	32	
	33	
	34	
	35	
	36	
	37	
7. KAT	38	2.990
	39	
	40	
	41	
	42	
	43	
	44	
8. KAT	45	2.990
	46	
	47	
	48	
	49	
	50	
	51	
TOPLAM KİRA BEDELİ		79.500 TL

4.11. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ (BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR)

Değerlemede proje geliştirme yapılmamıştır.

4.12. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; "ticaret fonksiyonlu" olarak kullanılmalıdır.

4.13. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Raporda bölünmüş veya müşterek bir kısım yoktur. Taşınmaz bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

4.15. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Raporda, 4.9 bölümünde kullanılan Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile yaklaşık **13.260.000 TL**, Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile ise **13.628.571 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntem ile belirlenen değerler birbirine yakın değerlerdir.

"Nihai Değer Takdiri"nde, Emsal Karşılaştırma Yöntemi esas alınmıştır.

5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden, raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi konusu ana gayrimenkul, yapı kullanma izin belgesini alıp, tapuda kat mülkiyeti tesis edilerek, yasal sürecini tamamlamıştır.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor'un ilgili bölümlerinde detaylı belirtildiği üzere; değerlendirme konusu ana gayrimenkulün GYO portföyünde bulunmasında, Sermaye Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

6. SONUÇ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

6.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın satış değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

SATIŞ DEĞERİ				
1064 ADA 4 PARSEL	ALAN (M ²)	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) USD
KARGİR APARTMAN	2.946	13.257.000	15.643.260	9.283.613

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri;

~13.260.000-TL (Onüçmilyonikiyüztatmışbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın kira değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

KİRA DEĞERİ				
1064 ADA 4 PARSEL	ALAN (M ²)	KİRA DEĞERİ TL/Ay	KİRA DEĞERİ TL/Yıl	KİRA DEĞERİ USD/Yıl
KARGİR APARTMAN	2.946	79.500	954.000	668.067

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam yıllık kira değeri;

954.000.-TL (Dokuzyüzellidörtbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

SİGORTA DEĞERİ			
1064 ADA 4 PARSEL	ALAN	YAPI SINIFI	YAPI MALİYETİ
		IV-A	
		BİRİM MALİYET	
KARGİR APARTMAN	2.946	577	1.699.842

Değerleme konusu taşınmazın sigorta değeri;

~1.700.000.-TL (Birmilyonyediyüzbün Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(11.11.10 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,428.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Nazen TÖMEN
SPK Lisans No:400645
Y.Mimar/Projeler Müdürü

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

ÖZGÜN BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Genel Müdür/ Şehir Plancısı

FOTOĞRAFLAR





Taşınmazın bulunduğu Cadde' den ve Kızılay Meydanı' ndan Görünüm



Zemin Kat



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

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

Özgün BEKAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevfik Metin AYIŞIK
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 08.02.2008 No : 400645

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

Nazen TÖMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat ÖZTANGUT
E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN