

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ,
CUMHURİYET MAHALLESİ,
1046 ADA, 27 PARSEL
YENİŞEHİR ŞUBESİ
EKSPERTİZ RAPORU

ARALIK 2011

RAPOR NO: 2011 / 095

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
- 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4 Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
- 3.5 Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6 Gayrimenkulün Hukuki Durumu
- 3.7 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler
- 3.8 Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, inşaat Özellikleri
- 4.5 Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

- 4.6 Gayrimenkulun Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma .. nedenleri.
 - 4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
 - 4.8.2. Nakit / Gelir akımları analizi,
 - 4.8.3. Maliyet oluşumları analizi,
- 4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
 - 4.11.1 Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.12. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
 - 4.12.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.15- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

- 5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti
- 5.2- Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri
- 5.3- Gayrimenkul İle İlgili Yasal İzin ve Gereklilikler Hakkında Görüş
- 5.4- Değerleme Konusu gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engelin Bulunup Bulunmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranı

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 6.1- Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

EKLER & ÖZGEÇMİŞLER

BÖLÜM 1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 18.11.2011 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 15.12.2011 tarihinde, 0095 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 ada 27 parselde "Apartman" vasfı ile kayıtlı gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerlem Uzmanı Şeref EMEN tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Nazan YONCA tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde verilmektedir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanı tarafından 09.12.2011 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLESMESİ

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 18.11.2011 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 15.12.2011 tarihinde, 095 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.6. RAPORUN.KURUL.DÜZENLEMELERİ.KAPSAMINDA.DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

BÖLÜM 2ŞİRKET-MÜŞTERİ.BİLGİLERİ,DEĞERLEMENİN.TANIMI.VE KAPSAMI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 255.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Halk GYO A.Ş.'nin resmi kayıtlı adresi Müeyyetzade Mah.Kemeraltı Cad. No: Kat:2-3 Karaköy/İSTANBUL olup, T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinde yer almaktadır. Vergi Dairesi /No : Galata VD. / 4560466076

Halk G.Y.O. A.Ş. 18.10.2010 tarihinde, 10.717.979.-TL'lik kısmi nakdi ve 466.282.021.-TL'lik kısmı ayni olmak üzere toplam 477.000.000.-TL sermaye ile T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinde kurulmuştur.

T.Halk Bankası A.Ş:

Cumhuriyetin kuruluşunu izleyen yıllarda faaliyete geçen bankalar ve diğer kamu işletmeleri toplumun bu en geniş kitlesinin sorunlarına çözüm getirememiştir. Kalıcı bir ekonomik kalkınma, sosyal denge ve toplumsal barışın korunması için uygun koşullarla esnaf-sanatkar ve küçük meslek sahibine kredi verme amacıyla, Türkiye Halk Bankası'nın kurulmasına karar verilmiştir. 1933 yılında çıkartılan 2284 sayılı Halk Bankası ve Halk Sandıkları Kanunu ile Türkiye Halk Bankası'nın kuruluş süreci resmîyet kazanmıştır. 1938-1950 yılları arasında finansman sağladığı Halk Sandıkları kanalı ile kredi hizmetleri yürütülürken, 1950 yılından sonra doğrudan şube açma ve kredi kullandırma yetkisi ile çalışmaya başlamıştır. 1964 yılı başından itibaren sermayesi artırılan ve aktif bir çalışma temposuna giren bankanın mevduat ve kredi hacmi giderek yükselmiştir. Bankaya 1992 yılında bütün aktif ve pasifleriyle birlikte Türkiye Öğretmenler Bankası T.A.Ş. (Töbank), borç, alacak, mevduat ve taahhütleriyle de 1993 yılında Sümerbank ve 1998 yılında Etibank devredilmiştir. Bankaya her katılım var olan yapının daha da

zenginleşmesine ve güçlenmesine katkı sağlamıştır.

Halkbank, 2000 yılına gelindiğinde, kamu bankalarının; çağdaş bankacılığın ve uluslararası rekabetin gereklerine göre çalışmalarını ve özelleştirmeye hazırlanmalarını sağlayacak şekilde yeniden yapılanmaya girmiştir.

4603 sayılı, “Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ve Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun” ile kamu bankaları Anonim Şirket statüsüne sokulmuş ve kamu hukuku statüsünden özel hukuk statüsüne geçiş sağlanmış, atanan yönetim yerine seçilen yönetim ilkesi benimsenmiştir.

4603 sayılı Kanun, 20.06.2001 tarihinde kabul edilen 4684 sayılı Kanun ile revize edilmiş ve bu iki yasal düzenleme ile yeniden yapılandırma süresi içerisinde, Türkiye Emlak Bankası'nın tasfiyesi ve birleştirilmesi, görev zararlarının tasfiyesi ve kamu bankalarına ortak yönetim kurulu atanması konuları karara bağlanmıştır.

Nisan 2001 tarihinde göreve başlayan Kamu Bankaları Ortak Yönetim Kurulu, bankanın organizasyon yapısını değiştirerek çağdaş bankacılık prensipleri ve ticari bankacılık kuralları çerçevesinde ekonomiye artı değer yaratacak, karlı ve verimli bir kurum olması hedefiyle hareket etmiştir. Bu hedef doğrultusunda bankanın organizasyon yapısı, çağdaş bankacılığın ve uluslararası rekabetin gereklerine göre tamamen değiştirilmiş, bankanın faaliyetleri; Pazarlama, Krediler, Destek Hizmetleri, Şube Dışı Kar Merkezleri, Mali Kontrol ve Risk Yönetimi olmak üzere 5 ana başlık altında toplanmış, operasyon ağırlıklı bankacılık anlayışına, pazarlama nosyonu da eklenmiştir.

Kanunun yürürlüğe girmesinden kısa bir süre sonra da Emlak Bankası faaliyetlerini yürütemediği gerekçesiyle T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'ye devredilmiş, 12.11.2001 tarihinde Türkiye Emlak Bankası'nın 96 şubesi ise, personeli ve bilançosuyla birlikte T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den T. Halk Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir. 2004 yılının ikinci yarısında Pamukbank T.A.Ş., T. Halk Bankası A.Ş.'ye devredilmiş, devir işlemleri ise 17.11.2004 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Halkbank – Pamukbank entegrasyonu bankacılık sektöründe örnek olarak gösterilebilecek bir şekilde, birleşme konusunda danışmanlık hizmeti alınan firmaların öngördüğü sürelerden çok önce ve sorunsuz olarak gerçekleştirilmiştir.

Bankaya devredilen Pamukbank T.A.Ş.'den gelen şubelerle birlikte şube yapısı yeniden şekillenmiş, yeni yapıda, müşteri segmentasyonu kapsamında, özellikle KOBİ'ler ile orta ve orta üstü gelir sahibi bireysel müşterilere ayrıcalıklı ürün ve hizmetler sunmak, müşteri odaklı kaliteli hizmet anlayışını benimsemek unsurları önem kazanmıştır.

23- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ne ait olan ve tapu kütüğünde Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 ada 27 parselde "Apartman" vasıflı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Atatürk Bulvarı No:63 adresinde, halen 'Halkbankası Yenişehir Şubesi' adıyla, banka şubesi olarak işletilmektedir.

Taşınmazın yer aldığı Çankaya İlçesi Cumhuriyet Mahallesinde yer almakta olup Ankara ilinin en merkezi konumunda yer almaktadır.

Kızılay olarak bilinen bölge Ankara ilinin belli başlı merkezlerinden olup, özellikle araç ve yaya trafiğinin yoğunluğu sebebiyle yüksek ticari potansiyele sahiptir. Taşınmazın yer aldığı parsel; Atatürk Bulvarına cepheli konumu ile ticari potansiyelinden faydalanabilir özelliktedir. Taşınmazın yakın çevresinde orduevi, sıhhiye ve Kızılay metro durakları, alışveriş merkezleri, iş merkezleri, konut altı ticaret alanları, eğitim kurumları, rekreasyon alanları, özel poliklinikler ve çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren ticari işletmeler şeklinde teşekkül etmiştir. Taşınmazın ulaşımı kolay olup, dolmuş, otobüs ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Planlı yapılaşmaya sahip bölgenin yol, su, elektrik, kanalizasyon vb. teknik altyapısı ile sosyal altyapısı mevcuttur.

Kroki



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: Ankara
İlçesi	: Çankaya
Mahallesi	: Cumhuriyet
Pafta No	: --
Ada No	: 1046
Parsel No	: 27
Arsa Yüzölçümü	: 205,00 m ²
Ana Gayr. Vasfı	: Apartman
Malik	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hisse	: Tam
Yevmiye No	: 36171
Cilt No	: 1
Sayfa No	: 58
Tapu Tarihi	: 28.10.2010

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

07.12.2011 tarihinde Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır; (Taşınmaz bilgileri belgesi ekte sunulmuştur.)

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- İmar durum belgesi,
- Yapı Kullanma izin Belgesi
- Mimari projesi (Kat Planları),

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU

07.12.2011 tarihinde Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın yer aldığı 1046 ada 27 parsel;

Ticaret Bölgesi imarlı, blok nizam, 10 katta, arkadan 3,00m çekme mesafesinde, hmax: 30,50m. yapılaşma koşullarına sahiptir.

205 m² yüzölçümlü imar parselidir.

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

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

İlgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Değerlemeye konu gayrimenkulün son 3 yıl içinde T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinden Halk G.Y.O. A.Ş. portföyüne devredildiği, imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı ve gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne aynı sermaye olarak konulmasına dair herhangi bir engelin bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.7- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ DENETİMLER

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapı 16.03.1996 tarihli tadilat yapı ruhsatı ile tadil edilmeye başlandığından, 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetimine tabi değildir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu 205m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 1960’lı yıllarda blok nizamda, 2 bodrum+Zemin+9+teras kat şeklinde apartman olarak planlanarak inşa edilmiş olup, 16.03.1996 tarih onaylı mimari tadilat projesi ile yapının mevcut durumunun uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Tadilat ruhsatı ve projeleri ekte sunulmuştur.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan Türkiye Cumhuriyetinin başkenti Ankara, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Güneyinde Tuz Gölü havzası ile Cihanbeyli Yaylası bu platoyu tamamlamaktadır. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarının çevresi plato üzerinde yükselen dağlarla çevrilidir. Ankara Türkiye'nin Konya'dan sonra ikinci önemli tarım ilidir. Topraklarının 1/3'ünde ekim yapılmaktadır. Çayır, mera ve ormanlar bunlara eklendiğinde tarım alanlarının il toprakları içerisinde oranı 2/3'e yükselir. Bitkisel üretimde öncelikle buğday, arpa, yulaf olmak üzere tahıllar yer alır. Türkiye'nin toplam buğday üretiminin %8'inden fazlası Ankara'da üretilir. Fasulye, mercimek ve 1960'lardan sonra da şekerpancarı üretimi önem kazanmıştır. Sebzeçilik, meyvecilik da bunları tamamlamaktadır. Ayrıca Ankara elması ve armudu ile ünlü olup, bağcılık da yaygındır. Hayvancılık Ankara yöresinde eskiden beri yapılmaktadır. En çok koyun ve dünyaca ünlü Tiftik Keçisi yetiştirilir. Arıcılığın yanı sıra sığır besiciliği ve tavukçuluk da gelişmiştir. Bunun yanı sıra sanayi kolları da Ankara'da önemli bir yer tutmaktadır.

İlin tarihteki ismi gemi çapası anlamına gelen "Ankyra"dır. Bizanslı Stephanos kente bu ismin Mısırlıları denize kadar sürüp çapalarına el koyan Galatlar tarafından verildiğini yazmaktadır. Çok sonraki yıllarda kent "Engürü" olarak isimlendirilmiş, bu sözcüğün Farsça üzüm anlamına gelen Engür'den kaynaklandığı da bilinmektedir. Bu sözcük değişerek Ankara'ya dönüşmüştür.

Ankara ve çevresinin tarihi, Bronz çağındaki Hatti Uygarlığına kadar inmektedir. MÖ.2000 yılında Hititler bölgeye egemen olmuştur. Hitit döneminde küçük bir yerleşim olduğu bilinen bu yörede Hititlere ait herhangi bir kalıntı günümüze ulaşamamıştır. Yörede Alt Paleolitik çağa ait bir yerleşime rastlanamamıştır. Ancak, 1937'de Prof.Dr.Şevket Aziz Kansu Çubuk Çayının doğu kıyısında Keçiören yakınında, Eti Yokuşunda Orta Paleolitik Çağa tarihlenen Levalloison-Mousterion aletlerini ele geçirmiştir. Yörede yapılan kazılar ve yüzey araştırmalarında MÖ.30.000-10.000'e ve 5500-5000'e tarihlenen Çatalhöyük çanak çömleklerine benzer kalıntılar Durupınar yakınındaki höyükte ortaya çıkarılmıştır. Bunun yanı sıra bölgede Kalkolitik Çağa (5500-3500) ait pek çok höyük de bulunmaktadır.

MÖ.700'de Lidyalılar Kızılırmak'a kadar olan bütün bölgeyi ele geçirmişler. MÖ.547'de de Persler buraya hakim olmuştur. Heredotos'dan öğrenildiğine göre; ordu ticaret ve posta yolu olarak kullanılan Kral Yolu buradan geçiyordu. Ankara'nın bulunduğu yerde de önemli bir konaklama ve ticaret yeri vardı.

Yazılı kaynaklarda Ankara'nın ismi ilk kez Büyük İskender'in seferleri ile ilgili olarak geçmiştir. Antik kaynaklara göre İskender ordusunu Apameia Kelainia'dan (Dinar) Gordion'a getirdiğini oradan da "Ankyra" ya ulaştığını yazar. İskender'in Pers egemenliğine son vermesiyle Kral Yolu önemini yitirmiş, Ankyra da önemini kaybetmiştir. İskender'in ölümünden sonra (MÖ.323) Ankyra da MÖ.III.yüzyılın başlarına kadar Seleukosların elinde kalmıştır. MÖ.200'de bir Kelt ırkı olan Galatlar Ankara'yı başkent yapmıştır. MÖ.189'da Romalı komutan Manlius Vulso bu bölgeye gelerek Galatları yenmiş ve Pergamon Krallığına bağlamıştır. MÖ.168'de Pergamon Krallığı ile savaşan Galatlar bölgeyi yeniden egemenlikleri altına almıştır. MÖ.25'te Galatia denilen bu bölge bir Roma eyaleti olmuş, ekonomik ve askeri açıdan da önemli bir merkez konumuna gelmiştir. Bizans döneminde Ankara'nın imparatorluk ordularının konaklama ve ikmal yeri olmasıyla önemi sürmüştür. Bu dönem, VII.yüzyılın başlarında Sasanilerin, IX.yüzyılın başlarında Arapların saldırısına uğramıştır. Bizans'ın doğu ile ticareti arttıkça da Ankara bölgesi önem kazanmıştır.

Malazgirt Savaşı'ndan sonra 1071'de Ankara yöresi Selçukluların eline geçmiştir. 1101 ve 1102 yıllarında burası haçlı seferleri sırasında zarar görmüş, 1127'de yeniden Selçuklular tarafından ele geçirilmiştir.Daha sonraki yıllarda Danişmend hükümdarı Emir Gazi ile oğlu Mehmet Gazi, onların ölümünden sonra da Sultan I.Mesut buraya hakim olmuştur. Sultan Kılıçarslan II, devletini on bir oğlu arasında bölüştürünce Ankara da Muhiddin Mesut'un payına düşmüştür. Alaeddin Keykubat I zamanında (1219-1237) Ankara en parlak devrelerinden birisini yaşamıştır. Moğol saldırılarından sonra bölge bir süre Eretnalılarının elinde kalmıştır. Orhan Gazi devrinde (1354) Ankara Süleyman Paşa tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır. Anadolu 1402 yılında Timur'un saldırısına uğramıştır. 1402'de Yıldırım Beyazid ve Timur arasındaki Ankara Savaşında şehir kısa bir süre Moğol istilasına uğrayan şehir, 1414'de kesin olarak Osmanlı egemenliğine girmiştir.

Atatürk, Kurtuluş Savaşı sırasında 1920'de Ankara'yı stratejik konumundan ötürü merkez yapmış, 1923'te de başkent ilan edilmiştir. Böylece yeni Türkiye Cumhuriyetinin Başkenti Ankara, Orta Anadolu'nun merkezi bir noktasında yeni baştan kurulmuştur.

Ankara tarihi yapıları yönünden önemli yapılarla bezenmiştir. Bunların başında Ankara Kalesi, Nymphaion, Augustos Mabedi, Caracalla Hamamı, Julien Sütunu, Tiyatro antik çağlardan günümüze gelen eserlerdir. Bunların yanı sıra, Selçuklu, Osmanlı ve Cumhuriyetin ilk yıllarına ait, mimari yönden önemli eserler de günümüze gelmiştir. Bunların başında Alaeddin Camisi, Arslanhane (Ahi Şerafeddin) Camisi, Saraç Sinan Mescidi, Ahi Elvan Camisi, Karacabey Camisi, Hamamı ve Türbesi, Hacı bayram Camisi ve Türbesi, Kurşunlu Han, Mahmutpaşa Bedesteni, Cenabi Ahmet Paşa Camisi ve Türbesi, Çengel Han, Hasan Paşa Hanı, Çukur Han ve Ak Köprü gelmektedir. I.Ulusal Mimarlık akımının önemli örnekleri olan Ankara Palas, Etnoğrafya Müzesi, Ziraat Bankası Genel Müdürlüğü, Gazi Eğitim Enstitüsü, Gümrükler Genel Müdürlüğü, Devlet Resim ve Heykel Müzesi, İş Bankası, Opera Binası ve çeşitli bakanlıklar Cumhuriyet döneminde yapılmış önemli eserlerdir.

4.2.MEVcut.EKONOMİK.KOŞULLAR.VE.GAYRİMENKUL.PİYASASININ ANALİZİ

Dünyanın her yerinde 2007 yılından bu yana hissedilen küçük kriz olguları, beklendiği gibi 2008 ortalarında ABD'de küresel bir mali krize dönüşmüş, nakit akışının durması ile ticaretin en temel döngüsü olan mal alışverişi minimum düzeye inmiş, dünyada yaşanan ekonomik mali krizin etkisini ülkemizde de göstermesi nedeni ile gayrimenkul alım satımları zorunlu sebepler dışında durma noktasına gelmiştir. 2009 yılını küresel krizin gölgesinde geçiren piyasalar 2010 yılında da zor bir süreçten geçerek, halen global krizin etkilerinin etkilediği Türkiye piyasalarının, 2011 yılında da belirsizliğin etkisinde kalarak dalgalı bir seyir izleyeceği beklenmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün herhangi bir sebeple satışa çıkarılması halinde; yeri, konumu, imar durumu, banka binası olarak planlanmış ve işletiliyor olması, Ankara ilinin belirli marka yapılarından birisi olması, yakın çevresinin teşekkül tarzı ve bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alınarak taşınmaza gelebilecek talebin yüksek olacağı kanaatine varılmıştır.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın hissesinin tam olması,
- Taşınmazın yaşı,
- Taşınmazın banka binası olarak planlanmış ve kullanılıyor olması
- Taşınmazın Ankara İl merkezinde, Ticari potansiyelin yüksek olduğu Atatürk Bulvarına cepheli konumda olması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu (Ticari potansiyeli yüksek işyerleri, Banka Binleri ve Kamu binaları),
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve konumda bulunması,
- Ulaşım imkanlarının kolay ve alternatifli olması,
- Satış kabiliyeti, gibi hususlar taşınmazın değerini müspet ve menfi yönde etkileyen faktörler olarak tespit edilmiştir.

4.4-GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu 1046 ada 27 parsel 205,00m² arsa yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde 2Bodrum + zemin + 9 + teras kattan oluşan ve mevcutta banka binası statüsünde işletilen yapı, 2204m² kullanım alanına sahiptir.

Yerinde yapılan tespitlere göre yapıların mahal özellikleri :

Onaylı mimari projesi ve Yapı ruhsatına göre 2 Bodrum + Zemin + 9Normal + Çatı kattan oluşan yapının ön cephesi sağır yüzeyleri alüminyum kompozit levha, şeffaf yüzeyleri ise alüminyum doğrama arası camlı vitrin ile kaplı, arka cephesi sıva üzeri akrilik esaslı boyalı, iki yan cephesi ise komşu yapılara bitişiktir. Girişi zemin kat seviyesinden Atatürk bulvarı üzerinden önden olan binanın 2. Bodrum katında kazan dairesi, sığınak, arşiv odası, depo, 1. Bodrum katında kasa daireleri, arşiv odası, çay ocağı, ups odası, zemin katında müşteri holü, ofis, atm lobisi, 1. Katında ofis odası, müşteri holü, teras, 2,3,5. Katlarında ofis odaları, çay ocağı, wc, balkon, 4. Katında ofis odaları, çay ocağı, wc, balkon, 6 ve 7. Katlarında çalışma alanı, çay ocağı, balkon, 8. Katında çalışma alanı, santral odası, çay ocağı, wc, balkon, 9. Katında yemekhane, mutfak, balkon, teras katında rezerv kat ve açık teras olmak üzere 12 katta **yaklaşık brüt: 2204m²** kullanım alanlı olup yapıda çift asansör bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde 1. Bodrum, zemin, 1. ve 2. Katları Halkbankası Yenişehir Şubesi kullanmakta olup zemin katındaki ana girişin sağ yan

kısmına başka bir giriş oluşturularak 2. Bodrum, 3,4,5,6,7,8 ve 9. Katlar Halkbankası Yenişehir Şubesinde bağımsız olarak kullanılmakta ve boş durumdadır. Halkbankası Yenişehir Şubesinin 1. Bodrum katında kasa odaları, arşiv odası, depo ve wc, zemin katında zemin katında müşteri holü ve arka kısımda ofis mahalli bulunmaktadır. 1. ve 2. katlarında çalışma alanı ve ofis mahalleri bulunmakta olup **yaklaşık brüt:730m²** kullanım alanıdır. Halkbankası Yenişehir şubesinde bağımsız olarak kullanılan kısım ise **yaklaşık brüt:1474m²** kullanım alanıdır. Halkbankası Yenişehir Şubesinin katlarında bulunan çalışma alanı, ofis mahalleri ve arşiv odalarının döşemeleri granit seramik kaplı, duvarları alçı sıva üzeri plastik boyalı, tavanları ise aydınlatma armatürlü asma tavanıdır. Şubede bulunan ıslak hacimlerin döşemeleri ve duvarları seramik kaplı, tavanı plastik boyalıdır. Katlar arası ulaşımı sağlayan merdivenler ise mermer plak kaplıdır. Halkbankası Yenişehir şubesinde bağımsız olarak kullanılan kısmın 2. Bodrum katında bulunan kazan dairesi, sığınak ve depo alanlarının döşemeleri karo mozaik kaplı, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır. 3. ve 9. katlardaki ofis mahallerinin döşemeleri laminant parke kaplı, duvarları plastik boyalı, tavanları ise alçı asma tavanıdır. Katlarda bulunan ıslak hacimlerin döşeme ve duvarları seramik kaplı, tavanları plastik boyalıdır. Katlar arası ulaşımı sağlayan merdivenler ile duvarları h:1,50m kotuna kadar mermer plak kaplı bu kotun üzeri ve tavanlar plastik boyalıdır. Yapıda ısıtma merkezi sistem kalorifer tesisatı ile sağlanmaktadır.

4-5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER:

Değerleme konusu gayrimenkullerin yapısal özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Kalorifer (Merkezi Sistem)
Klima Sistemi	: Mevcut
Asansör	: 2 adet
Yangın Merdiveni	: Var (Harici)
Kapalı Garaj	: Yok
Kapalı Devre Kamera Sistemi:	Var
Jeneratör	: Var

4-7.TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının müttemim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

4-8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

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.

4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,

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

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

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

Bu değerlendirme raporunda yeterli sayıda satılık ve kiralık işyeri ve mesken emsal bulunması, arsa emsalinin ise bulunmaması nedeniyle "Maliyet Oluşumları Yöntemi" kullanılmamıştır

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

1-Remax Renk : 0 312 240 49 49

Değeri sorulan taşınmazın ofis katlarını kiralık ilanı veren emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede, ekspertizi yapılan ofis katlarının tamamını aylık 24.000 TL bedel ile kira bedeli belirlemiş ancak uzun süredir kiracı bulunamadığını belirtmiştir.

2-Royale Invest : 0 312 439 51 76

Ekspertizi yapılan yapı ile aynı bulvar üzerinde yer alan, konum olarak ekspertizi yapılan gayrimenkulün çok daha merkezi konumunda bulunan, yaklaşık 600 m2 kullanım alanlı mağazanın aylık kirasına 55.000 TL bedel istediklerini(90 TL/m2/ay), ekspertizi yapılan Halkbankası Yenişehir şubesinin Kızılay merkezine daha uzak konumda yer almasından ötürü aylık kirasının 40.000 – 45.000 TL arasında bedel ile kiraya verilebileceğini ve yaklaşık 12 senede satış bedelini amorti edebileceğini belirtmiştir.

3- Koçak Berk : 0 312 439 89 49

Değeri sorulan taşınmaza yakın konumda GMK Bulvarı üzerinde Kızılay merkeze yakın konumdaki 15.000 TL kiracılı 400m2 kullanım alanlı dükkana pazarlıklı 2.250.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (Satış birim değeri:5625.TL/m2- Kira birim değeri:37.5.TL/m2)

4- Şanlı Emlak : 0 312 481 61 81

Değeri sorulan taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde yer alan daha merkezi konumdaki 1.kat ofise 425m2 kullanım alanlı full yapıli işyerine 900.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir.(Satış birim değeri: 2117.TL/m2)

5- Koçyiğit Emlak : 0312 424 07 77

Ekspertizi yapılan gayrimenkulün yakın çevresinde Ataç 1 Sokak üzerinde yer alan, konum olarak ekspertizi yapılan gayrimenkulden daha düşük ticari potansiyele sahip dersane olarak kullanılan

950m2 kullanım alanlı binaya 2.650.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (Satış birim değeri:2789.TL/m2)

6-Evren Emlak : 0312 446 46 44

Ekspertizi yapılan gayrimenkulün yakın çevresinde Mithatpaşa Caddesi üzerinde yer alan, konum olarak ekspertizi yapılan gayrimenkulden daha düşük ticari potansiyele sahip dersane olarak kullanılan 1500m2 kullanım alanlı binaya 4.750.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (Satış birim değeri:3166.TL/m2)

4.10.1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Taşınmazın konumlandığı bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda; Taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarda bina ortalama satış rakamlarının 3000.TL/m2-6750.TL/m2 arasında durumuna göre değiştiği tespit edilmiştir.Değerleme konusu taşınmaz her ne kadar kat irtifakı kurulmuş bir yapıda olsada hali hazırda bir bütün halinde kullanılması ve satışı olursa mevcut yapısal özellikleri nedeniyle bütün halinde satış görebilecektir.tüm bu kabuller neticesinde 2204 m2 toplam kullanım alanı olan taşınmaza 5220.TL/m2 birim değer takdir edilmiştir. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

1046 ADA 27 PARSEL KARGİR APARTMAN		
ALAN/M2	DEĞER.TL/M2	DEĞER.TL
2204	5220	11.504.880

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri ~**11.500.000.TL** olarak hesaplanmıştır.

4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi” kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır. Elde edilen emsaller doğrultusunda zemin katın yaklaşık ortalama 60,-65.TL/m²/ay,Zemin kat üstlerinin aşağıdan yukarı katlara doğru 25.TL/m2-15.TL/m2 birim olmak

üzere; Bodrum+Zemin+1,2 normal katlar Halk Bank Yenişehir Şubesi-730 m2: 46.000.TL/ay, 2Bodrum Kat,4,5,6,7,8,9 normal katlar Boş durumda olan ofis katları-1474m2: 24.000.TL/Ay toplam 70.000,-TL/Ay bedelle kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu birim kira bedeli esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

4.11.1- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Bu yöntemde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait kira bedelleri piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Yukarıda belirtilen kiralamaya konu taşınmaz örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazların aynı bölgede yer aldığı, benzer ticari kullanıma müsait, benzer imar durumuna ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2 YENİŞEHİR ŞUBESİ	730
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2. 3,4,5,6,7,8,9 BOŞ KATLAR	1474
AYLIK KİRA BEDELİ KIZILAY ŞUBESİ	45990
AYLIK KİRA BEDELİ BOŞ KATLAR	23584
AYLIK KİRA BEDELİ,TL TOPLAM AYLIK KİRA BEDELİ	69.574
YILLIK KİRA BEDELİ,TL	834.888
KAPİTİLİZASYON ORANI	0.072
TAŞINMAZIN DEĞERİ,TL	11.595.666

Nakit/Gelir Akımları yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri **~11.595.000.TL** olarak hesaplanmıştır

4.12- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tamamının mülkiyeti “Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi”ne aittir. İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde Banka Binası olarak planlandığı ve işletilmesine dair yasal evraklarının tam olduğu tespit edilmiştir.

4.13- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı, dahili planlaması , parselin ticari imalı olması vb. dikkate alındığında mevcut planlama şeklinin (Banka Şubesi) uygunluğu düşünülmektedir.

4.15- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında ‘’Apartman’’ olarak kayıtlıdır. Taşınmaz tek bir bağımsız bölümden oluşmuş herhangi bir bölünmüş bağımsız bölüm içermemektedir.

BÖLÜM 5:

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkuller için ‘’Piyasa Değeri Yaklaşımı’’, ‘’Nakit/gelir akımları yaklaşımı’’ ve ‘’Piyasa Gelirleri Yaklaşımı’’ yöntemleri ile nihai sonuca ulaşılmıştır.

Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **11.500.000,-TL**, Gelir Yöntemi ile ise **11.595.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değer uyumluluğu dikkate alınarak **11.500.000,-TL** değer mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 Ada, 27 Parselde kayıtlı ‘’Apartman’’ vasıflı gayrimenkulün değerlemesinde;İlgili tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.Parsel üzerinde yer alan ve halihazırda komple satılık ve kiralık bina, dükkan ve işyeri olarak kullanılan alanların güncel getirileri farklı değerlendirme yöntemleri içerisinde değerlendirilmiştir..Parsel üzerinde yer alan yapıların yıpranma oranlarının belirlenmesinde 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvelden yararlanılmıştır.

Yukarıda açıklanan hesaplamalar ayrı ayrı göz önüne alındığında; yakın çevrede yeterli sayıda emsal elde edilemediğinden piyasa değeri yaklaşımı yöntemi dikkate alınmamış olup, diğer iki yöntemle sonuca varılmıştır.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

. Taşınmazlarda taşınmazın yer aldığı bölgede boş arsa bulunmaması ve hali hazırda kat irtifakı kurulmuş olması nedeniyle ‘Maliyet Oluşumları yöntemi’ kullanılmamıştır.

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu gayrimenkul Banka Binası şeklinde planlanmıştır. Dolayısıyla onaylı mimari projesi,imar durum belgesi ve yapı ruhsatı belgelerindeki durumu dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

5.4-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGELİN BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

31 Aralık 2009/ 27449 tarih ve sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ: VI, NO: 26) ‘in 9. Maddesinin m bendi “ Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler...” şeklindedir. Dolayısıyla değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotegün bulunmaması sebebiyle GYO portföyüne alınmasında yasal bir engel taşımamaktadır.

5.5-KDV ORANI

Gayrimenkulün değeri KDV hariç peşin satış bedeli ve aylık kira bedeli olarak belirtilmiştir.

“İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerlendirme konusu taşınmazın maliki Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olduğundan, satışı halinde KDV’ye tabidir.

BÖLÜM6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği Halk GYO portföyüne aymî sermaye olarak konulmasında yasal engel olmadığı kanaatindeyim.

6.2. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı Pazar ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşası sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dahili taksimat ve kullanılabilirlik durumları, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Piyasa Değeri Yaklaşımı” ve “Nakit Gelir Akımları Analizi Yöntemleri” metodları kullanılarak gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda;

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne ait, tapu kütüğünde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada 27 parsel üzerinde yer alan “Kargir Apartman” vasıflı taşınmaza;

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

RAYIÇ DEĞER				
1046 ADA 27 PARSEL	ALAN,M2	KDV HARİÇ,DEĞER/TL	KDV DAHİL DEĞER/TL	KDV HARİÇİ,DEĞER/USD
KARGİR APARTMAN	2204	11.500.000	13.570.000	6.117.021
TOPLAM DEĞER=11.500.000.TL				

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; 11.500.000.-TL (Onbirmilyon BeşYüzBin Türk Lirası) olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir.

***15.12.2011 Tarihli TCMB \$ Döviz Kuru:1.88.TL**

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

KİRA DEĞERİ				
1046 ADA 27 PARSEL	ALAN,M2	KİRA BEDELİ TL/AY	KİRA BEDELİ TL/YIL	KİRA BEDELİ USD/YIL
YENİŞEHİR ŞUBESİ	730	46.000	552.000	293.617
3,4,5,6,7,8,9 KATLAR	1474	24.000	288.000	153.191
TOPLAM YILIK KİRA DEĞERİ=840.000.TL/446.808.USD				

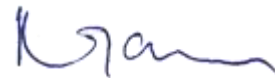
* Sigorta bedeli olarak 2011 yılına ait Bayındırlık ve İskan Bakanlığının belirlemiş olduğu 4B yapı sınıfına ait inşai bedel olarak 2204 m2 x 695 TL/m2:1.531.780.- TL alınmıştır.

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Şeref EMEN
Değerleme Uzmanı



Nazan YONCA
Sorumlu Değerleme Uzmanı



EKLER

- Onaylı Tapu Kayıt Örneđi,
- Mimari Proje (Kat Planları),
- Yapı ruhsatı Belgeleri,
- İmar durumu,
- Fotoğraflar,
- Lisans Belgeleri ve Özgeçmiler

EK : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerleme konusu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 Ada, 27 Parsel No'lu "Apartman" vasıflı taşınmazın son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından yapılmış değerleme çalışması bulunmamaktadır.

RESİMLER
ANA GAYRİMENKULÜN DIŞ CEPHE FOTOĞRAFLARI



YENİŞEHİR ŞUBESİ FOTOĞRAFLAR
1.BODRUM KAT



ZEMİN KAT



1.NORMAL KAT



2.NORMAL KAT





HALK GYO YA AİT BOŞ DURUMDAKİ OFİS KATLARI

ZEMİN KAT



3.NORMAL KAT



4. NORMAL KAT





5. NORMAL KAT



6. NORMAL KAT



7. NORMAL KAT



8. NORMAL KAT



9. NORMAL KAT



İMAR DURUM BELGESİ

İMAR		KADASTRO		SUYU Miktarı M2	TOPLAM Alan M2	DÜŞÜNCELER
ADA No.	PARSEL No.	ADA No.	PARSEL No.			
1046	22	1046	22		264	

İMAR DURUMU

Yola Mesafesi : BTİSİK	İnşaat tarzı : Blok
İnşaat Cephesi : KROKİDE (Ençok) AREA HUDAĞA 200M Derinliği : KATLAMA KODU	Kat adedi (Bodrum hariç) : 10 KAT
Parsel ölçüleri 3-2-253... tarihli Tapikasyon zaptından alınmıştır.	Saçak seviyesi : 30.50 M.

TİCARET BÖLGESİ
24.04/19.12.1993.
10.1.1993. s. Ale

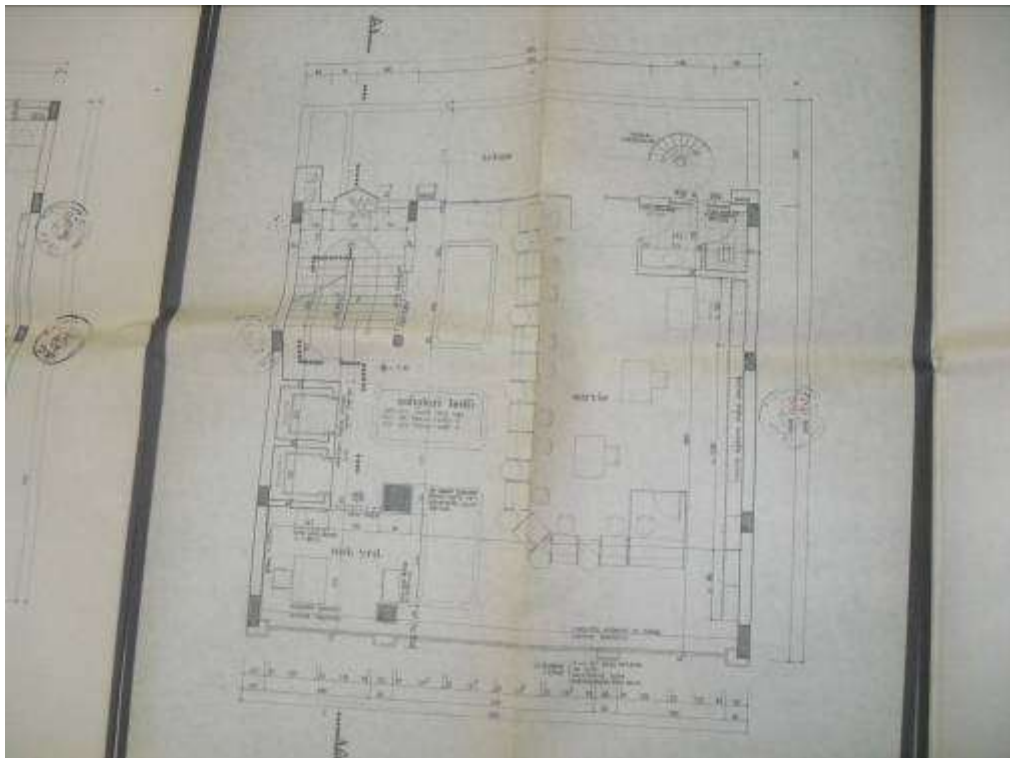
17-15/1093

ÇİZEN
22.1.12/1992
s. Ale

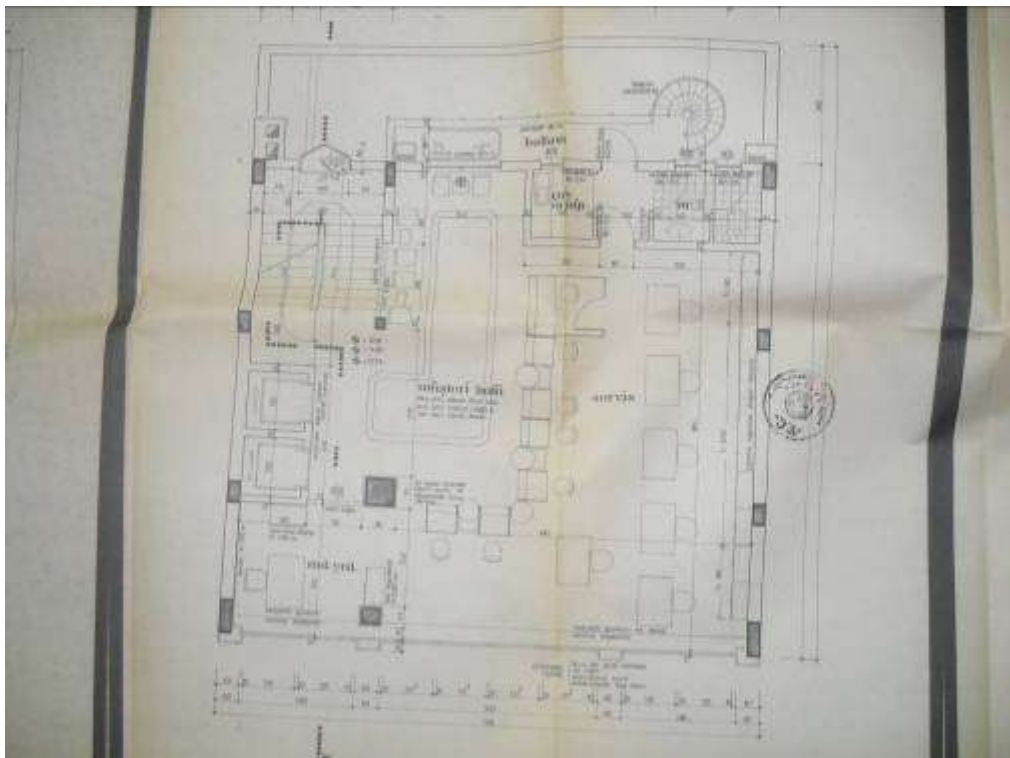
İMAR DURUMU SUBE SEFİ
Miyassar Ç. N. N. N.
M İ M A R
İmar Durum Belgesi

A - İmar Yüzölçümü 70 : İmar durumunu gösterici çap ruhsat için başvuru tarihinden evvel en fazla (1) sene için teadik edilmiş olacaktır.
B - Tapikasyonsuz çapla proje teadik edilmez.
C - Projeler İmar Talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.

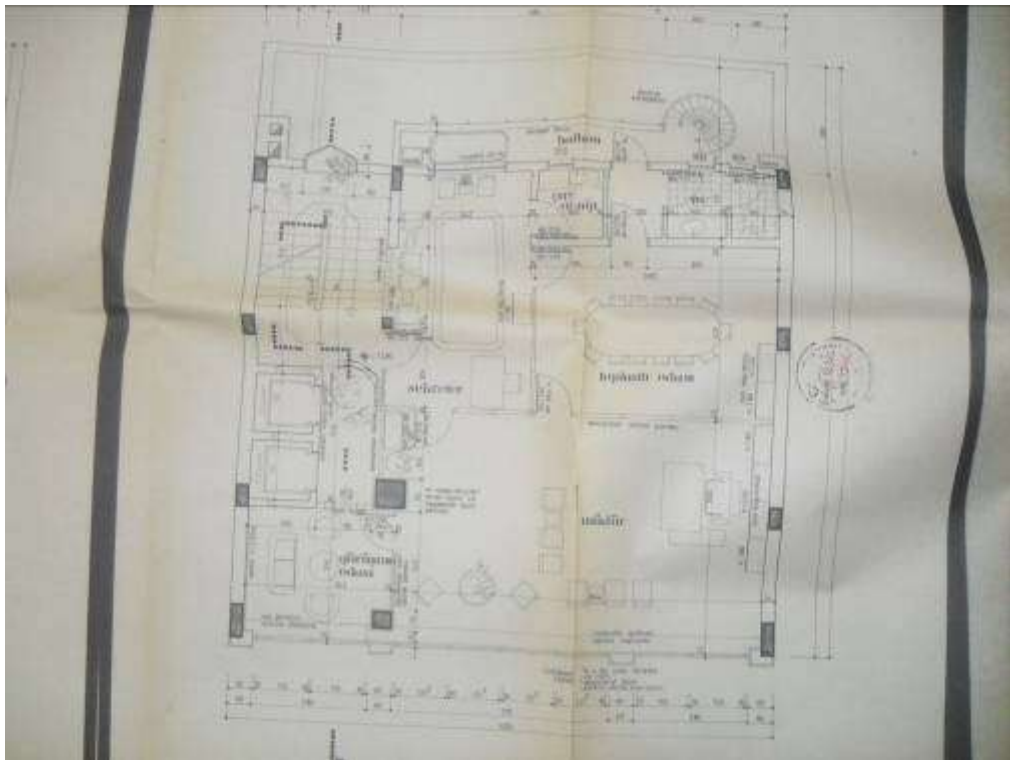
1.NORMAL KAT



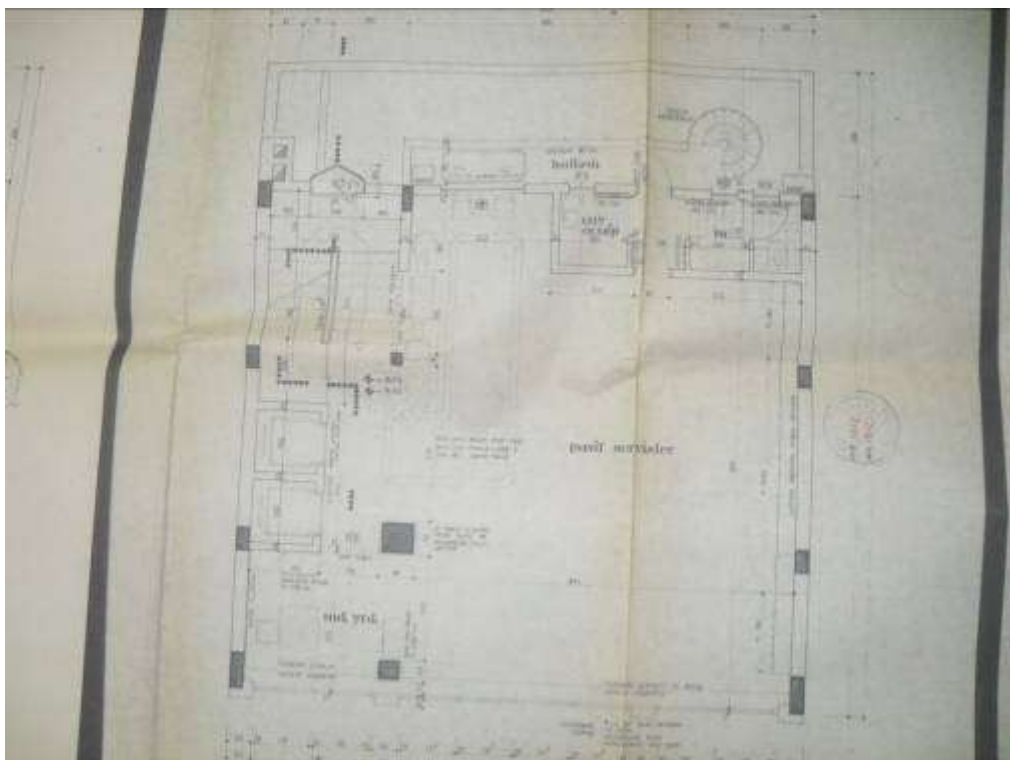
2,3,5. NORMAL KATLAR



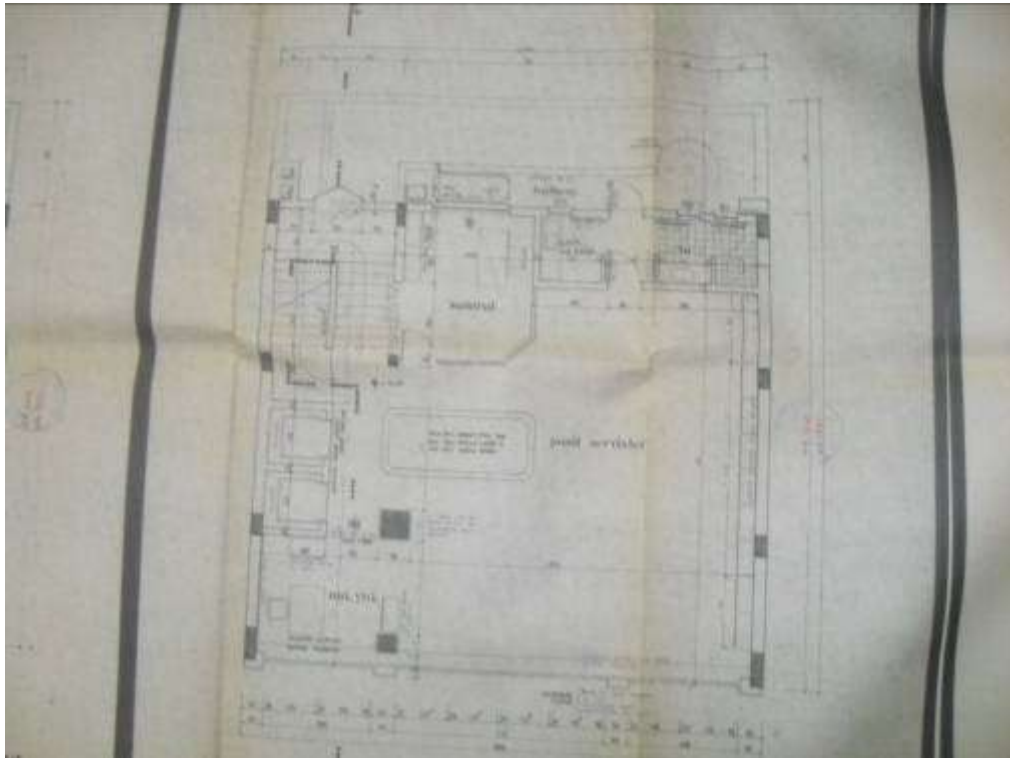
4.NORMAL KAT



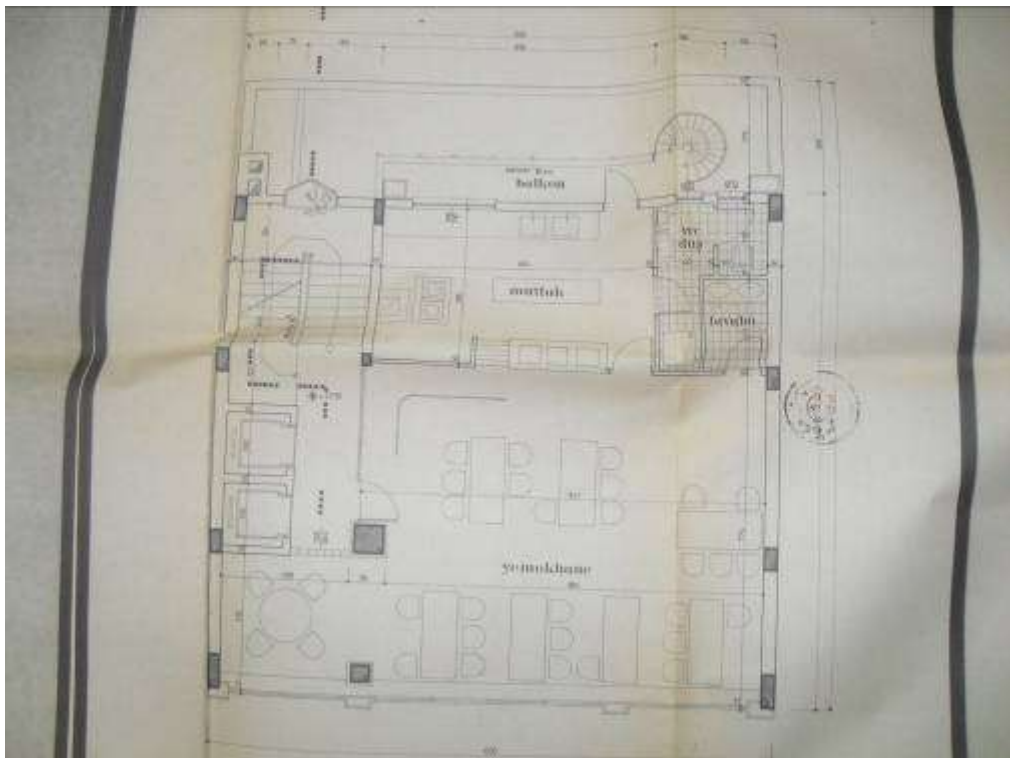
6.7. NORMAL KATLAR



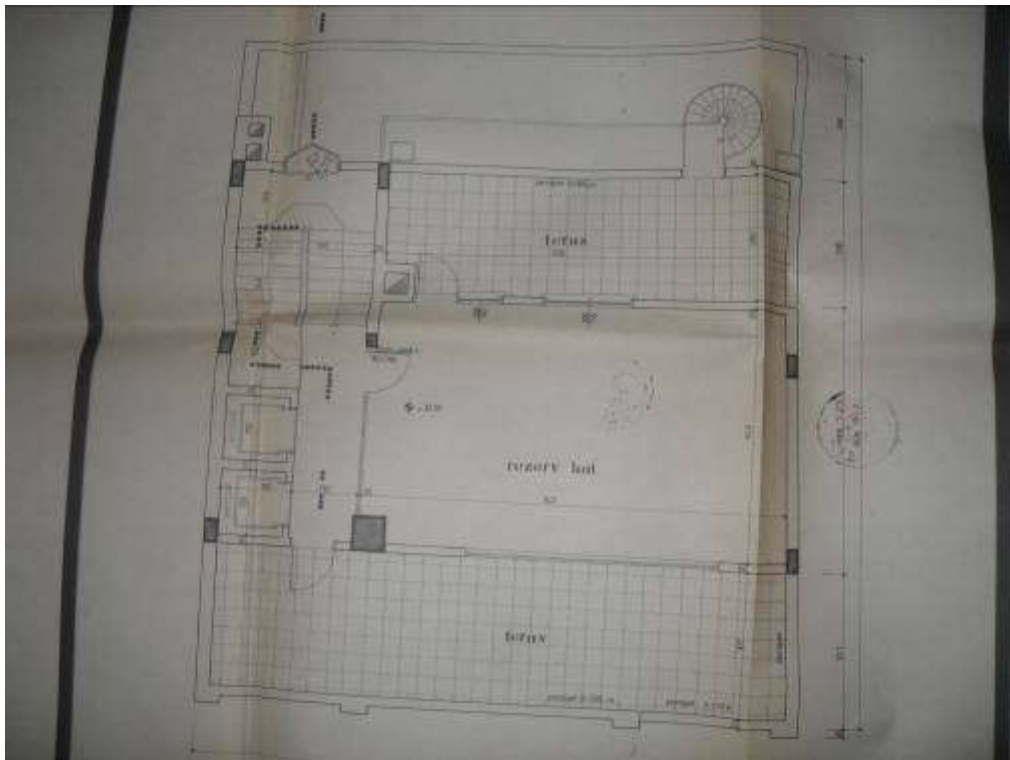
8.NORMAL KAT



9.NORMAL KAT



10. NORMAL KAT



Şeref EMEN

Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi

Görevi : Lisanslı Değerleme Uzmanı - Kontrolör

KİŞİSEL BİLGİLER

Doğum Tarihi : 01.03.1959

Medeni Hali : Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBESİ

2011 - : Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Lisanslı Değerleme Uzmanı

2010-2011 : Emeklilik

2005 -2010 : Karayolları 4. Bölge Kamulaştırma Takdir Komisyon Başkanlığı

Komisyon Başkanı

1987 -2005 : Karayolları 4. Bölge Kamulaştırma Takdir Komisyon Başkanlığı

Ekip Mühendisi

1986 -1987 : Karayolları 3. Bölge Kamulaştırma Takdir Komisyon Başkanlığı

Ekip Şefi

1985 -1986 : Karayolları 3. Bölge Kamulaştırma Takdir Komisyon Başkanlığı

Ekip Mühendisi

1983 - 1984 : Karayolları 3. Bölge Kamulaştırma Takdir Komisyon Başkanlığı

Arazi Ekip Mühendisi

EĞİTİM BİLGİLERİ

1977-1983 : İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat fakültesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü

1974 -1977: Bolu Erkek Öğretmen Lisesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevezat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Nazan YONCA

Şehir ve Bölge Plancısı

Görevi : Yönetim Kurulu Üyesi - Sorumlu Değerleme Uzmanı

KİŞİSEL BİLGİLER

Doğum Tarihi : 24.07.1952

Medeni Hali : Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBESİ

2009 -..... : Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Yönetim Kurulu Üyesi - Sorumlu Değerleme Uzmanı

2005-2006 : Bahar / 2006-2007 Güz Dönemi Başkent Üniversitesi Güzel Sanatlar Birimi

Yarı Zamanlı Öğretim Görevlisi

1989-2003 : Türkiye Kalkınma Bankası

Kıdemli Uzman

1977-1989 : Turizm Bankası

Şehir Plancısı

1976-1977 : T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Şehir Plancısı

1976-1976 : T.C. Milli Savunma Bakanlığı

Şehir Plancısı

EĞİTİM BİLGİLERİ

1971-1976 : Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi

Şehir ve Bölge Planlama

1967-1970 : Cumhuriyet Lisesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008

No : 400816

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

Nazan YONCA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN