

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ
YUKARI BAHÇELİEVLER MAHALLESİ
2763 ADA 10 PARSEL
AŞKABAT CADDESİ NO:24/A (9)

EKSPERTİZ RAPORU

ARALIK 2012

RAPOR NO: 2012 / 078

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 tanıtıcı 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 I- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 30.11.2012 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 04.12.2012 tarihinde, 078 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, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 numaralı "Depolu Banka" vasfı ile kayıtlı gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış ve kira 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 Değerleme Uzmanı Şeref EMEN tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Nazan YONCA tarafından kontrol edilmiştir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanı tarafından 03.12.2012 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 30.11.2012 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 04.12.2012 tarihinde, 078 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 2 ŞİRKET-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 aynı 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

Sünerbank 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, 2763 ada 10 parsel de zemin katta bulunan 9 numaralı "Depolu Banka" vasıflı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış ve kira 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.

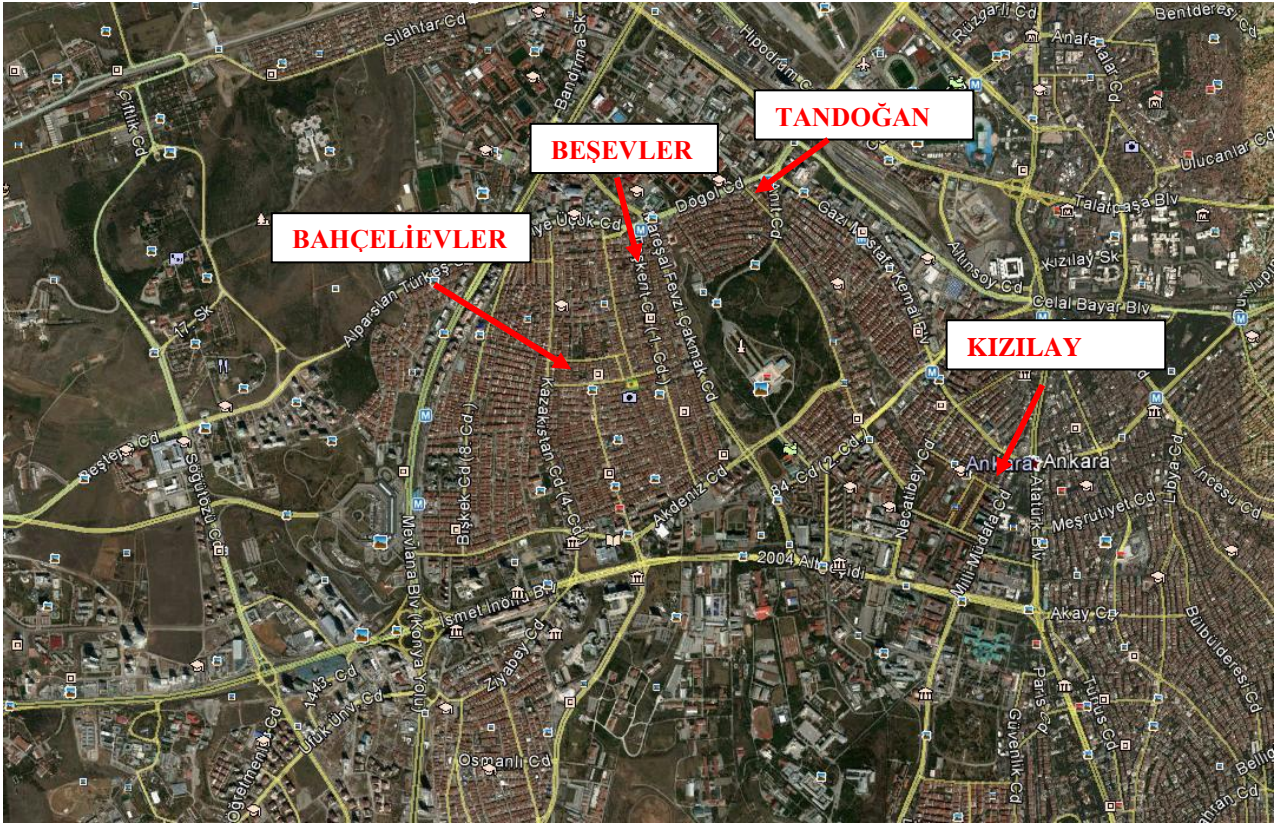
BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler mahallesi Aşkaabat caddesi(7. Cadde) No:24/A adresinde, merkezi konumda "KOTON" giyim mağazası olarak işletilmektedir.

Bahçelievler Aşkaabat caddesi(7. Cadde) Ankara ilinin merkezlerinden olup, özellikle yaya yoğunluğu sebebiyle yüksek ticari potansiyele sahiptir. Taşınmazın yer aldığı parsel; Aşkaabat Caddesine cepheli konumu ile ticari potansiyelinden faydalanabilir özelliktedir. Taşınmazın yakın çevresinde çeşitli niteliklerde restoranlar, giyim mağazaları, ofisler, çeşitli iş kollarında faaliyet Taşınmazın ulaşımı kolay olup, dolmuş, otobüs ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Bölgenin yol, su, elektrik, kanalizasyon vb. teknik altyapısı ile sosyal altyapısı mevcuttur.

Kroki



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: Ankara
İlçesi	: Çankaya
Mahallesi	: Yukarı Bahçelievler
Pafta No	: --
Ada No	: 2763
Parsel No	: 10
Arsa Yüzölçümü	: 610 m ²
Ana Gayr. Vasfı	: Kargir apartman
Arsa Payı	: 79/232
Bağ. Böl. Niteliği	: Depolu Banka
Bağ. Böüm No	: 9
Malik	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hisse	: Tam
Yevmiye No	: 36171
Cilt No	: 51
Sayfa No	: 4970
Tapu Tarihi	: 19.08.2010

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

03.12.2012 tarihinde Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki beyanlara rastlanılmıştır; (Onaylı Tapu Kayıt Belgesi Ekte Sunulmuştur.)

Beyan : Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve Bakanlar Kurulu sınırlı aynı hak edinimleri yasaklanmıştır. Tarih : 19.08.2009 No: 12611

Şerh : 4.560.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tarih : 14.07.2011 No: 37576)

-Değerlemeye konu gayrimenkul son 3 yıl içinde T.Halk Bankası A.Ş.'den Halk GYO'na devredildiği anlaşılmıştır.

-Gayrimenkulün tapu kayıtlarında;devredilebilmesini, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasını kısıtlayan herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- İmar durum belgesi,
- Yapı Kullanma izin Belgesi
- Mimari projesi

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU

03.12.2012 tarihinde Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın yer aldığı 2763 ada 10 parselin;

- 4 kat, ayrıık nizam, ticaret+konut alanı imarlı, hmax: 12,50m., yola mesafesi 5m. yapılaşma koşullarına sahiptir.

- 610 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 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 portföyünde bulunmasına 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 07.10.1977 tarihinde 137 belge numarasıyla alınan yapı ruhsatı ile inşa 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 610m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 1970'li yıllarda ayrık nizamda, Bodrum+Zemin+3 Normal kat şeklinde apartman olarak planlanıp inşa edilmiştir. Taşınmazın 03.06.1977 onay tarihli mimari projesi,07.10.1977 tarih 137 no yapı ruhsatı, 27.03.1978 tarih, 4480 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara iline bağlı bir ilçesidir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Yerleşik nüfusu 785.330 kişi olan Çankaya, Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biridir ve pek çok ilden daha kalabalıktır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir

Tarihi:

Çankaya sırasıyla Hatti, Hititler, Frigyalılar Lidyalılar, Pers İmparatorluğu, Makedonya Krallığı, Galatlar, Roma İmparatorluğu, Doğu Roma İmparatorluğu, Büyük Selçuklu İmparatorluğu, Anadolu Selçuklu Devleti, Ahiler ve Osmanlı İmparatorluğu dönemlerini yaşamıştır. 19. yüzyılda önemini kaybeden yerleşim, 20. yüzyılın başlarında Bağdat Demiryolu'nun yapılması, daha sonra Mustafa Kemal Atatürk'ün Kurtuluş Savaşı'nı buradan yönetmesi ile gelişti. Ankara'nın 13 Ekim 1923 tarihinde yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmasının ardından gelişen Çankaya, 1936 yılında ilçe statüsüne erişmiştir.

Coğrafya:

Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzey batısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzey doğusunda yine Ankara ili'ne bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükselttiler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır.

Ulaşım

İlçe Ankara'nın merkezinde yer almaktadır ve şehir merkezi de bu ilçededir. Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları Ankara Garı ve Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali Çankaya'dadır. Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları 2009 yılında Ankara-Eskişehir Hızlı Treni de ulaşım

hizmet vermeye başlamıştır. Bu hatlar İstanbul'a ve Konya'ya kadar uzatılacaktır ve 2011 yılında bitirilip hizmete girmesi planlanmaktadır. İlçe içi ulaşımı kolaylaştıran iki adet faal, dört adet de inşaat halinde olan metro vardır. Bu metrolardan beşi Çankaya'yı, Yenimahalle, Keçiören gibi ilçelere bağlar. Yapımına 1992 yılında başlanan Ankaray metrosundan Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne direkt geçiş vardır. İlçeye havayolu ile ulaşım ancak, şehir merkezine 28 km mesafede bulunan, Çankaya'nın kuzeydoğusundaki Esenboğa Uluslararası Havalimanı ile mümkündür.

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 2011 yılında da zor bir süreçten geçerek, halen global krizin etkilerinin etkilediği Türkiye piyasalarının, 2012 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 yer aldığı binanın Aşkaabat (Eski 7.Cadde) caddesine cepheli konumda olması
- Taşınmazın halihazırda kullanılması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu (Ticari potansiyeli yüksek işyerleri, Banka Şubeleri ve konut alanları),
- Taşınmaza kullanımına dair yasal belge ve evraklarının eksiksiz olması,
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve konumda bulunması,
- Ulaşım imkanlarının kolay ve alternatifli olması,

- Otoparkının olmaması,
- Satış kabiliyeti, gibi hususlar taşınmazların değerini müspet ve menfi yönde etkileyen faktörler olarak tespit edilmiştir.

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu Banka Şubesinin bulunduğu 2763 ada 10 parsel 610,00 m² arsa yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerindeki bina Bodrum + zemin + 3 kattan oluşmuştur. Ayrık nizamda inşa edilen binanın ön cephesi mermer plak kaplı, diğer cepheleri sıva üzeri akrilik esaslı boyalıdır. Binaya ait otopark ve dahilinde asansör bulunmamaktadır. Onaylı mimari projesine göre binanın bodrum katında kaloriferi odası, kazan dairesi, su deposu ve 9 bağımsız bölüm nolu “Depolu Banka” ya ait müştemilatlar, zemin katta değerlendirilmesi yapılan 9 bağımsız bölüm nolu “Depolu Banka”, 1.katta 1, 2, ve 3 nolu meskenler, 2.katta 4, 5 ve 6 nolu meskenler ile 3.katta 7 ve 8 nolu meskenler mevcut olup, binada toplam 8 adet mesken ile 1 adet Depolu Banka bulunmaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde bulunan 03.06.1977 tarihli onaylı mimari projesine istinaden yapıya 27.03.1978 tarihinde 4480/78 belge numarası ile Yapı kullanma izin belgesi verilmiştir.

Yerinde yapılan tespitlere göre yapıların mahal özellikleri :Onaylı mimari projesine göre Bodrum + Zemin kattan oluşan “Depolu Banka” vasıflı 9 bağımsız bölüm nolu taşınmazın mahallinde yapılan tespitlere göre KOTON tarafından giyim mağazası olarak kullanılmaktadır. **Taşınmaz brüt: 453.92 m² (zemin 240.92 m²) dir.** Mahalinde zemin ana hacim ve 2 adet soyunma kabininden, bodrum kat ise ayakkabı satış ünitesi ve 11 adet deneme kabini ile depo, mutfak ve 2 WC hacminden oluşmaktadır. Zemin kat çalışma alanı döşemesi mermer plak kaplı, duvarların tamamı alçıpan ve dekoratif eşyalarla kaplı, tavanı ise aydınlatma armatürlü asma tavadır. Bodrum katta bulunan ayakkabı satış ünitesi döşemesi PVC yer kaplaması ile kaplı, 11 adet deneme kabini zemini laminant kaplamadır. Depo, mutfak ve WC zeminleri seramik, mutfak,WC duvarları tavana kadar fayans kaplı, depo duvarları plastik boyalıdır.

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	: Yok
Yangın Merdiveni	: Yok
Kapalı Garaj	: Yok
Kapalı Devre Kamera Sistemi:	Mevcut

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 mütemmim 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” 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 gayrimenkülü 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 emsal bulunması, arsa emsalinin ise bulunmaması nedeniyle “Maliyet Oluşumları Yöntemi” kullanılmamıştır.

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımı

4.10.1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

1 –Balgat Merkez Emlak 0312 284 84 71

- Taşınmazın bulunduğu caddede bulunan 45 m² zemin + 45 m² bodrumlu dükkan 4.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu belirtmiştir.

2 –Bircan Emlak 0312 223 52 23

- Taşınmazın bulunduğu caddede bulunan 140 m² zemin + 140 m² bodrumlu dükkan 8.000.000 TL bedelle satılmıştır. (bodrum kat m² değeri, zemin kat m² değerinin 1/3’ü

oranında hesaplanarak, zemin kat birim değeri:42.000.-TL/m², bodrum kat birim değeri:16.000.-TL/m²)

- Taşınmazın bulunduğu caddede bulunan 140 m² zemin + 70 m² bodrumlu dükkan 3.500.000 TL bedelle satılıktır.

3 –Er Emlak 0534 880 06 39

- Taşınmazın bulunduğu caddede bulunan 140m² zemin katta yer alan dükkan 20.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

4 –Özge Emlak 0534 880 06 39

- Taşınmazın bulunduğu caddede bulunan 120 m² zemin + 80 m² bodrumlu dükkan 8.000.000 TL bedelle satılmıştır.

4.10.2- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Direk Satışların Karşılaştırılması (Piyasa Değeri Yaklaşımı) Yöntemi'nde yapılan kabuller;

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

- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

- Yukarıda belirtilen satış örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazların aynı bölgede yer aldığı, aynı fiziki yapıya, imar durumuna ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

Yukarıda belirtilen satış örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazların aynı bölgede yer

aldığı, aynı fiziki yapıya, imar durumuna ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir. Taşınmazın konumlandığı bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda; “Depolu Banka” vasıflı 9 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir bölgede konumlu olması, alanının büyük olması, ticari işletme sahiplerinin tercihlerine uygun şekilde ön bahçe mesafesinin olması ve emlakçı görüşleri dikkate alınarak zemin katı 23.210 TL/m², bodrum katı 7.550 TL/m² birim değer üzerinden hesaplanmak suretiyle satış değerinin 7.200.000 TL, olabileceği kanaatine varılmıştır.

2763 ADA 10 PARSEL KARGİR APARTMAN		
ALAN/M2	DEĞER.TL/M2	DEĞER.TL
453.92	15.861	7.200.000

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri ~7.200.000.TL olarak hesaplanmıştır.

4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımı

4.11.1- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen

Veriler

Gelir Akımları Analizi Yöntemi ile, emsaller doğrultusunda belirlenen kira bedelinin, ”kapitalizasyon oranıyla indirgeme ” suretiyle taşınmaz değeri hesaplanmıştır . Elde edilen emsaller doğrultusunda zemin katın kira birim değeri:137,5.TL/m²/ay, bodrum katın kira birim değeri:40TL//m²/ay üzerinden hesaplanarak 41.500.-TL/ay bedelle kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu birim kira bedeli esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur:

4.11.2-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 KOTON MAĞAZASI ZEMİN+BODRUM KAT	453,92
AYLIK KİRA BEDELİ, TL TOPLAM AYLIK KİRA BEDELİ	41.500
YILLIK KİRA BEDELİ, TL	498.000
KAPİTALİZASYON ORANI	0.07
TAŞINMAZIN DEĞERİ, TL	7.114.285

Nakit/Gelir Akımları yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri **~7.115.000.TL** olarak hesaplanmıştır

4.12-Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yeterli sayıda satılık ve kiralık emsal bulunması, arsa emsallerinin ise bulunmaması nedeniyle ‘‘Maliyet Yaklaşımı Analizi’’ kullanılmamıştır.

4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tamamının mülkiyeti ‘‘Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’’ne aittir.

4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı, dahili planlaması vb. dikkate alındığında mevcut şeklinin uygunluğu düşünülmektedir

4.15- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul; kat mülkiyeti tesis edilmiş binada 9 nolu bağımsız bölümdür.

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 **7.200.000,-TL**, Gelir Yöntemi ile ise **7.115.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değerlerin birbiriyle uyumlu olduğu ve **7.200.000,-TL** değerinin mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

Ankara İli, Merkez-Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2763 Ada, 10 Parselde kayıtlı “Kargir Apartman” vasıflı ana taşınmaz dahilindeki zemin kat 9 bağımsız bölüm nolu gayrimenkulün değerlemesinde;

Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **7.200.000,-TL** Gelir Yöntemi ile ise **7.115.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değerlerin uyumlaştırılması sonucu , **7.200.000,-TL** değerinin mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu gayrimenkul tek bir bağımsız bölüm olarak banka şubesi şeklinde planlanmıştır. Dolayısıyla onaylı mimari proje ve yapı kullanma izin belgesindeki durumu dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

- Ekspertize konu gayrimenkulün kat mülkiyeti tesisi yapılmış olup “Depolu Banka” vasfı ile kayıtlı taşınmazın yasal belge ve evrakları eksiksiz ve tamdır.

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. Değerlemeye konu taşınmazlar üzerindeki ipotek ve takyidat olmadığından, GYO portföyünde bulunmasında yasal bir engel yoktur.

5.5-KDV ORANI

-Gayrimenkullerin değeri KDV hariç peşin satış 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 GYO olduğundan, satışı halinde KDV’ye tabidir.

BÖLÜM6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.Değerleme konusu taşınmazın Halkbank GYO portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamakta olduğu 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 kullanışlılık durumları, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymetdüşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı” analiz edilerek gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

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

Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na ait, tapu kütüğünde Ankara İli, Merkez-Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2763 ada 10 parsel üzerinde yer alan bina dahilindeki zemin kat 9 bağımsız bölüm nolu taşınmaza;

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

RAYIÇ DEĞER				
2763 ADA 10 PARSEL	ALAN,M2	KDV HARİÇ,DEĞER/TL	KDV DAHİL DEĞER/TL	KDV HARİÇİ,DEĞER/USD
9 Bağ.Bl.Taşınmaz	453,92	7.200.000	8.496.000	4.022.346,369
TOPLAM DEĞER=7.200.000.TL				

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; **7.200.000.-TL**
(Yedimilyonikiyüzbin Türk Lirası) olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir.

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

KİRA DEĞERİ				
2758 ADA 29 PARSEL	ALAN,M2	KİRA BEDELİ TL/M2/AY	KİRA BEDELİ TL/YIL	KİRA BEDELİ USD/YIL
9 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	453,92	41.500	498.000	278.212,291
TOPLAM YILIK KİRA DEĞERİ=498.000.TL/278.212,291.USD				

***03.12.2012 Tarihli TCMB \$ Döviz Kuru:1.79.TL**

Sigorta Bedeli:

* Sigorta bedeli olarak 2012 yılına ait Bayındırlık ve İskan Bakanlığının belirlemiş olduğu 4B yapısı sınıfına ait inşai bedel olarak 453,92 m2 x 695 TL7m2:315.475.-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 Örneği,
- Mimari Proje (Kat Planları),
- Yapı ruhsatı Belgeleri,
- Fotoğraflar,
- Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri

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

Değerleme konusu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2763 Ada, 10 Parsel No'lu 9 bağımsız bölüm numaralı "Depolu Banka" vasıflı taşınmazın son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından yapılmış değerlendirme çalışması, 2011 yılında yapılmış olup, satış değeri : **6.700.000.-TL dir.**

RESİMLER

ANA GAYRİMENKULÜN DİŞ CEPHE FOTOĞRAFLARI



1.BODRUM KAT



ZEMİN KAT





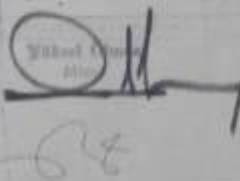
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Kullanma İzin Belgesi (YKI) formu, yapı projelerinin teknik şartnamelerine uygun olarak hazırlanmış ve inşaatın yapılmasına izin veren resmi belgeyi göstermektedir. Formun baş kısmında 'Yapı Kullanma İzin Belgesi' başlığı ve 'Yapı Kullanma İzin Belgesi' yazmaktadır. Formun içeriği, yapı projelerinin teknik şartnamelerine uygun olarak hazırlanmış ve inşaatın yapılmasına izin veren resmi belgeyi göstermektedir. Formun baş kısmında 'Yapı Kullanma İzin Belgesi' başlığı ve 'Yapı Kullanma İzin Belgesi' yazmaktadır. Formun içeriği, yapı projelerinin teknik şartnamelerine uygun olarak hazırlanmış ve inşaatın yapılmasına izin veren resmi belgeyi göstermektedir.


Yapı Kullanma İzin Belgesi (YKI) formu, yapı projelerinin teknik şartnamelerine uygun olarak hazırlanmış ve inşaatın yapılmasına izin veren resmi belgeyi göstermektedir. Formun baş kısmında 'Yapı Kullanma İzin Belgesi' başlığı ve 'Yapı Kullanma İzin Belgesi' yazmaktadır. Formun içeriği, yapı projelerinin teknik şartnamelerine uygun olarak hazırlanmış ve inşaatın yapılmasına izin veren resmi belgeyi göstermektedir.

MİMARİ PROJE KAPAĞI

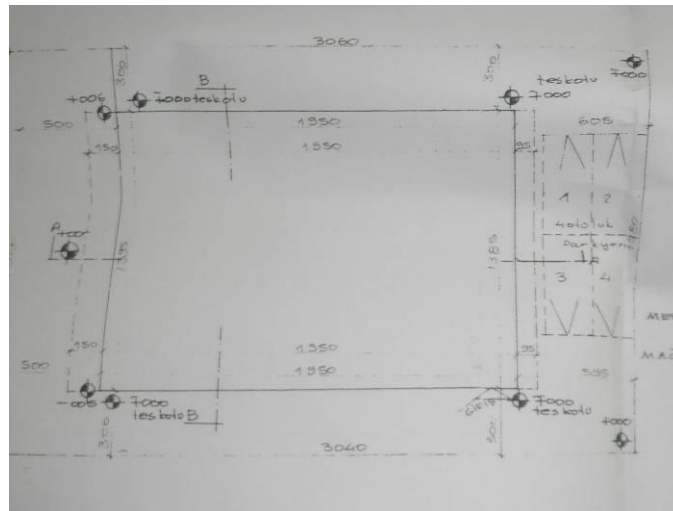
11.2.1977 Tarihinde 125974 Sayılı İmar Kanunu ile 2. maddesi gereğince 1/500 ölçekli birim planı ile para yollarını belirleyen kararnameyle.

NO	YERİ
2763	10
MÜHÜR	
Durum	Sac. 12. bld. No. 12004 / 27.4.1977
İmar	" - " No. 18052 / 77
Yapılaşma	Coulova 1. m 27.4.77
Yapılaşma	10917 / 13.12.1996
MÜHÜR	
12. Subat 1977 tarihli.	Y. Müm. ...
	...
13 Haziran 1977	...

Bu planda yazılı mülkiyet isimleri A.C. na ve işletme ruhu ile verilen kurullarında uygun olduğu takdirde geçerlidir.



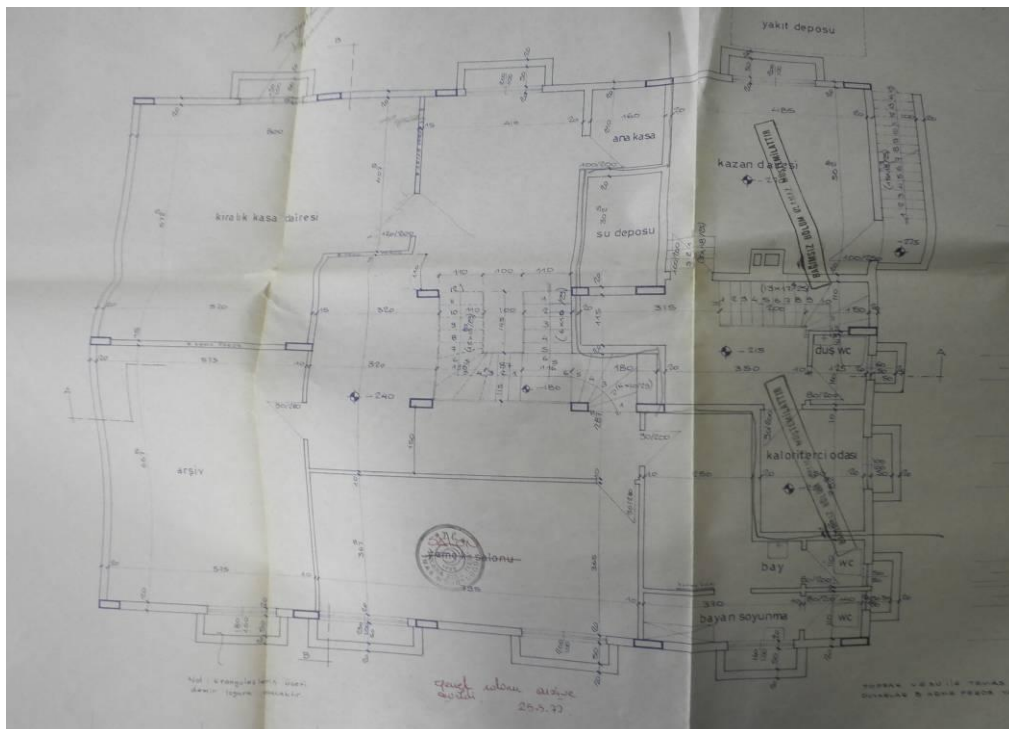
VAZİYET PLANI



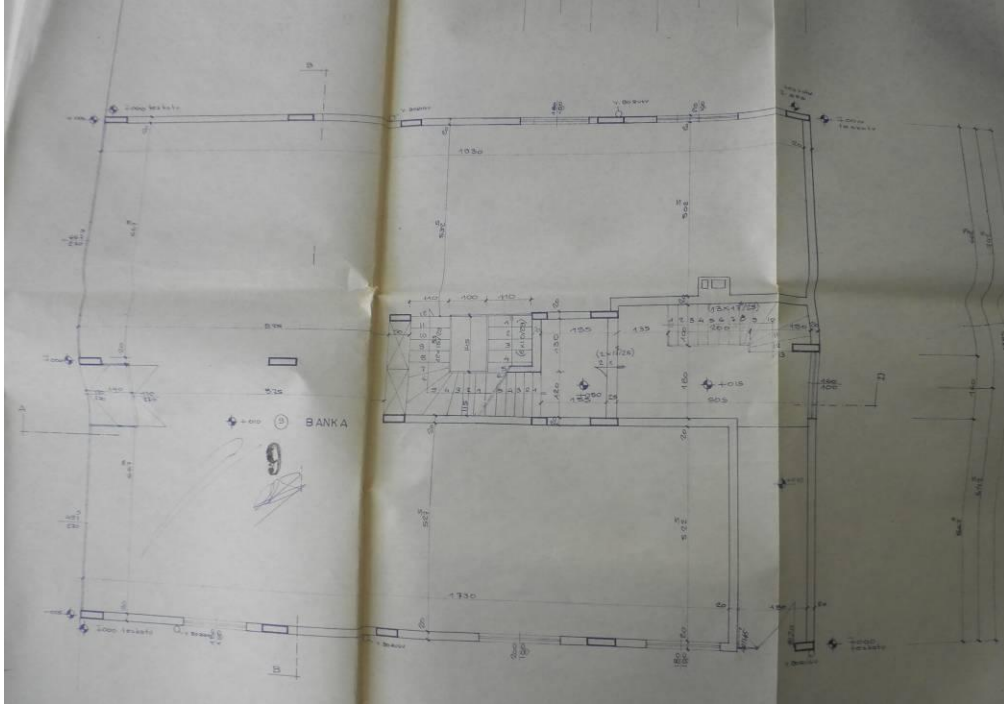
M² CETVELİ

YERİNDEN İÇ MEKÂN ALANI	KONUT VE İYERİ BİRLİKLERİ		TOPLAM M ²
	BİRLİK M ²	HİSSESİ	
88.69	105.27	13.38	118.65
90.07	107.38	13.65	121.03
81.45	97.30	12.37	109.67
88.69	105.27	13.38	118.65
90.07	107.38	13.65	121.03
81.45	97.30	12.37	109.67
35.82	162.18	20.61	182.79
32.67	153.16	20.23	179.29
	453.92	18.79	472.71

BODRUM KAT



ZEMİN KAT



TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2763/10			
Zemin No	: 374216	Yüzölçüm	: 610,00 m ²			
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: KARGIR APARTMAN			
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 9)			
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI BAHÇELİEVLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 79/232			
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DEPOLU BANKA			
Cilt / Sayfa No	: 51 / 4970					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	YÖNETİM PLANI : 29/07/1977		-	--		
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE BAKANLAR KURULU SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR.) Tarih: - Sayı: -		19/08/2009 - 12611	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119865454	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 36171-	--
S/B/İ	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	4.560.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (38.000,00TL+KDV BEDELLE 10 YIL KOTON MAGAZACILIK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		14/07/2011 - 37576	--		

Raporlayan: 12374-Hacı Mustafa KÜSÜLÜ
Kaydına uygundur.
03.12.2012

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.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat 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 PİYASAŞI
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