

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ
YUKARI BAHÇELİEVLER MAHALLESİ
2758 ADA 29 PARSEL
HALKBANKASI BAHÇELİEVLER ŞUBE BİNASI

EKSPERTİZ RAPORU

ARALIK 2012

RAPOR NO: 2012 / 0077

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 Gayrimenkulün 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
- 4.10.1.Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 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 03.12.2012 tarihinde, 077 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait, tapu kütüğünde Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parsel "Kargir Apartman" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz dahilinde halihazırda T.Halk Bankası Bahçelievler şubesi olarak kullanılan Zemin kat 6, 1. Kat 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu gayrimenkullerin 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 değerlendirme 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. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde verilmektedir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu; şirketimiz değerlendirme uzmanı tarafından 30.11.2012 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 03.12.2012 tarihinde, 077 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 250.000,00.-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 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 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 değerlendirme raporu, mülkiyeti “Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.”ye ait olan ve tapu kütüğünde Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada, 29 parsel numaralı “Kargir Apartman” vasıflı gayrimenkul dahilindeki kat mülkiyeti tapusuna göre; 1, 2 ve 6 nolu bağımsız bölümlerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme 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 taşınmazlar Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait olan ve halen T.Halk Bankası A.Ş. Bahçelievler Şubesi şeklinde kullanılan; Ankara İli, Merkez ankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, Aşkabat Caddesi No:30/A adresinde yer almaktadırlar.

Bahçelievler 7.cadde olarak bilinen bölge Ankara’nın belli başlı merkezlerinden olup özellikle yaya trafiğinin yoğunluğu sebebiyle yüksek ticari potansiyele sahiptir. Taşınmazların yer aldığı cadde ve yakın çevresi Banka şubeleri, cafe’ler, mağazalar vb. gibi çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren ticari işletmeler ve konut alanları şeklinde teşekkül etmiştir. Taşınmazın ulaşımı kolay olup, dolmuş, otobüs ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir.

Kroki



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli : Ankara
İlçesi : Çankaya
Mahallesi : Yukarı Bahçelievler
Pafta No : --
Ada No : 2758
Parsel No : 29
Arsa Yüzölçümü : 612 m²
Ana Gayr. Vasfi : Kargir Apartman

Hak ve Mükellefiyetler;

*10/90 Arsa paylı 1.kat 1 bağımsız bölüm numaralı “Mesken”de **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** lehine kat mülkiyeti.

*10/90 Arsa paylı 1.kat 2 bağımsız bölüm numaralı “Mesken”de **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** lehine kat mülkiyeti.

*30/90 Arsa paylı zemin kat 6 bağımsız bölüm numaralı “Banka”da **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** lehine kat mülkiyeti.

Yevmiye No : 36171
Cilt No : 48-49
Sayfa No : 4744, 4745, 4749
Tapu Tarihi : 28.10.2010

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

03.12.2012 tarihinde Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü’ndeki taşınmazın tapu kütüğü incelemesinde ;

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

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

-Gayrimenkulün tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Bilgilerine ulaşılmıştır.

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- Yapı kullanma izin belgesi,
- Mimari proje

Not:1.kat 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler,tapu kayıtlarında “mesken”vasıflı olarak kayıtlı olup,bu taşınmazların mevcutta 6 nolu “banka”vasıflı bağımsız bölüm ile birleştirilerek kullanılmakta olduğu tespit edilmiştir.Bu duruma ilişkin tadilat projesi bulunmamaktadır.Tadilat projesi hazırlanması aşamasında, Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre binadaki maliklerin oybirliği gerekmektedir.Bu nedenle 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlerin değeri, tapu kayıtlarındaki kat mülkiyeti tesis edilmiş vasfı ve içindeki imalatların bedeli dikkate alınarak hesaplanmış ve portföye eklenmesi uygun görülmüştür.)

- Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapı 1977 tarihinde inşa edilmeye başlandığından 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi

Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetimine tabi değildir.

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU

03.12.2012 tarihinde Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların yer aldığı 2758 ada 29 parselin;

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

- 612 m² yüzölçümlü imar parselidir.

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

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

Taşınmazların ilgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü’nde mevcut dosyaları üzerinde yapılan incelemelerde 29.03.1977 tarihli onaylı mimari projesine ve tapu kayıtlarına göre ekspertize konu 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların “mesken” vasıflı olduğu, ancak yerinde yapılan incelemelerde söz konusu bağımsız bölümlerin 6 bağımsız bölüm nolu “banka” vasıflı taşınmazla, dahili merdivenle birleştirilerek banka şubesi olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Bu duruma ilişkin tadilat projesi bulunmamaktadır.Tadilat projesi hazırlanması aşamasında Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre binadaki maliklerin oybirliği gerekmektedir.Bu nedenle 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlerin, tapu müdürlüklerindeki kat mülkiyeti tesis edilmiş kayıtları göz önüne alınarak mevcut durumundan farklı olarak onaylı mimari projesine uygun hale getirme bedelleri de dikkate alınarak ayrı ayrı değerlemesi yapılmıştır. Bu nedenle her bir bağımsız bölümün, Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne aynı sermaye olarak konulmasında hukuki sakınca görülmemiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin son 3 yıl içinde T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinden Halk G.Y.O. A.Ş. portföyüne devredildiği ve 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 olmadığı 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 28.07.1977 tarihinde 608 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 612m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı ayırık nizamda, bodrum+Zemin+3 normal kat şeklinde inşa edilmiş olup, 29 Mart 1977 tarih onaylı mimari projesi ile ekte yer alan 30.03.1979 tarih, 6024/79 belge numarası ile düzenlenen yapı kullanma izin belgeleri 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 yükseltirler 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.

Değerleme konusu gayrimenkullerin halihazırda birleştirilerek Banka şubesi olarak kullanılıyor olmaları dikkate alınarak bağımsız bölümler halinde satışlarının çok güç olacağı, ancak mevcut kullanım şekliyle bu 3 adet bağımsız bölümün (1, 2 ve 6 nolu) bir arada satışa çıkarılmaları halinde yeri, konumu, kullanım alanının büyüklüğü, yakın çevresinin teşekkül tarzı dikkate alınarak taşınmazlara gelebilecek talebin yüksek olacağı kanaatine varılmıştır.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Taşınmazların hissesinin tam olması,
- Taşınmazların yer aldığı binanın Aşkabat (Eski 7.Cadde) caddesine cepheli, köşe konumda olması
- Taşınmazın birleştirilerek tek bir mekan şeklinde planlanıp “Banka Şubesi” olarak kullanılması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu (Ticari potansiyeli yüksek işyerleri, Banka Şubeleri ve konut alanları),
- Taşınmazların yasal belge ve evraklarının eksiksiz olması (Ancak mevcut kullanım şekline göre tadilat projesinin hazırlanıp ilgili belediyesince onaylanması önerilmektedir),
- 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 2758 ada 29 parsel 612,00 m² arsa yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerindeki bina Bodrum + zemin + 3 normal kattan oluşmuştur. Ayrık nizamda inşa edilen binanın dış cephelerine Foam Board ısı yalıtım levhaları ile

mantolama yapılmış, üzeri silikon esaslı dış cephe boyası ile boyanmıştır. Onaylı mimari projesine göre binanın bodrum katında kapıcı odası ve 6 bağımsız bölüm nolu “Banka” ya ait müstemilatlar, zemin katta 6 bağımsız bölüm nolu “Banka”, 1.katta 1 ve 2 nolu meskenler (meskenlerin halihazırda zemin katta yer alan 6 bağımsız bölüm nolu “Banka” ile birleştirilerek kullanıldığı tespit edilmiştir), 2.katta 3 ve 4 nolu meskenler ile 3.katta 5 nolu mesken mevcut olup, binada toplam 5 adet mesken ile 1 adet Banka bulunmaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü. Arşivinde bulunan 29.03.1977 tarihli onaylı mimari projesine istinaden yapıya 30.03.1979 tarihinde 6024/79 belge numarası ile Yapı kullanma izin belgesi verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların her biriyle ilgili kat mülkiyetinin tesis edildiği yapılan incelemeler sonucu tespit edilmiştir.

Yerinde yapılan tespitlere göre bağımsız Bölümlerin Mahal Özellikleri :

***ZEMİN KAT 6 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU “BANKA” :**

Onaylı mimari projesine göre Bodrum + Zemin kattan oluşan “Banka” vasıflı 6 bağımsız bölüm nolu taşınmazın mahallinde yapılan tespitlere göre 1. katta yer alan 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu meskenler ile dahilinden oluşturulan merdiven ile birleştirilip tamamının banka şubesi olarak kullanıldığı görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların dahili yapısal özellikleri aşağıdaki gibidir :

6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM(BANKA)

BODRUM KAT : Onaylı mimari projesine göre ~200m² kullanım alanlı olup:

	Adet	Döşeme kapl.	Duvar kapl.	Tavan kapl.	Kapı, Pen. Doğ.
Kasa dairesi	2	Seramik	Plastik Boya	Plastik Boya	Çelik
Arşiv Odası	1	Seramik	Plastik Boya	Plastik Boya	Ahşap
UPS Odası	1	Seramik	Plastik Boya	Plastik Boya	Ahşap

ZEMİN KAT : Onaylı mimari projesine göre ~250m² kullanım alanlı olup:

	Adet	Döşeme kapl.	Duvar kapl.	Tavan kapl.	Kapı, Pen. Doğ.
Müşteri Holü + Bankolar	1	Granit	Plastik Boya	Alüminyum As. Tav.	Alüminyum

Operasyon Odası	1	Laminat Parke	Plastik Boya	Plastik Boya	Ahşap/Alüminyum
Wc-Lavabo	2	Seramik	Fayans	Alüminyum As. Tav.	Ahşap/Alüminyum
Kombi Odası	1	Seramik	Plastik Boya	Plastik Boya	Ahşap/Alüminyum

***1. KAT 1 ve 2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU “MESKEN”LER :**

Onaylı mimari projesine göre ana yapının 1. normal katında yer alan “Mesken” vasıflı 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu taşınmazların her biri 3 oda, 1 salon, 1 mutfak, 1 banyo, 1 wc ve 2 balkon hacimleri şeklinde planlanmasına karşın mahallinde yapılan tespitlere göre iç bölme duvarlarının tamamının yıkılarak tek bir hacim şeklinde zemin kattaki 6 bağımsız bölüm nolu “banka” ile dahilinden oluşturulan merdivenle birleştirilip tamamının banka şubesi olarak planlanıp kullanıldığı görülmüştür. Bu katın kullanım alanı toplam 290 m² dir . Onaylı mimari projesindeki toplam kullanım alanları sabit kalmak şartıyla tadilat sonrası banka şubesinin 1. katını oluşturan 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu taşınmazların mevcut dahili yapısal özellikleri aşağıdaki gibidir :

1. KAT: Onaylı mimari projesine göre ~290m² kullanım alanlı olup:

	Adet	Döşeme kapl.	Duvar kapl.	Tavan kapl.	Kapı, Pen. Doğ.
Müşteri Holü + Bankolar	1	Granit	Plastik Boya	Alüminyum As. Tav.	Alüminyum
Krediler servisi	1	Granit	Plastik Boya	Alüminyum As. Tav.	Alüminyum
Müdür Odası	1	Laminat Parke	Plastik Boya	Gömme spotlu alçıpan asma Tav.	Alüminyum
Operasyon Odası	1	Laminat Parke	Plastik Boya	Alüminyum As. Tav.	Ahşap/Alüminyum
Mutfak	1	Seramik	Plastik Boya	Plastik Boya	Ahşap/Alüminyum

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 (Müstakil-Doğalgaz Kombi)

Klima Sistemi	: Mevcut
Jeneratör	: Mevcut
Asansör	: Yok
Yangın Merdiveni	: Mevcut
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” 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 gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller 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 ve mesken 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.

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’ 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 –zge Emlak 0534 880 06 39

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

5 –evre esnafı:

- Taşınmazın bulunduğu caddede bulunan binanın 1. katındaki 120 m² ofis için 200.000 TL istenmektedir.(1650.TL/m²)

- Taşınmazın bulunduğu caddede bulunan binanın 3. katında 4+1 180 m² mesken için 420.000 TL istenmektedir.(2333.TL/m²)

- Taşınmazın bulunduğu caddede bulunan binanın 1. katındaki 100 m² mesken için 1200 TL aylık kira bedeli istenmektedir.(12.TL/m²/ay)

4.10.2- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Direkt Satışların Karşılaştırılması (Piyasa Değeri Yaklaşımı) Yöntemi’nde yapılan kabuller;
- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler,yapılan piyasa araştırmalarında edinilen bilgilere dayanmaktadır.

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

- Yukarıda belirtilen satış örnekleri ile değerleme 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; “Banka” vasıflı 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir bölgede konumlu olması, alanının büyük olması, banka şubesi olarak özel bir amaca uygun inşa edilmiş olması, ticari işletme sahiplerinin tercihlerine uygun şekilde ön bahçe mesafesinin fazla olması ve emlakçı görüşleri dikkate alınarak zemin katı 24.000 TL/m², bodrum katı 7.550 TL/m² birim değer üzerinden hesaplanmak suretiyle satış değerinin 7.510.000 TL,

“Mesken” vasıflı 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu taşınmazların ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir bölgede konumlu olması, ofis kullanımına uygun olması, yasal durumuna uygun hale getirilme bedeli ve emlakçı görüşleri dikkate alınarak 1 nolu taşınmaz için 400.000 TL, 2 nolu taşınmaz için 400.000 TL olmak üzere taşınmazların tamamı için **8.310.000.-TL olarak takdir edilmiştir.**

2758 ADA 29 PARSEL KARGİR APARTMAN 1,2,6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER		
<u>ALAN/M2</u>	<u>ORTALAMA DEĞER,TL/M2</u>	<u>DEĞER,TL</u>
6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM(BANKA) 250+200:450 m2	16.688	7.510.000
1 NOLU MESKEN 145 m2	2758	400.000
2 NOLU MESKEN 145 m2	2758	400.000
TOPLAM		8.310.000

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 taşınmazın zemin katı yaklaşık ortalama 145.TL/m²/ay, 1. Katı 11,20.TL/m²/ay-bodrum katı 52,50.TL/m²/ay birim fiyattan olmak üzere Bodrum+Zemin+1 normal kat Halk Bank Bahçelievler Şubesi (740 m²) Bodrum katı (Arşiv-Mutfak Depo) 200 m²: 10.500 TL/Ay, Zemin kat Şube Girişi 250 m² :36.250.TL/Ay 1. Kat, (Şube Servis Katı): 3.250.TL/Ay olmak üzere toplam: 50.000,-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 BAHÇELİ EVLER ŞUBESİ ZEMİN KAT	250
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2 BAHÇELİEVLER ŞUBESİ 1.KAT	290
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2 BAHÇELİEVLER ŞUBESİ BODRUM.KAT	200
AYLIK KİRA BEDELİ ZEMİN KAT	36.250
AYLIK KİRA BEDELİ 1.KAT	3.250
AYLIK KİRA BEDELİ BODRUM.KAT	10.500
AYLIK KİRA BEDELİ,TL TOPLAM AYLIK KİRA BEDELİ	50.000
YILLIK KİRA BEDELİ,TL	600.000
KAPİTALİZASYON ORANI	0.07
TAŞINMAZIN DEĞERİ,TL	8.571.000

Nakit/Gelir Akımları yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri ~8.571.000.TL olarak hesaplanmıştır

4.12- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tamamının mülkiyeti “Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.”ne aittir. . İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde Betonarme Banka Hizmet Binası ve müştemilatı olarak planlandığı ve işletilmesine dair yasal evraklarının tam olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlar, T.Halk Bankası tarafından T.Halk Bankası Bahçelievler Şubesi olarak kullanılmaktadır..

4.13- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı, dahili planlaması vb. dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin (Banka Şubesi) uygunluğu düşünülmektedir.

4.14- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul, tapu kayıtlarında kat irtifakı kurulmuş bir binada konumlu olup, toplamda 3 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ancak hali hazırda 1. katta yer alan 1 ve 2 nolu meskenler ile zemin katta yer alan 6 nolu bağımsız bölüm birleştirilmiş ve “Banka şubesi” olarak kullanılmaktadır. Değer, bağımsız bölümler bazında hesaplanarak takdir edilmiştir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLENDİRİLMESİ:

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkuller için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Nakit/Gelir Akımları Yaklaşımı” yöntemleri ile nihai sonuca ulaşılmıştır.

Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 8.310.000,-TL Gelir Yöntemi ile ise 8.571.000 TL olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değer

birbiriyle uyumlu olduğu görölerek ,8.310.000,-TL değerin mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Değerlemeye konu taşınmazın mevcut kullanımını sürdürüleceğinden proje geliştirme (hasılat paylaşımı, kat karşılığı vb) yöntemleri kullanılmamış, proje değerlerine yer verilmemiştir

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu gayrimenkul toplam 3 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup tek bir bağımsız bölüm gibi banka şubesi şeklinde kullanılmaktadır. Ekspertizi yapılan gayrimenkullerin değer tespiti, onaylı mimari proje ve yasal durumları dikkate alınarak yapılmıştır.

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 portföyüne alınmasında 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 taşınmazların 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 taşınmazların Halk GYO portföyüne aynı sermaye olarak konulmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre sakınca bulunmamaktadır.

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, topografik 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 kıymet

düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş, yukarıda açıklanan yöntemler analiz edilerek gayrimenkullerin 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, 2758 ada 29 parsel üzerinde yer alan bina dahilindeki taşınmazlara;

Mevcut durumuna göre 3 adet bağımsız bölümün birleştirilerek bir arada Banka Şubesi şeklinde kullanılmaları dikkate alınarak, 1, 2 ve 6 bağımsız bölümlerin tamamı için:

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

RAYIÇ DEĞER				
2758 ADA 29 PARSEL	ALAN,M2	KDV HARİÇ,DEĞER/TL	KDV DAHİL DEĞER/TL	KDV HARİÇİ,DEĞER/USD
6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	200+250:450	7.510.000	8.861.800	4.193.188
1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	145	400.000	442.500	223.338
2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	145	400.000	442.500	223.338
TOPLAM DEĞER=8.310.000.TL/4.255.318				

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; 8.310.000.-TL (Sekizmilyonüçyüzonbin Türk Lirası) olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir.

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

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

KİRA DEĞERİ				
2758 ADA 29 PARSEL	ALAN,M2	KİRA BEDELİ TL/AY	KİRA BEDELİ TL/YIL	KİRA BEDELİ USD/YIL
6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	200+250	46.750	561.000	313.407
1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	145	1625	19.500	10.893
2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	145	1625	19.500	10.893
TOPLAM YILIK KİRA DEĞERİ=600.500.TL~600.000.TL/306.382.-USD				

-Sigorta Bedeli.

6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM için: 450 m2 x 695 TL/m2 : 312.750.-TL

1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM için:145 m2 x 695 TL/m2:100.775.-TL

2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM için: 145 m2 x 695 TL/m2:100.775.-TL

* * Sigorta bedeli hesaplanırken; Bayındırlık Bakanlığı birim fiyatları 4B yapı sınıfı dikkate alınarak hesaplanan bina bedelleri esas alınmıştır.

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz. (03.12.2012)

Şeref EMEN

Nazan YONCA

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı




EKLER

- Tapu Senedi Fotokopisi,
- Mimari Proje,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi Fotokopisi,
- Fotoğraflar,
- Lisans Fotokopileri,

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

Değerleme konusu Ankara İli, Merkez-Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 Ada, 29 Parsel No’lu “Kargir Apartman” vasıflı taşınmazın 1,2 ve 6 bağımsız bölüm numaralarının son 2011 yılında şirketimiz tarafından yapılmış değerlendirme çalışması; satış değeri : **8.000.000 TL** dir.

RESİMLER

DIŞARIDAN GÖRÜNÜM



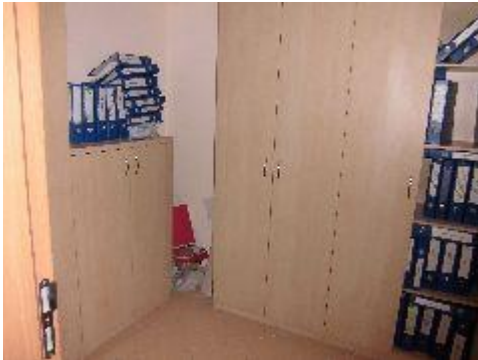
İÇ MEKAN GÖRÜNÜMLERİ BODRUM KAT



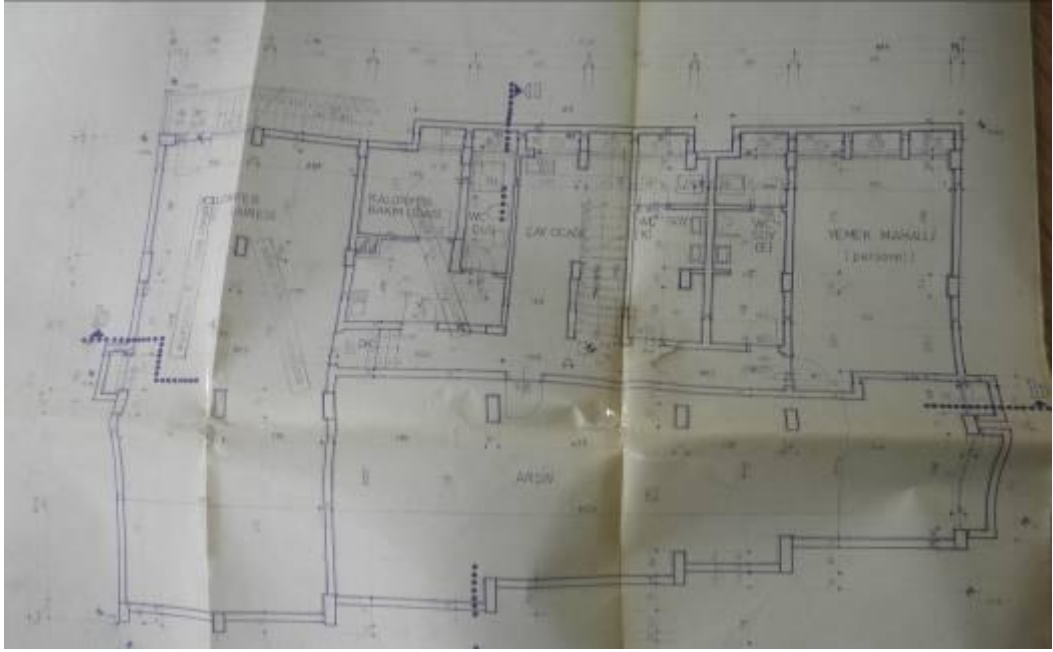
ZEMİN KAT



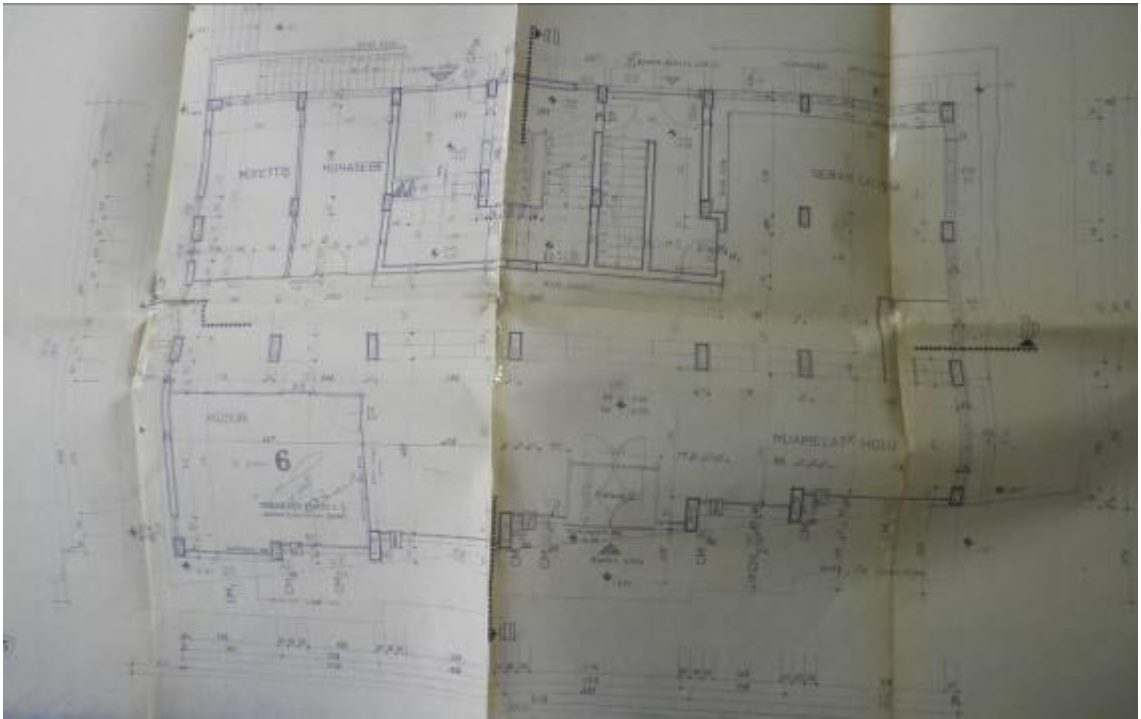
1.NORMAL KAT



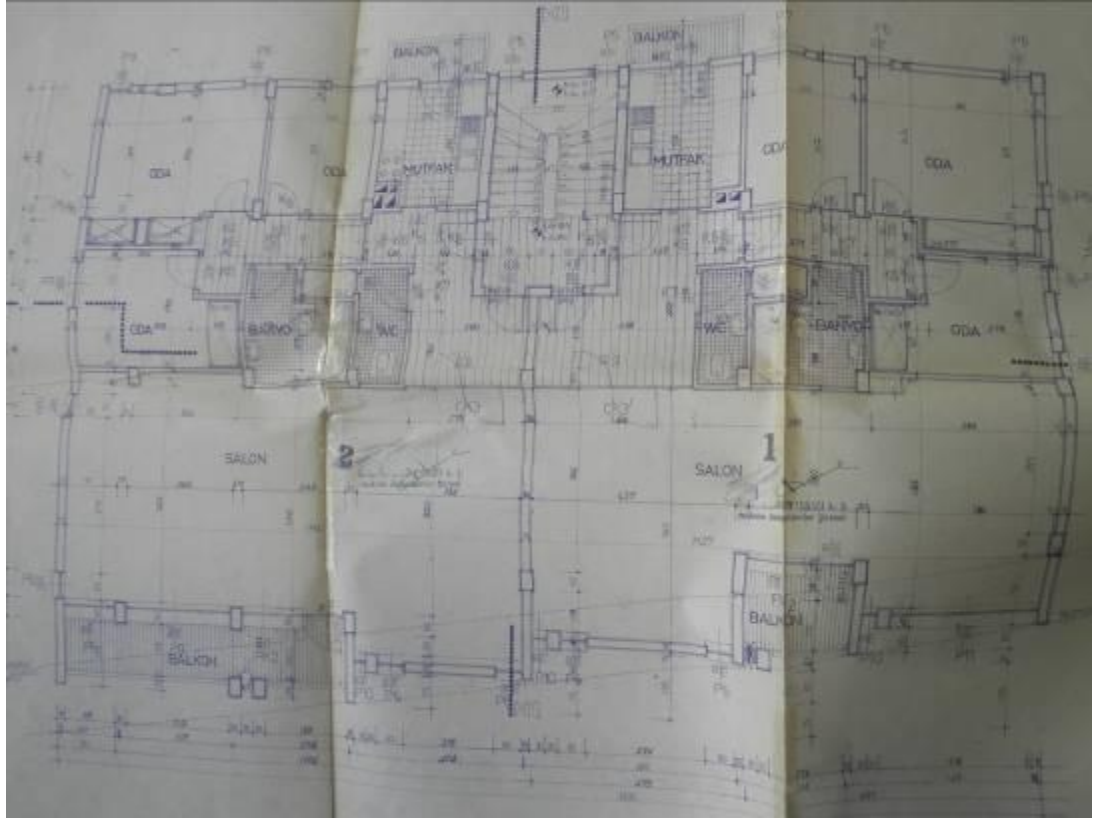
BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



1.KAT PLANI



TAŞINMAZ BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2758/29			
Zemin No	: 522348	Yüzölçümü	: 612,90 m2			
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap. Nitelik	: KARGIR APARTMAN			
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bag.Böl.No: 6)			
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI BAĞÇELİEVLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 30,90			
Mevki	:	Bag.Böl. Nitelik	: BANKA			
Çiz / Sayfa No	: 49 / 4749					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	YÖNETİM PLANI - 29/11/1979					
Beyan	Diğer (Kısıtlı): YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE BAKANLAR KURULU/ SİBRİJ AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR. (Tarih - Sayfı -		19/08/2009 - 12611			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Satıcı No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
11985548	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		LAMİ		Ticaret Sicillerine Aynı Şirketin Kayıtları - 28/10/2010 - 36131-	
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2758/29			
Zemin No	: 372716	Yüzölçümü	: 612,90 m2			
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap. Nitelik	: KARGIR APARTMAN			
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 1 / - (Bag.Böl.No: 1)			
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI BAĞÇELİEVLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 30,90			
Mevki	:	Bag.Böl. Nitelik	: MENKEN			
Çiz / Sayfa No	: 48 / 4744					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	YÖNETİM PLANI - 29/11/1979					
Beyan	Diğer (Kısıtlı): YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE BAKANLAR KURULU/ SİBRİJ AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR. (Tarih - Sayfı -		19/08/2009 - 12611			

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
11985437	HALK GAYRİMÜNKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Sicil Kurumu Ayni Sermaye Kurulması - 28/10/2010 - 36171-	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 7758/29			
Zemin No	: 372725	Yüzölçümü	: 612,00 m2			
İl / İlçe	: ANKARA/CANKAYA	Ada Tax. Nitelik	: KARGIR APARTMAN			
Konum Adı	: Çankaya TM	Blوک/Kat/Giriş - B.B.No	: -/1/- (Bağ. Böl. No: 2)			
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI BAĞÇULBEVLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 30/90			
Mevki	:	Bağ. Böl. Nitelik	: MESKEN			
Çizim / Sayfa No.	: 48 / 4745					
Kayıt Durumu	: AKİT					

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S.No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yürürlük	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.		
Beyan	YÖNETİM PLANI / 29/11/1978			--		
Beyan	Diğer (Konum: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE BAKIMLAR KURULU SİGİRLİ AYNI HAK EDİMLERİ YASAKLANMIŞTIR.) Tarih - Sayı -		19/02/2009 - 12611	--		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
11986498	HALK GAYRİMÜNKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Sicil Kurumu Ayni Sermaye Kurulması - 28/10/2010 - 36171-	--

Raporlayan: 11374-İlçe Mustafa
KÜŞLÜ
Kayıt Yürürlüğü
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. Nevezat Öztangut

E. Nevezat 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