

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ,
CUMHURİYET MAHALLESİ,
1064 ADA, 14 PARSEL NO: 5
ANKARA 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VE KIZILAY ŞUBESİ
EKSPERTİZ RAPORU

ARALIK 2012

RAPOR NO: 2012 / 076

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 değerlendirilme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BÖLÜM 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

BÖLÜM 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 06.12.2012 tarihinde, 076 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, 1064 ada 14 parselde "Kargir Apartman" vasfı ile kayıtlı gayrimenkulün 51 adet bağımsız bölümün 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 Değerleme 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 06.12.2012 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 06.12.2012 tarihinde, 076 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 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 resmiyet 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, 1064 ada 14 parselde "Kargir Apartman" vasıflı taşınmazın bulunduğu 51 Bağımsız Bölümün 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, Ziya Gökalp Caddesi No:5 adresinde, halen 1. Bodrum + zemin + 1 + 2. Katlarında ‘Halkbankası Kızılay Şubesi’ adıyla, 3. Kat Halk Yatırım adıyla, yapının geri kalan katları ise ‘‘ Halkbankası 1. Bölge Koordinatörlüğü’’ 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; Ziya Gökalp Caddesine cepheli konumu ile ticari potansiyelinden faydalanabilir özelliktedir. Taşınmazın yakın çevresinde orduevi, Kızılay metro durağı, alışveriş merkezleri, iş merkezleri, konut altı ticaret alanları, eğitim kurumları, rekreasyon alanları, özel poliklinikler, banka şubeleri, eğlence mekanları 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	: 1064
Parsel No	: 14
Arsa Yüzölçümü	: 272,00 m ²
Ana Gayr. Vasfı	: Kargir Apartman
Malik	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hisse	: Ekte Belirtilmiştir
Yevmiye No	: Ekte Belirtilmiştir
Cilt No	: Ekte Belirtilmiştir
Sayfa No	: Ekte Belirtilmiştir
Tapu Tarihi	: 28.10.2010

1064 ADA, 14 PARSEL TAPU BİLGİLERİ								
SIRA NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE	TAPU TARİHİ
1	MAĞAZA	650/1500	2+1.B + Z	1	36171	9	842	28.10.2010
2	BÜRO	150/1500	1	2	36171	9	843	28.10.2010
3	BÜRO	11/1500	2	3	36171	9	844	28.10.2010
4	BÜRO	10/1500	2	4	36171	9	845	28.10.2010
5	BÜRO	16/1500	2	5	36171	9	846	28.10.2010
6	BÜRO	19/1500	2	6	36171	9	847	28.10.2010
7	BÜRO	15/1500	2	7	36171	9	848	28.10.2010
8	BÜRO	15/1500	2	8	36171	9	849	28.10.2010
9	BÜRO	14/1500	2	9	36171	9	850	28.10.2010
10	BÜRO	11/1500	3	10	36171	9	851	28.10.2010
11	BÜRO	10/1500	3	11	36171	9	852	28.10.2010
12	BÜRO	16/1500	3	12	36171	9	853	28.10.2010
13	BÜRO	15/1500	3	13	36171	9	854	28.10.2010
14	BÜRO	15/1500	3	14	36171	9	855	28.10.2010
15	BÜRO	15/1500	3	15	36171	9	856	28.10.2010
16	BÜRO	14/1500	3	16	36171	9	857	28.10.2010
17	BÜRO	11/1500	3	17	36171	9	858	28.10.2010
18	BÜRO	10/1500	4	18	36171	9	859	28.10.2010
19	BÜRO	16/1500	4	19	36171	9	860	28.10.2010
20	BÜRO	19/1500	4	20	36171	9	861	28.10.2010
21	BÜRO	15/1500	4	21	36171	9	862	28.10.2010
22	BÜRO	15/1500	4	22	36171	9	863	28.10.2010
23	BÜRO	14/1500	4	23	36171	9	864	28.10.2010
24	BÜRO	11/1500	5	24	36171	9	865	28.10.2010
25	BÜRO	10/1500	5	25	36171	9	866	28.10.2010
26	BÜRO	16/1500	5	26	36171	9	867	28.10.2010
27	BÜRO	19/1500	5	27	36171	9	868	28.10.2010
28	BÜRO	15/1500	5	28	36171	9	869	28.10.2010
29	BÜRO	15/1500	5	29	36171	9	870	28.10.2010
30	BÜRO	14/1500	5	30	36171	9	871	28.10.2010
31	BÜRO	11/1500	6	31	36171	9	872	28.10.2010
32	BÜRO	10/1500	6	32	36171	9	873	28.10.2010
33	BÜRO	16/1500	6	33	36171	9	874	28.10.2010
34	BÜRO	19/1500	6	34	36171	9	875	28.10.2010
35	BÜRO	15/1500	6	35	36171	9	876	28.10.2010
36	BÜRO	15/1500	6	36	36171	9	877	28.10.2010
37	BÜRO	14/1500	6	37	36171	9	878	28.10.2010
38	BÜRO	11/1500	7	38	36171	9	879	28.10.2010
39	BÜRO	10/1500	7	39	36171	9	880	28.10.2010
40	BÜRO	16/1500	7	40	36171	9	881	28.10.2010
41	BÜRO	19/1500	7	41	36171	9	882	28.10.2010
42	BÜRO	15/1500	7	42	36171	9	883	28.10.2010
43	BÜRO	15/1500	7	43	36171	9	884	28.10.2010
44	BÜRO	14/1500	7	44	36171	9	885	28.10.2010
45	BÜRO	11/1500	8	45	36171	9	886	28.10.2010
46	BÜRO	10/1500	8	46	36171	9	887	28.10.2010
47	BÜRO	16/1500	8	47	36171	9	888	28.10.2010
48	BÜRO	19/1500	8	48	36171	9	889	28.10.2010
49	BÜRO	15/1500	8	49	36171	9	890	28.10.2010
50	BÜRO	15/1500	8	50	36171	9	891	28.10.2010
51	BÜRO	14/1500	8	51	36171	9	892	28.10.2010

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

06.12.2012 tarihinde Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

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

06.12.2012 tarihinde Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın yer aldığı 1064 ada 14 parsel;

Blok nizam, 9 katta, yola bitişik, hmax: 27,50m. yapılaşma koşullarına sahiptir.

272 m² yüzölçümlü imar parselidir.

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

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

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 23.02.1984 tarihinde 313/84 belge numarasıyla alınan Banka Binasına ait yapı kullanma izin belgesi, 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 272 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 1960'lı yıllarda blok nizamda, 3bodrum+Zemin+8 kat şeklinde mağaza + büro olarak planlanıp inşa edilmiş olup toplam 51 bağımsız bölüm olarak planlanmıştır. Çankaya Belediyesinde yapılan incelemelerde 23.02.1984 tarih 313/84 nolu Banka Binasına ait yapı kullanma izin belgesi ve 17.02.1983 tarihli banka binası olarak tasarlanmış Kat Planı çizelgesi bulunmaktadır. Mahallinde ise tek bir bağımsız bölüm olarak kullanılmakta olup tapu kütüğünde kat mülkiyetli 51 bağımsız bölüm olarak görülmektedir. Yapı kullanma izin belgesi ve projeleri ekte sunulmuştur.

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.MEV CUT 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 Binaları 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 1064 ada 14 parsel 272,00m² arsa yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde 3Bodrum + zemin + 8 kattan oluşmakta olup tapu kütüğünde 2. Bodrum+1. Bodrum+ zemin katında 1 nolu mağaza, 1. Katında 2 nolu büro, 2. Ve 8. Katları arasında her katında 7 şer bürodan 49 büro olmak üzere toplam 51 bağımsız bölüm bulunmakta iken 23.02.1984 tarihli yapı kullanma izin belgesi ve 17.02.1983 tarihli kat planı çizelgesi banka binası olarak verilmiş olup 2946 m² kullanım alanına sahiptir.

Yerinde yapılan tespitlere göre yapıların mahal özellikleri :

Onaylı kat planı çizelgesi ve Yapı kullanma izin belgesine göre 3 Bodrum + Zemin + 8Normal kattan oluşan yapının ön ve arka cepheleri brüt beton kaplı, iki yan cephesi ise komşu yapılara bitişiktir. İki girişi bulunan yapının zemin kat seviyesinden Ziya Gökalp Caddesi üzerinden önden yapılmaktadır. Binanın 3. Bodrum katında kazan dairesi, kalorifer dairesi, duş+wc, 2. Bodrum katında rezerv alanı, 1. Bodrum kat ile 8. Katlar arasında tek bir alana sahip çalışma alanı olmak üzere 12 katta **yaklaşık brüt: 2946m²** kullanım alanıdır. Tapu kütüğü ve eski mimari projesinde 2,1. Bodrum kat + zemin katında 1 nolu mağaza, 1. Katında 2 nolu mağaza, 2. Ve 8. Katlar arasında her katında 7 şer bürodan toplam 49 mağaza yer almakta olup 51 bağımsız bölüm olarak görülmektedir. Mahallinde yapılan incelemelerde ise yapı tek bir bağımsız bölüm olarak kullanılmakta olup 1. Bodrum + zemin + 1 + 2 + Katlar Halkbankası Kızılay Şubesi, 3. Kat Halk

Yatırım, 3 ve 2. Bodrum + 4 + 5 + 6 +7 +8. Katlar Halkbankası 1. Bölge Koordinatörlüğü olarak kullanılmaktadır.

Halkbankası Kızılay Şubesinin 1. Bodrum katında arşiv ve kasa odaları, zemin katında banka girişi, ofis mahalleri, soyunma odası, 1. Katında çalışma alanı, depo,mutfak, wc, 2. Katında çalışma alanı, ofisler, kasa odası bulunmakta olup **yaklaşık brüt:955m2** kullanım alanıdır. Yapının 3. Normal katını Halk Yatırım kullanmakta olup çalışma alanı, ofisler, mutfak, wc, arşiv odası bulunmakta olup **yaklaşık brüt:233m2** kullanım alanıdır. Yapının geri kalan kısmını Halkbankası 1. Bölge Koordinatörlüğü kullanmakta olup 3. Bodrum katında kazan dairesi, 2. Bodrum katında elektrik pano odası, arşiv odaları, 1. Katında şoför odası, 4. Katında 2 adet çalışma alanı, 5. Katında tek bir çalışma alanı, 6 ve 7. katlarda çalışma alanı, 2 ofis, depo, 8. Katında konferans salonu, seminer odası, depo, sistem odası, mutfak ve wc bulunmakta olup **yaklaşık brüt: 1758m2** kullanım alanıdır. Yapıda bulunan ofis mahallerinin döşemeleri laminant parke, çalışma alaları, depo, arşiv odaları, kazan dairesi, konferans, seminer, sistem odası ve mutfak mahallerinin döşemeleri seramik kaplı, tüm bu mahallerin duvarları plastik boyalı, tavanları aydınlatma armatürlü alüminyum asma tavanlıdır. Yapıda bulunan ıslak hacimlerin döşeme ve duvarları seramik kapı tavanları plastik boyalıdır. Yapıda ısıtma merkezi sistem kalorifer tesisatı ile sağlanmakta olup yapı asansörlüdür.

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 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 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 örneklerle 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 değerleme 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

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

1-Gündüz Emlak : 0 312 431 76 88

Değeri sorulan taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan, ekspertizi yapılan yapıdan daha az ticari potansiyele sahip 130m2 zemin 100m2 bodrum katında toplam 230m2 kullanım alanlı dükkana 790.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir.3434.TL/m2

2-Koçak Gayrimenkul : 0 312 433 55 10

Ekspertizi yapılan yapı ile aynı cadde üzerinde yer alan ekspertizi yapılan gayrimenkulden daha az ticari potansiyele sahip konumdaki zemin + 1 kattan oluşan 11.000 TL kiracısı bulunan brüt:350m2 kullanım alanlı dükkana 1.850.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. 5285.TL/m2-31.42.TL/m2 kira

3- Turyap : 0 312 468 31 34

Ekspertizi yapılan yapı ile aynı cadde üzerinde yer alan ekspertizi yapılan gayrimenkulden daha az ticari potansiyele sahip konumdaki 70m2 bodrum 50m2 zemin, 50m2 asma katında bulunan dükkana 1.100.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. 6740.TL/m2

4- Sinan Emlak : 0 312 430 80 06

Değeri sorulan taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan ara katındaki brüt: 400m2 kullanım alanlı işyerine 5.000 TL kira bedeli istediklerini belirtmiştir. 12,5.TL/m2

5- Turyap : 0312 440 22 44

Ekspertizi yapılan gayrimenkul ile aynı cadde üzerindeki ara katta bulunan 15m2 kullanım alanlı dükkana 40.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. 6-Evren Emlak : 0312 446 46 44

6- TRN Yapı Emlak: 0312 418 11 66

Ekspertizi yapılan gayrimenkul ile aynı cadde üzerinde yer alan 150m2 kullanım alanlı ara katında bulunan ofise 300.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir.

4.10.2- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Taşınmazın konumlandığı bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda; Taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarda bina ortamla satış rakamlarının 3500.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 2946 m2 toplam kullanım alanı olan taşınmaza 5.431.TL/m2 birim değer takdir edilmiştir. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

1065 ADA 14 PARSEL KARGİR APARTMAN		
ALAN/M2	DEĞER,TL/M2	DEĞER,TL
2946	5431	16.000.000

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri ~**16.000.000.TL** olarak hesaplanmıştır.

4.11- Nakit / Gelir Akımları Yaklaşımı

4.11.1- 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 70,- TL/m²/Ay,Zemin kat üstlerinin aşağıdan yukarı katlara doğru 20.TL/m2-15.TL/m2 birim olmak üzere Bodrum+Zemin+1,2 normal katlar Halk Bank Kızılay Şubesi(955 m2)64.000.TL/Ay 3. Kat Halk Yatırım(233 m2) 3.500.TL/Ay,2Bodrum Kat,4,5,6,7,8 normal katlar Halk Bank bölge Müdürlüğü(1758 m2)24.000.TL/Ay toplam 91.500,-TL/Ay bedelle kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu birim kira bedeli esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

4.12- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

hesaplamalar aşağıda sunulmuşturDeğerleme konusu taşınmaz ile ilgili yeterli sayıda satılık ve kiralık emsallerinin bulunması,arsa emsallerinin ise bulunmaması nedeniyle’’Maliyet Oluşumları Yaklaşımı’’kullanılmamıştır.

4.12.1- 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 değerleme 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 KIZILAY ŞUBESİ	955
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2 HALK YATIRIM	233
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2 HALK BANKASI BÖLGE MD.	1758
AYLIK KİRA BEDELİ,TL TOPLAM AYLIK KİRA BEDELİ	91.500
YILLIK KİRA BEDELİ,TL	1.098.000
KAPİTİLİZASYON ORANI	0.07
TAŞINMAZIN DEĞERİ,TL	15.685.714

Nakit/Gelir Akımları yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri **~15.685.000.TL** olarak hesaplanmıştır

4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tamamının mülkiyeti “Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.”ne aittir. Taşınmazlar, T.Halk Bankası tarafından “T.Halk Bankası Kızılay Şubesi,Halk Yatırım,,Bölge Müdürlüğü ”olarak kullanılıyor olduğu ve yasal evraklarının tam olduğu tespit edilmiştir.

4.14- 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- Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında “ Kargir Apartman” olarak kayıtlıdır. Taşınmaz tapu kütüğünde 51 bağımsız bölüm olarak görülmekte olup, Çankaya Belediyesinde yapılan incelemede banka binası olarak verilen yapı kullanma izin belgesi ve kat planı çizelgesi bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde ise yapı tek bağımsız bölüm olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 5:

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerleme 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 **16.000.000,-TL**, Gelir Yöntemi ile ise **15.685.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değer birbirleriyle uyumluluğu dikkate alınarak **16.000.000,-TL** değerinin mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 Ada, 14 Parselde kayıtlı “Kargir 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.

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 tadilata uğrayarak Banka Binası şeklinde planlanmıştır. Ekspertizi yapılan banka binasının Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde onaylı tadilat projesi ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup kat mülkiyeti tesisi yapılmıştır. Dolayısıyla onaylı mimari projesi,imar durum belgesi ve yapı ruhsatı belgelerindeki durumu dikkate alınarak değerlendirme 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. Dolayısıyla değerlemeye konu taşınmaz üzerinde ipoteklerin olmaması nedeniyle GYO portföyünde bulunmasında 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.

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 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, 1064 ada 14 parsel üzerinde yer alan “Kargir Apartman” vasıflı taşınmaza;

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

RAYİÇ DEĞER				
1064 ADA 14 PARSEL	ALAN,M2	KDV HARİÇ,DEĞER/TL	KDV DEĞER/TL DAHİL	KDV HARİÇİ,DEĞER/USD
KARGİR APARTMAN	2946	16.000.000	18.880.000	8.938.547
TOPLAM DEĞER=16.000.000.TL				

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; 16.000.000.-TL (OnaltıMilyon Türk Lirası) olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir.

***06.12.2012 Tarihli TCMB \$ Döviz Kuru:1.79.TL**

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

KİRA DEĞERİ				
1064 ADA 167 PARSEL	ALAN,M2	KİRA BEDELİ TL/AY	KİRA BEDELİ TL/YIL	KİRA BEDELİ USD/YIL
KIZILAY ŞUBESİ	955	64.000	768.000	428.332
HALK YATIRIM	233	3.500	42.000	23.424
BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	1758	24.000	288.000	160.893
TOPLAM YILIK KİRA DEĞERİ=1.098.000.TL/ 612.381.USD				

Değerleme konusu taşınmazların toplam yıllık kira değeri; 1.098.000.-TL (Bir Milyon Doksansekiz Bin Türk Lirası) olarak kira değeri takdir edilmiştir

* Sigorta bedeli olarak 2011 yılına ait Bayındırlık ve İskan Bakanlığının belirlemiş olduğu 4B yapı sınıfına ait inşai bedel olarak 2946 m2 x 695 TL/m2: 2.047.470.-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,
- İmar durumu,
- Fotoğraflar,
- Lisans Belgeleri ve Özgeçmişler

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, 2011 yılında yapılmış olup, satış değeri : **14.900.000.-TL dir.**

RESİMLER

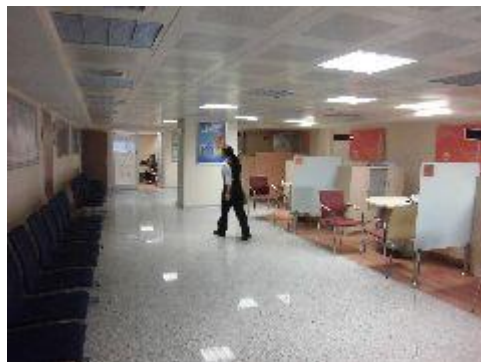
ANA GAYRİMENKULÜN DIŞ CEPHE FOTOĞRAFLARI



KIZILAY ŞUBESİ FOTOĞRAFLAR ZEMİN KAT



1. NORMAL KAT



2.NORMAL KAT



3.NORMAL KAT



HALKBANKASI 1. BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ

3. BODRUM KAT



2. BODRUM KAT



1. BODRUM KAT



4. NORMAL KAT



5. NORMAL KAT



6. NORMAL KAT



7. NORMAL KAT



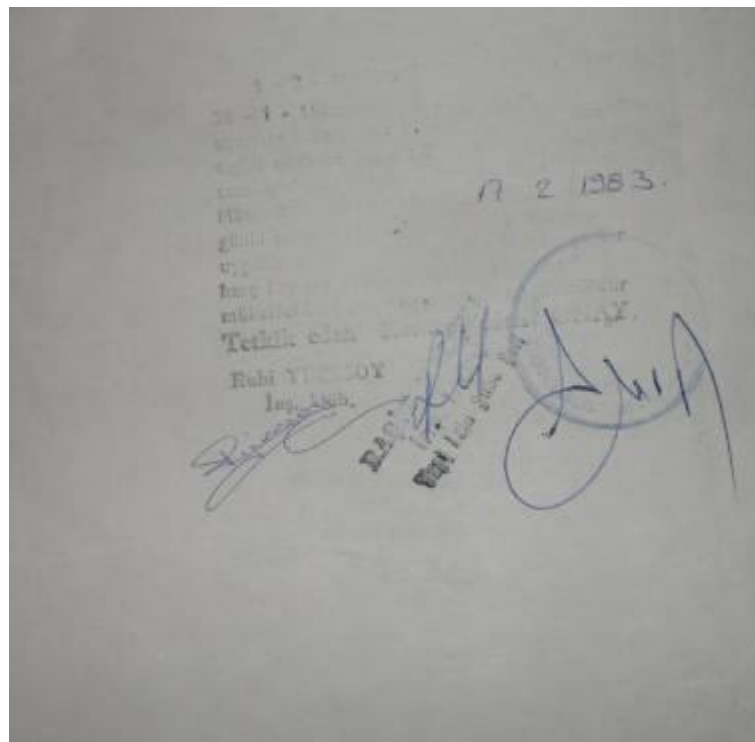
8. NORMAL KAT

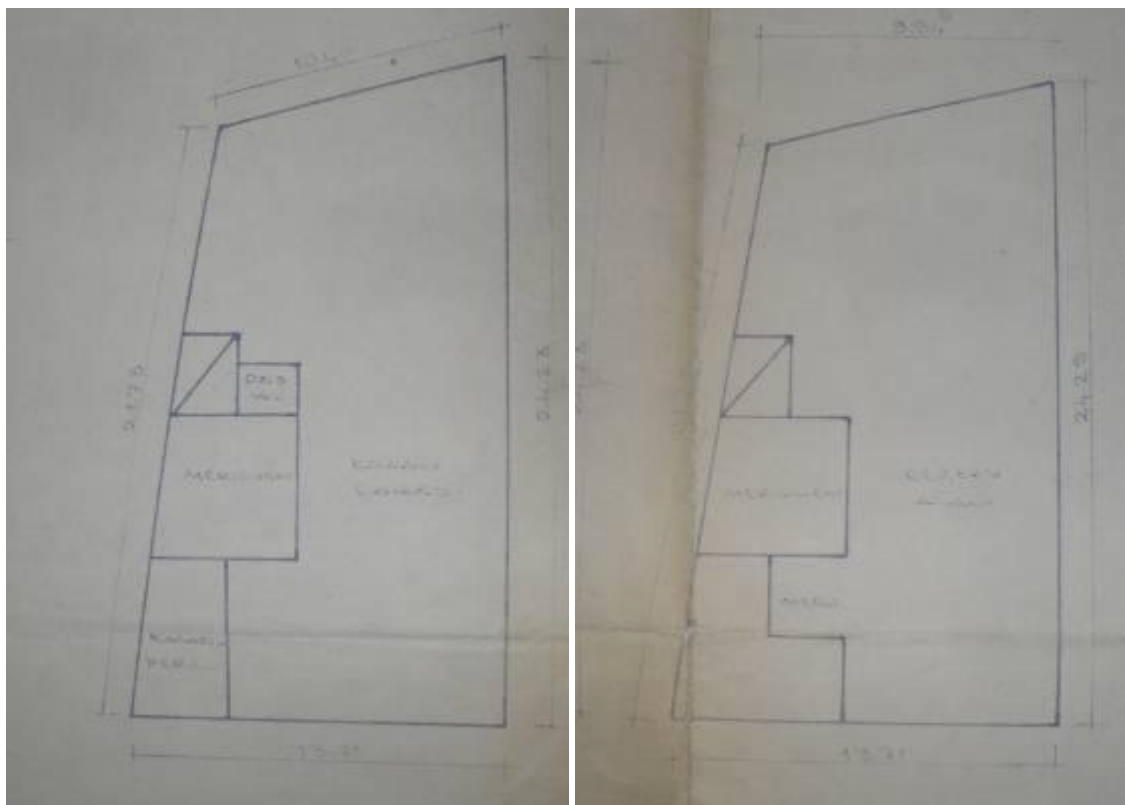


[illegible]

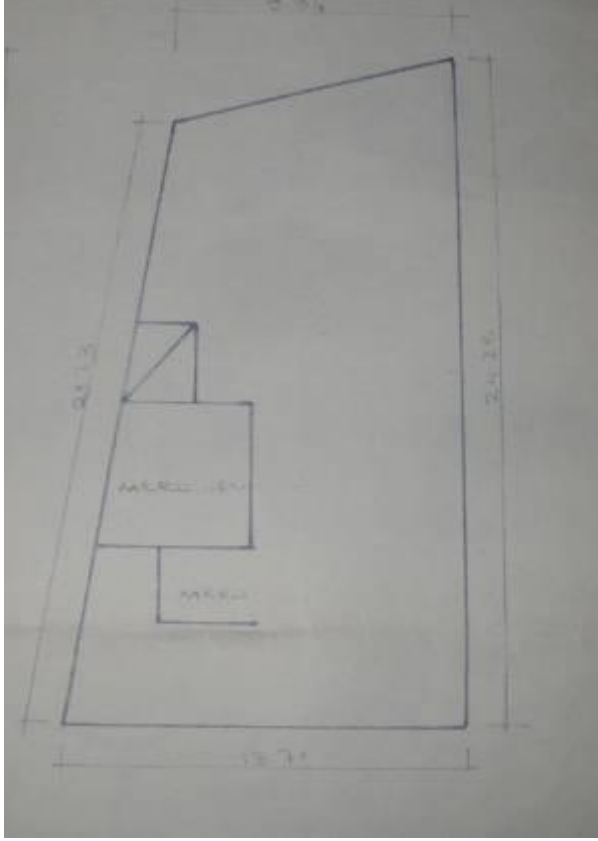


MİMARİ PROJE KAPAĞI

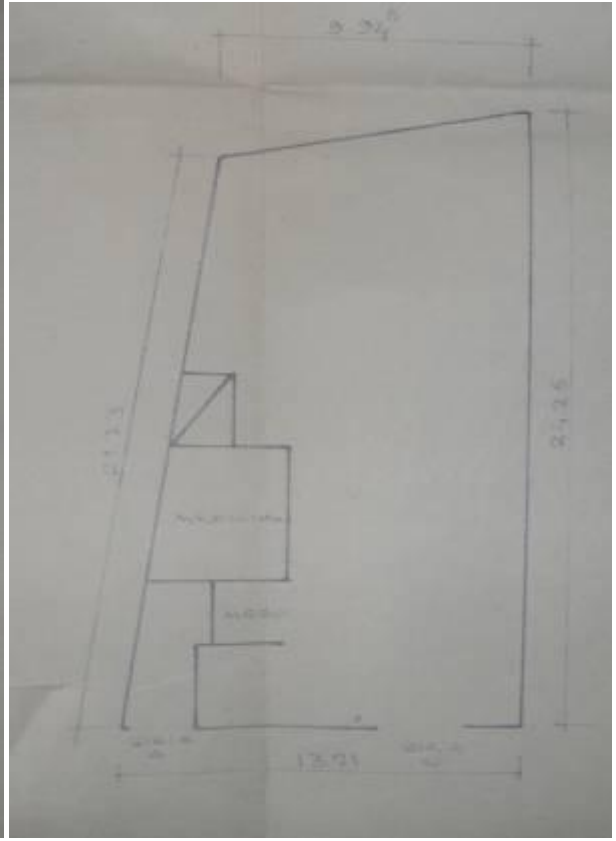




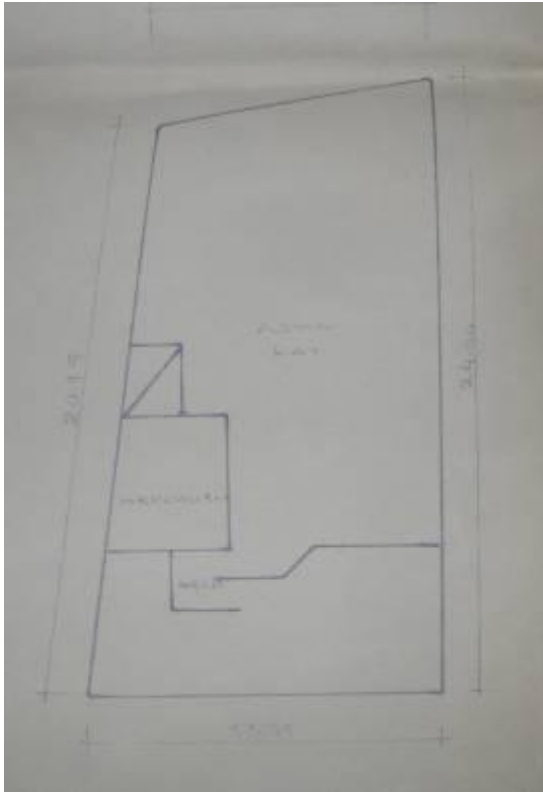
1.BODRUM KAT



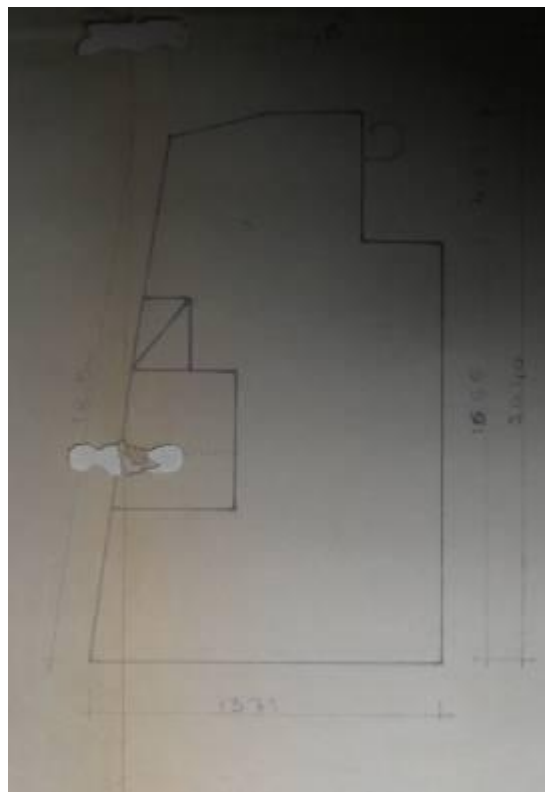
ZEMİN KAT



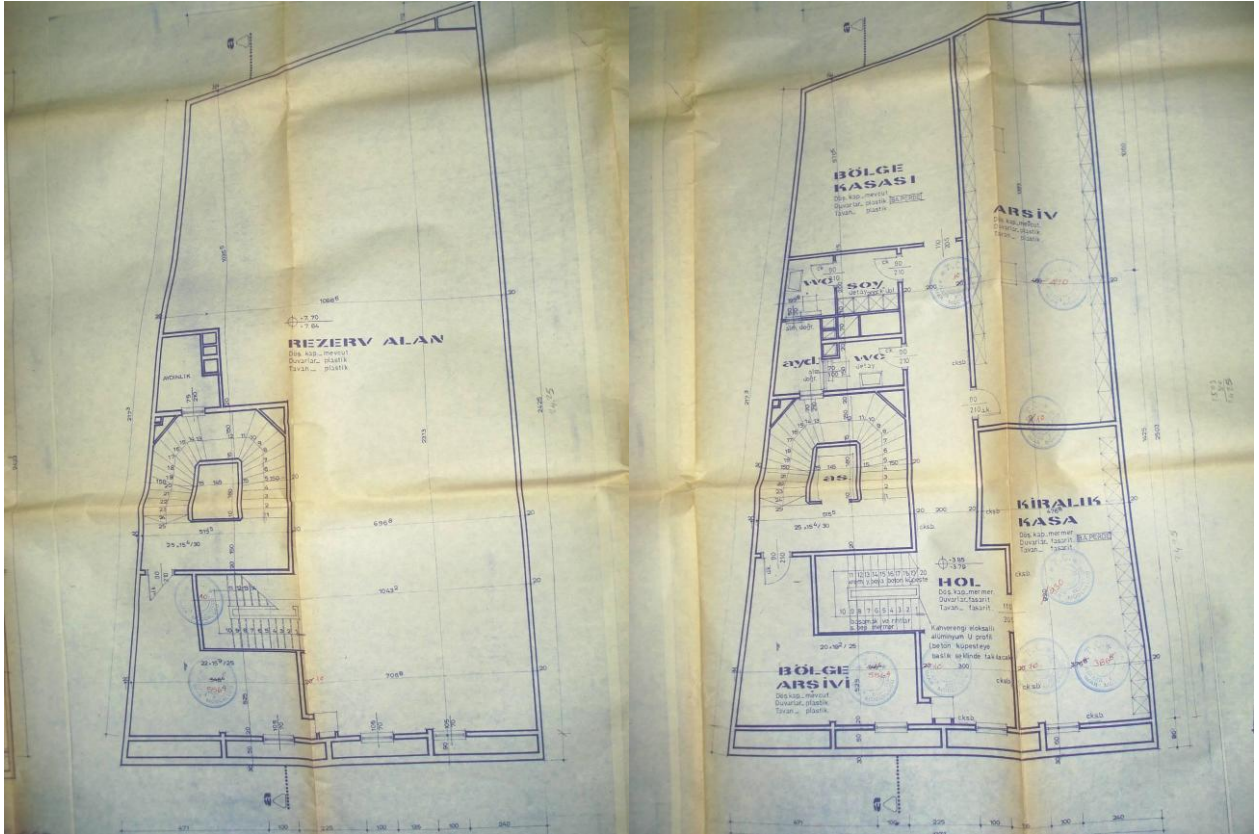
1.NORMAL KAT



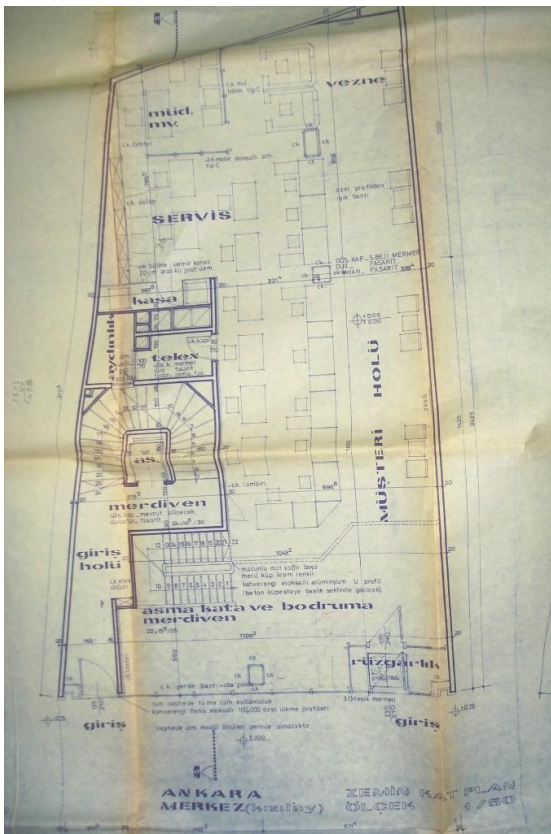
2,3,4,5,6,7 VE 8. NORMAL KATLAR



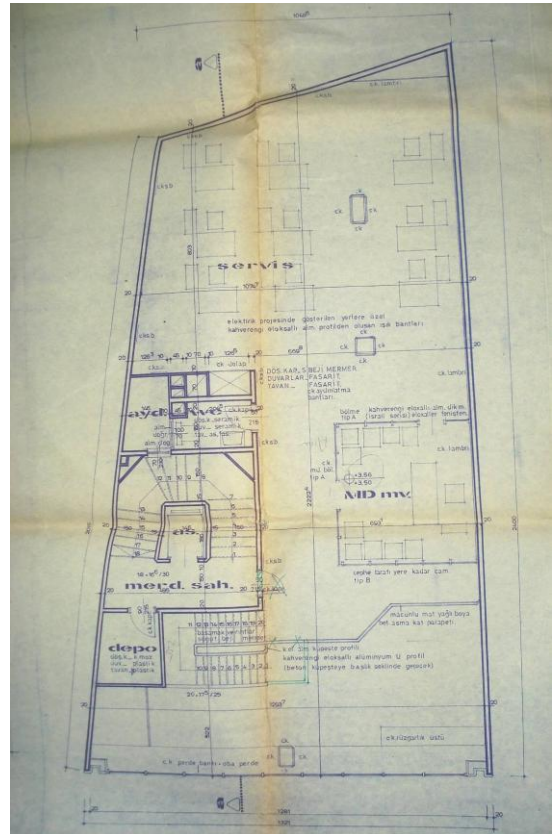
MEVCUT DURUM KAT PLANLARI



ZEMİN KAT



1.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 PİYASAŞI
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

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