

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

ARALIK 2012

RAPOR NO: 2012 / 073

## **İÇİNDEKİLER:**

### **BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ**

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

### **BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI**

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

### **BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

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

### **BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

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

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

## **BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:**

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

## **BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

- 6.1- Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

## ***EKLER & ÖZGEÇMİŞLER***

## **BÖLÜM 1- RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI**

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 30.11.2012 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 06.12.2012 tarihinde, 0073 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.2-RAPOR TÜRÜ**

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

### **1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR**

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

### **1.4-DEĞERLEME TARİHİ**

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanı tarafından 06.12.2012 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

### **1.5-DAYANAK SÖZLESMESİ**

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 30.11.2012 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 06.12.2012 tarihinde, 073 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

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

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

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

### **2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ**

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

### **2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

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

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

T.Halk Bankası A.Ş:

Cumhuriyetin kuruluşunu izleyen yıllarda faaliyete geçen bankalar ve diğer kamu işletmeleri toplumun bu en geniş kitlesinin sorunlarına çözüm getirememiştir. Kalıcı bir ekonomik kalkınma, sosyal denge ve toplumsal barışın korunması için uygun koşullarla esnaf-sanatkar ve küçük meslek sahibine kredi verme amacıyla, Türkiye Halk Bankası'nın kurulmasına karar verilmiştir. 1933 yılında çıkartılan 2284 sayılı Halk Bankası ve Halk Sandıkları Kanunu ile Türkiye Halk Bankası'nın kuruluş süreci 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, 1046 ada 27 parselde ‘‘Apartman’’ vasıflı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

## **BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

### **3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ**

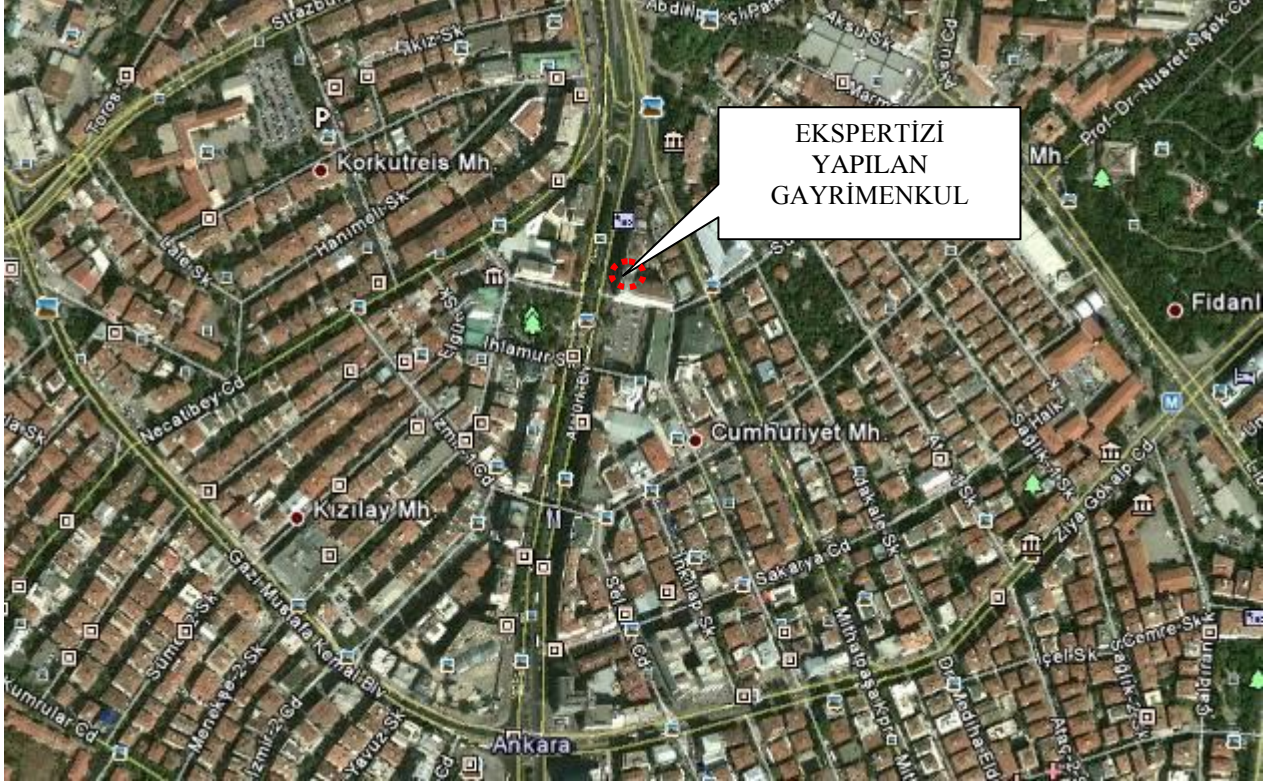
Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Atatürk Bulvarı No:63 adresinde, halen ‘‘Halkbankası Yenişehir Şubesi’’ adıyla, banka şubesi olarak işletilmektedir.

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

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



**Kroki**





**3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ**

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

**3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ**

03.12.2012 tarihinde Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır; (Taşınmaz bilgileri belgesi ekte sunulmuştur.)

**3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER**

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

### **3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU**

05.12.2012 tarihinde Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın yer aldığı 1046 ada 27 parsel;

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

205 m<sup>2</sup> yüzölçümlü imar parselidir.

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

### **3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU**

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

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

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

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

### **3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER**

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

## **BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

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

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

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

Ulaşım:İlçe Ankara'nın merkezinde yer almaktadır ve şehir merkezi de bu ilçededir. Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları Ankara Garı ve Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali Çankaya'dadır. Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları 2009 yılında Ankara-Eskişehir Hızlı Treni de ulaşım hizmet vermeye başlamıştır. Bu hatlar İstanbul'a ve Konya'ya kadar uzatılacaktır ve 2011 yılında bitirilip hizmete girmesi planlanmaktadır. İlçe içi ulaşımı kolaylaştıran iki adet faal, dört adet de inşaat halinde olan metro vardır. Bu metrolardan beşi Çankaya'yı, Yenimahalle, Keçiören gibi ilçelere bağlar. Yapımına 1992 yılında başlanan Ankaray metrosundan Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne direkt geçiş vardır. İlçeye havayolu ile ulaşım ancak, şehir merkezine 28 km mesafede bulunan, Çankaya'nın kuzeydoğusundaki Esenboğa Uluslararası Havalimanı ile mümkündür.

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

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

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

### **4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER**

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

#### **4.4-GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

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

#### **Yerinde yapılan tespitlere göre yapıların mahal özellikleri :**

Onaylı mimari projesi ve Yapı ruhsatına göre 2 Bodrum + Zemin + 9Normal + Çatı kattan oluşan yapının ön cephesi sağır yüzeyleri alüminyum kompozit levha, şeffaf yüzeyleri ise alüminyum doğrama arası camlı vitrin ile kaplı, arka cephesi sıva üzeri akrilik esaslı boyalı, iki yan cephesi ise komşu yapılara bitişiktir. Girişi zemin kat seviyesinden Atatürk bulvarı üzerinden önden olan binanın 2. Bodrum katında kazan dairesi, sığınak, arşiv odası, depo, 1. Bodrum katında kasa daireleri, arşiv odası, çay ocağı, ups odası, zemin katında müşteri holü, ofis, atm lobisi, 1. Katında ofis odası, müşteri holü, teras, 2,3,5. Katlarında ofis odaları, çay ocağı, vc, balkon, 4. Katında ofis odaları, çay ocağı, wc, balkon, 6 ve 7. Katlarında çalışma alanı, çay ocağı, balkon, 8. Katında çalışma alanı, santral odası, çay ocağı, wc, balkon, 9. Katında yemekhane, mutfak, balkon, teras katında rezerv kat ve açık teras olmak üzere 12 katta **yaklaşık brüt: 2204m<sup>2</sup>** kullanım alanlı olup yapıda çift asansör bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde 1. Bodrum, zemin, 1. ve 2. Katları Halkbankası Yenişehir Şubesi kullanmakta olup zemin katındaki ana girişin sağ yan kısmına başka bir giriş oluşturularak 2. Bodrum, 3,4,5,6,7,8 ve 9. Katlar Halkbankası Yenişehir Şubesinden bağımsız olarak kullanılmakta ve boş durumdadır. Halkbankası Yenişehir Şubesinin 1. Bodrum katında kasa odaları, arşiv odası, depo ve wc, zemin katında zemin katında müşteri holü ve arka kısımda ofis mahalli bulunmaktadır. 1. ve 2. katlarında çalışma alanı ve ofis mahalleri bulunmakta olup **yaklaşık brüt:730m<sup>2</sup>** kullanım alanlıdır. Halkbankası Yenişehir şubesinden bağımsız olarak kullanılan kısım ise **yaklaşık brüt:1474m<sup>2</sup>** kullanım alanlıdır. Halkbankası Yenişehir Şubesinin katlarında bulunan çalışma alanı, ofis mahalleri ve arşiv odalarının döşemeleri granit seramik kaplı, duvarları alçı sıva üzeri plastik boyalı, tavanları ise aydınlatma armatürlü asma tavanıdır. Şubede bulunan ıslak hacimlerin döşemeleri ve duvarları seramik kaplı, tavanı plastik boyalıdır. Katlar arası ulaşımı sağlayan merdivenler ise mermer plak kaplıdır. Halkbankası Yenişehir şubesinden bağımsız olarak kullanılan kısmın 2. Bodrum katında bulunan kazan dairesi, sığınak ve depo alanlarının döşemeleri karo mozaik kaplı, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır. 3. ve 9. katlardaki ofis mahallerinin döşemeleri laminant parke kaplı, duvarları plastik boyalı, tavanları ise alçı asma tavanlıdır. Katlarda bulunan ıslak hacimlerin döşeme ve duvarları seramik kaplı, tavanları plastik boyalıdır. Katlar arası ulaşımı sağlayan merdivenler ile duvarları h:1,50m kotuna kadar mermer plak kaplı bu kotun üzeri ve tavanlar plastik boyalıdır. Yapıda ısıtma merkezi sistem kalorifer tesisatı ile sağlanmaktadır.

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

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

#### **4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ**

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

#### **4-7.TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER**

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### **4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,**

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

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

#### **4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,**

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

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

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

#### **4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri**

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

#### **4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler**

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

1-Taşçı Emlak : 0 312 417 03 04

Ekspertizi yapılan taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde yer alan, yaklaşık 450 m2 kullanım alanlı zemin kat mağazaya pazarlıklı 9.000.000 TL. bedel istediklerini belirtmiştir. 20.000 TL./m2

2- Euro Turk : 0 312 442 15 00

Ekspertizi yapılan taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde daha merkezi konumda yer alan, yaklaşık 600 m2 kullanım alanlı zemin kat mağazaya pazarlıklı 66.000 TL./ay kiralık bedel istendiği belirtmiştir. 110 TL./m2

3- Mal sahibi : 0542 210 04 24

Değeri sorulan taşınmaza yakın konumda İnkılap Sokak üzerinde 1. Katta bulunan 75m2 kullanım alanlı ofise pazarlıklı 1.400 TL bedel istediklerini belirtmiştir. 18.66.TL/m2



4- Euro Turk : 0 312 442 15 00 – 0533 697 76 76

Değeri sorulan taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde yer alan yaklaşık 240m2 kullanım alanlı bodrum ve zemin kattan oluşan işyerine 2.500.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. 10.416.TL/m2

5- Bogaziçi Emlak : 0312 440 20 45

Ekspertizi yapılan gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan, bodrum + zemin + asma kat olarak kullanılan 225m2 kullanım alanlı dükkana 13.000 TL/ay bedel istediklerini belirtmiştir. 57.TL/m2

#### **4.10.1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar**

Taşınmazın konumlandığı bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda; Taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarda bina ortalama satış rakamlarının 3000.TL/m2-6750.TL/m2 arasında durumuna göre değiştiği tespit edilmiştir.Değerleme konusu taşınmaz her ne kadar kat irtifakı kurulmuş bir yapıda olsada hali hazırda bir bütün halinde kullanılması ve satışı olursa mevcut yapısal özellikleri nedeniyle bütün halinde satış görebilecektir.tüm bu kabuller neticesinde 2204 m2 toplam kullanım alanı olan taşınmaza 5626.TL/m2 birim değer takdir edilmiştir. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

1046 ADA 27 PARSEL KARGİR APARTMAN		
<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER,TL/M2</u>	<u>DEĞER,TL</u>
2204	5626	12.400.000

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri ~12.400.000.TL olarak hesaplanmıştır.

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

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi” kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır. Elde edilen emsaller doğrultusunda zemin katın yaklaşık ortalama 60,-65.TL/m<sup>2</sup>/ay,Zemin kat üstlerinin aşağıdan yukarı katlara doğru 25.TL/m2-15.TL/m2 birim olmak üzere; Bodrum+Zemin+1,2 normal katlar Halk Bank Yenişehir Şubesi-730 m2: 49.500.TL/ay, 2Bodrum Kat,4,5,6,7,8,9 normal katlar Boş durumda olan ofis katları-1474m2: 26.000.TL/Ay toplam 75.500,-TL/Ay bedelle kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu birim kira bedeli esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

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

Bu yöntemde yapılan kabuller;

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

<b>GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ</b>	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2 YENİŞEHİR ŞUBESİ	730
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2. 3,4,5,6,7,8,9 BOŞ KATLAR	1474
AYLIK KİRA BEDELİ KIZILAY ŞUBESİ	49.500
AYLIK KİRA BEDELİ BOŞ KATLAR	26.000
AYLIK KİRA BEDELİ,TL TOPLAM AYLIK KİRA BEDELİ	75.500
YILLIK KİRA BEDELİ,TL	906.000
KAPİTİLİZASYON ORANI	0.07
TAŞINMAZIN DEĞERİ,TL	12.942.857

Nakit/Gelir Akımları yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri **~12.943.000.TL** olarak hesaplanmıştır

#### **4.12- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

#### **4.13- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

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

#### **4.15- Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

**BÖLÜM 5:****ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:**

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

Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **12.400.000,-TL**, Gelir Yöntemi ile ise **12.942.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değer uyumluluğu dikkate alınarak **12.400.000,-TL** değer mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

**5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ**

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

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

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

**5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ**

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

**5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerleme Konusu gayrimenkul Banka Binası şeklinde planlanmıştır. Dolayısıyla onaylı mimari projesi,imar durum belgesi ve yapı ruhsatı belgelerindeki durumu dikkate alınarak 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 herhangi bir ipoteğin bulunmaması sebebiyle GYO portföyüne 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. Konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği Halk GYO portföyüne aymî sermaye olarak konulmasında yasal engel olmadığı kanaatindeyim.

#### **6.2. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :**

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı Pazar ile olan irtibatı, inşaat tarzları, inşaatı sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dahili taksimat ve kullanılabilirlik durumları, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı,

bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan ‘‘Piyasa Değeri Yaklaşımı’’ ve ‘‘Nakit Gelir Akımları Analizi Yöntemleri’’ metodları kullanılarak gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

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

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

### **SATIŞ DEğERİ TAKDİRİ**

RAYIÇ DEğER				
1046 ADA 27 PARSEL	ALAN,M2	KDV HARIÇ,DEğER/TL	KDV DAHİL DEğER/TL	KDV HARIÇI,DEğER/USD
KARGİR APARTMAN	2204	12.400.000	14.632.000	6.919.642
TOPLAM DEğER=12.400.000.TL				

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; 12.400.000.-TL (Onikimilyondörtüzyüzbin Türk Lirası) olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir.

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

### **KİRA DEğERİ TAKDİRİ**

KİRA DEğERİ				
1046 ADA 27 PARSEL	ALAN,M2	KİRA BEDELİ TL/AY	KİRA BEDELİ TL/YIL	KİRA BEDELİ USD/YIL
YENİŞEHİR ŞUBESİ	730	49.500	594.000	331.473
3,4,5,6,7,8,9 KATLAR	1474	26.000	312.000	174.107
TOPLAM YILIK KİRA DEğERİ=906.000.TL/ 505.580.USD				

\* Sigorta bedeli olarak 2012 yılına ait Bayındırlık ve İskan Bakanlığının belirlemiŐ olduğu 4B yapı sınıfına ait inŐai bedel olarak 2204 m2 x 695 TL/m2:1.531.780.- TL alınmıştır.

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Şeref EMEN  
Değerleme Uzmanı

Nazan YONCA  
Sorumlu Değerleme Uzmanı




## **EKLER**

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

### **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 : **11.500.000.-TL dir.**

**RESİMLER**  
ANA GAYRİMENKULÜN DIŞ CEPHE FOTOĞRAFLARI





YENİŞEHİR ŞUBESİ FOTOĞRAFLAR  
1.BODRUM KAT



ZEMİN KAT





1.NORMAL KAT



## 2.NORMAL KAT



HALK GYO YA AİT BOŞ DURUMDAKİ OFİS KATLARI

## ZEMİN KAT



## 3.NORMAL KAT





4. NORMAL KAT



5. NORMAL KAT



6. NORMAL KAT



7. NORMAL KAT



8. NORMAL KAT



9. NORMAL KAT



## İMAR DURUM BELGESİ

İMAR		KADASTRO		SUYU Miktarı M2	TOPLAM Alan M2	DÜŞÜNCELER
ADA No.	PARSEL No.	ADA No.	PARSEL No.			
1046	22	1046	22 3		264	
<b>İMAR DURUMU</b>						
Yola Mesafesi : <b>BTÖSİK</b>			İnşaat tarzı : <b>BLOK</b>			
İnşaat Cephesi : <b>KROKİDE</b>			Kat adedi (Bodrum hariç) : <b>10 KAT</b>			
(Ençok) Derinliği : <b>AREA HADUDA 200M</b>			Saçak seviyesi : <b>30.50 M.</b>			
Parsel ölçüleri <b>27.12.1992</b> tarihli Applikasyon zaptından alınmıştır.			Ticaret Bölgesi 24.04/10.12.1993 10.12.1993 17.1.1995			
ÇİZEN 22.1.1992 SAK			İMAR DURUMU SUBE SEFİ Miyassar ÇINAR İMAR İmar Durum Belgesi			
<p>A - İmar Yüzölçümü 70 : İmar durumunu gösterici çap ruhsat için başvuru tarihinden evvel en fazla (1) sene içinde tasdik edilmiş olacaktır.</p> <p>B - Applikasyonsuz çapla proje tasdik edilmez.</p> <p>C - Projeler İmar Talimatnamesine uygun olarak tanzen edilecektir.</p>						





### MİMARİ PROJE KAPAĞI

ARA	FAZEL	TARİH		
		YERİ	SAYI	ŞEHİR
1046	5			
MİMARİ		MİMARİ ÇİZİMLER		
T. HANCI BAKIR		BİNA VE İNŞAAT MÜHÜRÜ		
A.Ş.		MİMARİ ÇİZİMLER		
		Çizim Sayısı: 1.2.34.567		
		7280/10.2.93 İmar Şartları		
		2183/14.6.66 İst. Kanun		
26.5.1986		MİMARİ ÇİZİMLER		
MİMARİ		MİMARİ ÇİZİMLER		
MİMARİ		MİMARİ ÇİZİMLER		
MİMARİ		MİMARİ ÇİZİMLER		

*[Handwritten signature]*

**ŞEHİR MİMARİ MÜHÜRÜ**

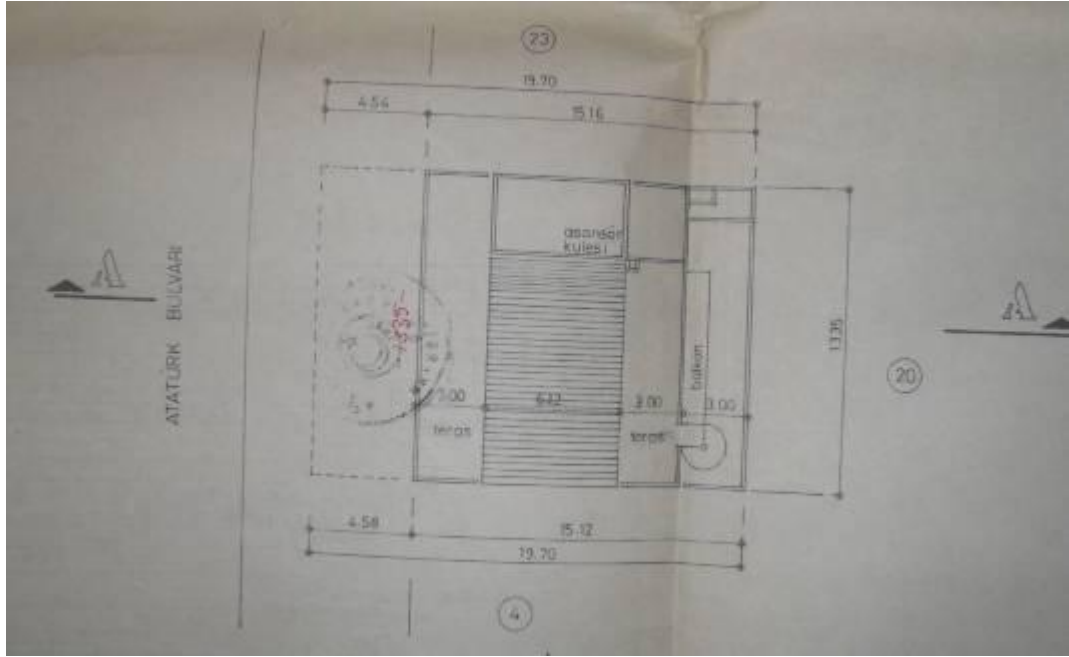
*[Handwritten signature]*

**ŞEHİR MİMARİ MÜHÜRÜ**

*[Handwritten signature]*

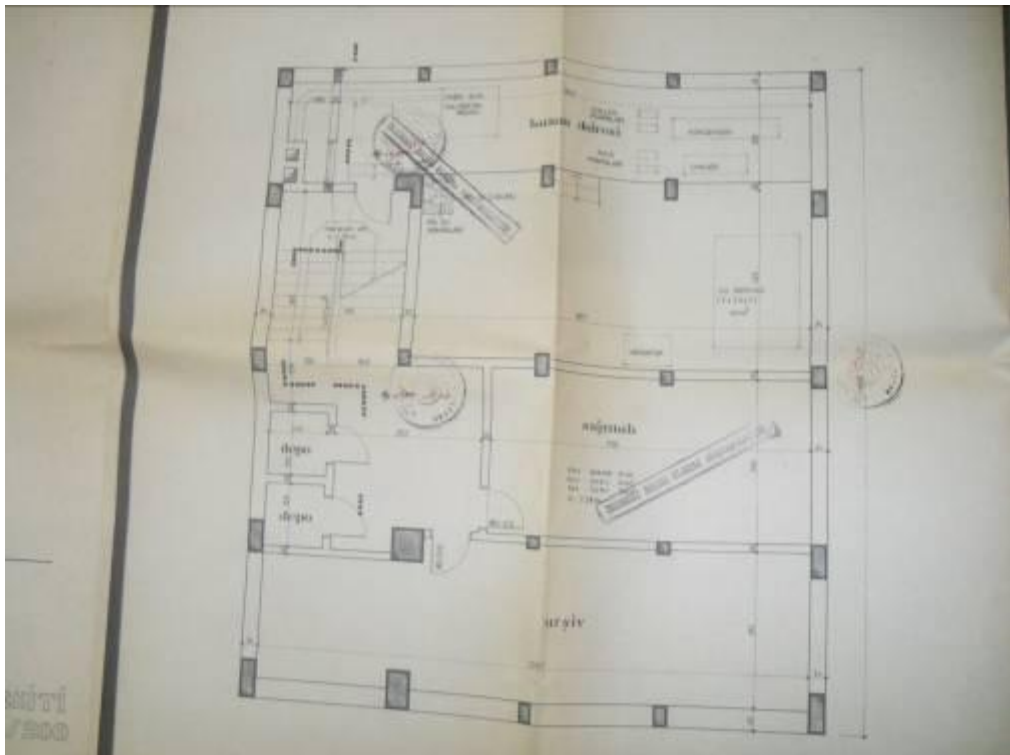
**ŞEHİR MİMARİ MÜHÜRÜ**

### VAZİYET PLANI

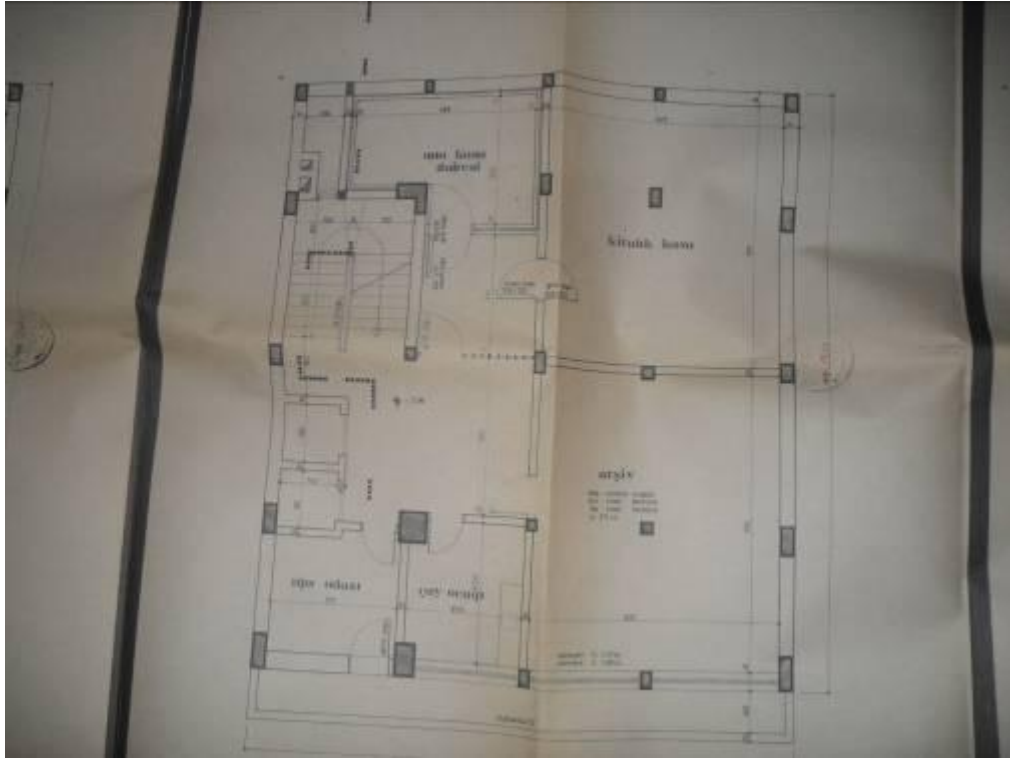


### KAT PLANLARI

#### 2. BODRUM KAT



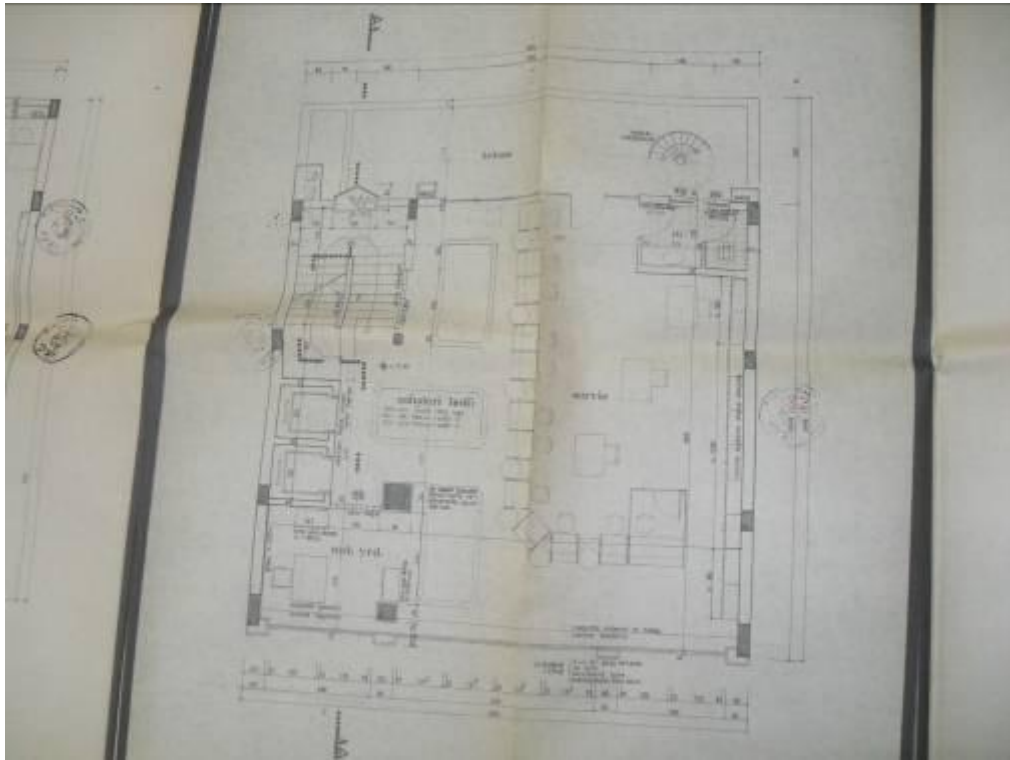
### 1.BODRUM KAT



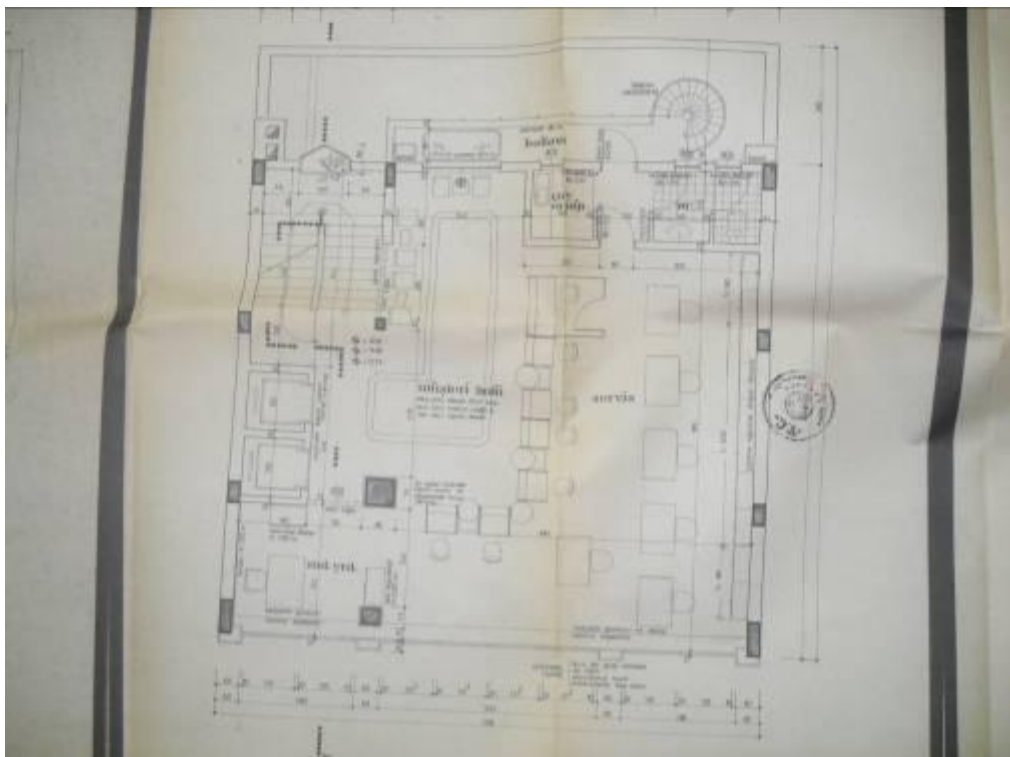
### ZEMİN KAT



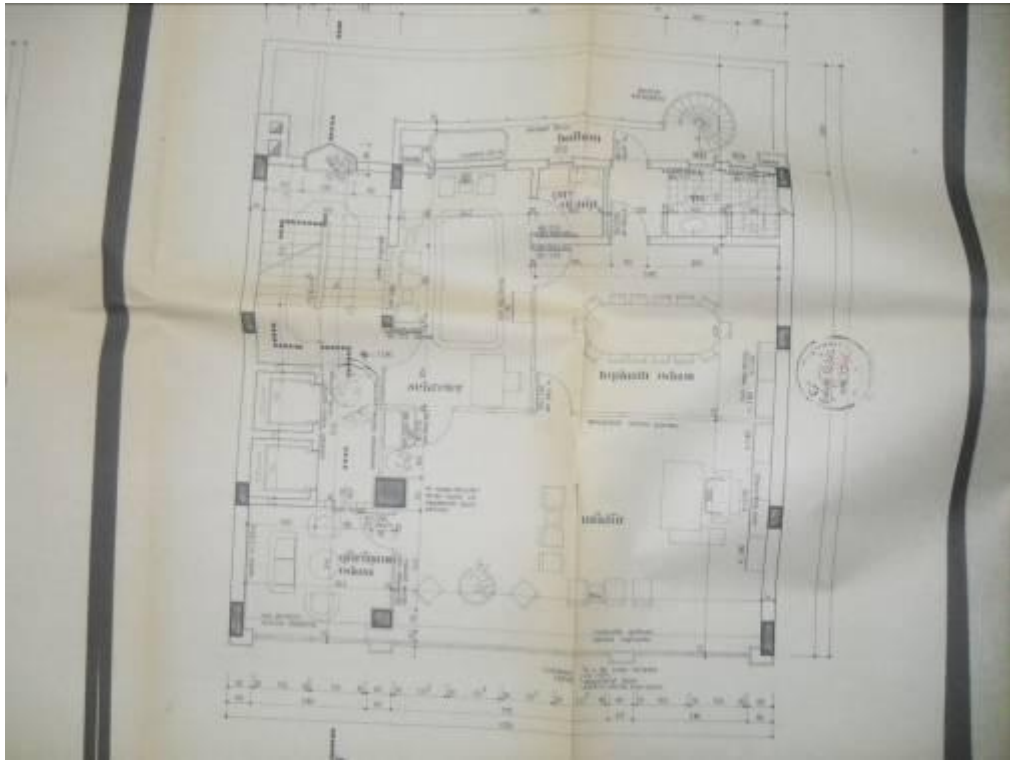
**1.NORMAL KAT**



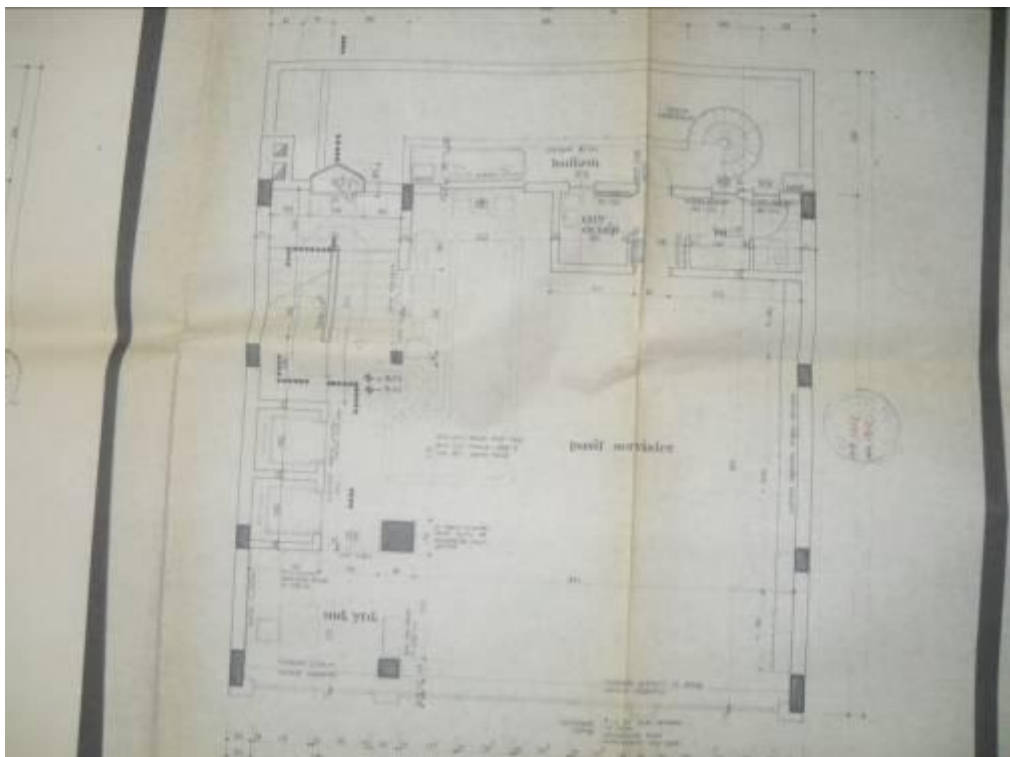
**2,3,5. NORMAL KATLAR**



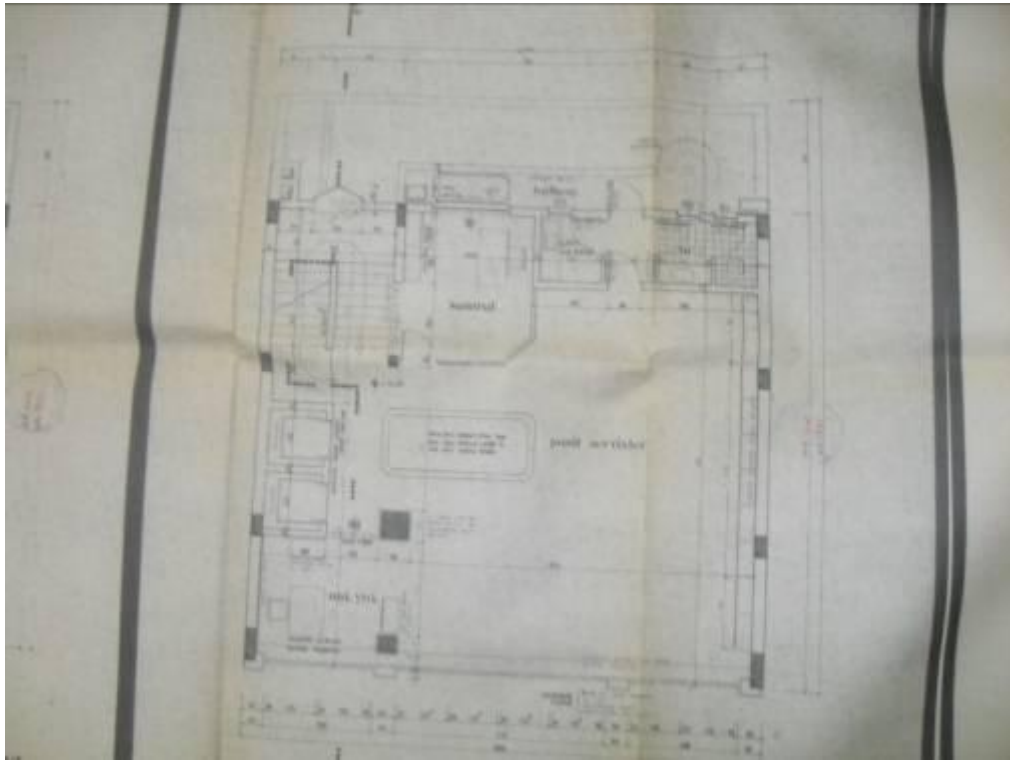
**4.NORMAL KAT**



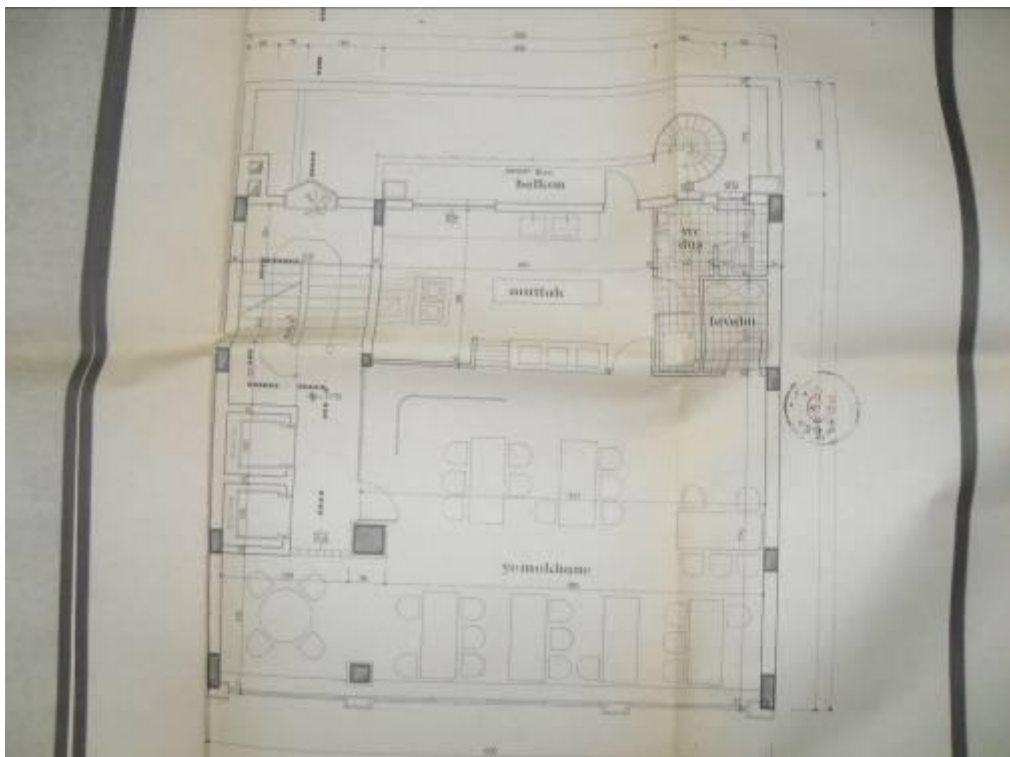
**6.7. NORMAL KATLAR**



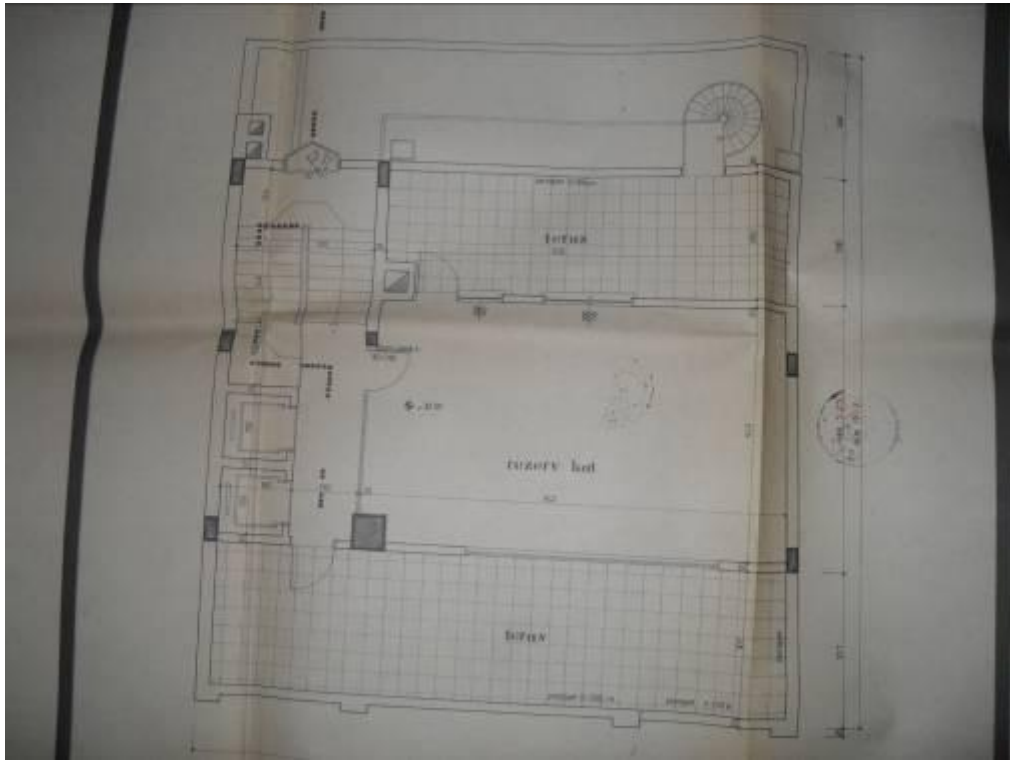
**8.NORMAL KAT**



**9.NORMAL KAT**



10. NORMAL KAT





## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: 1046/27			
Zemin No	: 482076	Yükölçüm	: 205,00 m2			
B / Blok	: ANKARAÇANKAYA	Ana Tap Nitelik	: APARTMAN			
Kısım Adı	: Çankaya TM					
Mülk / Kily Adı	: CUMHURİYET Mah.					
Mevki	:					
ÇB / Sayfa No	: 1 / 58					
Kayıt Durumu	: AŞİF					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrakare	Edişme Sebibi - Tarih - Yev.	Terkis Sebibi - Tarih - Yev.
TTB00547	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	207,00	Ticaret Sicilinde Açık Şirket Kuruluşu - 28/10/2010 - 36171-	-

Raporlayan: 23744 Hacı Mustafa  
KESİMLİ  
Kayıtlıdır.  
06.12.2012

Tapu Tarihi - Saat: 05.12.2012 11:05



**Şeref EMEN**

**Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi**

Görevi : Lisanslı Değerleme Uzmanı - Kontrolör

**KİŞİSEL BİLGİLER**

Doğum Tarihi : 01.03.1959

Medeni Hali : Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

**MESLEKİ TECRÜBESİ**

2011 -..... : Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Lisanslı Değerleme Uzmanı

2010-2011 : Emeklilik

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

Komisyon Başkanı

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

Ekip Mühendisi

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

Ekip Şefi

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

Ekip Mühendisi

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

Arazi Ekip Mühendisi

**EĞİTİM BİLGİLERİ**

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

1974 -1977: Bolu Erkek Öğretmen Lisesi

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Şeref EMEN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*

E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**Nazan YONCA**

**Şehir ve Bölge Plancısı**

Görevi : Yönetim Kurulu Üyesi - Sorumlu Değerleme Uzmanı

**KİŞİSEL BİLGİLER**

Doğum Tarihi : 24.07.1952

Medeni Hali : Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

**MESLEKİ TECRÜBESİ**

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

Yönetim Kurulu Üyesi - Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

Yarı Zamanlı Öğretim Görevlisi

1989-2003 : Türkiye Kalkınma Bankası

Kıdemli Uzman

1977-1989 : Turizm Bankası

Şehir Plancısı

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

Şehir Plancısı

1976-1976 : T.C. Milli Savunma Bakanlığı

Şehir Plancısı

**EĞİTİM BİLGİLERİ**

1971-1976 : Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi

Şehir ve Bölge Planlama

1967-1970 : Cumhuriyet Lisesi

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008

No : 400816

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" i uyarınca

**Nazan YONCA**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*

E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN