

2015

EKSPERTİZ RAPORU



REVİZE

HALK
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A. Ş.

Cumhuriyet Mahallesi Ziya Gökalp
Caddesi No: 5 (1064 Ada 14 Parsel)
Çankaya / ANKARA

TALEP EDEN KURUM	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	: 14.10.2015 – 597931/SPK’ nun 22.07.2016 tarih ve 12233903-325-07-E-8051 sayılı yazısı
RAPORUN KONUSU	: Mülkiyeti; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, tapu kayıtlarında 1064 ada, 14 numaralı parselde Kargir Apartman vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın tamamını oluşturan 1 adet “Mağaza”, 50 adet “Büro” nitelikli halihazırda Halk Bankası Kızılay Şubesi ve Ankara 1.Bölge Koordinatörlüğü olarak hizmet veren gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları içerisindeki satış ve kira değer tespiti.
RAPOR TARİH VE NO.	: 18.12.2015 tarih ve 2015/23-4 rapor numarası
REVİZE RAPOR TARİHİ VE NOSU	29.07.2016 tarih ve 597631
SAHİBİ	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
HİSSESİ	: Tam
TAPU İNCELEMESİ	: 20.10.2015 tarihinde Tapu kayıt Sistemi’nden temin edilen tapu kayıt belgelerine göre taşınmazların tapu kaydında herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.
İMAR DURUMU	: Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden edinilen bilgiye göre değerlendirilmeye konu taşınmazların bulunduğu parsel, 9 kat ticari MİA (Merkezi İş Alanı) imarlıdır.
DEĞERİ	: ; Mülkiyeti; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, tapu kayıtlarında 1064 ada, 14 numaralı parselde Kargir Apartman vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın tamamını oluşturan 1 adet “Mağaza”, 50 adet “Büro” nitelikli halihazırda Halk Bankası Kızılay Şubesi ve Ankara 1.Bölge Koordinatörlüğü olarak hizmet veren gayrimenkule değerlendirme tarihi itibarıyla; KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 16.310.000-TL (OnaltımilyonüçyüzonbinTürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir. TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ; 106.000-TL (YüzAltıBin TürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	: Sevilay DUYNAMAZ (SPK Lisans No: 401977)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	: Murat ATALAY (SPK Lisans No: 400994)

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki
- 3.4- Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Muhasebe Kaydı, Kapasite Raporu vb. Dokümanlar)
- 3.5- Gayrimenkullerin İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkullerin Hukuki Durumu

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1- Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4.4- Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri
- 4.5- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri
- 4.6- Gayrimenkul Değerine Etken Faktörler
 - 4.6.1- Olumlu Faktörler
 - 4.6.2- Olumsuz Faktörler
- 4.7- Genel Değerleme Yöntemleri
 - 4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.7.3.- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi
- 4.8-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine ve Nakit Akışı Yaklaşım Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler
- 4.10- Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabuller ve Hesaplamalar
- 4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabuller ve Hesaplamalar
- 4.12- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5.1-Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması
- 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 5.3- KDV Oranları

BÖLÜM 6 SONUÇ:

- 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

6.2- Mevcut İmar Durumuna Göre Nihai Değer Takdiri

EKLER

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'nin 14.10.2015 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.10.2015 tarih 2015/23 numaralı hususi ve idari şartname-protokole istinaden şirketimiz tarafından 18.12.2015 tarihinde, 2015/23-4 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.07.2016 tarih 12233903-325.07-E.8051 sayılı yazısında yer alan değerlendirmeler çerçevesinde (konu raporun döviz kuru, kapitalizasyon oranı, vb. kriter ve tespitlerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır) şirketimiz tarafından 29.07.2016 tarihinde revize edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'ye ait olan; tapu kütüğünde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, , 1064 ada, 14 parsel numaralı, halihazırda Halk Bankası Kızılay Şubesi ve Ankara 1.Bölge Koordinatörlüğü olarak hizmet veren taşınmazın günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan revize ekspertiz değerlendirme raporudur.

1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz Değerleme uzmanı Sevilay DUYMAZ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Murat ATALAY tarafından kontrol edilmiştir.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerleme personeli Sevilay Duymaz tarafından 07.12.2015 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 11.12.2015 tarihinde ekspertiz çalışması tamamlanmış olup raporumuz 18.12.2015 tarihinde hazırlanmış olup 29.07.2016 tarihinde revize edilmiştir.

Bu raporda kullanılan değer; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada, 14 parsel numaralı, tapu kayıtlarında Kargir Apartman vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın tamamını oluşturan 1 adet "Mağaza", 50 adet "Büro" nitelikli halihazırda Halk Bankası Kızılay Şubesi ve Ankara 1.Bölge Koordinatörlüğü olarak hizmet veren taşınmazın UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

"UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.10.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.07.2016 tarih 12233903-325.07-E.8051 sayılı yazısında yer alan değerlendirmeler çerçevesinde (konu raporun döviz kuru, kapitalizasyon oranı, vb. kriter ve tespitlerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır) şirketimiz tarafından 29.07.2016 tarihinde revize edilmiştir.

1.6- Raporun Kurul Dzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

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

2.1- Şirketin Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, 05.07.1995 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 3.500.000.000.-TL sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) 22.07.1995 tarih ve 22351 sayılı yazıları ile 7 nolu yetki belgesine istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek Şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulu (BDDK) 05.08.2009 tarihli Kurul Kararı'yla Vakıf Gayrimenkul Değerlendirme A.Ş' ye "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi vermiştir.

Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, İstanbul Anadolu Yakası, İstanbul Avrupa Yakası, İzmir, Antalya, Bursa, Kayseri ve Adana Bölge Müdürlükleri ile Konya, Trabzon ve Diyarbakır Şube Müdürlüklerinde faaliyetini sürdürmektedir.

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:

Eti Mahallesi Ali Suavi Sokak No:11, 06833 Maltepe/ ANKARA

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

2010 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak 466 milyon TL'si aynı olmak üzere toplam 477 milyon TL sermaye ile kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Halk GYO) gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir. Şirket; faaliyetlerinde, portföy yatırım politikalarında ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerini ve ilgili mevzuatı gözetir. 2013 yılı Şubat ayı itibarıyla halka arz olan ve BIST 100 bünyesinde işlem gören Şirket, 2015 yılı ikinci çeyrek dönem sonunu, rayiç değerlerle 1,5 milyar TL gayrimenkul büyüklüğü, 937 milyon TL aktif ve 845 milyon TL öz kaynak büyüklüğü ile tamamlamıştır.

Ortaklık Yapısı

Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Pay Adedi	Pay Tutarı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	11.739.936 TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	522.939.686 TL
Toplam:		71,96	534.679.622 TL
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	280.377 TL
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1 TL
Halk Açık Kısım	B	28,00	208.040.000 TL
Genel Toplam:		100	743.000.000 TL

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'ye ait olan; tapu kütüğünde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, , 1064 ada, 14 parsel numaralı, halihazırda Halk Bankası Kızılay Şubesi ve Ankara 1.Bölge Koordinatörlüğü olarak hizmet veren taşınmazın günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası

cinsinden nakit veya karşılığı değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporu olup, müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerlendirme 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.
- Söz konusu gayrimenkul GYO kapsamındadır.

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Ziya Gökalp Caddesi No: 5 adresine kâindir. Bitişik nizamda, 3 bodrum kat + zemin kat + 8 normal kattan oluşmakta olan ana taşınmaz dahilinde bina girişi ve şube girişi Ziya Gökalp Caddesi üzerinden zemin kattan sağlanmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaz, Kızılay Meydanında araç ve yaya trafiğinin oldukça yoğun olduğu Ziya Gökalp Caddesinde yer almaktadır. Toplu taşıma araçları olan otobüs, minübüs, metro ve tramvay güzergahında olan taşınmazın herhangi bir ulaşım problemi bulunmamaktadır.

Orta ve yüksek gelirli gruplar tarafından tercih edilen ve ticari aktivitenin yüksek olduğu bölgede; resmi-özel kurum ve kuruluşlar, banka şube binaları, cafeler, restaurantlar, ofisler, dersaneler, mağazalar, Çankaya Belediyesi, Kızılay Alışveriş Merkezi, Güvenpark, Gama İş Merkezi ve pasajlar bulunmaktadır. (Koordinat Gps ondalık sisteme göre: 39.920927, 32.855119)

3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İli : Ankara
İlçesi : Çankaya
Mahallesi : Cumhuriyet
Köyü : --
Mevkii : --
Ada No : 1064
Parsel No : 14
Yüzölçümü : 272 m²
Ana Taş. Niteliği : Kargir Apt
Yevmiye No : 36171
Cilt : 9
Tapu Tarihi : 28.10.2010
Sahibi : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Hissesi : Tam

Sıra No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı	Kat No	Sayfa No
1	1	Mağaza	650/1500	1 ve 2.bodrum+zemin	842
2	2	Büro	150/1500	1	843
3	3	Büro	11/1500	2	844
4	4	Büro	10/1500	2	845
5	5	Büro	16/1500	2	846
6	6	Büro	19/1500	2	847
7	7	Büro	15/1500	2	848
8	8	Büro	15/1500	2	849
9	9	Büro	14/1500	2	850
10	10	Büro	11/1500	3	851
11	11	Büro	10/1500	3	852
12	12	Büro	16/1500	3	853

13	13	Büro	19/1500	3	854
14	14	Büro	15/1500	3	855
15	15	Büro	15/1500	3	856
16	16	Büro	14/1500	3	857
17	17	Büro	11/1500	4	858
18	18	Büro	10/1500	4	859
19	19	Büro	16/1500	4	860
20	20	Büro	19/1500	4	861
21	21	Büro	15/1500	4	862
22	22	Büro	15/1500	4	863
23	23	Büro	14/1500	4	864
24	24	Büro	11/1500	5	865
25	25	Büro	10/1500	5	866
26	26	Büro	16/1500	5	867
27	27	Büro	19/1500	5	868
28	28	Büro	15/1500	5	869
29	29	Büro	15/1500	5	870
30	30	Büro	14/1500	5	871
31	31	Büro	11/1500	6	872
32	32	Büro	10/1500	6	873
33	33	Büro	16/1500	6	874
34	34	Büro	19/1500	6	875
35	35	Büro	15/1500	6	876
36	36	Büro	15/1500	6	877
37	37	Büro	14/1500	6	878
38	38	Büro	11/1500	7	879
39	39	Büro	10/1500	7	880
40	40	Büro	16/1500	7	881
41	41	Büro	19/1500	7	882
42	42	Büro	15/1500	7	883
43	43	Büro	15/1500	7	884
44	44	Büro	14/1500	7	885
45	45	Büro	11/1500	8	886
46	46	Büro	10/1500	8	887
47	47	Büro	16/1500	8	888
48	48	Büro	19/1500	8	889
49	49	Büro	15/1500	8	890
50	50	Büro	15/1500	8	891
51	51	Büro	14/1500	8	892

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

07.12.2015 tarihinde Tapu Kayıt Sisteminden (Takbis sisteminden) temin edilen tapu kayıt belgelerine göre taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

3.4- Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

(Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

➤ Tapu senedi;

- Değerlemeye konu binayı oluşturan gayrimenkullerden 1 b.b. nolu taşınmaz niteliği "Mağaza", diğer 50 adet bağımsız bölüm ise "büro" vasfı ile kayıtlı durumdadır.

Taşınmazlar Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

➤ İmar Pafta Sureti;

- İmar Paftası: (Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünden temin edilmiştir.)

➤ Yapı Ruhsatı Belgeleri

-17.08.1983 tarih, 92 numaralı yapı ruhsatı ve 31.05.1978 tarih A48 numaralı yapı ruhsatı

➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

- 23.02.1983 tarih, 393/84 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi,

➤ Mimari Proje

- 17.02.1983 tarih onaylı Çankaya Belediyesi İmar Arşivinden temin edilen ve 04.05.1976 tarih onaylı Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğünden temin edilmiş olan kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmiştir.

Not: 17.02.1983 tarihli mimari projesi Tapu Sicil Müdürlüğünde bulunmamaktadır, Çankaya Belediyesi Yapı Denetim Şube müdürlüğünde Murat Can TAŞDİBİ ile yapılan görüşmede bu mimari proje'nin üzerinde yapılan değişiklikler sonucunda 14.10.2009 tarihli tashihatların (katlar arası bağlantıların yeni merdiven ile sağlanması, asma katın büyütülmesi) yapı ruhsatına bağlanmasına amacıyla tadilat projesine işlenmiş ve Çankaya Belediyesinin

ekspertize konu taşınmaz ile ilgili belirlediği yasal problemlerinin ortadan kalkmasını sağlamıştır. Ekspertiz tarihi ile taşınmaz ile ilgili herhangi bir yasal sıkıntının olmadığı bilgisi edinilmiştir.

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından, tespit edilmiş olup, bağımsız bölüm bazında yer tespiti Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğünde kat irtifakına esas onaylı mimari proje üzerinden yapılmıştır.

* Söz konusu belge örnekleri rapor ekinde sunulmuştur.

3.5- Gayrimenkullerin İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar Servisinden edinilen bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı parsel 1/1000 lik uygulama imar planı dahilinde 9 kat ticari MİA (Merkezi İş Alanı) alanında kalmaktadır.

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

3.6- Gayrimenkullerin Hukuki Durumu

Değerlemeye konu taşınmazın Tapu kayıtlarında yapılan incelemede herhangi bir nedenle tasarrufunun gündeme gelmesi halinde devredilmesi önünde bir kısıtlamanın bulunmadığı görülmüştür. İlgili belediye arşivlerinde yapılan incelemede yapının yasallığı ve imar planlarına uygunluğu konusunda herhangi bir engelin bulunmadığı görülmüştür.

Ekspertize konu taşınmazın herhangi bir nedenle tasarrufa sunulması halinde; değerinin yüksek olması, kat irtifakı kurulu olmasına karşın halihazırdaki kullanımı dikkate alındığında bütün olarak satış zorunluluğunun olması, özel olarak projelendirilmiş olması nedeni ile aynı iş kolunda faaliyet gösterecek kişi ve kuruluşlarca talep edilecek olması gibi nedenlerden dolayı talebinin düşük sayıda olacağı, dolayısıyla satışının uzun zaman alabileceği tahmin edilmektedir.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

Ankara çok eski bir yerleşim merkezidir. Taş devri ve maden devrini yaşadığı, Hitit medeniyetinin kurulduğu yerler arasında olduğu yapılan arkeolojik kazılardan da anlaşılmıştır. MÖ 8. yüzyılda Ankuva adlı Hitit şehrinin yerine Frigyalılar tarafından kurulduğu bilinmektedir. Efsaneye göre Midas tarafından gemi çapası (Anker) bulunan bir yere kurulmuştur. Ankara daha sonraki yüzyıllarda Lidya, Pers, Bizans dönemlerini yaşamıştır. Şehre Galat devrinde Ancora adı verilmişti. İlginçtir Romalılar zamanında basılan paraların üzerinde Ankara şehri arması olarak gemi çapası kullanılmıştır.

Ankara'nın Selçuklu yönetimi altındaki adı ZatülSelasildi, kente daha sonraları Engürü adı verilmiştir. Engürü kelimesinin Farsça'da üzüm anlamına gelmektedir. Bir iddiaya göre Ankara o zaman üzüm bağlarıyla doludur, şehrin adı da buradan gelmektedir. Bir diğer iddia ise Ankara Kalesinin halka angarya ile yaptırılması sonucu kente bu ad verilmiştir.

Ankara bir ara Haçlı ordularının elinde kalmış daha sonraları Danişmentliler, Moğollar ve Ahiler devrini yaşamış, ardından da Orhan Gazi'nin büyük oğlu Rumeli Fatih Süleyman Paşa tarafından Osmanlı topraklarına dâhil edilmiştir.

Yıldırım Beyazıt ve Timur arasında Çubuk Ovası'nda yapılan Ankara Savaşı'nın ardından bir müddet Timur'un yönetiminde kalmışsa da birkaç yıl sonra tekrar Osmanlı egemenliğine geçmiştir.

Ankara Fatih Sultan Mehmet zamanında Beylerbeyi (Eyalet) merkezi, sonra Sancak Beyliği, Tanzimat'tan sonra ise tekrar Beylerbeyi merkezi olmuştur. Ankara 1833 yılında Mısır ordusunun egemenliğine girmişse de kısa bir süre sonra tekrar Osmanlıların eline geçmiştir.

Kentin İlk planı 1839 yılında Vinke tarafından yapılmıştır. Ankara'ya demiryolu 1892 yılında ulaştırılmıştır.

Mustafa Kemal ve Temsil Heyeti 27 Aralık 1919'da Ankara'ya ilk geldiği zaman kentin nüfusu yaklaşık olarak 25 bindi. Şehre, jeneratörden belli saatlerde verilen elektrik 1918'de getirilmişti. Kalenin batı yakasında otel, han ve lokantalar ile küçük bir çarşısı, iki katlı ahşap evleri, mezarlıktan sonra ulaşılan bir tren istasyonu vardı. Yolları, asfaltı, altyapısı yoktu. Yazın tozlu, kışın çamurdu. At arabalarından başka taşıt da yoktu. Kendi halinde, kendi yağıyla kavruan tipik bir iç anadolu kenti görünümündeydi.

Yeni Türk devleti Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti Ankara, Türkiye'nin 7 coğrafi bölgesinden birisi olan İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında bulunmaktadır. Yerküre üzerinde ise Ankara ili 38 43 40 41 kuzey enlemleri ile 30 51 34 05, doğu boylamları arasında yer almaktadır. Yüzölçümü 25 978 km²'dir.

Şehir merkezinin önemli bir bölümünün üzerinde kurulu olduğu Ankara Ovası'nın denizden yüksekliği yaklaşık olarak 850 m kadardır. Çankaya'nın rakımı (denizden yüksekliği) ise 857 m'dir. Şehrin ilk kuruluş yeri olarak bilinen Ankara Kalesi'nin yüksekliği ise 980 m'yi bulmaktadır. Türkiye'nin nüfus bakımından ikinci büyük ili durumundaki Ankara'nın 24 ilçesi vardır. Bu ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Balâ, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Sincan, Şereflikoçhisar, Yenimahalle adlarını taşımaktadır. Ankara, 1924 yılında, Cumhuriyet'in kuruluşundan hemen sonra bugünkü anlamda belediye yönetimine kavuşmuştur. 1984 yılından sonra metropoliten ölçekteki büyük sorunlarla uğraşmak üzere Ankara Büyükşehir Belediyesi ve bunun sınırları içinde 5 ilçe belediyesi (Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak, Keçiören) kurulmuştur. Daha sonraki tarihlerde (Sincan, Etimesgut ve Gölbaşı) ilçelerinin kurulmasıyla Ankara'daki ilçe belediyeleri sayısı 8'e ulaşmıştır.

Başkent Ankara'nın nüfusu, ekonomik duruma ve siyasi olayların gelişimine uygun biçimde çoğalmış veya azalmıştır. Nüfusu 1522'de 12.000-16.000, 1600'de 23.000-29.000, 1700'de 45.000, 1830'da 22.500, 1900'de 32.000, 1920'de 28.000 iken Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti kabul edilışinden itibaren hızlı bir artış göstermiştir. 1927 Yılında 74.558 olan şehir merkezinin nüfusu 1990 yılı sayımına göre 2.641.852'ye yükselmiştir. 1997 Sayımına kent içi nüfusu 2.984.099'dur. 2000 Yılında yapılan nüfus sayımı sonuçlarına baktığımızda Ankara'nın kent merkezi nüfusunun 3.085.078'e yükseldiğini görmekteyiz. 2014 verilerine göre 5.150.072 olan nüfusun, 2.562.805'i erkek, 2.58.267'si kadınlardan oluşmakta, yüzde olarak %49.76 erkek, %50.24'ü kadındır. Nüfus yoğunluğu 202/km2'dir.

Ankara'da her 100 erkek nüfusa 102 kadın nüfus düşmektedir. Erkeklerin yarısı 20.8 yaşından küçük, kadınların yarısı ise 22.7 yaşından küçüktür. İl düzeyinde genel okur-yazar oranı %93'tür. Bu oran erkeklerde %97, kadınlarda ise %89'dur. Erkeklerin %21.8'i lise mezunuyken, bu oran kadınlarda ancak %15.1'i bulmaktadır. Ankara'da nüfusun %72'si ücretli olarak çalışmakta, %11.6'sı kendi işini yapmakta, %3.9'u ise işveren konumunda bulunmaktadır.

ÇANKAYA'NIN TARİHİ

Çankaya ilçesinin tarihi Ankara'nın genel tarihinden ayrılmasa da onun gerçek tarihi Cumhuriyet'le başlar.

Milli Mücadele'nin ilk günlerinde Çankaya, bağ ve bahçeleri ile yayla görüntüsündeydi. Birkaç küçük bağ evi, bozkırın ortasında yer alan yeşilliklerin arasında zar-zor seçiliyordu. Şehirse şimdi Numune Hastanesi'nin bulunduğu tepede bitiyordu. İncesu Deresi'nin olduğu yer ise sel taşkınları ile oluşmuş bir bataklıktan ibaretti. Cebeci ve çevresi çayırıktı. Yer yer kavun ve karpuz, bağ-bostan ekiliyordu.

Mustafa Kemal Paşa'ya Dikmen tepelerinde yapılan görkemli karşılama ve Çankaya'da küçük, havuzlu bir bağ evinin ayrılması, ilimiz ve ilçemiz için dönüm noktası oldu. Mustafa Kemal'e ayrılan bağ evi elden geçirilerek köşk haline getirildi. Hemen yakınına Başbakanlık konutu yapıldı.

Türkiye Devleti'ni tanıyan ülkeler, gösterilen yerlere inşaatlarını yaparak elçiliklerini İstanbul'dan Çankaya'ya taşıdılar. Böylece Yenişehir ve Atatürk Bulvarı doldu, Sakarya ve İzmir Caddelerine taşıtı. 1950'li yıllardan sonra Ankara yoğun iç göç sonrasında gecekondularla çevrelendi. Bundan da en büyük payı ne yazık ki Çankaya ilçesi aldı.

Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapıldı. O zamanlar bucak olan Gölbaşı ve Elmadağ ilçemize bağlandı. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler.

30.11.1983'te Mamak ve Gölbaşı ilçe yapılarak Çankaya'dan ayrıldı.

İlçemizin bugün 17 semti, 104 mahallesi ve 3 köyü vardır. 2014 yılı nüfus sayımına göre Çankaya'nın nüfusu 913.715'tir. Köyleriyle birlikte bu rakam daha da artmaktadır. Fakat Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2 milyonu aşmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisinde. Cumhuriyetle birlikte devlet yöneticilerine ve konuklarına hizmet vermektedir.

Çankaya başkent içinde başkent olarak Ankara'nın en itibarlı, en dikkat çeken ilçesi olmuştur. Çünkü Çankaya sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, kuvvet komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır.

4.2- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

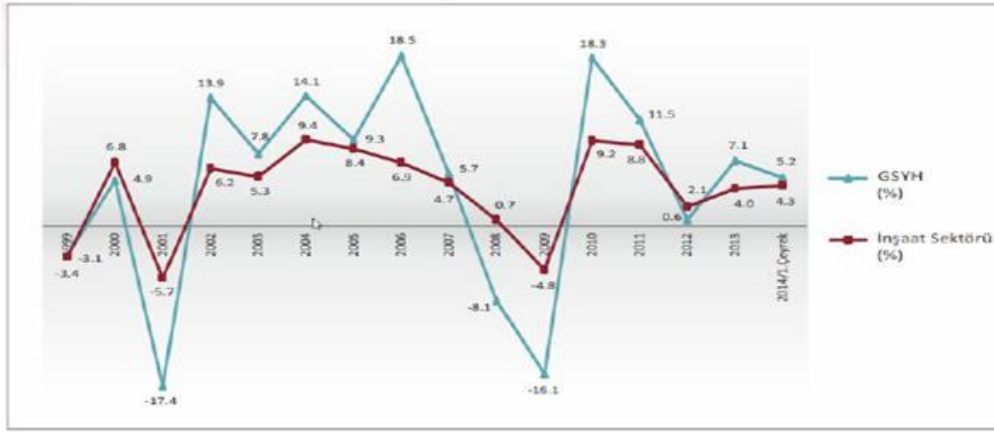
Ülkemiz gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Diğer ülkelerde olduğu gibi, gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak "inşaat" oluşturmaktadır. Barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar ile o mekânları yaşanılır kılacak tüm altyapının ilk adımı "inşaat"la atılmaktadır. Geleceğe

güvenle yürüme kararlılığında olan bir ülke, bu yürüyüşüne hiç şüphe yok ki "inşaat"la başlayacaktır.

Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık yüzde 30 seviyesinde olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörü, kendisine bağlı 200 den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan konumunda olup, bu yaygın etki, sektörün "ekonominin lokomotif" olma vasfının en temel göstergesidir. İnşaat sektöründeki dalgalanma ülke ekonomisindeki dalgalanma ile paralel seyretmektedir.

GSYH ve İnşaat Sektörü Büyüme Hızları (TÜİK,2000-2014 1. Çeyrek)



Gayrimenkul sektörünün gelişimini etkileyecek birçok faktör bulunmakla birlikte; ülkemizde sektördeki büyüme hızını yavaşlatacak unsurlarla beraber, sektörde büyümeyi destekleyecek de birçok faktör bulunmaktadır. Türkiye’de gayrimenkul piyasası ağırlıklı olarak nüfus yapısından, ülkenin refah büyümesinden, faiz oranlarından ve konut sektörüne yönelik düzenlemelerden etkilenmektedir.

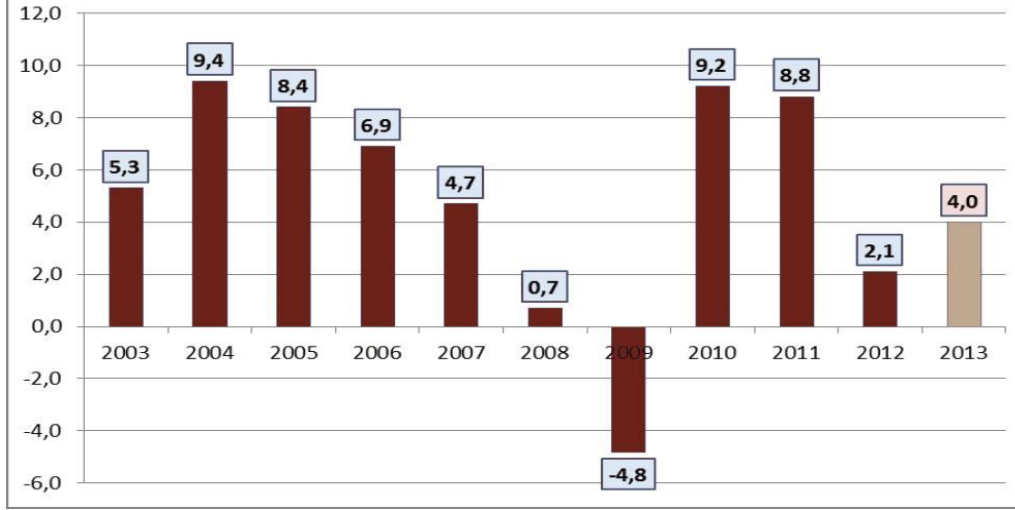
Faiz oranları, kredi sınırlaması ve konutta KDV düzenlemesi gibi unsurlar sektörü olumsuz etkileyecek unsurlar olarak karşımıza çıksa da; ülkemizde hızlı nüfus artışı, kentsel dönüşüm projeleri, üçüncü köprü projesi ile yeni konut proje alanlarının ön plana çıkması ve mütekabiliyet yasası ile yabancıya konut satışında beklenen artış gayrimenkul sektörünü hala cazip kılmaktadır. Ayrıca 2013 yılı ile gelen yeni KDV düzenlemesinden kentsel dönüşüm projeleri muaf tutulmuştur.

Dünya Ekonomisindeki dalgalanmalar ile değişen algıların Türk Ekonomisine etkileri dikkat çekmektedir. Ancak Türk Ekonomisindeki kronik bazı sorunların azalması veya olumlu yönde değişmesi ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır. Türkiye'nin genel ekonomik görünüm ve göstergeleri yurt dışındaki pek çok ülkeyle kıyaslandığında daha iyi bir duruma ulaşmıştır.

Dünya Ekonomilerinin birbirleri ile entegre olmaları fon hareketlerinden, ithalat - ihracata, döviz kurlarından, faiz oranlarına kadar pek çok önemli değişkeni birbirinden etkilenir hale getirmiştir. Dolayısı ile küresel ekonomik aktörlerden birinde meydana gelebilecek olumlu veya olumsuz gelişme yerel ekonomileri de etkilemektedir. ABD Merkez Bankası para politikası kararı bunun en tipik örneklerindedir. T.C.M.B. küresel gelişmeleri diğer ülke merkez bankaları gibi büyük bir ciddiyet ile takip etmekte ve 'para politikası' ile ekonomik dengeyi sağlamaktadır.

Türk Ekonomisindeki önemli kazanımlarından biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır. Dünya Ekonomileri için son on yıldaki en önemli sorun 'büyüme ve buna bağlı istihdam' artışının düzenli bir şekilde sağlanamamış olmasıdır. Bu durum sadece ekonomik değil sosyal sorunlarında yaşanmasına yol açmakta ve istikrarsızlığa neden olmaktadır. Ülke büyümesi tüm dünyadaki ekonomik sorunların başında gelmektedir. Krizi takiben en önemli sorun 'makul bir seviyede büyüebilme' olmuştur. Ülkemiz ise bu konuda dikkatle takip edilen bir konuma gelmiştir. Türk Ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca art arda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinde ise sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak çok çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (TÜİK Verilerine Göre)



Sonuç olarak mevcut konut arzını karşılayacak yeterli talebin hala bulunduğunu ve sektördeki büyümenin azalarak da olsa devam etmesini beklemekteyiz. Faiz oranlarının yüksek seyretmesi ve konutta KDV düzenlemesi kısa ve orta vadede sektör gelişimini olumsuz etkileyebilir. Bununla beraber ülkemizde özellikle büyük şehirlerdeki yeni konut yatırımları hala talep çekmektedir. Aynı zamanda mütekabiliyet yasası ile yabancılara konut alımının önünün açılması da sektöre yönelik olumlu beklentilerimizi korumamızı sağlamaktadır. Özellikle büyük projelere yönelik yabancı ilgisinin sektör gelişimini olumlu etkilemesini beklemekteyiz.

Ekonomik büyüme ile bağlantılı olan gayrimenkul sektör büyümesinin 2015 yılında Türkiye GSYH büyümesinin üzerinde bir performans sergilemesini beklemekteyiz.

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4.4- Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre; Ankara İli, Çankaya İlçesi Cumhuriyet Mahallesi, imarın 1064 ada, 14 numaralı parselinde kayıtlı 272 m² arsa alanına sahip tapu kayıtlarında "Kargir Apt" vasfı ile kayıtlı hâlihazırda Halk Bankası Kızılay+ Ticari Şube ve Ankara 1. Bölge Koordinatörlüğü olarak hizmet veren taşınmazdır.

Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu taşınmaz 3 bodrum kat + zemin kat + 8 normal kat olarak B.A.K yapı tarzında inşa edilmiştir. Söz konusu taşınmaz 23.02.1983 tarihinde onaylanan yapı kullanma izin belgesine göre toplam 2946 m² alana sahiptir. Ana taşınmaz dahilinde banka girişi ve diğer koordinatörlük girişi Ziya Gökalp caddesi üzerinden zemin kattan sağlanmaktadır.

Binada 2.bodrum katın bir bölümü, 1.bodrum kat, zemin kat ve asma kat (projede 1.kat görünmekte) Halk Bankası Kızılay Şubesi tarafından kullanılmaktadır. Bina dahilinde 3.bodrum kat, 2.bodrum katın bir kısmı, 2-3-4-5-6-7 ve 8. Normal katlar ise Halkbank 1.Bölge Koordinatörlüğü tarafından kullanılmaktadır.

3bodrum + zemin + 8 normal kat olarak inşa edilmiş binanın 2.bodrum+1.bodrum+zemin katındaki 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz mimari projesine göre 2.bodrum katı 274,8m², 1.bodrum katı 274,8m², zemin katı ~274,8m² brüt alan olmak üzere toplam ~824,4m² alana sahiptir. Söz konusu katlar hali hazırda Halkbank Kızılay Şubesi tarafından kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz dahilinde iç mekanlar yapının kullanım fonksiyonuna uygun şekilde farklı kullanım hacimlerine ayrılmıştır. Gayrimenkullerin yapısal ve teknik özellikleri aşağıda belirtilmiştir.

3. Bodrum Kat : Binaya ait kazan dairesi bulunmaktadır. 1983 tarih onaylı mimari projeye istinaden hazırlanan m² dağılım cetveline göre katın tamamı 274,8 m² alana sahiptir.

2. Bodrum Kat : Banka şubesine ait arşiv odası ve sistem odası bulunmaktadır. Bölümlerde zeminler mozaik kaplıdır. m² dağılım cetveline göre kat 274,8 m² alana sahiptir.

1. Bodrum Kat : Banka şubesine ait kasa dairesi ve arşiv bulunmaktadır. m² dağılım cetveline göre 274,8 m² kullanım alanına sahiptir.

Zemin Kat : Kat dahilinde şube lokali yer almakta olup 1983 tarih onaylı mimari projeye istinaden hazırlanan ekli m² dağılım cetveline göre 274,8 m² alana sahiptir. Katta; zeminler seramik ve laminat parke, tavanlar ise asma tavan şeklindedir.

1. Kat(Asma Kat) : Pazarlama ve operasyon servisi olarak kullanılmakta olan kat 1983 tarih onaylı mimari projeye istinaden hazırlanan m² dağılım cetveline göre 212,72 m² kullanım alanına sahip olup, Açık ofis şeklindedir. Ayrıca katın bir kısmı bölge koordinatörlüğü tarafından şöförler odası olarak kullanılmaktadır. Katta; zeminler seramik ve laminat parke, tavanlar ise asma tavan şeklindedir.

2. Kat : Kızılay Ticari Şube olarak kullanılan kat m² dağılım cetveline göre 233,42 m² kullanım alanına sahiptir. Katta; zeminler seramik ve laminat parke, tavanlar ise asma tavan şeklindedir.

3. Kat : Kızılay Ticari Şube olarak kullanılan kat m² dağılım cetveline göre 233,42 m² kullanım alanına sahiptir. Katta; zeminler seramik ve laminat parke, tavanlar ise asma tavan şeklindedir.

4. Kat : Onaylı m² dağılım cetveline göre 233,42 m² kullanım alanına sahip olup, Bölge Koordinatörlüğü olarak kullanılmaktadır. Katta; zeminler seramik ve laminat parke, tavanlar ise asma tavan şeklindedir.

5. Kat : Kredi Tahsis ve Yönetim katı olarak kullanılan kat, onaylı m² dağılım cetveline göre 233,42 m² kullanım alanına sahiptir. Kat dahilinde; zeminler seramik ve laminat parke, tavanlar ise asma tavan şeklindedir.

6. Kat : Ekli m² dağılım cetveline göre 233,42 m² kullanım alanına sahip olan kat operasyon servisi olarak kullanılmaktadır. Katta; zeminler seramik ve laminat parke, tavanlar ise asma tavan şeklindedir.

7. Kat : Ekli m² dağılım cetveline göre 233,42 m² kullanım alanına sahip olup, Bireysel Bankacılık Ticari ve Kobi Pazarlama bölümü bulunmaktadır. Katta; zeminler seramik ve laminat parke, tavanlar ise asma tavan şeklindedir.

8. Kat : Ekli m² dağılım cetveline göre 233,42 m² kullanım alanına sahip olup, kat dahilinde toplantı salonu bulunmaktadır. Katta; zeminler seramik ve laminat parke, tavanlar ise asma tavan şeklindedir.

Teras Kat : Binaya ait asansör dairesi ve teras bulunmaktadır.

İlgili tapu müdürlüğünde incelenen onaylı mimari projesine göre 1 nolu dükkan 824,4 m², 2 nolu büro 212,72 m², 3-10-17-24-31-38-45 nolu bürolar 20,86 m² kullanım alanına sahip olup Ziya Gökalp Caddesine cepheli, 4-11-18-25-32-39-46 nolu bürolar 20,82 m² kullanım alanına sahip olup Ziya Gökalp Caddesine cepheli, 5-12-19-26-33-40-47 nolu bürolar 21,14 m² kullanım alanına sahip olup Ziya Gökalp Caddesine cepheli, 6-13-20-27-34-41-48 nolu bürolar 26,03 m² kullanım alanına sahip olup Ziya Gökalp Caddesine cepheli, 7-14-21-28-35-42-49 nolu bürolar 27,82 m² kullanım alanına sahip olup dışarı ile cephesi bulunmamakta, 8-15-22-29-36-43-50 nolu bürolar 17,11 m² kullanım alanına sahip olup binanın arka cephesinde yer almakta, 9-16-23-30-37-44-51 nolu bürolar ise 19,65 m² kullanım alanına sahip olup binanın arka cephesinde yer almaktadırlar.

Bina içerisindeki tüm Islak hacimler dahilinde zemin ve duvarlar seramik kaplamadır.

Bina dahilinde dokunmatik tek asansör yer almakta olup asansörün bulunduğu kısım ve merdiven boşluklarında zeminler granit, duvarlar seramik ve kısmen plastik boyalı, tavanlar plastik boyalıdır. Ana taşınmaz dahilinde katlar arası irtibatı sağlayan merdivenler granit kaplıdır.

Gayrimenkuller merkezi kalorifer sistemi ile ısıtılmaktadırlar.

Ana taşınmazın dış cephesi zemin katta alüminyum doğrama cam, diğer normal katlarda ise dış cephe boyalıdır.

Onaylı mimari projeye göre taşınmaz dahilinde kat dağılımı arka sayfada tablo şeklinde sunulmuştur.

Sıra No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Alan (m ²)	Sıra No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Alan (m ²)
1	1	1.ve 2.bodrum+zemin	824,4	27	27	5	26,03
2	2	1	212,72	28	28	5	27,82
3	3	2	20,86	29	29	5	17,11
4	4	2	20,82	30	30	5	19,65
5	5	2	21,14	31	31	6	20,86
6	6	2	26,03	32	32	6	20,82
7	7	2	27,82	33	33	6	21,14
8	8	2	17,11	34	34	6	26,03
9	9	2	19,65	35	35	6	27,82
10	10	3	20,86	36	36	6	17,11
11	11	3	20,82	37	37	6	19,65
12	12	3	21,14	38	38	7	20,86
13	13	3	26,03	39	39	7	20,82
14	14	3	27,82	40	40	7	21,14
15	15	3	17,11	41	41	7	26,03
16	16	3	19,65	42	42	7	27,82
17	17	4	20,86	43	43	7	17,11
18	18	4	20,82	44	44	7	19,65
19	19	4	21,14	45	45	8	20,86
20	20	4	26,03	46	46	8	20,82
21	21	4	27,82	47	47	8	21,14
22	22	4	17,11	48	48	8	26,03
23	23	4	19,65	49	49	8	27,82
24	24	5	20,86	50	50	8	17,11
25	25	5	20,82	51	51	8	19,65
26	26	5	21,14				

4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabildir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.

- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilcek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir (mülkün hisseli olmaması şartı ile). Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinden, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.6- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.6.1- Olumlu Faktörler

- ❖ Taşınmazın konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan merkezi konumda yer alması.
Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması.
- ❖ Taşınmazın banka şubesi olarak kullanılması ve iç mahallinin bakımlı durumda olması.
- ❖ Taşınmazın bölgenin önemli ulaşım aksı olan Ziya Gökalp Caddesi'ne cepheli konumda olması.
- ❖ Reklamasyonunun iyi özellikte olması
- ❖ Toplu taşıma ile ulaşım imkânının olması

4.6.2- Olumsuz Faktörler

- ❖ Ana taşınmaz dahilinde kat irtifakı kurulu olmasına karşın ana taşınmazın bir bütün halinde kullanılıyor olması sebebiyle taşınmazların bağımsız bölüm özelliklerini yitirmiş olmaları,
- ❖ Bölgede otopark ve trafik problemi bulunması,
- ❖ Bina yaşı,
- ❖ Taşınmazın bulunduğu konum, iç hacmi ve mevcut kullanımı dikkate alındığında belli bir alıcı kitlesine hitap etmesi.

4.7- Genel Değerleme Yöntemleri

4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- ❖ 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 değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- ❖ Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, 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 değerlendirme konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.7.3- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- ❖ 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 bilmeseyse 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.

4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- ❖ Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- ❖ Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı Yöntemi ve Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemleri kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Nakit Akışı yaklaşımının seçilme nedeni, taşınmazın merkezi bir konumda yer alması ve çevresinde ticari faaliyet gösteren gayrimenkullerin ortalama kira getirilerinin tespit edilebiliyor olması.

Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı Yönteminin seçilme nedeni; söz konusu taşınmazın değer tespiti için taşınmaz ile aynı bölgede yer alan ticari faaliyet gösteren işyeri ve bürolar için birim m² satış değerinin tespit edilebilir olması.

Proje Geliştirme Yönteminin seçilmeme nedeni; değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgede proje geliştirmeye esas olan arsa değerlerinin, kat karşılığı arsa devir oranlarının net olarak tespit edilemiyor olması.

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yönteminin seçilmeme nedeni; Bölgenin merkezi konumu nedeni ile maliyet yönteminde arsa maliyeti için esas alınacak emsal arsa bulunamaması.

4.9- Piyasa Değeri Yaklaşım Yöntemine ve Nakit Akışı Yaklaşım Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler

İlgili bölgede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde satış değerlerini gösteren emsal bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

ÖRNEK 1: Duru Gayrimenkul (0 312 284 0270) Konu taşınmazla aynı lokasyonda 7. Katta 120 m² kapalı alana sahip büro 470.000 TL den satılıktır. (3916 TL/m²)

ÖRNEK 2: World Mark Gayrimenkul (0312 417 6543) Söz konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 5000 m² kapalı kullanım alanı olan bakanlık binasının 16.000.000TL den satılık olduğu ve ayda 90.000 TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir. (3200 TL/m²) Konu taşınmaz emsale göre daha iyi konumludur.

ÖRNEK 3: World Mark Gayrimenkul (0312 417 6543) Söz konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 5000 m² kapalı kullanım alanı olan ofislere kiralık olan komple binanın 13.500.000TL den satılık olduğu ve aylık 60.000 TL

kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir. (2700 TL/m²) Konu taşınmaz emsale göre daha iyi konumludur.

ÖRNEK 4: World Mark Gayrimenkul (0312 417 6543) Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı lokasyon dikkate alındığında taşınmazın 12.000.000-15.000.000 TL arasında satış görebileceği görüşü alınmıştır.

ÖRNEK 5: Y&Y Gayrimenkul (0312 265 6055) Kızılay meydanına çok yakın aylık 51.000 tl + 12.700 stopajlı resmi kurum kiracılı 2300 m² inşaat alanlı bina için 10.250.000 TL den satılıktır. (4.456 TL/m²)

ÖRNEK 6: Remax Bravo (0312 213 8866) Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede Bayındır 1 Sokakta ön cephe asansörlü binada 110 m² alanlı büro 245.000 TL den satılıktır. (2.227 TL/m²)

ÖRNEK 7: Melisa Emlak (0532 425 2282) Değerlemeye konu bölgede Olgunlar Sokakta ara katta konumlu 70 m² 2+1 büro 186.000 TL den satılıktır. (2657 TL/m²)

ÖRNEK 8: Centruy 21 Gayrimenkul (0312 440 6300) Değerlemeye konu gayrimenkulün 10.000.000-14.000.000 TL arasında satış görebileceği aylık kira bedeli olarak ise ~70.000 TL/Ay kira getirisi olabileceği görüşü alınmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede Meşrutiyet Caddesinde taşınmaza göre daha az ticari hareketliliği olan lokasyonda 3500m² kapalı alanlı bina 12.000.000TL bedelle satışa sunulmuştur. (KOMPLE BİNA Satış 3428 TL/m²)

ÖRNEK 9: ROYAL BİR EMLAK (0530 689 19 38): Aynı bölgede Bayındır 1 Sokak'ta 110m² zemin kat dükkan için 1.500.000.TL değer istenmektedir.(ZEMİN KAT dükkan m² bedeli:13.636.TL)

ÖRNEK 10: Deniz Emlak (0312 338 18 38) Söz konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 4700 m² kapalı kullanım alanı olan kurumsal kiracılı komple binanın pazarlıkla 18.500.000 TL den satılık olduğu ve aylık 90.000TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.(3936 TL/m²) Konu taşınmaz emsale göre daha iyi konumludur.

İlgili bölgede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde kira değerlerini gösteren emsal bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

ÖRNEK 11: Köklü İnşaat Emlak (0538 473 0498) Taşınmaza yakın konumda ara katta yer alan 90 m2 iş yeri 1.200 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Aylık Kira:13.3 TL/m2)

ÖRNEK 12: Asil Emlak (0312 231 6893) Taşınmaza yakın konumda Fevzi Çakmak caddesi üzerinde 3. Katta yer alan 90 m2 iş yeri 1.100 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Aylık Kira:12 TL/m2)

ÖRNEK 13: Merkez Gayrimenkul (0312 417 0141) Taşınmaza yakın konumda Soysal Çarşısında asma katta yer alan 10 m2 mağaza 800 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Aylık Kira:80 TL/m2)

ÖRNEK 14: Merkez Gayrimenkul (0312 417 0141) Taşınmaza yakın konumda olan Meşrutiyet Caddesine cepheli 1. Katta yer alan 70 m2 iş yeri 2.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Aylık Kira:28 TL/m2)

ÖRNEK 15: Zirve Gayrimenkul (0535 394 2055) Taşınmaza yakın konumda olan Necatibey Caddesine cepheli 1. Katta yer alan 200 m2 ofis 3.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Aylık Kira:15 TL/m2)

ÖRNEK 16: Borseml Küçükesat (0312 419 9905) Taşınmaza göre daha değerli konumda Kumrular Caddesine cepheli zemin Katta yer alan 55 m2 iş yeri 11.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Aylık Kira:200 TL/m2) Emsal, taşınmaza göre daha iyi konumludur.

ÖRNEK 17: Sahibinden (0312 435 8112) Taşınmaza göre ticari hareketliliği daha az olan bölgede Ziya Gökalp Caddesine cepheli zemin Katta yer alan 100 m2 depolu toplam 300 m2 alanlı dükkan 16.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Aylık Kira:53 TL/m2)

ÖRNEK 18: Cey Gayrimenkul (0312 217 5959) Taşınmazın bulunduğu bölgede, Atatürk Bulvarı konumlu 350 m2 alanlı zemin kat mağaza 50.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Aylık Kira:143 TL/m2)

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgede taşınmazla ortalama aynı yapı ömrüne sahip kiralık iş yerleri ve büro örnekleri esas alınarak taşınmazın yer aldığı bölgede zemin kat aylık m2 kira değerlerinin 125-200 TL, Bodrum kat aylık

m2 kira değerinin 15-30 TL, 1.kat aylık m2 kira değerinin 40-60 TL, ara kat aylık m2 kira değerlerinin ise kat ve konumuna göre 10- 25 TL aralığında, bölge dahilindeki komple binaların inşaat kalitesi, kat sayısı ve kullanım fonksiyonlarına göre aylık 25-35 TL /m² kiralamaya konu oldukları bilgisi edinilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazların, ana gayrimenkulün tamamını oluşturması ve ana taşınmazın ortak alanlar dahil bir bütün halinde kullanılması sebebiyle taşınmazlar bir bütün halinde değerlemeye alınmış kat bazında kira getirileri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

3. Bodrum Kat Kira Bedeli: 274.8 m² x 4 TL/m² = ~ 1.000 TL /Ay

2. Bodrum Kat Kira Bedeli: 274.8 m² x 11 TL/m² = ~ 3.000 TL /Ay

1. Bodrum Kat Kira Bedeli: 274.8 m² x 18 TL/m² = ~ 5.000 TL/Ay

Zemin Kat Kira Bedeli: 274.8 m² x 200 TL/m² = ~ 55.000 TL/Ay

1. Kat Kira Bedeli: 212.72 m² x 56 TL/m² = ~ 12.000 TL/Ay

2. Kat Kira Bedeli: 233.42 m² x 24 TL/m² = ~ 5.500 TL/Ay

3. Kat Kira Bedeli: 233.42 m² x 23 TL/m² = ~ 5.250 TL/Ay

4. Kat Kira Bedeli: 233.42 m² x 21 TL/m² = ~ 5.000 TL/Ay

5. Kat Kira Bedeli: 233.42 m² x 18 TL/m² = ~ 4.250 TL/Ay

6. Kat Kira Bedeli: 233.42 m² x 15 TL/m² = ~ 3.500 TL/Ay

7. Kat Kira Bedeli: 233.42 m² x 14 TL/m² = ~ 3.250 TL/Ay

8. Kat Kira Bedeli: 233.42 m² x 14 TL/m² = ~ 3.250 TL/Ay

Olmakuzere TOPLAM: 106.000 TL/Ay

4.10.-Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabuller 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 benzer imar durumuna ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

-Yıllık artış oranı:0,10 (Gayrimenkulün yeri ve konumu dikkate alınarak belirlenmiştir.)

-Kurumlar Vergisi :0,20 (Mülkiyetinin Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına ait olması dikkate alınmıştır.)

-İndirgeme Oranı:0,12

- Emlak Vergi Oranı:0,002

- Sigorta Gideri:0,002

- Yenileme (Amortisman) Gideri:0,02

- Aylık kira bedeli olarak 106.000.-TL/Ay, Yıllık kira bedeli 1.272.000.-TL/Ay olarak hesaplanmıştır.

NAKİT AKIŞ TABLOSU

YIL	1	2	3	4	5	6	8	9	10	11	12	13	14	15
YILLIK KİRA GELİRİ	1.272.000,00	1.399.200,00	1.539.120,00	1.693.032,00	1.862.335,20	2.048.568,72	2.253.425,59	2.478.768,15	2.726.644,97	2.999.309,46	3.299.240,41	3.629.164,45	3.992.080,90	4.391.288,98
YILLIK ARTIŞ ORANI	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
TOPLAM GELİR	1.272.000,00	1.399.200,00	1.539.120,00	1.693.032,00	1.862.335,20	2.048.568,72	2.253.425,59	2.478.768,15	2.726.644,97	2.999.309,46	3.299.240,41	3.629.164,45	3.992.080,90	4.391.288,98
EMLAK VERGİSİ	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002
	2.544,00	2.798,40	3.078,24	3.386,06	3.724,67	4.097,14	4.506,85	4.957,54	5.453,29	5.998,62	6.598,48	7.258,33	7.984,16	8.782,58
KURUMLAR VERGİSİ	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
	254.400,00	279.840,00	307.824,00	338.606,40	372.467,04	409.713,74	450.685,12	495.753,63	545.328,99	599.861,89	659.848,08	725.832,89	798.416,18	878.257,80
YENİLEME GİDERİ	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
	25.440,00	27.984,00	30.782,40	33.860,64	37.246,70	40.971,37	45.068,51	49.575,36	54.532,90	59.986,19	65.984,81	72.583,29	79.841,62	87.825,78
SİGORTA GİDERLERİ	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002
	2.544,00	2.798,40	3.078,24	3.386,06	3.724,67	4.097,14	4.506,85	4.957,54	5.453,29	5.998,62	6.598,48	7.258,33	7.984,16	8.782,58
NET GELİR	987.072,00	1.085.779,20	1.194.357,12	1.313.792,83	1.445.172,12	1.589.689,33	1.748.658,26	1.923.524,09	2.115.876,49	2.327.464,14	2.560.210,56	2.816.231,61	3.097.854,77	3.407.640,25
NET GELİR (yenileme gideri eklennmiş)	1.012.512,00	1.113.763,20	1.225.139,52	1.347.653,47	1.482.418,82	1.630.660,70	1.793.726,77	1.973.099,45	2.170.409,39	2.387.450,33	2.626.195,37	2.888.814,90	3.177.696,39	3.495.466,03
İNDİRGE ORANI	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
BUGÜNKÜ NET GELİR	1.012.512,00	994.431,43	976.673,72	959.233,12	942.103,96	925.280,67	908.757,81	892.901,77	882.671,39	878.695,11	874.968,41	871.486,83	868.246,00	865.241,60
TOPLAM NET GELİR		11.098.446,03												
BİNA KALINTI DEĞERİ (BUGÜNE İNDİRGENMİŞ)		5.321.738,13												
TOPLAM DEĞER		16.420.184,16	~16.420.000,-TL											

4.11.-Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgede taşınmazla ortalama aynı yapı ömrüne sahip binalar “4.9- Piyasa Değeri Yaklaşım Yöntemine ve Nakit Akışı Yaklaşım Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler” bölümünde belirtilmiştir. Bu veriler esas alınarak taşınmazın yer aldığı bölgede zemin kat işyerlerinin kullanım fonksiyonlarına değişiklik göstermekle birlikte satış değeri 15.000-25.0000 TL/m², normal kat ofis fonksiyonlu taşınmazların ise yaklaşık ortalama 3000-4500 TL/m² aralığında, bina kapalı alanları esas alındığında ise 3000-5500 TL/m² aralığında satışa konu oldukları tespit edilmiştir.

Bu veriler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın konumu, inşaat kalitesi, mimari özellikleri, kullanım fonksiyonu dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı ana gayrimenkulün toplam kapalı alanı esas alınarak ~5500 TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde satılmış gayrimenkuller ve makul bir pazarlama süreci içerisinde satılması muhtemel satışa çıkarılmış ve kiraya verilmiş benzer özellikte gayrimenkuller dikkate alınarak ve bu gayrimenkullerdeki konum, şerefiye, büyüklük, fiziksel özellikleri, reklam kabiliyeti ve kullanım fonksiyonlarının karşılaştırılması yapılarak değere ulaşılmıştır.

Gayrimenkullerin toplam değeri: $2946 \text{ m}^2 \times 5500 \text{ TL/m}^2 = 16.203.000 \text{ TL}$

Piyasa Değeri Yöntemine Göre Toplam: ~16.200.000.- TL

Nakit Akış Yöntemine Göre Toplam Değer:~16.420.000.-TL

Değerlemeye konu taşınmazların, ana gayrimenkulün tamamını oluşturması ve ana gayrimenkulün ortak alanlar dahil bir bütün halinde kullanılıyor olması sebebiyle taşınmazların halihazırdaki kullanım fonksiyonları dikkate alınarak taşınmazlar bir bütün halinde değerlemeye alınmıştır.

✓ **Nihai Değer:**

Değerlemeye konu taşınmazın nihai değeri için her iki yöntem neticesinde elde edilen değer aritmetik ortalaması esas alınmıştır.

Buna Göre;

Nihai Değer: $(16.200.000 \text{ TL} + 16.420.000 \text{ TL}) / 2 = 16.310.000 \text{ TL}$

✓ **Sigorta Esas Değeri:**

Değerlemeye konu taşınmazın 16.07.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2015 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tablosuna göre IV. Sınıf A Grubunda yer alan yapılar için belirlenen 750 TL/m² birim maliyet kabul edilmiştir.

Buna Göre;

Sigorta Esas Değeri: $2.946 \text{ m}^2 \times 750 \text{ TL/m}^2 = 2.209.5000 \text{ TL}$

= ~ 2.210.000 TL

4.12- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Değerlemeye konu taşınmazın "Ticaret Alanı" imarlı olması, hali hazırdaki imarı ile değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ticari aktivitenin yoğun olması nedeni ile taşınmazın ticari alan olarak kullanımının en verimli ve faydalı kullanım şekli olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, tapu kayıtlarında 1064 ada, 14 numaralı parselde Kargir Apartman vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın tamamını oluşturan 1 adet "Mağaza", 50 adet "Büro" nitelikli halihazırda Halk Bankası Kızılay Şubesi ve Ankara 1.Bölge Koordinatörlüğü olarak hizmet veren gayrimenkulün değerlemesinde;

— İlgili tapu müdürlükleri ve belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

— Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

— Değerlemede Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir Yöntemleri birlikte kullanılmıştır. Diğer yöntem ve yaklaşımlara göre değerlendirme için verilerin kısıtlı ve yetersiz olması nedeniyle kullanılmamıştır.

— Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada değerlendirilmesi neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç; 16.310.000-TL, değer tahmin ve takdir edilmiştir.

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Değerlemede Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir Yöntemleri birlikte kullanılmıştır.

Proje Geliştirme Yöntemi; değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgede proje geliştirmeye esas olan arsa değerlerinin, kat karşılığı arsa devir oranlarının net olarak tespit edilememesi sebebiyle kullanılmamıştır.

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yönteminin seçilmeme nedeni ise; Bölgenin merkezi konumu nedeni ile maliyet yönteminde arsa maliyeti için esas alınacak emsal arsa bulunamamış olmasıdır.

5.3- KDV Oranları

Bakanlar Kurulu tarafından 2007/13033 karar sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" da ki ekli listelerde yazılı olan, KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde "Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, %18" olacağı belirtilmektedir. Söz konusu taşınmazla ilgili olarak uygulanabilir KDV oranının %18 olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 6: SONUÇ

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Raporda belirtilen ve tüm kabuller, hesaplamalar ve açıklamalar göz önünde bulundurulduğunda söz konusu gayrimenkulün bina olarak portföyde tutulmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

6.2- Mevcut Durumuna Göre Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; 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, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi" birlikte ayrı ayrı hesaplanarak yapılmıştır.

Mülkiyeti; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'ne ait olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, tapu kayıtlarında 1064 ada, 14 numaralı parselde Kargir Apartman vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın tamamını oluşturan 1 adet "Mağaza", 50 adet "Büro" nitelikli halihazırda Halk Bankası Kızılay Şubesi ve Ankara 1.Bölge Koordinatörlüğü olarak hizmet veren taşınmazların; halihazırda ortak alanlar dahil bir bütün halinde kullanılıyor olması sebebiyle taşınmazların halihazırdaki kullanım fonksiyonları dikkate alınarak taşınmazlar bir bütün halinde değerlemeye alınmış olup taşınmaza; Arsa ve Bina Bedeli olarak tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler, ulaştığımız kanaatler ve raporda belirtilen kabuller doğrultusunda günümüz piyasa koşullarında; KDV Hariç 16.310.000.-TL (Onaltımilyonüçyüzonbin.-Türk Lirası) değer tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV Uygulanması Durumunda; Mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.' ne ait olan, ilgili kanun maddelerinde bu tür taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin katma değer vergisinden istisna edildiği belirtilmiştir. Ancak, Bakanlar Kurulu tarafından 2007/ 13033 karar sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" da ki ekli listelerde yazılı olan, KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde "Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, % 18" olacağı belirtilmektedir. Söz konusu taşınmazla ilgili olarak uygulanabilir KDV oranının %18 olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır. Söz konusu durum ile birlikte taşınmazın niteliği, yüzölçümü, konumu, mevkiisi, imar durumu gibi faktörler dikkate alındığında **% 18 KDV Dahil olarak 19.245.800.-TL (Ondokuzmilyonikiyüzkırkbeşbinsekizyüz- Türk Lirası)** değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV Hariç : 16.310.000.-TL (Onaltımilyonüçyüzonbin- TL)

KDV(%18) Tutarı : 2.935.800.-TL (İkimilyondokuzyüzotuzbeşbinsekizyüz- TL)

KDV Dahil : 19.245.800.-TL

(Ondokuzmilyonikiyüzkırkbeşbinsekizyüz- TL)

KİRA DEĞERİ : 1.272.000.- TL/Yıl (Birmilyonikiyüzetmişikibin- TL)

Sigorta Esas Değeri : 2.210.000.- TL (İkimilyonikiyüzonbin- TL)

Değer tahmin ve takdir edilmiştir.

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz. 18.12.2015

İş bu rapor ekleri ile birlikte 134 (Yüzotuzdört) sayfadan oluşmaktadır.

 **VAKIF GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.**
Görsel Adı:
MURAT ATALAY
Amir Değerleme Uzmanı



Kontrol Eden

Hazırlayan

Murat ATALAY

Sevilay DUYMAZ

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400994

SPK Lisans No:401977

EKLER

1- Tapu Kayıt Belgesi,

2- Yapı Ruhsatı Örneği,

3- Yapı Kullanma İzin Belgesi,

4- Mimari Proje Örneği,

5- Fotoğraflar,

6- Lisans Örneği.

