



**A ARTIBİR GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.**

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

ÇANKAYA / ANKARA

(KARGİR APARTMAN)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-HALGGYO-29

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	04.11.2016 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	03.11.2016 - 29
RAPORUN KONUSU	Bu değerlendirme raporu; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, 1064 ada 14 parsel üzerinde konumlu ve tapuda "Kargir Apartman" vasfıyla kayıtlı ve mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'ne ait olan bir adet taşınmazın güncel pazar değerinin tespitidir.
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2016
RAPOR TARİH VE NO	23.12.2016 / 2016-HALGGYO-29
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	06.12.2016 tarihinde, değişik saat dilimlerinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır. <i>*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyanın taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.</i>
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde; "Bitişik nizam, 9 kat, Hmaks:27,50 m, 'Ticari MİA (Merkezi İş Alanı)' imar alanı"nda kalmaktadır.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ (SATIŞ ve KİRA)	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 17.184.000,-TL (ONYEDİMİLYONYÜZSEKSENDÖRTBİNTÜRK LİRASI) KİRALIK ALANLAR İÇİN KDV HARİÇ; TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ 111.000,-TL (YÜZONBİRBİNTÜRK LİRASI/AY) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 1.332.000,-TL/YIL (BİRMİLYONÜÇYÜZOTUZİKİBİNTÜRK LİRASI/YIL)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Mehmet YAŞAR(SPK Lisans No: 402492)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-9
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	9-10
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	10
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	11
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	11
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	11
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	11
3-8 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	12-...-15
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	16
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	16
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	16-...-18
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	19
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	19-20
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	21
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	21
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	21
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	21
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	21
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	21
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	22
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	22
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	22
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	23
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	23-24
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	24
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	25
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	25
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	25

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	25
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	25
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	25
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	25
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	27
7 - SONUÇ	27

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 23.12.2016 tarihinde 2016-HAL�GYO-29 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

19.12.2016 tarihinde, şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından gayrimenkul mahallinde 19.12.2016 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 23.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı; A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi; Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sakak NO. 1 (34774) Yukarı Dudullu-Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Fidanlık Mahallesi, Ziya Gökalp Caddesi No: 5 (1064 ada, 14 parsel) posta adresinde ve tapuda 1 - 51 bb. No.lu kat mülkiyetli taşınmazlardan oluşan "Kargir Apartman" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'ne ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde konumlu gayrimenkulün satış değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

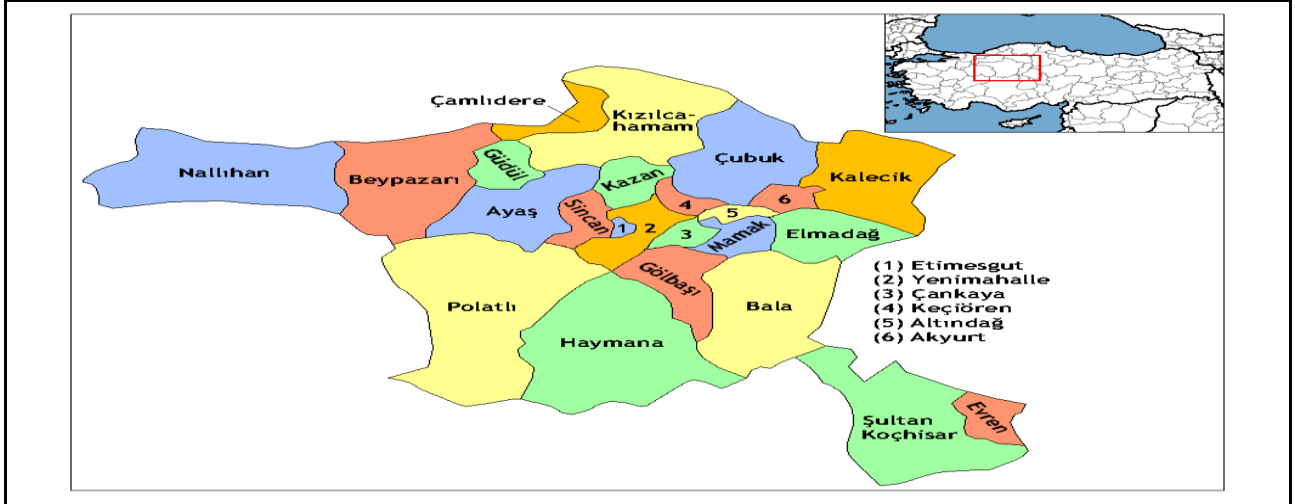
BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

ANKARA İLİ GENEL VERİLER

Ankara 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleri ile 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almakta olup, batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktası olma özelliğini taşımaktadır. Büyük bir kısmı İç Anadolu bölgesinde, diğer kısmı da Batı Karadeniz bölgesinde yer alan Ankara Türkiye Cumhuriyetinin Başkenti, ikinci büyük şehridir. Nüfus bakımından İstanbul'dan, yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir. 2010 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre toplam nüfus 4.650.802 olup, nüfusun %97'i ilçe merkezinde, %3'i belde ve köylerde yaşamaktadır. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Aksaray ve Eskişehir arasında yer alan il, doğudan batıya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktasıdır.

Ankara'da çalışan nüfusun yoğunluğu incelendiğinde devlet kademelerindeki çalışanların toplam çalışana oranının en yüksek il olduğu görülmektedir. Şehrin dinamiklerinde de buna paralellikler gözlenmektedir. Ankara'nın Kamu Kurum ve Kuruluşları'nın bulunduğu Bakanlıklar bölgesinin aşırı yoğunlaşması ve burada oluşan otopark sorunları ve şehrin nüfusunun artması ile Bakanlıklar bölgesinin cazibesi iş merkezi olarak çok yükselmiş, buna karşılık Kamu Kurum ve Kuruluşları için bu bölgede durmanın cazibesi ise azalmıştır.



DEMOGRAFİK VERİLER

Ankara'nın toplam 25 ilçesi bulunmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 4.650.802 kişi olup, 4.513.921 kent nüfusu, 136.881 de belde ve köy nüfusedir. Ankara'nın 25 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Keçiören, en az nüfuslu ilçesi de Evren olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Akyurt	27201	Çubuk	82614	Kalecik	13648	Pursaklar	119593
Altındağ	363744	Elmadağ	43856	Kazan	43308	Sincan	479454
Ayaş	13087	Etimesgut	425947	Keçiören	840809	Şereflikoçhisar	35042
Bala	17397	Evren	3011	Kızılcahamam	24635	Yenimahalle	687042
Beypazarı	46738	Gölbaşı	110643	Mamak	559597		
Çamlıdere	6739	Güdül	8656	Nallıhan	30299		
Çankaya	832075	Haymana	31058	Polatlı	119349		

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2012)



COĞRAFYA

Ankara İli denizden ortalama 1000 m yüksekte ve İç Anadolu bölgesinin az çok en gebeli kuzey kesimindedir; yaklaşık olarak, doğudan Kızılırmak, batıdan sakarya ile çevrelenir. İlin kuzeyini Köroğlu Dağları, güneyini ise Tuz Gölü sınırlar. Köroğlu Dağlarının en yüksek tepesi olan Yıldırım Dağı (2 044 m) aynı zamanda ilin de en yüksek tepesidir. İkinci yüksek nokta olan Dedekaya tepesi (1 997 m) İdris Dağı"nda yer alır. İlin diğer önemli yükseltileriyse şunlardır: Elmadağı (Elmalıdede tepesi 1 862 m). Direk dağı (1 744 m), Balaban dağları (Hızırtepe 1 688 m). İlin % 27.5'ini dağlar, % 14,5' ini de ovalar oluşturur. Güneyinde yer alan Haymana ovası yer yer yayla niteliği gösterir, ova üzerindeki en yüksek nokta Karacadağ"dır.

Ankara kenti yakınında yer alan Ankara ovası ise hafif bir eğimle batıya doğru uzar. Kentin kuzeyinde yer alan Çubuk ovasını aynı adı taşıyan çay sulamaktadır. İldeki diğer önemli ovalar; Mürtet ovası. Polatlı ovası ve Beypazarı ovasıdır. İli sulayan a-karsuların çoğu Sakarya ırmağına yönelir: Ilıca deresi, Kirmir suyu. Seben çayı ve Ankara yakınlarında Bent deresi; Çubuk Suyu ve İncesu"yu alan Ankara (Engürü) Suyu bunların önemlilerindendir.

İl sınırları içinde yer alan Hirfanlı Barajı Kızılırmak üzerinde yapılmıştır. Çubuk Suyu üzerinde yer alan Çubuk Barajı aynı zamanda kentin içme suyu gereksinimini de karşılamaktadır. İlde üç de göl bulunmaktadır. Tuz gölü. Mogan ve Eğmir adlarını alan bu göllerden Tuz gölü yurdumuzun ikinci büyük gölüdür.

EKONOMİ

Ankara ili, ülkemizin başkenti olduğu için nüfusun çoğu hizmetler sektöründe çalışmaktadır 1980 verilerine göre bu sektörde çalışanlar, çalışan nüfusun % 53 ünü. yalnızca kamu sektöründe çalışanlar ise % 30*unu kapsamaktadır, Tanm a-lanında çalışan nüfus oranı büyük bir hızla düşmektedir (%32). Bunun ana nedeni Ankara Hinde de köyden kente göçüşün sürmekte olmasıdır.

SANAYİ

Cumhuriyet öncesi Ankara"sında sanayi deyince akla el tezgâhına dayanan tiftik dokumacılığı gelirdi. Cumhuriyet"in ilk yıllarında askersel sanayi kuruldu 1923'te fişek, 1925de topçu mühimmatı. 1926'da pirinci döküm, 1930'da kapsül ve doldurma, çelik döküm ve benzeri fabrikalar devleti eliyle gerçekleştirildi Ayrıca 1926'da bir Çimento fabrikası üretime geçti. Özel kesim ise 1940'lar-da dokuma tezgâhlarına, kereste fabrikalarına, şarap fabrikalarına, un makarna imalathanelerine sahipti.

1950 yılında Makine ve Kimya Endüstrisi Kurumu kuruldu. MKE"nın kurulması Kırıkkale ilçesinin hızla gelişmesine neden oldu. Bu arada özel sektör de son yıllarda gelişmesini sürdürdü. 1978 yılında 10'dan fazla işçi çalıştıran işletmelerin sayısı 485 idi.

1970'lerden önce ithal edilen birçok makine (örneğin, traktör, mibzer, pulluk, tohum temizleme makinesi, biçerdöver vb.) Ankara"da üretilmeye; elektrik makineleri sanayii de hızla gelişmeye başladı. Makine sanayiinin yanı sıra, kimya sanayii de gelişti, lastik dinamit, barut, boya, asit ve türevleri, deterjan fabrikaları Tüm yurttan 1950'den sonra artan hızlı kentleşme Ankara'da da yapsatçılık ağırlıkla olmak üzere inşaat kesimini hızlandırdı. Bugün çalışan nüfusun %15 i sanayi kesimindedir.

ÇANKAYA İLÇESİ GENEL VERİLER

İç Anadolu Bölgesi'nin kuzey batısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alan Çankaya İlçesi, şehir merkezine 9 km. uzaklıktadır. Çankaya'nın doğu ve kuzey doğusunda yine Ankara ili'ne bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur. Ankara'nın güneyinde doğu batı yönüne uzanan yamaçlarda kurulmuştur. Günümüzde ilçe statüsü taşımakla beraber Ankara'nın metropol işlevlerinin yapıldığı, yerleşim ve iş alanlarının

yer aldığı bir semttir. Cumhurbaşkanlığı konutunun burada bulunmasıyla Türkiye'nin siyasi yaşamında odak noktası konumundadır. Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya İlçesi, ili merkezine yakın pek çok semti içine alır. Atatürk Orman Çiftliği, Eymir Gölü, Elmadağ Kayak Tesisleri, Ahlatlıbel Spor ve Eğlence Merkezi ilçe sınırlarındadır. Yüzölçümü 307km² olan Çankaya İlçesi'nin 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre nüfusu 794.288'dir. Çankaya, yerleşim yeri olarak bir parçası olduğu başkent Ankara'nın siyasal, yönetsel, sosyo-ekonomik ve kültürel kuruluşlarının en önemlilerini içinde bulunduran ilçesidir. Ülkenin en önemli yönetsel karar organlarını, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş ve ticaret merkezlerini, kültür ve sanat kuruluşları ile üniversitelerini barındıran bir yerleşim alanı olarak yalnızca ilçe sınırlarında yaşayanların değil başkent Ankara'nın, ülkenin, yabancı ülke insanların değişik amaçlarla uğradığı bir yerleşim yeridir. Bu anlamda Ulusal ve uluslararası düzeyde öneme sahiptir.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSESİ : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ-TAM
İLİ - İLÇESİ : ANKARA-ÇANKAYA
BUCAĞI : -
MAHALLESİ : CUMHURİYET
SOKAĞI :-
MEVKİİ :-
PAFTA NO :-
ADA NO : 1064
PARSEL NO : 14
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ : KARGİR APARTMAN
B.B. NİTELİĞİ : Bknz Tablo-1
KAT/ BB.NO : Bknz Tablo-1
ARSA ALANI : 272m²
ARSA PAYI : Bknz Tablo-1
YEVMIYE NO : 36171
CİLT NO : 9
SAHİFE NO : Bknz Tablo-1
TAPU TARİHİ : 28.10.2010
MÜLKİYET DURUMU : Kat mülkiyeti Kat İrtifakı Cins Tashihi Devre Mülk
Arsa

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ARSA PAYI	KAT NO	SAHİFE NO
1	Mağaza	650/1500	1. ve 2. bodrum+zemin kat	842
2	Büro	150/1500	1	843
3	Büro	11/1500	2	844
4	Büro	10/1500	2	845
5	Büro	16/1500	2	846
6	Büro	19/1500	2	847
7	Büro	15/1500	2	848
8	Büro	15/1500	2	849
9	Büro	14/1500	2	850
10	Büro	11/1500	3	851
11	Büro	10/1500	3	852

12	Büro	16/1500	3	853
13	Büro	19/1500	3	854
14	Büro	15/1500	3	855
15	Büro	15/1500	3	856
16	Büro	14/1500	3	857
17	Büro	11/1500	4	858
18	Büro	10/1500	4	859
19	Büro	16/1500	4	860
20	Büro	19/1500	4	861
21	Büro	15/1500	4	862
22	Büro	15/1500	4	863
23	Büro	14/1500	4	864
24	Büro	11/1500	5	865
25	Büro	10/1500	5	866
26	Büro	16/1500	5	867
27	Büro	19/1500	5	868
28	Büro	15/1500	5	869
29	Büro	15/1500	5	870
30	Büro	14/1500	5	871
31	Büro	11/1500	6	872
32	Büro	10/1500	6	873
33	Büro	16/1500	6	874
34	Büro	19/1500	6	875
35	Büro	15/1500	6	876
36	Büro	15/1500	6	877
37	Büro	14/1500	6	878
38	Büro	11/1500	7	879
39	Büro	10/1500	7	880
40	Büro	16/1500	7	881
41	Büro	19/1500	7	882
42	Büro	15/1500	7	883
43	Büro	15/1500	7	884
44	Büro	14/1500	7	885
45	Büro	11/1500	8	886
46	Büro	10/1500	8	887
47	Büro	16/1500	8	888
48	Büro	19/1500	8	889
49	Büro	15/1500	8	890
50	Büro	15/1500	8	891
51	Büro	14/1500	8	892

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

06.12.2016 tarihinde, saat 10:10'u takip eden dakikalarda Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

- Tapu Senedi Fotokopisi
- Güncel Tapu Kaydı
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)

Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre 1 – 51 no.lu bağımsız bölümlerden oluşan ve detayı yukarıda verilen "Kargir Apartman" nitelikli ana gayrimenkule ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde; "Bitişik nizam, 9 kat, Hmaks:27,50 m, 'ticari MİA (Merkezi İş Alanı)' imar koşulları"na sahiptir.

Mimari Proje

Taşınmazın Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait 04.05.1976 tarihli mimari ve 31.05.1978 tarih onaylı tadilat mimari projesi incelenmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmaza ait 31.05.1978 tarih ve A48 no.lu, 17.08.1983 tarih ve 92 no.lu 3 + 9 = a2 kat ve 2.946 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Temel Yapı Ruhsatları ile 23.02.1983 tarih ve 393/84 no.lu 3 + 9 = 12 kat ve 2.946 m²'lik bina için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

Cezai Tutanak

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği görüşmüş olup, Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde : 32 ve 42. ile ilgili geçerli herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

Yapı Denetim

Taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

3-8 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla, tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi esas alarak hesapladığı 2010 temel yıllık **Konut Fiyat Endeksi (KFE)**'ni 2012 yılından itibaren yayımlamaktadır. KFE, Türkiye konut piyasasında meydana gelen nominal fiyat değişimlerini ölçmektedir.

Bu çalışmanın yanı sıra, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış saf fiyat değişimlerini ölçmek amacıyla **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)** üretilmeye başlanmıştır.

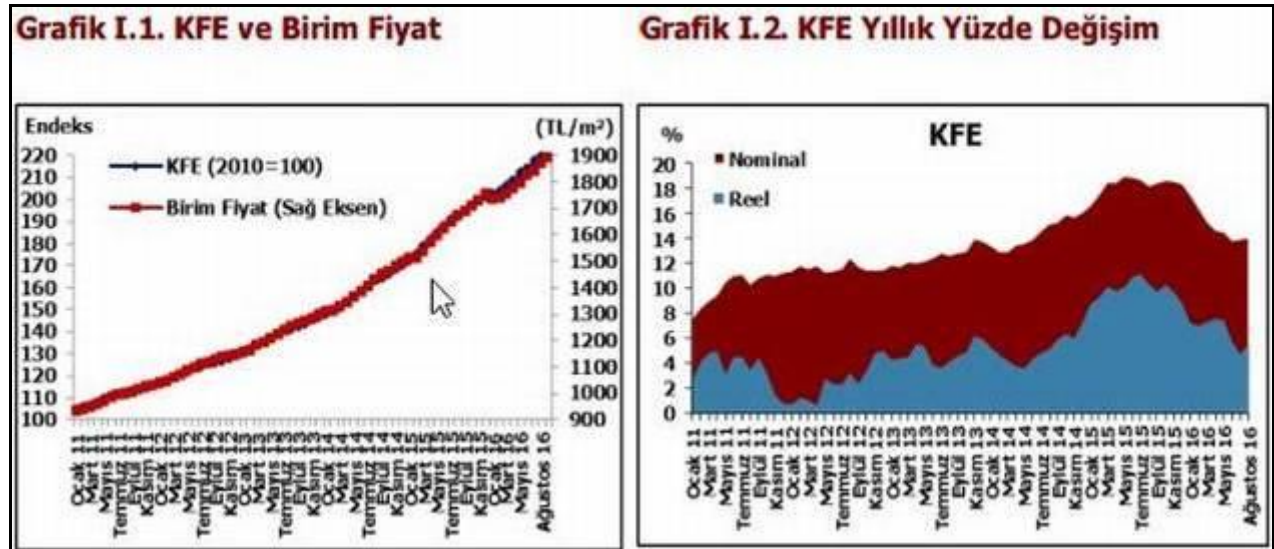
Hedonik regresyon yöntemi kullanılarak, aynı veri seti ile yürütülen çalışma sonuçlarına göre, zaman içinde konutların kalitesinde önemli artışlar olduğu ve bu dönemde konut fiyatlarında meydana gelen artışın önemli bir kısmının konutların özelliklerine bağlı kalite artışından kaynaklandığı gözlenmiştir.

Bu kapsamda, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin sabit tutularak kalite artışından arındırılmış fiyat değişimlerini yansıtılabilmek amacıyla oluşturulan HKFE, 2016 yılı Ağustos ayından itibaren KFE ile birlikte aylık olarak yayımlanmaya başlanmıştır. Ayrıca, toplu sonuçların zaman serisi "İstatistik Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS)", Düzey 2 bazında "**İstatistikler/Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (EVDS)/Fiyat Endeksleri**" başlığı altında kullanıma sunulmaktadır.

I. KONUT FİYAT ENDEKSİ (KFE)

Ağustos 2016 (Temmuz, Ağustos, Eylül 2016)

Konut Fiyat Endeksi (KFE) Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,98 oranında artarak 219,55 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1 Tablo.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 14,10 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 5,60 oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Ağustos ayında 1689,39 TL/m² iken 2016 yılı Ağustos ayında 1889,44 TL/m² olarak gerçekleşmiştir. Tablo 2'de HKFE verilmiştir.



Tablo 1. Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	192.42	0.88	18.25
Eyl.15	194.36	1.01	18.50
Eki.15	197.10	1.41	18.70
Kas.15	199.59	1.26	18.62
Ara.15	201.28	0.85	18.41
Oca.16	202.32	0.52	17.50
Şub.16	203.95	0.81	16.44
Mar.16	206.22	1.11	15.35
Nis.16	208.52	1.12	14.70
May.16	211.93	1.64	14.57
Haz.16	213.89	0.92	13.87
Tem.16	217.41	1.65	13.98
Ağu.16	219.55	0.98	14.10

Tablo 2. Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Dönem	HKFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	169.70	0.71	13.77
Eyl.15	170.75	0.62	13.93
Eki.15	172.51	1.03	14.31
Kas.15	174.42	1.11	14.40
Ara.15	176.08	0.95	14.00
Oca.16	176.82	0.42	13.57
Şub.16	178.66	1.04	13.04
Mar.16	180.58	1.07	12.45
Nis.16	182.85	1.26	12.36
May.16	185.41	1.40	12.38
Haz.16	187.12	0.92	11.99
Tem.16	189.07	1.04	12.21
Ağu.16	190.69	0.86	12.37

Ankara ili içinse anılan tablo değerleri aşağıdadır. Tablodan da görüleceği üzere Ağustos/2015'te Türkiye için 192,42 olan KFE, TR 51 grubunu oluşturan Ankara için 165,66 iken, Ağustos/2016'da bu oranlar sırası ile 219,55 ve 178,83 olmuştur. TR KFE %14 oranında artış gösterirken, Ankara'da bu oran % 7,95'tir. Aynı sıra ile oranlar TR HKFE'de %12,37 iken, Ankara ili içinse %9,65'tir (Tablo 4).

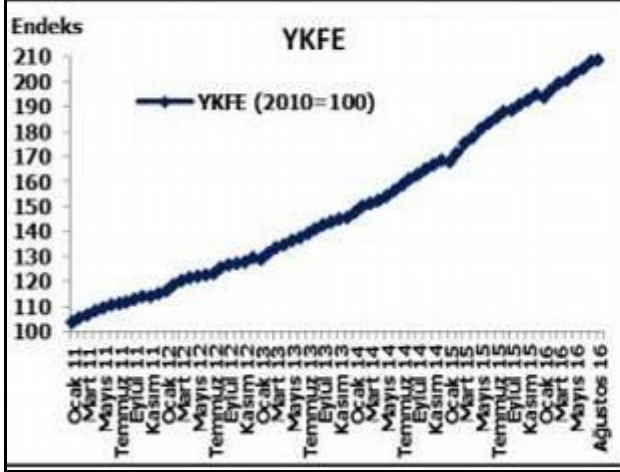
Tablo 4. Konut Fiyat Endeksi (KFE) ve Hedonik KFE (HKFE) Düzey 2 Endeks Değerleri

Dönem	KFE TR51	HKFE TR51
Ağu.15	165.66	159.05
Eyl.15	166.69	159.83
Eki.15	169.02	161.50
Kas.15	169.77	163.04
Ara.15	170.86	164.65
Oca.16	171.59	165.66
Şub.16	172.20	166.14
Mar.16	172.59	167.09
Nis.16	173.48	169.21
May.16	176.26	171.50
Haz.16	177.55	172.60
Tem.16	178.73	173.42
Ağu.16	178.83	174.40

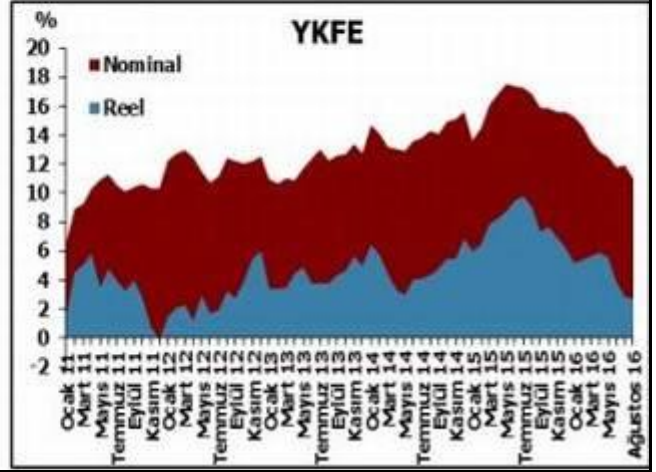
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,37 oranında artarak **208,49** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3 ve Tablo 3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 10,98 oranında, reel olarak ise yüzde 2,71 oranında artmıştır (Grafik I.4).

Grafik I.3. YKFE



Grafik I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



Tablo 3. Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

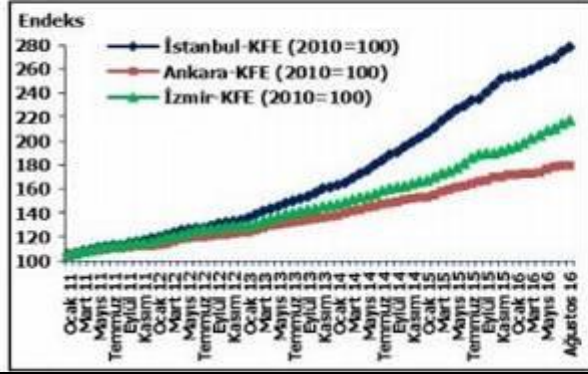
Dönem	YKFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	187.87	1.21	16.84
Eyl.15	188.22	0.19	15.88
Eki.15	190.91	1.43	15.84
Kas.15	192.65	0.91	15.59
Ara.15	194.51	0.97	15.59
Oca.16	193.26	-0.64	15.26
Şub.16	196.54	1.70	14.65
Mar.16	199.02	1.26	13.54
Nis.16	200.56	0.77	12.85
May.16	203.30	1.37	12.51
Haz.16	204.82	0.75	11.79
Tem.16	207.72	1.42	11.90
Ağu.16	208.49	0.37	10.98

Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

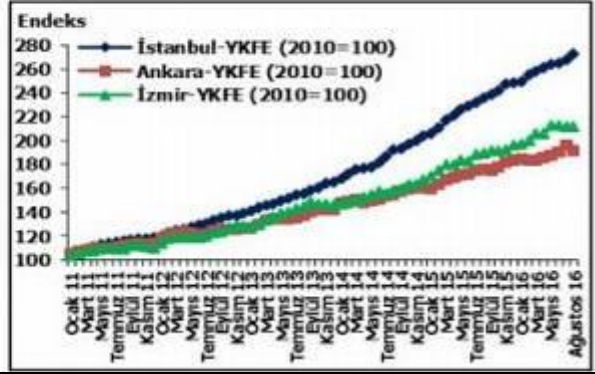
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, **Ankara** ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,48, **0,06** ve 1,29 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, **Ankara** ve İzmir'de sırasıyla yüzde 18,69, **7,95** ve 14,73 oranlarında artış göstermiştir.

Keza, üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre, İstanbul'da yüzde 1,56 oranında artış görülürken, **Ankara** ve İzmir'de sırasıyla yüzde **2,36** ve yüzde 0,11 oranlarında azalış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, **Ankara** ve İzmir'de sırasıyla yüzde 15,37, **8,57** ve 11,53 oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi

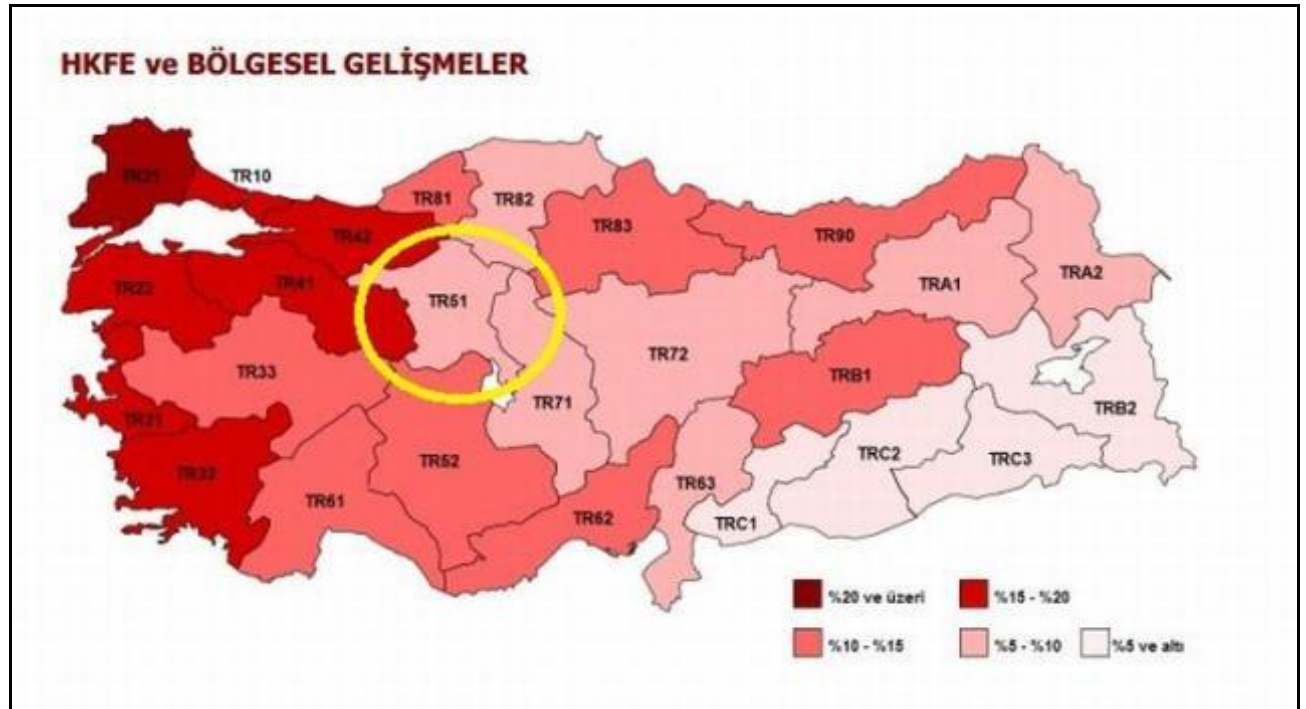


Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Ağustos ayına ilişkin 26 düzey2 bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde 21,71 ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde 20,22 ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde 18,70 ile TR10 (İstanbul) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde -6,33 ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde 1,45 ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde 1,84 ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.



Kaynak : <http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7/KFE-HKFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7>

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Caddesi üzerinde ~265 m ilerlenir ve solda konumlu olan bina, değerlemesi yapılan Halk Bankası binasına ulaşılır.

Bölge ticaret alanı niteliğinde olup, bitişik nizam şeklinde yapılaşmıştır. Yakın çevredeki Çankaya Belediyesi, Kızılay İş Merkezi, Soysal Pasajı, Çankaya Kaymakamlığı, alışveriş yerleri, ticaret merkezleri ve kamu binaları bulunmaktadır. Konu taşınmaza ulaşım Ziya Gökalp Caddesi ve Atatürk Bulvarı üzerinden özel ve genel araçlarla sağlanmaktadır. Önemli merkezlere uzaklıkları aşağıda tabloleştirilmiştir.

Önemli Yerler	Mesafe (km)
Çankaya Belediyesi	50 m
Çankaya Kaymakamlığı	750 m
Ankara Valiliği	2.5 km
ANKARA Otogarına	4 km
Ankara Tren Garına	1.5 km

3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Ana Gayrimenkulün Teknik Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada, 272 m² alanlı 14 parsel üzerinde kayıtlı "Kargir Apartman" vasıflı taşınmazdır. Parsel; geometrik olarak dörtgen bir forma ve topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahip olup, Ziya Gökalp Caddesine yaklaşık 13,75m cephe sahiptir.

Ana Taşınmaz tapu kayıtları ve Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki mimari projeye göre; 3 bodrum + zemin + 8 Normal kat olmak üzere 12 kat ve 2.946 m² olarak inşa edilmiştir. Ana taşınmaza giriş Ziya Gökalp Caddesi üzerinden güney yönünden iki ayrı giriş olarak sağlanmaktadır.

Ana bina; Halk Bankası Kızılay Şubesi, Kızılay Ticari Şube ve Halk Bankası Ankara 1. Bölge Koordinatörlüğü olarak hizmet vermektedir. Ana taşınmazın;

- 2. Bodrum katın bir bölümü, 1. bodrum kat, zemin kat ve 1. normal kat (asma kat) toplam olarak 1.037,12 m²'lik bölümü Halk Bankası Kızılay Şubesi,
- 2 -3. normal katlar toplam olarak 466,84 m²'lik bölümü Kızılay Ticari Şube ve,
- 3. bodrum kat, 2. bodrum katın bir kısmı, 4 ila 8. normal katlar toplam olarak 1442 m²'lik alan Ankara 1. Koordinatörlüğü,
- 3. Bodrum kat kalorifer dairesi olarak hizmet verdiği için dolayı üç birim tarafından kullanılmaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde incelenen onaylı bila tarihli mimari proje ve m² cetveline göre bağımsız bölümlerin katlara göre dağılımı ve alanları aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Alan (m ²)	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Alan (m ²)
1	1.ve 2.bodrum +zemin	824,4	27	5	26,03
2	2	212,72	28	5	27,82
3	2	20,86	29	5	17,11
4	2	20,82	30	5	19,65
5	2	21,14	31	6	20,86
6	2	26,03	32	6	20,82
7	2	27,82	33	6	21,14
8	2	17,11	34	6	26,03
9	3	19,65	35	6	27,82
10	3	20,86	36	6	17,11
11	3	20,82	37	6	19,65
12	3	21,14	38	7	20,86
13	3	26,03	39	7	20,82
14	3	27,82	40	7	21,14
15	3	17,11	41	7	26,03
16	4	19,65	42	7	27,82
17	4	20,86	43	7	17,11
18	4	20,82	44	7	19,65
19	4	21,14	45	8	20,86
20	4	26,03	46	8	20,82
21	4	27,82	47	8	21,14
22	4	17,11	48	8	26,03
23	5	19,65	49	8	27,82
24	5	20,86	50	8	17,11
25	5	20,82	51	8	19,65
26	5	21,14			
TOPLAM				1.938.05 m²	

Ana Gayrimenkul: Binanın ana girişi camlı alüminyum doğramalı dış kapı, pencereleri camlı alüminyum doğramadır. İç kapıları ahşap doğramadır. Binada yangın merdiveni ve asansör bulunmaktadır. Toplamda 2.946 m² kullanım alanıdır. Binanın katlara göre dağılımı aşağıdaki gibidir.



3.Bodrum Kat: Mimari projesine göre; kazan dairesi, duş-wc ve kalorifer yerinden oluşmakta olup, mevcutta kazan dairesi, wc ve arşiv odaları bulunmaktadır. Yaklaşık 274,8 m² kullanım alanıdır.

2. Bodrum Kat: Mimari projesine göre; rezerv alanından oluşmakta olup, mevcutta ticari şube müdürlüğü ve 1. Bölge Koordinatörü arşivi olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 274,8 m² kullanım alanıdır.

1. Bodrum Kat: Mimari projesine göre ve mevcutta; kiralık kasalar, bölge arşivi, bölge kasası, arşiv, soyunma odası ve wc bölümlerinde oluşmakta olup yaklaşık 274,8 m² kullanım alanıdır.

Zemin Kat: Mimari projesine göre; giriş holü, müşteri holü, katlara geçişi sağlayan merdivenler kasalar, vevneler ve müdür muavini bölümlerinden oluşmakta olup, mevcutta müşteri ilişkileri ve operasyon bölümü olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 274,8 m² kullanım alanıdır.

1.Normal Kat (Asma Kat Görünümünde): Mimari projesine göre; müdür muavin odası, depo ve wc hacimlerinden oluşmakta olup, mevcutta; müdür odası ve ofis odaları şeklinde kullanılmaktadır. Yaklaşık 212,72 m² kullanım alanıdır.

2.Normal Kat: Mimari projesine göre ve mevcutta ; rezerv alanı, servis alanı, müdür odası ve wc hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık 233,42 m² kullanım alanıdır.

3.Normal Kat: Mimari projesine göre; servis, müdür muavini, istihbarat müdürlüğü, bölge müdürlüğü ve wc hacimlerinden oluşmakta olup, mevcutta; toplantı odası, server odası ve wc olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 233,42 m² kullanım alanıdır.

4.Normal Kat: Mimari projesine göre; servis, müdür muavini, istihbarat müdürlüğü, bölge müdürlüğü ve wc hacimlerinden oluşmakta olup, mevcutta; koordinatör odası, toplantı odası, sistem odası, ofis odaları ve wc olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 233,42 m² kullanım alanıdır.

5.Normal Kat: Mimari projesine göre; servis, müdür muavini, istihbarat müdürlüğü, bölge müdürlüğü ve wc hacimlerinden oluşmakta olup, mevcutta; L şeklinde servis, sistem odası ve wc olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 233,42 m² kullanım alanıdır.

6.Normal Kat: Mimari projesine göre; servis, müdür muavini, istihbarat müdürlüğü, bölge müdürlüğü ve wc hacimlerinden oluşmakta olup, mevcutta; operasyon, iç kontrol odaları, sistem odası ve wc olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 233,42 m² kullanım alanıdır.

7.Normal Kat: Mimari projesine göre; yönetim kurulu üyeleri odaları, bekleme odaları, sekreteryaya odası wc hacimlerinden oluşmakta olup, mevcutta; L şekline servis odası, arşiv odası olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 233,42 m² kullanım alanıdır.

8.Normal Kat: Mimari projesine göre; yemekhane, bekleme odası, mutfak, wc hacimlerinden oluşmakta olup, mevcutta; toplantı odası, çay salonu, servis odası ve wc olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 233,42 m² kullanım alanıdır.

Çatı Kat: Binaya ait asansör dairesi ve teras bulunmakta olup, mevcutta çay salonu ve teras olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

EMSAL 1: KARAN GAYRİMENKUL: 0312 446 24 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde bulunan binada 3. ve 9. katlar arasında bulunan 360 m² alanlı her kat 1.200.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazlar konum ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %30 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	360 m ²	3.333,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	360 m ²	4.333,-TL/m ²

EMSAL 2:EMLAK TÜRK: 0312 446 67 70

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ara sokakta bulunan 2 bodrum+zemin+5 normal kat ve 40 bölümlü komple bina 5.000 m² alanlı olup, 18.000.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum açısından dezavantajlı olduğundan dolayı satış bedeli üzerinde % 45 şerefiye değeri verilmiştir. Binanın aylık 88.000,- TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5000 m ²	3.600,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5000 m ²	5.220,-TL/m ²
BİRİM KİRALIK DEĞERİ	5000 m ²	17,6,-TL/m ² /ay

EMSAL 3: EURO TÜRK GAYRİMENKUL: 0312 442 15 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ara sokakta bulunan 2 bodrum+zemin+7 normal kat ve 10 bölümlü komple bina 5350 m² alanlı olup, 17.850.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum açısından dezavantajlı olduğundan dolayı satış bedeli üzerinde % 45 şerefiye değeri verilmiştir. Binanın aylık 88.000 TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5350 m ²	3.336,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5350 m ²	4.837,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRALIK DEĞERİ	5350 m ²	24.36 TL/m ² /ay

EMSAL 4: EVŞEN GAYRİMENKUL: 0312 442 09 49

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, bulvar üzerinde bulunan komple bina 1500 m² alanlı olup, 13.250.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum açısından avantajlı olduğundan dolayı satış bedeli üzerinde % 35 şerefiye değeri verilmiştir. Binanın aylık 50.000 TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1500 m ²	8.833,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1500 m ²	5.742,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRALIK DEĞERİ	1500 m ²	22,- TL/m ² /ay

EMSAL 5:ALPER EMLAK: 0312 490 26 26

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde bulunan komple bina 1500 m² alanlı olup, 7.500.000,-TL bedelle satılıktır. Binanın aylık 25.000 TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1500 m ²	5.000,-TL/m ²
BİRİM KİRALIK DEĞERİ	1500 m ²	16,67 TL/m ² /ay

EMSAL 6: AB+ GAYRİMENKUL: 0312 426 31 36

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan binanın 3,4 ve 5. katlarında bulunan ve her katı 4 dairesi 365 m² alanlı olup, 2.220.000,-TL bedelle satılıktır. Binanın aylık 16.800 TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1100 m ²	2.027,-TL/m ²
BİRİM KİRALIK DEĞERİ	1100 m ²	15,34 TL/m ² /ay

EMSAL 7: KAVAKLIDERE EMLAK: 0312 427 54 44

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerindeki 8 katlı binanın son katında bulunan 160 m² alanlı ofis, 430.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazlar konum ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %40 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	160 m ²	2.687,50 TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	160 m ²	3.762,50 TL/m ²

EMSAL 8: ERA HOME EMLAK: 0312 441 03 72

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde cepheli dükkanların 20.000,-TL/m² ile 30.000-TL/m² arasında değişen fiyatlarla satışının gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1 m ²	25.000,-TL/m ²
---------------------------	------------------	---------------------------

EMSAL 9: REMAX JET: 0312 222 26 26

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerindeki 5 katlı binanın 4. katında bulunan 135 m² alanlı ofis, 275.000,-TL bedelle satılıktır. . Emsal taşınmazlar konum ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %50 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	135 m ²	2.037,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	135 m ²	3.055,50-TL/m ²

EMSAL 10: TUTKUM GAYRİMENKUL: 0312 434 19 89

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerindeki 5 katlı binanın 2. katında bulunan 90 m² alanlı ofis, 1.550,-TL bedelle kiralıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	90 m ²	17,22 TL/m ² /ay
---------------------------	-------------------	-----------------------------

EMSAL 11: COLD WELL GAYRİMENKUL: 0543 308 86 89

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede aylık kira değerlerinin katlara göre;

- ✓ Zemin katlar için; 150-250.- TL/m²/ay,
- ✓ Bodrum katlar için 10-15.- TL/m²/ay,
- ✓ 1. Katlar için 50-60.- TL/m²/ay,
- ✓ Normal katların içinse 20-30.- TL/m²/ay,

arasında olabileceğini beyan etmiştir. Ayrıca söz konusu gayrimenkulün kira değerinin 110.000 - 120.000,- TL/ay, satış değerinin ise 16.000.000-17.000.000.- TL arasında satılabileceğini beyan etmiştir.

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan yer alan benzer özelliklerdeki satışa sunulmuş büro, dükkân ve işyeri olarak kullanılan satılık/kiralık müstakil yapı emsalleri elde edilmiştir. Emsal mülklerin değerlendirme konusu taşınmazlar ile karşılaştırması yapılarak ortalama satış ve kira birim değerleri belirlenmiştir.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın şehir merkezinde yer alması,
- Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması,
- Taşınmazın Ziya Gökalp Caddesi üzerinde bulunması,
- İşçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması,
- İç tefrişatının banka şubesi ve bölge müdürlüğü olarak kullanımına uygun olması,

Olumsuz etken:

- Kat irtifak kurulmasına rağmen ana taşınmazın bir bütün olarak kullanılması sebebiyle taşınmazların bağımsız bölüm özelliklerini yitirmiş olmaları,
- Binanın belli bir alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Bölgede trafik ve park sorunu olması,
- Binanın otoparkının olmaması,

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımudur. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Ticaret ve Hizmet Binası" olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. 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. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa sunulmuş arsa emsalleri, satışa, kiraya arz edilmiş olan müstakil kullanımdaki gayrimenkullere ilişkin beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkân/büro/konut emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen büro ve dükkân emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

Taşınmazın kira değeri olarak aynı şekilde zemin katın m² birim değeri 210.- TL/m² temel alınarak katlara göre şerefiye ve indirgeme yapılmıştır.

Taşınmazda 3. Bodrum kat ortak kalorifer dairesi olduğundan kullanımda olup, 2. Bodrum kat Ticari Şube ve 1. Bölge Koordinatörlüğü tarafından ortak olarak kullanılmaktadır. Bunun dışında; Halk Bankası Kızılay Şubesi; 2. bodrum, zemin ve 1 normal (asma kat) kat olarak toplam 1.037,12 m²'lik alanı, 2 -3. normal katlar toplam olarak 466,84 m²'lik alanı Kızılay Ticari Şube ve 4 ila 8. normal katlar toplam olarak 1.442 m²'lik alanı ise Ankara 1. Bölge Koordinatörlüğü kullanılmaktadır.

Satış Değerleri:

3. Bodrum Kat Değeri: 274,8 m ² x 1.050,-TL/m ² =	288.540,-TL
2. Bodrum Kat Değeri: 274,8 m ² x 1.900,-TL/m ² =	522.120,-TL
1. Bodrum Kat Değeri: 274,8 m ² x 3.150,-TL/m ² =	865.620,-TL
Zemin Kat Değeri : 274,8 m ² x 25.000,-TL/m ² =	6.870.000,-TL
1. Normal Kat Değeri: 212,72 m ² x 11.000,-TL/m ² =	2.339.920,-TL
2. Normal Kat Değeri: 233,42 m ² x 5.000, TL/m ² =	1.167.100,-TL
3. Normal Kat Değeri: 233,42 m ² x 5000, TL/m ² =	1.167.100,-TL
4. Normal Kat Değeri: 233,42 m ² x 4.000, TL/m ² =	933.680,-TL
5. Normal Kat Değeri: 233,42 m ² x 3.500, TL/m ² =	816.970,-TL
6. Normal Kat Değeri: 233,42 m ² x 3.250, TL/m ² =	758.615,-TL
7. Normal Kat Değeri: 233,42 m ² x 3.000, TL/m ² =	700.260,-TL
8. Normal Kat Değeri: 233,42 m ² x 2.500, TL/m ² =	583.550,-TL

KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERLERİ TOPLAMI = 17.013.475,-TL

Aylık Kira Değerleri:

3. Bodrum Kat Değeri: 274,8 m ² x 4,00 TL/m ² /ay=	~1.099,-TL/AY
2. Bodrum Kat Değeri: 274,8 m ² x 11,50 TL/m ² /ay=	~3.160,-TL/AY
1. Bodrum Kat Değeri: 274,8 m ² x 19,50 TL/m ² /ay=	~5.360-TL/AY
Zemin Kat Değeri : 274,8 m ² x 211,00 TL/m ² /ay=	~58.000-TL/AY
1. Normal Kat Değeri: 212,72 m ² x 56,50 TL/m ² /ay=	~12.000-TL/AY
2. Normal Kat Değeri: 233,42 m ² x 25,00 TL/m ² /ay=	~5.836-TL/AY
3. Normal Kat Değeri: 233,42 m ² x 24,00 TL/m ² /ay=	~5.600-TL/AY
4. Normal Kat Değeri: 233,42 m ² x 22,50 TL/m ² /ay=	~5.250-TL/AY
5. Normal Kat Değeri: 233,42 m ² x 19,00 TL/m ² /ay=	~4.435-TL/AY
6. Normal Kat Değeri: 233,42 m ² x 16,00 TL/m ² /ay=	~3.735-TL/AY
7. Normal Kat Değeri: 233,42 m ² x 14,50 TL/m ² /ay=	~3.385-TL/AY
8. Normal Kat Değeri: 233,42 m ² x 14,50 TL/m ² /ay=	~3.385-TL/AY

KDV HARİÇ KİRA DEĞERLERİ TOPLAMI= 111.245 TL ≅ 111.000,- TL/AY

Taşınmazın mevcutta kira dağılım durumu birimlere göre, aşağıdaki gibidir;

Halk Bankası Kızılay Şubesi:

- 3. Bodrum katın 1/3 = ~366,-TL/ay
- 1. Bodrum Kat= 5.360,-TL/ay
- zemin kat= 58.000,-TL/ay
- 1.Normal kat (asma kat)= 12.000-TL/ay
- Toplam: 75.726,-TL/ay**

Halk Bankası Ticari Şubesi:

- 3. Bodrum katın 1/3 = ~366,-TL/ay
- 2. Bodrum katın 1/2 =1.580,-TL/ay
- 2 normal kat = 5.836-TL/ay
- 3 normal kat =5.600,-TL/ay
- Toplam: 13.382,-TL/ay**

Ankara 1. Bölge Koordinatörlüğü:

- 3. Bodrum katın 1/3 = ~366,-TL/ay
- 2. Bodrum katın 1/2 =1.580,-TL/ay
- 4. Normal Kat = 5.250.- TL/ay
- 5. Normal Kat = 4.435,-TL/ay
- 6. Normal Kat = 3.735-TL/ay
- 7. Normal Kat = 3.385,-TL/ay
- 8. Normal Kat = 3.385,-TL/ay
- Toplam: 22.136,-TL/ay**

5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkan, daire ve büroların kira bedelleri incelenmiş; değerleme konusu taşınmazın banka şubesi olarak kullanılan bina toplam 2.946 m²'lik alanının aylık kira bedeli ~ 111.000,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede ticari amaçlı kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 13 yıl olarak, zemin katın brüt kira çarpanı ise 10 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

3. Bodrum Kat Değeri:	274,8 m ² x 4,00 TL/m ² /ay x 12 ay x 13 yıl	≅	171.475,-TL
2. Bodrum Kat Değeri:	274,8 m ² x 11,50 TL/m ² /ay x 12 ay x 13 yıl	≅	492.991,-TL
1. Bodrum Kat Değeri:	274,8 m ² x 19,50 TL/m ² /ay x 12 ay x 13 yıl	≅	835.942,-TL
Zemin Kat Değeri :	274,8 m ² x 211,- TL/m ² /ay x 12 ay x 13 yıl	≅	9.045.317,-TL
1. Normal Kat Değeri:	212,72 m ² x 56,50 TL/m ² /ay x 12 ay x 13 yıl	≅	1.874.914,-TL
2. Normal Kat Değeri:	233,42 m ² x 25,00 TL/m ² /ay x 12 ay x 13 yıl	≅	910.338,-TL
3. Normal Kat Değeri:	233,42 m ² x 24,00 TL/m ² /ay x 12 ay x 13 yıl	≅	873.925,-TL
4. Normal Kat Değeri:	233,42 m ² x 22,50 TL/m ² /ay x 12 ay x 13 yıl	≅	819.304,-TL
5. Normal Kat Değeri:	233,42 m ² x 19,00 TL/m ² /ay x 12 ay x 13 yıl	≅	691.857,-TL
6. Normal Kat Değeri:	233,42 m ² x 16,00 TL/m ² /ay x 12 ay x 13 yıl	≅	582.616,-TL
7. Normal Kat Değeri:	233,42 m ² x 14,50 TL/m ² /ay x 12 ay x 13 yıl	≅	527.996,-TL
8. Normal Kat Değeri:	233,42 m ² x 14,50 TL/m ² /ay x 12 ay x 13 yıl	≅	527.996,-TL

KDV HARIÇ SATIŞ DEĞERLERİ TOPLAMI =

17.354.671,-TL

5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma ve doluluk oranının yüksek olması sebebiyle boş satılık ve kısa süre önce satışı yapılmış arsa emsali elde edilememiş ve Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu cins tashihli taşınmazın hâlihazırdaki kullanım durumunun verimli bir kullanım özelliği taşıması sebebiyle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

5-3-2-8 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirlerine yönelik emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı Kdv Hariç peşin satış değeri belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	17.013.475,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	17.354.671 TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	17.184.073,-TL ≈17.184.000, TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	111.000,-TL/AY

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Raporun "Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri bölümünde belirtildiği şekilde 51 bağımsız bölümden oluşan yapının bodrum, zemin ve 1. normal katında yapılan değişiklikler; yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilen taşıyıcı unsur etkilemeyen, yapı inşaat alanını, emsale konu alanı, taban alanını, kat sayısını değiştirmeyen kısmi plan şeması değişiklikleridir.

İmar Kanunu 4. Bölüm, Yapı Ruhsatı başlıklı 21. madde hükmünce "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsur etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir."

Bu madde kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde; taşınmazın yasal gerekliliklerinin yerine getirildiği, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin mevcut olduğu, detayları raporun ilgili bölümlerinde görsel ve yazılı anlatımla sunulan yapı dahilindeki kısmi değişikliklerin ruhsata tabi olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu gayrimenkulün tapu kayıtları ile fiili kullanım şekli uyumludur. Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Raporun "Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri bölümünde belirtildiği şekilde 51 bağımsız bölümden oluşan yapının bodrum, zemin ve 1. normal katında yapılan değişiklikler; yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilen taşıyıcı unsur etkilemeyen, yapı inşaat alanını, emsale konu alanı, taban alanını, kat sayısını değiştirmeyen kısmi plan şeması değişiklikleridir.

İmar Kanunu 4. Bölüm, Yapı Ruhsatı başlıklı 21. madde hükmünce "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsur etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir."

Bu madde kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde; taşınmazın yasal gerekliliklerinin yerine getirildiği, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin mevcut olduğu, detayları raporun ilgili bölümlerinde görsel ve yazılı anlatımla sunulan yapı dahilindeki kısmi değişikliklerin ruhsata tabi olmadığı kanaatine varılmıştır. Bu sebeplerle GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada, 14 parselde 51 bağımsız bölümden oluşan ve 'Kargir Apartman' ana taşınmaz vasfıyla kayıtlı taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

KDV Haric Satış Değerinin;

17.184.000.-TL (ONYEDİMİLYONYÜZSEKSENDÖRTBİNTÜRLİRASI)

KDV Dâhil Piyasa Değerinin;

20.277.120,-TL (YİRMİMİLYONİKİYÜZYETMİŞYEDİBİNYÜZYİRMİTÜRLİRASI)

KDV Haric Aylık Kira Değerinin;

111.000,- TL(YÜZONBİRBİNTÜRLİRASI)

KDV Dâhil Aylık Kira Değerinin;

130.980,-TL (YÜZOTUZBİNDOKUZYÜZSEKSENÜRLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 2.209.395,- TL

3. Bodrum Kat Değeri: 274,8 m² x 750,-TL/m² = 206.100,-TL

2. Bodrum Kat Değeri: 274,8 m² x 750,- TL/m² = 206.100,-TL

1. Bodrum Kat Değeri: 274,8 m² x 750,- TL/m² = 206.100,-TL

Zemin Kat Değeri: 274,8 m² x 750,- TL/m² = 206.100,-TL

1. Normal Kat Değeri: 212,72 m² x 750,- TL/m² = 159.540,-TL

2. Normal Kat Değeri: 233,42 m² x 750,- TL/m² = 175.065,-TL

3. Normal Kat Değeri: 233,42 m² x 750,- TL/m² = 175.065,-TL

4. Normal Kat Değeri: 233,42 m² x 750,- TL/m² = 175.065,-TL

5. Normal Kat Değeri: 233,42 m² x 750,- TL/m² = 175.065,-TL

6. Normal Kat Değeri: 233,42 m² x 750,- TL/m² = 175.065,-TL

7. Normal Kat Değeri: 233,42 m² x 750,- TL/m² = 175.065,-TL

8. Normal Kat Değeri: 233,42 m² x 750,- TL/m² = 175.065,-TL

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

Alış; 1 USD: 3,5077 TL, 1 EURO: 3,6647 TL, Satış; 1 USD: 3,5140 TL, 1 EURO: 3,6713 TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İş Merkezi Ömeriye 7-8 No: 328-000 - Sektör: KDMYK Tic. Sic. No: 131321/248-13-01 - Fax: 00312 238 30 02 Tic. Sic. No: 430 70 13 - PESTEL ve MÜHÜR AARTIBİR www.aartibir.com.tr - Tic. Sic. No: 40557