

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ALTINDAĞ İLÇESİ'NDE YER ALAN
796 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDEKİ
İŞ BANKASI ANKARA MERKEZ HİZMET BİNASI
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	15.11.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	15.11.2013
DEĞERLEME TARİHİ	16.12.2013
RAPOR TARİHİ	20.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	10.09.2014
RAPOR NO	İŞGYO-1311003-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İŞ BANKASI ANKARA MERKEZ HİZMET BİNASI
DEĞERLEME ADRESİ	ÇANKIRI CADDESİ ÇAM SOKAK NO:3 ULUS ALTINDAĞ - ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Yapı Kullanım İzin Belgeleri(kopya)
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
Ek 6 - Tapu belgesi (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Büyükdere Caddesi İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 630.000.000.-TL'dir.

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 20.12.2013 tarih ve İŞGYO-1311003 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

Bu rapor, tarafımıza 20.08.2014 tarih, 12233903-340.99-769 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : ANKARA
İlçesi : ALTINDAĞ
Bucağı :
Mahallesi : FEVZİPAŞA
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 796
Parsel No : 5
Alanı : 1.362,00 M²
Vasfı : KARGİR BİNA VE GARAJ VE ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL - CİNS TAHSİSLİ
Sahibi : İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 7527
Cilt No : 229
Sayfa No : 27
Tapu Tarihi : 29.12.2004

2.2 - Takyidat Bilgileri

Altındağ Tapu Müdürlüğü'nde 12.11.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde ;

ESKİ ESERDİR.12.02.1985 tarih ve 266 yevmiye korunması gerekli taşınmaz 1.gruptur.(10.01.2008 tarih) (Bu beyan taşınmazın eski eser olduğunu ve hangi grup eski eser niteliğinde olduğunu belirtmek için konulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

12.11.2013 tarihinde; Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; taşınmaz parselinin "Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Projesi" kapsamında olduğu, ayrıca; Ankara Büyükşehir Belediyesi yenileme alanı sınırları dahilinde olduğu bilgisi edinilmiştir. Bu duruma istinaden Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne başvurulmuş olup tarafımıza kurum tarafından hazırlanmış olan herhangi bir planının mevcut olmadığı ifade edilmiştir.

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde ve Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemede ;

- 23.03.1973 tarih , 109 sayılı yapı ruhsatı (zemin + 1 katlı bina için 575 m² inşaat alanı olarak tanzim edilmiştir.) ,

- 05.08.1975 tarih , 21465/75 sayılı yapı kullanma izin belgesi (zemin + 1 katlı bina için 575 m² inşaat alanı olarak ve " Otopark , garaj , merkez şubesi-servis " tanımlaması ile tanzim edilmiştir.) görülmüştür.

- 03.11.1972 tarihli onaylı mimari proje incelenmiştir.

Bu belgeler vaziyet planları dikkate alındığında 1924 yılında inşaa edilmiş olduğu bilinen "ana binanın kuzey cephesinde 1973 yılında yapılmış olan ilave inşaata" ilişkindir. Ana binaya ilişkin olarak ise; gerek resmi kurum kuruluşlarda gerekse mülk sahibi vasıtasıyla herhangi bir evraka (inşaat ruhsatı, iskan, mimari proje v.b.) rastlanmamıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Ana yaoya ilave olarak inşaa edilen kısım projesine uygun olarak imal edilmiştir.Ayrıca değerlendirme esnasında ana binanın korunması gerekli kültür varlığı ve/veya eski eser olması da dikkate alınarak mahallinde yapılmış olan kapalı alan ölçüm ve tespitleri dikkate alınmış , taşınmazın yasal herhangi bir probleminin söz konusu olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile ilgili yapılaşmalar 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce yapılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, Çankırı Caddesi ,Çam Sokak üzerinde bulunan , 796 ada, 5 parsel numaralı parsel üzerinde kain olan İş Bankası Merkez Hizmet Binası'dır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

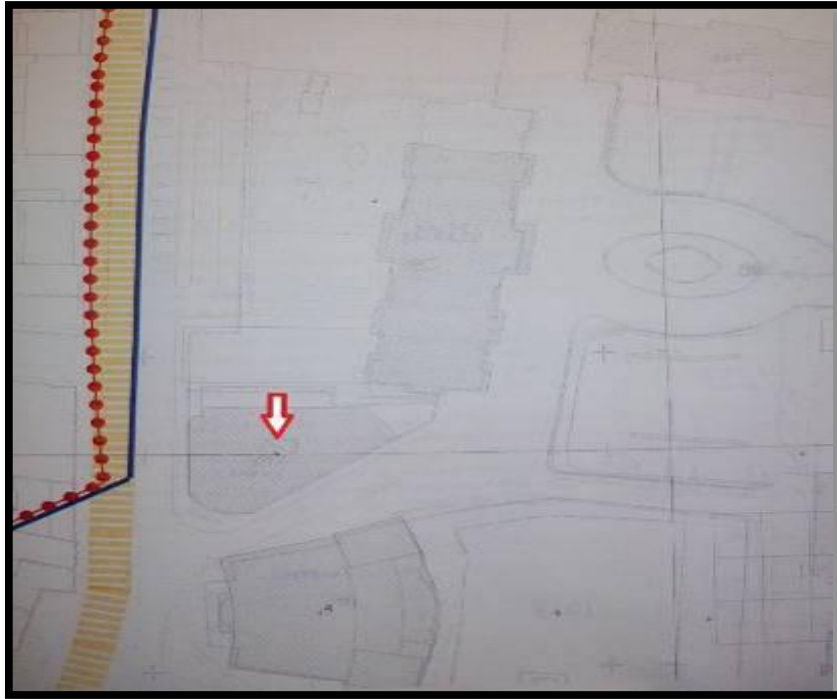
Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa (Ulus) Mahallesi hudutları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz; Atatürk Bulvarı'nı İrfan Baştuğ Caddesi'ne bağlar konumda olan, şehrin en önemli merkezi ana ulaşım akslarından biri konumundaki Çankırı Caddesi üzerinde kaimdir. Taşınmaz; Çankırı Caddesi üzerinden Atatürk Bulvarı'na gidiş istikametine göre caddenin sol tarafında, Çankırı Caddesi ve Çam Sokak kesişim noktasında, Çankırı Caddesi-Anafartalar Caddesi kesişim noktasına (Ulus Heykel'e) göre ise; 2.bina konumundadır. Bölgede genelde ticari/komple idari bina amaçlı kullanılan binalar/iş hanları/iş merkezleri/oteller yer almakta olup, ticari aktivite yoğunluğu yüksek düzeydedir.

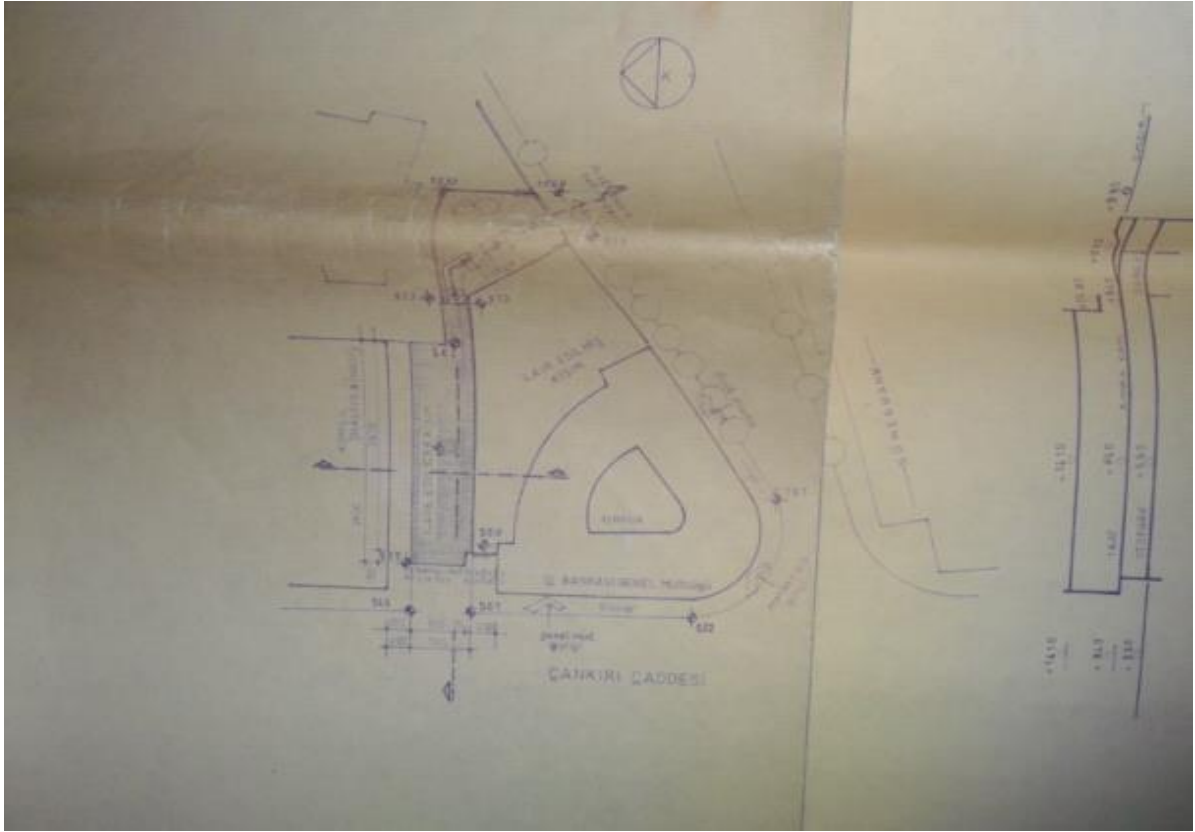
Taşınmazın yakın çevresinde, Sümer Holding, Rüzgarlı Sokak, Ulus Şehir Çarşısı, Gümrük Müsteşarlığı, Ankara Defterdarlığı ve hemen hemen tüm bankaların şube hizmet lokalleri yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın; şehrin merkezi noktalarına çok yakın mesafede yer alıyor almasından ve toplu taşıma güzergâhında konumlu olmasından kaynaklı olarak trafik ve gürültü kirliliğinin oldukça fazla olduğu bir yer ve ortamdır. Bu nedenle birçok kuruluşa ait merkez idari ofisleri otopark problemi ile karşılaşmaktadır. Ulus Meydanı'na ~50 metre mesafede yer alan taşınmazın bulunduğu bölgeden toplu taşıma araçları ile ulaşım rahatlıkla sağlanmakta olup, herhangi bir alt yapı ve ulaşım problemi bulunmamaktadır.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, Çankırı Caddesi ,Çam Sokak üzerinde bulunan, 796 ada, 5 parsel numaralı parsel üzerinde kain olan İş Bankası Merkez Hizmet Binası'dır.

Yapının üzerinde bulunduğu 796 ada 5 parsel geometrik olarak üçgen şekline, topoğrafik olarak hafif bir yapıya sahiptir. Parselin Çam Sokağına yaklaşık 43 metre, Çankırı Caddesi'ne yaklaşık 31 metre cephesi bulunmaktadır. Parselin çevresi Çam Sokak ve Çankırı Caddesi tarafında yaya kaldırımı ile çevrili olup coğrafi olarak kuzey yönünde komşu parselde bulunan bina ile komşudur. Binanın Çankırı Caddesi üzerinden, Çam Sokak üzerinden ve Çankırı Caddesi ile Çam Sokak kesişiminden olmak üzere 3 adet girişi bulunmaktadır. 1924 yılında inşaa edildiği bilinen ana yapıya ait herhangi bir proje, ruhsat bilgisine rastlanılmamış olup mevcut durumda yerinde yapılan ölçüm ve tespitlere göre yaklaşık brüt 5.619 m² inşaat alanına sahip olduğu gözlemlenmiştir. 1973 yılında ana binaya ek olarak yapılan yapı 575 m² inşaat alanına sahiptir. Buna istinaden 796 ada 5 parsel üzerinde toplam yaklaşık brüt 6.194 m² inşaat alanı mevcuttur.

Ana bina; bodrum + zemin + 4 normal kat + çekme kattan oluşmaktadır.1973 yılında ilave olarak yapılmış olan yapı, yapı ruhsatında ve projesinde zemin + 1 normal kat olarak tanımlanmış olup parselin eğimli yapıda olması nedeni ile ana yapının bodrum katı ile ilave yapının zemin katı aynı kotta , yine ana yapının zemin katı ile ilave yapının normal katı aynı kotta bulunmaktadırlar. Ana yapı ve ilave yapı ana yapının bodrum katında geçişli durumda, ana yapının zemin katında tam birleşik durumdadır.Parsel üzerindeki yapı bir bütün olarak değerlendirme esnasında ele alınmış olup

Bodrum katında kazan dairesi , kasa dairesi , arşiv ve şöfor odası , kapalı otopark alanları bulunmakta olup **yaklaşık brüt 810 m² alanlıdır.**

Zemin katında Ankara Merkez Şubesi , gişeler , vezne , pazarlama birimi , müdür yardımcısı odası , wc alanı bulunmakta olup **yaklaşık brüt 1.200 m² alanlıdır.**

1.normal katında yönetim kurulu , toplantı odaları , 12 adet ofis birimi bulunmakta olup **yaklaşık brüt 930 m² alanlıdır.**

2.normal katında Ankara Ticari Şubesi bulunmakta olup **yaklaşık brüt 908 m² alanlıdır.**

3.normal katında Perakende Krediler İzleme ve Takip Bölümü , Ankara Bölge Müdürlüğü ve Perakende Krediler İzleme ve Yasal Takip Bölümü , Ankara Bölge Müdürlüğü (bay-bayan wc, çay ocağı, yönetici odaları) bulunmakta olup **yaklaşık brüt 908 m² alanlıdır.**

4.normal katında Ankara 1., 2., 3.Bölge Satış Müdürlüğü ve KOBİ Kredileri Tahsis Müdürlüğü (bay/bayan wc, çay ocağı, toplantı odası, ahşap bölmeler ile oluşturulmuş ofis, çalışma alanları, yönetici odaları) bulunmakta olup **yaklaşık brüt 908 m² alanlıdır.**

Çekme katında Ankara 2.Bölge Satış Müdürlüğü ve KOBİ Kredileri Tahsis Müdürlüğü (arşiv, sistem odası, ahşap bölmeler ile oluşturulmuş ofis çalışma alanları) bulunmakta olup **yaklaşık brüt 530 m² kullanım alanına sahiptir.Yapının toplam kullanım alanı yaklaşık brüt 6.194 m² dir.**

Ayrıca binanın yaklaşık 20 araçlık kapalı otopark, Çam Sokak cephesinde ise yaklaşık 8 araçlık açık otopark imkanı bulunmaktadır.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	AYRIK NİZAM
Yapı Sınıfı	:	IV.B
Kullanım Amacı	:	TİCARİ
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	MERKEZİ SİSTEM
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	ŞEBEKE
Hidrofor	:	ŞEBEKE
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Çatı Tipi	:	TERAS
Dış Cephe	:	KESME TAŞ VE DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	:	AÇIK - KAPALI OTOYARK
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	ÇANKIRI CADDESİ VE ÇAM SOKAK
Cephesi	:	GÜNEY-DOĞU-BATI
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☒ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Binanın; bodrum katında zeminler yer yer dökme mozaik, yer yer karo mozaik olup yer yer ise seramiktir. Katta zemin ve duvar kaplamaları fasarittir. Zemin katta zemin dösemeleri yer yer halıfleks, yer yer ise mermer olup duvar kaplamaları fasarit, tavan kaplamaları ise alüminyum asma tavadır. 1. normal kat binanın aslına uygun (inşaa edilmiş olduğu tarih itibar ile) korunmuş olduğu ifade edilen tek katı olup katta yer alan odaların zemin kaplamaları parke, duvarları yer yer ahşap lambri yer yer ise saten badana olup tavanlar fasarittir. Kat holünde zemin kaplamaları mermer olup ıslak hacimlerde zemin ve duvar kaplamaları seramiktir. Diğer katlarda zemin döşemeleri granit seramik / seramik / halıfleks / parke kaplı olup duvar kaplamaları büyük ölçüde saten badana, tavanlar ise alçıpan asma tavan/ fasarittir. Her katta bay-bayan wc bölümleri yer almakta olup bu bölümlerde zemin ve duvar kaplamaları seramik, tavan kaplamaları ise alüminyum asma tavadır. Binanın katlarını birbirine irtibatlandıran merdiven kat sahanlıklarından 1 adedi halıfleks, diğeri ise mermer ile kaplı vaziyettedir.

Binanın, pencere dogramaları ahşap malzemeden mamul tek camlı, kapı dogramaları ise ahşap malzemeden imal edilmiştir.

Doğalgaz yakıtlı ısıtma tesisatı (2 adet Demirdöküm marka 1977 model kazan vasıtası ile), jeneratör (Tarmo Marka, 200 kVA kapasiteli), yangın (binanın tüm katlarında yangın dolabı, yangın tüpleri, yangın ihbar ve ısı dedektörleri mevcuttur), su deposu (22 ton kapasitelidir ve sac malzemeden imaldir), hidrofor, asansör (1 adet 5 duraklı Atatürk Asansörü, 2 adet 7 duraklı, Schindler Marka, 8 kişi taşıma kapasiteli olmak üzere) tesisatları mevcuttur.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. Akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Ankara çevresinde plato üzerinde yükselen münferit dağlar ile kuzeydeki dağlık sahada ise yağışlardaki artış yüzünden orman örtüsü kendini belli etmeye başlar.

Güneyde İç Anadolu ikliminin bariz özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer.

Ankara, başkent olmadan önce otuz bin kişilik bir nüfusa sahipti; ancak başkent olduktan sonra önce İstanbul ve İzmir'den sonra en kalabalık üçüncü kent oldu, ardından İzmir'i geçerek İstanbul'dan sonra Türkiye'nin en kalabalık kenti oldu. Ankara bugün dünyanın en kalabalık 38. kentidir. Kent nüfusu bugün beş milyon civarında olmakla birlikte her geçen gün büyümektedir. Kent, ülkenin en çok göç alan kentlerindendir.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir.[44] 2001 yılı itibarıyla Gayri Safi Yurtiçi Hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45.3'ü ticaretten kaynaklanmaktaydı. 2001 yılında en hızlı gelişen ekonomik sektör yılda %231 ile "banka hizmetleri", en hızlı gerileyen sektör ise "madencilik ve taş ocaklığı" idi (%-55) Türkiye gayrisafi millî hasıla'sının %9'una sahiptir.

4.1.2 - Altındağ İlçesi

Altındağ, Ankara'nın 16 metropol ilçesinden biridir. Ankara ili merkez ilçesi 1983 yılında metropol ilçe haline gelmiş ve Altındağ adını almıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulduğu ilk TBMM bu ilçededir. İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara İline bağlı bir ilçe olan Altındağ, Ankara Ovası, Çubuk ve Mürdet Ovaları arasındaki engebeli arazide kurulmuştur. Kuzeyde Çubuk, batıda Keçiören ve Yenimahalle, güneyde Çankaya ve Mamak, doğuda ise Elmadağ ilçeleri ile çevrilidir.

İlçe, Keçiören, Yenimahalle ve Çankaya ilçelerine doğru düz, Mamak ve Çubuk yönünde ise orta yükseklikte tepelerden oluşan bir arazi yapısına sahiptir. Hıdırlıktepe, Karyağdı Dağı ve Ankara Ovası ilçemiz sınırlarındadır. Çubuk Çayı üzerinde kurulan Çubuk Barajı Altındağ'ı kuzey ve güney yönünden ikiye bölmektedir. Deniz seviyesinden yüksekliği 850 m. olan ilçenin yüzölçümü 170 km² olup, 2000 Yılı genel Nüfus Sayım sonuçlarına göre; toplam nüfusu 407.101'dir. Ankara'nın metropol ilçe merkezlerinin başında gelmektedir. İlçenin gelişimi Ankara ile bağlantılı olmuştur. 13 Ekim 1923 tarihinde Ankara'nın başkent olmasıyla hızlı bir nüfus artışı başlamış ve 1955 yılında Altındağ ilçesi kurulmuş ve 29 Kasım 1983 tarihinde ilçe olarak bugünkü idari yapısına kavuşmuştur.

Altındağ'da Kale civarında Samanpazarı, At Pazarı, Çıkrıkçılar Yokuşu, Koyun Pazarı, Saraçlar Çarşısı gibi önemli ticaret merkezleri bulunmaktadır. Buralarda bakırcılar, hasırcılar, kunduracılar, sobacılar yer almaktadır. Bunların yanı sıra bu pazarların en büyük özelliği; Ankara'ya özgü geleneksel el ürünlerinin satıldığı bu yerlerin tarihi yönden önem taşıyan binalar içerisinde olmalarından kaynaklanmaktadır.

Altındağ İlçesinde, Etnoğrafya Müzesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Türkiye Büyük Millet Meclisi Müzesi, Cumhuriyet Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Müzesi, Demiryolları Müzesi, İstiklal Marşı Şairi Mehmet Akif Ersoy'un Müze evi gibi önemli tüm müzeleri yer almaktadır. Ayrıca Ankara Üniversitesi, Hacettepe Üniversitesi gibi önemli kültür merkezleri de burada bulunmaktadır. Bunların yanı sıra Ankara'nın en büyük hastanelerinin hemen hepsi Altındağ sınırları içerisinde yer almaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekabiliyet yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir.

Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Ana yapının 1924 yılında inşaa edilmiş olması nedeni ile mimari projesine, inşaat ruhsatnamesine, yapı kullanma izin belgesine rastlanılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü, Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü , Altındağ Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumlu olup ticari foksiyonların yoğun olduğu lokasyonda bulunmaktadır.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Bölgede araç ve yay trafiği yoğundur.
- * Cins tashihli olup iskanlı yapıdır.
- * Nirengi noktası niteliğinde bilinen bir yapıdır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Ana yapının eski eser vasfında olması nedeni ile tadilata çok kısıtlı olarak izin verilmektedir.
- * Bölgedeki otopark probleminin mevcudiyeti ve binadaki otopark kapasitesi, toplam kullanım alanına göre kısıtlı durumdadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilerek yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Rapor konusu taşınmazın değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

* PROKENT EMLAK

Tel 312 446 60 41

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan 1.200 m² alanlı olarak pazarlanan 6 katlı plaza tipi binanın 4.200.000.-TL fiyatla satışa , 30.000.-TL fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(3.500.TL/m²) , (25.-TL/m²)

* AKA GAYRİMENKUL

Tel 312 495 85 45

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan 3.800 m² alanlı olarak pazarlanan banka ve 63 odalı otel kiracılı olan 7 katlı binanın 5.500.000.-USD (11.147.400.-TL) fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(2.934.TL/m²)

* WORLD GAYRİMENKUL

Tel 312 425 65 43

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan 1.425 m² alanlı olarak pazarlanan 5 katlı binanın 3.600.000.-TL fiyatla satışa , 26.000.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(2.526.TL/m²) , (18,25.-TL/m²)

* EUROTURK MERKEZ OFİS

Tel 312 442 15 00

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan 2.400 m² alanlı olarak pazarlanan 5 katlı plaza tipi binanın 8.300.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(3.458.TL/m²)

* TURYAP ANKARA MERKEZ OFİS

Tel 312 284 31 50

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan 3.000 m² alanlı olarak pazarlanan 6 katlı plaza tipi binanın 10.000.000.-TL fiyatla satışa , 71.000.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(3.333.TL/m²) , (23,67.-TL/Ay)

Kiralık Emsaller*** TURYAP ANKARA MERKEZ OFİS**

Tel 312 284 31 50

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan 1.000 m² alanlı olarak pazarlanan 5 katlı plaza tipi binanın 28.000.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(28.TL/m²)

*** TURYAP ANKARA MERKEZ OFİS**

Tel 312 284 31 50

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan 1.400 m² alanlı olarak pazarlanan 6 katlı plaza tipi binanın 40.500.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(28,92.TL/m²)

*** REMAX EMLAK**

Tel 312 236 27 27

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan 6 kattan ibaret olan ve toplam 900 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tipi binanın 27.000.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(30.-TL/m²)

*** ESKIDJI ANKARA MERKEZ OFİSİ**

Tel 312 441 86 66

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan 5 kattan ibaret olan ve toplam 1.200 m² alanlı olarak pazarlanan plaza tipi binanın 33.000.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(27,5.-TL/m²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	BİNA	BİNA	BİNA
SATIŞ FİYATI		4.200.000	8.300.000	10.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	6.194	1.200	2.400	3.000
BİRİM M ² DEĞERİ		3.500	3.458	3.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		20%	20%	20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.120	4.200	4.150	4.000

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucunda elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın mevkii, iç mekan özellikleri, alanı, katları dikkate alınarak birim m² değeri olarak 4.120.-TL/m² takdir edilmiştir. Bu yöntem ile taşınmazın değeri olarak 25.519.280.-TL takdir edilmiştir. Yuvarlatılmış değer olarak 25.500.000.-TL kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU			
İnşaat Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (.-TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
6.194,00	4.120	25.519.280,00	25.500.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının eski eser tescilli ve cins tahsisli olduğundan arsası ile bir bütün olarak değerlendirilmesi gerekliliği olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 8,5 - % 9,5 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 9 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 1 adet taşınmazın bu yönteme göre toplam değeri olarak 28.080.000.-TL takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU				
Taşınmazın İnşaat Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
6.194,00	34,00	2.527.152,00	9,0%	28.080.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın konumu, büyüklüğü ve cins tashihi de dikkate alınarak mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre ;
1 adet taşınmazın değeri: 25.500.000-TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre ;
1 adet taşınmazın değeri: 28.080.000-TL olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU	
Taşınmazın Değeri	
TOPLAM (.-TL)	25.500.000
TOPLAM (.-USD)	12.378.641

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tashihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaza ilişkin olarak sadece 1973 yılında yapılan ilave inşaaata ilişkin resmi belgelere ulaşılabilmiş, ana binaya ilişkin herhangi bir belgeye ulaşılamamıştır. Değerlendirmede binanın korunması gerekli kültür varlığı ve/veya eski eser olması da dikkate alınarak mahallinde yapılmış olan ölçüm ve tespitler dikkate alınmış, yasal herhangi bir probleminin olmadığı varsayılmıştır. (İlk Kadastro çalışması sırasında taşınmazın üzerinde mevcut bir bina olduğu kadastro paftasından ve tapu müdürlüğü dosyasından da teyit edildiği durumlarda öncelikle 2981 sayılı kanunun geçici 2. Maddesine bakılmalıdır:

(Geçici Madde 2 - Aşağıda belirtilen yapılar imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapılar olarak kabul edilir. Yapılış tarihine bakılmaksızın gecekondular bu hükmün dışındadır. a) 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapılar) bu tip yapıların iskanlı sayılması nedeni ile taşınmazın 1957 yılından önce inşa edildiği kanaati oluşmuş yasal herhangi bir probleminin olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emsal taşınmazların büyüklükleri, şehir içinde konumlarına göre aylık kira birim m² değerlerinin 20.-40-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Buna istinaden taşınmazın konumu , büyüklüğü , fiziki özellikleri dikkate alındığında kira birim m² değeri olarak 34.-TL kıymet takdir edilmiştir. Taşınmazın aylık kira bedeli yaklaşık 211.000 TL, yıllık kira bedeli yaklaşık 2.530.000 TL dir.

6.5.6 - 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

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ' ye ait olan taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

20.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

25.500.000 .-TL

(YirmibeşmilyonbeşyüzbinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

30.090.000 .-TL

Sigorta değeri için;

10.839.500 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
25.500.000	12.378.641	9.010.601	30.090.000

1 USD = 2,0600 .-TL

1 EURO = 2,8300 .-TL

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.