

# **İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN  
5708 ADA 63 PARSEL ÜZERİNDEKİ  
İŞ KULE BİNASI  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	15.11.2013
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	15.11.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	16.12.2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	20.12.2013
<b>RAPOR NO</b>	İŞGYO-1311001
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İŞ KULE BİNASI ( 5708 ADA 63 PARSEL )
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ATATÜRK BULVARI KAVAKLIDERE ÇANKAYA - ANKARA
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	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
  
- 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** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (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 creti; 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, mlk 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların 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 nieliğindedir.

#### 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 değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### **1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler**

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın ( 1/1hisseli ), 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-1310001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.  
Onur ÖZGÜR ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : ANKARA  
İlçesi : ÇANKAYA  
Bucağı :  
Mahallesi : KAVAKLI DERE MAH.  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 5708  
Parsel No : 63  
Alanı : 6.287,00 M<sup>2</sup>  
Vasfı : A VE C BLOKLAR ÜÇER KATLI B BLOK 23 KATTAN OLUŞAN  
BETONARME BİNA  
Sınırı :  
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL - CİNS TAHSİSLİ  
Sahibi : İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Yevmiye No : 6536  
Cilt No : 6  
Sayfa No : 530  
Tapu Tarihi : 20.03.2008

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

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

Beyan: 83 m<sup>2</sup> lik kısım istimlake tabidir. 22.12.1973 Tarih, 15735 Yevmiye ile.

Beyan: Bu parsel istimlake tabidir. 22.12.1973 Tarih, 15735 Yevmiye ile.

Şerh: Kira Şerhi; EGO lehine, 60 yıl müddetle, kira Şerhi; 20.02.1975 Tarih, 2324 Yevmiye ile.

Not: Yukarıdaki beyanlar; tesis tarihleri (22.12.1973) ve istimlake ilişkin Çankaya Belediyesi'nde herhangi bir bilgiye ulaşılamamış olması nedeniyle degerlendirmede dikkate alınmamışlardır.

### 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

11.11.2013 tarihinde ; Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Taşınmaz parseli; "T.İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binası" imarlı olup, E=2.5 yapılaşma koşuluna haizdir.

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



### **2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi**

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arsivi'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin olarak herhangi bir imar arşiv dosyasına rastlanılmamıştır. Taşınmazın yasal durumuna ilişkin olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede ;

- Taşınmaza ait olan 14.10.1976 tarih ile onaylı olan mimari proje incelenmiştir.
- Taşınmaza ait olan 05.11.1976 tarih ve 129 no'lu ilave yapı ruhsatı belgesi ( tadilat ve bahçe duvarı için tanzim edilmiş ) ,
- Taşınmaza ait olan 24.11.1976 Tarih ve 31159/76 no'lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.
- İncelenen ilave yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde ilk yapı ruhsatının 30.11.1973 tarih , A/736 no'lu olduğu anlaşılmış olup bu yapı ruhsatına ulaşılamamıştır.

İncelenen ilave yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde parsel üzerinde bulunan yapının 3 adet yol seviyesi altında , 26 adet yol seviyesi üzerinde olmak üzere toplam 29 kattan ibaret olduğu , eski inşaat alanının 27.756 m<sup>2</sup> , ilave inşaat alanının 1.242 m<sup>2</sup> , bahçe duvarının 21 m<sup>2</sup> , toplam inşaat alanının bahçe duvarı ile birlikte 29.019 m<sup>2</sup> olduğu , bina yüksekliğinin 90,98 m. olduğu belirtilmiştir. Yine incelenen onaylı mimari projesinde toplam inşaat alanı 28.998 m<sup>2</sup> olarak belirtilmiştir.

### **2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Parsel üzerinde bulunan yapının projesine uygun olarak yapıldığı gözlemlenmiştir.

### **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, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan , 5708 ada, 63 parsel numaralı parsel üzerinde kain olan toplam 29 katlı , A-B ve C Bloktan ibaret olan İş Kule Binası'dır.

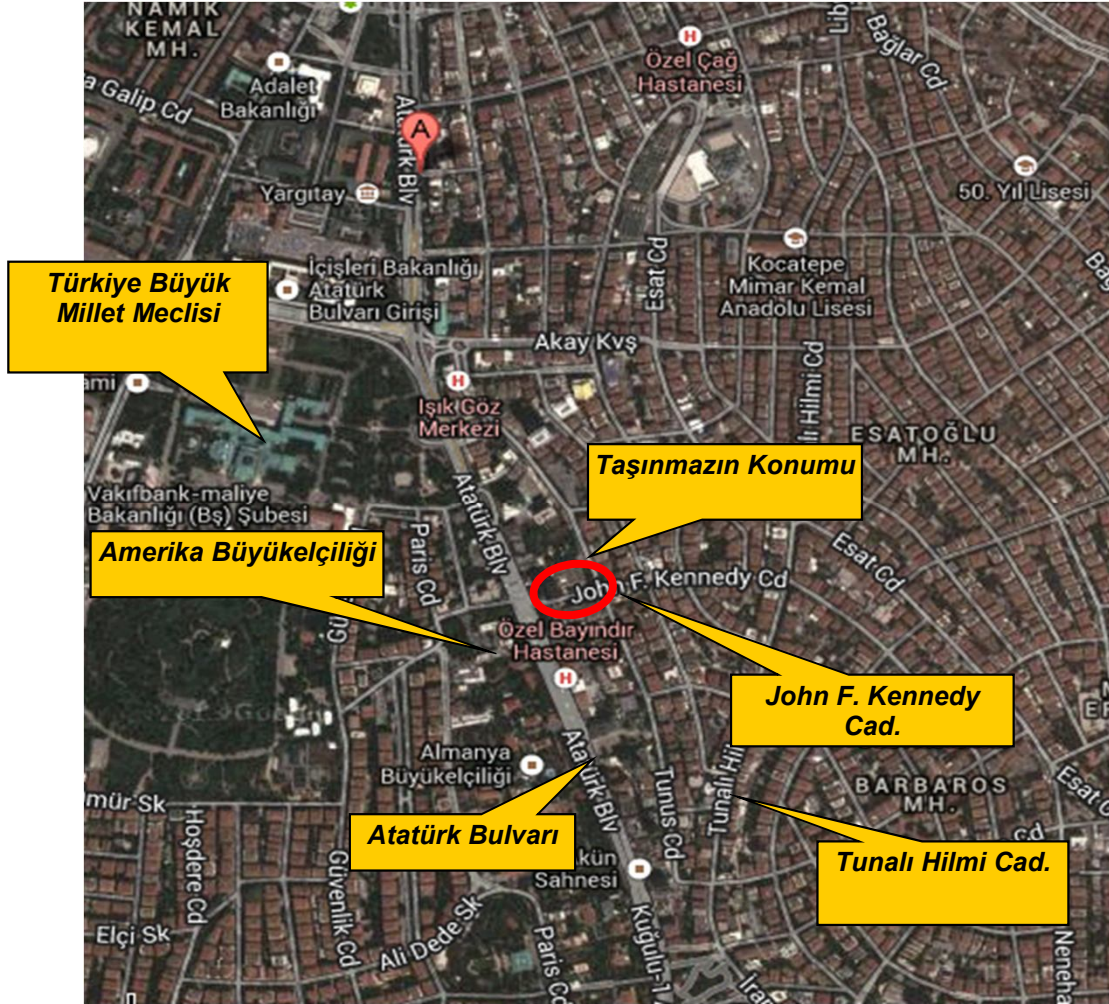
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

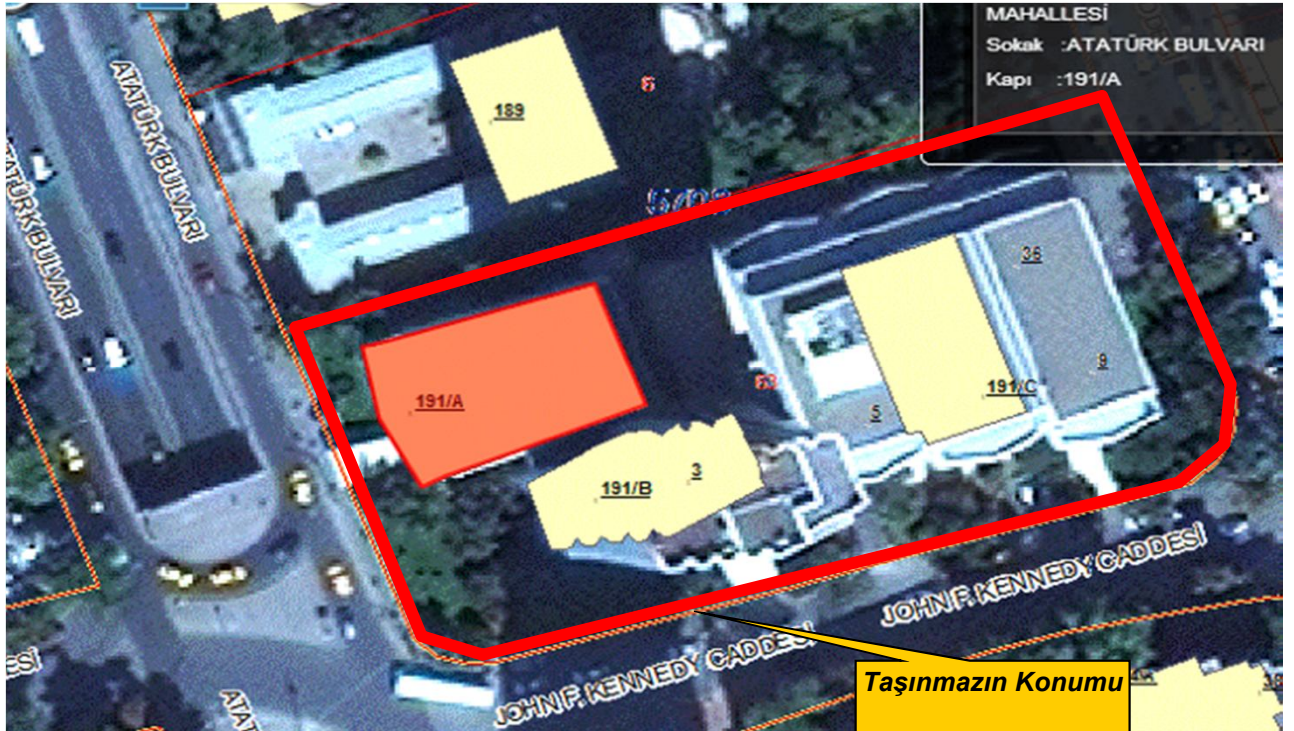
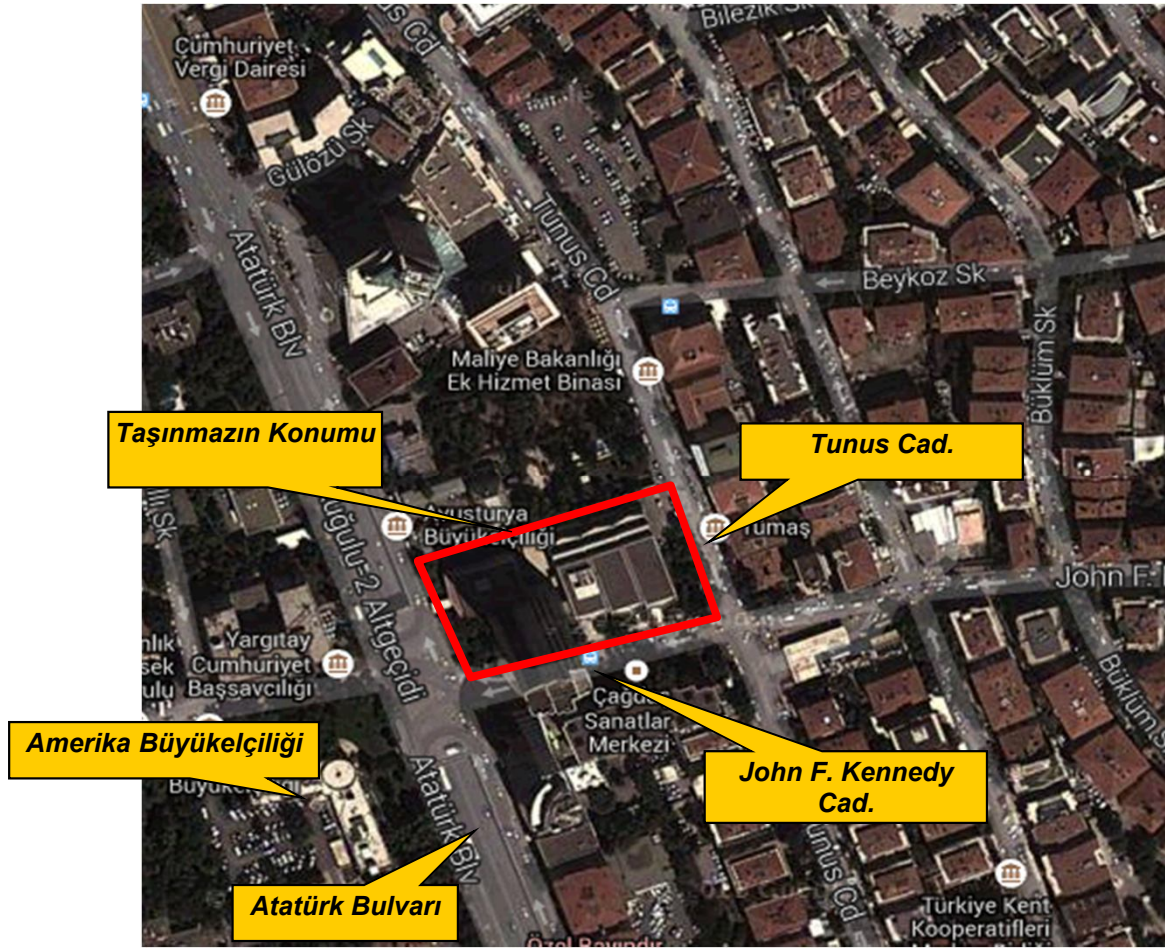
Taşınmaz; şehrin en merkezi ve en önemli ana ulaşım aksı olan Atatürk Bulvarı üzerinde, Kızılay istikametine göre bulvarın sağ tarafında, Atatürk Bulvarı-John F.Kennedy Caddesi-Tunus Caddesi'nin birlikte oluşturdukları kesişim noktasında konumludur. Bölgede genelde zemin+8 katlı ticari/komple idari bina amaçlı kullanılan binalar , iş hanları , iş merkezleri yer almakta olup, ticari aktivite yoğunluğu çok yüksek düzeydedir. Taşınmazın; şehrin en merkezi noktalarına çok yakın mesafede yer alıyor almasından; baska bir ifade ile şehrin merkezi olarak nitelendirilebilecek bir lokasyonda konumlu olmasından kaynaklı olarak trafik yoğunluğunun oldukça fazla olduğu bir yer ve ortamdır.

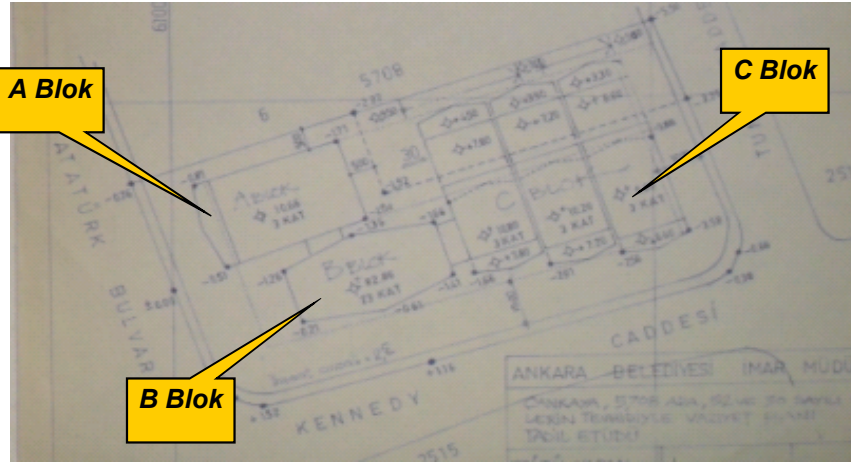
Taşınmazın yakın çevresinde, Avusturya Büyükelçiliği, Yargıtay Binası, ABD Büyükelçiliği, TBMM, Ankara Sanayi Odası, Çankaya Belediyesi Çağdaş Sanatlar Merkezi, TÜMAŞ A.Ş., İçişleri Bakanlığı Strateji Merkezi, Hak- İş Sendikası, Dünya Göz Hastanesi, Rixos Otel v.b. yer almaktadır.

### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Şehir merkezine (Kızılay Meydanı'na) ~1.5 km 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, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan , 5708 ada, 63 parsel numaralı parsel üzerinde kain olan toplam 29 katlı , A-B ve C Bloktan ibaret olan İş Kule Binası'dır.

Blokların üzerinde bulunduğu 5708 ada 63 parsel geometrik olarak dörtgen şekline , topoğrafik olarak eğimli bir yapıya sahiptir.Bu eğimli topoğrafik yapı sayesinde parsel üzerinde bulunan blokların 1.bodrum katları yol kotu seviyesi üzerinde kalmışlardır.Parselin Atatürk Bulvarı'na yaklaşık 48 metre , John F.Kennedy Caddesi'ne yaklaşık 110 metre, Tunus Caddesi'ne yaklaşık 55 metre cephesi bulunmaktadır. Parselin etrafı Atatürk Bulvarı ve John F. Kennedy Caddesi hariç olmak üzere beton duvar üzeri demir ferforje ile çevrilmiştir. Ayrıca Tunus Caddesi tarafında parsel üzerinde misafir açık otoparkı bulunmakta, blok oturumu haricinde kalan kısımları yeşil alan olarak düzenlenmiş durumdadır. Parsel üzerinde, A, B ve C Bloklardan ibaret olan "Ankara İş Kulesi" yer almaktadır. A-B ve C Bloklar ofis ve büro alanları, otopark alanı, kazan dairesi, klima santral odaları gibi ortak kullanım alanları da dahil olmak üzere **toplam brüt 28.998 m<sup>2</sup>** inşaat alanına sahiptirler.

**A Blok** : Projesine göre ve mevcutta **3 bodrum + zemin + 2 normal kattan** oluşmaktadır. Bloğun 3.bodrum katında ve 2.bodrum katında kapalı otopark alanları, 1.bodrum katında sergi salonu ve toplantı salonu alanları, zemin katında giriş holü, danışma alanı ve güvenlik birimi alanı, 1.normal katı ve 2.normal katında ofis alanları bulunmaktadır. Bloğun 1.bodrum katı ve 1.normal katından B Bloğa geçiş bulunmaktadır.

**3.bodrum katında yaklaşık brüt 730 m<sup>2</sup>,**

**2.bodrum katında yaklaşık brüt 730 m<sup>2</sup>,**

**1.bodrum katında yaklaşık brüt 730 m<sup>2</sup>,**

**Zemin katında yaklaşık brüt 485 m<sup>2</sup> ,**

**1.normal katında yaklaşık brüt 710 m<sup>2</sup>,**

**2.normal katında yaklaşık brüt 610 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam yaklaşık brüt 3.995 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir.

A Bloğun girişi Atatürk Bulvarı üzerinden verilmiş olup blok Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ( BDDK ) tarafından kullanılmaktadır.

**B Blok** : Projesine göre ve mevcutta **3 bodrum + zemin + 23 normal kat + 2 tesisat katından** ( asansör makina dairesi ve klima santralleri katları ) oluşmaktadır. Bloğun 3.bodrum katında klima santralleri bulunmaktadır. 2.bodrum katında temizlik firmasına ait ofis alanları, bay-bayan wc alanları , telefon santral odası bulunmaktadır.1.bodrum katında kamera güvenlik merkezi, depo alanları, teknisyen odaları mevcuttur. Zemin katında güvenlik alanı, genel evrak bölümü bulunmaktadır. 1.normal katında başkanlık makamı geçişi, sağlık ünitesi ve santral bölümleri; 2.normal katında kütüphane bölümü; 3.normal katında hukuk işleri dairesi başkanlığı bölümü; 4.normal katında hukuk işleri dairesi başkanlığı bölümü; 5.normal katında dış ilişkiler daire başkanlığı bölümü; 6.normal katında strateji geliştirme daire başkanlığı bölümü; 7.normal katında kurul işleri ve kararlar müdürlüğü, düzenleme daire başkanlığı bölümleri; 8.normal katında , düzenleme daire başkanlığı bölümü; 9.normal katında bilgi yönetim dairesi başkanlığı bölümü; 10.normal katında risk yönetim daire başkanlığı bölümü; 11.normal katında kurum başkan yardımcılığı bölümü,

12. ve 13. normal katlarında bilgi yönetim dairesi başkanlığı bölümü; 14.normal katında denetim daire başkanlığı bölümü; 15., 16.,17. ve 19. normal katlarında uygulama daire başkanlığı bölümü ; 18.normal katında kurum başkan yardımcılığı bölümü; 20.normal katında kurum başkan yardımcılığı bölümü ve denetim daire başkanlığı bölümü; 21.normal katında toplantı salonları bölümleri; 22.normal katında başkanlık makamı bölümü; 23.normal katında, VIP yemek salonu, toplantı salonu, mutfak ve teras bölümleri; 1.tesisat katında, asansör makina dairesi bölümü, 2.tesisat katında klima santralleri makina dairesi bölümleri bulunmaktadır. Bloğun 1.bodrum katı ve 1.normal katından A ve C Bloğa geçiş bulunmaktadır.

**3.bodrum katında yaklaşık brüt 650 m<sup>2</sup>,**  
**2.bodrum katında yaklaşık brüt 650 m<sup>2</sup>,**  
**1.bodrum katında yaklaşık brüt 650 m<sup>2</sup>,**  
**Zemin katında yaklaşık brüt 550 m<sup>2</sup> ,**  
**1.normal katında yaklaşık brüt 550 m<sup>2</sup>,**  
**2.normal katında yaklaşık brüt 550 m<sup>2</sup>,**  
**3.normal katında yaklaşık brüt 499 m<sup>2</sup>,**  
**4.normal katında yaklaşık brüt 489 m<sup>2</sup>,**  
**5.normal katında yaklaşık brüt 484 m<sup>2</sup>,**  
**6.normal katında yaklaşık brüt 474 m<sup>2</sup>,**  
**7.normal katında yaklaşık brüt 464 m<sup>2</sup>,**  
**8.normal katında yaklaşık brüt 454 m<sup>2</sup>,**  
**9.normal katında yaklaşık brüt 449 m<sup>2</sup>,**  
**10.normal katında yaklaşık brüt 444 m<sup>2</sup> ,**

**11.normal katında yaklaşık brüt 439 m<sup>2</sup>,**  
**12.normal katında yaklaşık brüt 434 m<sup>2</sup>,**  
**13.normal katında yaklaşık brüt 429 m<sup>2</sup>,**  
**14.normal katında yaklaşık brüt 419 m<sup>2</sup>,**  
**15.normal katında yaklaşık brüt 414 m<sup>2</sup>,**  
**16.normal katında yaklaşık brüt 414 m<sup>2</sup>,**  
**17.normal katında yaklaşık brüt 414 m<sup>2</sup>,**  
**18.normal katında yaklaşık brüt 414 m<sup>2</sup>,**  
**19.normal katında yaklaşık brüt 414 m<sup>2</sup>,**  
**20.normal katında yaklaşık brüt 409 m<sup>2</sup>,**  
**21.normal katında yaklaşık brüt 409 m<sup>2</sup>,**  
**22.normal katında yaklaşık brüt 409 m<sup>2</sup>,**  
**23.normal katında yaklaşık brüt 358 m<sup>2</sup>,**  
**1.tesisat katında yaklaşık brüt 344 m<sup>2</sup>,**

**2.tesisat katında yaklaşık brüt 164 m<sup>2</sup>** olmak üzere toplam **yaklaşık brüt 13.241 m<sup>2</sup>** inşaat alanına sahiptir. B Bloğun girişi John F. Kennedy Caddesi üzerinden verilmiş olup blok Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ( BDDK ) tarafından kullanılmaktadır.

**C Blok** : Projesine göre ve mevcutta **3 bodrum + zemin + 2 normal kattan** oluşmaktadır. Bloğun 3.bodrum katında klima santralleri ve kapalı otopark alanı , 2.bodrum katında kapalı otopark alanı , jeneratör ve pano odaları , 1.bodrum katında bay-bayan wc alanları , büyük yemekhane, küçük yemekhane ve mutfak bölümleri , zemin katında şube lokali, danışma+güvenlik , bilgi yönetimi dairesi , eğitim salonu ve bay-bayan wc alanları , 1.normal katında şube lokali, açık ofis çalışma alanı, idari ve mali işler müdürlüğü ve bay-bayan wc alanları , 2.normal katında yönetim katı alanı , ofis alanları , çay ocağı ve bay-bayan wc alanları bulunmaktadır. Bloğun 1.bodrum katı ve 1.normal katından B Bloğa geçiş bulunmaktadır.

**3.bodrum katında yaklaşık brüt 2.200 m<sup>2</sup>,**

**2.bodrum katında yaklaşık brüt 1.962 m<sup>2</sup>,**

**1.bodrum katında yaklaşık brüt 2.138 m<sup>2</sup>,**

**Zemin katında yaklaşık brüt 1.891 m<sup>2</sup>,**

**1.normal katında yaklaşık brüt 1.903 m<sup>2</sup>,**

**2.normal katında yaklaşık brüt 1.668 m<sup>2</sup>** olmak üzere toplam **yaklaşık brüt 11.762 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir. C Bloğun girişi John F.Kennedy Caddesi üzerinden verilmiş olup ( 2 adet girişi mevcuttur ) bloğun bir kısmı İş Bankası Başkent Şubesi olarak İş Bankası T.A.Ş. tarafından , bir kısmı Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ( BDDK ) tarafından kullanılmaktadır.



### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	BLOK NİZAM
Yapı Sınıfı	:	IV.B
Kullanım Amacı	:	TİCARİ
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	MERKEZİ SİSTEM
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Çatı Tipi	:	TERAS
Dış Cephe	:	DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	:	AÇIK VE KAPALI OTOPARK MEVCUT
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	ŞEHİR MANZARALI
Cephesi	:	DÖRT YÖNE CEPHESİ BULUNMAKTADIR.
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Tüm yapıların dış cephe bakımları ve mekanik tesisatta revizyon işlemleri yakın zaman içerisinde yapılmıştır. Ayrıca; tüm blokların çatı izolasyonları yenilenmiş, B Bloğun terasındaki zemin döşemesi (mermer) değiştirilmiştir. Dış cephesi, plastik esaslı dayanıklı dış cephe boyası ile kaplı olan blokların, pencere doğramaları tek camlı alüminyum, kapı doğramaları ise, yer yer ahşap, yer yer ise laminant malzemeden imal edilmiştir.

Blokların iç mahalleri, yapının kullanım fonksiyonuna uygun şekilde farklı kullanım hacimlerine ayrılmıştır. Yönetici odaları, toplantı odaları ve ofislerde; zemin döşemeleri, halı/mermer/laminant parke, duvar kaplamaları, ahşap lambri/laminant panel/saten boya/mineral sıva; tavan kaplamaları ise, alüminyum asma tavan/plastik badana; ıslak hacimlerde (wc-mutfak v.b.) zemin döşemeleri, seramik/karo mozaik, duvar kaplamaları, seramik/beton; tavan kaplamaları ise, asma tavan/plastik badana; kat hollerinde; zemin döşemeleri, mermer/karo mozaik/halı; duvar kaplamaları, seramik/mineral sıva/plastik-yaglı badana; tavan kaplamaları ise, plastik badana; koridorlarda; zemin döşemeleri mermer; duvar kaplamaları plastik badanalı/mineral sıvalı; tavan kaplamaları ise, asma tavan/plastik badanalı; teknik servis hacimlerinde; zemin döşemeleri şap beton/seramik/karo mozaik, duvar ve tavan kaplamaları ise plastik badana; kapalı otoparklarda, zemin döşemeleri beton, duvar ve tavan kaplamaları ise brüt betondur.

Elektrik (Şebeke-2 adet 1000 kVA kapasiteli trafo), su (Şebeke+1 adet 110 tonluk-1 adet 70 tonluk betonarme su deposu), kanalizasyon (Şebeke), doğalgaz yakıtlı ısıtma soğutma tesisatı (3 adet, Viessmann Marka, Vitorond 200 Tip, 1.000.000.kcal/h kapasiteli kazan), jeneratör (3 adet, her biri 380 kVA kapasiteli, 2 adedi Stanford- Cummins, 1 adedi Detroit marka), yangın tesisatı (yangın dolapları, tüplü söndürücüler, duman algılayıcı sensörler, garajlarda ve tesisat merkezinin bir kısmında sprinkler), yangın merdiveni (B Blok'ta, demir malzemeden imal), merkezi sistem klima santralleri, asansör (A Blok'ta 1 adet, B Blok'ta 4 adet, C Blok'ta 2 adet olmak üzere), kapalı devre güvenlik kamerası ve paratoner 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 kentlerindedir.



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 ticarettten kaynaklanmaktaydı. 2001 yılında en hızlı gelişen ekonomik sektör yılda %231 ile "banka hizmetleri", en hızlı gerileyen sektör ise "madencilik ve taş ocakçılığı" idi (%-55) Türkiye gayrisafi millî hasıla'sının %9'una sahiptir.

#### 4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km<sup>2</sup>, 2000 Yılı Genel Sayım sonuçlarına göre; toplam nüfusu 769.331'dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir. Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır. Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlenme yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır. Çankaya Cumhurbaşkanlığı konutu 483 dönümlük bir alan üzerinde kurulmuştur.

Bu yerleşimin içerisinde Müze Köşk, Çankaya Köşkü (Pembe Köşk), Camlı Köşk, Yeni Hizmet Binası, Yeni Genel Sekreterlik ve Devlet Denetleme Kurulu Binası, Başyaverlik Binası, İdari ve Mali İşler ve Koruma Müdürlüğü binaları, Basın Toplantı Salonu, Resepsiyon Salonları, İtfaiye Binası, Sosyal Tesisler, Garaj, Sera, Halı Saha ve Tenis Kortu ile lojmanlar bulunmaktadır.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuğulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır.

#### 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 özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş 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 müteakabiliyet yasaının 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 yansdığı 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**

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çankaya 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**

- \* İlin en önemli akslarından biri üzerinde yer almaktadır.
- \* Ulaşılabilirliği yüksektir.
- \* Çevresindeki kamu kurum ve kuruluşlarına yürüme mesafesindedir.
- \* Cins tashihli olup iskanlı yapıdır.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Nitelik ve nicelik bakımından alıcı kitlesi sınırlıdır.
- \* Bölgedeki otopark sıkıntısının yaşanması

## 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 itibari 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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/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 Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

\* BERK GAYRİMENKUL

Tel 312 439 89 49

Yapılan görüşmede Atatürk Bulvarı'na paralel olan Tunus Caddesi üzerinde bulunan toplam 2.200 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan bodrum + zemin + 4 normal kattan ibaret olan asansörlü , jeneratörlü plaza binasının 8.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.( 3.636.-TL/m<sup>2</sup> )

\* EUROTURK MERKEZ OFİS

Tel 312 442 15 00

Yapılan görüşmede Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan zemin katta konumlu olan 180 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan aylık 13.500.-TL kira getirisi olduğu belirtilen dükkanın 2.575.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.( 14.305.-TL/m<sup>2</sup> )

\* ATLAS EMLAK

Tel 312 418 22 66

Yapılan görüşmede Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan zemin + 10 kattan ibaret olan ve toplam 6.200 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olarak pazarlanan asansörlü , jeneratörlü , kapalı otoparklı lüks olarak dizayn edilmiş binanın 28.400.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.( 4.581.-TL/m<sup>2</sup> )

\* EUROTURK MERKEZ OFİS

Tel 312 442 15 00

Yapılan görüşmede Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan plaza binasında konumlu olan 520 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan aylık 3.500.-USD kira getirisi olduğu belirtilen lüks plaza katının 1.375.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.( 2.644.-TL/m<sup>2</sup> )



**\* EUROTURK MERKEZ OFİS**

Tel 312 442 15 00

Yapılan görüşmede Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan zemin katta konumlu olan 350 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan aylık 12.500.-TL kira getirisi olduğu belirtilen 2 katlı dükkanın 1.750.000.-USD ( 3.577.350.-TL ) fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.( 10.221.-TL/m<sup>2</sup> )

**\* TURYAP ANKARA MERKEZ OFİS**

Tel 312 284 31 50

Yapılan görüşmede Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan zemin + 9 kattan ibaret olan ve toplam 3.300 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olarak pazarlanan binanın 6.900.000-USD ( 14.104.980.-TL ) fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.( 4.274.-TL/m<sup>2</sup> )

**Kiralık Emsaller**

**\* BORSEM EMLAK**

Tel 312 240 03 23

Yapılan görüşmede Tunus Caddesi üzerinde bulunan 8 kattan ibaret olan ve toplam 3.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan otoparklı , asansörlü , jeneratörlü , lüks plaza tipi binanın 60.000.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.( 20.-TL/m<sup>2</sup> )

**\* REMAX EMLAK**

Tel 312 236 27 27

Yapılan görüşmede Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan 5 kattan ibaret olan ve toplam 2.550 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan binanın 30.000.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.( 11,76.-TL/m<sup>2</sup> )

**\* TURYAP ANKARA MERKEZ OFİS**

Tel 312 284 31 50

Yapılan görüşmede Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan 7 kattan ibaret olan ve toplam 4.550 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan plaza tipi binanın 80.000.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.( 17,58.-TL/m<sup>2</sup> )

**\* ESKIDJI ANKARA MERKEZ OFİSİ**

Tel 312 441 86 66

Yapılan görüşmede Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan 6 kattan ibaret olan ve toplam 1.600 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan plaza tipi binanın 24.500.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.( 15,33.-TL/m<sup>2</sup> )

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	BİNA	BİNA	BİNA
SATIŞ FİYATI		8.000.000	14.104.980	28.400.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	28.998,00	2.200	3.300	6.200
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		3.636	4.274	4.581
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
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		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-20%	-20%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>3.450</b>	<b>3.273</b>	<b>3.419</b>	<b>3.665</b>

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucunda elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın mevki, iç mekan özellikleri, alanı, katları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değeri olarak 3.450.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir. Bu yöntem ile taşınmazın değeri olarak 100.043.100.-TL takdir edilmiştir. Yuvarlatılmış değer olarak 100.000.000.-TL kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU			
Blokların İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri ( TL )	Taşınmazın Değeri (-TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
28.998,00	3.450	100.043.100,00	100.000.000,00

## 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 yapıların cins tahsisli olması ve arsası ile bir bütün olarak değerlendirilmesi gerekliliği nedeni ile 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 % 6 - % 7 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 6,5 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun 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 107.100.000-TL takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU				
Blokların İnşaat Alanı ( m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri ( TL/AY/m <sup>2</sup> )	Yıllık Kira Değeri ( TL )	Kap. Oranı ( % )	Taşınmazın Değeri ( TL )
28.998,00	20,00	6.959.520,00	6,5%	107.100.000,00

#### 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 Yöntemine göre taşınmazın değeri: **100.000.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre taşınmazın değeri : **107.100.000.-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 maliyet yönteminde ise arsa ve bina değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU	
Taşınmazın Değeri	
TOPLAM (-.TL)	100.000.000
TOPLAM (-.USD)	48.543.689

#### 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.

#### **6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emsal taşınmazların büyüklükleri, şehir içinde konumlarına göre aylık kira birim m<sup>2</sup> değerlerinin 15.-25-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştii gözlemlenmiştir. Buna istinaden taşınmazın konumu , büyüklüğü , fiziki özellikleri dikkate alındığında kira birim m<sup>2</sup> değeri olarak 20.-TL kıymet takdir edilmiş olup binanın toplam aylık kira geliri 580.000 TL yıllık kira değeri 6.960.000 TL olarak bulunmuştur.

### 6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde 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 aşığıdaki 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 ;

**100.000.000 .-TL**

**(YüzmilyonTürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**118.000.000 .-TL**

Sigorta değeri için;

**36.827.460 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>100.000.000</b>	<b>48.543.689</b>	<b>35.335.689</b>	<b>118.000.000</b>

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.