

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

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN  
1163 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDEKİ  
9 KATLI KIZILAY BANKA HİZMET BİNASI  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	28.11.2014
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	15.12.2014
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	23.12.2014
<b>RAPOR TARİHİ</b>	29.12.2014
<b>RAPOR NO</b>	ISGY-1410004
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	T. İŞ BANKASI A.Ş.KIZILAY HİZMET BİNASI (1163 ADA, 4 PARSEL)
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	GMK BULVARI NO:8 KIZILAY-ÇANKAYA/ANKARA
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	A.Özgün HERGÜL- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Berrin KURTULUŞ SEVER- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

## 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 Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
- Ek 3** - Tapu örneği
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - 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

#### 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 680.400.000.-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 niliğindedir.

#### 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 ( 1/1 hisseli ), değerleme tarihindeki Pazar Değeri' nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 29.12.2014 tarih ve ISGY-1410004 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A.Özgün HERGÜL ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

### 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 yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	İŞGYO-1311004		
<b>Rapor Tarihi</b>	20.12.2014		
<b>Rapor Konusu</b>	Banka Hizmet Binası		
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Onur ÖZGÜR A.Ali YERTUT		
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	24.271.000		

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KIZILAY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	1163
Parsel No	:	4
Alanı	:	873 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	BETONARME KARKAS APARTMAN
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Cins Tashihli
Sahibi	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No	:	15809
Cilt No	:	2
Sayfa No	:	145
Tapu Tarihi	:	30.12.2004

### 2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde 04.11.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde;

**İpotek:** T. İş Bankası A.Ş. lehine 17.07.2012 tarih, 33785 yevmiye numarası ile 11.000.000.- USD tutarında 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.

(İş GYO A.Ş. ' den alınan bilgiye göre; söz konusu ipotek Şirketin portföyünde yer alan projeler ile geliştirilmesi planlanan gayrimenkul projelerine kaynak sağlanması amacıyla şirketçe yurtdışından temin edilecek finansmanın teminatını teşkil etmek üzere tesis edilmiştir. Bu nedenle ipoteğin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde belirtildiği şekilde "yatırımlar için kredi temini amacıyla" kullanılmış olduğundan taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığından portföyde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

**Kira Şerhi:** TEK lehine 99-yıl müddetle katta trafo yeri için 250-TL bedelle kira şerhi. (Türkiye Elektrik Kurumu 18.08.1993 tarih, 4809 yevmiye)

(İlgili şerh TEK kurumunun rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine 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**

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve taşınmaz için ekte sunulan imar durum belgesine göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Kızılay Mahallesi' nde yapılan ve İl İdare Kurulu' nun 14.02.1958 tarih ve 110 sayılı kararı ile onaylanan 35900/1 no.lu parselasyon planı sonucu oluşan 1163 ada 4 parsel imar planında Klasik 9 Kat Ticaret bölgesinde kalmakta olup, ayrıca Kızılay Merkezi İş Alanı Planı kapsamında kalmaktadır.

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

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

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ait 01.04.1992 tasdik tarihli mimari proje incelenmiştir. Projesinde de mahallinde olduğu üzere bina 3 bodrum, zemin, 8 normal ve penthouse katından oluşmaktadır. Çankaya Belediyesi tarafından verilmiş 24.04.1992 tarih, 118 sayılı yapı ruhsatı, 07.02.1997 tarih, 77 / 97 sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

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

Taşınmazın projesine uygun kullanıldığı gözlemlenmiştir.

### **2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Parsel üzerindeki yapı, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.



### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı, 8 kapı nolu, 1163 ada, 4 parsel numaralı 9 katlı T. İş Bankası A.Ş. hizmet binasıdır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul; Ankara İli Çankaya İlçesi sınırları dâhilinde Kızılay olarak bilinen semt içerisinde, bölgenin en önemli ticari akslarından birisi konumundaki Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinde yer almaktadır.

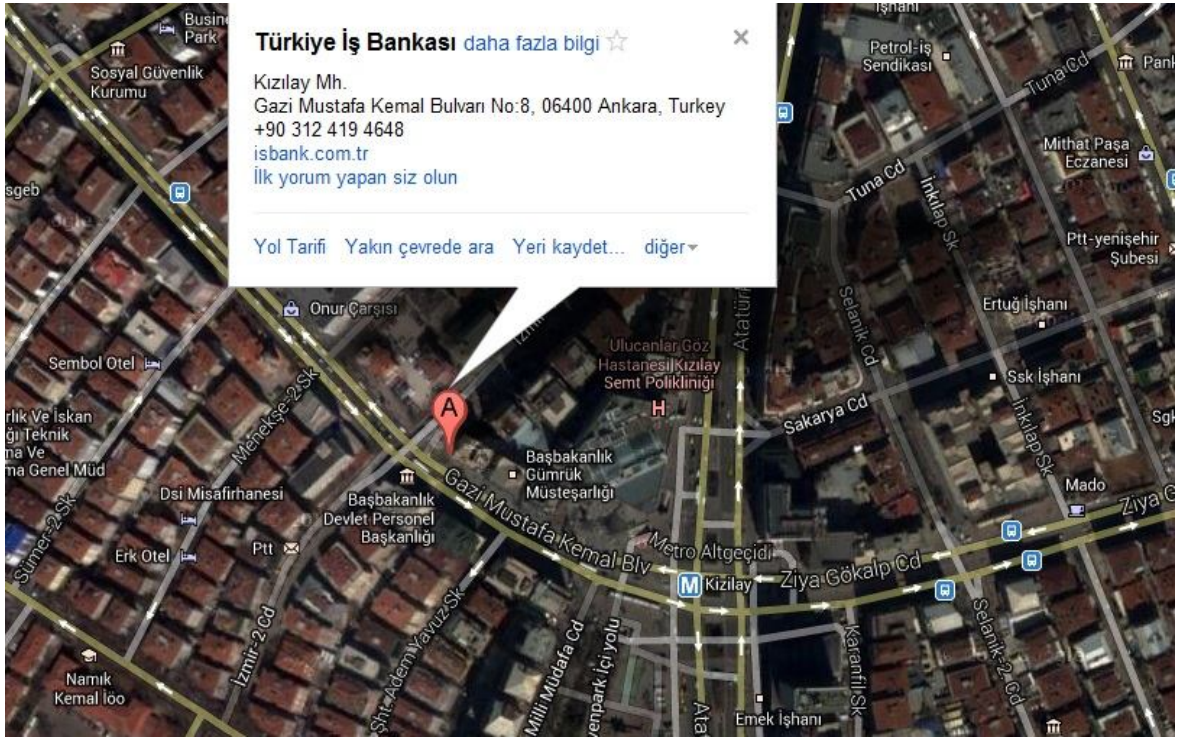
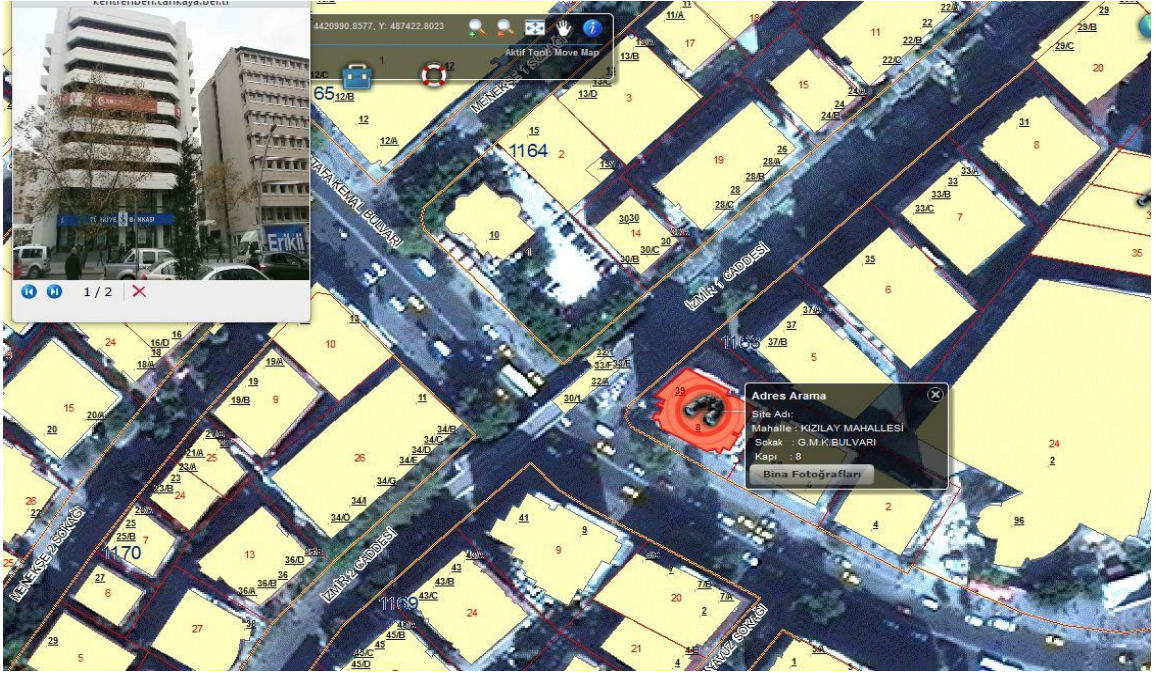
Taşınmazın bulunduğu bölgede, Milli Piyango Genel Merkez Binası, Gümrük Müsteşarlığı, Devlet Personel Başkanlığı, işhanları, hoteller ve ticari dükkanlar bulunmaktadır.

Bölge gerek ticari, gerek tarihi dokusu, gerekse ulaşım özellikleri açısından ilin en merkezi bölgelerinden biridir.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza ulaşım özel araçlarla, metro ve ankaray demir yollarıyla ve toplu taşıma araçlarıyla sağlanmaktadır.







### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı, 8 kapı nolu, 1163 ada, 4 parsel numaralı, 873 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 9 katlı T. İş Bankası A.Ş. Hizmet binasıdır.

Taşınmaz 3 bodrum kat, zemin kat, 8 normal kat ve penthouse katından oluşmaktadır.

3.Bodrum kat: 561 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden otopark olarak planlanmıştır. Mevcut durumda otopark ve Kızılay şube'nin arşivi olarak kullanılmaktadır.

2.Bodrum kat: 561 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden otopark olarak planlanmıştır. Mevcut durumda otopark olarak kullanılmaktadır.

1.Bodrum kat: 561 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden otopark, sığınak, elektrik odası, klima santrali, kasa dairesi olarak planlanmıştır. Mevcut durumda kasa dairesi, kazan dairesi, jenaratör odası, trafo odası, asansör makine dairesi ve Kızılay Ticari şube arşivi olarak kullanılmaktadır.

Zemin Kat: 518 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden banka şubesi olarak planlanmıştır. Mevcut durumda Kızılay Şube olarak faaliyet göstermekte olup, mevcut katın arka yan cephesinde araç asansörü bulunmaktadır.

1.Normal Kat: 277 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden banka şubesi ve teras alanı olarak planlanmıştır. Mevcut durumda Kızılay şube olarak faaliyet göstermektedir.

2.Normal Kat: 371 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden banka şubesi olarak planlanmıştır. Mevcut durumda Kızılay Şube olarak faaliyet göstermektedir.

3.Normal Kat: 371 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden banka şubesi olarak planlanmıştır. Mevcut durumda Kızılay Ticari Şube olarak faaliyet göstermektedir.

4.Normal Kat: 371 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden banka şubesi olarak planlanmıştır. Mevcut durumda Kızılay Ticari Şube olarak faaliyet göstermektedir.

5.Normal Kat: 371 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden banka şubesi olarak planlanmıştır. Mevcut durumda boş durumda olup, kullanılmamaktadır.

6.Normal Kat: 371 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden banka şubesi olarak planlanmıştır. Mevcut durumda Sağlık İşleri Sosyal İşler Ankara Birimi olarak faaliyet göstermektedir.

7.Normal Kat: 371 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden banka şubesi olarak planlanmıştır. Mevcut durumda emekliler derneği olarak faaliyet göstermektedir.

8.Normal Kat: 371 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden banka şubesi olarak planlanmıştır. Mevcut durumda Emekliler lokali olarak faaliyet göstermektedir.

Penthouse Kat: Gezilebilir teras konumudur. Klima ve soğutma tesisi bulunmaktadır.

Toplamda değerlendirme konusu bina 5075 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup, 100 m<sup>2</sup> penthouse alanıdır. Yapı kullanma izin belgesi, yapı ruhsatı ve mevcut durumu proje alanı ile uyşmaktadır.

### **Binanın Genel Özellikleri**

Yapı Tarzı	:	B.A.K
Yapı Nizamı	:	AYRIK
Yapı Sınıfı	:	4-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	:	MEVCUT
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	GAZİ MUSTAFA KEMAL BULVARI - İZMİR CADDESİ
Cephesi	:	KUZEY - BATI
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**

Konu yapı içerisinde bodrum katlar karo mozaik, duvar ve tavanlar plastik boya, zemin ve 4. normal katlar banka şubesi olup, zeminler granit seramik, suvarlar saten boya, tavanlar alçıpan asma tavan, 5. kat boş durumda olup, zeminler seramik, duvarlar saten boya, tavan pvc alçıpan, 6.normal katta zemin seramik, duvarlar saten boya, tavanlar, plastik boya, 7. normal katta zeminler seramik, duvarlar saten boya, tavalar plastik boya, 8.normal katta zeminler laminant parke duvarlar saten boya, tavanlar plastik boyalıdır. Her katta bay ve bayan wc'ler ile mutfakçık alanları bulunmaktadır. Tüm wc'lerde zeminler seramik, duvarlar tam fayans kaplıdır.

## 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 itibariyle Gayri Safi Yurtiçi Hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45.3'ü ticareten 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 dinlence 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, Kuşlu 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, alış verişi 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 iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu 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 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, 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, Çankaya Tapu Sicil 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.
- \* Taşınmazın cadde cephesi büyük olmasından dolayı tabela ve reklam kabiliyeti yüksektir.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Yakın çevrede otopark sorunu yaşanmaktadır. Binada otopark kapasitesi bina yoğunluğuna 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 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

T.İş Bankası A.Ş. Ankara Kızılay Hizmet Binası' nın pazar değerinin tespitinde değerlemesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

##### \* TS BAŞKENT GAYRİMENKUL

Tel 0537 971 95 61

Kızılay'da Selanik 2 Sokak'ta yer alan emsal taşınmaz bodrum, zemin kat, asma kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Yaklaşık 24-25 yaşındadır. Toplam 1.400 m2 kapalı kullanım alanına sahip olduğu ifade edilmiştir. Asansörü, jeneratörü ve yangın merdiveni bulunmaktadır. Dersane ve butik otel için elverişli olduğu ifade edilmiştir. 4.950.000 TL istenmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre daha avantajlıdır. (3.535 TL/m2)

##### \* BORSEM BULVAR GAYRİMENKUL

Tel 0312 419 45 46

Taşınmaz Kızılay Mithatpaşa Caddesi üzerinde yer almaktadır. 3 kattan oluşmaktadır. Bodrum kat, zemin kat ve asma kat kullanımlarından oluşmaktadır. 600 m2 olarak pazarlanmaktadır. 7.875.000 TL istenmektedir. 45.000 TL kira getirisi bulunduğu ifade edilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre daha avantajlıdır. (13.125 TL/m2) (Kira m2 birim: 75 TL/m2)

##### \* OSMANLI GAYRİMENKUL

Tel 0312 359 42 42

Taşınmaz İzmir 1 Caddesi'ne çok yakın bir konumda giriş kat işyeri olarak tanımlanmıştır. 300 m2 kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. 5000-6000 TL kira getirisi olabileceği belirtilmiştir. 1.200.000 TL istenmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre daha avantajlıdır. (4.000 TL/m2)

\* JOLİ GAYRİMENKUL

Tel 0532 258 25 90

Taşınmaz Necatibey Caddesi'nde konumlanmıştır. 4+1 ofis katı olarak 130 m2 kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Halihazırda 3.000 TL kira getirisi bulunduğu belirtilmiştir. 500.000 TL istenmektedir. Ara katta konumlanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre daha avantajlıdır. (3.846 TL/m2)

BORSEM DİKMEN GAYRİMENKUL

\* 0532 541 13 02

Emsal taşınmaz Kızılay'da yer almakta olup komple olarak satılık durumdadır. 55.000 TL kurumsal kira getirisi olduğu belirtilmiştir. 10 katlı olup toplam kapalı kullanım alanı 3100 m2 dir. Bina için 11.000.000 TL istenmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre daha avantajlıdır. (3.548 TL/m2)

**Kiralık Emsaller**

\* TS BAŞKENT GAYRİMENKUL

0312 419 08 80

Emsal bina Kızılay'da yakın bir noktada yer almaktadır. 2370 m2 kullanım alanına sahip olduğu belirtilmiştir. 10 kattan oluşmaktadır. 59.500 TL/ay kira bedeli istenmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre daha avantajlıdır. (25.10 TL/m2)

\* BETÜL EMLAK

0312 447 49 00

AVM'ye uygun nitelikte olan bina 4 kattan oluşmaktadır. Toplam 7500 m2 olarak pazarlanmaktadır. Kızılay'da merkezi bir konumda yer almaktadır. 300.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir. (40 TL/m2)

\* ANKARA ARAZİ OFİSİ

0554 435 65 78

Taşınmaz Kızılay'da yer almaktadır. 2500 m2 kapalı kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Kapalı otopark alanı, asansörü ve güvenliği bulunmaktadır. 55.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre daha avantajlıdır. ( 22 TL/m2)

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		4.950.000	1.200.000	11.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	5.175,00	1.400	300	3.100
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		3.536	4.000	3.548
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÜÇÜK -5%	ÇOK KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -5%
İMAR KOŞULLARI				
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Banka Şubesi			
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 20%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÖTÜ 30%	ORTA KÖTÜ 25%	ORTA KÖTÜ 25%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÖTÜ 30%	ORTA KÖTÜ 25%	ORTA KÖTÜ 25%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-11%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		65%	45%	54%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>5.700</b>	<b>5.834</b>	<b>5.800</b>	<b>5.465</b>

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
KİRA FİYATI		59.500	300.000	55.000
KİRA TARİHİ				
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	5.175,00	2.370	7.500	2.500
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		25	40	22
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÜÇÜK -5%	ORTA BÜYÜK 15%	KÜÇÜK -5%
CEPHESİ		KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
<b>CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		30%	25%	30%
KONUM		KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		30%	25%	30%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		50%	60%	50%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>45</b>	<b>38</b>	<b>64</b>	<b>33</b>

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın mevki, iç mekan özellikleri, alanı, katları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değeri olarak 5.700.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir. **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre taşınmazın değeri olarak 29.500.000-TL takdir edilmiştir.**

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU			
Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Taşınmazın Değeri (-TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
5.175,00	5.700	29.497.500,00	29.500.000,00

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Binanın inşası tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesini almış ve cins tashihi yapılmış olması nedeniyle değerlemede yeniden inşa etme (ikame) maliyet yaklaşımı 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. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda kapitalizasyon oranı % 10 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 hesaplama doğrultusunda oluşturulan aşağıdaki net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, **Taşınmazın bu yöntemle göre değeri olarak 28.255.500.- TL takdir edilmiştir.**

Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL/AY/m <sup>2</sup> )	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri
5.175,00	45,50	2.825.550,00	10,0%	28.255.500,00

### 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 Yaklaşım Yöntemine göre;  
Taşınmazın değeri: **29.500.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.  
Gelir indirgeme yaklaşımına göre;  
Taşınmazın değeri: **28.255.500.-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 yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Emsal Karşılaştırma Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tashihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapının 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 ibra 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**

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın mevkii, iç mekan özellikleri, alanı, katları dikkate alınarak binanın tamamı için ortalama aylık kira birim m<sup>2</sup> değeri 41.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

#### **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 uyarınca değerlemeye konu olan taşınmazın "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 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

29.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

**29.500.000 .-TL**

**(YirmidokuzmilyonbeşyüzbinTürk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**34.810.000 .-TL**

Sigorta değeri için;

**5.951.250 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>29.500.000</b>	<b>12.715.517</b>	<b>10.387.324</b>	<b>34.810.000</b>

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**A. Özgün HERGÜL**

Lisans No: 402487

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

\* 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.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

\* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.