

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

SÖZLEŞME TARİHİ	28.11.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	15.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	23.12.2014
RAPOR TARİHİ	29.12.2014
RAPOR NO	ISGY-1410001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	3 BLOKTAN OLUŞAN İŞ KULE BİNASI (5708 ADA 63 PARSEL)
DEĞERLEME ADRESİ	ATATÜRK BULVARI NO:191/A, JOHN F. KENNEDY CADDESİ NO:191/B-C ÇANKAYA - ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	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 değerlendirilmesinde 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 değerlendirilmesinde 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 taşınmazlar için 29.12.2014 tarih ve ISGY-1410001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A.Özgün HERGÜL ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme 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 değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	İŞGYO-1311001		
Rapor Tarihi	20.12.2014		
Rapor Konusu	İş Kule Binası (5708 ada 63 parsel)		
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	100.000.000		

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 m²
Vasfı : A VE C BLOKLAR ÜÇER KATLI B BLOK 23 KATTAN OLUŞAN
BETONARME BİNA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL - CİNS TASHİHLİ
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 04.11.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Beyan: 83 m² lik kısım istimlake tabidir. 22.12.1973 Tarih, 15735 Yevmiye ile.

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

(İlgili beyanların tesis tarihleri nedeniyle ve taşınmazın yapı kullanma izin belgesine sahip cins tashihli yapı olmaları nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

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

(İlgili şerh EGO kurumunun rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili 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 ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Kavaklıdere Mahallesinde yapılan ve İl İdare Kurulu' nun 10/10/1958 tarih ve 782 sayılı kararı ile onaylanan 38300 no.lu parselasyon planı sonucu oluşan 5708 ada 63 parsel imar planında İş Bankası Genel Müdürlüğü Binası Yeri olarak ayrıldığı tespit edilmiştir.

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 Arşivi'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin 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 m² , ilave inşaat alanının 1.242 m² , bahçe duvarının 21 m² , toplam inşaat alanının bahçe duvarı ile birlikte 29.019 m² olduğu , bina yüksekliğinin 90,98 m. olduğu belirtilmiştir. Yine incelenen onaylı mimari projesinde toplam inşaat alanı 28.998 m² 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 bulunan 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 yaya ve araç trafik yoğunluğunun oldukça yüksek olduğu bir noktada konumlanmıştır.

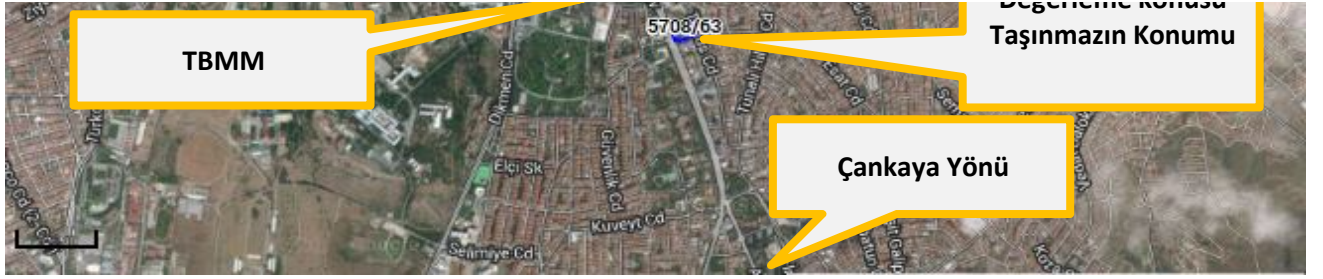
Taşınmazın yakın çevresinde, Avusturya Büyükelçiliği, Yargıtay Binası, ABD Büyükelçiliği, TBMM, Ankara Sanayi Odası, Çankaya Belediyesi Çağdaş Sanatlar Merkezi, TÜMAŞ A.Ş., İşçileri Bakanlığı Strateji Merkezi, Hak- İş Sendikası, Dünya Göz Hastanesi, Rixos Otel v.b. yapılar yer almaktadır.

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.

Taşınmaza Kızılay veya Çankaya yönlerinden Atatürk Bulvarı vasıtası ile ulaşılabilir. Değerleme konusu taşınmaz Atatürk Bulvarı, John F. Kennedy Caddesi ve Tunus Caddesi arasında konumlanmıştır.





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 m²** 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 m²,

2.bodrum katında yaklaşık brüt 730 m²,

1.bodrum katında yaklaşık brüt 730 m²,

Zemin katında yaklaşık brüt 485 m² ,

1.normal katında yaklaşık brüt 710 m²,

2.normal katında yaklaşık brüt 610 m² olmak üzere toplam yaklaşık brüt 3.995 m² kullanım alanına sahiptir.

A Bloğun girişi Atatürk Bulvarı üzerinden verilmiş olup blok Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından kullanılmaktadır. Bu blokta yönetim birimleri ve resepsiyonlar için ayrılmış bir bölüm bulunmaktadır.

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 m²,
2.bodrum katında yaklaşık brüt 650 m²,
1.bodrum katında yaklaşık brüt 650 m²,
Zemin katında yaklaşık brüt 550 m² ,
1.normal katında yaklaşık brüt 550 m²,
2.normal katında yaklaşık brüt 550 m²,
3.normal katında yaklaşık brüt 499 m²,
4.normal katında yaklaşık brüt 489 m²,
5.normal katında yaklaşık brüt 484 m²,
6.normal katında yaklaşık brüt 474 m²,
7.normal katında yaklaşık brüt 464 m²,
8.normal katında yaklaşık brüt 454 m²,
9.normal katında yaklaşık brüt 449 m²,
10.normal katında yaklaşık brüt 444 m² ,

11.normal katında yaklaşık brüt 439 m²,
12.normal katında yaklaşık brüt 434 m²,
13.normal katında yaklaşık brüt 429 m²,
14.normal katında yaklaşık brüt 419 m²,
15.normal katında yaklaşık brüt 414 m²,
16.normal katında yaklaşık brüt 414 m²,
17.normal katında yaklaşık brüt 414 m²,
18.normal katında yaklaşık brüt 414 m²,
19.normal katında yaklaşık brüt 414 m²,
20.normal katında yaklaşık brüt 409 m²,
21.normal katında yaklaşık brüt 409 m²,
22.normal katında yaklaşık brüt 409 m²,
23.normal katında yaklaşık brüt 358 m²,
1.tesisat katında yaklaşık brüt 344 m²,

2.tesisat katında yaklaşık brüt 164 m² olmak üzere toplam **yaklaşık brüt 13.241 m²** 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 m²,

2.bodrum katında yaklaşık brüt 1.962 m²,

1.bodrum katında yaklaşık brüt 2.138 m²,

Zemin katında yaklaşık brüt 1.891 m²,

1.normal katında yaklaşık brüt 1.903 m²,

2.normal katında yaklaşık brüt 1.668 m² olmak üzere toplam **yaklaşık brüt 11.762 m²** kullanım alanına sahiptir. C Bloğun girişi John F.Kennedy Caddesi üzerinden verilmiş olup (2 adet girişi mevcuttur) Bloğun bir kısmı T.İş Bankası Başkent Şubesi olarak T.İş Bankası A.Ş. tarafından , bir kısmı Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından kullanılmaktadır.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	BLOK NİZAM
Yapı Sınıfı	:	V.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 OTOYARK 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 km², 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, 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 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat 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, 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 kitlesinin sınırlı olabileceği düşünülmektedir.

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 ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

* Öte Danışmanlık

Tel 0543 428 28 93

Taşınmaz Kavaklıdere mevkinde değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iç kısımda yer almaktadır. 3 bodrum, zemin kat, 4 normal kat ve çatı katından oluştuğu belirtilmiştir. Kapalı otopark alanı, araç asansörü ve jeneratörü bulunmaktadır. Toplam 2.200 m2 kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Plaza vb. kullanımlara elverişli olduğu belirtilmiştir. 7.000.000 TL istenmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmaz konum açısından konu emsale göre daha avantaja sahip olmakla birlikte kullanım alanı olarak daha büyüktür. (3.181 TL/m2)

* Borse Gayrimenkul

Tel 0312 419 45 46

Bina Kızılay'da yer almaktadır. 12.750 m2 kapalı kullanım alanına sahiptir. 175.000 TL civarında kira getirisi elde edilebileceği vurgulanmıştır. Bina için 45.000.000 TL bedel istenmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmaz konum açısından konu emsale göre daha avantaja sahip olmakla birlikte kullanım alanı olarak daha büyüktür. (3.529 TL/m2)

* Başkent Gayrimenkul

Tel 0312 419 08 80 - 0538 545 56 56

Taşınmazlar aynı bulvar üzerinde yer almaktadır. Birleştirilmiş 2 ofis olarak pazarlanmaktadır. Ara katta yer almakta olup asansörlü ve güvenli bir binada yer almaktadırlar. 190 m2 kullanım alanına sahiptir. Taşınmazlar için 500.000 TL bedel istenmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmazın alanı konu emsale göre daha daha büyüktür. (2.631 TL/m2)

* Başkent Gayrimenkul

Tel 0312 419 08 80 - 0538 545 56 56

Taşınmaz bina olarak 3.000 m2 toplam kapalı kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. 9 katlı binada ofis katlarının yaklaşık 350 m2 kullanım alanına sahip olduğu belirtilmiştir. Bina 650 m2 arsa üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz için 9.500.000 TL istenmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmaz konum açısından konu emsale göre daha avantaja sahip olmakla birlikte kullanım alanı olarak daha büyüktür. (3.166 TL/m2)

* Turyap Köşk Temsilciliği

Tel 0532 211 16 46

Taşınmaz Kavaklıdere' de Atatürk Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Ofis katı olarak pazarlanmaktadır. 400 m2 pazarlanan alanıdır. 1.500.000 TL istenmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmazın alanı konu emsale göre daha daha büyüktür. (3.750 TL/m2)

Kiralık Emsaller

* Borseem Gayrimenkul

Tel 0532 777 84 90

Taşınmaz Kızılay Bulvarı Palas İş merkezinde kiralık ofis katı 250 m2 olarak pazarlanmaktadır. Ara katta konumlanmıştır. Otopark imkanının bulunduğu asansörlü bir binada yer almaktadır. Taşınmaz için 5.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmaz konum açısından konu emsale göre daha avantaja sahip olmakla birlikte kullanım alanı olarak daha büyüktür. (20 TL/m2)

* Sahibinden

Tel 0533 819 02 22

Taşınmaz Çankaya'da Atatürk Bulvarı'na yakın bir noktada yer almaktadır. Apartman tipi bir binada ofis olarak pazarlanan taşınmaz otoparklı ve asansörlüdür. 220 m2 olarak pazarlanmaktadır. 3.500 TL/ay kira bedeli istenmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmaz konum açısından konu emsale göre daha avantaja sahip olmakla birlikte kullanım alanı olarak daha büyüktür. (15.90 TL/m2)

* Remax Renk

Tel 0533 309 17 76

Emsal taşınmaz aynı bulvar üzerinde yer almaktadır. 200 m2 olarak pazarlanmaktadır. Tadilatının yeni tamamlandığı ifade edilmiştir. Taşınmaz için 4.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmazın alanı konu emsale göre daha daha büyüktür. (20 TL/m2)

* Anadolu Emlak

Tel 0532 213 56 04

Taşınmaz aynı bulvar üzerinde 10 katlı bir binanın 6. katında yer almaktadır. 90 m2 kullanım alanına sahiptir. 2+1 plan tertibine sahip olup ofis olarak dekore edilmiştir. Asansörlü ve otoparklı bir binada yer almaktadır. 20.00 TL/ay kira bedeli istenmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmazın alanı konu emsale göre daha daha büyüktür. (22.22 TL/m2)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	BİNA	BİNA	BİNA
SATIŞ FİYATI		7.000.000	45.000.000	9.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	28.998,00	2.200	12.750	3.000
BİRİM M ² DEĞERİ		3.182	3.529	3.167
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
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		-10%	-13%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		10%	17%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.700	3.500	4.129	3.483

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 3.700.-TL/m² takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre taşınmazın değeri olarak 107.300.000-TL takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU			
Blokların İnşaat Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (TL)	Taşınmazın Değeri (-TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
28.998,00	3.700	107.292.600,00	107.300.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Binanın inşası tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesini almış ve cins tashihi yapılmış olması nedeniyle değerlendirilmede 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 kiraları 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 % 6,5 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 yöntemle göre toplam değeri olarak 109.400.000-TL takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU				
Blokların İnşaat Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
28.998,00	21,00	7.307.496,00	6,5%	112.500.000,00

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: **107.300.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre taşınmazın değeri : **112.500.000.-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)	107.300.000
TOPLAM (-USD)	46.250.000

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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere 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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bÖlgede emsal taşınmazların büyüklükleri, Şehir içinde konumlarına göre aylık kira birim m² değerlerinin 15.-25-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Buna istinaden taşınmazın konumu , büyüklüğü , fiziki özellikleri dikkate alındığında kira birim m² değeri olarak 21.-TL kıymet takdir edilmiştir. Parsel üzerindeki yapıların tamamı için toplam aylık kira geliri 608.958 TL yıllık kira değeri 7.307.496.-TL olarak bulunmuştur.

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

29.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

107.300.000 .-TL

(Yüzyedimilyonüçyüzbin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

126.614.000 .-TL

Sigorta değeri için;

40.597.200 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
107.300.000	46.250.000	37.781.690	126.614.000

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.