



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**ANKARA – ÇANKAYA
ANKARA KIZILAY HİZMET BİNASI
DEĞERLEMESİ**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012 /
Değerleme Konusu	Ankara Kızılay Hizmet Binası Değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Gazi Mustafa Kemal (GMK) Bulvarı, No:8, Kızılay-Çankaya/ANKARA
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 30.11.2012, Rapor Tarihi: 05.12.2012, Rapor No: 2012/Öİ-269
Değerlemeyi Yapan Uzman	Abdullah ALKAN (Değerleme Uzmanı) D. Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	A. Ozan FİRUZBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı) S. Selda AKAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	SPK Formatlı Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 05.12.2012 – 2012/Öİ-269

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi İş Kuleleri Kule-2 Kat:9 4.Levent/ İSTANBUL

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 140 Pafta, 1163 Ada, 4 parselde kayıtlı; seneden “Betonarme Karkas Apartman” vasıflı mahallinde Ankara Kızılay Hizmet Binası'nın Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Abdullah ALKAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanımız D. Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 05.12.2012 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 140 Pafta, 1163 Ada, 4 parselde kayıtlı; seneden “Betonarme Karkas Apartman” vasıflı mahallinde “Ankara Kızılay Hizmet Binası'na” takdir edilen Cari Pazar değeri;

KDV Hariç : 21.750.000.TL (Yirmibirmilyonyediyüzellibintürklirası)
KDV Değeri : 3.915.000.TL (Üçmilyondokuzyüzonbeşbintürklirası)
KDV Dahil
Toplam Değer : 25.665.000.TL (Yirmibeşmilyonaltıyüzaltmışbeşbintürklirası)

Sigorta Değeri : 5.357.000-TL

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesikonularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Abdullah ALKAN **D. Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU**

A. Ozan FİRUBAY **S. Selda AKAY**

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,
- 3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri

- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4-7-1 Olumlu Faktörler
 - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 05.12.2012 Tarihinde Öİ-269 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor UDES'nda (Uluslararası Değerleme Standartlarında) yer alan ve Formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenen Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır.

Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporu; Geniş kapsamda verilerin, düşünce tarzının ve bir değer sonucuna varmak için kullanılan analizlerin ayrıntılı tanım ve anlatımlarını içeren format olmakla birlikte bazı detayların çalışma kağıtları ile desteklendiği değerlendirme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerlendirme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkan tanımaktadır. Ancak uzman bu imkanı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Abdullah ALKAN (SPK Lisans No:400228) ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarından D. Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (SPK Lisans No:400131) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından A. Ozan FİRUZBAY (SPK Lisans No: 400209) ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarından S. Selda AKAY (SPK Lisans No:400326) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 30.11.2012 olup, değer geçerli olduğu tarih 05.12.2012'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'nin 1 nolu Standardında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değer ; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutardır.

Çalışma 6 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 05.12.2012'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması arasında 27.09.2012 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Değerleme Şirketi: Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ olup, Adresi ; Barbaros Bulvarı, Gamze Apartmanı 76/14 Beşiktaş /İSTANBUL dur.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ , 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 17.03.2005 tarih ve 11/334 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 06.08.1999 tarihinde kurulmuştur. Kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL, Çıkarılmış Sermayesi 600.000.000.- TL'dir. Halka açık olan şirketin faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir. Şirket İŞ Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 140 Pafta, 1163 Ada, 4 parselde kayıtlı; seneden "Betonarme Karkas Apartman" vasıflı mahallen Ankara Kızılay Hizmet Binası'nın Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi hudutları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz; Atatürk Bulvarı'nı (ve Kızılay Meydanı'nı) Anıt Caddesi'ne (ve Tandoğan Meydanı'na) bağlar konumda olan, şehrin merkezi en önemli ana ulaşım akslarından biri olan, Gazi Mustafa Kemal (GMK) Bulvarı üzerinde kâindir. Taşınmaz; GMK Bulvarı'ndan Atatürk Bulvarı'na çıkış istikametine göre bulvarın sol tarafında, GMK Bulvarı ile İzmir-1 Caddesi'nin birlikte oluşturduğu kesişim noktasında, İzmir-1 Caddesi'nden GMK Bulvarı istikametine göre caddenin sol tarafında konumlanmıştır. Bölgede genelde zemin+8 katlı ticari/komple idari bina amaçlı kullanılan binalar/iş hanları/iş merkezleri yer almakta olup, ticari aktivite yoğunluğu çok yüksektir.

Taşınmazın; şehrin en merkezi noktalarına çok yakın mesafede yer alıyor olmasından; başka bir ifade ile şehrin merkezi olarak nitelendirilebilecek bir lokasyonda konumlu olmasından kaynaklı olarak trafik ve gürültü kirliliğinin oldukça fazla olduğu bir yer ve ortamdır. Bu nedenle birçok kuruluşa ait merkez idari ofisleri otopark problemi ile karşılaşmaktadır. Şehir merkezine (Kızılay Meydanı'na) ~150 metre mesafede yer alan taşınmazın bulunduğu bölgeden toplu taşıma araçları ile (özellikle Ankaray-Metro ile) ulaşım rahatlıkla sağlanmakta olup, herhangi bir alt yapı ve ulaşım problemi bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde, Milli Piyango İdaresi Binası, Kızılay Binası, Gama İş Merkezi, Güvenpark ve hemen hemen tüm bankaların şube hizmet lokalleri yer almaktadır.

Konum Kroki:



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : Ankara
İlçesi : Çankaya
Mahallesi : Kızılay
Pafta No : 140
Ada No : 1163
Parsel No : 4
Arsa Alanı : 873 m2
Arsa Payı : Tam
Yevmiye No : 15809
Cilt No : 2
Sahife No : 145
Tapu Tarihi : 30.12.2004
Vasfı : Betonarme Karkas Apartman
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar

Gayrimenkulün Tapu Senedi örneği mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Diğer plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ilerleyen bölümlerinde sunulmuştur.

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Aşağıda sunulmuş olan 06.12.2012 tarihli takyidat yazısı uyarınca değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıda sunulmuş olan takyidatlar bulunmaktadır. Ayrıca; söz konusu belgede, taşınmazın son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemi görüp görmediğine ilişkin bir açıklama söz konusu değildir.

-Şerh: Kira Şerhi; TEK lehine, 99 yıl müddetle, katta trafo yeri için 250.TL bedelli, 18.08.1993 Tarih, 4808-4809 Yevmiye No.

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmamaktadır.

3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)

Gerekli tüm evraklar bulunmakta olup ilgili bölümlerde bilgiler verilecektir.

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmamaktadır.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerlemesi yapılan proje ile ilgili yapılaşmalar 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce yapılmıştır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti , nüfus bakımından İstanbul'dan sonra ikinci büyük şehri ve dünyadaki 40. büyük şehirdir. Nüfusu 2007 nüfus sayımına göre 3.763.591 (il nüfusu 4.466.756) kişidir. Topraklarının büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Sakarya bölümünde yer alan Ankara ilinin Rakımı ortalama 890 metredir. İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındadır. Doğusunda Kırşehir ve Kırıkkale, batısında Bilecik- Eskişehir, kuzeyinde Çankırı, kuzeybatısında Bolu, güneyinde Konya

ve Aksaray illeri yer almaktadır. Ankara, doğuda Kırıkkale ili'ne bağlı Balışeyh ve Yahşihan, kuzeydoğuda Ankara ili'ne bağlı Kalecik, kuzeyde Çankırı ili'ne bağlı Şabanözü, ve Ankara ili'ne bağlı Kızılcahamam, kuzeybatı ve batıda Ankara ili'ne bağlı Gündül ve Beypazarı, güneyde Ankara ili'ne bağlı Polatlı ve Haymana, güneydoğuda ise Ankara ili'ne bağlı Bala ile komşudur. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün; yaklaşık % 50'sini tarım alanları, % 28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, % 10'unu tarım dışı araziler teşkil etmektedir. Kentin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı şehre havayolu ile giriş çıkışı sağlayan, en önemli noktadır. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Hava limanını şehir merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler/köprülülük kavşaklar devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlar için kullanılsa da gerektiğinde alternatif olarak kullanılabilir. Şehre giriş çıkışlarda ikinci önemli yer ise Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi kısaca AŞTİ'dir. Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alan tesislerde restoranlar, emanet, büfeler ve firmalar için servis istasyonları da bulunur. Tesislerin Ankaray bağlantısı olduğu gibi yeterli sayıda taksi servisi de vardır. Tren yolu ile giriş çıkışta en önemli yer Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının ayrıldığı noktadır. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden kenti İstanbul'a bağlayacak olan hızlı tren projesi; 2009 yılı içerisinde hizmete girmiştir. Şehir içi ulaşımda son zamanlarda en yoğun taşımacılık metro ile yapılmaktadır. EGO Genel Müdürlüğü tarafından işletilen Ankara Metrosu günde yaklaşık 150.000 yolcu taşımaktadır. Metro ağına hali hazırda Metro ve Ankaray adı altında iki ayrı taşıma sistemi çalışmaktadır. Kentin nüfusu 2007 adrese dayalı nüfus sayımına göre 3.763.591 kişidir. Bunun 1.870.831'i erkek, 1.892.760'ı kadındır. Taşınmazın da yer aldığı Çankaya İlçesi 769.331 nüfusa sahip olup, 759 km² yüzölçümlüdür. Rakımı 850 metre olan Çankaya 1936 yılında ilçe olmuştur. Çankaya, 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. İlçede 70.000 işyeri, 350.000 konut, 11 hastane, 166 ilköğretim okulu, 35 lise, 8 üniversite, 2 akademi bulunmaktadır.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi,

Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri

Genel Ekonomik Durum:

Rapor tarihimiz itibariyle GSMH büyümeye devam etmektedir. Ekonomik parametreler olumlu grafik izlemektedir. Ancak önceki iki yılı oranla büyüme rakamlarında küçülmeler izlenmektedir. 2012 yılının ilk çeyreğinde %3,5, ikinci çeyrekte ise % 3

civarında büyüme gerçekleştirilebilmiştir. Yılın ikinci yarısında da büyümenin aynı ivme ile devam edeceği tahmin edilmektedir.

17.09.2012 tarihinde Merkez Bankası faiz koridorunun üst bandını 150 baz puan indirdi. Banka, gecelik borç verme faiz oranını yüzde 11,5'dan 10'a indirdi. Banka 1 haftalık repo faiz oranını yüzde 5,75'te, gecelik borçlanma faiz oranını yüzde 5 olarak bıraktı. Banka, geç likidite borç verme faiz oranını yüzde 14,50'den 13'e düşürdü.

Ayrıca Alınana kararda : "Enerji fiyatlarındaki artışlar ve enflasyonun bir süre daha hedefin üzerinde seyredecek olması fiyatlandırma davranışlarına dair temkinli bir duruş gerektirmektedir. Kurul, enflasyondaki düşüşün yılın son çeyreğinde belirginleşeceğini tahmin etmektedir. Alınan tedbirlerin krediler, yurt içi talep ve enflasyon beklentileri üzerindeki etkileri dikkatle takip edilecek." denilmektedir.

Bu gelişmeler yüksek faiz oranı sıkı para politikası uygulamasından vazgeçildi olarak algılandı ve ilk tepki bankaların konut ve tüketici kredi faiz oranlarında indirime gitmesi ile başladı. Piyasa bu indirime cevabı hemen verdi ve konut kredi taleplerinde % 10 luk bir artış yaşandı.

Bu genişlemenin kurumsal kredilerde de yaşanacağı tahmin edilmektedir.

Türkiye kişi başı özel tüketim harcamalarının 2011 yılında 7.350 USD'a ulaşmış olup, 2015 yılına kadar bu rakamın 10.000 USD'na yaklaşacağı tahmin edilmektedir.

Konut Sektörü:

Gayrimenkul piyasasının en önemli argümanı olan banka faiz oranları % 1 in üzerinde kalmaya devam etti ve sıkı maliye politikasının da etkisi ile bankaların konut kredisi büyümesini sınırlama getirdi. 2011 yılında %20 büyüyen konut kredileri, 2011'in ikinci yarısından bu yana azalan bir eğilimle büyümesini devam ettirdi.

Türkiye Bankalar Birliğinin hazırlayıp kamuya sunduğu İstatistik Raporlarından "Türkiye Bankalar Birliği Üyesi bankalardan tüketici kredisi kullandıran 35 bankanın istatistik bilgileri içeren ve bankaların dönem içindeki gelişmelerini izlemeyi amaçlayan Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Haziran 2012 dönemi Raporu"ndan alıntılarımız aşağıdadır.

Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri (Haziran 2012)

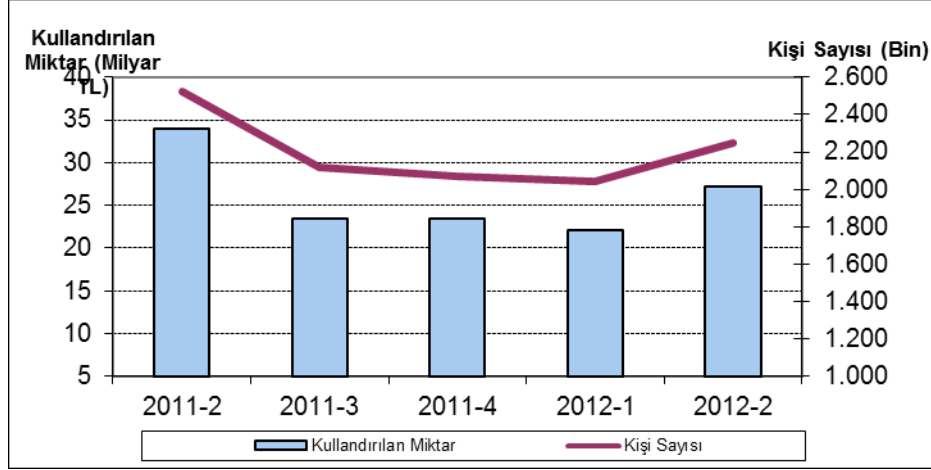
Tüketici kredisi ve konut kredisi kullanan toplam kişi sayısı 13.231.015 kişiye, kredi miktarı ise 168,7 milyar TL'ye ulaştı.

Kullandırılan Miktar ve Kişi Sayısı

Nisan-Haziran 2012 döneminde 2.250.672 kişiye, 27,2 milyar TL tutarında tüketici kredisi ve konut kredisi kullandırılmıştır. Kredi kullanan kişi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 11 oranında azalırken, bir önceki üç aylık döneme göre ise yüzde 10

oranında artmıştır. Aynı dönemde kullanılan kredi miktarı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 20 oranında küçülürken, bir önceki üç aylık döneme göre ise yüzde 23 oranında büyümüştür.

Kullanılan Kredi Miktarı ve Kişi Sayısı (Dönemsel)



Perakende (AVM) Sektörü

Perakende sektörüne baktığımızda Ekonomi Bakanlığı ile Bilim, Teknoloji ve Sanayi Bakanlığı verilerine göre, 2012 yılının haziran ayı itibariyle Türkiye genelindeki AVM sayısı 309'a ulaştı. Kapalı alan büyüklüğü 8 milyon m²'yi buldu. Türkiye'nin 81 ilinden 23'ünde henüz AVM bulunmamaktadır. Bu durum sektörün genişlemesini sürdüreceğini göstermektedir.

Yılın ilk altı aylık döneminde 15 yeni AVM açılışı yapıldı. Yılın son çeyreğinde ve 2013 yılında hizmete girmesi planlanan yaklaşık 50 AVM projesi bulunuyor. Türk Müteşebbislerinin yurt dışında 150 civarında AVM Projesi'ni bitirmeye çalıştığı gelen bilgiler arasında.

Ekonomi yetkilileri her ay en az 3 AVM'nin hizmete girmesini beklediklerini bildirdiler. Türk firmalarının AVM açmayı planladığı ülkelerin başında ise Rusya, Libya, İran, Irak, KKTC, Suudi Arabistan geliyor.

Türkiye'de halen faaliyette bulunan 309 AVM'nin yatırım büyüklüğü 35 milyar dolara ulaştı. Söz konusu sermayenin 12 milyar dolarlık kısmı ise yabancıların yatırımlarından oluşuyor. Türkiye'deki AVM'lere yabancı sermayeden yoğun ilgi var ve özellikle Körfez sermayesinin AVM'lere ortak olmak için yoğun çaba harcadığını izlenmektedir.

Perakende sektöründe bölgesel alışveriş merkezleri en büyük paya sahip ve sektörden aldıkları pay %65 ler seviyesindedir. Outletlerin aldıkları pay toplamı ise % 20

ler seviyesindedir. AVM sayısı ve alan büyüklüğü bakımından İstanbul, Ankara, Bursa ve İzmir ön sıralarda yer almaktadır.

Türkiye Perakende sektöründe kiralanabilir alan büyüklüğü ortalaması 110 m2/1.000 Kişi ye ulaşmış olup, Ankara 253 m2/1.000 kişi ile lider olup, İstanbul 230 m2/1.000 kişi ile ikinci konumdadır.

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği'nin verilerine göre, yılın ilk yarısında alışveriş merkezlerinin toplam ciroları yüzde 15 oranında artarak 23 milyar liraya ulaştı. Yıl sonunda 50 milyar liralık ciroya ulaşılması hedeflenmektedir.

Ofis Piyasası;

İstanbul'daki ofis stoku 2012 yılı Eylül Ayı sonu itibariyle yaklaşık 1,5 milyon metrekareye B sınıfı ofis stoku ise 720. bin metrekareye ulaştı.

2012 yılında genel olarak kira rakamlarında önemli değişiklikler yaşanmadı. Avrupa yakası için ortalama 28 USD/m2 iken Asya Yakasında 21 USD/M2 seviyesine gelmiştir.

Avrupa Yakası A sınıfı boşluk oranları; % 10 dur.

Asya Yakası A sınıfı boşluk oranları; % 24 ler seviyesindedir. Bu oranın yüksek olma sebebi stoğa yeni giren ofis alanlarının yüksek olmasıdır.

Uluslar Arası Sermaye Girişi Ve Uluslar Arası Firma Kuruluşları;

Ekonomi Bakanlığı, 2012 yılı Eylül Ayı sonunda uluslararası doğrudan yatırım girişini 10.584.000.000 USD olarak açıkladı.

Hazine Müsteşarlığı'ndan derlediği verilere göre, Türkiye'de faaliyet gösteren yabancı şirket sayısı, son 5 yılda 2 kattan fazla artış gösterdi. 1954-2004 yılları arasında 8.192 yabancı şirket faaliyet gösterirken, bu sayı 2005 yılında 10.743'e, 2006 yılında 13.818'e, 2007 yılında 17.348'e, 2008 yılında 20.685'e, 2009 yılında 23.672'e, 2010 yılında 25.055 e 2012 yılı Ekim sonunda ise 31.154 e ulaştı.

Ekonomi Bakanlığı da toplamda 31.154 uluslararası sermayeli şirketin Türkiye'de faaliyette bulunduğu açıklanırken, bu şirketlerin, başta toptan ve perakende ticaret olmak üzere, imalat sanayi, gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri sektörlerinde faaliyette buldukları kayda alındı. İmalat sanayisindeki uluslararası sermayeli şirketlerde kimyasal madde ve ürünleri imalatı birinci sırada yer alırken, bunu gıda ürünleri, içecek ve tütün imalatı ve tekstil ürünleri imalatı izledi.

Uluslararası sermayeli şirketin ülke gruplarına göre dağılımına bakıldığında ise AB ülkeleri ortaklık girişim sayısı 16.000 ile birinci sırada yer aldı."

Uluslararası sermayeli şirketlerin içinde Almanya 4 bin 801 şirket ile birinci sırayı alırken, onu 2 bin 343 şirketle İngiltere, bin 983 şirketle Hollanda, 1.308 şirketle İranlılar izledi.

Uluslararası sermayeli şirketin illere göre dağılımına bakıldığında ise İstanbul 16 bin 649 şirketle birinci olurken, İstanbul'u 3 bin 507 şirketle Antalya, bin 936 şirketle Ankara ve bin 681 şirketle İzmir takip etti.

Uluslararası şirketlerin en fazla ilgi gösterdiği alanlardan biri 4002 şirketle gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri oldu. Yabancı şirketler bu sektörlerin dışında sırasıyla 2.331 şirketle inşaat, 2.172 şirketle ulaştırma haberleşme ve depolama hizmetleri, 1.294 şirketle diğer toplumsal sosyal ve kişisel hizmet faaliyetleri, 514 şirketle elektrik gaz ve su, 510 şirketle madencilik ve taş ocakçılığı, 387 şirketle tarım, avcılık ormancılık ve balıkçılık, 297 şirketle de mali aracı kuruluşlar sektörlerinde faaliyet gösterdi.Yabancı sermayeli şirketler arasında Almanlar 4.256 şirket ile ilk sırada yer aldı. Bu ülkeyi 2.256 şirketle İngilizler, 1.842 şirketle Hollandalılar, 1.308 şirketle İranlılar izledi.

Amerikalılar 1071 şirket kurarken, Azeriler 792, Iraklılar 719, Çinliler 392, Güney Koreliler 167 şirketle ön plana çıktı. Yabancılar arasında en çok tercih edilen il İstanbul oldu. İstanbul'da 13.613 yabancı şirket kurulurken, Antalya'ya 3.097, Ankara'ya 1685, İzmir'e 1497, Muğla'ya ise 1368 şirket kuruldu. Bursa'ya 494, Aydın'a 432, Mersin'e 418, Kocaeli'ne 295, Adana'ya ise 184 şirket kuruldu.

Doğrudan Sermaye Girişi

Yıllar	Uluslararası Doğrudan Yatırımlar Girişleri (milyar \$)	Uluslararası Sermayeli Şirket Sayısı (Birikimli)
2001	3,4	4.594
2002	1,1	5.002
2003	1,7	5.951
2004	2,8	7.693
2005	10,0	10.082
2006	20,2	12.913
2007	22,0	16.119
2008	19,5	19.152
2009	8,4	21.960
2010	9,0	25.236
2011	16,1	29.592
2012 Ocak-Ekim	10,6	31.154

Bu verilerden hareketle, Türkiye'nin Ekonomik Trendleri olumlu gelişmekte sonucuna ulaşılmaktadır.

Yabancıların müteakabiliyet (karşılıklılık) ilkesi gözetilmeden Türkiye'den konut satın almasına izin veren Müteakabiliyet Yasası, Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Yılda 20 milyar dolar gelir getirecek yasanın geçmesiyle birlikte yabancılardan olumlu tepkiler alınmaya başladı. İnşaat sektörü temsilcileri taleplerin geldiğini ve önemli satışların görüşme aşamasında olduğunu belirtiyor.

Rapor tarihimiz itibariyle gerek genel ekonomik veriler ve gerek ise gayrimenkul sektörü verileri olumlu seyir işlemektedir.

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör (tapu takyidat durumu dikkate alınmaksızın) yoktur.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

- Ankara Kızılay Hizmet Binası; 873 m2 alan üzerinde konumlu olup, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi uyarınca toplam brüt 5.175 m2 kullanım alanına sahiptir.
- Bina; 3 bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 12 kattan müteşekkil olup, ayırık nizam, B.A.K. yapı tarzında inşa edilmiştir.
- Binanın İzmir-1 Caddesi ve GMK Bulvarı'ndan sağlanan iki farklı girişi mevcuttur.
- Dış cephesi, plastik esaslı dayanıklı dış cephe boyası ile kaplı olan binanın, pencere doğramaları reflekte çift camlı alüminyum, kapı doğramaları ise, yer yer alüminyum, yer yer ahşap, yer yer ise cam malzemeden imal edilmiştir. Binanın; zemin, 1.normal, 2.normal, 3.normal ve 4.normal katlarının tadilatının 2010 yılı Haziran ayı içerisinde tamamlanmış olduğu öğrenilmiştir.
- Binanın; katlar bazındaki kullanım durumu aşağıdaki tabloda verilmiştir:

KAT NO	MAHALLİNDEKİ KULLANIM DURUMU
3.BODRUM	Kapalı otopark, arşiv ve WC
2.BODRUM	Kapalı otopark
1.BODRUM	Kasa daireleri, kazan dairesi, jeneratör odası
ZEMİN	Kızılay şube lokali (gişeler, vezne, operasyon, çay ocağı, wc)
1.NORMAL	Kızılay şube lokali (açık ofis çalışma alanı, wc)
2.NORMAL	Kızılay şube lokali (açık ofis çalışma alanı,

	müdür odası, çay ocağı, wc)
3.NORMAL	Kızılay Ticari Şubesi (açık ofis çalışma alanı, operasyon, wc)
4.NORMAL	Kızılay Ticari Şubesi (açık ofis çalışma alanı, müdür odası, toplantı odası, çay ocağı, wc)
5.NORMAL	Yatırım Finansman Menkul Değerler (9 adet ofis, gişeler, vezne, çay ocağı, wc)
6.NORMAL	Sağlık Merkezi Sosyal İşler Ankara Birimi
7.NORMAL	Dernek Lokali (doktor odası, oyun salonu, dinlenme salonu, başkan odası, çay ocağı, wc)
8.NORMAL	Yemekhane, kurs salonu, yönetici odası

Binanın iç mahal yapısal özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

KAT NO	MAHAL	ZEMİN DÖŞEMESİ	DUVAR KAPLAMASI	TAVAN KAPLAMASI
3.Bodrum	Kapalı Otopark	30x30 cm. karo mozaik	Fasarit	Fasarit
3.Bodrum	Arşiv	30x30 cm. karo mozaik	Fasarit	Fasarit
3.Bodrum	WC	30x30 cm. seramik	Fayans	Alüminyum asma tavan + plastik badanalı
2.Bodrum	Kapalı Otopark	30x30 cm. karo mozaik	Fasarit	Fasarit
1.Bodrum	Kasa Daireleri	İç mahalle girilemedi	İç mahalle girilemedi	İç mahalle girilemedi
1.Bodrum	Kazan Dairesi ve Jeneratör Odası	30x30 cm. karo mozaik	15x15 cm fayans	Plastik Badana
Zemin	Gişeler-Müşteri Bekleme Holü	60x60 cm seramik	Ahşap lambri + alüminyum doğramalı cam	Alüminyum asma tavan
Zemin	Operasyon	40x40 cm seramik	Ahşap lambri + alüminyum doğramalı cam	Alüminyum asma tavan
1.Normal	Tüm Kat	60x60 cm seramik	Ahşap lambri + alüminyum	Alüminyum asma tavan

			doğramalı cam	
2.Normal	Tüm Kat	60x60 cm seramik	Ahşap lambri + alüminyum doğramalı cam	Alüminyum asma tavan
3.Normal	Açık ofis çalışma alanı	Ahşap parke + halı	Ahşap lambri + alüminyum doğramalı cam	Alüminyum asma tavan
3.Normal	Operasyon	Halı	Ahşap lambri + alüminyum doğramalı cam	Alüminyum asma tavan
4.Normal	Tüm Kat	Ahşap parke + halı	Ahşap lambri + alüminyum doğramalı cam	Alüminyum asma tavan
5.Normal	Ofisler	Ahşap parke + halı + mermer	Sökülebilen seperatörler	Alüminyum asma tavan
6.Normal	Sosyal İşler	Antibakteriyel Özel Zemin Döşemesi	Sökülebilen seperatörler	Alüminyum asma tavan
7.Normal	Tüm Kat	40x40 cm mermer	Plastik Badana	Alçıpan asma tavan
8.Normal	Tüm Kat	40x40 cm mermer + laminant parke	Plastik Badana	Alçıpan asma tavan
Binadaki Tüm WC'ler	WC (Mermer tezgahlı Hilton tip lavabolu)	Seramik	Seramik	Alüminyum asma tavan

- Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan şifai incelemede değerlendirme konusu taşınmazla ilişkin olarak aşağıdaki bilgi ve belgeler ulaşılmıştır:

-İmar Durumu: "35900 No'lu parselasyon planı kapsamında, ayırık nizam, 9 katlı ticaret bölgesinde, klasik yapı tarzında yapılaşma şartı verilmiştir. İmar İdare Heyeti'nin 14.02.1958 Tarih ve 110 Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

-Yapı Ruhsatı: 24.04.1992 Tarih ve 118 No'lu Yapı Ruhsatı Belgesi mevcuttur. Söz konusu belge uyarınca bina; yol seviyesi altındaki kat sayısı: 3; yol seviyesi üstündeki

kat sayısı: 9 olmak üzere toplam 12 kattan müteşekkil olup, "banka" tanımlaması ile toplam 5.175 m2 inşaat alanlı ve 27,15 metre yüksekliktir.

-Yapı Kullanma İzin/İskan Belgesi: 07.02.1997 Tarih ve 77/97 No'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Söz konusu belge uyarınca bina; yol seviyesi altındaki kat sayısı: 3; yol seviyesi üstündeki kat sayısı: 9 olmak üzere toplam 12 kattan müteşekkil olup, "banka" tanımlaması ile toplam 5.175 m2 inşaat alanlı ve 27,15 metre yüksekliktir.

-Mimari Proje: 01.04.1992 Tasdik Tarihli ve Y.Mimar C.İşeri tarafından tanzim edilmiş olan mimari proje tetkik edilmiştir. Söz konusu proje uyarınca bina; 3 bodrum, zemin, 8 normal kat ve penthouse (çatı) katlarından ibarettir. Bina, 3.bodrum katta (brüt ~570 m2); 19 otoluk otopark, wc-lavabo bölümlerinden; 2.bodrum katta (brüt ~570 m2); 18 otoluk otopark, wc-lavabo bölümlerinden; 1.bodrum katta (brüt ~570 m2); 2 otoluk otopark, oto asansörü makina dairesi, trafo ve hücreler, jeneratör yeri, sığınak, klima santrali yeri, soğutma grup ve panoları, elektrik jeneratör yeri, ana kasa ve ön oda bölümlerinden; zemin katta (brüt ~519 m2); banka girişi, büro girişi, bankamatik yeri, müracaat, vestiyer, wc-lavabo, çay ofisi ve oda bölümlerinden; 1.normal katta (brüt ~280 m2); boşluk, proje üzerinde tanımlaması yapılmayan mahallinde açık ofis çalışma alanı ve wc-lavabo bölümlerinden; 2., 3., 4., 5., 6., 7. ve 8. normal katlarda (her biri brüt ~372 m2); kat ofisi ve wc-lavabo bölümlerinden; penthouse/çatı (brüt ~60 m2 kapalı alanlı / gezilebilir teras hariç) katında ise; gezilebilir teras, asansör makina dairesi, genleşme depoları bölümlerinden müteşekkildir. Not: Binanın karmaşık geometrik yapısından kaynaklı olarak proje üzerinden yapmış olduğumuz ölçümler tüm katlar bazında yaklaşık. Değerlendirmede asıl olarak yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesindeki alan ile; mimari proje üzerinde yapmış olduğumuz yaklaşık bu ölçümlerin bu alana yaklaşık uygunluğu esas alınmıştır.

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın mahallindeki durumunun alansal, konumsal, kat adedi v.b. genel bina inşaat özellikleri bakımından resmi bilgi ve belgelerine uygun olduğu, sadece iç mahal kullanım realizasyonlarının bazı katlarda projedeki tanımlamalardan farklı amaçlarla kullanıma uygun hale dönüştürüldüğü kanaati tarafımızda hasıl olmuştur. Binanın hali hazır kullanım amacı itibari ile tüm mahallerde ölçüm yapılamamış, bazı katlarda yapılmış olan ölçümlerin resmi belgeler ile olan uygunluğu, tüm bina için uygun olarak kabul edilmiştir.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Elektrik (şebeke), su (şebeke), kanalizasyon (şebeke), doğalgaz yakıtlı ısıtma-soğutma tesisatı (Buderus Marka, G424L Lownux Tip kazan), jeneratör (Tarmo Marka, 1994 Model, 200 kVA kapasiteli), yangın (binanın tüm katlarında yangın dolabı, yangın tüpleri, yangın ihbar ve duman dedektörleri mevcuttur), yangın merdiveni (betonarme imal edilmiştir), su deposu (25 ton kapasitelidir ve sac malzemedden imaldir), hidrofor, asansör (2 adet, Türkeli Marka, 10 kişilik insan ve 1 adet taşıt

asansörü olmak üzere) tesisatları mevcut olan binanın 3.bodrum ve 2.bodrum kat seviyelerinde toplam 17 araçlık kapalı otopark imkanı bulunmaktadır. Değerlemede baz alınan veriler; mahallinde yapılan incelemeler, teknik donanıma ait bilgiler ile piyasadan elde edilen veriler ve tecrübelerimizdir.

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülk zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülk, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- 5-) Bu rapor " İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin" kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

*GMK Bulvarı'nın Kızılay Meydanı'ndan kısmen reklamasyon alan ve ticari aktivite potansiyeli yüksek olan kısmında konumlu olması

*Merkezi konumu ve ticari aks üzerinde bulunması

*Reklamasyona açık olması

- *Ulaşım imkanlarının çok iyi oluşu
- *Kullanışlı imkanlar sunabilecek alan ve ölçülerde olması
- *İyi kalite malzeme ve işçilikle inşa ve dekore edilmiş olması
- *Sınırlı sayıda olsa da otopark imkanının mevcudiyeti (özellikle bölgedeki otopark probleminin mevcudiyeti dikkate alındığında)

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- *Bu tarz (yüksek kapalı alana haiz komple bütün bir bina şeklinde ve yüksek değer arz eden v.b. gibi) gayrimenkullere gelebilecek talebin sınırlılığı,
- *Bölgedeki otopark probleminin mevcudiyeti ve binadaki otopark kapasitesinin toplam kullanım alanına göre kısıtlı olması.

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme sürecinde; Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir/İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi kullanılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir. Yöntemin uygulanmasında, geçmiş bilgi ve deneyimimizin yanı sıra referans alınmış ve genel referans alınmış olan emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur:

Emsal-1:Kızılay'da, Meşrutiyet Caddesi, Selanik Sokak üzerinde, 6 katlı, 1200 m2 kapalı alanlı komple bina için 5.100.000.TL (~4.250.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 441 58 58

Emsal-2: Kızılay'da, Sakarya-Atatürk Bulvarı civarında olduğu tahmin edilen, 8 katlı, 2800 m2 kapalı alanlı, komple bina satılıktır ve 7.000.000.USD (~4.500.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 442 15 00

Emsal-3:Kızılay'da, Meşrutiyet Caddesi üzerinde, 7 katlı, 1700 m2 kapalı alanlı komple bina için 5.500.000.USD (~5.850.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 217 30 31

Emsal-4: İzmir-1 Caddesi'nde, 8 katlı bir işhanının 8.katında, brüt 95 m2-2+1 olduğu ifade edilen ofis için 185.000.TL talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 230 18 19

Emsal-5: İzmir-1 Caddesi üzerinde, 10 katlı, 500 m2 otoparklı, 500 m2 zemin dükkan alanlı, toplam 3200 m2 kapalı alanlı komple bina için 20.000.000.TL talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 442 15 00

Not: Bu emsal değerlendirme konusu taşınmazın bodrum kat-normal kat alanları ile emsalin bodrum kat-normal kat alanları karşılaştırılmak suretiyle analiz edilmiştir. Zira, değerlendirme konusu taşınmazın bodrum kat alanı $570 \text{ m}^2 \times 3 = \sim 1.700 \text{ m}^2$ 'dir.

Emsal-6: Ziya Gökalp Caddesi'nde, 8 katlı bir işhanının 7.katında, brüt 160 m²-7 bölümlü olduğu ifade edilen ofis için 425.000.TL talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 434 44 32

Emsal-7: Kızılay'da, 135 m² zemin, 15 m² bodrum kat alanlı, dükkan için 1.550.000.TL talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 433 55 10

Emsal-8: GMK Bulvarında, bulvarın taşınmaza nazaran ticari aktivite yoğunluğu düşük kısmında, 3 katlı, her bir katı 500 m² olmak üzere toplam 1500 m² kapalı alanlı dükkan/mağaza için 2.250.000.TL talep edilmektedir. İrtibat: 0312 481 10 15

Emsal-9: İzmir-1 Caddesi'nde, 5 katlı bir binanın 5.katında, brüt 60 m²-3 bölümlü olduğu ifade edilen büro için 132.000.TL talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 433 43 03

Emsal-10: İzmir-1 Caddesi üzerinde, toplam 400 m² alanlı mağaza için 45.000.TL/Ay kira talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 425 60 72

Emsal-11: Ziya Gökalp Caddesi üzerinde, Kızılay Meydanı'na yakın kısımda, 145 m² alanlı dükkan için 3.400.000.TL talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 433 55 10

Emsal-12: GMK Bulvarı üzerinde, bulvarın taşınmaza nazaran ticari aktivite yoğunluğu düşük kısmında, 250 m² (10 metre cadde cephesi-25 metre derinlik) alanlı dükkan için 2.250.000.TL talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0530 939 27 55

Emsal-13: Taşınmazın da yer aldığı İzmir-1 Caddesi üzerinde, 60 m² zemin kat + 60 m² asma katlı toplam 120 m² alanlı dükkan için 1.650.000.TL talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 479 44 47

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:

- 1-)Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-)Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-)Değerleme konusu taşınmazın da yer aldığı bölgede günümüz piyasa koşullarında ortalama bina (arsa+bina) m² birim fiyatlarının (bodrum-zemin-asma şeklindeki normal-normal kat ~harmonizasyonu) rayiç değerinin 5.100.TL/m² olduğu kabul edilmiştir.
- 4-)Değerleme konusu taşınmazın konumu (ticari aktivite yoğunluğu da dikkate alınarak) itibari ile Emsal-1'den %2,5 daha fazla değerli, Emsal-2'den %7,5 daha az değerli, Emsal-3'den %2,5 daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.
- 5-)Değerleme konusu taşınmazın imar durumu, reklamasyon hakimiyeti, kullanılabilirlik imkanı v.b. özellikler itibari ile Emsal-1'den %5'den daha fazla değerli, Emsal-2'den %2,5 daha fazla değerli, Emsal-3'den %2,5 daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.
- 6-)Değerleme konusu taşınmazın yapısal/teknik özellikler itibari ile Emsal-1'den 250.000.TL daha fazla değerli; Emsal-2'den 125.000.TL daha fazla değerli, Emsal-3'den 150.000.TL daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.

7-) Değerleme konusu taşınmazın; arsa ve bina kapalı alanı büyüklüğü ve toplam değer arzı açısından satış kabiliyeti dikkate alındığında; Emsal-1'den %20 daha az değerli, Emsal-2'den %10 daha az değerli, Emsal-3'den %20 daha az değerli olduğu kabul edilmiştir (Not: Emsal taşınmazların tahmini pazarlık payları da bu düzeltme içerisinde mütaala edilmiştir)

Değerleme tablosu aşağıda bilgilerinize sunulmuştur:

Direk Satışların Karşılaştırmalı Verileri	Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Satış değeri (TL)	--	5.100.000	12.600.000	9.950.000
Satış tarihi	--	Satılık	Satılık	Satılık
Kapalı Alanı (m ²)	5.175	1.200	2.800	1.700
Fiyat Düzeltmesi-1 (TL) (Kapalı Alan Farkı İçin, Bkz.Kabuller-3)		+20.272.500	+12.112.500	+17.722.500
Konumu	İyi	Orta	Daha İyi	Orta
Fiyat Düzeltmesi-2 (TL) (Konum Farkı İçin, Bkz.Kabuller-4)		+549.843	-1.746.562	+757.224
İmar Durumu- Reklamasyon Hakimiyeti, Kullanış İmkânı v.b.	İyi	Orta	Orta	Orta
Fiyat Düzeltmesi-3 (TL) (İmar durumu- Reklamasyon Hakimiyeti, Kullanış İmkânı v.b. Bkz.Kabuller-5)		+1.099.687	+582.187	+757.224
Fiyat Düzeltmesi- 4:Yapısal/Teknik Özellikler (TL) (Bkz.Kabuller-6)		+250.000	+125.000	+150.000
Fiyat Düzeltmesi-5:Arsa ve bina kapalı alanı büyüklüğü ve toplam değer arzı açısından satış kabiliyeti	İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Fiyat Düzeltmesi-5 (TL)(Bkz.Kabuller-7)		-4.398.750	-2.328.750	-6.057.794
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		+17.773.280	+8.744.375	+13.329.154
Düzeltilmiş Değer (TL)		22.873.280	21.344.375	23.279.154
Hesaplanan En Yüksek Değer (TL)	23.279.154			
Hesaplanan En Düşük Değer (TL)	21.344.375			

En Yüksek Değer ile En Düşük Değer Arasındaki Fark	23.279.154/21.344.375 $=1,090-1=0,090 \leq 0,10\checkmark$ 21.344.375/23.279.154 $=0,916-1=0,084 \leq 0,10\checkmark$			
--	--	--	--	--

Değerleme tablosunda yapılmış olan hesaplamalar neticesinde, taşınmazın değerine ilişkin olarak elde edilen değerler aralığından, piyasa şartlarının dikkate alınması neticesinde, düzeltilmiş değer: **21.700.000.TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

Maliyet Yöntemli Değerleme; bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ilave edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir. Bölgenin genel karakteristik yapısı, arsa değerinin direk tespitine imkan vermemektedir. Başka bir ifade ile taşınmazın konumu, imar durumu v.b. arsa özellikleri ile birebir emsal teşkil edebilecek boş satılık bir emsale ulaşılamamıştır. Bu nedenle yöntemin uygulanmasında aşağıdaki kısmen nisbi emsaller kullanılmıştır:

Emsal-1: Kavaklıdere Mahallesi hudutlarında, Paris Caddesi üzerinde yer alan, 1000 m2 yüzölçümlü, otel, iş merkezi v.b. gibi inşaatlar yapmaya müsait arsa satılıktır ve 6.000.000.USD talep edilmektedir. İrtibat Tel: Erborla Emlak: 0312 427 19 67

Emsal-2: Kavaklıdere Mahallesi hudutlarında, tam lokasyonu firma politikasından kaynaklı olarak öğrenilemeyen arsa satılıktır. 900 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, otel ve hastane inşaatı yapılabileceği ve 4.000.000.USD talep edildiği ifade edilmiştir. Taşınmazın ara sokak üzerinde konumlu olduğu düşünülmektedir. İrtibat Tel: Gürel Emlak: 0312 431 76 10

Emsal-3: Kızılay'da, 419 m2 yüzölçümlü, b+z+9 nk şeklinde yapılaşmaya müsait, üzerinde çok eski ve değer olarak bir hükmü olmayan bir bina olan, arsa satılıktır ve 9.000.000.TL talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 358 44 95

*Arsa Değerinin Tespiti:

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:

- 1-)Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-)Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-)Değerleme konusu taşınmazın da yer aldığı bölgede günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa m² birim fiyatlarının 11.000.TL/m² olduğu kabul edilmiştir.

4-)Değerleme konusu taşınmazın konumu (ticari aktivite yoğunluğu da dikkate alınarak) itibari ile Emsal-1'den %25 daha fazla değerli, Emsal-2'den %50 daha fazla değerli, Emsal-3'den %5 daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.

5-)Değerleme konusu taşınmazın imar durumu, reklamasyon hakimiyeti, kullanılabilirlik imkanı v.b. özellikler itibari ile Emsal-1'den %25 daha fazla değerli, Emsal-2'den %50 daha fazla değerli, Emsal-3'den %5 daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.

6-) Değerleme konusu taşınmazın; arsa alanı büyüklüğü ve toplam değer arzı açısından satış kabiliyeti dikkate alındığında; Emsal-1-2'den %5 daha az değerli, Emsal-3'den %7,5 daha az değerli olduğu kabul edilmiştir (Not: Emsal taşınmazların tahmini pazarlık payları da bu düzeltme içerisinde mütaala edilmiştir)

Değerleme tablosu aşağıda bilgilerinize sunulmuştur:

Direk Satışların Karşılaştırmalı Verileri	Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Satış değeri (TL)	--	10.800.000	7.200.000	9.000.000
Satış tarihi	--	Satılık	Satılık	Satılık
Arsa Alanı (m ²)	873	1.000	900	419
Fiyat Düzeltmesi-1 (TL) (Arsa Yüzölçümü Büyüklüğü Farkı İçin, Bkz.Kabuller-3)		-1.397.000	-297.000	+4.994.000
Konumu	İyi	Orta	Orta	Orta Üzeri
Fiyat Düzeltmesi-2 (TL) (Konum Farkı İçin, Bkz.Kabuller-4)		+2.357.100	+3.492.000	+937.589
İmar Durumu- Reklamasyon Hakimiyeti, Kullanış İmkkanı v.b.	İyi	Orta	Orta	Orta Üzeri
Fiyat Düzeltmesi-3 (TL) (İmar durumu- Reklamasyon Hakimiyeti, Kullanış İmkkanı v.b. Bkz.Kabuller-5)		+2.357.100	+3.492.000	+937.589
Fiyat Düzeltmesi-4:Arsa alanı büyüklüğü ve toplam değer arzı açısından satış kabiliyeti	İyi	İyi	İyi	İyi
Fiyat Düzeltmesi-4 (TL)(Bkz.Kabuller-6)		-471.420	-349.200	-1.406.384
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		+2.845.780	+6.337.800	+5.462.794
Arsa Değeri Düzeltilmiş Değer (TL)		13.645.780	13.537.800	14.462.794

Hesaplanan En Yüksek Değer (TL)	14.462.794			
Hesaplanan En Düşük Değer (TL)	13.537.800			
En Yüksek Değer ile En Düşük Değer Arasındaki Fark	14.462.794/13.537.800 =1,068-1=0,068 ≤ 0,10√ 13.537.800/14.462.794 =0,936-1=0,064 ≤ 0,10√			

Değerleme tablosunda yapılmış olan bu hesaplamalar neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazın arsa değerine ilişkin olarak elde edilen değer aralığından, piyasa şartlarının da dikkate alınması neticesinde, arsa düzeltilmiş değeri: **13.750.000.TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

*Bina Değerinin Tespiti:

5.175 m² x 1.015.TL m² x %15 Yıpranma Payı = 4.464.731.TL = **~4.465.000.TL**

Bu suretle toplam arsa+bina değeri; 13.750.000.TL + 4.465.000.TL = 18.215.000.TL olarak hesaplanacaktır. Bölgenin genel karakteristik yapısı dikkate alındığında girişimci karının ortalama %20 olarak kabul edilmesinin uygun olacağı varsayılmıştır. Raporun geçerliliği bu varsayımın kabulüne bağlıdır. Bu suretle bu yöntemle göre değeri;

18.215.000.TL x 1.20 = **21.858.000.TL = ~21.850.000.TL** olarak hesaplanmıştır.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; Yapılandırmaların bir yıllık gelir beklentisinin piyasadaki türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşılması prosedürüdür. Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir. Geliri belirleyebilmek için gayrimenkulün kullanım türü ve bu türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir. Konumuz gayrimenkul ofis türünde kullanıldığı için rapor içeriğinde ayrıca ofis piyasası gelir bakımından analiz edilmiştir. Kira değer analizine yönelik elde edilen pazara arz edilmiş konumdaki emsal mülklerin özellikleri ve fiyatlarına ilişkin karşılaştırma aşağıdadır.

Emsal-1: Kızılay'da, İş Hanında, 250 m² alanlı, 10.katta, ofis için 6.000.TL/Ay kira talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 417 73 00

Emsal-2: Kızılay'da, Konur Sokak'ta, 700 m² kapalı alanlı komple bina için 30.000.TL/Ay kira talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 424 07 77

Emsal-3: Kızılay'da, İzmir-1 Caddesi'nde, 400 m² kapalı alanlı dükkan/mağaza için 45.000.TL/Ay kira talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 425 60 72

Emsal-4: Kızılay'da, İzmir-2 Caddesi'nde, 140 m² kapalı alanlı dükkan için 8.500.TL/Ay kira talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 440 20 45

Emsal-5: Kızılay'da, Meşrutiyet Caddesi'nde, 300 m2 alanlı, katta ofis için 5.000.TL/Ay kira talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 480 40 01

Değerleme konusu binanın birim m2 aylık kira bedelinin tespitinde, binanın konumu, köşe pozisyonunda olması, yapısal-teknik özellikleri, mekanik tesisat donatıları ve reklamasyon hakimiyeti özellikle dikkate alınmıştır. Bilindiği üzere binanın hali hazır kullanımı gerek mahallen, gerekse seneden (kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiş olmasına dikkat çekilmektedir) komple bir bina şeklindedir. Mağaza-ofis emsallerine göre; binanın zemin altındaki katlar kullanım alanı, zemin kat kullanım alanı ve zemin üstü katlar kullanım alanı büyüklüklerine göre harmonize edilmiş ve elde edilen değerlerin uygunluğu görülmüştür. Bu suretle; değer tespiti aşağıda tablo halinde yapılmıştır.

GELİR YÖNTEMLİ DEĞER TESPİTİ

VERİLER	
Kullanım Türü	Ofis/İş yeri
Yapı Türü	Komple Bina
Bina Kapalı Alanı (m2)	5175
M2 Kira Bedeli TL	38,5
Kapitalizasyon Oranı	0,1
HESAPLAMALAR	
Bina Kapalı Alanı (m2)	5175
Aylık Kira bedeli TL/m2	38,5
Aylık Brüt Kira bedeli TL	199.237
Kira Kayıpları % 6 TL	11.954
Mülk Giderleri % 2	3.984
Aylık Net Kira Bedeli TL	183.299
Yıllık Net Kira Bedeli TL	2.199.588
Gayrimenkul Değeri TL	21.995.880
Düzeltilmiş/Yuvarlatılmış Gayrimenkul Değeri TL	22.000.000

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerlemede kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün tapu fotokopileri elde edilmiş ve raporumuzun ekinde sunulmuştur. Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama (tapu takyidat durumunda ifade edilmiş olan trafo yeri için tesis edilmiş olan kira şerhi dikkate alınmaksızın) bulunmamaktadır.

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- Fiziksel olarak olası, yasal olarak mümkün ,
 - Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği, finansal olarak yapılabilir
 - En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür. Konu mülkün piyasa değerlendirme talebi malik konumunda olan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.den gelmiştir.
- Bu nedenle en iyi kullanım mevcut kullanımı olacağından bu konu ile ilgili olarak herhangi bir yorumda bulunulmamıştır.

4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme çalışmamızda, binanın gerek mahalli kullanımı gerekse resmi durumu dikkate alınarak, bu yöntem kullanılmamıştır.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme, çalışmada; değerlendirme konusu taşınmazın değerine ilişkin olarak; Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması neticesinde; **21.700.000.TL**, Maliyet Yöntemli Değerlemenin Uygulanması neticesinde **21.850.000.TL**; Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması neticesinde ise; **22.000.000.TL** bulunmuştur. Her üç yöntemle hesaplanan değerlerin harmonize edilmesi neticesinde ve piyasa şartları da dikkate alınarak; taşınmazın değeri; **21.750.000.TL (Yirmibirmilyonyediyüzellibin türklirası)** olarak tespit edilmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Eksik belge bulunmamaktadır (mahallindeki iç mahal kullanım realizasyon/ları ile mimari projedeki iç mahal tanımlamaları arasındaki farklılıklar dikkate alınmaksızın).

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahalle gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır. Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 05.12.2012 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 140 Pafta, 1163 Ada, 4 parselde kayıtlı, seneden "Betonarme Karkas Apartman" vasıflı kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiş olan gayrimenkulün Cari Pazar değeri;

KDV Hariç	: 21.750.000.TL (Yirmibirmilyonyediyüzellibintürklirası)
KDV Değeri	: 3.915.000.TL (Üçmilyondokuzyüzonbeşbintürklirası)
KDV Dahil	
Toplam Değer	: 25.665.000.TL (Yirmibeşmilyonaltıyüzaltmışbeşbintürklirası)

Sigorta Değeri : 5.357.000-TL

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.
Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan
Abdullah ALKAN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400228



D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400131



Değerlemeyi Kontrol Eden
A. Ozan FİRUBAY
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400209



S. Selda AKAY
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400326



Şirket Kaşe ve İmzası



EKLER

- Fotoğraf, Tapu Belgesi, v.b. belgeler
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri.