

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

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ' NDE YER ALAN  
5708 ADA 63 PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNA**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	01.11.2022
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	14.11.2022
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	26.12.2022
<b>RAPOR TARİHİ</b>	27.12.2022
<b>RAPOR NO</b>	ISGY-2209098
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	5708 ADA 63 PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN BİNA
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	KAVAKLIDERE MAHALLESİ, JOHN F. KENNEDY CAD. B BLOK NO:1-3, C BLOK NO:3-5-7 ATATÜRK BULVARI A BLOK NO:191 ÇANKAYA/ANKARA
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## 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 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
  - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
  - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - Tapu belgesi (kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı (kopya)
- Ek 5** - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Değerleme hizmetinin amacı Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 5708 ada, 63 nolu parsel üzerinde kain olan yapının pazar değerinin tespit edilmesidir.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Levent Mahallesi Büyükdere Cad. Meltem Sok. No:10 Beşiktaş/İstanbul PK: 34330

#### 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 taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz için ISGY-2209098 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A. Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış rapor bilgileri aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	ISGY-1507001	ISGY-1510001	ISGY-2209009
<b>Rapor Tarihi</b>	5.Kas	25.12.2015	20.12.2022
<b>Rapor Konusu</b>	İş Kule Binası (5708 ada 63 parsel) Kira Tespit Raporu	3 BLOKTAN OLUŞAN İŞ KULE BİNASI ( 5708 ADA 63 PARSEL )	3 BLOKTAN OLUŞAN İŞ KULE BİNASI ( 5708 ADA 63 PARSEL )
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	A.Özgün HERGÜL Berrin KURTULUŞ SEVER	A. Özgün HERGÜL Berrin Kurtuluş SEVER	A. Özgün HERGÜL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	595.000	118.000.000	
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>			1.371.000

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : ANKARA  
İlçesi : ÇANKAYA  
Bucağı :  
Mahallesi : KAVAKLIDERE  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 5708  
Parsel No : 63  
Alanı : 6.287 m<sup>2</sup>  
Vasfı : A VE C BLOKLAR ÜÇER KATLI B BLOK 23 KATTAN OLUŞAN  
BETONARME BİNA  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ  
Sahibi : İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Yevmiye No : 6536  
Cilt No : 6  
Sayfa No : 530  
Tapu Tarihi : 20.03.2008

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

İş GYO A.Ş. tarafından 13.09.2022 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

### **Şerh:**

- EGO lehine 60 yıl müddetle kira şerhi (20.02.1975 - 2324)

### **Beyan:**

- 83 m<sup>2</sup> lik kısım istimlaka tabidir. (22.12.1973-15735)

- Bu parsel istimlaka tabidir. (22.12.1973-15735)

*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Konu taşınmaz üzerinde son 3 yıl içerisinde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

## 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 15.09.2022 tarih ve E-53849070-115.01.06-507981 sayılı imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. İlgili yazıda, Ankara Valiliği İl İdare Kurulu tarafından hazırlanan 38300 nolu parselasyon planında yer almaktadır.

02.07.1976 tarih ve 64112-A sayılı imar durumu belgesine göre parselin "İş Bankası Genel Müdürlüğü Binası Yeri" olarak ayrıldığı, yapılaşma koşulunun (E): 2,50 olduğu, ayrıca Çankaya Belediye Meclisinin 03.05.2005 tarih ve 418 sayılı kararı ile uygun görülerek Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2005 tarih ve 1829 sayılı kararı ile tadilen onaylanan Kızılay ve Yakın Çevresi Merkezi İş Alanı (MİA) Güney Kesimi Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında da kaldığı,

5708 ada 63 sayılı parsel bitişik durumda olan 5708 ada 75 sayılı parselde yer alan Avusturya Büyükelçiliği binasının, Ankara 1 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.11.2015 tarih ve 2845 sayılı kararı ile 2863 sayılı Kanun kapsamında "Korunması Gerekli Taşınmaz Kİltür Varlığı" olarak tescil edilmesi ve koruma grubunun 1 (bir) olarak belirlenmesi nedeniyle Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 664 sayılı ilke kararı gereği 5708 ada 63 sayılı parselde yapılacak her türlü planlama, inşai ve fiziki uygulama öncesi Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerektiği, hususları tespit edilmiştir.



### 2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıllık dönemde imar planında bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemede Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır ;  
Taşınmaza ait ilgili belediye tarafından 14.10.1976 tarih ile onaylı olan mimari proje, 1/200 ölçekli vaziyet planı, m<sup>2</sup> listeleri incelenmiştir.  
Taşınmaza ait olan 13.04.1972 tarih ve A/201 no'lu yapı ruhsatı(temel ruhsatı) belgesi ,  
Taşınmaza ait olan 30.11.1973 tarih ve A/736 no'lu yapı ruhsatı(temel ruhsatı- C bloğun ilavesi için) belgesi ,  
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.

Bu belgeler üzerinden yapılan incelemelere göre ilk ruhsatta parsel numarasının 52 olduğu daha sonra bu numaranın 57 olarak değiştiği, son planlara göre ise parsel numarasının 63 olduğu görülmüştür.

İş GYO A.Ş. ' den alınan onaylı şantiye/kesin hesap projeleri, dijital ortamdaki (autocad) mimari projeler incelenmiştir. Bu projelerde; A Blok' a ait cephe görünülerinin bulunduğu 26.06.1973 tarihinde tanzim edilmiş 04.10.1974 şantiye kaşesi bulunan projeler, B Blok' a ait cephe görünülerinin ve kat planlarının bulunduğu 31.03.1975 ve 27.09.1974 tarihinde tanzim edilmiş 03.04.1975 ve 04.10.1974 kesin hesap kaşesi bulunan projeler, C Blok' a ait cephe görünülerinin bulunduğu 14.12.1973 ve 26.11.1973 tarihinde tanzim edilmiş 09.04.1974, 07.04.1975 ve 24.02.1975 tarihinde şantiye kaşesi bulunan projeler görülmüştür.

İncelenen ilave yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde parsel üzerinde bulunan yapının 3 adet yol seviyesi altında , 26 adet yol seviyesi üzerinde olmak üzere toplam 29 kattan ibaret olduğu , eski inşaat alanının 27.756 m<sup>2</sup> , ilave inşaat alanının 1.242 m<sup>2</sup> , bahçe duvarının 21 m<sup>2</sup> , toplam inşaat alanının bahçe duvarı ile birlikte 29.019 m<sup>2</sup> olduğu , bina yüksekliğinin 90,98 m. olduğu belirtilmiştir. Yine incelenen onaylı mimari projesinde toplam inşaat alanı 28.998 m<sup>2</sup> olarak belirtilmiştir. İş GYO A.Ş. 'den kira sözleşmelerinin 27.413 m<sup>2</sup> üzerinden yapıldığı, bu alan içerisinde binadaki rampa bölümlerinin, boşluk alanlarının vb. çıkartılarak hesaplandığı anlaşılmıştır.

Taşınmazın mimari formu, mevcut kullanım fonksiyonu, kullanılan dijital metrelerin hassasiyet dereceleri gibi unsurlara bağlı olarak yapılan ölçümlerle İş GYO A.Ş.' den edinilen projeler ve belediyeden edinilen projeler karşılaştırılmış ve bu incelemelere istinaden taşınmazın toplam alanı olarak brüt teras ve rampa bölümleri hariç yaklaşık 27.413 m<sup>2</sup> olarak ölçülmüştür. Binanın yapım yılı, mimari formu, projelerin yıpranmışlık durumları, yerinde yapılan incelemeler de dikkate alınarak değerlemede teras ve rampa bölümleri hariç olarak bulunan yaklaşık 27.413 m<sup>2</sup> lik alan dikkate alınmıştır.

06.06.2018 tarih olan T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan halihazırda banka Şubesi olarak kullanılan bölüm için 01.12.2018 tarihli; E487RRB6 belge ve 3756128 başvuru numaralı yapı kayıt belgesinin alındığı görülmüştür. Yapı Kayıt Belgesi'nin binanın toplam kullanım alanı değiştirilmeden banka şubesi olarak kullanılan dükkandaki mimari farklılıklara ilişkin temin edildiği anlaşılmıştır. Arşiv dosyası içerisinde 24.11.1976 tarih, 31159/76 sayılı yapı kullanma izin belgesi'nden sonra düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan encümen kararına rastlanılmamıştır.

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

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Mevzuat kapsamında ruhsat almasını gerektirecek bir değişikliğe rastlanmamıştır. Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmıştır.

#### **2.3.5 - 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.

#### **2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

#### **2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Parsel üzerinde yer alan A bloğa ait 16.04.2020 tarihli numaralı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Toplam alan 2.068,64 m<sup>2</sup> enerji performans sınıfı B grubudur. Parsel üzerinde yer alan C bloğa ait 16.04.2020 tarih ve M2406BCAFBE1C numaralı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Toplam alan 11.050,47 m<sup>2</sup> enerji performans sınıfı B grubudur. B bloğa ait enerji kimlik belgesine rastlanamamıştır.

### 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. A ve C Bloklar 3 bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat, B Blok ise 3 bodrum kat, zemin kat, 23 normal kat ve 2 tesisat katından oluşmaktadır. Bloklar 'Taşınmazın Fiziki Özellikleri' kısmında detaylandırılmıştır.

#### 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 konumlandırılmıştır. 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 olmasından; başka 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., İçişleri Bakanlığı Strateji Merkezi, Hak- İş Sendikası, Dünya Göz Hastanesi, Rixos Otel v.b. yapılar yer almaktadır. Ticaret ve hizmet fonksiyonunun üst düzeyde kullanıldığı eski bir yerleşim alanıdır.

#### 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

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 yaklaşık brüt **27.413 m<sup>2</sup>** alana 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 681 m<sup>2</sup>, 2.bodrum katında yaklaşık brüt 681 m<sup>2</sup>,

1.bodrum katında yaklaşık brüt 681 m<sup>2</sup>, Zemin katında yaklaşık brüt 485 m<sup>2</sup> ,

1.normal katında yaklaşık brüt 710 m<sup>2</sup>, 2.normal katında yaklaşık brüt 610 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam yaklaşık brüt 3.848 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

A Bloğun girişi Atatürk Bulvarı üzerinden verilmiş olup blok İçişleri Bakanlığı tarafından kullanılmaktadır. Bu blokta yönetim birimleri için ayrılmış bölümler 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 katta John. F. Kennedy Caddesi'nden giriş sağlanmakta olup ana bina girişi buradan sağlanmaktadır. Giriş güvenlik noktası bu katta yer almaktadır. Binanın normal katları İçişleri Bakanlığı tarafından ağırlıklı olarak ofis olarak kullanılmaktadır. Bu katlar fiziki olarak tarafımızca görülemediği için. 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 geçişler bulunmaktadır. 3.bodrum katında yaklaşık brüt 649 m<sup>2</sup>, 2.bodrum katında yaklaşık brüt 649 m<sup>2</sup>, 1.bodrum katında yaklaşık brüt 649 m<sup>2</sup>, Zemin katında yaklaşık brüt 550 m<sup>2</sup> , 1.normal katında yaklaşık brüt 550 m<sup>2</sup>, 2.normal katında yaklaşık brüt 550 m<sup>2</sup>, 3.normal katında yaklaşık brüt 499 m<sup>2</sup>, 4.normal katında yaklaşık brüt 489 m<sup>2</sup>, 5.normal katında yaklaşık brüt 484 m<sup>2</sup>, 6.normal katında yaklaşık brüt 474 m<sup>2</sup>, 7.normal katında yaklaşık brüt 464 m<sup>2</sup>, 8.normal katında yaklaşık brüt 454 m<sup>2</sup>, 9.normal katında yaklaşık brüt 449 m<sup>2</sup>, 10.normal katında yaklaşık brüt 444 m<sup>2</sup> kullanım alanı bulunmaktadır.

11.normal katında yaklaşık brüt 439 m<sup>2</sup>, 12.normal katında yaklaşık brüt 434 m<sup>2</sup>, 13.normal katında yaklaşık brüt 429 m<sup>2</sup>, 14.normal katında yaklaşık brüt 419 m<sup>2</sup>, 15.normal katında yaklaşık brüt 414 m<sup>2</sup>, 16.normal katında yaklaşık brüt 414 m<sup>2</sup>, 17.normal katında yaklaşık brüt 414 m<sup>2</sup>, 18.normal katında yaklaşık brüt 414 m<sup>2</sup>, 19.normal katında yaklaşık brüt 414 m<sup>2</sup>, 20.normal katında yaklaşık brüt 409 m<sup>2</sup>, 21.normal katında yaklaşık brüt 409 m<sup>2</sup>, 22.normal katında yaklaşık brüt 409 m<sup>2</sup>, 23.normal katında yaklaşık brüt 358 m<sup>2</sup>, 1.tesisat katında yaklaşık brüt 344 m<sup>2</sup>, 2.tesisat katında yaklaşık brüt 164 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam yaklaşık brüt 13.238 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

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 2.143 m<sup>2</sup>, 2.bodrum katında yaklaşık brüt 1.678 m<sup>2</sup>, 1.bodrum katında yaklaşık brüt 1.862 m<sup>2</sup>, Zemin katında yaklaşık brüt 1.820 m<sup>2</sup>, 1.normal katında yaklaşık brüt 1.691 m<sup>2</sup>, 2.normal katında yaklaşık brüt 1.133 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam teras ve rampa bölümleri hariç yaklaşık brüt 10.327 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

C Bloğun girişi John F.Kennedy Caddesi üzerinden verilmiş olup ( 2 adet girişi mevcuttur ) T.İş Bankası Başkent Şubesi olarak T.İş Bankası A.Ş. tarafından kullanılan bölümün alanı yaklaşık brüt 1.657 m<sup>2</sup> dir. Buna göre parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkata alındığında T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından kullanılan bölümün alanı yaklaşık brüt 25.756 m<sup>2</sup> dir.



### **Binanın Genel Özellikleri**

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Nizamı	: Ayrık Nizam
Yapı Sınıfı	: 4A
Kullanım Amacı	: İşyeri
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Klima+Doğalgaz
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Mevcut
Hidrofor	: Mevcut
Asansör	: Mevcut
Jeneratör	: Mevcut
Intercom Tesis	: -
Yangın Tesisatı	: Mevcut
Çatı Tipi	: Teras
Dış Cephe	: Dış Cephe Boyası
Park Yeri	: Mevcut
Güvenlik	: Mevcut
Manzarası	: Peyzaj ve Bulvar
Cephesi	: G-D-B-K

Deprem Bölgesi	1.Derece	<input type="checkbox"/>	2.Derece	<input type="checkbox"/>	3.Derece	<input checked="" type="checkbox"/>	4.Derece	<input type="checkbox"/>	5.Derece	<input type="checkbox"/>
----------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------

### **3.4.2 - İç Mekan Özellikleri**

Bloklar genel olarak bakımlı durumdadır. Eski bir dekorasyona sahip olmakla birlikte yapılar hemen hemen tümü ile faal olarak kullanılmaktadır. Dış cephesi, plastik esaslı dayanıklı dış cephe boyası ile kaplı olan blokların pencere doğramaları tek camlı alüminyum, kapı doğramaları ise kısmen ahşap, kısmen ise laminant malzemeden imal edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz İçişleri Bakanlığı ve Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından kullanılması nedeni ile taşınmaz kısıtlı olarak gezilebilmiştir. Görülen kısımlarda herhangi bir tadilat veya bakım ihtiyacına rastlanmamıştır.

Elektrik (Şebeke-2 adet 200 kVA UPS), su (Şebeke+1 adet 100 tonluk-1 adet 60 tonluk prefabrik çelik sac su tankı), kanalizasyon (Şebeke), doğalgaz yakıtlı ısıtma tesisatı (3 adet, Viessmann Marka, 1.000.000.kcal/h kapasiteli kazan), jeneratör (1350 ve 1100 KVA), yangın tesisatı (duman algılayıcı sensörler, garajlarda ve tesisat merkezinin bir kısmında sprinkler, sulu söndürme sistemi (sprinkler), yangın dolapları, tüplü söndürücüler ve FM200 gazlı söndürme sistemi), yangın merdiveni (2 adet betonarme ve çelik kontriksüyon), merkezi sistem klima santralleri + city multi VRF, asansör (A Blok'ta 1 adet, B Blok'ta 4 adet, C Blok'ta 2 adet olmak üzere 7 adet SCHINDLER marka), kapalı devre CCTV sistemi güvenlik kameraları kartlı giriş sistemi ve giriş turnikeleri mevcuttur.

### **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun**

### **3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

## 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 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.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.747.325 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır.



#### 4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km<sup>2</sup>, 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.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sihhiye), 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, Kuşulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule, Büyükelçilik binaları ve TBMM bulunmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Çankaya'nın Toplam Nüfusu 949.265 kişidir.

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır.

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirleşmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyerek büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştu. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.

Küresel büyümenin, 2020 yılındaki keskin düşüşün ardından baz etkisiyle birlikte 2021 yılında güçlü bir şekilde toparlanması bekleniyor. ABD ekonomisinin 2021 yılında %5,7 ile beklentinin üzerinde büyümesi, küresel büyümenin de öngörülenden daha güçlü olabileceği beklentilerini artırdı. 2022 yılında salgının seyrine ilişkin gelişmelerin yanı sıra başlıca merkez bankalarının para politikası kararlarının küresel piyasaların seyrinde etkili olması bekleniyor. FED, ocak ayındaki toplantısında 2022 Mart ayında varlık alımlarını sonlandırıp faiz artırımlarına başlayacağı sinyalleri verdi. Piyasalar, 2022 yılı içerisinde FED'in 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı yapacağını öngörüyor. Aralık ayında politika faizini %0,25'e yükselterek salgının başlangıcından bu yana faizleri artıran ilk büyük merkez bankası olan İngiltere Merkez Bankası'nın yanı sıra ECB (Avrupa Merkez Bankası), 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım programını 2022 Mart ayında sonlandıracağını açıkladı. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp yavaş yavaş daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturabilir. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu süreçte destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşıma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşığı erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo

ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlamaya oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşınca kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılının ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması bekleniyor. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması bekleniyor.

Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibariyle %11,3 oldu. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi bekleniyor. (Colliers, 2022 İlk Yarı Raporu)

2022 yılı ikinci çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin belirginleştiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarının süreceğini teyit ederken, finansal koşulların sıkılaşmasına yol açmıştır. Açıklanan veriler küresel ekonomik aktivitede ivme kaybını teyit ederken, resesyon endişeleri artmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyonda yükseliş eğilimi sürmektedir. Birikmiş maliyetler, tedarik zinciri sorunları ve beklentilerdeki yükselişten dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği endişeleri öne çıkmaktadır. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı zayıf bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılma riskleri sürmektedir.

Türkiye ekonomisi 2022 yılı ilk çeyrekte ekonomik aktivite gücünü korurken, ikinci çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %1,2 büyürken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomide ılımlı yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir. İkinci çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performanslar sergilemektedirler. Sanayi üretimi aylık bazda Nisan ayında yatay kalırken, Mayıs ayında %3,0 oranında azalmıştır. Söz konusu iki ayda perakende satışlar sırasıyla %2,1 ve %1,9 artış kaydetmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 yıl sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Mayıs itibarıyla %10,9'a gerilemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

### Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021	7.209.040	85.672	802.678	9.539	9,10	8,98
2022*	2.496.328	-	179.800	-	7,30	13,88

GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

Kaynak: TÜİK

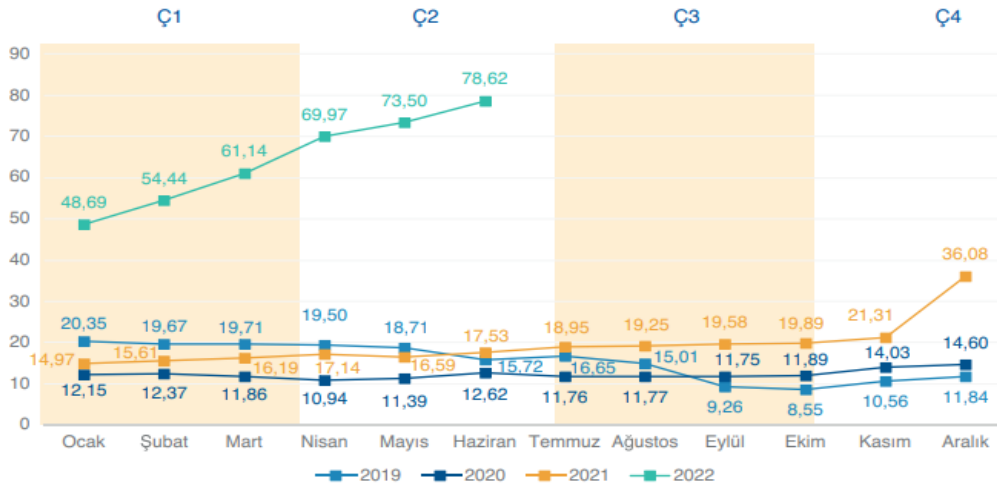
\*1.Çeyrek sonu verisidir.

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

İhracatta yavaşlama sınırlı kalırken, turizmde güçlü toparlanma sürmektedir. Bununla birlikte, uluslararası enerji fiyatlarındaki artışla dış ticaret açığı ve cari açık genişlemektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2021'in aynı dönemine göre %20 artarken, ithalatta artış %40'ı aşmıştır. Bundan dolayı 2021 yılı ilk yarıda 21,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 51,4 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 yılı Ocak-Mayıs döneminde 12,4 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 28,1 milyar dolara genişlemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)



### Yıllık Enflasyon\*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,95, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %44,54 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Küresel eğilimler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrek sonunda %61,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %78,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %115,0'dan %138,3'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin güçlendirilmesi için makro ihtiyati adımlar atılmıştır. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

### Gayrimenkul Sektörü:

Ekonomik koşullar, yatırımcıların ticari gayrimenkul piyasasına olan güvenini doğrudan etkilemektedir. Dünya'da artan faiz oranlarına ek olarak, Rusya-Ukrayna belirsizliği ve enflasyonun da yatırımcıların ilgisini etkilediği oldukça açıktır. Artan borçlanma oranlarının etkisi, sermaye piyasalarında yıl ortasında küresel olarak hissedilmektedir. Bu durum yatırımcı seçiciliğine ve doğrudan gayrimenkul yatırım piyasalarındaki yavaşlayan büyüme hızına yansımaktadır.

Türkiye'de düşük faiz politikasının tercih edilmiş olması sonucunda, bugün yüksek enflasyon, artan döviz talebi ve yüksek kredi faizleri gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Faiz oranlarının yükselmesi, kaldıraç kullanmak isteyen yatırımcılar için zorlu bir ortam oluşturmaktadır. Kredi kullanmayı tercih eden yatırımcılar, yüksek kredi faizleri sebebiyle maliyetlerini karşılayamama ve düşük karlılık gibi risklerle karşılaşmaktadırlar. Bu durum, artan maliyetlerden kaçmak isteyen yatırımcıların yatırım tercihlerini değiştirmelerine neden olmaktadır.

Gayrimenkul işlemlerinde talep edilen satış fiyatı ile teklif edilen fiyat arasında makas genişlemekte ve teklif yoğunluğu azalmaktadır. Bununla birlikte, dünya genelinde artış eğiliminde olan faiz oranları ve buna bağlı yatırım enstrümanları, gayrimenkul yatırım sınıfı getiri beklentisi üzerinde yukarı yönlü baskı oluştururken, destekleyen arka rüzgarlar bozulmadan kalmakta ve dolayısıyla öz kaynak veya borçlanma piyasasının likiditesi yok olmaktadır.

İleriki dönemlere bakıldığında, artan oran değişikliklerinin piyasalarda yeni fiyat keşfi sağlaması beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi verenlerin ve yatırımcıların devam eden derinliği ve çeşitliliğinin, gayrimenkuldeki sermaye akışları üzerinde daha derin ve uzun süreli etki riskini azaltması beklenmektedir.

Günümüzün belirsiz piyasa ortamında risk değerlendirmesinin tartışılması, “Al mı, sat mı?” sorusu yanlış sorudur. Bunun yerine, yatırımcıların risk iştahlarını değiştirmeden uzun vadeye odaklanmaları, birçok faktörü analiz etmeleri önemli olmaktadır.

Piyasalar iyi durumda olmasına rağmen inşaat maliyetleri ve arsa fiyatlarındaki artış, üretim faaliyetini olumsuz etkilemeye başlamıştır. Ukrayna’daki savaş, Rusya’ya yönelik yaptırımlar, Çin’deki Covid-19 kısıtlamaları ve devam eden tedarik zinciri kesintileri dahil olmak üzere bir dizi nedenden dolayı enflasyon keskin bir şekilde artmıştır. Bu durum, merkez bankaları tarafından hızlandırılmış bir sıkılaştırma döngüsünü tetiklemiştir. Bunların hepsi artan belirsizliği beslemekte, yatırımcılar için, artan borç maliyeti ve enflasyon, dünya genelinde fiyatlandırma ve teklif dinamiklerini etkilemektedir.

Faiz oranlarının artmasıyla birlikte yatırımcılar, gayrimenkul segmentleri arasında tercihlerini değiştirmektedirler. Konut ve lojistik son iki senelik daralma döneminde daha dayanıklı gayrimenkul segmentleri olarak yer alırken, perakende ve ofis daha kırılabilir bir yapı ortaya koymuştur. Otel ve konaklama gayrimenkul segmentleri ise pandemi sonrası biriken talep ve döviz getirisi nedeniyle toparlanma yaşamıştır. Gayrimenkul yatırımcıları gayrimenkul segmentleri arasında değişen ekonomiye bağlı olarak en karlı yatırım arayışını sürdürmektedirler.

Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul’da bu oran %165,4’e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediyeye erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir.

Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul’da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralalarını da bu artışa endeksli arttırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye davalarında artış görülmektedir.

Küresel ofis kiralama hacimleri 2022 ilk döneminde sabit kalmış, ancak bu yılın ikinci yarısında artış göstermesi beklenmektedir. Buna paralel olarak ofis alanı emilim oranlarının artış eğiliminde olması beklenmektedir. Türkiye’de son 1 yılda artan kira gelirleri yatırımcıları konuta yöneltirken, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralalarında da yaşanan yükselişin sürdürülebilir halde devam etmesi önem kazanmaktadır. Sektör uzmanları artan ofis kiralama hacmine bağlı olarak, ofis pazarında arz sıkıntısı oluşabileceğini öngörmektedir.

İstanbul Finans Merkezi’nin 1,5 milyon metrekarelik ofis arzı sonrasında, ofis pazarında orta vadede daha dengeli bir piyasa oluşacağı öngörülmektedir. Kurumsal firmalarda paylaşımlı ofis talebi gün geçtikçe artmaktadır. Dünya’da artan paylaşımlı ofis talebi, “kullandığın kadar öde” trendini ortaya koymaktadır.

Pandemi ile birlikte, kapanma ve seyahat kısıtları nedeniyle en kötü dönemini yaşayan konaklama sektörü 2022 yılı başından itibaren canlanmaya başlamıştır ve sektöre yapılan yatırımlar yeniden yükselişe geçmiştir. En fazla turizm yatırım projesi İstanbul ve Muğla'da bulunurken, Antalya'da turizm yatırım projeleri ile bu illeri takip etmektedir. Sektör uzmanları, turizmin sürdürülebilirliği ve sezon etkisinin dengelenerek sene boyunca devam eden hale getirilebilmesi amacıyla, kültür turizmi odaklı yatırımların Anadolu'ya yayılması gerektiğini düşünmektedir. Yüksek enflasyonist bir ortamda turizm sektörünün yabancı para cinsinden gelir üretmesi sebebiyle diğer gayrimenkul türlerine göre daha iyi bir yatırım enstrümanı olarak, özellikle Ortadoğu ve Asyalı kurumsal yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.

Pandemi etkisiyle diğer sektörlerde gözlenen yavaşlamaya rağmen, lojistik sektörüne olan talep güçlü şekilde devam etmektedir. E-ticaret kullanıcıları pazarda daha fazla baskın bir rol oynadıkça lojistik sektörü daha geniş tabanlı hale gelmektedir. Yatırımcılar daha az riskli görülen kira getirili gayrimenkul arayışında oldukları için, pandeminin başından beri artan e-ticaret dolayısı ile yükselen trend olan lojistik sektörüne yönelmektedir. Ancak kısıtlı arz sebebiyle yatırımcılar portföylerine bu gayrimenkul segmentini eklemekte zorlanmaktadırlar. Yine pandemi ile yükselişe geçen e-ticaret sektörü ile merkezde, son kilometre dağıtım merkezi olarak adlandırılan depo ihtiyacı da artmıştır. Bu durumda merkezi konumlardaki dükkanlar yeni küçük depolar haline dönüşerek e-ticaret sektörü için yeni yatırım alanları oluşturmaktadırlar. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Temel Ekonomik Göstergeler						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$859 milyar	\$797 milyar	\$761 milyar	\$717 milyar	\$787 milyar*	\$711 milyar*
Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,696	\$9,792	\$9,213	\$8,562	\$9,320*	\$8,310*
Büyüme	7,5%	3,0%	0,9%	1,8%	10,3%*	2,5%*
Enflasyon	11,9%	20,3%	11,8%	14,6%	36,1%	31,6%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$40,8	-\$21,7	\$6,8	-\$36,7	-\$18,9*	-\$19,2*
Cari Açık/GSYİH	-4,7%	-2,7%	0,9%	-5,1%	-2,4%*	-2,7%*
ABD Doları/ TL (Yıl Sonu)	3,78	5,30	5,96	7,44	13,32	13,86*
İşsizlik Oranı	9,9%	12,8%	13,2%	12,6%	12,2%*	12%*

Enflasyon 2021 yılı sonunda döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle %36,1'e ulaşarak son 19 yılın en yüksek seviyesini gördü. Oxford Economics ocak ayı tahminlerine göre; tüketici fiyatlarını etkileyen ÜFE'de yıllık yaklaşık %80 oranında artış, kamu hizmetlerindeki zamlar, vergilerdeki ve emtia fiyatlarındaki artış göz önüne alındığında enflasyonun 2022'de yüksek kalması ve yılı %31,6'da kapatması bekleniyor. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).



### **Gayrimenkul Sektörü:**

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünülduğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir. Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96,4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir . (Gyoder, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

## OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

2021 yılı pandeminin süre gelen etkilerinin devamı, aşılana kişi sayısının artışı ve yeni varyantların ortaya çıkmasının getirdiği etki ile piyasalar için hareketli bir yıl olmuştur. Yılın ilk yarısının sonunda kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış, sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Yılın ikinci yarısında ise okulların yüz yüze eğitime devam etmesinin de eklenmesiyle 2 senenin ardından kısıtlamaların çoğunun kalktığı bir döneme girilmiştir. Bu süreçte yılın ilk yarısında çoğunlukla uzaktan çalışma sistemiyle ilerleyen firmalar, ikinci yarıda hızlıca hibrit çalışma modeline adaptasyon sağlayarak büyük oranda ofise dönüşler gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesinin gözlemlenmesi ile karma çalışma modeline olan adaptasyon şirketlerin bu konuda hızlıca aksiyon almasına sebep olmuştur. İki yıllık pandemi sürecinin tüm dünya ve ülke ekonomisinde yarattığı olumsuz baskı neticesinde yılın sonlarına doğru enflasyonist baskı giderek artmış ve ardından gelen döviz kuru hareketliliği ile piyasada biriken talep ticari şartların daha önceden belirlenmesi ile büyük oranda son çeyrekte gerçekleşmiştir. Özellikle MİA dışında kalan ofis binalarında öncesinde dolar bazında piyasa değerinin altında kalan birincil kiralara yükseldiği gözlemlenirken, MİA'da dolar bazında düşüş yaşanmış ve bunun sonucunda piyasanın kendini tekrar fiyatlayarak dengeye geldiği kaydedilmiştir.

2021 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Döviz kuru ve enflasyonun baskısının da etkisiyle yılın son çeyreğinde biriken ve beklenen talep işleme dönüşmüş, kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğin neredeyse 2 katı oranında artmıştır. Böylece, dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 123.553 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiş ve 2021 yılında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 304.507 m<sup>2</sup> olmuştur. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %32 oranında artış göstermiştir. 2021 yılında kiralama işlemlerinin %62'si yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %89 ve %90 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %26,46'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %33'ü Anadolu yakasında gerçekleşip hafif bir düşüş kaydederken, %40,37 ile bir önceki çeyreğe göre ciddi bir artış göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Doğu Grubu (16.000 m<sup>2</sup>, Galataport), Türkiye Petrolleri (6.192 m<sup>2</sup>, Kosifler Plaza), Roche (5.419 m<sup>2</sup>, Uniç İstanbul), TBC (4.646 m<sup>2</sup>, Nacar Plaza), Galeria İstanbul (4.500 m<sup>2</sup>, Istanbul Bloom), Oyak Yatırım Portföy (4.044 m<sup>2</sup>, Vadistanbul), CitiBank (3.500 m<sup>2</sup>, Tekfen Tower), TBC (3.039 m<sup>2</sup>, Trump Tower), Eren Holding (3.030 m<sup>2</sup>, Metropol Eren) ve Derimod (2.835 m<sup>2</sup>, Premier Campus) bulunmaktadır. Ek olarak, dördüncü çeyrekte gerçekleşen yeni kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekare bazında artmıştır. Ayrıca, 2021 yılının sonunda boşluk oranı %21,5 olarak kaydedilmiştir. 2021 yılı içerisinde büyük çaplı ofis yatırım işlemleri gerçekleşmiş olup, ilki yılın ilk çeyreğinde kaydedilen bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışlarıdır. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını ₺180 milyon karşılığında satın almasıdır. (GYODER, 2021, 4.Çeyrek Raporu)

Yaygın alginın aksine boşluk oranlarının azalması , pandemi sonrasında da ofis alanlarına olan talebin devam ettiğini göstermektedir. Trafik verileri yılın ikinci yarısında ofis kullanımının arttığını işaret etmekte ve yaygın alginın aksine ofis alanlarının boş kalmadığını göstermektedir. Dolar kurunda yaşanan dalgalanma ve artan enflasyon neticesinde MİA ve çevresinde dolar bazında birincil kiralar düşerken, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiraların yükseldiği gözlemlenmiştir. Bu şekilde birincil ve ikincil lokasyonlar arasındaki farkın kapanarak, pazarın kısa vadede dengeleneceği öngörülmektedir. Bu doğrultuda ikincil lokasyonlarda artan kiraların önümüzdeki dönemde birincil lokasyonlara olan talebin artmasına sebep olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca piyasada yaşanan TL bazındaki ani kira artışı sebebiyle, kira kontratı 5 seneyi geçmiş kullanıcılar ile mal sahiplerinin isteği doğrultusunda tekrar bir anlaşmaya gidilerek fiyatlandırma talep edilmesi mal sahiplerinin gündeminde olacaktır. Birincil kiralarda yaşanan TL bazında fiyat artışı ile talep edilen kira bedelleri %50-60 bandında, gerçekleşen kira işlemleri bedeli ise %40-45 bandında artış göstermiştir. Bu fiyat artışının kısa ve orta vadede talep çekilmesine sebep olacağı öngörülmektedir. Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m<sup>2</sup> arzin pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzin yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (GYODER, 2021, 4.Çeyrek Raporu)

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibarıyla 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur. Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiraların, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m<sup>2</sup> ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

Kiralama anlaşmalarının %47'si ise MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %24'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Axa Sigorta (15.000 m<sup>2</sup>, Nidapark Küçükyalı), Emin Evim (11.000 m<sup>2</sup>, Çolakoğlu Senel Plaza), İstinye Üniversitesi (10.500 m<sup>2</sup>, Vadistanbul), Fenerbahçe Üniversitesi (8.710 m<sup>2</sup>, Metropol D Blok), Johnson & Johnson (7.950 m<sup>2</sup>, Keçeli Plaza), Orka Holding (5.635 m<sup>2</sup>, Vadistanbul), Sanofi (3.800 m<sup>2</sup>, 193 Plaza) ve Astra Zeneca (3.000 m<sup>2</sup>, Yapı Kredi B Blok) yer almaktadır.

Boşluk oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde azalışla %20,02 olarak kaydedilmiştir.

Yılın birinci çeyreğinde önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Yaşanan Ukrayna ve Rusya krizi ardından Türkiye hem konum hem de izlediği denge politikası ile birçok yabancı firmanın merceğine girmiştir. Hem operasyon yönetimi hem de yatırım amacıyla artan yabancı yatırımcı talebindeki artışın önümüzdeki dönemde de devam etmesi beklenmektedir. Bu bağlamda yatırım ortamının orta vadede ivmelenmesi beklenmektedir. 2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli hala tercih edilmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde Türk Lirası bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralaların yükseldiği gözlemlenmiştir.

Ayrıca, küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 15 milyon m<sup>2</sup> arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Propin 2022, 1.Çeyrek Araştırma Raporuna göre; İstanbul Ofis Pazarı'nın 2022 Birinci Çeyrek Dönemi özet verileri şu şekildedir:

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %26,4; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %13,0 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 13,1 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay; B sınıfı ofis binalarında 5,9 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %19,4; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 9,1 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %16,4; kira ortalaması 8,0 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2022 birinci çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 38 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak belirlendi.

### Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
İstanbul	₺14.170	₺13.704	₺17.291
İzmir	₺11.193	₺11.173	₺11.819
Bursa	₺8.561	₺9.197	₺8.991
Ankara	₺8.640	₺8.779	₺8.283
Antalya	₺10.216	₺9.846	₺10.897
Kocaeli	₺7.011	₺6.653	₺6.636
Adana	₺6.847	₺7.959	₺5.860

Kaynak: Endeksa  
\*Ç1'22 verileridir.

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktöre rastlanmamıştır. Taşınmazın iç mekanı büyük bölümü Bakanlık kullanımında olması nedeni ile kısıtlı olarak görülebilmektedir. İç mekanlardan fotoğraf çekilememiştir.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Cins tashihli ve iskanlıdır.
- \* Prestijli yapıdır.
- \* Oldukça merkezi bir noktada yer almaktadır.
- \* Otopark imkanı bulunmaktadır.
- \* Reklam ve tabela kabiliyeti iyidir.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Taşınmaz nitelik itibariyle belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- \* Yapının fiziksel yaşı yüksektir.
- \* Eski eser komşuluğu nedeni ile uygulamalarda anıtlar kurulu onayı gerekmektedir.



## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar 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

Parsel üzerindeki yapıda cins tahsisi olup, değerlendirme çalışmasında;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi,
- Gelir Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### SATILIK VE KİRALIK EMSALLER

- 1 - **Beyan Eden Kişi, Kurum** **Dünyalık Yatırım Gayrimenkul**  
TEL 1 ; 0 534 273 87 71

#### ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda yer alan Tübitak'a yakın konumda 12.700 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen plaza 449.000.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın aynı zamanda kiralık olup istenen kira bedelinin 1.300.000 TL olduğu belirtilmiştir. Bina öncelikli olarak kiralanma aşamasındadır. Piyasa şartlarının üstünde bir bedelle satış rakamı telaffuz edildiği düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	12700 .-M <sup>2</sup>	449.000.000 .-TL	35.354 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	12700 .-M <sup>2</sup>	1.300.000 .-TL	102 .-TL/M <sup>2</sup>

- 2 - **Beyan Eden Kişi, Kurum** **Coldwell Banker Başkent**  
TEL 1 ; 0 532 294 03 64

#### ALINAN BİLGİ

Kızılay'da Meclis-Bakanlıklar kavşağına yakın konumda bulunan, 2 bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere 8 katlı toplam 3000 m<sup>2</sup> inşaat alanlı beyan edilen bina 52.900.000 TL bedel ile satılıktır. Binadan kamu kurumu kiracısının çıktığı bilgisi alınmıştır. 8 kişilik asansör, yangın merdiveni ve 600 kişilik konferans salonu ile birlikte pazarlanmaktadır. Potansiyel kirasının 150.000 TL olabileceği düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	3000 .-M <sup>2</sup>	52.900.000 .-TL	17.633 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	3000 .-M <sup>2</sup>	150.000 .-TL	50 .-TL/M <sup>2</sup>

- 3 - **Beyan Eden Kişi, Kurum** **Kuzeybatı Gayrimenkul**  
TEL 1 ; 0 532

#### ALINAN BİLGİ

Çankaya'da Çankaya Köşkü'ne çok yakın konumda yer alan 2357 m<sup>2</sup> kullanımlı 6 katlı, toplam 20-25 yıllık bina 64.425.000 TL bedel ile satılıktır. 311.000 TL bedelle uluslararası yabancı kiracısı bulunduğu beyan edilmiştir. Emsal taşınmaz metraj olarak çok küçük niteliktedir. Pazarlık payı bulunduğu düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	2357 .-M <sup>2</sup>	64.425.000 .-TL	27.333 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	2357 .-M <sup>2</sup>	311.000 .-TL	132 .-TL/M <sup>2</sup>



**4 - Beyan Eden Kişi, Kurum**

**Net Global Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 532 345 83 83

**ALINAN BİLGİ**

Kavaklıdere'de Tunalı Hilmi Caddesi'ne yakın konumda cadde üzerinde bulunan, 5 katlı, toplam 1900 m<sup>2</sup> inşaat alanlı beyan edilen eski bir bina 20.500.000 TL bedel ile satılıktır. Konum açısından daha sapa bir noktada yer almaktadır. Hidrofor, jeneratör, asansör ve 10 araçlık otopark kullanımı bulunmaktadır.

**SATILIK** 1900 .-M<sup>2</sup> 20.500.000 .-TL 10.789 .-TL/M<sup>2</sup>

**5 - Beyan Eden Kişi, Kurum**

TEL 1 ; 0 532 294 03 64

**ALINAN BİLGİ**

Arjantin Caddesi ve İran Caddesi arasında kalan Budak Sokak'ta yer alan 1000 m<sup>2</sup> kullanımlı bina kiralık durumdadır. 4 katlı 30-35 yaş aralığında yer alan bina 125.000 TL bedelle kiralıktır. Plaza niteliğinde olmayıp metraj açısından çok küçüktür.

**KİRALIK** 1000 .-M<sup>2</sup> 125.000 .-TL 125 .-TL/M<sup>2</sup>

**6 - Beyan Eden Kişi, Kurum**

**Remax VİP**

TEL 1 ; 0 532 326 71 67

**ALINAN BİLGİ**

Kızılay'da Kızılay meydanına 5 dakika mesafede bulunan 5 katlı bina satılık durumdadır. Binada kat kazancı bulunmakta olup yeniden yapılması halinde 3 bodrum, zemin, 5 normal katlı olarak inşa edilebileceği beyan edilmiştir. 1200 m<sup>2</sup> kullanımlı bina 18.900.000 TL bedelle satılık durumdadır. Mevcut bina 35-40 yaş aralığındadır.

**SATILIK** 1200 .-M<sup>2</sup> 18.900.000 .-TL 15.750 .-TL/M<sup>2</sup>

**7 - Beyan Eden Kişi, Kurum**

**Nest Invest**

TEL 1 ; 0 532 628 42 02

**ALINAN BİLGİ**

Kızılay'da İzmir-2 Caddesi üzerinde yer alan plaza özelliklerine sahip 9 katlı bina satılık durumdadır. 3675 m<sup>2</sup> kullanımlı bina için 63.500.000 TL bedelle satılıktır. Potansiyel kirasının 200.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Kızılay'a yakın konumda olup metraj olarak küçüktür.

**SATILIK** 3675 .-M<sup>2</sup> 63.500.000 .-TL 17.279 .-TL/M<sup>2</sup>

**KİRALIK** 3675 .-M<sup>2</sup> 200.000 .-TL 54 .-TL/M<sup>2</sup>

**8 - Beyan Eden Kişi, Kurum**

**AC Winners Investors**

TEL 1 ; 0 541

**ALINAN BİLGİ**

Kızılay yerleşimi içerisinde yer alan 8 katlı toplantı odaları, asansör, jeneratör, yangın merdiveni, kapalı otopark imkanı bulunan bina kiralık durumdadır. 10500 m<sup>2</sup> kullanımlı bina için 450.000 TL kira bedeli istenmektedir. Alan olarak daha küçüktür.

**KİRALIK** 10500 .-M<sup>2</sup> 450.000 .-TL 43 .-TL/M<sup>2</sup>

**9 - Beyan Eden Kişi, Kurum**

**Extra Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 554 712 24 68

**ALINAN BİLGİ**

Kızılay AVM'nin yanında ana cadde üzerinde yer alan 8 kat ve terastan oluşan yapı 1100 m<sup>2</sup> kullanımlıdır. Bulunduğu konum itibarı ile perakende sektörüne de uygun zemin kat kurumsal mağazalara elverişli niteliktedir. 185.000 TL bedelle kiralık durumdadır. Metraj olarak küçük konum olarak daha iyi konumdadır.

**KİRALIK** 1100 .-M<sup>2</sup> 185.000 .-TL 168 .-TL/M<sup>2</sup>

**10 - Beyan Eden Kişi, Kurum**

TEL 1 ; 0 531

**ALINAN BİLGİ**

Kavaklıdere'de Tunus Caddesi üzerinde 4 katlı daha önce banka şubesi olarak kullanılan mülk kiralık durumdadır. Bodrum kat, zemin kat, 2 normal katlı olarak pazarlanmaktadır. İstendiği takdirde 2 kat daha kiralanabilir alanla 2.533 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana çıkarılabileceği beyan edilmiştir. 953 m<sup>2</sup> alan için 70.000 TL kira bedeli istenmektedir. Metraj olarak çok küçük konum olarak benzer bir konumda yer almaktadır.

**KİRALIK** 953 .-M<sup>2</sup> 70.000 .-TL 73 .-TL/M<sup>2</sup>

### EMSAL KROKİSİ



#### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-6	E-2	E-7
SATIŞ FİYATI		18.900.000	52.900.000	63.500.000
SATIŞ TARİHİ				
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	27.413,00	1.200	3.000	3.675
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		15.750	17.633	17.279
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ÇOK KÜÇÜK -25%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
KAT				
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	BİNA	PLAZA	BİNA	BİNA
<b>NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
CEPHESİ				
<b>CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>	yapım yılı	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-19%	-20%	-20%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-24%	-15%	-15%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>13.900</b>	<b>12.025</b>	<b>14.988</b>	<b>14.687</b>

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-7	E-8	E-9
KİRA FİYATI		200.000	450.000	185.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	27.413,00	3.675 54 KÜÇÜK -20%	10.500 43 ORTA KÜÇÜK -10%	1.100 168 ÇOK KÜÇÜK -25%
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>				
NİTELİK		BİNA	BENZER	BENZER
<b>NİTELİKE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		10%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	İYİ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		10%	5%	-20%
YAPI KALİTESİ		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
<b>YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	5%	5%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-15%	-15%	-20%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-15%	-15%	-60%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>50</b>	<b>46</b>	<b>36</b>	<b>67</b>

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tabloda değerlendirilen taşınmazların birim m<sup>2</sup> değerinin öngörülmesine ilişkin, binanın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaza yakın nitelikte olan bina emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazın mevki, alanı, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak değeri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bina nitelikli taşınmazların m<sup>2</sup> birim satış fiyatlarının 10.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 35.000.-TL/m<sup>2</sup> civarında geniş bir skalada olduğu gözlemlenmiştir. Ayrıca, emsal birim m<sup>2</sup> değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m<sup>2</sup> bazında 50.-TL/m<sup>2</sup> ile 130.-TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak taşınmaza birebir emsal oluşturacak nitelikte kiralık emsale rastlanmamıştır. Birim metrekare satış değeri karşılaştırma tablosundan yola çıkarak 13.900-TL/m<sup>2</sup> olarak, birim kira değeri 50.-TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.



**Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Toplam Değeri**

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri					
B.B. No	Alanı	Birim Değeri			Yuvarlatılmış Değeri
5708/63	27.413 m <sup>2</sup>	X	13.900 TL/m <sup>2</sup>	=	381.040.700 TL
Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri					381.000.000 TL

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

Söz konusu taşınmaz için bölgenin yerleşik bir alan olması, benzer imar koşulları için birebir emsal bulunamamış olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

**6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

**6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi**

Yukarıda belirtilen ticaret emsalleri incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının % 3.40-% 5.79 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Ortalama kapitalizasyon oranı %4.11'dir. Buna göre kapitalizasyon oranı % 4.25 olarak alınmış ve bu yöntemle hesaplanan değer ise aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	12700	1.300.000	15.600.000	449.000.000	3,47%
Emsal 2	3000	150.000	1.800.000	52.900.000	3,40%
Emsal 3	2357	311.000	3.732.000	64.425.000	5,79%
Emsal 7	3675	200.000	2.400.000	63.500.000	3,78%

### 6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 5708 ada 63 parsel üzerinde yer alan yapıya ilişkin öngörülen aylık net kira gelirinin, yıllık net gelirleri hesaplanmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak pazar yaklaşımı yöntemi sonucu aylık kira değeri 1.453.000.-TL/ay olarak hesaplanmıştır.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Kira Değeri					
B.B. No	Alanı		Birim Değeri		Yuvarlatılmış Değeri
5708/63	27.413 m <sup>2</sup>	X	50 TL/m <sup>2</sup>	=	1.370.650 TL
Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri					1.371.000 TL

### Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Taşınmazların Toplam Değeri

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri						
Taşınmaz	Alanı	Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kap.Oranı	Yuvarlatılmış Değeri
5708/63	27.413 m <sup>2</sup>	50 TL/m <sup>2</sup>	1.371.000 TL	16.452.000 TL	4,25%	387.110.000 TL
Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri						387.110.000 TL

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının projesine ve iskanına uygun kullanımının olduğu düşünülmektedir.

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri

TAŞINMAZIN DEĞERİ	381.000.000 TL
-------------------	----------------

#### Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri

TAŞINMAZIN DEĞERİ	387.110.000 TL
-------------------	----------------

#### **6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Elde edilen iki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ile edilebilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne pazar yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmaz ana gayrimenkul olup müşterek/bölünmüş kısım bulunmamaktadır.



### **6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

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

### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

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

Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki yapının mimari projesiyle, yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Değerlemede onaylı yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve projesine esas bilgiler alınmıştır.

### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmazın birim kira değeri Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre 53.-TL/m<sup>2</sup>/ay olarak takdir edilmiştir.

### **6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi niteliğinde değildir.

### **6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz ana gayrimenkul olup bu kapsam dışındadır.

**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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

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

**İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;**

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

26.12.2022 tarihli toplam değeri için ;

**381.000.000 .-TL**

(Üç Yüz Seksen Bir Milyon Türk Lirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**449.580.000 .-TL** kıymet takdir edilmiştir.

#### Değerleme Uzmanı



**A. Özgün HERGÜL**

Lisans No: 402487

#### Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer 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.