

DEĞERLEME RAPORU
İŞ GYO A.Ş.
Altındağ / ANKARA
(BİNA)

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi : 01 Aralık 2015
Değerlenen Mülkiyet Hakları : Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi : 24 Aralık 2015
Rapor Tarihi : 28 Aralık 2015
Müşteri / Rapor No : 003 - 2015/10498

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi : Hacı Bayram(ulus) Mahallesi, Çankırı Caddesi, Çam Sokak üzerinde yer alan İş Bankası Binası Altındağ / ANKARA

Tapu Bilgileri Özeti : Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, 796 ada, 5 no'lu parselde kayıtlı "Kargir Bina Ve Garaj Ve Arsa" nitelikli ana taşınmaz

Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İmar Durumu : Bkz.sayfa 7

Raporun Konusu : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen binanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)		
Taşınmazın Pazar Değeri	40.260.000,-TL	13.799.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401223)	Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
2.3	UYGUNLUK BEYANI	5
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	6
3.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	6
3.2	İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	6
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	7
3.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	10
4.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU	10
4.2	BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	11
4.3	TAŞINMAZIN KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	12
4.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	13
4.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	14
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	14
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	14
5.2	BÖLGE ANALİZİ	15
5.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	17
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	18
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	19
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	19
6.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	19
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	19
7.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	19
7.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	21
7.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	22
8. BÖLÜM	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	22
9. BÖLÜM	SONUÇ	23

1. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağ İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir/ İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

- Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 325 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 680.400.000,- TL
KURULUŞ TARİHİ	: 6 Ağustos 1999
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 42
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: Ankara
İLÇESİ	: Altındağ
MAHALLESİ	: Fevzipaşa
ADA NO	: 796
PARSEL NO	: 5
ANA GAYRİMENKUL	
NİTELİĞİ	: Kargir Bina Ve Garaj Ve Arsa (*)
ARSA ALANI	: 1.362 m ²
YEVMIYE NO	: 7527
CİLT NO	: 229
SAYFA NO	: 27
TAPU TARİHİ	: 29.12.2004

(*) Taşınmaz için tapuda cins tahsisi yapılmıştır.

3.2 İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 13.11.2015 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazın üzerinde aşağıdaki notun bulunduğu belirlenmiştir. Tapu takyidat yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- o ESKİ ESERDİR.12.02.1985 tarih ve 266 yevmiye korunması gerekli taşınmaz 1.gruptur. (10.01.2008 tarih)

Not: Bu beyan taşınmazın eski eser olduğunu ve hangi grup eski eser niteliğinde olduğunu belirtmek için konulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmaz tapuda kargir bina ve garaj ve arsa vasfındadır, fiili kullanım şekli de tapudaki niteliğine uygun olarak bina olup portföyde de bina olarak bulunmasında bir sakınca yoktur.

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 18.12.2015 tarihli imar durumu yazısına göre;

- Ankara İli, Altındağ İlçesi, 796 ada 5 parselin Ankara Yenileme Alanı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.11.2008 tarih ve 244 sayılı kararıyla ilan edilen "**Ulus Tarihi Kent Merkezi Kentsel Sit Alanı**" ve Bakanlar Kurulu'nun 22.06.2015 tarih ve 2015/7872 sayılı kararıyla ilan edilen "**Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı**" sınırları içerisinde olduğu,
- Söz konusu parselde yer alan yapının korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil olduğu,
- Alana ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Plan Hükümlerinin Ankara II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 22.09.2014 tarih ve 1044 sayılı kararı ile uygun bulunduğu, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2014 tarih ve 1871 sayılı kararı ile onaylandığı, ancak Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 07.10. 2015 tarih ve 2015/2306 esas no'lu kararıyla dava konusu işlemlerin yürütmesinin, Mahkemenin E: 2014/659 sayılı dosyasında keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılarak alınacak bilirkişi raporu neticesinde yürütmenin durdurulması hakkında karar verilinceye kadar durdurulmamasına karar verildiği,
- "**6.3. Ticaret Alanları**" maddesinde "Farklı dönemlere tarihlenen tümüyle ticaret kullanımlı yapılardan oluşan bu alanların yapısal ve dokusal özelliklerinin korunması ve işlevinin sürdürülmesi esastır. Bu alanlarda büro, iş hanı, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, gazino, düğün salonu, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel ile sinema, tiyatro, müze, kütüphane, konferans salonu, özel yurt gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri, kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla, ibadet yerleri, genel otoparklar yapılabilir. Var olan tescilli ve tescilsiz yapılara yapılacak müdahaleler uygulama planlarının plan hükümlerinde belirlenecektir." hükmünün; genel hükümler 5.9. maddesinde "1/5000 ölçekli KAİP'te belirlenmiş olan arazi kullanım kararlarına ait sınırlar şemettiktir. Plan üzerinden ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz." Hükmünün;
- Söz konusu parselin "Kentsel Tasarım Proje Alanı – 3" de olduğu,
- "**7.2.1. Kentsel Tasarım Proje Alanı – 3: Ulus Heykel Meydanı ve Çevresi (KTPA 3)**" maddesinde "Kentsel tasarım alanı içerisinde bulunan korunması gerekli kültür varlıkları ile mevcut ve çıkabilecek arkeolojik veriler bir bütün halinde ele alınarak niteliksiz ekler temizlenecek, alandaki diğer mevcut yapılar irdelenerek Ulus Kent Meydanı yeniden kurgulanacaktır." Hükmünün yer aldığı,
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planının hazırlanmadığı,

- Koruma Amaçlı İmar Planlarının hazırlanıp yürürlüğe girmesine kadar Ankara II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca 27.07.2015 tarih ve 1483 sayılı kararla belirlenen Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları'nın geçerli olduğu hususları tespit edilmiştir.

Rapor ekinde yazılı imar durumu, imar planı örneği, halihazır harita ve geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları sunulmuştur.

3.3.1 Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ait 23.03.1973 tarih, 109 sayılı yapı ruhsatı ve 05.08.1975 tarih, 21465/75 sayılı yapı kullanma izin belgesi (zemin+1 katlı bina için 575 m²) bulunmaktadır.

Bu belgeler vaziyet planları dikkate alındığında 1924 yılında inşaa edilmiş olduğu bilinen "ana binanın kuzey cephesinde 1973 yılında yapılmış olan ilave inşaata" ilişkindir. Ana binaya ilişkin olarak ise; gerek resmi kurum kuruluşlarda gerekse mülk sahibi vasıtasıyla herhangi bir evraka (inşaat ruhsatı, iskân, mimari proje v.b.) rastlanmamıştır.

Ana yapıya ilave olarak inşaa edilen kısım projesine uygun olarak imal edilmiştir. Ayrıca değerlendirme esnasında ana binanın korunması gerekli kültür varlığı ve/veya eski eser olması da dikkate alınarak mahallinde yapılmış olan kapalı alan ölçüm ve tespitleri dikkate alınmış, taşınmazın yasal herhangi bir probleminin söz konusu olmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın cins tashiinin yapılmış olması da dikkate alınmıştır.

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz yapım yılı itibariyle yapı denetime tabi değildir.

3.3.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme esnasında ana binanın korunması gerekli kültür varlığı ve/veya eski eser olması da dikkate alınarak mahallinde yapılmış olan kapalı alan ölçüm ve tespitleri dikkate alınmış, taşınmazın yasal herhangi bir probleminin söz konusu olmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın cins tashiinin yapılmış olması da dikkate alınmıştır.

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Rapora konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde tapu kayıtlarında herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazılı imar durumuna göre; söz konusu parselin son üç yılda imar durumunda değişiklik olmadığı, yapının korunması gerekli kültür varlığı olması nedeniyle mevcut durumunu koruyacaktır. (Bkz. rapor eki)

3.4.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazın durumunda hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Hacı Bayram (Ulus) Mahallesi, Çankırı Caddesi, Çam Sokak üzerinde yer alan İş Bankası Binasıdır.

Taşınmaz; Çankırı Caddesi üzerinden Atatürk Bulvarı'na gidiş istikametine göre caddenin sol tarafında, Çankırı Caddesi ve Çam Sokak kesişim noktasında, Çankırı Caddesi - Anafartalar Caddesi kesişim noktasına (Ulus Heykel'e) göre ise; 2. bina konumundadır. Bölgede genelde ticari/komple idari bina amaçlı kullanılan binalar/iş hanları/iş merkezleri/oteller yer almakta olup, ticari kullanımın yoğun olduğu görülmüştür.

Taşınmazın yakın çevresinde, Sümer Holding, Rüzgârlı Sokak, Ulus Şehir Çarşısı, Gümrük Müsteşarlığı, Anafartalar Çarşısı, Ankara Defterdarlığı ve birçok bankanın şube hizmet binaları yer almaktadır.

Taşınmaz; şehrin merkezi noktalarına çok yakın mesafede, toplu taşımının bulunduğu lokasyonda konumludur. Yoğun bir trafiğin olduğu bir bölgedir. Bu durum otopark probleminin oluşmasına neden olmaktadır.

Taşınmaz Altındağ Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



4.2 BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	:	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	:	Ayrık
KAT ADEDİ	:	7 (Bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat + çatı kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	:	6.194 m ² (*)
ELEKTRİK	:	Şebeke
JENERATÖR	:	Mevcut
TRAFO	:	Mevcut
PARATONER	:	Mevcut
SU	:	Şebeke
SU DEPOSU	:	Mevcut
HİDROFOR	:	Mevcut
KANALİZASYON	:	Şebeke
ISITMA SİSTEMİ	:	Merkezi sistem
TELEFON SANTRAL	:	Mevcut
ASANSÖR	:	Mevcut
GÜVENLİK	:	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
YANGIN İHBAR TES.	:	Duman ve ısı dedektörleri mevcut
YANGIN SÖN. TES.	:	Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinkler hatları mevcut
YANGIN MERDİVENİ	:	Mevcut (betonarme)
CEPHE	:	Doğu – Batı – Güney – Kuzey

(*) Taşınmazın toplam kullanım alanı yerinde ve mimari projesinden yapılan ölçümlerle temin edilmiştir.

4.3 TAŞINMAZIN KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- o Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Hacı Bayram (Ulus) Mahallesi, Çankırı Caddesi, Çam Sokak üzerinde bulunan, 796 ada, 5 parsel numaralı parsel üzerinde yer alan İş Bankası Merkez Hizmet Binası'dır.
- o Yapının üzerinde bulunduğu 796 ada 5 parsel geometrik olarak üçgen şekline, topoğrafik olarak hafif bir yapıya sahiptir. Parselin Çam Sokağa yaklaşık 43 metre, Çankırı Caddesi'ne yaklaşık 31 metre cephesi bulunmaktadır. Parselin çevresi Çam Sokak ve Çankırı Caddesi tarafında yaya kaldırım ile çevrili olup coğrafi olarak kuzey yönünde komşu parselde bulunan bina ile komşudur.
- o Binanın Çankırı Caddesi üzerinden, Çam Sokak üzerinden ve Çankırı Caddesi ile Çam Sokak kesişiminden olmak üzere 3 adet girişi bulunmaktadır. 1924 yılında inşaa edildiği bilinen ana yapıya ait herhangi bir proje, ruhsat bilgisine rastlanılmamış olup mevcut durumda yerinde yapılan ölçüm ve tespitlere göre yaklaşık **brüt 5.619 m²** inşaat alanına sahip olduğu gözlemlenmiştir. 1973 yılında ana binaya ek olarak yapılan yapı **brüt 575 m²** inşaat alanına sahiptir. Buna istinaden 796 ada 5 parsel üzerinde toplam yaklaşık **brüt 6.194 m²** inşaat alanı mevcuttur.
- o Ana bina; bodrum, zemin, 4 normal kat ve çekme kat olmak üzere toplam 7 katlıdır. 1973 yılında ilave olarak yapılmış olan yapı, yapı ruhsatında ve projesinde zemin ve 1 normal kat olarak tanımlanmış olup parselin eğimli yapıda olması nedeni ile ana yapının bodrum katı ile ilave yapının zemin katı aynı kotta, yine ana yapının zemin katı ile ilave yapının normal katı aynı kotta bulunmaktadır. Ana yapı ve ilave yapı ana yapının bodrum katında geçişli durumda, ana yapının zemin katında tam birleşik durumdadır. Parsel üzerindeki yapı bir bütün olarak değerlendirilerek ele alınmış olup bina;
 - Bodrum kat: Kazan dairesi, kasa dairesi, arşiv ve şöfor odası, kapalı otopark alanları bulunmakta olup yaklaşık brüt 810 m² alanlıdır.
 - Zemin kat: Ankara Merkez Şubesi, gişeler, vezne, pazarlama birimi, müdür yardımcısı odası, wc alanı bulunmakta olup yaklaşık brüt 1.200 m² alanlıdır.
 - 1.normal kat: yönetim kurulu, toplantı odaları, 12 adet ofis birimi bulunmakta olup yaklaşık brüt 930 m² alanlıdır.
 - 2.normal kat: Ankara Ticari Şubesi bulunmakta olup yaklaşık brüt 908 m² alanlıdır.
 - 3.normal kat: Perakende Krediler İzleme ve Takip Bölümü, Ankara Bölge Müdürlüğü ve Perakende Krediler İzleme ve Yasal Takip Bölümü, Ankara Bölge Müdürlüğü (bay-bayan wc, çay ocagi, yönetici odaları) bulunmakta olup yaklaşık brüt 908 m² alanlıdır.

- 4.normal kat: Ankara 1., 2., 3.Bölge Satış Müdürlüğü ve KOBİ Kredileri Tahsis Müdürlüğü (bay/bayan wc, çay ocağı, toplantı odası, ahşap bölmeler ile oluşturulmuş ofis, çalışma alanları, yönetici odaları) bulunmakta olup yaklaşık brüt 908 m² alanlıdır.
- Çekme kat: Ankara 2.Bölge Satış Müdürlüğü ve KOBİ Kredileri Tahsis Müdürlüğü (arşiv, sistem odası, ahşap bölmeler ile oluşturulmuş ofis çalışma alanları) bulunmakta olup yaklaşık brüt 530 m² kullanım alanına sahiptir. Yapının toplam kullanım alanı yaklaşık brüt 6.194 m² dir.
- o Ayrıca binanın yaklaşık 20 araçlık kapalı otopark, Çam Sokak cephesinde ise yaklaşık 8 araçlık açık otopark imkânı bulunmaktadır.
- o Binanın; bodrum katında zeminler yer yer dökme mozaik, yer yer karo mozaik olup yer yer ise seramiktir. Katta zemin ve duvar kaplamaları fasarittir. Zemin katta zemin dösemeleri yer yer halıfleks, yer yer ise mermer olup duvar kaplamaları fasarit, tavan kaplamaları ise alüminyum asma tavadır.
- o 1. normal kat binanın aslına uygun (inşaa edilmiş olduğu tarih itibar ile) korunmuş olduğu ifade edilen tek katı olup katta yer alan odaların zemin kaplamaları parke, duvarları yer yer ahşap lambri yer yer ise saten badana olup tavanlar fasarittir. Kat holünde zemin kaplamaları mermer olup ıslak hacimlerde zemin ve duvar kaplamaları seramiktir.
- o Diğer katlarda zemin döşemeleri granit seramik / seramik / halıfleks / parke kaplı olup duvar kaplamaları büyük ölçüde saten badana, tavanlar ise alçıpan asma tavan/ fasarittir. Her katta bay-bayan wc bölümleri yer almakta olup bu bölümlerde zemin ve duvar kaplamaları seramik, tavan kaplamaları ise alüminyum asma tavadır. Binanın katlarını birbirine irtibatlandıran merdiven kat sahanlıklarından 1 adedi halıfleks, diğeri ise mermer ile kaplı vaziyettedir.
- o Binanın, pencere dogramaları ahşap malzemedenden mamul tek camlı, kapı dogramaları ise ahşap malzemedenden imal edilmiştir. Doğalgaz yakıtlı ısıtma tesisatı, jeneratör, yangın (binanın tüm katlarında yangın dolabı, yangın tüpleri, yangın ihbar ve ısı dedektörleri mevcuttur), su deposu, hidrofor, asansör mevcuttur.

4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, büyüklükleri, yasal izinleri ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin mevcut kullanım şekli olan "**bina**" olarak kullanılması olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

5. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve

özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012, 2013 ve 2014 yılları da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2015 yılında döviz ve faiz oranlarının yüksek miktarda artışının etkisiyle gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazında talepler olabileceği şeklindedir.

5.2 BÖLGE ANALIZI

Ankara ili



Ankara, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. Akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Ankara çevresinde plato üzerinde yükselen münferit dağlar ile kuzeydeki dağlık sahada ise yağışlardaki artış yüzünden orman örtüsü kendini belli etmeye başlar.

Güneyde İç Anadolu ikliminin bariz özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer.

Ankara, başkent olmadan önce otuz bin kişilik bir nüfusa sahipti; ancak başkent olduktan sonra önce İstanbul ve İzmir'den sonra en kalabalık üçüncü kent oldu, ardından İzmir'i geçerek İstanbul'dan sonra Türkiye'nin en kalabalık kenti oldu. Ankara bugün dünyanın en kalabalık 38. kentidir. Kent nüfusu bugün beş milyon civarında olmakla birlikte her geçen gün büyümektedir.

Kent, ülkenin en çok göç alan kentlerindedir. Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hâsılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen Nüfusa isthidam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir.[44] 2001 yılı itibarıyla Gayri Safi Yurtiçi Hâsılasının Ankara'ya düşen kısmının %45,3'ü ticaretten kaynaklanmaktaydı. 2001 yılında en hızlı gelişen ekonomik sektör yılda %231 ile "banka hizmetleri", en hızlı gerileyen sektör ise "madencilik ve taş ocaklığı" idi (%-55) Türkiye gayrisafi millî hâsıla'sının %9'una sahiptir.

Altındağ ilçesi



Altındağ, Ankara'nın 16 metropol ilçesinden biridir. Ankara ili merkez ilçesi 1983 yılında metropol ilçe haline gelmiş ve Altındağ adını almıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulduğu ilk TBMM bu ilçededir. İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara İline bağlı bir ilçe olan Altındağ, Ankara Ovası, Çubuk ve Mürtet Ovaları arasındaki engebeli arazide

kurulmuştur. Kuzeyde Çubuk, batıda Keçiören ve Yenimahalle, güneyde Çankaya ve Mamak, doğuda ise Elmadağ ilçeleri ile çevrilidir.

İlçe, Keçiören, Yenimahalle ve Çankaya ilçelerine doğru düz, Mamak ve Çubuk yönünde ise orta yükseklikte tepelerden oluşan bir arazi yapısına sahiptir. Hıdırlıktepe, Karyağdı Dağı ve Ankara Ovası ilçemiz sınırlarındadır. Çubuk Çayı üzerinde kurulan Çubuk Barajı Altındağ'ı kuzey ve güney yönünden ikiye bölmektedir. Deniz seviyesinden yüksekliği 850 m. olan ilçenin yüzölçümü 170 km² olup, 2000 Yılı genel Nüfus Sayım sonuçlarına göre; toplam nüfusu 407.101'dir. Ankara'nın metropol ilçe merkezlerinin başında gelmektedir. İlçenin gelişimi Ankara ile bağlantılı olmuştur. 13 Ekim 1923 tarihinde Ankara'nın başkent olmasıyla hızlı bir nüfus artışı başlamış ve 1955 yılında Altındağ ilçesi kurulmuş ve 29 Kasım 1983 tarihinde ilçe olarak bugünkü idari yapısına kavuşmuştur.

Altındağ'da Kale civarında Samanpazarı, At Pazarı, Çıkrıkçılar Yokuşu, Koyun Pazarı, Saraçlar Çarşısı gibi önemli ticaret merkezleri bulunmaktadır. Buralarda bakırcılar, hasırcılar, kunduracılar, sobacılar yer almaktadır. Bunların yanı sıra bu pazarların en büyük özelliği; Ankara'ya özgü geleneksel el ürünlerinin satıldığı bu yerlerin tarihi yönden önem taşıyan binalar içerisinde olmalarından kaynaklanmaktadır.

Altındağ İlçesinde, Etnoğrafya Müzesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Türkiye Büyük Millet Meclisi Müzesi, Cumhuriyet Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Müzesi, Demiryolları Müzesi, İstiklal Marşı Şairi Mehmet Akif Ersoy'un Müze evi gibi önemli tüm müzeleri yer almaktadır. Ayrıca Ankara Üniversitesi, Hacettepe Üniversitesi gibi önemli kültür merkezleri de burada bulunmaktadır. Bunların yanı sıra Ankara'nın en büyük hastanelerinin hemen hepsi Altındağ sınırları içerisinde.

5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Merkezi konumu,
- o Ulaşım rahatlığı
- o Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- o Yapı kullanma izin belgesi bulunması,
- o Cins tashihihinin yapılmış olması,
- o Bölgede araç ve yaya trafiği yoğunluğu,
- o Müşteri celbi ve yüksek reklam kabiliyeti
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- o Taşınmaz tarihi eser nitelikli yapı olup bu tür tadilatının normal yapılara göre daha fazla zaman ve para maliyeti gerektirmesi.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Satılık - Kiralık

1. Taşınmaza yakın mesafede Denizciler Caddesi üzerinde yer alan, yaklaşık 35 yıllık, 3 katlı, 380 m² arsa üzerine, 80 m² oturumlu, toplam 240 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın satış bedeli 1.000.000,-USD'dir. Taşınmaz halihazırda otel olarak kullanılmaktadır. (m² satış değeri 4.165,-USD / ~ 12.130,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 532 633 81 99
2. Taşınmaza yakın mesafede Eti Zafer Sokak üzerinde yer alan, yaklaşık 31 yıllık, 2 katlı, 300 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın satış bedeli 2.700.000-TL'dir. (m² satış değeri 9.000,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 532 296 06 91
3. Taşınmaza yakın mesafede konumlu 6 katlı, 2.000 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın satış bedeli 5.750.000-TL'dir. (m² satış değeri 2.875,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 0 (312) 440 05 01
4. Taşınmaza yakın mesafede, yeni bina, 5 katlı, 3.500 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın satış bedeli 12.000.000-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 3.430,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 505 442 19 07
5. Taşınmaza yakın mesafede yer alan, 20 yıllık bina, 9 katlı toplam 2.200 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın kiralık bedeli 45.000,TL'dir.
(aylık m² kira değeri ~ 21,-TL)
İlgilisi / Sahibinden: 0 541 360 11 00
6. Taşınmaza yakın mesafede Sanayi Caddesi köşesinde yer alan, 25 yıllık, 4 katlı toplam 550 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın kiralık bedeli 12.500,TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 23,-TL)
İlgilisi / Sahibinden: 0 532 733 76 92
7. Taşınmaza yakın mesafede yer alan, 10 yıllık binada zemin katta konumlu, 400 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkân 3.250.000,TL'dir.
(m² satış değeri 8.125,-TL)
İlgilisi / Sahibinden: 0 532 678 35 12
8. Rapor konusu taşınmazın aylık kira değerinin 2015 yılı için 315.000,-TL olduğu öğrenilmiştir. Kira sözleşmesinin bir örneği şirket arşivimizde saklanmaktadır.
(aylık m² kira değeri ~ 51,-TL)

Not: 1) Rapor tarihi itibarıyla TCMB alış kuru 1,-USD = 2,9123 TL'dir.
2) Satılık emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

6.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** ve **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

7.1.1 SATILIK EMSAL ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan satılık binanın emsallerden küçük kullanım alanının sahip olan emsallerin m² satış değerlerinin aritmetik ortalaması yaklaşık 9.750,-TL'dir. Büyük kullanım alanlı emsalleri m² satış değerlerinin aritmetik ortalaması ise 3.155,-TL'dir. Rapor konusu taşınmazın konum şerefiyesi bu emsallerden daha iyidir. Bu kabullerden hareketle rapor konusu taşınmazın m² birim satış değeri için (9.750,-TL x 0,95 (pazarlık payı) x 0,85 (büyüklük düzeltmesi)) + (3.155,-TL x 0,95 (pazarlık payı)) / 2 x 1,20 (konum ve bina kullanım şekli şerefiye farkı) = (6.522,-TL) ~ **6.500,-TL** takdir olunmuştur.

7.1.2 KİRA EMSAL ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m² birim kira değerlerinin aritmetik ortalaması 22,-TL mertebesindedir. Piyasa bilgilerinde yer alan kiralık emsallerin şerefiyesi rapor konusu taşınmaza göre oldukça düşüktür. Rapor konusu taşınmaz için İş Bankası şubesinden 2015 yılı için 315.000,-TL kira alınmakta olduğu kira sözleşmesinde görülmüştür. Değerlemede bu bedel dikkate alınmıştır.

7.1.3.ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdiredilen aylık m² birim kira/m² piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

ADA / PARSEL	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	BRÜT M ² PİYASA DEĞERİ (TL)	BRÜT M ² AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
796 / 5	6.194	6.500	51	40.260.000	315.000

7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **“direkt ya da doğrudan kapitalizasyon”** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **“getiri kapitalizasyonu”** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

Rapora konu taşınmazla benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde (komple bina, işyeri vs.) gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 11 – 14 yıl (132 - 168 ay) içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu taşınmazın da 12 yıl (144 ay) içerisinde kendisini amorti edeceği görüşünderiz. Taşınmaz için kapital oranı ise (144 ay / 12 = 12 yıl; 1/12 yıl=) yaklaşık % 8,3 olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri bir önceki sayfada 315.000,-TL olarak alınmıştır. Taşınmazın yıllık net kira getirisi ise; 315.000,-TL x 12 AY \cong 3.780.000,-TL'dir.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değerindenliğinden hareketle taşınmazın toplam pazar değeri;

% 8,3 = 3.780.000,-TL / Taşınmazın Pazar Değeri

Taşınmazın Pazar Değeri = **45.542.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan Pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
40.260.000	45.542.000

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında çok az da olsa fark bulunmaktadır.

Bölgede taşınmaza emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri **40.260.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

8. BÖLÜM

TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Şirketimiz tarafından söz konusu gayrimenkulle ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre daha önceden herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, fiziksel özelliklerine, yapının mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **Pazar değeri** için,

40.260.000,-TL (Kırmilyonikiyüzaltmışbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.
(40.260.000,-TL ÷ 2,9175 TL/USD (*) \cong **13.799.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla TCMB satış kuru 1,-USD = 2,9175 TL'dir.

Taşınmazın % 18 KDV dâhil toplam pazar değeri 47.506.800,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 28 Aralık 2015
(Ekspertiz tarihi: 24 Aralık 2015)

Saygılarımızla,



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Tapu sureti
- Takyidat yazısı
- İmar durumu yazısı
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)