



İŞ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Merkez Hizmet Binası_Altındağ / ANKARA
2018/İŞGYO/003

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 27 Mart 2018 tarih ve 003 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 26 Nisan 2018
Rapor Tarihi	: 03 Mayıs 2018
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2018/İŞGYO/003
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; İş GYO A.Ş.'nin talebine istinaden değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Hacı Bayram Mahallesi, Çankırı Caddesi, Çam Sokak, No: 3, Altındağ / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	: Ankara ili, Altındağ ilçesi, Fevzipaşa Mahallesi, 796 ada, 1.362 m ² yüzölçümlü, "Kargir Bina ve Garaj ve Arsa" niteliğindeki 5 no'lu parsel
Sahibi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Kiracısı İş Bankası A.Ş. tarafından Ankara Merkez Hizmet Binası olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: Bkz. Rapor / 4.3.1. İmar Durumu Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Şirket Yönetim Merkezi

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARIÇ)

Taşınmazın Pazar Değeri

49.860.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	Pınar Başak Çamdere (SPK Lisans Belge No: 406457)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin Kulak (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	6
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	6
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	7
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	9
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	10
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
5.2.	BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	11
5.3.	BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ	11
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	12
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	13
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	13
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	15
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	15
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	16
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	16
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	16
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	19
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	20
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	20
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	20
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	20
9.2.	SİGORTAYA ESAS DEĞERİ.....	20
10. BÖLÜM	SONUÇ	21

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Hacı Bayram Mahallesi, Çankırı Caddesi, Çam Sokak, No: 3, Altındağ / ANKARA
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 27 Mart 2018 tarih ve 003 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 26 Nisan 2018
- RAPORUN TARİHİ** : 03 Mayıs 2018
- RAPORUN NUMARASI** : 2018/İŞGYO/003
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor; yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : 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, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Pınar Başak ÇAMDERE (SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı)
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibariyle Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
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 problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Levent Mahallesi, Meltem Sokak, İş Kuleleri, Kule 2, Kat: 10 - 11, Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (850) 724 23 50
FAKS NO	: +90 (212) 325 23 80
TESCİL TARİHİ	: 06 Ağustos 1999
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 913.750.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 2.000.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 402908
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularında iştirak etmektir.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlemeye konu taşınmazın Türk Lirası cinsinden bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen 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.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: Ankara
İLÇESİ	: Altındağ
MAHALLESİ	: Fevzipaşa
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 796
PARSEL NO	: 5
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

(*) Parsel üzerinde bulunan yapı için cins değişikliği yapılmıştır.

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

05.02.2018 tarih ve saat 11:05 itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre, taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- Eski eserdir. 12.02.1985 tarih ve 266 yevmiye no ile korunması gerekli taşınmaz 1. gruptur. 10.01.2008 tarihli.

4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Beyanlar bölümünde bulunan "Eski eserdir. 12.02.1985 tarih ve 266 yevmiye no ile korunması gerekli taşınmaz 1. gruptur. 10.01.2008 tarihli" beyanı taşınmazın eski eser olduğunu ve dahil olduğu koruma grubunu belirtmek için konulmuştur. Bu nedenle söz konusu beyanın; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

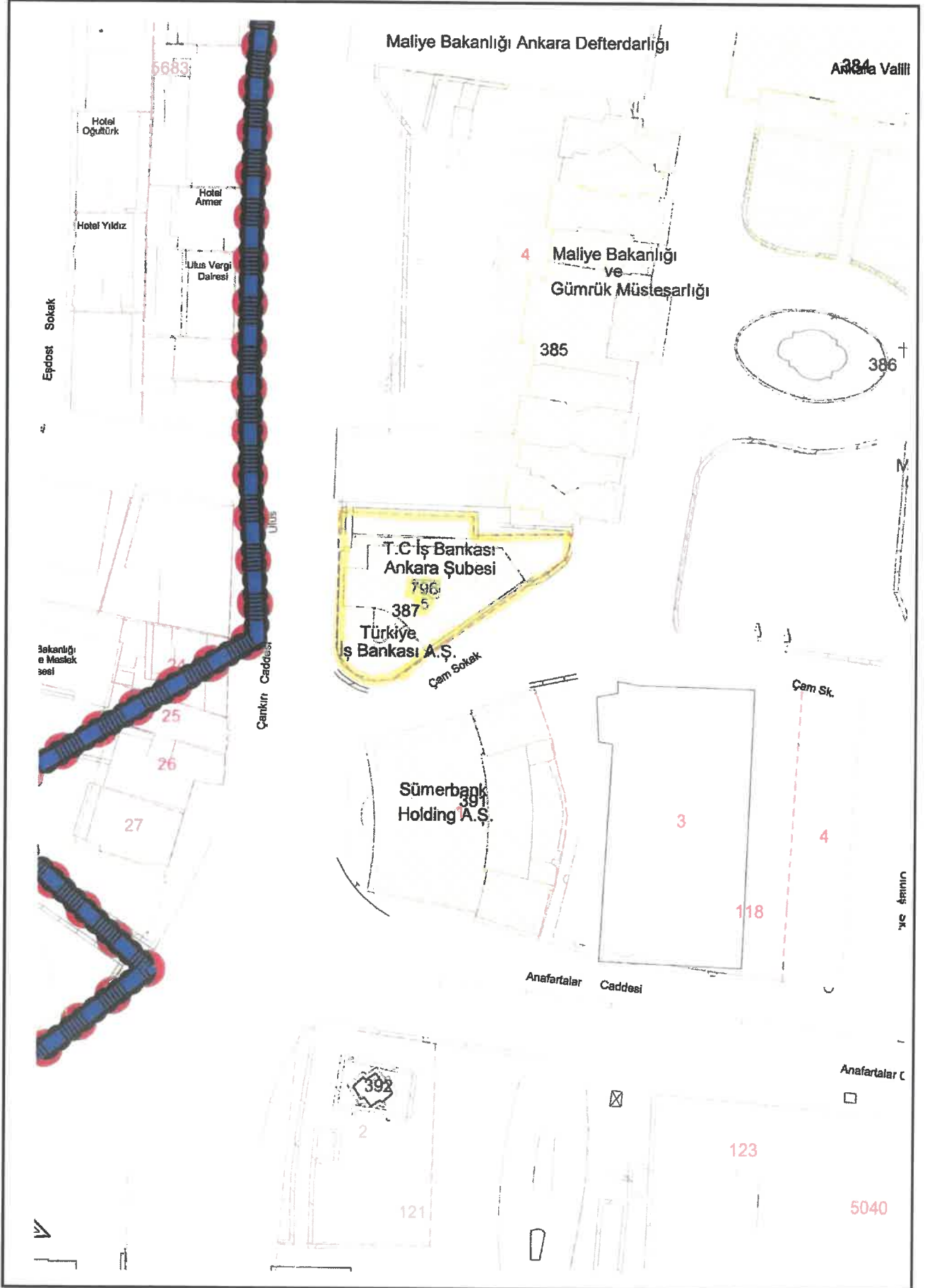
4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklar Dairesi Başkanlığı Plan ve Proje Şube Müdürlüğü'nden temin edilen 29.03.2018 tarih ve 93544426-754[796/5]-E.32946-1006 sayılı imar durumu yazısına ve Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklar Dairesi Başkanlığı Plan ve Proje Şube Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibari ile yapılan incelemeye göre rapor konusu taşınmazın;

- Ankara Yenileme Alanı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.11.2008 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 "Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı" sınırları içerisinde 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 05.09.2016 tarih ve 2015/1830 esas ve 2016/3035 no'lu kararıyla dava konusu işlemlerin iptaline karar verildiği,
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olduğu,
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planının hazırlanmadığı,
- Koruma Amaçlı İmar Planlarının hazırlanıp yürürlüğe girmesine kadar Ankara II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca 27.07.2015 tarih ve 1483 sayılı kararlarla belirlenen "Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanım Şartları"nın geçerli olduğu,

tespit edilmiştir.



4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme konusu taşınmaza ait dijital arşiv dosyası tarafımıza verilmiş olup, arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Parsel üzerinde 1924 yılında inşa edildiği bilinen tescilli eser nitelikli ana binaya ait herhangi bir resmi evraka (mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb.) rastlanmamıştır.
- 1973 yılında ana binaya ilave olarak inşa edildiği bilinen bölüme ait 575 m² kullanım alanı için tanzim edilen 23.03.1973 tarih ve 109 sayılı yapı ruhsatı ve 05.08.1975 tarih ve 21465/75 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.
- Ana binaya ilave olarak inşa edilen zemin ve normal kattan oluşan toplam 575 m²'lik bölüm projesine uygun inşa 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 tashihinin yapılmış olması da dikkate alınmıştır.
- Değerlemede taşınmazın yerinde yapılan ölçümleri ve ilave binaya ait mimari proje üzerinden belirlenen kullanım alanı dikkate alınarak taşınmazın toplam brüt kullanım alanı belirlenmiştir.

Ayrıca; Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklar Dairesi Başkanlığı Plan ve Proje Şube Müdürlüğü ile Ankara II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmaza ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır.

4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu gayrimenkulün korunması gerekli kültür varlığı ve tescilli eser olması ile birlikte yerinde yapılan alan ölçümleri ve tespitleri dikkate alınarak taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için daha önce hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz; Ankara ili, Altındağ ilçesi, Hacı Bayram (Ulus) Mahallesi, Çankırı Caddesi, Çam Sokak üzerinde bulunan 3 kapı numaralı İş Bankası Merkez Hizmet Binası'dır.

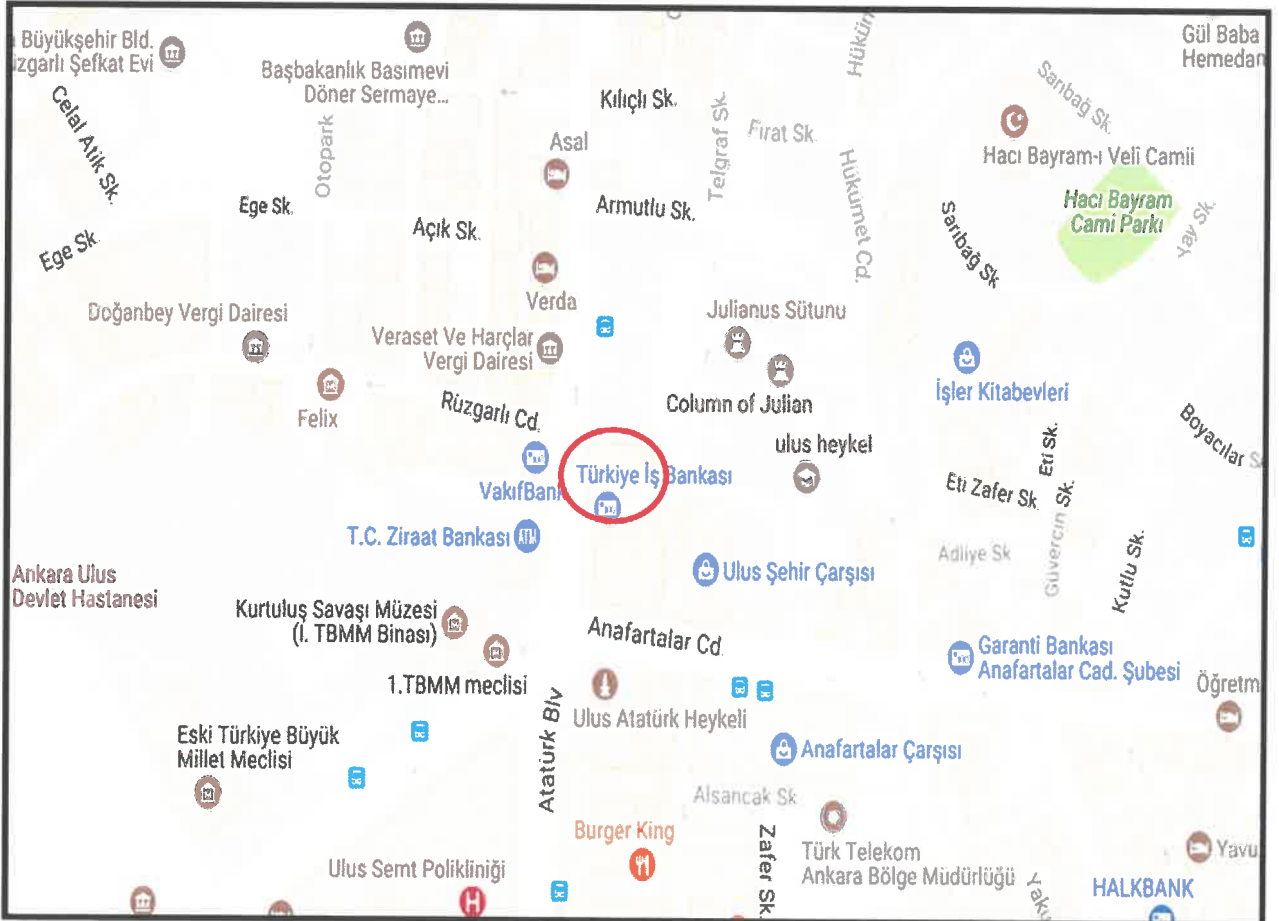
Değerlemeye konu İş Bankası Merkez Hizmet Binası; taşınmazın konumlandığı Ulus mevkiinin ana arterlerinden biri olan Çankırı Caddesi üzerinde Kızılay istikametinde ilerlerken caddenin sol tarafında, Çankırı Caddesi ile Çam Sokak'ın köşesinde yer almaktadır.

Taşınmaz Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nin temellerinin atıldığı, Eski TBMM Binası ve Zafer Anıtı'nın yer aldığı tarihi Ulus semtinde konumlanmaktadır. Cumhuriyet Dönemi mimarisini örneklerinden olan İş Bankası Merkez Hizmet Binası'nın yakın çevresinde; Kurtuluş Savaşı Müzesi, Gençlik Parkı, Ankara Palas, Ankara Kalesi, Devlet Tiyatroları Genel Müdürlüğü, Ziraat Bankası Genel Müdürlüğü, Ulus Şehir Çarşısı ve Tarihi Roma Hamamı bulunmaktadır.

Bölgede çoğunlukla ticari-idari amaçlı kullanılan binalar, iş merkezleri ve oteller yer almaktadır. Bölge şehir merkezine yakın mesafede yer alması ve araç trafiğinin yoğun olması sebebiyle yüksek ticari yoğunluğa sahiptir.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, tescilli eser olması, müşteri celbi, kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer alması, çevrenin yüksek ticari potansiyeli ve tamamlanmış altyapısı taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Altındağ Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	~ 94
KAT ADEDİ	7 (bodrum, zemin, 4 normal kat ve çekme kat)
TOPLAM KULLANIM ALANI	6.194 m ² (*)
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut (1 adet 200 kVA kapasiteli)
PARATONER	Mevcut
ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ	Merkezi sistem
ASANSÖR	3 adet asansör mevcut
SU-KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları
YANGIN İHBAR TESİSATI	Duman ve ısı detektörleri mevcut
YANGIN TESİSATI	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistem ve bazı hacimlerde yangın tüpleri mevcut
OTOPARK	Açık ve kapalı otopark alanı mevcuttur.

(*) Taşınmazın toplam kullanım alanı; yapı kullanma izin belgesi (ilave binaya ait) ve yerinde yapılan ölçümler sonucu belirlenmiştir.

5.3. BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu taşınmaz; 976 ada, 1.362 m² yüzölçümlü, "Kargir Bina ve Garaj ve Arsa" niteliğindeki 5 no'lu parsel üzerinde konumlanmaktadır.
- Taşınmazın konumlandığı parsel üçgene benzer bir geometrik yapıya ve eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Parselin Çam Sokak'a yaklaşık 50 m., Çankırı Caddesi'ne ise 31 m. cephesi bulunmaktadır.
- Resmi kurumlarda yapılan incelemelerde 1924 yılında inşa edilen ana yapıya ait herhangi bir evraka (mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi) rastlanmamıştır. Yerinde yapılan incelemelerde 1924 yılında inşa edilen ana yapının mevcut durumda brüt 5.619 m² kullanım alanına sahip olduğu belirlenmiştir. 1973 yılında ana binaya ilave olarak inşa edilen yapı brüt 575 m² kullanım alanına sahiptir. Değerlemeye konu taşınmaz toplam **brüt 6.194 m²** kullanım alanına sahiptir.
- Taşınmazın Çam Sokak ile Çankırı Caddesi üzerinde ve ayrıca Çam Sokak ile Çankırı Caddesi kesişiminde olmak üzere toplam 3 adet girişi bulunmaktadır.
- Taşınmaz halihazırda; bodrum, zemin, 4 normal ve çekme kattan oluşmaktadır. İlave olarak inşa edilen yapı ise zemin ve normal kattan oluşmaktadır.
- Parselin eğimli olması sebebiyle ilave yapının zemin katı ana binanın bodrum katı ile, normal katı ise ana binanın zemin katı ile aynı seviyededir. Ana binanın bodrum katı ilave bölümün zemin kat ile geçişli durumda olup, zemin katı ise ilave yapının normal katı birleştirilmiş vaziyettedir.

- Parsel üzerindeki mevcut yapı değerlendirilmede bir bütün olarak (toplam 6.194 m²) dikkate alınmıştır. Buna göre binanın kat bazında kullanım alanları ve kullanım fonksiyonları aşağıda tablo halinde belirtilmiştir.

Kat Adı	Kullanım Alanı (m ²)	Kullanım Fonksiyonu
Bodrum	810,00	Kazan dairesi, kasa dairesi, arşiv ve şoför odası, kapalı otopark
Zemin	1.200,00	Ankara Merkez Şubesi, müdür yardımcısı odası, pazarlama birimi, gişeler, vezne ve WC'ler
1. Normal	930,00	Yönetim kurulu, 12 adet ofis ve toplantı odaları
2. Normal	908,00	Ankara Ticari Şubesi
3. Normal	908,00	Perakende Krediler İzleme ve Takip Bölümü, Ankara Bölge Müdürlüğü ve Perakende Krediler İzleme ve Yasal Takip Bölümü, Ankara Bölge Müdürlüğü
4. Normal	908,00	Ankara 1., 2. ve 3. Bölge Satış Müdürlüğü ve KOBİ Kredileri Tahsis Müdürlüğü
Çekme	530,00	Ankara 2. Bölge Satış Müdürlüğü ve KOBİ Kredileri Tahsis Müdürlüğü
Toplam	6.194,00	

- Binanın bodrum katında zeminler kısmen mozaik kısmen de seramik kaplıdır. Zemin ve duvarlar fasarit kaplamadır. Zemin katta ise zeminler kısmen mermer kısmen de halıfleks kaplı olup duvarlar fasarittir.
- 1. normal kat binanın inşa edilmiş hali ile korunmuş tek katı olup zeminler ahşap parke kaplı, duvarları kısmen ahşap lambri kaplı kısmen de saten boyalıdır. Kat holünde zeminler mermer kaplıdır.
- Binanın diğer katlarında zeminler seramik, granit, halıfleks, parke ve mermer kaplı olup, duvarları saten boyalıdır. Katlarda yer alan ıslak hacimlerin zeminleri seramik, duvarları fayans kaplıdır. Pencere ve kapı doğramaları ahşap malzemeden imal edilmiştir.
- Binanın yaklaşık 20 araçlık kapalı otopark, Çam Sokak cephesinde ise yaklaşık 8 araçlık açık otopark imkânı bulunmaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "**şirket yönetim merkezi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Para Politikası Kurulu; 14 Eylül 2017, 26 Ekim 2017 ve 14 Aralık 2017 tarihlerinde ana faiz oranlarını sabit tutmuştur. Ancak borç verme faiz oranı artan enflasyonun ardından % 12,25'ten % 12,75'e yükseltilmiştir.

Fed, gösterge faiz oranınının 2017 yılı içerisindeki üçüncü artışını Aralık'ta gerçekleştirmiş ve oranı 25 baz puanlık değişiklikle % 1,25'ten % 1,50 seviyesine yükseltmiştir.

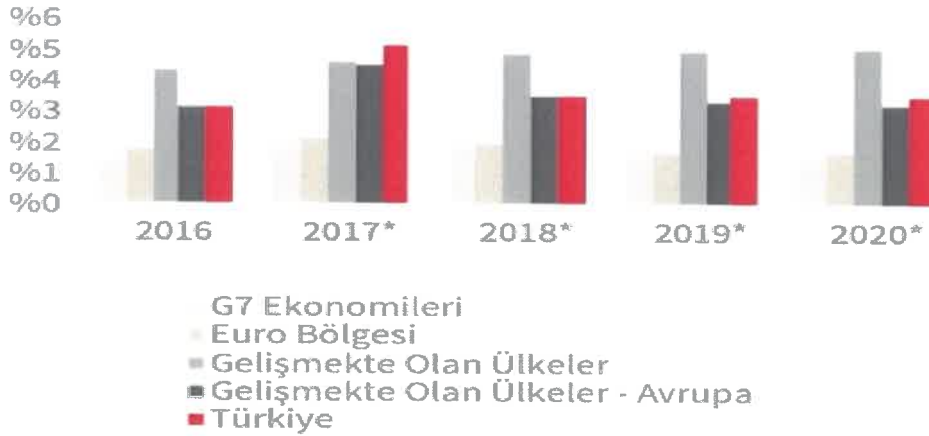
Avrupa Merkez Bankası (AMB), 26 Ekim 2017 tarihinde refinansman işlemlerindeki faiz oranı ile marjinal kredi kolaylıkları ve mevduat imkanları üzerindeki faiz oranlarını sırasıyla % 0, % 0,25 ve - % 0,40 seviyelerinde sabit tutmaya karar vermiştir.

2017 Ocak ayında %13 ile son yılların yüksek seviyesine ulaşan işsizlik oranı, hükümetin istihdamı artırmak için yılın ilk yarısında başlattığı çalışmalar sonucunda Ekim itibariyle % 10,3'e gerilemiştir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2016 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, 2009'dan bu yana en düşük seviye olan % 2,9 olarak açıklanmıştır. GSYİH büyüme oranı 1Ç 2017 ve 2Ç 2017'de sırasıyla % 5,3 ve % 5,4 olarak kayıt altına alınmıştır. GSYİH 2017 yılının üçüncü çeyreğinde % 11,1 artış göstermiştir ve % 11,7 artan hane halkı tüketimi söz konusu büyümede önemli bir paya sahiptir.

GSYİH Büyüme Karşılaştırmaları

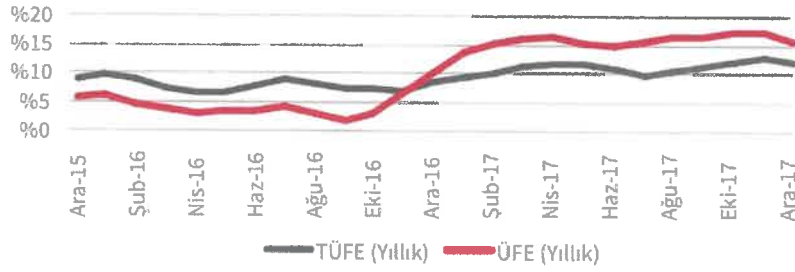


* Tahmini

Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2017

6.1.2. ENFLASYON

Temmuz 2017'den beri yükseliş eğiliminde olan ve Kasım ayında son 14 yılın rekor seviyesine ulaşan yıllık enflasyon % 12,98 olarak açıklanmıştır. TCMB Enflasyon Raporu 2017-IV'te, TL'nin döviz kuru sepeti karşısındaki değer kaybı ile başta petrol ve ana metaller olmak üzere ithalat fiyatlarında gözlenen artış enflasyon oranındaki artış eğiliminin ana nedenleri olarak gösterilmiştir.

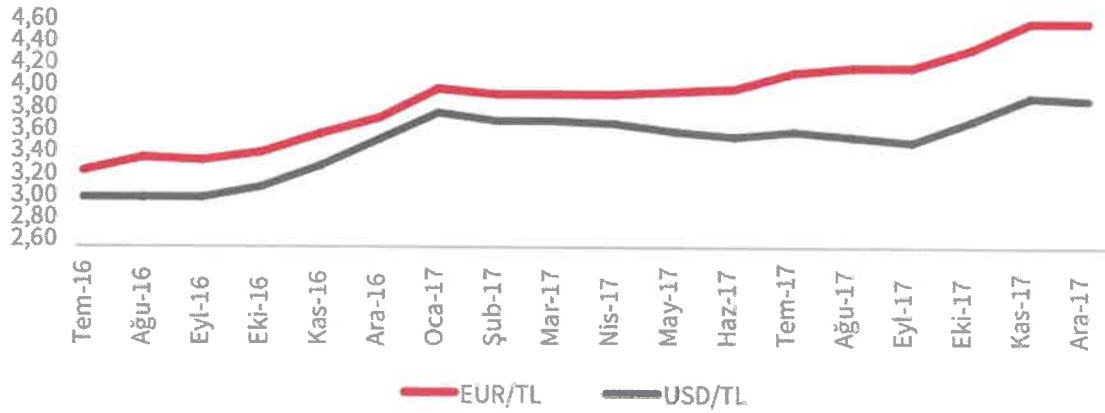


Kaynak: TÜİK

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

Türk Lirası (TL), ABD ile Türkiye arasında artan politik gerilim nedeniyle Kasım ayının son günlerinde yoğun bir baskı yaşamıştır. TL, 21 Kasım tarihinde ABD Doları karşısında tarihinin en düşük seviyesi olan 3,96'dan işlem görmüştür. TL'nin 2017 yılının başından sonuna dek Euro karşısında yaşadığı değer kaybı ise %24'e ulaşmıştır.

Döviz Kurları (Aylık Ortalama)



Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. Endeks, 2017 yılının ikinci yarısında düşüş eğilimi göstermiştir ve Aralık ayında yılın en düşük seviyesi olan 65,1 olarak kayıt altına alınmıştır.

6.1.5. YATIRIM PAZARI

Perakende ve ofis piyasalarındaki yatırımlar göz önüne alındığında, yatırım piyasası 2017 yılının ikinci yarısında ilk yarıyla kıyasla daha iyi bir performans göstermiştir. Ancak, piyasa halen yüksek faiz oranlarının ve bazı bölgelerde planlanan ofis ve perakende projeleri nedeniyle arz fazlası riskinin oluşturduğu baskıyla karşı karşıyadır. Bu bağlamda, yatırımcılar yukarıda bahsedilen finansman maliyeti ve arz fazlası riski nedeniyle temkinli hareket etmektedir. Geliştirilen yeni projelerle ilgili 2017'nin ikinci yarısında ciddi bir erteleme gözlemlenmemesine rağmen planlanan proje sayısına dair piyasada düşüş beklentisi mevcuttur. 2019 seçimlerinin yanı sıra Üçüncü Havalimanı ve Kanal İstanbul gibi büyük altyapı projelerinin gündemde yer alması beklenmektedir.

Geçtiğimiz dönemde, Carrefour İçerenköy ve Kipa Mersin'in satışı gibi bazı perakende yatırım işlemleri gözlenmiştir. Yeniden geliştirme fırsatı sunan Carrefour İçerenköy 2017 yılının en büyük işlemi olarak öne çıkmıştır. Söz konusu mülkleri satın alanların yerel yatırımcılar olduğu göz önüne alındığında, yabancı yatırımcılardan ziyade piyasada güçlü bir yerel yatırımcı ilgisi görülmektedir. Diğer yandan, sınırlı likidite ve yüksek finansman maliyeti nedeniyle mevcut varlıklarını nakde çevirme seçeneklerini değerlendiren bazı Türk perakende yatırımcılarının, önemli ölçüde portföy optimizasyonuna yöneldikleri gözlemlenmektedir.

Ofis yatırım piyasası, 2017 yılının ikinci yarısında bir nebze aktif bir süreç geçirmiştir. İşlem hacminin yaklaşık 77 milyon USD + KDV; getiri oranının ise %7,5 seviyesinde olacağı öngörülmektedir. Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF) ise ofis piyasasındaki en aktif yatırımcılar olarak öne çıkmıştır.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. ALTINDAĞ İLÇESİ

İç Anadolu bölgesinde, Ankara iline bağlı bir ilçedir. Ankara ilinin kuzeydoğu kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması akabinde artan nüfusu ile birlikte 1953 yılında kurulmuştur.

İlçenin kuzeyinde Çubuk ve Pursaklar, batısında Keçiören ve Yenimahalle, güneyinde Mamak, güneybatısında Çankaya, doğusunda Akyurt ve Elmadağ ilçeleri yer almaktadır.

Cumhuriyet döneminde Ankara'nın başkent olması ile şehir Altındağ bölgesinde inşa edilmeye başlanmıştır. İlçede döneme ait çok sayıda tarihi yapı yer almaktadır.

Altındağ ilçesi, Türkiye'nin en büyük ve en önemli müzelerine sahiptir. Anadolu Medeniyetler Müzesi, Kurtuluş Savaşı Müzesi, Cumhuriyet Müzesi ve Ankara Etnografya Müzesi başta olmak üzere onlarca kültürel mekan tarihin izlerini günümüze taşımaktadır.

İlçede tarihi dokunun korunması amacıyla uzun yıllarca imar uygulamasına izin verilmemiş olup bu durum gecekondular tarzı yapının artmasına neden olmuştur. Akabinde altyapı problemleri doğmuştur.

Ancak taşınmazın konumlandığı tarihi Ulus semti; merkezi bölgelere yakın olması, tarihi zenginlikleri ve ticari potansiyeli ile ilçenin en önde gelen merkezi durumundadır. Semtte altyapı tamdır.

2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 371.366 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK BİNALAR

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık binalara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Kızılay-Sıhhiye arasında, Kızılay Meydanı civarında konumlu, toplam 9 katlı olarak inşa edilmiş, 2.790 m² olarak pazarlanmakta olan ticari bina 11.800.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 4.230,-TL)

İlgili Tel: 0 (312) 222 20 25

- 2) Anafartalar Caddesi üzerinde konumlu, toplam 7 katlı olarak inşa edilmiş, 1.650 m² olarak pazarlanmakta olan yeni ticari bina 8.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 4.850,-TL)
İlgili Tel: 0 (312) 417 03 04
- 3) Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinde konumlu, toplam 10 katlı olarak inşa edilmiş, 3.680 m² olarak pazarlanmakta olan ticari bina 17.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 4.620,-TL)
İlgili Tel: 0 (312) 230 25 55
- 4) Çankırı Caddesi üzerinde konumlu, toplam 8 katlı olarak inşa edilmiş, 3.000 m² olarak pazarlanmakta olan ticari bina 14.250.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim fiyatı ~ 4.750,-TL)
İlgili Tel: 0 (312) 440 63 00

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyeti,
- Müşteri celbi,
- Tescilli eser niteliğinde olması,
- Kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer alması,
- Çevrenin yüksek ticaret potansiyeli,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktör:

- Otoparkının olmaması,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "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." yazmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede değerlendirme konusu taşınmazın arsasına emsal teşkil edebilecek nitelikte bir arsa bulunamamasından dolayı değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsaller; değerlemeye konu taşınmaz için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	4.230	45%	10%	50%	-5%	-10%	8.035
Emsal 2	4.850	25%	10%	50%	-10%	-10%	8.005
Emsal 3	4.620	30%	10%	50%	-5%	-10%	8.085
Emsal 4	4.750	25%	10%	50%	-5%	-10%	8.075
Ortalama							8.050

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak takdir olunan m² birim pazar değeri ile toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ				
ADA NO	PARSEL NO	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
976	5	6.194	8.050	49.860.000

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre; rapor konusu taşınmazın pazar değeri için; **49.860.000,-TL (Kırkdokuzmilyonsekizyüzaltmışbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

9.2. SİĞORTAYA ESAS DEĞERİ

Taşınmazın sigortaya esas değeri 17.008.724,-TL olarak takdir edilmiştir.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları dikkate alınarak takdir olunan pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
PAZAR DEĞERİ	49.860.000	12.078.000	10.060.000

Not: 02.05.2018 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 4,1282 TL ve 1,-EURO = 4,9561 TL'dir.

Taşınmazın KDV dahil pazar değeri 58.834.800,-TL'dir. Taşınmazın sigortaya esas değeri; 17.008.724,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

Taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 03 Mayıs 2018

(Değerleme tarihi: 26 Nisan 2018)

Saygılarımızla,



Pinar Başak ÇAMDERE
Hidrojeoloji (Jeoloji) Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydü Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Tapu Kayıt Örneği
- İmar Durumu Yazısı
- Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri