Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

NOVA
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GYO A.Ş.
Çankaya / ANKARA
(Ankara Bina)

BARIS METEKOGLU

Bu rapor 20258048098 kimlik numarali BARIS METEKOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 14/12/2020 13:10

Rapor No : 2020/663

ONUR KAYMAKBAYRAKTAR

Bu rapor 46084341202 kimlik numarali ONUR KAYMAKBAYRAKTA tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 14/12/2020 12:04

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi – No	:	02 Aralık 2020 -010
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam mülkiyet
Değerleme Tarihi	:	09 Aralık 2020
Rapor Tarihi	:	14 Aralık 2020
Rapor No	:	2020/7663
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Kavaklıdere Mahallesi, Atatürk Bulvarı, A blok, No: 191, Jonh Kennedy Caddesi B blok, No:1 ile 3, C blok, No:5, 7 ve 9 Çankaya / ANKARA.
Tapu Bilgileri Özeti	:	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 5708 ada, 6.287m² yüzölçümlü, "A ve C bloklar üçer kat, B blok 23 kattan oluşan betonarme bina" nitelikli 63 no'lu parsel
Sahibi	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İmar Durumu	:	Merkezi İş Alanı, Plan Notları: "Emsal; 2,50"
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)		
Pazar Değeri	**154.745.000,-TL**	**19.467.000,-USD**
Taşınmazın yıllık toplam kira değeri	**5.592.000,-TL**	**703.000,-USD**
Ortalama aylık birim kira değeri	**17,-TL**	**2,14 USD**
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Değerleme Uzmanı**	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Barış METEKOĞLU (SPK Lisans Belge No: 401255)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un 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 uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI 3
2. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ 5
3. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 7
4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGLER 9
5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14
6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER 18
7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 27
8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 36
9. BÖLÜM SONUÇ 39

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

1. BÖLÜM DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlenen varlığın veya yükümlülüğün değerleme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerleme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerleme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar değeri:

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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerleme tarihi itibariyle belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

İşbu değerleme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

1.2 Uygunluk Beyanı

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 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 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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

2. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

2.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 14.12.2020 tarihinde, 2020/7663 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

2.2 Raporu hazırlayanları ad ve soyadları, sorumlu değerleme uzmanının adı ve soyadı

Bu değerleme raporunu 401255 SPK Lisans belge no'suna sahip değerleme uzmanı Barış METEKOĞLU ile 401123 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerleme uzmanı Onur KAYMAKBAYRAKTAR hazırlamıştır.

2.3 Değerleme tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 14.12.2020 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 009 no'lu ve 02.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un 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 uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

2.6 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

1.

Talep Tarihi	:	01 Aralık 2019 – 012
Ekspertiz Tarihi	:	05 Aralık 2019
Rapor Tarihi	:	11 Aralık 2019
Rapor No	:	2019/6397
Raporu Hazırlayanlar	:	Barış METEKOĞLU / Şehir Plancısı/ SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401255
		Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Pazar Değeri	:	151.865.000,-TL

2.

Talep Tarihi	:	20 Mart 2020 – 001
Ekspertiz Tarihi	:	30 Mart 2020
Rapor Tarihi	:	03 Nisan 2020
Rapor No	:	2020/2409
Raporu Hazırlayanlar	:	Barış METEKOĞLU / Şehir Plancısı/ SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401255
		Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Aylık kira değeri	:	466.000,-TL

3.

Talep Tarihi	:	15 Ekim 2020
Ekspertiz Tarihi	:	26 Ekim 2020
Rapor Tarihi	:	02 Kasım 2020
Rapor No	:	2019/6397
Raporu Hazırlayanlar	:	Barış METEKOĞLU / Şehir Plancısı/ SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401255
		Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Aylık kira değeri	:	466.000,-TL

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

3. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

3.1 Şirketi tanıtıcı bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	**:**	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	**:**	İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / ANKARA
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 problemli 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 değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

3.2 Müşteriyi tanıtıcı bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	**:**	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	**:**	İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL
TELEFON NO	**:**	0 (850) 724 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	**:**	958.750.000,- TL
KURULUŞ TARİHİ	**:**	6 Ağustos 1999
HALKA AÇIKLIK ORANI	**:**	% 45,27
FAALİYET KONUSU	**:**	Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal 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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi detaylı olarak verilen ve şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un 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 uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
İşbu değerleme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGLER

4.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar hakkında bilgiler

4.1.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu

SAHİBİ	**:**	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İLİ	**:**	Ankara
İLÇESİ	**:**	Çankaya
MAHALLESİ	**:**	Kavaklıdere
MEVKİİ	**:**	---
PAFTA NO	**:**	---
ADA NO	**:**	5708
PARSEL NO	**:**	63
ANA GAY. NİTELİĞİ	**:**	A ve C blok üçer kat, B blok 23 kattan oluşan betonarme bina
YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	**:**	6.287 m²
YEVMİYE NO	**:**	6536
CİLT NO	**:**	6
TAPU TARİHİ	**:**	20.03.2008

Not: Parsel üzerindeki yapı için tapuda cins tashihi yapılmıştır.

4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen 04 Aralık 2020 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- 83 m²' lik kısım istimlake tabidir. (22.12.1973 tarih, 15735 yevmiye numaralı)
- Bu parsel istimlake tabidir. (22.12.1973 tarih, 15735 yevmiye numaralı)

Şerhler Bölümü:

- Ego lehine 60 yıl müddetle kira şerhi. (20.02.1975 tarih, 2324 yevmiye numaralı)

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

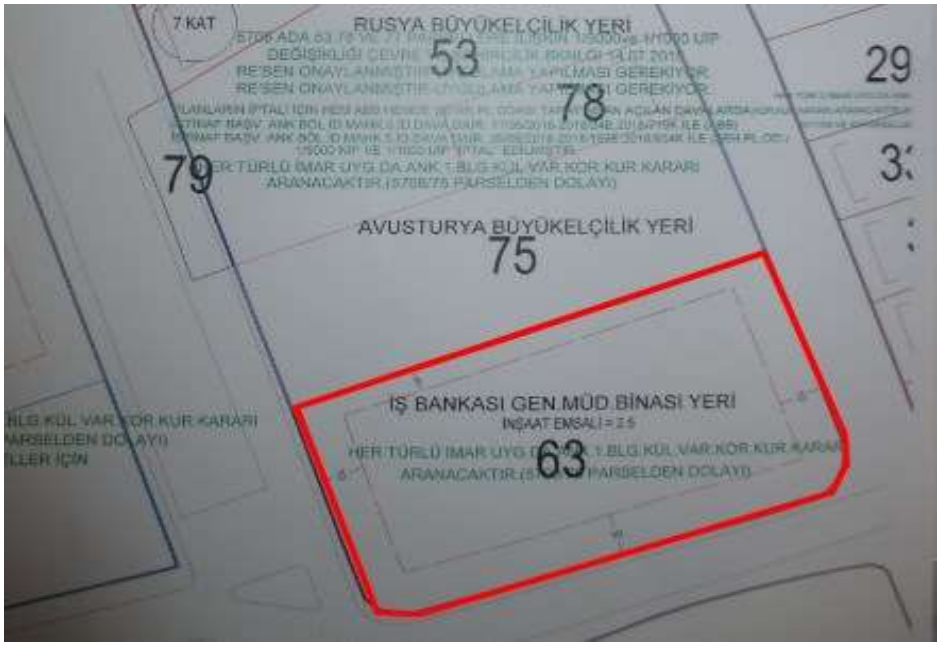
4.1.3 İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler

Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 14.10.2020 tarihli yazılı imar durumu belgesine göre; rapor konusu taşınmazın; Ankara İmar İdare Heyetinin 10.10.1958 tarih ve 782 sayılı kararı ile onaylanan, 38300 no'lu parselasyon planı kapsamında 1/1000 ölçekli uygulama imar planında **'Merkezi İş Alanı' (İş Bankası Genel Müdürlüğü Binası Yeri)** içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca bitişiğinde bulunan 5708 ada 75 no'lu parsel üzerinde ki yapıların I numaralı Kültür Varlıklarını Koruma ve Bölge kurulunun 26.11.2015 tarih ve 2845 sayılı kararı ile 2683 sayılı yasa kapsamında korunması gerekli taşınmaz Kültür Varlığı olarak koruma grubunun 1 (bir) olarak tescil edilmiş olması nedeniyle Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 664 sayılı ilke karar gereğince, 5708 ada 75 parsel ile komşu parsellere cephe veren diğer parsellerde yapılmak istenilen tüm uygulamalarda Ankara I numaralı Kültür Varlıklarını Korum Bölge Kurulundan izin alınması gerekmektedir.

ADA NO	PARSEL NO	PLAN FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTI
5708	63	Merkezi İş Alanı	Emsal (E): 2,50

Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

PARSELE AİT İMAR PLANI ÖRNEĞİ



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

4.1.4 Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerleme tarihi itibari ile değerleme konusu taşınmaza ait dijital arşiv dosyası tarafımıza verilmiş olup, arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıda ki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmaza ait 02.09.1976 tarih, bila sayılı mimari proje bulunmaktadır.
- A, B ve C bloklar için düzenlenmiş 13.04.1972 tarih ve A/201 sayılı Yapı Ruhsatı,
- C blok'un ilavesi için verilmiş olan 30.11.1973 tarih A/736 sayılı yapı ruhsatı,
- A, B ve C blokların tamamı için düzenlenmiş olan 24.11.1976 tarih, 31159/76 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Taşınmaz 05.11.1976 tarih, 129 sayılı ilave yapı ruhsatı ve 24.11.1976 tarih, 31159/76 sayılı yapı kullanma izin belgesine göre 29.019 m² toplam inşaat alanına sahiptir. İlave yapı ruhsatı üzerinde yer alan açıklamalardan anlaşıldığı üzere 29.019 m² alanın 21 m²'lik kısmı bahçe duvarı için alınmıştır.
- A, B ve C blokların toplam alanı 28.998 m² olduğu tespit edilmiştir. Ancak kira sözleşmeleri incelendiğinde toplam 27.412,70 m^2'lik bir alan üzerinden kiralama yapıldığı dikkate alınmıştır. Bu durum projedeki rampa alanlarının, yapı boşluklarının bina toplam inşaat alanında hesaplanmasından kaynaklanmaktadır. Kira değerlemesinde sözleşmede yer alan kullanım alanları dikkate alınmıştır.
- Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama Şubesi ile yapılan görüşmede taşınmazın eski 5708 ada 52 ve 57 parsel olduğu, yeni ise 5708 ada 63 parsel olduğu şifahen öğrenilmiştir. Taşınmazın işlem dosyasında yer alan evrakların bazıları 52 parsel bazıları ise 57 parsel olarak düzenlendiği görülmüştür.
- 06.06.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Kanunu'na göre düzenlenmiş 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.

RUHSAT / YAPI KULLANIMA İZİN BELGESİ (İSKAN)	TARİHİ NO'SU	KULLANIM ALANI (M^2)
Ruhsat	13.02.1972 – A/201	23.273
İlave ruhsat	30.11.1973 - A/736	28.014
İlave ruhsat	05.11.1976 - 129	29.019
İskan	24.11.1976 - 31159/76	29.019

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

4.2 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Beyanlar bölümünde yer alan ' 83m² lik alan istimlake tabidir' beyanla ilgili olarak Çankaya Tapu ve Kadastro Müdürlüğü ile görüşülmüş olup söz konusu beyanın herhangi bir geçerliliğinin bulunmadığı, parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izin belgesinin alındığı ve cins değişikliğinin yapılmış olduğu öğrenilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Ego lehine olan kira şerhi de eski tarihli olup bu şerhinde taşınmazın devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerine (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

4.3 Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler

4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmadığı belirlenmiştir.

4.3.2 Belediye İncelemesi

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

4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazların hukuki durumuna olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu **"'Merkezi İş Alanı' (İş Bankası Genel Müdürlüğü Binası Yeri)"**dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Ticaret ve Konut Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır. Bölgede boş parsel yok denecek kadar azdır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

4.5 Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar

Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı tespiti yoktur.

4.6 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler

Değerleme tarihi itibariyle rapor konusu gayrimenkul yapı kullanma izin belgesini almış bina niteliğindedirler. Gayrimenkul için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun 3.1.4 bölümünde yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

4.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Parsel üzerindeki yapı, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir. Ayrıca taşınmaz için yapı izin belgeleri de alınmıştır. Bu nedenle rapora konu taşınmazlar yapı denetime tabi değildir.

4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Rapor konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

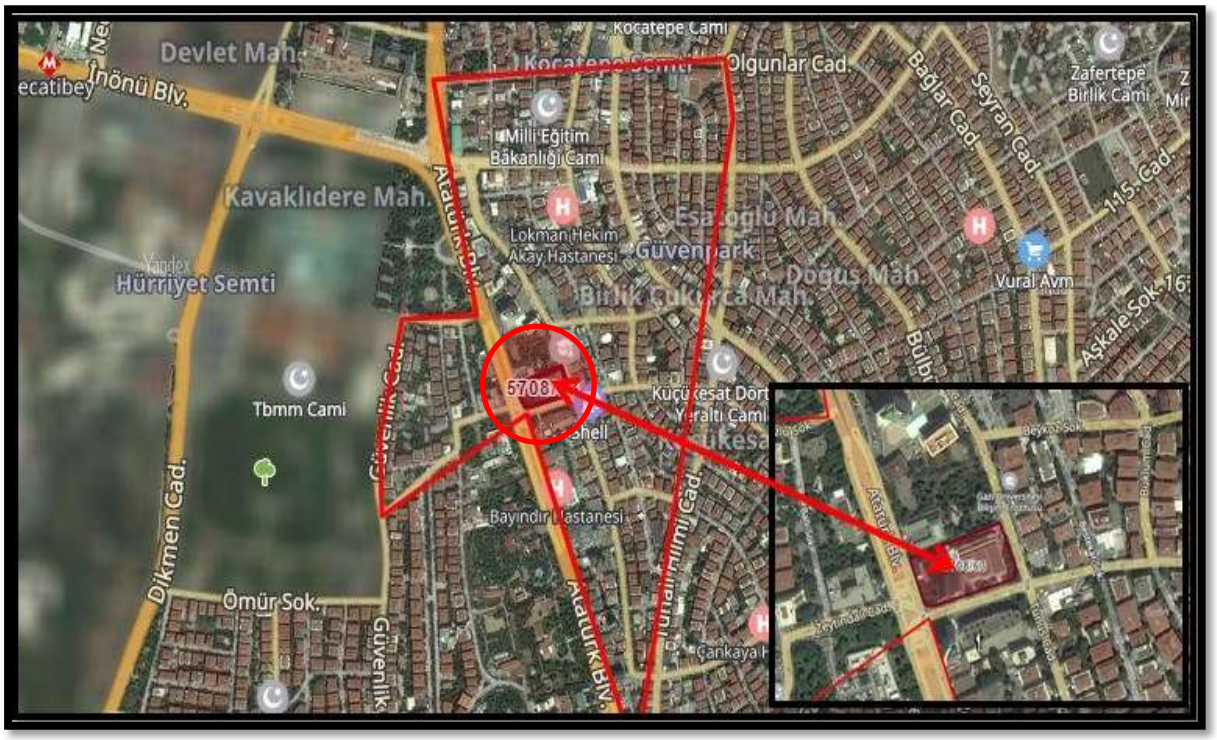
5.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerlemeye konu ana gayrimenkul; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan 191 kapı no'lu A blok, John F. Kennedy Caddesi üzerinde yer alan 1 ve 3 no'lu B blok, 5,7 ve 9 no'lu C bloktan oluşan Ankara İş Kule Kompleksi'dir.

Ana gayrimenkule ulaşım; bölgenin önemli ulaşım akslarından biri olan Atatürk Bulvarı üzerinde kuzey istikametinde ilerlenir. Bulvar üzerinde yer alan Bayındır Hastanesi'ni geçtikten yaklaşık 500 m sonra ana gayrimenkul sol tarafta konumlanmaktadır. Ana gayrimenkulün konumlu olduğu parsel güney cepheden Jonh F. Kennedy Caddesi, batı cepheden Atatürk Bulvarı, Doğu cepheden ise Tunus Caddesi`ne cephelidir.

Değerleme konusu ana gayrimenkul Ankara'nın bir çok kamu kuruluşunun, konsolosluk binasının, en önemli ticaret merkezlerinin ve plazalarının üzerinde bulunduğu Atatürk Bulvarı üzerinde konumlanmaktadır. Yakın çevresinde; Almanya Konsolosluğu, Mısır Konsolosluğu, Bulgaristan Konsolosluğu, Avusturya Konsolosluğu, Ankara Sanayi Odası, Çağdaş Sanatlar Merkezi, Türkiye Büyük Millet Meclisi, Yargıtay binası, İç İşleri Bakanlığı, Adalet Bakanlığı Ek binası, Tunalı Hilmi Caddesi ve Bayındır Hastanesi bulunmaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, müşteri celbi, bölgenin yüksek ticari potansiyeli ve tamamlanmış alt yapıya sahip olması taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir. Bölge Çankaya belediyesi sınırları içerisinde kalmakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

5.2 Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

İNŞAAT TARZI	:	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	:	Ayrık (Blok)
KAT ADEDİ	:	A Blok: 6 (3 bodrum, zemin ve 2 normal kat) B Blok:29 (3 bodrum, zemin, 23 normal, tesisat ve makine dairesi katı) C Blok: 6 (3 bodrum, zemin ve 2 normal kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m^2)*	:	28.998 m² (*)
ELEKTRİK	:	Şebeke (tüm binayı destekleyen 2 adet 200 KVA UPS)
JENERATÖR	:	Mevcut
TRAFO	:	Mevcut (2 adet 1000 KVA trafo)
PARATONER	:	Mevcut
SU	:	Şebeke
SU DEPOSU	:	100 tonluk ve 60 tonluk 2 adet çelik saç su tankı
HİDROFOR	:	Mevcut (2 adet alt zone-üst zone)
KANALİZASYON	:	Şebeke
KLİMA TESİSATI	:	Merkezi sistem klima santralleri mevcut + City Multi VRF
ISITMA SİSTEMİ	:	3 adet, doğalgaz yakıtlı, Viessmann marka, 1.000.000kcal/h kapasiteli kazan
UYDU YAYIN SİSTEMİ	:	Mevcut (Altyapısı kablo tv altyapısı mevcuttur)
TELEFON SANTRAL	:	Mevcut
ASANSÖR	:	Asansör (A Blok'ta 1 adet, B Blok'ta 4 adet, C Blok'ta 2 adet olmak üzere toplamda 7 adet SCHİNDLER marka)
GÜVENLİK	:	Kapalı devre CCTV sistemi güvenlik kameraları (kartlı giriş sistemi ve giriş turnikeleri mevcuttur.)
SES YAYIN SİSTEMİ	:	Banka bölümünde kapalı hacimlerde ses yayın sistemi mevcut (Tüm binada acil anons/seslendirme sistemi mevcuttur)
YANGIN İHBAR TES.	:	Duman algılayıcı sensörler, garajlarda ve tesisat merkezinin bir kısmında sprinkler
YANGIN SÖN. TES.	:	Sulu söndürme sistemi (Sprinkler), Yangın dolapları, tüplü söndürücüler ve FM 200 gazlı söndürme sistemi
YANGIN MERDİVENİ	:	Mevcut 2 adet (betonarme ve çelik konstrüksiyon)
DIŞ CEPHE	:	Plastik esaslı dayanıklı dış cephe boyası
ÇATI	:	Teras tipi çatı

(*) Toplam inşaat alanı mimari projesinden alınmıştır. Kira sözleşmeleri incelendiğinde toplam kiralanan alanın 27.412,70 m^2 olduğu görülmektedir. Bu durum projedeki rampa alanlarının da toplam inşaat alanı hesabına dahil edilmesinden kaynaklanmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

5.2.1 Binanın Genel Özellikleri

- Değerlemeye konu taşınmaz; A, B ve C blok olmak üzere toplam 3 adet bloktan oluşmaktadır.

A Blok'un yapısal özellikleri;

- A Blok'un girişi Atatürk Bulvarı üzerinde bulunmakta olup, 191 kapı numarasına sahiptir.
- A Blok; 3 bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır.
- A Blok'un 3. ve 2. bodrum katında; kapalı otopark, 2. bodrum kata ayrıca, arşiv odaları, ups odası, cctv ve sistem odaları bulunmaktadır 1. bodrum katında konferans salonu, sergi salonu ve toplantı salonu, zemin katında; giriş holü, danışma alanı ve güvenlik birimi, 1. ve 2. normal katında; farklı ölçülerde ofis alanları bulunmaktadır.
- A Blok'un 1. bodrum ve 1. normal katından B Blok'a geçiş alanı bulunmaktadır.

B Blok'un yapısal özellikleri;

- B Blok'un girişi John F. Kennedy Caddesi üzerinde bulunmakta olup, 1 ve 3 kapı numarasına sahiptir.
- B Blok; 3 bodrum, zemin, 23 normal, tesisat ve makine dairesi katı olmak üzere toplam 29 kattan oluşmaktadır.
- B Blok'un 3. bodrum katında; havalandırma, klima santralleri, 2. bodrum katında; temizlik firmasına ait ofis alanları, arşiv, bay-bayan WC, telefon-santral odası, 1. bodrum katında; güvenlik merkezi, depolar, teknisyen odaları, zemin katında; güvenlik ve genel evrak bölümü, 1. normal katında; sağlık ünitesi, başkanlık makamı geçişi, santral bölümü, 2. normal katında; kütüphane, 3. ila 23. normal katlarda ofisler-makam odaları, toplantı odaları, çay ocağı, WC ve ofis hacimlerinde duş hacimleri, teras bölümleri; tesisat katında; asansör makina dairesi, makine dairesi katında ise; makina dairesi ve açık teras hacimleri bulunmaktadır.
- B Blok'un 1. bodrum ve 1. normal katından A ve C Blok'a geçiş bulunmaktadır.

C Blok'un yapısal özellikleri;

- C Blok'un girişi John F. Kennedy Caddesi üzerinde bulunmakta olup, 5, 7 ve 9 kapı numarasına sahiptir.
- C Blok; 3 bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır.
- C Blok'un 3. bodrum katında; klima santralleri ve kapalı otopark alanı, 2. bodrum katında; kapalı otopark alanı, jeneratör ve pano odaları, 1. bodrum katında; 2 adet yemekhane ve mutfak bölümleri, WC'ler, şube lokali, danışma, güvenlik, ofis alanları, eğitim salonu ve WC'ler, 1. normal katında şube lokali, açık ve kapalı ofis çalışma alanı ve WC'ler, 2. normal katında ofisler, çay ocağı ve WC'ler bulunmaktadır.
- C Blok'un 1. bodrum ve 2. normal katından B Blok'a geçiş bulunmaktadır.
- **C Blok'un yaklaşık 1.657m²' lik kısmı Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından Başkent Şubesi olarak kullanılmakta, diğer kısım ise 25.756 m²' lik kısımların ise İç İşleri Bakanlığı tarafından kiralandığı görülmüştür.**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

- İç mekanlar; eski kiracının ve mevcut kiracının kullanımına uygun olarak dekore edilmiştir.
- Yönetici odaları, toplantı salonları ve ofislerde; zeminler; halı, mermer veya laminat parke kaplı, duvarlar; ahşap lambri, laminat panel, saten boya veya mineral sıva kaplı, tavanlar ise; alüminyum asma tavan ve plastik boyalıdır.
- Islak hacimlerde (WC, mutfak v.b.); zeminler; seramik veya karo mozaik kaplı, duvarlar; fayans veya beton kaplı, tavanlar ise; asma tavan veya plastik boyalıdır.
- Kat hollerinde; zeminler; mermer, karo mozaik veya halı kaplı, duvarlar; fayans, mineral sıva, plastik veya yağlı boya kaplı, tavanlar ise; plastik boyalıdır.
- Koridorlarda; zeminler mermer kaplı, duvarlar plastik boyalı ve mineral sıvalı, tavanlar ise asma tavan veya plastik boyalıdır.
- Teknik hacimlerde; zeminler şap beton, seramik veya karo mozaik kaplı, duvarlar ve tavanlar ise plastik boyalıdır.
- Kapalı otopark alanlarında; zeminler beton kaplı, duvarlar ve tavanlar ise brüt betondur.
- Pencere doğramaları alüminyum, kapı doğramaları ise, yer yer ahşap, yer yer ise laminant malzemeden imal edilmiştir.
- Blokların dış cepheleri; plastik esaslı dayanıklı dış cephe boyası ile kaplıdır.

5.3 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamakla birlikte rapora konu taşınmazın kiracısının İç İşleri bakanlığı olması sebebiyle ekspertiz tarihi itibariyle güncel fotoğraf çekilmesine güvenlik sebebiyle izin verilmemiştir. Bu taşınmaz için 28 Ocak 2019 tarihli ekspertiz çalışmasında yapmış olduğumuz tespitlerin güncel olarak da devam ettiği görülmüştür. Rapor ekinde eski tarihli taşınmaz fotoğrafları kullanılmıştır.

5.4 Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

Rapor konusu taşınmazın için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Taşınmaz için yapı izin belgesinin bulunması ayrıca yapı kayıt belgesinin de bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanununun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.6 Gayrimenkulün değerleme tarihi itibariyle hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Değerleme tarihi itibariyle ana gayrimenkul hali hazırda İç İşleri Bakanlığı tarafından ofis binası olarak kullanılmaktadır. Binanın girişi katından ayrıca İş bankası şubesinin de kullanımında olan bir alan mevcuttur.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

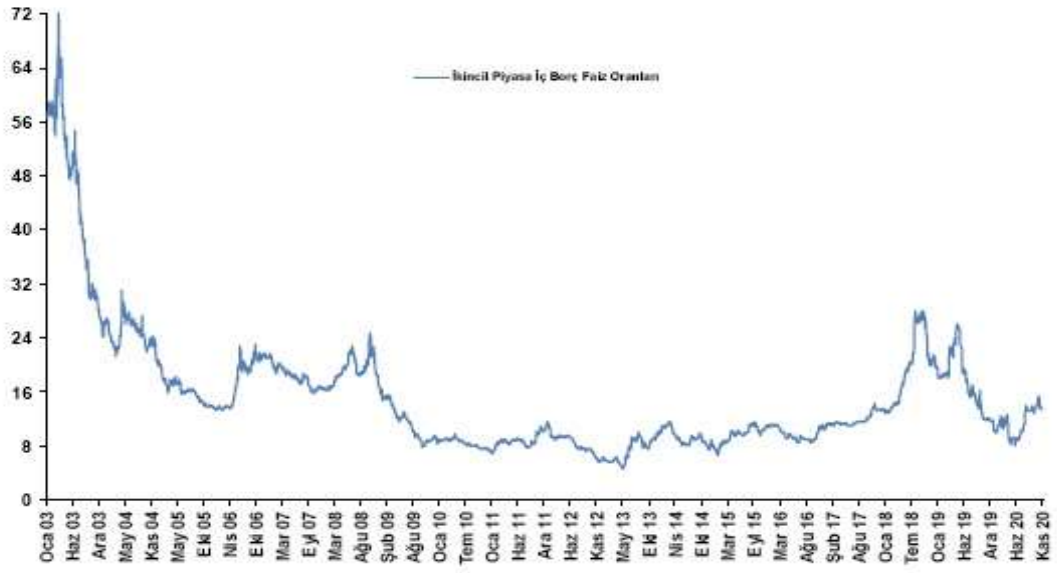
6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Türkiye'de Yaşanan Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5'ların üzerine kadar çıkmıştır. 2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir. 2020 yılı Ekim ayından sonra ani kur artışlarına önlem için politika faizinde artış yönüne gidilmiştir.

Faiz Oranı (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

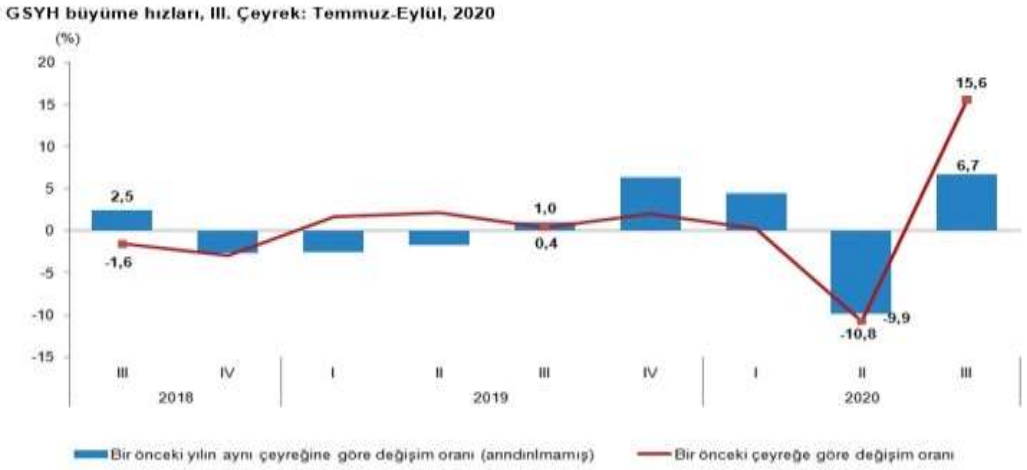
.

6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır.

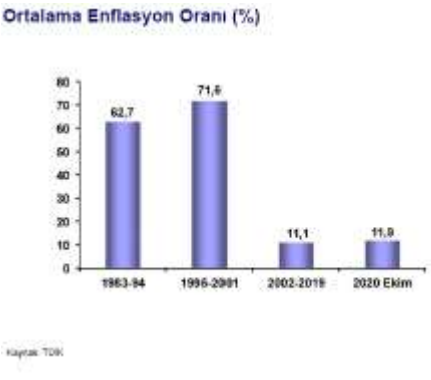
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri % 41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri % 15,0, sanayi % 8,0, inşaat % 6,4, tarım % 6,2, diğer hizmetler faaliyetleri % 6,0, gayrimenkul faaliyetleri % 2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri % 2,4 ile hizmetler % 0,8 artmıştır. Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,5 azalmıştır.

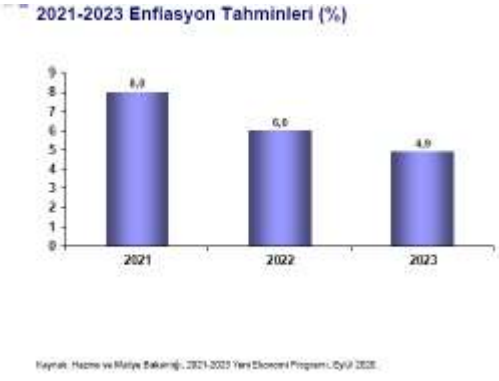
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %15,6 artmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,5 artmıştır.



Kaynak: TUİK

Hazine ve Maliye Bakanlığı 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı'nda belirtilen ekonomik beklentilerine göre 2019 yılı için büyüme oranı % 2,3, 2020 yılı için % 3,5 ve 2021 yılı için ise büyüme oranı % 5 mertebelerinde olacaktır.





TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim olmuştur. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma olmuştur.

Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %1,69 ile ev eşyası olmuştur.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,30	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	13,19	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	14,03	10,56	21,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	12,04	15,87	15,63

Kaynak: TUİK

6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat sektörü 2020 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,7 küçülmüştür. Covid-19'un olumsuz etkisi inşaat sektörü üzerinde daha sinirli etki yaratmıştır. Geçen yılın ikinci çeyreğinde yaşanan yüzde 11,7 daralma nedeniyle de önemli bir baz etkisi oluşmuştur. 2020 yılının ikinci çeyreğindeki küçülme ile inşaat sektörü 8 çeyrek üst üste küçülmüştür. İnşaat sektöründe Covid-19 yani sıra küçülmeye yol açan kendi dinamiklerinden kaynaklanan sorunlar da devam etmiştir.

2020 yılının ikinci çeyreğinde inşaat harcamaları cari fiyatlarla geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 9,0 azalmış ve 123,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde inşaat faaliyetlerinin Covid-19 nedeniyle sınırlanması inşaat harcamalarında daralmaya yol açmıştır.

İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki son 7 çeyrektir önemli ölçüde bozulmuştu. 2018 yılında ekonomi yüzde 3,0 büyürken inşaat sektörü yüzde 1,9 küçülmüştü. 2019 yılında ise ekonomi yüzde 0,9 büyürken inşaat sektörü yüzde 8,6 daralmıştı. 2020 yılının ilk çeyrek döneminde de ekonomi yüzde 4,5 büyümüş ancak inşaat sektörü yüzde - % 1,9 küçülmüştür. 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde ise bu kez ekonomi yüzde 9,9 daralırken inşaat sektöründe küçülme yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

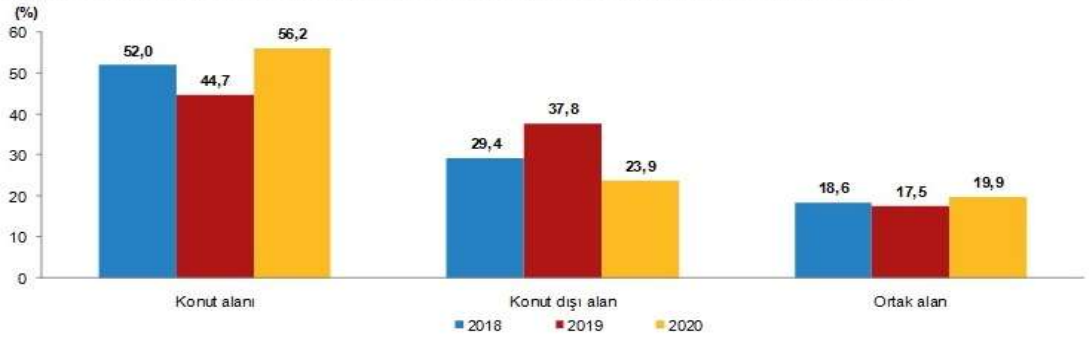
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı % 73,7, yüzölçümü % 58,1, değeri % 76,1, daire sayısı % 97,9 artmıştır. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

				Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2020	2019(r)	2018(r)	2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

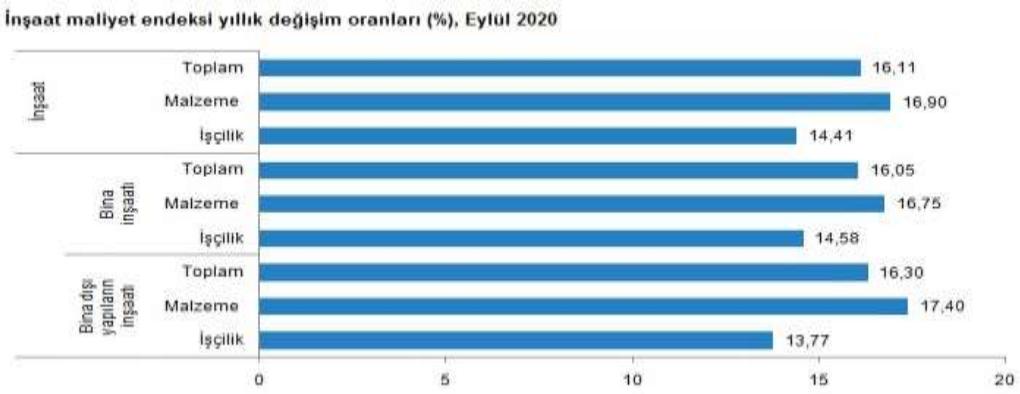
Kaynak: TUİK

İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre % 2,11, bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,11 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 3,48 arttı, işçilik endeksi % 0,75 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 16,90, işçilik endeksi %14,41 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,19, bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,05 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 3,64 arttı, işçilik endeksi % 0,75 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 16,75, işçilik endeksi % 14,58 artmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.



Kaynak: TUİK

6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye'de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibariyle faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibariyle sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusu olsa da 2017 – 2018 yılları itibariyle konut kredi faizleri ve kullanım oranları düşüş seyretmiştir. 2019 yılında ise konut faiz oranları kampanyalar sayesinde düşmüş ve kullanım oranları artmaya başlamıştır. 2020 yılı ikinci çeyrek itibariyle en düşük faiz oranları ile konut kredileri kullandırılmaya başlanılmıştır.

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,3 azalarak 119.574 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 22.270 konut satışı ve % 18,6 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10.624 konut satışı ve % 8,9 pay ile Ankara, 6.846 konut satışı ve % 5,7 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 16 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkari ve 71 konut ile Bayburt olmuştur.

Türkiye genelinde 2020 Ekim ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 49,3 azalış göstererek 25.566 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 21,4 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 5.494 konut satışı ve % 21,5 pay ile ilk sırayı almıştır. İpotekli konut satışının en az olduğu iller 4'er konut ile Ardahan ve Hakkari olmuştur.

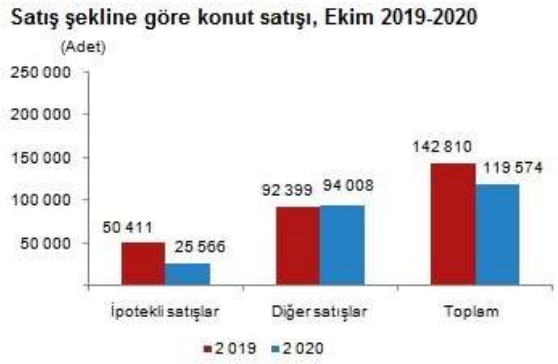


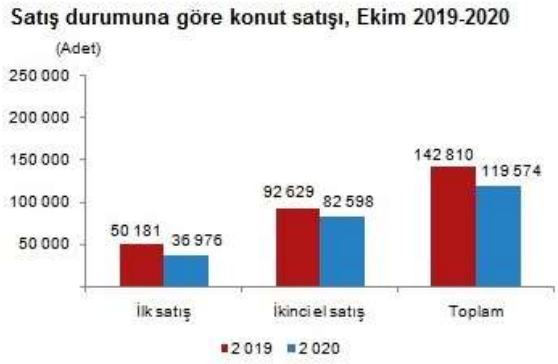
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 26,3 azalarak 36.976 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 30,9 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 6.401 konut satışı ve % 17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2.409 konut satışı ile Ankara ve 797 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,8 azalış göstererek 82.598 olmuştur. İkinci el konut satışlarında İstanbul 15.869 konut satışı ve % 19,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı % 71,3 oldu. Ankara 8.215 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 5.049 konut satışı ile İzmir izlemiştir.





Ocak-Ekim döneminde 1.280.852 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre % 27 artış göstermiştir. Ocak-Ekim döneminde ipotekli konut satışı % 124,2 artarak 534.256, diğer satış türlerinde ise % 3 azalarak 746.596 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar % 2,3 artarak 396.184 olmuştur. İkinci el konut satışları da % 42,5 artarak 884.668 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 23,1 artarak 5.258 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2020'de ilk sırayı 2.458 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 928 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 187 konut satışı ile Yalova ve 186 konut satışı ile Bursa izlemiştir.

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,6 oranında artarak 146,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 27,3 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 14 oranında artış göstermiştir.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 2,50, % 1,30 ve % 1,20 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 25,7 % 27,2 ve 27,80 oranında artış göstermiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki ve faizlerdeki artış,
- Yüksek enflasyon oranları,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Döviz bazında düşen gayrimenkul fiyatlarının yabancı ilgilisini artırması.

6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında enflasyonun ve faizlerin yüksek seyretmesine karşın konut satışları bir önceki yıla göre yine de artış göstermiştir. 2018 yılının özellikle ikinci yarısından sonra özellikle faiz ve dövizdeki artış ve enflasyondaki yüksek seyretme eğilimi nedeniyle gayrimenkule olan ilgi azalmış sadece bölgesel bazda ve yapılan kampanyalar neticesinde lokal olarak gayrimenkule ilgi olmuştur. 2019 yılının ikinci yarısından itibaren düşen konut faizleri ile konut satışlarında bir canlanma görülmüştür. 2020 yılının ilk çeyreğinde tüm dünyada görülen Covid 19 salgını nedeniyle ekonomiler durma noktasına gelmiş konut sektörü de bu durumdan çok olumsuz etkilenmiştir. Haziran ayı itibariyle konut kredilerinin kampanyalarla en düşük oranlara gerilediği, vadelerin 18 yıla çıkarılmasıyla konut sektörü canlanmış ve bu durum fiyatlara da yansıyarak artış göstermiştir. Eylül ayı itibariyle kur artışının da etkisi görülmüş ve faizler de artış göstermiştir. Eylül – Ekim aylarında kredi kullanım oranları ve konut satışlarındaki hız yavaşlamıştır. Kasım ayı itibariyle bu yavaşlama hızla devam etmektedir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

Ankara İli

Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında bulunmaktadır. Toplam yüzölçümü 25.437 km²'dir. Şehir merkezinin önemli bir bölümünün üzerinde kurulu olduğu Ankara Ovası'nın denizden yüksekliği 830 - 850 m civarındadır.

Türkiye'nin nüfus bakımından ikinci büyük ili durumundaki Ankara'nın 25 ilçesi bulunmaktadır. Bunlar; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bâla, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Birlikmesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar ve Yenimahalle adlarını taşımaktadır.

1924 yılında bugünkü anlamda belediyesine kavuşan şehir merkezinde, 1984 yılından sonra metropolitan ölçekteki sorunlarla uğraşmak üzere Ankara Büyükşehir Belediyesi ve bunun sınırları içinde 8 ilçe belediyesi (Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak, Keçiören, Sincan, Birlikmesgut ve Gölbaşı) kurulmuştur.

Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık % 50'sini tarım alanları, % 28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, % 12'sini çayır ve meralar, % 10'unu tarım dışı araziler oluşturmaktadır.

Cumhuriyetin ilk yıllarında Ankara'nın kent merkezi, tüm kamu binalarının bulunması sebebiyle Ulus olarak görülmektedir. Ancak zamanla kamu binalarının Ulus'tan, Çankaya ve Kızılay'a doğru kaymasıyla kent merkezi bu bölgede gelişim göstermiştir. Bu bölgedeki gelişimi artırıcı unsurdan biri Cumhurbaşkanlığı Köşkü'nün burada yer almasıdır.

Çankaya'nın gelişimi Tunalı Hilmi Caddesi, Gaziosmanpaşa ve Kavaklıdere'ye doğru devam etmiş, Atakule ve Karum Alışveriş Merkezleri ile birlikte ünlü mağazalar bu bölgeleri tercih etmeye başlamıştır.

Çankaya'nın uzantısında yer alan Gaziosmanpaşa semtinde ise ofis tarzı prestijli iş merkezleri hızlı bir gelişim göstermiş ve bu bölgede birçok yerleşim birimi ofise dönüşmüştür.

Prestijli iş merkezlerinin Gaziosmanpaşa'da yerleşmesi sosyal yaşamın da Kızılay, Çankaya ve özellikle de Kavaklıdere ve Tunalı Hilmi civarında gelişmesine yol açmıştır.

Çankaya ile birlikte Kızılay'da prestijli bir merkez konumuna yükselmiş ve halen Çankaya ve çevresinde yaşayanların ticari fonksiyonlarını karşılayan iş ve alışveriş merkezleri, kamu binaları, bakanlıklar, kamuyla iş yapan firmalar, çok sayıda şirketlerin irtibat bürosu veya merkezi yer almaktadır.

İl merkezindeki bu hızlı gelişim neticesinde yeni gelişim aksları "Eskişehir Yolu" ve "İstanbul Yolu" olarak ortaya çıkmış ve bu aksları "Konya Yolu" ve "Esenboğa (Samsun) Yolu" takip etmiştir.

2019 yılı nüfusu 5.639.076 kişidir.

Çankaya ilçesi

Çankaya, Türkiye CumhuriyBirlik'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara ili'ne bağlı bir ilçedir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin merkezi durumuna gelmiştir. Çankaya, Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biridir ve pek çok ilden daha kalabalıktır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak ve Keçiören olmak üzere beş ilçeye bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi kurulmuş, Çankaya da bu belediyeye bağlı bir metropol olmuştur. İlçe bir belediye başkanlığına ve bir kaymakamlığa bağlıdır. İlçede 116 tane mahalle vardır.

Ankara ilinin en yüksek nüfusa sahip ikinci ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2019 sayımlarına göre 944.609 kişidir. Nüfusun tamamı kentte yaşar.

Yüksek nüfusu nedeniyle birçok ilköğretim okulu ve liseye sahip olan Çankaya genel olarak bir öğrenci kenti görünümündedir. İlçede yüzden fazla ilköğretim kurumunun yanında, onlarca lise bulunmaktadır.

Çankaya'daki on bir adet üniversitede yüz bini aşan öğrenci yükseköğrenim görmektedir. Ankara ilinin üniversitelerinin tamamı bu ilçede toplanmıştır. Türkiye'nin önemli üniversitelerinden birçoğu ile birlikte vakıf üniversiteleri de ilçede yerini almıştır. Dünya'nın en iyi bin üniversitesi listesinde, Türkiye'den dereceye giren iki üniversiteden biri Çankaya'dadır. Kentte birçok üniversitenin yanı sıra, üniversite hasta neleri, fakülteler gibi üniversite alt kuruluşları bulunmaktadır. Çankaya'daki üniversitelere sadece Ankara'dan değil, Türkiye'nin dört köşesinden ve ülke dışından öğrenciler gelmektedir.

Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları Ankara Garı ve Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali Çankaya'dadır. Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları 2009 yılında Ankara-Eskişehir Hızlı Treni de ulaşıma hizmet vermeye başlamıştır.

İlçe içi ulaşımı kolaylaştıran iki adet faal, dört adet de inşaat halinde olan metro vardır. Bu metrolardan beşi Çankaya'yı, Yenimahalle, Keçiören gibi ilçelere bağlar. Yapımına 1992 yılında başlanan Ankaray metrosundan Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne direkt geçiş vardır. İlçeye havayolu ile ulaşım ancak, şehir merkezine 28 km mesafede bulunan, Çankaya'nın kuzeydoğusundaki Esenboğa Uluslararası Havalimanı ile mümkündür.

6.3 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- Cins değişikliğinin yapılmış olması,
- Yapı kullanma izin belgesine sahip olması,
- Konumu
- Ulaşımın rahatlığı,
- Ticari fonksiyonu gelişmiş bölgede konumlu olması,
- Tabela ve reklam potansiyelinin güçlü olması,
- Müşteri celbi,
- Otoparkın bulunması,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- Ana gayrimenkulün yaşı,
- Son dönemde gayrimenkule olan ilginin azalmış olması,
- Bölgede çok sayıda satılık/kiralık ofis olması.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

6.4 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

6. bölümde sunulan veriler incelendiğinde son bir yıl içerisinde enflasyon oranlarının ve gösterge faizlerinin artığı, konut satışlarının bir önceki yıla göre azaldığı ve yavaşladığı ve inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Ayrıca ülkemizde ve tüm dünyada görülmekte olan pandeminin etkileri de tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak son aylarda özellikle konut faizlerinin ülke tarihinin en düşük seviyelerine çekilmesi ve çeşitli kampanyalarla da bunun desteklenmesi ile konut sektörü oldukça hareketlenmiştir. Bunun yanı sıra bu hareketlenme perakende ve ticari gayrimenkullerde çok hissedilmemiştir. Hazine Bakanlığı'nın ileriye yönelik yaptığı projeksiyonlarda da enflasyon oranlarının ve faizlerin düşüş eğiliminde olacağı görülmektedir. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüldüğü üzere istenen ve gerçekleşen satış / kiralama bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde gayrimenkul kira fiyatlarının bir önceki yıla göre enflasyon bandında artış gördüğü ya da kısmen artış olduğu gözlenmiştir. Bölgedeki taşınmazlar lokasyon ve nitelikleri bakımından diğer birbirlerine göre göre daha az artış ve ya da azalış sergileyebilmektedirler. Bu durum taşınmazın sahip oldukları şerefiye kriterlerine göre emsal analizi kısmında değerlendirilmiştir. Değerlemede ayrıca "gayrimenkulün değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmazların aylık kira değerleri takdir olunmuştur.

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerleme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerleme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklere de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

7.2 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

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 değerleme 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı ve gelir kapitalizasyonu yöntemleri** kullanılmıştır. Pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi sağlıklı sonuçlar vermediğinden dolayı kullanılmamıştır.

7.3 Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder."

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

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

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmaza emsal olabilecek satılık / kiralık ofis ve dükkan emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları

Rapor konusu taşınmaza emsal olabilecek yakın bölgedeki benzer nitelikte olan ofis binalarının güncel bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.



Not: Krokide belirtilen emsale konu taşınmazların konumları yaklaşık olarak tespit edilmiştir.

1. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede boş durumda olan, yeni inşa edilmiş, 8 katlı, iç ve dış özellikleri bakımlı durumda, brüt 4.525 m² kapalı kullanım alanına sahip komple bina 45.000.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz için 200.000,-TL/ay bedel kira istenmektedir.
   (m² birim satış değeri ~ 9.945,-TL) (m² birim kira değeri ~ 44,-TL)
   İlgilisi; Emlak Ofisi; 0 (532) 412 70 37

2. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede Esat Caddesi üzerinde, 10-15 yıllık bina, 5 katlı, iç ve dış özellikleri bakımlı durumda, brüt 3.000 m² kapalı kullanım alanına sahip komple bina 15.400.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın aylık 60.000,-TL/ay kira getirisi olabileceği belirtilmiştir.
   (m² birim kira değeri ~ 5.135,-TL) (m² birim kira değeri 20,-TL)
   İlgilisi; Emlak Ofisi; 0 (532) 294 03 64

3. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede, Büklüm Sokak üzerinde, yaklaşık 25 yıllık, 5 katlı, iç ve dış özellikleri tadilat gerektiren, brüt 1.250 m² kapalı kullanım alanına sahip komple bina 5.500.000,-TL bedelle satılıktır.
   (m² birim satış değeri ~ 4.400,-TL)
   İlgilisi; Sahibinden; 0 (541) 427 60 70

4. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yaklaşık 10 yıllık bina, 5 katlı, iç ve dış özellikleri bakımlı durumda, brüt 6.900 m² kapalı kullanım alanına sahip komple bina 69.000.000,-TL bedelle satılıktır.
   (m² birim satış değeri ~ 10.000,-TL)
   İlgilisi; Emlak Ofisi; 0 (532) 779 16 65

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

5. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede Bestekar Caddesi üzerinde, 15-20 yıllık bina, 8 katlı, iç ve dış özellikleri bakımlı durumda, brüt 2.100 m² kapalı kullanım alanına sahip komple bina 13.750.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz için 69.000-TL/ay bedel kira istenmektedir.
   (m² birim satış değeri ~ 6.550,-TL) (m² birim kira değeri ~ 33,-TL)
   İlgilisi; Emlak Ofisi; 0 533 793 30 68

6. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede Kızılay mevkiinde, Yeşilırmak Caddesi üzerinde, yaklaşık 25 yıllık bina, 15 katlı, iç ve dış özellikleri bakımlı durumda, brüt 13.000 m² kapalı kullanım alanına sahip komple bina 170.000-TL/ay bedelle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 13,-TL)
   İlgilisi; Emlak Ofisi; 0 506 474 16 75

7. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede Esat Caddesi üzerinde, 15-20 yıllık bina, 5 katlı, iç ve dış özellikleri bakımlı durumda, brüt 3.500 m² kapalı kullanım alanına sahip komple bina 85.000-TL/ay bedelle kiralıktır.
   (m² birim kira değeri ~ 24,-TL)
   İlgilisi; Emlak Ofisi; 0 552 507 33 15

8. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede Konur Sokak üzerinde, 30-35 yıllık bina, 4 katlı, içi bakımsız durumda, brüt 2.400 m² kapalı kullanım alanına sahip komple bina 35.000-TL/ay bedelle kiralıktır.
   (m² birim kira değeri ~ 15,-TL)
   İlgilisi; Emlak Ofisi; 0 530 944 87 67

9. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede Mithatpaşa Caddesi üzerinde, 20-25 yıllık bina, 8 katlı, iç ve dış özellikleri bakımlı durumda, brüt 3.000 m² kapalı kullanım alanına sahip komple bina 80.000-TL/ay bedelle kiralıktır.
   (m² birim kira değeri ~ 27,-TL)
   İlgilisi; Emlak Ofisi; 0 552 507 33 15

10. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede Esat Caddesi üzerinde, 20 yıllık bina, 10 katlı, iç ve dış özellikleri bakımlı durumda, brüt 2.510 m² kapalı kullanım alanına sahip komple bina 80.000-TL/ay bedelle kiralıktır.
    (m² birim kira değeri ~ 32,-TL)
    İlgilisi; Emlak Ofisi; 0 530 931 05 70

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

7.5 Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsallerin seçimi

Rapor konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan ofis ve işyerleri (dükkan) araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte kiralaması gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada kiralık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel pazar koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir

Emsal analizi

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu, gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

TANIMLAR		Oran Aralığı
Çok daha kötü	Çok daha büyük	% 20 üzeri
Daha kötü	Daha büyük	% 11 - % 20
Kısmen kötü	Kısmen büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Kısmen iyi	Kısmen küçük	- % 10 – (-% 1)
Daha iyi	Daha küçük	- % 20 – (-% 11)
Çok daha iyi	Çok daha küçük	- % 20 üzeri

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

Satılık Bina Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kullanım alanı (m2)	4.525	3.000	1.250	6.900	2.100
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	9.945	5.135	4.400	10.000	6.550
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	5%	0%	10%	0%	0%
Kullanım Niteliği için ayarlama	0%	5%	5%	5%	0%
Büyüklük düzeltmesi	-15%	-15%	-30%	-10%	-15%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	0%	0%	10%	0%	0%
Pazarlık payı	-15%	-10%	-10%	-15%	-10%
Toplam şerefiye farkı	-25%	-20%	-15%	-20%	-25%
Ayarlanmış değer (TL)	7.460	4.110	3.740	8.000	4.915
Ortalama emsal değeri (TL)	**~ 5.645**				

Kiralık Bina Emsal Analizi

	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
Kullanım alanı (m2)	2.100	13.000	3.500	2.400	3.000	2.510
Ortalama m2 birim kira değeri (TL)	33	13	24	15	27	32
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	0%	5%	0%	5%	0%	0%
Kullanım Niteliği için ayarlama	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklük düzeltmesi	-15%	-5%	-15%	-15%	-15%	-15%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık payı	-20%	-10%	-10%	-10%	-10%	-20%
Toplam şerefiye farkı	-35%	-10%	-25%	-20%	-25%	-35%
Ayarlanmış değer (TL)	21	12	18	12	20	21
Ortalama emsal değeri (TL)	**~ 17**					

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

Ulaşılan sonuç:

Piyasa bilgileri ve değerleme sürecinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, pazarlık payları, bölgesel şerefiyesi, nitelikleri ve yasal izinleri de dikkate alınarak rapor tarihi itibariyle takdir olunan m^2 birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	KAPALI KULLANIM ALANI (M^2)	M^2 DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
5708	63	27.412,70	5.645	**154.745.000**

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen aylık m² birim kira/m² ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

ADA/PARSEL	BRÜT KİRALANABİLİR ALANI (m²)	BRÜT M² AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
5708/63	27.412,70	17	**466.000**

Müşteri tarafımızdan T. İş Bankası tarafından kullanılan 1.656,7 m^2 ve T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından kullanılan 25.756 m^2'lik alanlar için ayrı ayrı aylık kira değerlerinin kırılımını talep etmiştir. Yapılan piyasa çalışmalarında T. İş Bankası tarafından kullanılan 1.656,7 m^2'lik ofis / işyeri benzeri kullanım alanına ve fonksiyonuna sahip taşınmazların aylık birim kira değerlerinin 45 – 55,-TL mertebesinde olduğu görülmüştür. Bu durumda toplam kira değerinin kırılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KİRACI	BRÜT KİRALANABİLİR ALANI (m²)	BRÜT M² AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
T. İş Bankası	1.656,7	52,50	87.000
T.C. İçişleri Bakanlığı	25.756	14,70	379.000
GENEL TOPLAM	**27.412,7**		**466.000**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

7.6 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Gelir bazlı mülk değerleme, 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 değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, 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 = Yılık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

7.6.1 Kapitalizasyon Oranı Analizi

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m^2 birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

EMSAL SIRA NO	M^2 AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL)	GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ (AY)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)
1	44	9.945	226	% 5,30
2	20	5.135	257	% 4,67
5	33	6.550	198	% 6,06

Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının % 4,67 - % 6,06 gibi bir aralıkta olduğu gözlemlenmiştir. Geçmiş yıllarda bölge genelinde yapılan araştırmalarda kapitalizasyon oranının % 4 – 5 mertebelerinde olduğu görülmüştür. Elde edilen veriler doğrultusunda taşınmazın konumu, büyüklüğü ve inşa özellikleri dikkate alındığında bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 4,5 olarak alınmasının uygun olacak kanaatinde varılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

7.6.2. Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu taşınmazın aylık toplam kira geliri raporun (6.1) bölümünde 466.000,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise; 466.000,-TL x 12 ay ≅ 5.592.000,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yılık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle rapor konusu taşınmazın toplam pazar değeri;

% 4,5 ≅ 5.592.000,-TL / Taşınmazın Pazar Değeri

Taşınmazın Pazar Değeri ≅ **124.265.000 TL** olarak belirlenmiştir.

7.7 En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. 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." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari ve inşai özellikleri, mevcut durumları ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin mevcut kulanım şekilleri olan **"işyeri ve ofis"** olarak kullanılması görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1 Farklı değerleme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklanması

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan değer	154.745.000,-TL
Gelir Kapitalizasyonu yöntemi ile ulaşılan değer	124.265.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	**154.745.000,-TL**

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Gelir kapitalizasyonu 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.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri **154.745.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

8.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal gereklerin yetine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur

8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan beyan ve şerhin kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

8.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi

Rapor konusu taşınmaz ofis / bina niteliğindedirler.

8.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmaz tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadırlar.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

8.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine istinaden değerlendirmeler aşağıda sunulmuştur.

(Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

.

9. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari ve inşai özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle arsası dahil takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Pazar Değeri	**154.745.000**	**19.467.000**
Taşınmazın yıllık toplam kira değeri	**5.592.000,-TL**	**703.000**
Ortalama aylık birim kira değeri	**17,-TL**	**2,14**

Not: Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 7,9492 TL'dir.

Bu değere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dâhil toplam pazar değeri 182.599.100,-TL'dir. Ticari gayrimenkullerde KDV oranı % 18'dir.

Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi:

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 14 Aralık 2020
(Ekspertiz tarihi: 09 Aralık 2020)

Saygılarımızla,

Onur KAYMAKBAYRAKTAR	Barış METEKOĞLU
İnşaat Mühendisi	Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Fotoğraflar
- Mimari proje
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi
- Yapı Kayıt Belgesi
- Tapu sureti
- Takyidat belgesi
- İmar durumu yazısı ve plan örneği
- Emsal analizi açıklamaları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belge örnekleri ve mesleki yeterlilik belgeleri