

DEĞERLEME RAPORU
İŞ GYO A.Ş.
ALTINDAĞ / ANKARA
İŞ BANKASI BİNASI
(796 ADA 5 PARSEL)

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi : 15 Ekim 2016
Değerlenen Mülkiyet Hakları : Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi : 24 Kasım 2016
Rapor Tarihi : 29 Kasım 2016
Müşteri / Rapor No : 003 - 2016/9777

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

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

Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İmar Durumu : Bkz. sayfa 7

Raporun Konusu : Bu rapor, İş GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)		
Taşınmazın Pazar Değeri	44.320.000,-TL	12.944.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)	Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
2.3	UYGUNLUK BEYANI	5
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	6
3.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	6
3.2	İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	6
3.3	İLGİLİ KURUMDA'DA YAPILAN İNCELEMELER	7
3.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	9
3.4.2	Belediye İncelemesi	9
3.4.3	Hukuki Durum İncelemesi	9
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	10
4.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU	10
4.2	BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	11
4.3	TAŞINMAZIN KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	12
4.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	14
4.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	14
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	15
5.2	BÖLGE ANALİZİ	20
5.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	23
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	23
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	26
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
6.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	26
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	26
7.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	26
7.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	29
7.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	30
8. BÖLÜM	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	31
9. BÖLÜM	SONUÇ	32

1. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 325 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 850.000.000,- TL
KURULUŞ TARİHİ	: 6 Ağustos 1999
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 42
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- 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 mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar,

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

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

(*) Taşınmaz için tapuda cins tahsis yapılmıştır.

3.2 İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 19.10.2016 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazın üzerinde aşağıdaki notun bulunduğu belirlenmiştir. Tapu takyidat yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

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

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

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

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

3.3 İLGİLİ KURUMDA'DA YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Kültür Ve Tabiat Varlıkları Dairesi Başkanlığı Plan ve Şube Müdürlüğü'nden alınan 03.11.2016 tarihli imar durumu yazısına göre;

- Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi 796 ada 5 parselin Ankara Yenileme Alanı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.11.2008 tarih ve 244 sayılı kararıyla ilan edilen **"Ulus Tarihi Kent Merkezi Kentsel Sit Alanı"** ve Bakanlar Kurulu'nun 22.06.2015 tarih ve 2015/7872 sayılı kararıyla ilan edilen **"Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı"** sınırları içerisinde olduğu,
- 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 karar no'lu kararıyla dava konusu işlemlerin iptaline karar verildiği,
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planının olmadığı,
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olduğu,
- Koruma Amaçlı İmar Planlarının hazırlanıp yürürlüğe girmesine kadar Ankara II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca 27.07.2015 tarih ve 1483 sayılı kararla belirlenen Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları'nın geçerli olduğu hususları tespit edilmiştir.

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

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

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

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

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

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz yapım yılı itibariyle yapı denetime tabi değildir.

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

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

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

3.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

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

3.4.2 Belediye İncelemesi

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

3.4.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazın durumunda hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

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

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

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

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

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



4.2 BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

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

4.3 TAŞINMAZIN KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

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

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

4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazın, konumu, büyüklüğü, yasal izinleri, mimari ve inşai özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin mevcut kullanım şekli olan **"bina"** olarak kullanılması olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

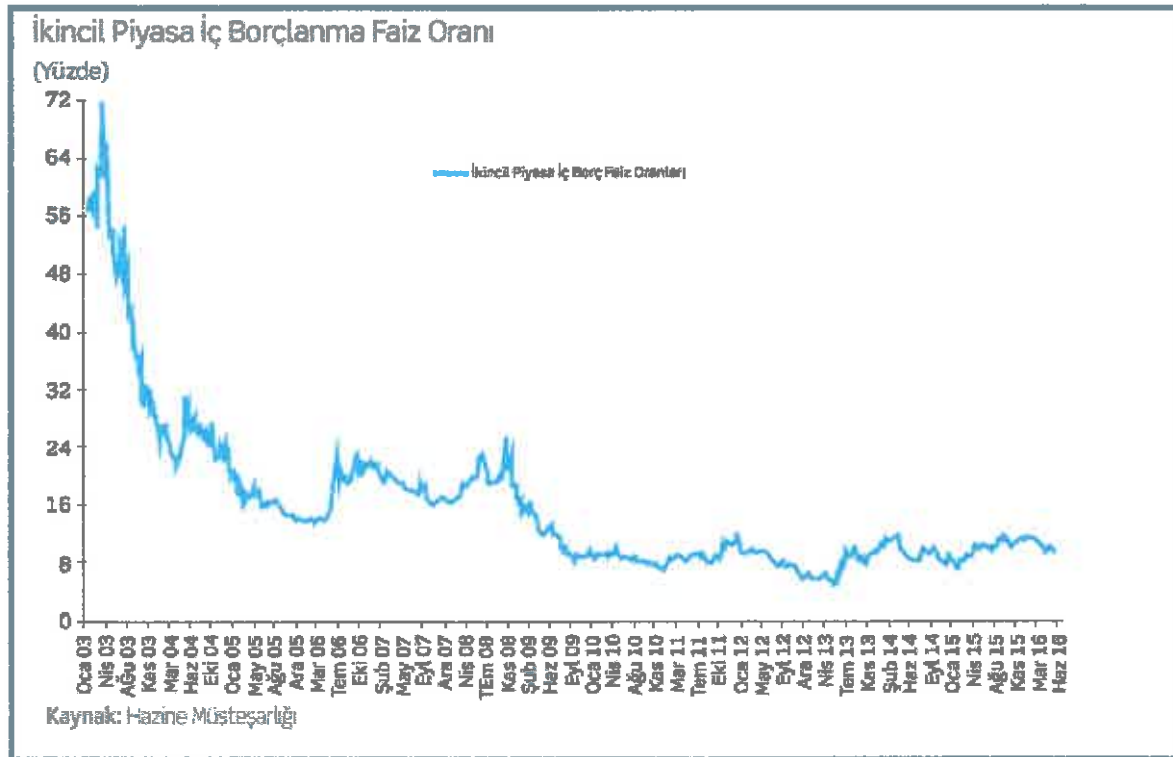
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

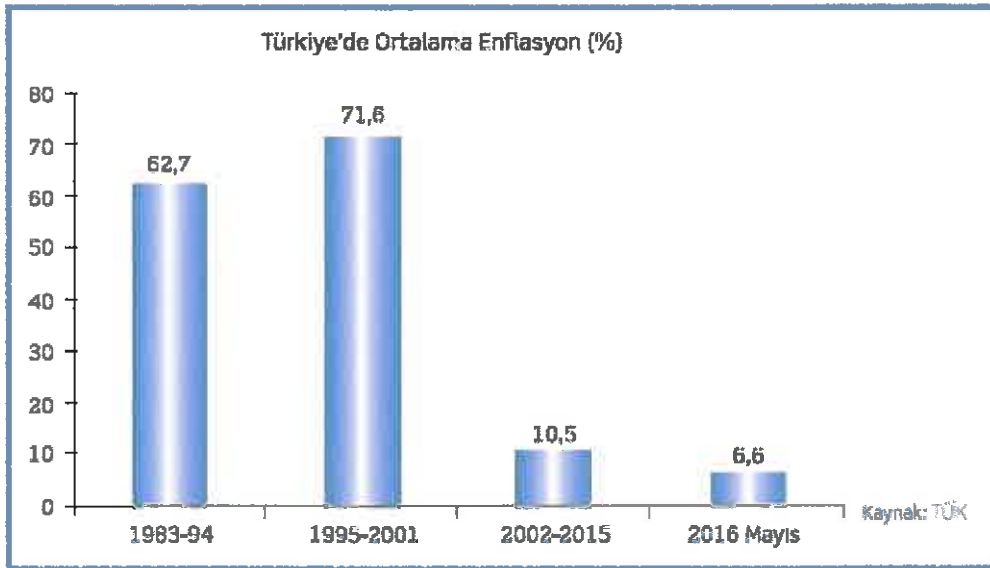
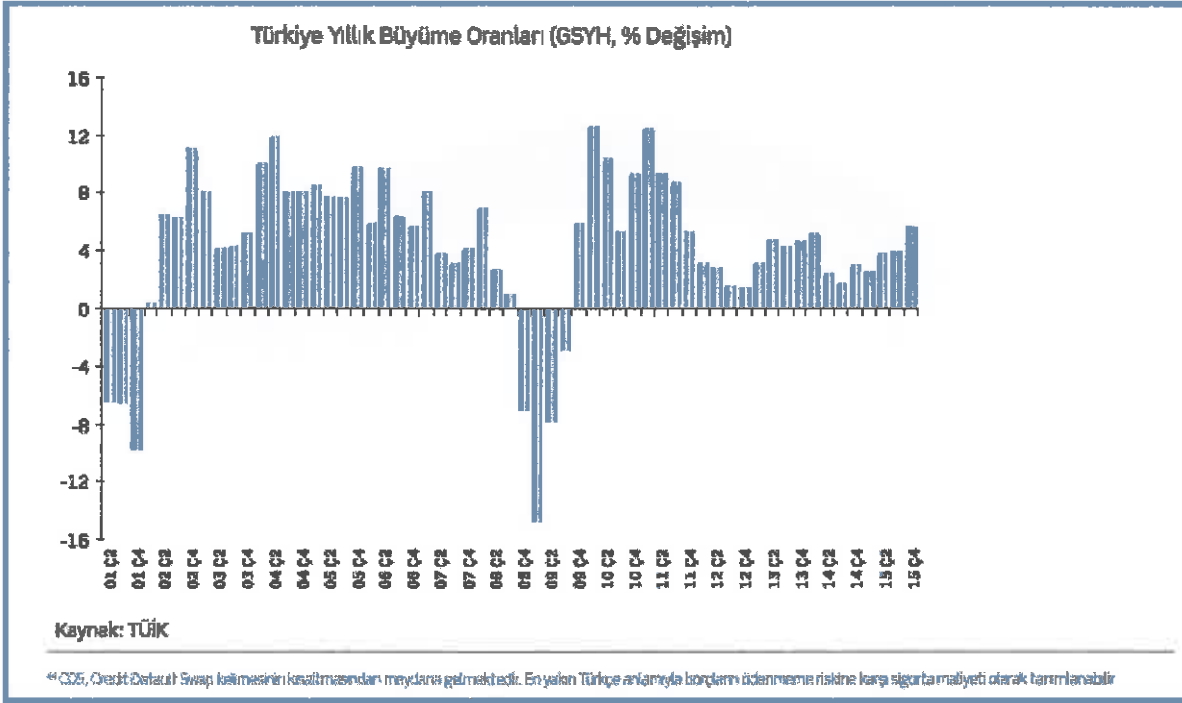
Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle 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 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. 2016 yılının son çeyreğinde ise faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmektedir.



5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,8 artmıştır) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.



5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nın % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nın oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 yılına kadarki konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28 yüzölçümü % 31,6 değeri % 38,5 daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

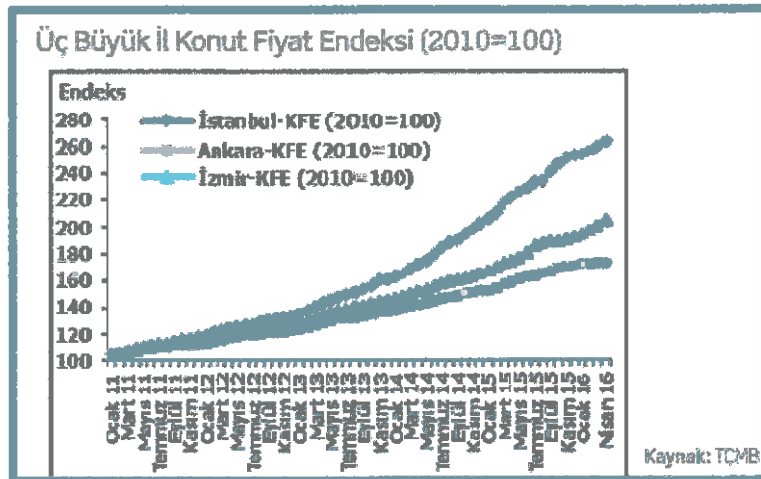
Yapı Ruhsatları Kınılımı-Ocak-Mart 2016					
Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016					
	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
Göstergeler	2016	2015 ⁽¹⁾	2014 ⁽¹⁾	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m ²)	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 148	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,0
⁽¹⁾ : Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.					Kaynak: TÜİK

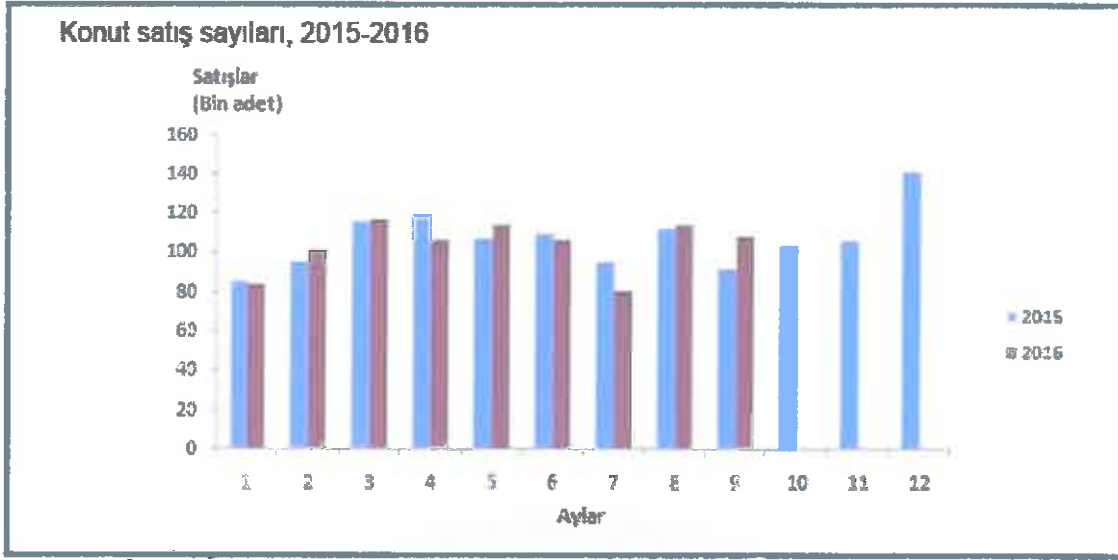
Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden derlediği bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaştı. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.



Konut satışları 2015 yılında bir önceki (2014) yıla göre % 10,6 artış göstermiştir. Konut satışlarında 2015 yılında İstanbul'da 239.767 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahiptir. Yine TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayına kadar 935.811 adet olmuştur. Bu rakam bir önceki yılın ilk dokuz ayı ile hemen hemen aynıdır.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,42, yüzde 0,42 ve yüzde 1,61 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul %18,73, Ankara %9,14 ve İzmir'de %17,30 oranlarında artış göstermiştir. (Kaynak: TCMB)





Kaynak: TUIK

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 oranında artarak 108 918 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 17 040 konut satışı ile en yüksek paya (%15,6) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11 564 konut satışı (%10,6) ile Ankara, 6 050 konut satışı (%5,6) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 12 konut ile Hakkari, 13 konut ile Ardahan ve 32 konut ile Şırnak oldu. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %46,7 oranında artış göstererek 42 083 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %38,6 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.310 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 53,8 ile Ardahan oldu.

5.1.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı 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 artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,

- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

5.1.4 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 yılının ilk 3 çeyreği için öngörümüz göreceli olarak 2012, 2013, 2014 ve 2015 yılının ilk yarısına göre gerçekleşen yüksek faiz oranları nedeniyle satışların durağan olarak seyredeceği, yatırımların ise ağırlık olarak kentsel dönüşüm projeleri yönünde olacağı yönündeydi. 2016 son çeyreğinde ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler ve düşen konut kredileri neticesinde gayrimenkule olan talebin sınırlı olsa artacağı yönündedir.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

Ankara ili



Ankara, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır

alanlarını bir arada görmek mümkündür. Akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Ankara çevresinde plato üzerinde yükselen münferit dağlar ile kuzeydeki dağlık sahada ise yağışlardaki artış yüzünden orman örtüsü kendini belli etmeye başlar.

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

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

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

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı.

Pricewaterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelirle 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında Xiamen'in ardından 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İzmir 2, İstanbul 3 ve Bursa 4. sırada yer almıştır.

Altındağ ilçesi



Altındağ, Ankara'nın 16 metropol ilçesinden biridir. Ankara ili merkez ilçesi 1983 yılında metropol ilçe haline gelmiş ve Altındağ adını almıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulduğu ilk TBMM bu ilçededir. İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara İline bağlı bir ilçe olan Altındağ, Ankara Ovası, Çubuk ve Mürtet Ovaları arasındaki engebeli arazide kurulmuştur. Kuzeyde Çubuk, batıda Keçiören ve Yenimahalle, güneyde Çankaya ve Mamak, doğuda ise Elmadağ ilçeleri ile çevrilidir.

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

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

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

5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etkenler:

- o Taşınmaz tarihi eser nitelikli yapı olup bu tür yapı tadilatlarının normal yapılara göre daha fazla zaman ve para maliyeti gerektirmesi,
- o Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45), Kılavuz notu 1: Taşınmaz Mülk Değerlemesi, Madde 5.22 – Karşılaştırma Unsurları esas alınmıştır.

Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
Finansman Şartları	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
Satış Koşulları	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
Şatın Alma İşleminin Ardından Yapılan Harcamalar	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
Pazar koşulları	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.

Konum	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
Fiziksel Özellikler	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmıştır.
Ekonomik Özellikler	Bu raporda kira getiren emsaller bulunmaktadır.
Kullanım	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Bölgedeki satışta / kirada olan taşınmazlar:



1. Taşınmaza yakın mesafede Teşvikiyeciler Caddesi üzerinde yer alan, yeni yapım, 5 katlı toplam 3.500 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen kapalı otoparklı binanın satış bedeli 11.750.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 3.360,-.TL) Taşınmaz için aylık 72.000,-TL kira istenmektedir. (aylık m² kira değeri ~ 21,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 505 389 28 64
2. Taşınmaza yakın mesafede Çankırı Caddesi üzerinde yer alan, yaklaşık 25 yıllık, 10 katlı, her kat 225 m² toplamda 2.200 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen bitişik nizam cam giydirme binanın kiralık bedeli 45.000-TL'dir.
(aylık m² kira değeri ~ 21,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 541 360 11 00
3. Taşınmaza yakın mesafede konumlu yaklaşık 10 yıllık, 10 katlı toplamda 16.000 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın satış bedeli 31.500.000-TL'dir.
(m² satış değeri 1.970,-TL) Taşınmazın yaklaşık toplam kira bedelinin 225.000,-TL olduğu beyan edilmektedir. (aylık m² kira değeri ~ 14,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 541 978 99 55
4. Taşınmaza yakın mesafede Firuzağa Sokak üzerinde yer alan, yaklaşık 40 yıllık bina, 5 katlı toplam 420 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen bakımsız binanın satış bedeli 1.750.000,TL'dir. (m² satış değeri ~ 4.165,-TL)
İlgilisi / Sahibinden: 0 532 277 94 98
5. Taşınmaza yakın mesafede ara sokak içerisinde yer alan, 450 m² arsa üzerine kurulu, yeni yapım, 4 katlı toplam 3.000 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen ticari binanın satış bedeli 15.000.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.000,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 535 013 72 09
6. Taşınmazla aynı mevkide mesafede Ankara Kalesi civarında yer alan, yaklaşık 90 yıllık 24 odalı 3 katlı, toplamda 350 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen ahşap süslemeli tarihi bina 1.900.000,TL'dir. (m² satış değeri 5.430,-TL) Taşınmaz için aylık 9.000,-TL kira istenmektedir. (aylık m² kira değeri ~ 26,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 532 513 27 57
7. Rapor konusu taşınmazın aylık kira değerinin 2016 yılı için 335.396,25 TL olduğu öğrenilmiştir. (aylık m² kira değeri ~ 54,15 TL)

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

6.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

7.1.1 EMSALLERİN ANALİZİ

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, mevcut durumu, fiziksel / inşaat özellikleri gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok 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.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

Bina Satış Birim Değeri Analizi

	Emsal 1	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	3.360	4.165	5.000	5.430
Lokasyon için ayarlama	Çok Kötü % 50	Çok Kötü % 25	Çok Kötü % 25	Çok Kötü % 25
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	Çok Kötü % 50	Çok kötü % 50	kötü % 20	Kötü % 20
Kullanım alanı / Büyüklük	Orta İyi - % 5	Büyük - % 20	Orta İyi - % 5	Büyük - % 20
Fonksiyonu	Benzer % 0	Orta Kötü % 10	Orta Kötü % 10	Kötü % 20
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	6.825	6.530	7.445	7.820
Ortalama Emsal Değeri (TL)	7.115			

Bina Kira Birim Değeri Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 6
Ortalama m² Birim Kira Değeri (TL)	21	21	26
Lokasyon için Ayarlama	Çok Kötü % 50	Çok kötü % 50	Çok Kötü % 25
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için Ayarlama	Çok Kötü % 50	Çok Kötü % 50	Kötü % 20
Kullanım alanı / Büyüklük	Orta İyi - % 5	Orta İyi - % 5	Büyük - % 20
Fonksiyonu	Benzer % 0	Kötü % 20	Kötü % 20
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	43	51	36
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 44		

Not 1: Taşınmaz emsal teşkil edecek veriler karşılaştırma tablosunda değerlendirmeye alınmıştır.

Not 2: Rapora konu taşınmazın İş Bankası A.Ş. ile kira sözleşmeleri bulunmaktadır. Bu sözleşmeye göre rapor konusu taşınmazın aylık m² birim kira değerleri ortalama 54,15 TL mertebesinde. İş GYO A.Ş. tarafından alınan bu kira bedeli emsal analizinde takdir edilen birim kira değeri ile tam olarak örtüşmemektedir. Ancak mevcut kira sözleşmesinin uzun süreli ve kurumsal bir firma ile yapılmasından dolayı değerlemede m² birim kira değeri **54,15 TL** takdir edilmiştir.

7.1.2.ULAŞILAN SONUÇ

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

ADA / PARSEL	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	BRÜT M ² PİYASA DEĞERİ (TL)	BRÜT M ² AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
796 / 5	6.194	7.155	54,15	44.320.000	335.405

7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra 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 = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

7.2.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m² birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

1 no'lu emsal için kira değerinden pazar değerine geri dönüş süresi yaklaşık ortalama 160 ay (~ 13 yıl), 3 no'lu emsal için geri dönüş süresi 140 ay (~ 12 yıl), 7 no'lu emsal için 209 ay (~ 17 yıl). Emsallerin geri dönüş yıllarının aritmetik ortalamaları yaklaşık olarak $(13 + 12 + 17) / 3 = 14$ yıl hesaplanmıştır. Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarının büyüklüğü, kullanım fonksiyonları, nitelikleri ve mevcut kiralama sözleşmeleri dikkate alındığında bu süre üzerinden % 15 iskonto yapılması öngörülmüştür. Bu durumda geri dönüş süresi yaklaşık $14 \text{ yıl} \times 0,85 = 12 \text{ yıl}$ hesaplanmıştır.

7.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

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

Taşınmazın aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri bir önceki sayfada 335.405,-TL olarak alınmıştır. Taşınmazın yıllık net kira getirisi ise; $335.405,-\text{TL} \times 12 \text{ AY} \approx 3.960.000,-\text{TL}$ 'dir.

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

% 8,3 = $4.024.860,-\text{TL} / \text{Taşınmazın Pazar Değeri}$

Taşınmazın Pazar Değeri = **48.318.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	44.320.000,-TL
Gelir İndirgeme	48.318.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	44.320.000,-TL

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

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerın tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

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

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

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri **44.320.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

8. BÖLÜM**TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN
HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

Taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceden hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu listesi aşağıda sunulmuştur.

2015 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	:	01 Aralık 2015
Ekspertiz Tarihi	:	24 Aralık 2015
Rapor Tarihi	:	28 Aralık 2015
Rapor No	:	003 – 2015/10498
Raporu Hazırlayanlar	:	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233
Taşınmaz pazar değeri		40.260.000,-TL

