



KİRA DEĞERLEME RAPORU

İŞ GYO A.Ş.
Çankaya / ANKARA
(BİNA)

BARIS
METEKOGLU



Bu rapor
20258048098 kimlik
numaralı olarak
METEKOGLU
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Rapor Tarihi :
Rapor No :

Tarih: 10/11/2021 11:

ONUR
KAYMAKBAYRAKTAR



Bu rapor
46084341202 kimlik
numaralı olarak
KAYMAKBAYRAKTA
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Rapor Tarihi :
Rapor No :

Tarih: 10/11/2021 11:

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	: 20 Ekim 2021 – 002
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Değerleme Tarihi	: 04 Kasım 2021
Rapor Tarihi	: 10 Kasım 2021
Rapor No	: 2021/5622
Değerleme Konusu	: Kavaklıdere Mahallesi, Atatürk Bulvarı, A blok,
Gayrimenkulün Adresi	: 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, 6.287m ² 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 aylık kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Taşınmazın aylık kira değeri	550.000,-TL	56.600,-USD
Taşınmazın yıllık kira değeri	6.600.000,-TL	679.000,-USD
Kiralanabilir toplam alan	27.412,7 m ²	---
Ortalama birim kira değeri	~ 20,-TL	2,06-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Bariş METEKOĞLU (SPK Lisans Belge No: 401255)	Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	

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.

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 BİLGİLER.....	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	33
9. BÖLÜM SONUÇ.....	35

1. BÖLÜM

DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazın aylık kira 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, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme 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 değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar kirası:

Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilen tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Kiracı ve kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin kiralınması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Gayrimenkullerin kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

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.

2. BÖLÜM

RAPOR BİLGİLERİ

2.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 10.11.2021 tarihinde, 2021/5622 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 04.11.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 10.11.2021 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte 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 002 no'lu ve 20.10.2021 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.

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

1.

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

2.

Talep Tarihi	:	15 Ekim 2020 – 003
Ekspertiz Tarihi	:	26 Ekim 2020
Rapor Tarihi	:	02 Kasım 2020
Rapor No	:	2020/6834
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	:	02 Aralık 2020 – 010
Ekspertiz Tarihi	:	09 Aralık 2020
Rapor Tarihi	:	14 Aralık 2020
Rapor No	:	2020/7663
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	:	154.745.000,-TL

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 problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-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 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.

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
FİİLİ DOLAŞIMDAKİ PAY ORANI	: % 40,91
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

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 gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden toplam pazar kira 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 değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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 m ²
YEVMIYE NO	:	6536
CİLT NO	:	6
SAYFA NO	:	530
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 07 Eylül 2021 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine 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)

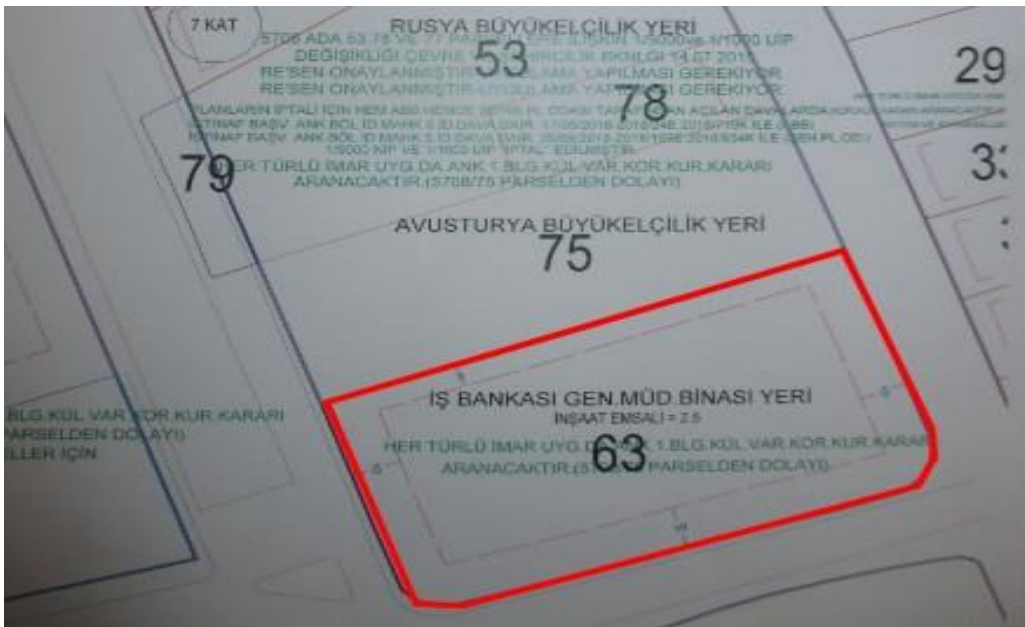
4.1.3 İlgili Belediye’de Yapılan İncelemeler

Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden 17.09.2021 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 bitişğinde 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 Koruma 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 çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkımlar 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



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

Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme 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 m²'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 (M²)
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

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

Beyanlar bölümünde yer alan "83 m²'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 bulunmasına, devredilmesine (satışına) ve kiralanmasına 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.

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 itibarıyla 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 değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkulün enerjii verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Rapor konu taşınmazın enerji kimlik belgeleri bulunmakta olup rapor ekinde sunulmuşlardır.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

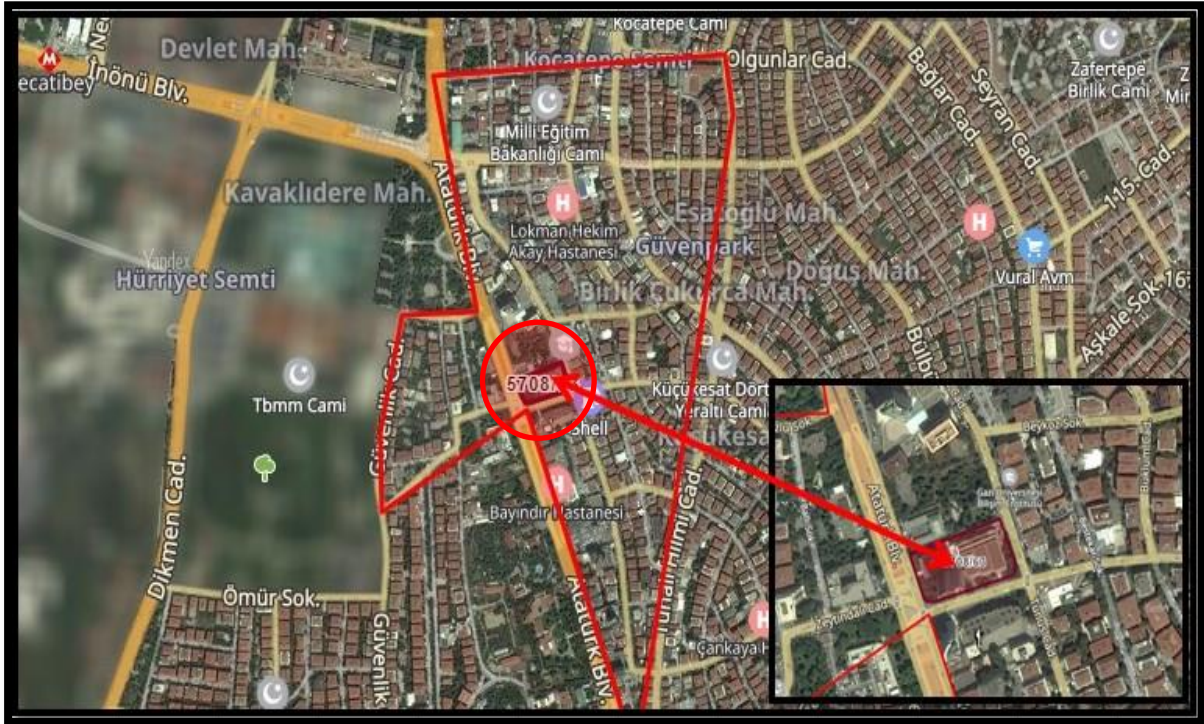
5.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

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 John 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 celpi, 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.



5.2 Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

İNŞAAT TARZI	:	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	:	Ayrık (Blok)
KAT ADEDİ	:	<u>A Blok:</u> 6 (3 bodrum, zemin ve 2 normal kat) <u>B Blok:</u> 29 (3 bodrum, zemin, 23 normal, tesisat ve makine dairesi katı) <u>C Blok:</u> 6 (3 bodrum, zemin ve 2 normal kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)*	:	28.998 m ² (*)
ELEKTRİK	:	Şebeke (tüm binayı destekleyen 2 adet 200 KVA UPS)
JENERATÖR	:	Mevcut (Binayı % 100 desteklemektedir – 1350 ve 1100 KVA)
TRAFO	:	Mevcut (2 adet 1000 KVA trafo)
PARATONER	:	Mevcut
SU	:	Şebeke
SU DEPOSU	:	100 tonluk 2 adet ve 60 tonluk 2 adet prefabrik çelik sac 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 (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 dolabları, tüplü söndürücüler ve FM 200 gazlı söndürme sistemi
YANGIN MERDİVENİ	:	Mevcut 2 adet (betonarme ve çelik kontriksüyon)
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 m² olduğu görülmektedir. Bu durum projedeki rampa alanlarının da toplam inşaat alanı hesabına dahil edilmesinden kaynaklanmaktadır.

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.**

- 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 itibarıyla 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 gerektiren değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

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

5.6 Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla 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 itibarıyla 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.

6. BÖLÜM

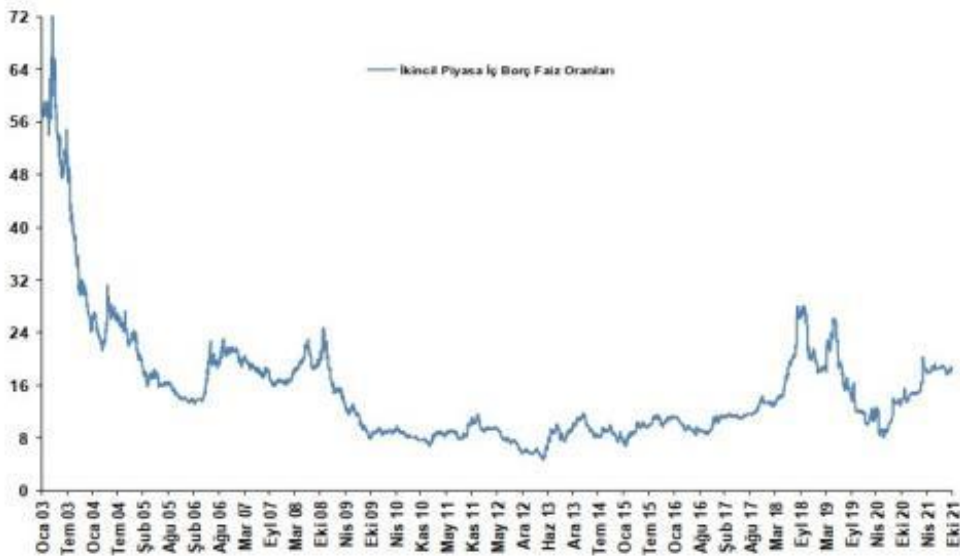
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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. 2021 yılı itibariyle ani kur artışlarına önlem için politika faizinde artış yönüne gidilmiştir. Son iki ayda ise politika faizinde indirime gidilmiştir.

Faiz Oranı (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı

6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 artmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler % 45,8, sanayi % 40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri % 32,4, diğer hizmet faaliyetleri % 32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri % 25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri % 8,5, gayrimenkul faaliyetleri % 3,7, inşaat % 3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık % 2,3 artmıştır. Finans ve sigorta faaliyetleri ise % 22,7 azalmıştır.

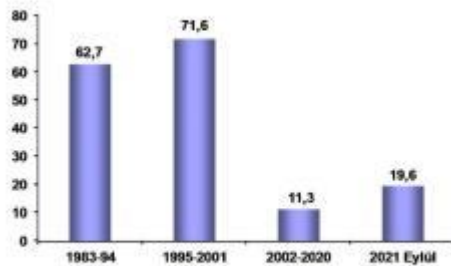
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre % 0,9 artmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 21,9 artmıştır.



Kaynak: TÜİK

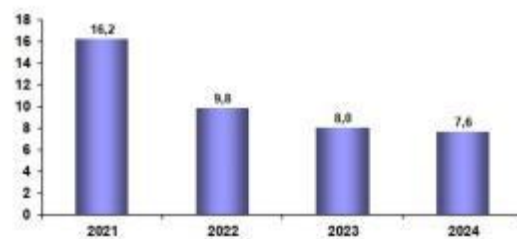
Mevcut Enflasyon ve Enflasyon Tahmin Verileri

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

2022-2024 Enflasyon Tahminleri (%)



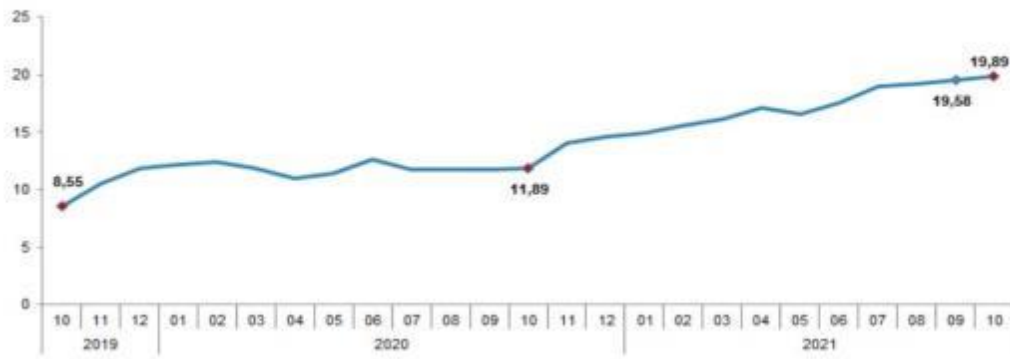
Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, 2022-2024 Orta Vadeli Program, Eylül 2021.

TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşmiştir.

Yıllık en düşük artış %5,29 ile haberleşme grubunda gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %7,88 ile alkollü içecekler ve tütün, %8,08 ile giyim ve ayakkabı ve %13,12 ile eğlence ve kültür oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %27,41 ile gıda ve alkolsüz içecekler, %25,23 ile lokanta ve oteller ve %23,03 ile ev eşyası olmuştur.

Ana harcama grupları itibarıyla 2021 yılı Ekim ayında en az artış gösteren ana gruplar %0,17 ile eğitim, %0,51 ile eğlence ve kültür ile haberleşme oldu. Buna karşılık, 2021 yılı Ekim ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %7,56 ile giyim ve ayakkabı, %5,97 ile alkollü içecekler ve tütün ve %2,43 ile ulaştırma olmuştur.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



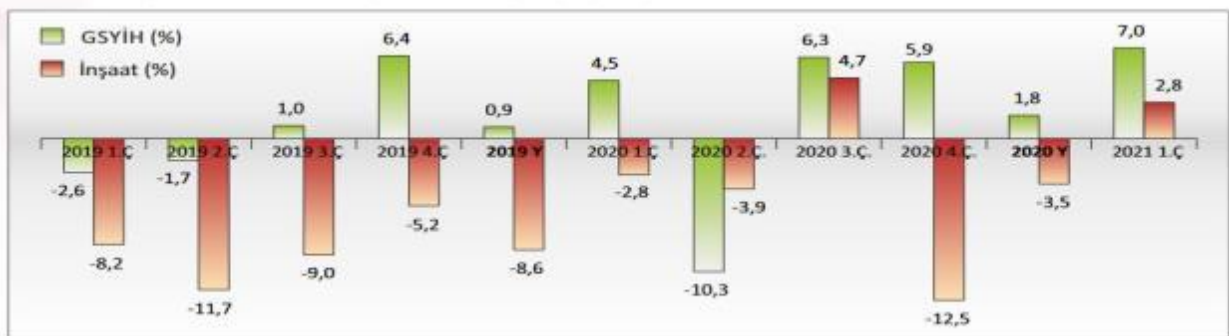
Kaynak: TÜİK

6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki son 7 çeyrektir önemli ölçüde bozulmuştur. 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 birinci çeyreğinde başlayan ve devam eden salgın sürecinde pek çok sektörde olduğu gibi etkilenmiştir. Salgının sektöre etkisi 2.çeyrekte sert bir şekilde hissedilirken, 3. çeyrekte normalleşme süreci ile toparlanmış, fakat son çeyrekte salgının devam etmesi ve destek paketlerinin sona ermesi ile düşüş trendine girmiştir. İnşaat Sektörü 2020 yılında %3,5 küçülmüştür. 2021 yılına ilk çeyrek dönemde ise kaydettiği %2,8 oranında büyüme ile tekrar yükseliş sinyali üretmiştir.

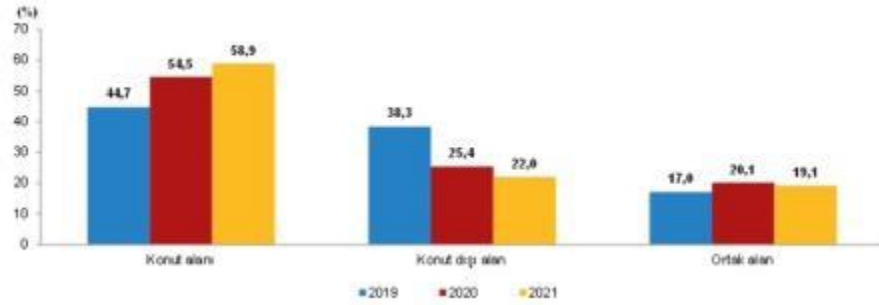
GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı %88,4, yüzölçümü %45,3, değeri %93,7, daire sayısı % 49,8 artmıştır. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2021 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 65,4 milyon m² iken; bunun 38,5 milyon m²'si konut, 14,4 milyon m²'si konut dışı ve 12,5 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Haziran 2019-2021



Yapı ruhsatı, Ocak-Haziran 2019-2021

	2021	2020 ⁽¹⁾	2019 ⁽¹⁾	Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
				2021	2020
Bina sayısı	63 401	33 653	22 611	88,4	48,8
Yüzölçümü (m ²)	65 388 622	44 988 778	30 803 810	45,3	46,0
Değer (TL)	153 390 165 506	79 194 348 607	49 325 509 680	93,7	60,6
Daire sayısı	328 042	219 000	121 325	49,8	80,5

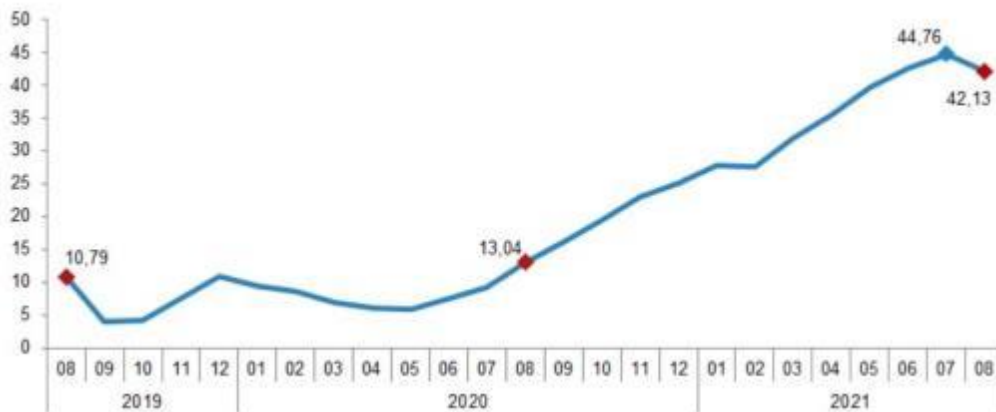
(1) Yapı izin istatistikleri 2019 ve 2020 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TUİK

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,93, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,83, işçilik endeksi %1,19 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,94, işçilik endeksi %21,54 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,97 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,03, işçilik endeksi %1,13 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %53,42, işçilik endeksi %21,67 artmıştır.

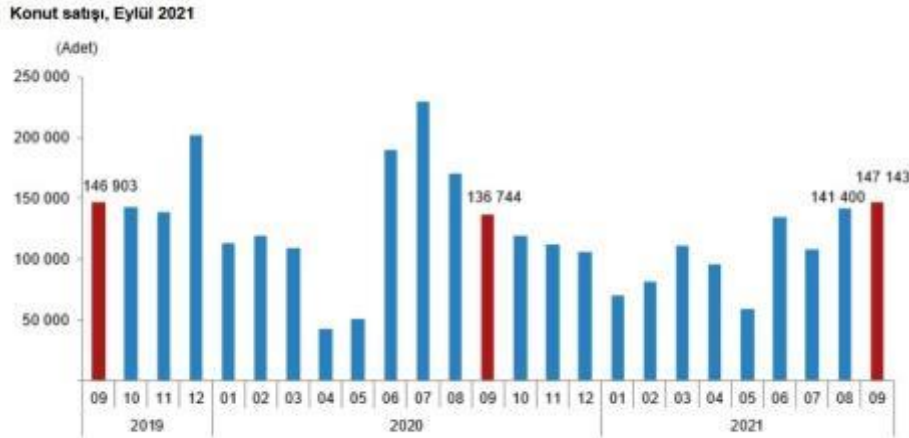
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2021



6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 7,6 artarak 147.143 oldu. Konut satışlarında İstanbul 28.229 konut satışı ve % 19,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 14.218 konut satışı ve % 9,7 pay ile Ankara, 8.806 konut satışı ve % 6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 14 konut ile Hakkari, 41 konut ile Ardahan ve 78 konut ile Şırnak olmuştur.

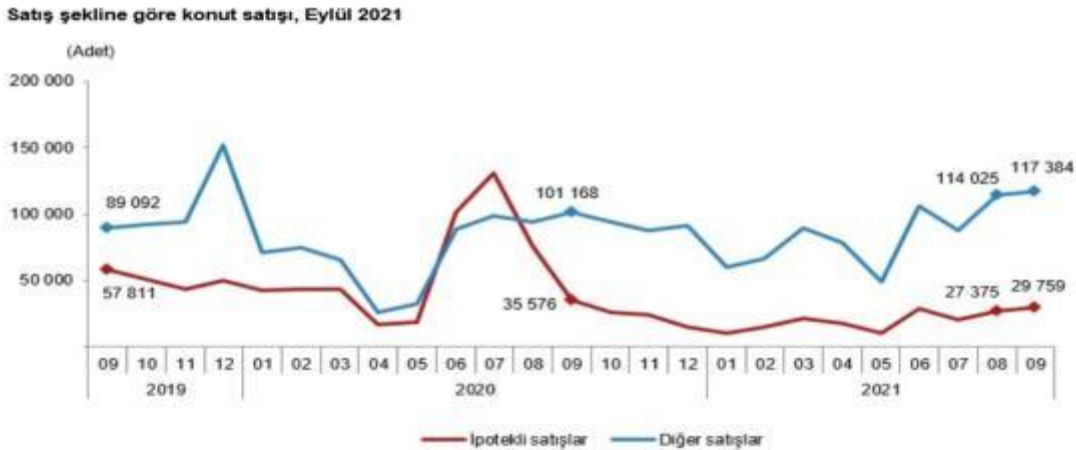
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,4 azalış göstererek 29.759 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 20,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 64,3 azalışla 181.855 olmuştur.



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,0 artarak 117.384 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 79,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 17,6 artışla 767.283 olmuştur.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 8,2 artış göstererek 103.176 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı % 70,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 17,5 azalışla 661.982 olarak gerçekleşmiştir.



Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 25,8 artarak 6.630 oldu. Toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı % 4,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2.995 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 1.358 konut satışı ile Antalya, 408 konut satışı ile Ankara 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), 2021 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 3,9 oranında artarak 192,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 33,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 11,9 oranında artış göstermiştir.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2021 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 4,30, % 3,30 ve % 3,80 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 30,7 % 28,5 ve 33,6 oranında artış göstermiştir.

6.1.5 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 itibarıyla 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 ilgisini 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 yansiyarak artış göstermiştir. Eylül ayı itibariyle kur artışının da etkisi görülmüş ve faizler de artış göstermiştir. Bu artış konut fiyatlarını baskılasa da artan enflasyon ve maliyetlerin etkisiyle konut fiyatları son bir yıl içerisinde ciddi yükselişler yapmıştır. 2021 yılının son çeyreğinde de beklentimiz gayrimenkul piyasasının yatay - yukarı bir seviyede seyredeceği yönündedir.

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, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Gündül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar ve Yenimahalle adlarını taşımaktadır.

1924 yılında bugünkü anlamda belediye yönetimine 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, Etimesgut 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.

2020 yılı nüfusu 5.663.322 kişidir.

Çankaya ilçesi

Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'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 yönetim 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.

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 2020 sayımlarına göre 925.828 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 Cumhuriyet Devlet Demiryolları Ankara Garı ve Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali Çankaya'dadır. Türkiye Cumhuriyet 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.

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 arttığı, 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 geçtiğimiz yıl ortasında 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 gözlenmiştir. Bölgedeki taşınmazlar lokasyon ve nitelikleri bakımından birbirlerine göre daha az artış veya 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 değerlendirme 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 değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme 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 esas ve değerlendirme 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.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 türetilir. 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, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 Gayrimenkulün 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 çalışmada yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın aylık kira değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

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, kiralık ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m² birim kira 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 kiralık ofis ve bina 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.



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

1. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede Kızılay mevkiinde, Yeşilirmak 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
2. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede Paris Caddesi üzerinde, yeni yapım binada, 8 katlı, iç ve dış özellikleri iyi kalite malzeme ve işçilikle yapılmış, brüt 4.525 m² kapalı kullanım alanına sahip komple plaza binası 190.000-TL/ay bedelle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 42,-TL)
İlgilisi; Emlak Ofisi; 0 532 544 84 80
3. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede Esat Caddesi üzerinde, 15-20 yıllık bina, 10 katlı, iç ve dış özellikleri bakımlı durumda yenilenmiş, brüt 2.500 m² kapalı kullanım alanına sahip cam giydirme komple bina 69.000-TL/ay bedelle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 28,-TL)
İlgilisi; Emlak Ofisi; 0 532 294 03 64
4. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede Atakuleye çok yakın konumda yer alan, 20-25 yıllık bina, 6 katlı, içi bakımlı durumda, brüt 2.200 m² kapalı kullanım alanına sahip komple bina 75.000-TL/ay bedelle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 34,-TL)
İlgilisi; Emlak Ofisi; 0 553 614 04 03
5. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede Kızılay'a mevkiinde, yeni yapım bina, 11 katlı, iç ve dış özellikleri bakımlı durumda, brüt 3.700 m² kapalı kullanım alanına sahip komple bina 120.000-TL/ay bedelle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 32,-TL)
İlgilisi; Emlak Ofisi; 0 552 057 91 38
6. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede Mithatpaşa Caddesi üzerinde, 25-30 yıllık bina, 8 katlı, iç ve dış özellikleri bakımlı durumda, brüt 1.800 m² kapalı kullanım alanına sahip komple bina 50.000-TL/ay bedelle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 28,-TL)
İlgilisi; Emlak Ofisi; 0 507 946 89 20
7. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede Atatürk Bulvarı'na cepheli konumda 120 m² giriş 80 m² bodrum kat toplam 200 m² kullanım alanına sahip dükkan için aylık 10.000,-TL kira istenmektedir. (ortalama m² birim kira değeri ~ 50,-TL)
İlgilisi; Emlak Ofisi; 0 312 286 11 42
8. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede Meşrutiyet Caddesi'ne cepheli konumda 90 m² giriş 90'ar m² normal kat toplam 270 m² kullanım alanına sahip dükkan için aylık 18.000,-TL kira istenmektedir. (ortalama m² birim kira değeri ~ 67,-TL)
İlgilisi; Emlak Ofisi; 0 312 419 19 02
9. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın mesafede Meşrutiyet Caddesi'ne cepheli konumda toplam 280 m² kullanım alanına sahip dükkan için aylık 25.000,-TL kira istenmektedir. (ortalama m² birim kira değeri ~ 90,-TL)
İlgilisi; Emlak Ofisi; 0 312 441 39 39

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 taşınmazın pazar kira değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan ofis binaları araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte kiralaması gerçekleşmiş verilere ulaşamamış 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 kira 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

Kiralık Bina Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Kullanım alanı (m2)	13.000	4.525	2.500	2.200	3.700	1.800
Ortalama m2 birim kira değeri (TL)	13	42	28	34	32	28
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	5%	0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Niteliği için ayarlama	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklik düzeltmesi	-5%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	10%	-10%	0%	0%	-5%	0%
Pazarlık payı	-10%	-20%	-10%	-20%	-15%	-15%
Toplam şerefiye farkı	0%	-45%	-25%	-35%	-35%	-30%
Ayarlanmış değer (TL)	13	23	21	22	21	20
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 20					

Ulaşılan sonuç:

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde 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	20	550.000

Müşteri tarafımızdan T. İş Bankası tarafından kullanılan 1.656,7 m² ve T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından kullanılan 25.756 m²'lik alanlar için ayrı ayrı aylık kira değerlerinin kırımını talep etmiştir. Yapılan piyasa çalışmalarında T. İş Bankası tarafından kullanılan 1.656,7 m²'lik ofis / işyeri benzeri kullanım alanına ve fonksiyonuna sahip taşınmazların aylık birim kira değerlerinin 60 – 65,-TL mertebesinde olduğu görülmüştür. Bu durumda toplam kira değerinin kırımını aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KİRACI	BRÜT KİRALANABİLİR ALANI (m ²)	BRÜT M ² AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
T. İş Bankası	1.656,7	63,40	105.000
T.C. İçişleri Bakanlığı	25.756	17,28	445.000
GENEL TOPLAM	27.412,7		550.000

7.6 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 kullanım şekilleri olan "**işyeri ve ofis**" olarak kullanılması görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Taşınmazın aylık kira değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yönetmi kullanılmış olup, buna göre rapor konusu taşınmazın aylık kira değeri **550.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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.

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 hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı 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."

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 itibarıyla aylık kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Taşınmazın aylık kira değeri	550.000,-TL	56.600,-USD
Taşınmazın yıllık kira değeri	6.600.000,-TL	679.000,-USD
Kiralanabilir toplam alan	27.412,7 m²	---
Ortalama birim kira değeri	~ 20,-TL	2,06-USD

Not: Rapor tarihi itibarıyla TCMB satış kuru 1,-USD = 9,7204 TL'dir.

Bu değere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dâhil toplam kira değeri 649.000,-TL'dir.

Sorumlu değerlendirme 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. 10 Kasım 2021

(Ekspertiz tarihi: 04 Kasım 2021)

Saygılarımızla,

Barış METEKOĞLU
Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı

Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu 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
- Enerji Kimlik Belgeleri
- Emsal analizi açıklamaları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belge örnekleri ve mesleki yeterlilik belgeleri