

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Bina

Kavaklıdere Mahallesi
5708 Ada / 63 Parsel

Kavaklıdere Mahallesi
Çankaya / Ankara



Rapor Tarihi;
21.06.2023

Rapor No;
2023_ÖZ_929

Sunulan;
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



A ve B Blok (Kule) Görünümü (C Blok, B Blok'un arkasında konumlandır.)



B Blok (Kule) ve C Blok Görünümü



C Blok Görünümü



C Blok Görünümü İç Görünümü



Konu Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	09.06.2023
Rapor Tarihi ve Numarası	21.06.2023 / 2023_ÖZ_929
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, konu gayrimenkulün GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması sebebiyle hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	1 Adet Bina (Ofis ve Şube)
Gayrimenkulün Açık Adresi	Kavaklıdere Mh. Atatürk Bul. A Blok No: 191, Jonh Kennedy Caddesi B Blok, No:1 ve 3, C Blok, No: 5, 7 ve 9 Çankaya / Ankara
Tapu Kayıtları	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, 5708 ada, 63 parsel numaralı 6.287 m ² yüzölçüme sahip, "A ve C Bloklar Üçer Kat, B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina" vasıflı ana gayrimenkul
İmar Durumu	Ankara İmar İdare Heyetinin 10.10.1958 tarih ve 782 sayılı kararı ile onaylanan, 38300 no"lu parsellasyon planı kapsamında 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Merkezi İş Alanı" (İş Bankası Genel Müdürlüğü Binası Yeri) lejandında kalmaktadır. • E: 2.50
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Ofis ve İşyeri amaçlı kullanımı

Değer Tablosu (21.06.2023 tarihli)

1 Adet Bina	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	544.920.000	643.005.600	TL

* %18 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları:

- o Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
 - o Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkule herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkule ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
 - o Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
 - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Mehmet Onur ÇAKMAKLI**
Lisans No: 401232**Fatih TOSUN**
Lisans No:400812

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanııcı Bilgiler ve Adresi.....	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4 İşin Kapsamı.....	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6 Rapor Türü	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar	6
1.8 Değerleme Tarihi	6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları.....	9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	9
2.2.3 Kadastro İncelemesi	9
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	9
2.3.1 İmar Durumu	9
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökümanları Hakkında Bilgiler	10
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	11
2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	12
2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	12
2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	13
2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ..	14
3.1.1 Ekonomik Koşullar	14
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	16
3.2.1 Ankara İli	16
3.2.2 Çankaya İlçesi.....	17
3.2.3 Kavaklıdere Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi.....	17
3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları	17
3.2.5 Ulaşım	17
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	18
3.4.1 Arsa Özellikleri.....	18
3.4.2 Bina Özellikleri	18
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları	19
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	20
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	20
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	21
4.1 Değer Tanımları	21
4.2 Değerleme Yöntemleri	21
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....	23
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	23
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	23
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	25
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar.....	26
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	28
6.1 Pazar Yaklaşımı	28
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	28
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	28
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	28
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	28
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	28
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	29
6.2 Maliyet Yaklaşımı	29
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	29
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	29
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	29
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	29
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	30
6.3 Gelir Yaklaşımı	30
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	30
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	30
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	30



6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	30
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	30
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekirmesi Halinde)	30
6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	30
6.4.2	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	31
6.4.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	31
6.4.4	Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	31
6.4.5	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	31
6.4.6	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	31
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	33
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	33
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	33
7.3	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	33
7.4	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	34
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	34
8.1.2	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
8.1.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fikili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
9.	DİĞER	36
9.1	KDV Konusu	36
10.	SONUÇ	37
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	37
10.2	Nihai Değer Takdiri	37
11.	EKLER	38



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 21.06.2023 tarihinde, 2023_ÖZ_929 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde kurulmuştur. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden 1 adet binanın mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" 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.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, 5708 ada, 63 parsel numaralı 6.287 m² arsa yüzölçümüne sahip, "A ve C Bloklar Üçer Kat, B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina" vasıflı ana gayrimenkulün 21.06.2023 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme rapordur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans no:401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 06.06.2023 ila 20.06.2023 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.



1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.06.2023 tarihli 10 sayılı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi			
	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	-	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

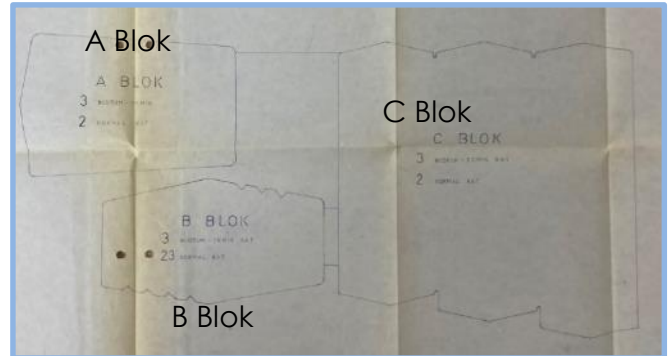
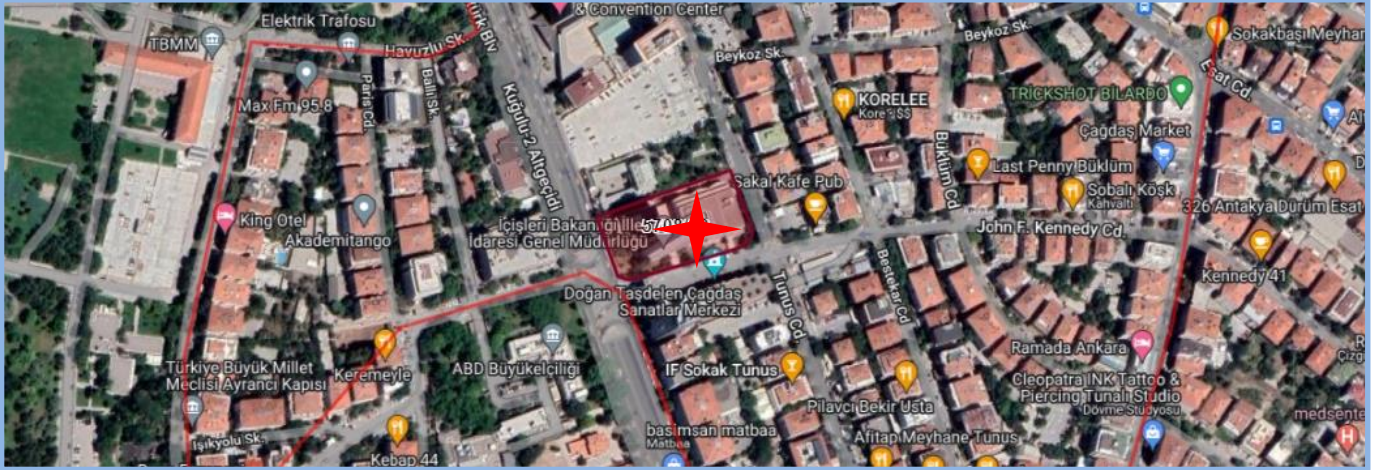
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkul Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Gayrimenkul Atatürk Bulvarı, Jonh F. Kennedy Caddesi ve Tunus Caddesinin kesiştiği noktada yer almaktadır.

Gayrimenkulün açık adresi: Kavaklıdere Mh. Atatürk Bul. A Blok No: 191, Jonh Kennedy Caddesi B Blok No:1 ve 3, C Blok No: 5, 7 ve 9 Çankaya / Ankara

Gayrimenkulün Tanımı: Değerleme konusu gayrimenkul 6.287 m² arsa alanı üzerinde konumlu, tapu kaydında "A ve C Bloklar Üçer Katlı B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina" vasıflı anagayrimenkuldür. Mevcutta ofis ve banka şubesi olarak kullanılan bir binadır.

Gayrimenkullerin Konumu



2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
Ankara	Çankaya	Kavaklı Dere	-	5708	63	6.287 m ²	A ve C Bloklar Üçer Kat B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam	6	530

(Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye; Satış – 20.03.2008 / 6536)

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. Belgeler ekte, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

Tarih Yev.

Şerh	Tarih	Yev.
- Ego lehine 60 Yıl Müddetle Kira Şerhi (Şablon: Kira Şerhi)	20.02.1975	2324
Beyanlar Hanesi		
- 83 m ² lik Kısım İstimlake Tabidir. (Şablon: Diğer)	22.12.1973	15735
Bu Parsel İstimlake Tabidir.	22.12.1973	15735

2.2.1.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar, gayrimenkulün devredilmesini sınırlandıracak herhangi bir nitelik taşımamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Kat irtifakı kurulu olmaması sebebiyle <https://webtapu.tkgm.gov.tr/> adresinden online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmamıştır.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Çankaya Kadastro Müdürlüğü'nde" bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından yazılan 11.05.2023 tarihli yazılı imar durumu yazısına göre söz konusu parselde;



İlk oluşumu Ankara İl İdare Kurulunca onaylı 1955 tarih 26840 sayılı parselasyon planından gelen taşınmazın, 1958 tarih 38300 sayılı parselasyon planı ile parsel kullanımının değiştirildiği, 02.07.1976 tarih ve 64112-A sayılı imar durumu belgesine göre parselin "İş Bankası Genel Müdürlüğü Binası Yeri" olarak ayrıldığı, yapılaşma koşulunun emsal E=2.50 olduğu,

Daha sonra onaylı Kızılay ile Yakın çevresi Merkez İş Alanı Sınırları Kapsamında kaldığı,

Parsel ilişkin Ankara İmar İdare Heyetinin 29.08.1969 tarih ve 632 sayılı kararı ile 02.03.1971 tarih ve 110 sayılı kararında) özetle "Türkiye İş Bankasına ait parselde muadil sahaya ve 2,5 emsale Genel Müdürlük Binasına ait vaziyet planının adı geçen yerden Tarım Bakanlığına kadar uzanan sahanın 1/1000 ölçekli kitle maketi, 2,5 inşaat emsali ve otopark ihtiyacını gösteren tahkik hesaplarının incelenerek uygun olduğuna..." denildiği ve parsel ait 1/1000 ölçekli vaziyet planı ile 1 adet projenin onaylanarak karar altına alındığı, Ankara İmar İdare Heyetinin 10.12.1974 tarih ve 704 sayılı kararında 5708 ada 63 (öncesi 57, ilk oluşumda 4) sayılı parselindeki Genel Müdürlük Binasının elektrik ihtiyacını karşılamak üzere kurulacak olan trafoya ait 1/1000 ölçekli 57248 nolu trafo etüdünün uygun olduğuna dair karar alındığı,

- 5708 ada 63 sayılı parselin bitişiğinde yer alan 75 sayılı parselde yer alan binanın, Ankara 1 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.11.2015 tarih ve 2845 sayılı kararı ile 2863 sayılı yasa kapsamında "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" olarak tescil edilmesi ve koruma grubunun 1 (bir) olarak belirlenmesi nedeniyle Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 664 sayılı ilke kararı gereği 5708 ada 63 sayılı parselde yapılacak her türlü planlama, inşai ve fiziki uygulama öncesi Koruma Kurulu'ndan izin alınması gerektiği, hususları tespit edilmiştir.

Yapılaşma şartları:

- Merkezi İş Alanı
- E: 2.50
- Kat adedi: 10 Kat



Görüntü (<https://imardurumu.cankaya.bel.tr/imardurumu/index.aspx#>) adresinden edinilmiştir.

2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

Tapu Arşivi

- Kat irtifakı kurulu olmaması sebebiyle <https://webtapu.tkgm.gov.tr/> adresinden online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmamıştır.

Belediye Arşivi

- 13.04.1972 tarih, A/201 sayılı **Yapı Ruhsatı** (Toplam **23.273 m²** alana sahip, A, B ve C blok için düzenlenmiştir.)
- 30.11.1973 tarih, A/736 sayılı **Yapı Ruhsatı** (Resmi Daire 23.273 m², ilave 4.741 m², C Blok, **28.014 m²**)
- 02.09.1976 tarih, bila sayılı **Mimari Proje** incelenmiştir. (**26.488,18 m²**)
- 14.10.1976 tarihli **m² cetveli** incelenmiştir. (**27.756 m²**)
- 05.11.1976 tarih ve 129 sayılı **Yapı Ruhsatı** (Eski 27.756 m², Yeni 1.242 m², B.Duvarı 21 m³ alan için düzenlenmiştir. Toplam: **29.019 m²**)



- 24.11.1976 tarih ve 31159/76 sayılı **Yapı Kullanma İzin Belgesi** (kot altı 3, kot üstü 26 olmak üzere toplam 29 katlı, **29.019 m²** inşaat alanlı Türkiye İş Bankası Genel Müdürlüğü, A, B ve C bloklar için düzenlenmiştir.)
- Gayrimenkulün dosyasında yapılan incelemede 02.09.1976 tarihli mimari proje (26.488,18 m²), için 05.11.1973 tarihli inşaat ruhsatın (29.019 m²) düzenlendiği akabinde 24.11.1976 tarihi Yapı Kullanma İzin Belgesi (29.019 m²) alındığı görülmüştür. Konu mimari proje ile yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi üzerinde yazan inşaat alanları farklılık göstermektedir. Mimari projede 26.488,18 m² inşaat alanı belirtilmiş iken yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde 29.019 m² inşaat alanı belirtilmiştir. Aradaki farkın mimari projede inşaat alanı olarak dikkate alınmayan teras, rampa, fuaye, bahçe duvarı, boşluk alanlarından kaynaklandığı düşünülmektedir.
- İmar arşiv dosyasında yer alan belgelerde arsanın parsel numarası 57 ve 52 olarak görülmüştür. Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde eski parsel numarasının 57 ve daha öncesinde 52 parsel olduğu, daha sonra 5708 ada 63 parsel olarak tescil edildiği öğrenilmiştir.
- Gayrimenkulün **Yapı Kullanma İzin Belgesi** incelenmiş olup belge üzerinde gayrimenkulün alanı 29.019 m² olduğu görülmüştür. İlave yapı ruhsatı incelendiğinde toplam alanın içerisinde 21 m²'lik kısmı bahçe duvarı olduğu, A, B ve C blokların toplam alanının 28.998 m² olduğu tespit edilmiştir. Ancak kira sözleşmeleri incelendiğinde toplam alanının 27.413 m² olduğu görülmüştür. Ruhsat alanı ve kira sözleşmelerindeki alan farkının ruhsatta inşaat alanı içerisine dahil edilen rampa alanlarının, fuaye boşluklarının ve teras alanlarının kapalı alana dahil edilmemesinden kaynaklanmaktadır.
- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına göre düzenlenmiş 01.12.2018 tarih, E487RRB6 belge ve 3756128 başvuru numaralı Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır. Yapı Kayıt Belgesi Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, John F. Kennedy Caddesi 1A numaralı 1.811,10 m² alanlı Ticari Bölüm beyanı için düzenlenmiştir. (Arsa Alanı 6.287 m²) Başvuruda aykırılığın niteliği "Tek bağımsız bölüm olarak kullanılan yapıda ayrı bağımsız bölüm oluşturmak, iç duvar değişiklikleri, ıslak hacim değişiklikleri, asma kat oluşturulması, oluşturulan bağımsız, birbiriyle bağlantılı A, B ve C bloktan oluşan işkulelerinin C Blok kısmında bulunmakta olup, toplam 1.811,1 m² alan sahip ticari kullanımlı bağımsız bölümdür."
- Dijital arşiv dosyasında yapılan araştırmada, 24.11.1976 tarih ve 31159/76 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'nden sonra düzenlenmiş, olumsuz bir karar içeren yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan encümen kararına rastlanılmamıştır.

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

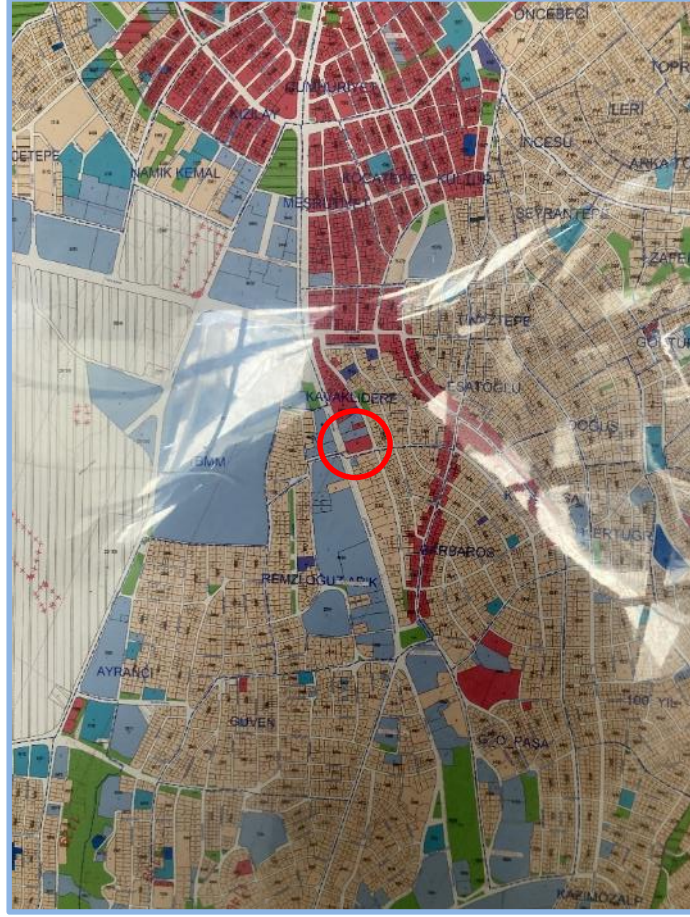
Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkul konumlu olduğu arsa son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün bulunduğu parselin imar durumu "Merkezi İş Alanı (İş Bankası Genel Müdürlüğü Binası Yeri)" dir. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Ticaret, Hizmet ve Konut Alanı lejandına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır. Bölgede üzerinde yapı olmayan boş parsel arzı bulunmamaktadır.





Yakın çevre arazi kullanımının detayı (Kaynak: Çankaya Belediyesi İlan Panosu) (kırmızı: ticaret, mavi: hizmet, kahverengi: konut)

2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerlemeye konu A, B ve C bloklar ile ilgili, değerlendirme tarihi itibarıyla, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkul bina niteliğindedir. Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkulün 24.11.1976 tarih ve 31159/76 numaralı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Gayrimenkul iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlanmıştır.

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapılar ile ilgili, gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Gayrimenkulün yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili 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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'ndan önce inşa edilmiş ve yapı kullanma izin belgesini almıştır.



2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemeye konu gayrimenkul bina niteliğindedir. Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Değerleme konusu gayrimenkul kat mülkiyetli olduğu için proje değerlemesi kapsamında değerlendirilmemiştir.

2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkulün blokları bazında; enerji performansı sınıf "B", sera gazı emisyonu sınıfı "C" olan enerji kimlik belgeleri bulunmakta olup, ilgili belgeler rapor ekinde sunulmaktadır.

A blok için düzenlenmiş, 16.04.2020 tarih, M24069C8785A1 numaralı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

B blok için düzenlenmiş, 16.04.2020 tarih, M2406548CD5F3 numaralı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

C blok için düzenlenmiş, 16.04.2020 tarih, M2406BCAFBE1C numaralı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

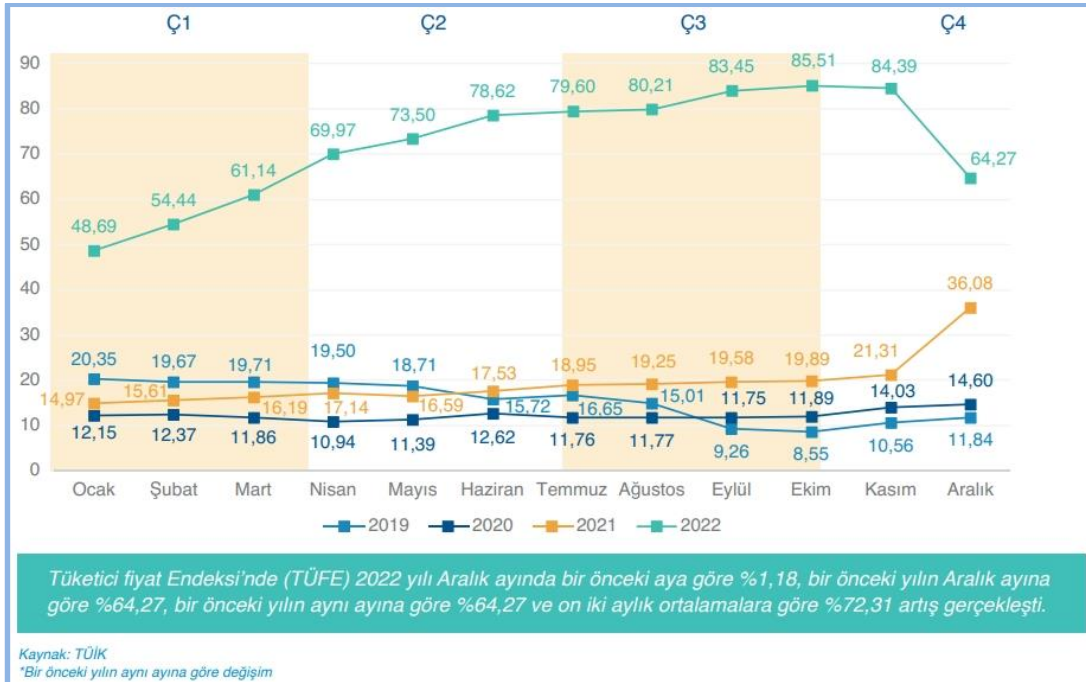
3.1.1 Ekonomik Koşullar

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırım hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmüştür.

Türkiye'de 2022 üçüncü çeyrekte ekonomik aktivite hız keserken, son çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamaya işaret etmiştir. 2022 üçüncü çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %0,1 daralırken, yıllık bazda GSYH %3,9 büyümüştür. Bununla birlikte, sektörel güven endeksleri ılımlı iyileşme kaydederken, Aralık ayında bir miktar toparlansa da, dördüncü çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalmıştır.

Son çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, Ocak-Aralık döneminde ihracat 2021'in aynı dönemine göre %12,9 artarken, ithalat artış %34,2 olmuştur. Bundan dolayı 2021 ilk 12 ayında 46,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2022'nin aynı döneminde 110,2 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 Ocak-Kasım döneminde 4,1 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 41,8 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarının nette çıkışa işaret ettiği bu dönemde dış borçlanmalar ve net-hata noksan kalemleriyle döviz rezervlerinde dalgalı bir seyir gözlenmiştir.

Baz etkisi ve uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüşün katkısıyla enflasyon yılın son bölümünde sert düşüş kaydetmiştir. 2022 üçüncü çeyrek sonunda %83,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayında %64,3'e inmiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %151,5'ten %97,7'ye gerilemiştir. Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini Ekim ve Kasım toplantılarında 150'er baz puan indirerek %12,00'den %9,00'a düşürmüştür. Aralık ve Ocak toplantılarında faiz oranları %9,00'da sabit tutulmuştur. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmayı sürdürmüştür.



Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4.Çeyrek Raporu

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

2022 yılı hem pandemi etkilerinin atlatılmaya çalışıldığı hem de küresel ekonominin büyüme odaklı bir yaklaşım sergilediği dönem olarak dikkat çekmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla global kaynak maliyetlerinin ucuzluğu sürmüş olup, parasal genişleme göreceli olarak etkilerini korumuştur. Ancak artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta Fed (ABD Merkez Bankası) olmak üzere para otoriteleri enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alıp para politikalarını uygulamaya koymuşlardır.

Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaya devam etmektedir. Yılın son çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Küresel ekonomide diğer bir risk unsuru da Ukrayna-Rusya savaşının devam etmesi ve sürecin giderek diğer ülkeleri de içine alan bir soğuk savaş niteliği kazanmasıdır. Bunun sonucu olarak başta enerji olmak üzere pek çok emtia fiyatı üzerinde dalgalanmalar artmaya başlamıştır. Diğer yandan küresel iklim değişiklikleri ve aratan kuraklık tarımdan, yapı teknolojilerine, tüketim kalıplarına kadar pek çok unsuru etkilemektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır. 2023 yılında global büyüme oranlarının 2022 yılından daha düşük olacağı öngörülmektedir.

OECD tarafından yayınlanan (Kasım-2023 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Krizle Yüzleşmek') raporunda Türkiye'nin 2022 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,4'ten yüzde 5,3'e revize edilirken, 2023 yılı büyüme tahmini yüzde 3 olarak sabit tutulmuştur. Türkiye ekonomisinin 2024 yılında ise yüzde 3,4 büyüme kaydetmesinin beklendiği bildirilmiştir.

Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, "Maliye politikası, enerji tüketicilerine yönelik destek tedbirleri ve devletin iddialı sosyal konut projeleri ile projeksiyon dönemi boyunca destekleyici olmaya devam edecektir" ifadesine yer verilmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. Enflasyonun yüksek süregelmeye ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılı 1 milyon 485 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 0,4'lük bir azalışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında ipotekli satışlar 2021 yılına göre yüzde 4,8 oranında azalarak 280 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre yüzde 15,2 artarak 67 bin 490 adet olmuştur. 2022 yılında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 4,5 olarak gerçekleşmiştir. İl bazında satış sıralamasında ilk sırayı 24 bin 953 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 21 bin 860 konut satışı ile Antalya, 4 bin 316 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılar yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 174,3, reel olarak ise yüzde 54 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 16,984 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 26.904 TL olmuştur.



Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Kasım 2022 de yıllık olarak yüzde 103,4 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 108,5, işçilik maliyetlerinin de yüzde 87,9 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2022 yılı sonu itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Enflasyondan korunmak amacıyla yapılan bu tip satın almalar fiyatlar genel seviyesinde 2023 yılında istikrar sağlanırsa önemli ölçüde gerileyerek gerçek talep sahibi için bir fırsat doğurabilir.
- Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dâhil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanları için sürmesi canlılığı artırmaktadır.
- Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
- Büyük şehirlerde konut yapılabilir yerlerin değer artışının da sürdüğü gözlenmektedir.
- Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
- TOKİ eliyle başlatılan konut ve arsa kampanyasının fiyatlar üzerindeki etkisi önümüzdeki aylarda daha net olarak gözlemlenecektir. Çalışmanın arz yönlü olarak dar ve orta gelirli için bir fırsat penceresi yarattığı düşünülebilir.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
- İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü içinde önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
- Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Ankara İli

Ankara Türkiye'nin başkenti ve İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2023 yılı itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Yüzölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara ili 13 Ekim 1923 tarihinde başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. 'in ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayi faaliyetlerine dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayi sektöründe, %2'si ise tarım alanında çalışmaktadır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katı oranındadır. Ankara karasal iklime sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşmaktadır.



3.2.2 Çankaya İlçesi

Çankaya, Ankara'nın bir ilçesidir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. 2022 yılı nüfus verilerine göre Ankara'nın birinci, Türkiye'nin ise en büyük ikinci ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır. Gün içinde iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve 13 üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığının yaptığı araştırmaya göre Türkiye'nin en gelişmiş 2. ilçesi seçilmiştir. Çankaya'nın 124 mahallesinin 99'u merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 710.283 kişi (%77) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 57,3 km uzaklıktaki Akarlar'dır. İlçede nüfusu en fazla olan, 30.111 kişi ile Birlik mahallesidir.

3.2.3 Kavaklıdere Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Kavaklıdere, Ankara'da Çankaya ilçesinde bulunan bir semttir. 2022 yılı sayımına göre nüfusu 6.190 kişidir. Ankara'da sosyal yaşamın önemli merkezlerinden biri olan semtte, Tunalı Hilmi Caddesi ve Kuğulu Park gibi Ankara ile özdeşleşmiş mekanlar bulunmaktadır. Kavaklıdere, Ankara'da kültür ve sanat etkinliklerinin yoğun olarak düzenlendiği ve ilgi gördüğü semtlerin başında gelmektedir. Birçok büyükelçilik binası semtin sınırları içerisinde. İsmi Seğmenler Parkı içinden akan Kavaklıdere'den almaktadır.

Semt, şehrin kültürel yaşantısına katkıda bulunan birçok özel ve kamu işletmesi vardır. Şehrin gece hayatının en aktif olan semti olarak da bilinen Kavaklıdere'de eğlence hizmeti veren bu lokasyonlar, Tunus Cad. ve Bestekâr sokak üzerinde toplanarak düzeni ve kültürleri ile şehirde yerleşik mekanlar haline gelmişlerdir.

Değerlemeye konu gayrimenkul, konut yerleşiminin yoğun olduğu bir bölgede, kent merkezi olarak değerlendirilebilecek bir konumda, müstakil parseller üzerinde 5-8 katlı yapılaşmalarının yoğun olduğu bir bölgede konumludur. Bölgede konut ağırlıklı olmak üzere ana akslar üzerinde kamusal hizmet amaçlı kullanılan binalar ve ticari yapılaşmalar da yer almaktadır. Bölge kamu hizmetlerinden tam yararlanmakta olup, altyapı problemi bulunmamaktadır.

3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları



Yakın Çevre - Atatürk Bulvarı Görüntüsü



Yakın Çevre - Atatürk Bulvarı Görüntüsü

3.2.5 Ulaşım

Değerlemeye konu gayrimenkule ulaşım; Kızılay Meydanından güney yönde devam eden, bölgenin önemli ulaşım akslarından biri olan Atatürk Bulvarı üzerinde güney istikametinde ilerlenir. Konu gayrimenkul, bulvar üzerinde yer alan Grand Ankara Otel geçildikten sol tarafta konumlanmaktadır. Ana gayrimenkulün konumlu olduğu parsel güney cepheden Jonh F. Kennedy Caddesi, batı cepheden Atatürk Bulvarı, doğu cepheden ise Tunus Caddesine cephelidir. Gayrimenkul Ankara Sanayi Odası binasının karşısında, ABD Büyükelçiliğinin çaprazında konumludur.

Konu gayrimenkul, Ankaray ve metro istasyonuna yürüme mesafesinde olup, toplu taşıma ve özel araç ile yüksek erişilebilirliğe sahiptir.

Cepheli olduğu cadde ve sokakların yaya sirkülasyonu düşük-orta, araç sirkülasyonu yüksek seviyededir.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)*
Kızılay Meydanı	1,35 km.
Kocatepe Cami	1,30 km.
Esenboğa Havalimanı	28,70 km.

*Yaklaşık bilgilerdir.



3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Çankaya ilçesi, Kavaklı Dere Mahallesi, 5708 ada, 63 numaralı parseld üzerinde yer almaktadır. Konu parsel 6.287 m² yüzölçüme sahiptir. Doğu cepheden Tunus Caddesi, batı cepheden Atatürk Bulvarı, Günay cepheden John F. Kennedy Caddesi, kuzey cepheden Avusturya Büyükelçiliği'ne (5708 ada, 75 parsel) cephelidir. 3 tarafı yaya kaldırımı ve araç yolu ile çevrilidir. Atatürk Bulvarı konumuna göre ortalama parsel derinliği 110 m., genişliği 57 m. dir. Parselin çevresinde güvenlik amaçlı oluşturulmuş, yapay duvar ve güvenlik çitleri bulunmaktadır.

3.4.2 Bina Özellikleri

Konu parsel üzerinde 3 bloktan oluşan ofis-banka şubesi olarak kullanılan yaklaşık 47 yıllık betonarme karkas 3 bloklu yapılar bulunmaktadır. Bloklar A, B ve C olarak isimlendirilmiştir. Parsel üzerinden yer alan yapıların tamamı değerlendirme çalışmasına konu edilmektedir.

Anagayrimenkulün tapu kaydı niteliği "A ve C Bloklar Üçer Kat B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina" dır.

Değerlemeye konu A Blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. 3. ve 2. bodrum kat otopark ve teknik oda, 1.bodrum kat yemekhane, salonlar ve WC, zemin kat bina girişi (Atatürk Bulvarı Cephesinden) 1.kat ve 2. Normal kat ofis ve ofis alanlarına hizmet eden ek servis hacimlerinden oluşmaktadır.

Değerlemeye konu B Blok 3 bodrum kat, zemin kat, 23 normal kat, asansör ve tesisat katı ve asansör makine dairesi katı olmak üzere toplam 29 kattan oluşmaktadır. 3. bodrum katta teknik odalar (klima odaları), 2.bodrum katta arşiv, mescid, depo, wc ve hizmet alanları, 1.bodrum katında fuaye alanı, depo ve teknik ofisler, zemin katta bina girişi (John F. Kennedy Caddesi cephesinden) ve teknik ofisler, 1.normal katta geçiş koridoru ve ofis alanları, 2.normal kat ila 23.normal kat ofis ve ofis alanlarına hizmet eden ek servis hacimlerinden oluşmaktadır. Bu alanlar haricinde havalandırma tesisat odası ve asansör dairesi olarak kullanılan 2 adet tesisat katı bulunmaktadır.

Değerlemeye konu C Blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. 3. ve 2. bodrum kat otopark ve teknik oda, 1.bodrum kat yemekhane ve WC, zemin kat İş Bankası Başkent Şubesi bina girişi (John F. Kennedy Caddesi cephesinden), 1. Normal kat ve 2. Normal kat ofis, toplantı salonu, gişe ve idari ofis alanları olarak kullanılmaktadır. İş Bankası Başkent Şubesi olarak kullanılan alan zemin kat, 1. ve 2.normal kat ve kısmen 1.bodrum kat depo alanında oluşmaktadır.

Blokların 1.bodrum kat ve 1.normal kat seviyelerinden iç geçiş alanları bulunmaktadır.

02.09.1976 Tarihli Onaylı Mimari Projeye Göre, Toplam İnşaat Alanı Dağılımı (m ²)		
Katlar	Kot Altı	Kot Üstü
Asansör+Makine katı		176,6
Asansör+Tesisat Katı		299,5
23.Normal Kat		299,5
22.Normal Kat		401,7
21.Normal Kat		402,2
20.Normal Kat		402,8
19.Normal Kat		403,5
18.Normal Kat		404,2
17.Normal Kat		404,9
16.Normal Kat		405,5
15.Normal Kat		406,3
14.Normal Kat		411,8
13.Normal Kat		418,3
12.Normal Kat		423,4
11.Normal Kat		429,5
10.Normal Kat		434,2
9.Normal Kat		440,2
8.Normal Kat		446,4



7.Normal Kat		455,2
6.Normal Kat		464,1
5.Normal Kat		473,0
4.Normal Kat		482,0
3.Normal Kat		492,2
2.Normal Kat		2.033,1
1.Normal Kat		2.784,0
Zemin Kat	1.388,0	1.236,7
1.Bodrum Kat	3.190,9	
2.Bodrum Kat	3.006,9	
3.Bodrum Kat	3.471,7	
Toplam (m²)	11.057,5	15.430,7
Genel Toplam(m²)		26.488,2

Gayrimenkulün dosyasında yapılan incelemede 02.09.1976 tarihli mimari proje (26.488,18 m²) için 05.11.1976 tarihli inşaat ruhsatı (29.019 m²) düzenlendiği akabinde 24.11.1976 tarihi Yapı Kullanma İzin Belgesi (29.019 m²) alındığı görülmüştür. Konu mimari proje ile yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi üzerinde yazan inşaat alanları farklılık göstermektedir. Mimari projede 26.488,18 m² inşaat alanı belirtilmiş iken yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde 29.019 m² inşaat alanı belirtilmiştir. Aradaki farkın mimari projede inşaat alanı olarak dikkate alınmayan teras, rampa, fuaye, bahçe duvarı, boşluk alanlarından kaynaklandığı düşünülmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün kiracı kullanımında olması sebebiyle kısıtlı olarak gezilebilmiştir. Gayrimenkulün ortak alanları gezilebilmiş ve tespitler yapılmıştır. Yapılar eski bir dekorasyona sahip olmakla birlikte, genel olarak bakımlı durumdadır. Yapı genelinde kullanıma uygun olmayan herhangi bir alan bulunmamaktadır.

Binalar dış cephesinde, dış cephe boyası, pencere ve kapı doğramalarında camlı alüminyum doğramalar kullanılmıştır.

Genel Özellikler (E Blok)		
İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
Yaşı	:	47
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Toplam İnşaat Alanı	:	28.998,00 m² (Yapı Kullanma İzin Belgesine göre) 26.488,18 m² (02.09.1976 tarih, bila sayılı mimari projeye göre)
Toplam Kat Adedi	:	A Blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere 6 kat B Blok 3 bodrum kat, zemin kat, 23 normal kat ve 2 tesisat katı olmak üzere 29 kat C Blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere 6 kat
Dış Cephe	:	Sıva üzeri dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Trafo	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Klima Tesisatı	:	Merkezi Sistem
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem
Güvenlik Sistemi	:	Mevcut (Girişlerde kartlı sistemli turnikeler, katlarda CCTV sistemleri)
Havalandırma Sistemi	:	Mevcut değil
Asansör	:	Mevcut (1 adet A Blokta, 4 adet B Blokta, 2 adet C Blokta)
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın İhbar Sistemi	:	Mevcut (Duman algılayıcı sensörler)
Yangın Söndürme Sistemi	:	Mevcut (Sprinkler, yangın dolabı, yangın söndürme tüpleri)
Yangın Merdiveni	:	Mevcut (2 adet)
Otopark	:	Bodrum katta kapalı, ön cephede açık otopark alanı mevcut

Gayrimenkulün **Yapı Kullanma İzin Belgesi** incelenmiş olup belge üzerinde ki gayrimenkulün alanı 29.019 m² olduğu görülmüştür. İlave yapı ruhsatı incelendiğinde toplam alanın içerisinde 21 m²'lik kısmı bahçe duvarı olduğu, A, B ve C blokların toplam alanının 28.998 m² olduğu tespit edilmiştir. Ancak kira sözleşmeleri incelendiğinde, alanının 27.413 m² olduğu görülmüştür. Ruhsat alanı ve kira sözleşmelerindeki alan farkının ruhsatta inşaat alanı içerisine dahil edilen fuaye boşluklarının rampa ve teras alanlarının kapalı alana dahil edilmemesinden kaynaklanmaktadır.

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

T.İş Bankası Başkent Şubesi olarak kullanılan bölümün alanı yaklaşık brüt 1.657 m²' dir. Buna göre parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alındığında T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından kullanılan bölümün alanı yaklaşık brüt 25.756 m²' dir. Kullanılan içerisinde, kat holleri, kapalı otopark alanları, tesisat alanları vb... gibi ortak kullanım alanları da yer almaktadır.



Kullanıcı Dağılımı

	Zemin Kat
T.C. İçişleri Bakanlığı	1.657 m ²
Şube Bölümü	25.756 m ²
	(Toplam) 27.413 m ²

Değerleme konusu gayrimenkulün kiracı (T.C. İçişleri Bakanlığı) kullanımında olması sebebiyle kısıtlı olarak gezilebilmiştir. Gezilen bölümlerinden güvenlik sebebiyle fotoğraf alınamamıştır. Yönetici ofisleri, toplantı salonları, ofis alanlarına hizmet eden alanlarda zeminler halı, mermer, laminat parke, duvarlar; ahşap ve laminat panel, boya, dekoratif sıva, tavanlar; alüminyum ve alçıpan asma tavan ve plastik boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramiktir. Kat holleri, koridorlarda zeminler mermer, karo mozaik, halı ve vinil malzemedir. Kapalı otopark ve teknik alanlarda zeminler beton, duvarlar ve tavanları sıva ve kısmen boyadır. Şube alanı görselleri aşağıda sunulmaktadır.

Şube Bölümü Görselleri



3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu, ruhsata aykırı herhangi bir durum bulunmadığı görülmüştür.

3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla konu gayrimenkul kısmen T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından ofis binası ve İş Bankası Başkent Banka Şubesi olarak kullanılmaktadır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası (Market Rent)

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 kiralama sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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



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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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

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

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



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- + Gayrimenkulün bulvar üzerinde konumlu olması,
- + Ticari olarak görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması,
- + Bodrum katta kapalı otopark alanının bulunuyor olması,

Zayıf Yönleri

- * Konumlu olduğu bulvarın yaya sirkülasyonunun bazı ticari fonksiyonlar için yeterli olmaması
- * Yüzölçümünün büyük olması,
- * Eski yapı olması,
- * Bina alanının büyük olması, tamamının tek kiracı tarafından kullanılıyor olması,
- * Satılabilir alan içerisinde yer alan ortak alan ve kapalı otopark alanının birim satış değerini düşürüyor olması,

Fırsat

- + Yapının bilinirliği yüksek, merkezi konumda olması,

Tehditler

- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkul mevcutta ofis vasıflıdır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki, ofis vasıflı gayrimenkuller satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Kiralık/Satılık Emsalleri

No	Konum	Durum	Kullanım	Kat Adedi	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	İletişim
1	Kennedy Cd.	Kiralık	Ofis	20 katlı	12.700	12.700	1.900.000	150	150	Kennedy Caddesinin köşesinde konumlu, ~40 yaşında, 12.700 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 12.700 m² olduğu düşünülen, 20 katlı bina kiralıktır. Otel, yurt, iş merkezi kullanımına uygundur.	(312) 485 08 48
2	Tunus Cd.	Kiralık	Ofis	Yük. Giriş	170	160	28.500	168	178	Tunus Caddesi üzerinde konumlu, ~30 yıllık binanın yüksek giriş katında yer alan, 170 m² beyan edilen 160 m² olduğu düşünülen, tabela değeri yüksek, mevcutta ofis olarak kullanılan gayrimenkul kiralıktır.	(312) 285 96 86
3	Bestekar Cd.	Kiralık	Ofis	1	100	100	15.000	150	150	Bestekar Caddesi üzerinde konumlu, ~30 yıllık asansörlü binanın 1. katında konumlu, tabela değeri yüksek, mevcutta ofis olarak kullanılan gayrimenkul kiralıktır.	(312) 438 48 40
4	Bestekar Cd.	Kiralık	Ofis	5	180	153	19.000	106	124	Bestekar Caddesi üzerinde konumlu, ~30 yıllık binanın 5. katında konumlu, 180 m² kapalı 20 m² teras alanına sahip olduğu beyan edilen ancak 153 m² kapalı alanı olduğu düşünülen, ofis kullanımına uygun gayrimenkul kiralıktır.	(312) 213 88 66



5	Büyükelçi Cd.	Kiralık	Ofis	Bod.	115	95	12.000	104	126	Ara sokakta konumlu, ~30 yıllık binanın bodrum katında konumlu, 115 m ² beyan edilen 95 m ² olduğu düşünülen, mevcutta ofis olarak kullanılan gayrimenkul kiralıktır.	(312) 330 20 20
6	Tunalı Hilmi Cd.	Kiralık	Ofis	5	115	104	15.750	137	151	Tunalı Hilmi Cad. Üzerinde, 50 yıllık 6 katlı binanın 5. katında konumlu, 115 m ² beyan edilen 104 m ² olduğu düşünülen asansörlü, ofis kullanımlı gayrimenkul kiralıktır.	(312) 433 07 77
7	Kavalidere Mh.	Kiralık	Ofis	4	210	179	22.000	105	123	Kavaklıdere Mahallesi'nde konumlu, eski binanın 4.katında yer alan, 210 m ² beyan edilen 179 m ² olduğu düşünülen, 4+1, bakımsız durumdaki ofis kullanımlı gayrimenkul kiralıktır.	(312) 544 20 01
8	Bestekar Cd.	Satılık	Ofis	2	90	90	2.450.000	27.222	27.222	Bestekar Caddesi üzerinde, ~30 yıllık binanın 2. katında konumlu, 90 m ² beyan edilen 90 m ² olduğu düşünülen, 2+1 oda hacmine sahip ofis olarak kullanılan, tabela değeri yüksek gayrimenkul satılıktır.	(312) 446 46 40
9	Kavalidere Mh.	Satılık	Ofis	Yük. Giriş	130	117	3.950.000	30.385	33.761	Yaya sirkülasyonunun yüksek olduğu bir ara sokakta konumlu, yüksek giriş, 130 m ² beyan edilen 117 m ² olduğu düşünülen, ofis olarak kullanılan gayrimenkul satılıktır.	(312) 440 63 00
10	Bestekar Cd.	Satılık	Ofis	3	100	90	3.500.000	35.000	38.889	Bestekar Caddesi üzerinde konumlu, ~15 yıllık binanın 3. katında konumlu, 100 m ² beyan edilen 90 m ² olduğu düşünülen, 3+0 oda hacmine sahip mevcutta ofis olarak kullanılan, tabela değeri yüksek gayrimenkul satılıktır.	(532) 672 76 80
11	Paris Cd.	Satılık	Ofis	Yük. Giriş	97	87	2.325.000	23.969	26.724	Ara sokakta, 20 yıllık binanın yüksek giriş katında konumlu, 97 m ² beyan edilen 87 m ² olduğu düşünülen ofis satılıktır. Tabela değeri düşüktür.	(532) 303 20 23
12	Tunalı Hilmi Cd.	Kiralık	Dükkan	Zemin	11	11	4.250	386	386	Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde, Seçmenler Pasajı içerisinde konumlu, 11 m ² beyan edilen 11 m ² olduğu düşünülen, tabela değeri yüksek ofis ve dükkan olarak kullanılabilecek durumda olan gayrimenkul kiralıktır.	(532) 303 20 23
13	Atatürk Blv.	Satılık	Dükkan	Zemin	500	500	11.000.000	22.000	22.000	Atatürk Bulvarı üzerinde, yeni binanın zemin katında, 500 m ² kapalı, 120 m ² ön bahçe kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 500 m ² olduğu düşünülen, dükkan satılıktır. Tabela değeri yüksektir.	(312) 440 63 00
14	Esat Cd.	Satılık	Dükkan	Zemin	35	25	2.250.000	64.286	90.000	Esat Caddesi üzerinde, 20 m ² zemin katı, 15 m ² asma katı olduğu beyan edilen dükkan vasıflı gayrimenkul satılıktır. (Asma katı 1/3 oranında zemine indirgenmiştir.)	(312) 428 00 66
15	Yakın Çevre	Kiralık Görüş	Ofis	Ara Kat	100	100	15.000	150	150	Kenedy Caddesi üzerinde konumlu, ortalama 100-110 m ² alana sahip ara katta konumlu ofisler 15.000-17.000 TL/Ay fiyatla kiralanmaktadır.	(507) 506 16 68
16	Yakın Çevre	Kiralık Görüş	Ofis	Ara Kat	120	120	20.000	167	167	Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde konumlu, ortalama 120 m ² alana sahip ara katta konumlu ofisler 20.000 TL/Ay fiyatla kiralanmaktadır.	(507) 506 16 68
17	Yakın Çevre	Satılık Görüş	Ofis	Ara Kat	120	120	4.000.000	33.333	33.333	Kenndy Caddesinde 110-120 m ² ofisler ~3.5-4.000.000 TL arasında satılmaktadır. (30-33.000 TL/m ²)	(507) 506 16 68
18	Yakın Çevre	Kiralık Görüş	Ofis	Ara Kat	120	120	17.000	142	142	4.000.000 TL'ye satılabilecek ofisin 17.000 TL/Ay değerinde kiralanabileceği beyan edilmiştir.	(507) 506 16 68
19	Yakın Çevre	Kiralık Görüş	Ofis	Ara Kat	100	100	12.000	120	120	Atatürk Bulvarı üzerinde, 100 m ² , ara katta konumlu ofisler 12.000 TL/Ay fiyatla kiralanmaktadır.	(539) 702 95 90
20	Yakın Çevre	Kiralık Görüş	Ofis	Ara Kat	110	110	18.000	164	164	Kenedy Caddesi üzerinde, ara katta, 110 m ² alana sahip ofisler 18.000 TL/Ay fiyatla kiralanmaktadır.	(539) 702 95 90
21	Yakın Çevre	Satılık Görüş	Ofis	Ara Kat	120	120	4.000.000	33.333	33.333	Yakın zamanda Kenndy Caddesi üzerinde ara katta, 120 m ² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkulün 4.000.000 TL satıldığı beyan edilmiştir.	(539) 702 95 90
22	Yakın Çevre	Kiralık Görüş	Ofis	Ara Kat	110	110	17.000	155	155	Bestekar Sokak, ara katta konumlu olan konutların son zamanlarda ofis kullanımına çevrildiği beyan edilmiştir. 100-110 m ² alanlı ofislerin	(533) 653 93 66



23	Yakın Çevre	Satılık Görüş	Ofis	Ara Kat	120	120	4.000.000	33.333	33.333	16-17.000 TL/Ay kiralandığı beyan edilmiştir. (155-160 TL/Ay/m²)	(533) 653 93 66
24	Yakın Çevre	Kiralık Görüş	Ofis	Ara Kat	100	100	12.000	120	120	120 m² alanlı ofislerin 4.000.000 TL ila 4.500.000 TL arasında satılabildiği beyan edilmiştir. (33.333 TL/m²)	(532) 457 27 17
25	Yakın Çevre	Kiralık Görüş	Ofis	Ara Kat	120	120	20.000	167	167	Ara sokakta konumlu olan yaklaşık 100 m² alana sahip ofislerin 12.000 TL/Ay kiralandığı (120 TL/m²)	(532) 457 27 17
26	Yakın Çevre	Satılık Görüş	Ofis	Ara Kat	120	120	4.000.000	33.333	33.333	Kenndy ve Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yaklaşık 100-120 m² ara katların 15-20.000 TL/ay değerinde değiştiği beyan edilmiştir.	(532) 152 72 91
27	Yakın Çevre	Satılık	Bina	Bina	2.100	1.890	37.500.000	17.857	19.841	Atatürk Bulvarı üzerinde, ara katta, 110-120 m² ofislerin 3.750.000-4.000.000 TL aralığında satıldığı beyan edilmiştir. Ara sokaklara doğru ilerlendikçe satış fiyatlarının 2.5 - 3.000.000 TL civarında olduğu ifade edilmiştir.	(551) 702 54 54
28	Yakın Bölge	Satılık	Bina	Bina	2.357	2.357	76.000.000	27.333	27.333	Tunalı Hilmi Caddesi ile Bestekar Sokak Kesişiminde konumlu yapının tamamı 37.500.000 TL fiyata satılıktır.	(212) 325 28 00
29	Yakın Çevre	Satılık	Bina	Bina	1.270	1.270	28.800.000	22.677	22.677	Katar Caddesi üzerinde mevcutta kiracısı bulunan bina satılıktır. Kira getirisinin 311.000 TL/ay olduğu belirtilmiştir.	(501) 344 53 34
30	Yakın Çevre	Satılık	Bina	Bina	2.100	1.680	27.250.000	12.976	16.220	Bestekar Caddesi yakınlarında ticari kullanımlı 5 katlı 1.270 m² alana sahip bina satılıktır.	(545) 979 31 22

5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki



5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkul ile benzer nitelikli "ofisler ve ofise uygun işyerleri" araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkuller hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkullerin fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre benzer konumda yer alan ofislerin talep edilen fiyatlarının 25.000-35.000 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir. [Emsallerin tahmini alanları içerisinde bina ortak alanları (kapalı otopark, asansör, merdiven çekirdeği alanları vb..) bulunmamaktadır.]
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre benzer konumda yer alan ofislerin talep edilen fiyatlarının 120 -160 TL/m²/Ay aralığında değiştiği tespit edilmiştir. [Emsallerin tahmini alanları içerisinde bina ortak alanları (kapalı otopark, asansör, merdiven çekirdeği alanları vb..) bulunmamaktadır.]

Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık ve kiralık gayrimenkul emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve kullanım alanı büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; ulaşım akslarına olan mesafesi, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın teknik ve altyapı özellikleri, kapalı-açık otopark durumu, kattaki konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip ofisler, büyük alana sahip ofislere göre daha yüksek birim değerlerle kiralanmaktadır.

Tablodan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir. Satış ve kira değerine göre farklı 2 tablo hazırlanmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkuller, değerlendirme konusu gayrimenkule göre çok küçük alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkulün kiralanabilir alan büyüklüğü içerisinde kat holü ve teknik ortak alan büyüklükleri yer almasına rağmen, emsal gayrimenkullerin tahmin edilen alanları içerisinde kat holü alanları bulunmamaktadır. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde negatif şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi İnşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.



Karşılaştırma Tablosu – Satış Değeri						
Durum	E8 Satılık	E9 Satılık	E10 Satılık	E11 Satılık	E23 Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	2.450.000	3.950.000	3.500.000	2.325.000	4.000.000	TL
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	5%	0%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	2.205.000	3.555.000	3.150.000	2.208.750	4.000.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	90	130	100	97	120	m ²
Alan Düzeltmesi	0%	10%	10%	10%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	90	117	90	87	120	m ²
<u>Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)</u>	27.222	30.385	35.000	23.969	33.333	
<u>Düzeltilmiş Değer (B/D)</u>	24.500	30.385	35.000	25.301	33.333	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	-5%	-5%	-10%	0%	-5%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltme	10%	10%	10%	10%	10%	%
Mimari Özellik Düzeltme	10%	10%	10%	10%	10%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	%
Toplam Düzeltme	-10%	-10%	-15%	-5%	-10%	%
<u>Şerefiye Uygulanmış Değer</u>	22.050	27.346	29.750	24.036	30.000	TL/m ²
Ortalaması					26.636	TL/m ²

*Emsal gayrimenkul daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Konu gayrimenkulün satış değerinin 26.636 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Satış Değeri						
Durum	E3 Kiralık	E4 Kiralık	E6 Kiralık	E7 Kiralık	E19 Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	15.000	19.000	15.750	22.000	12.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	20%	10%	10%	10%	0%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	12.000	17.100	14.175	19.800	12.000	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	100	180	115	210	100	m ²
Alan Düzeltmesi	0%	15%	10%	15%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	100	153	104	179	100	m ²
<u>Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)</u>	150	106	137	105	120	TL/m ² /Ay
<u>Düzeltilmiş Değer (B/D)</u>	120	112	137	111	120	TL/m ² /Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	-20%	-5%	-20%	-5%	-5%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltme	10%	10%	10%	10%	10%	%
Mimari Özellik Düzeltme	10%	10%	10%	10%	10%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	%
Toplam Düzeltme	-25%	-10%	-25%	-10%	-10%	%
<u>Şerefiye Uygulanmış Değer</u>	90	101	103	100	108	TL/m ² /Ay
Ortalaması					100	TL/m ² /Ay

*Emsal gayrimenkul daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Konu gayrimenkulün kira değerinin 100 TL/m²/Ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün bugünkü Pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün satış değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme 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 konusu gayrimenkule emsal olabilecek satılık ofis ve işyeri emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 6 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 6 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 6 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.



6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak gayrimenkul için takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Satılabilir ve Kiralanabilir Alan Açıklaması

Gayrimenkulün dosyasında yapılan incelemede 02.09.1976 tarihli mimari proje (26.488,18 m²) için 05.11.1976 tarihli inşaat ruhsatın (29.019 m²) düzenlendiği akabinde 24.11.1976 tarihi Yapı Kullanma İzin Belgesi (29.019 m²) alındığı görülmüştür. Konu mimari proje ile yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi üzerinde yazan inşaat alanları farklılık göstermektedir. Mimari projede 26.488,18 m² inşaat alanı belirtilmiş iken yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde 29.019 m² inşaat alanı belirtilmiştir. Aradaki farkın mimari projede inşaat alanı olarak dikkate alınmayan teras, rampa, fuaye, bahçe duvarı, boşluk alanlarından kaynaklandığı düşünülmektedir. Kira sözleşmeleri incelendiğinde toplam kullanılan alanının 27.413 m² olduğu görülmüştür. Kullanılabilir alan içerisinde bina geneline hizmet eden kapalı otopark kullanımlı 3.bodrum kat (3.471,71 m²), 2. Bodrum Kat (3.006,91 m²) ve tesisat katı kullanımlı 2 adet katın (299,5 m² ve 176,6 m²) alanları bulunmaktadır. Taşınmaz emsal olarak dikkate alınan gayrimenkullerin kapalı otopark alanları ve tesisat katları olmaması sebebiyle, konu 3.bodrum kat, 2. Bodrum Kat ve 2 adet tesisat katı toplam büyüklüğü olan 6.955 m² alan, toplam satılabilir alandan (27.413 m²) çıkarılarak değerlendirme çalışmasında kullanılmıştır. Sonuç olarak Pazar Yaklaşımında ve Direkt Kapitalizasyon Yönteminde kullanılan alan büyüklüğü 20.458 m² olarak dikkate alınmıştır. (27.413 m² - 6.955 m² = 20.458 m²)

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri

	Alan (m ²)	Değer (TL/m ²)	Toplam (TL)
5708 Ada / 63 Parsel	20.458	26.636	544.919.288
			Toplam Yaklaşık 544.920.000 TL

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.



6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.



Değerleme konusu taşınmazın kira emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Konu gayrimenkulün yakın çevresinde, John F. Kennedy caddesi üzerinde, ara katta konumlu 120 m² alana sahip ofisin 4.000.000 TL satılabileceği, konu gayrimenkulün 17.000 TL/Ay fiyatla kiralana bileceği ifade edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 17.000 TL/Ay / 4.000.000 TL = 0,048

- Konu gayrimenkulün yakın bölgesinde, Katar Caddesi üzerinde, 2.357 m² alana sahip ticari kullanımlı binanın 76.000.000 TL fiyatla satılık oldu, kiracısının 311.000 TL/Ay kira ödediği ifade edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 311.000 TL/Ay / 76.000.000 TL = 0,049

- Konu gayrimenkulün yakın bölgesinde, Kızılay meydanı yakınlarında, 1.680 m² alana sahip olduğu düşünülen ticari kullanımlı binanın %20 pazarlıkla 21.800.000 TL fiyatla satılabileceği, 80.000 TL/Ay fiyatla kiralana bileceği ifade edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 80.000 TL/Ay / 21.800.000 TL = 0,044

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; ofisler için 100 TL/m²/Ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı ofisler için %4,8 olarak kabul edilmiştir. [(0,048 + 0,049 + 0,044)/3=0,048]

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri – Direkt Kapitalizasyon Yöntemi						
	Alan (m ²)	Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kira Değeri (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Değer (TL)
5708 Ada / 63 Parsel	20.458	100	2.045.800	24.549.600	4,80%	511.450.000
Toplam Yaklaşık 511.450.000 TL						

6.4.2 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun “Bölüm 6 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler” başlığı altında sunulmaktadır.

Gayrimenkul için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – Kira Değeri			
	Alan (m ²)	Değer (TL/m ² /Ay)	Toplam (TL/Ay)
5708 Ada / 63 Parsel	20.458	100	2.045.800
Toplam Yaklaşık 2.046.000 TL/Ay			

6.4.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.4.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.5 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında Pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,



- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının “**Ofis**” olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkulün bina özelliğinde olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	544.920.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	Pazar Değeri	511.450.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkuller benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi yaklaşımında ise konu gayrimenkullerden yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer kullanımda gayrimenkullerin pazar yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkulün toplam pazar değeri için **544.920.000.-TL (BeşYüzKırkDörtMilyonDokuzYüzYirmiBin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapor konusu gayrimenkul bina niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapor konusu gayrimenkul bina niteliğindedir. Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Gayrimenkulün tapu kaydının beyanlar hanesinde "Bu parsel istimlake tabidir." ve "83 m² lik alan istimlake tabidir." beyanı bulunmaktadır. Konu beyanlar ile ilgili olarak Çankaya Tapu ve Kadastro Müdürlüğünde araştırma yapılmış olup, beyanların herhangi bir geçerliliğinin bulunmadığı, parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin olarak şerh tarihinden sonra yapı kullanma izin belgesinin alındığı ve cins değişikliğinin yapılmış olduğu öğrenilmiştir.

Gayrimenkulün tapu kaydının şerhler hanesinde "Ego lehine 60 yıl müddetle kira şerhi." Şerhi bulunmaktadır. Konu şerh eski tarihli olup, bu şerhin de gayrimenkulün devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır

8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayrimenkulün devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Rapor konusu gayrimenkulün tapu incelemesi itibarıyla, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

8.1.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki yapının mimari projesiyle, yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu, ayrıca yapı kayıt belgesinin bulunduğu görülmüş olup gayrimenkulün yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.



8.1.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

(Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında Ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul 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." şeklindedir.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu gayrimenkulün 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. DİĞER

9.1 KDV Konusu

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda **		1%
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m 2 Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m 2 Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Yukarıda tabloda verilen bilgiler doğrultusunda konu yapının ticari nitelikli gayrimenkul olması sebebiyle KDV oranı %18 olarak belirlenmiştir.



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değerın takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (21.06.2023 tarihli)

1 Adet Bina	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri	544.920.000	643.005.600 TL
*%18 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.		

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB EDöviz Kuru 1\$: 23,6271 TL'dir.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No:401232

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812



11. EKLER

1. Tapu Örneği
2. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
3. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
4. İmar Durumu
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Yapı Ruhsatı
7. Yapı Kayıt Belgesi
8. M² Listesi
9. 02.09.1976 Tarihli Mimari Proje Görselleri
10. Enerji Kimlik Belgeleri
11. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

