

**DEĞERLEME RAPORU**  
**İŞ GYO A.Ş.**  
**Çankaya / ANKARA**  
**(BİNA)**

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep / Sözleşme Tarihi</b>	: 01 Aralık 2015
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 14 Aralık 2015
<b>Rapor Tarihi</b>	: 18 Aralık 2015
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 003 – 2015/10499
<b>Değerleme Konusu</b>	: Kızılay Mahallesi, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinde konumlu, 8 kapı numaralı, İş Bankası Binası
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: Çankaya / ANKARA
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 1163 ada, 4 no'lu parselde kayıtlı "Betonarme Karkas Apartman" nitelikli ana taşınmaz
<b>Sahibi</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	: Kızılay Mahallesi' nde yapılan ve İl İdare Kurulu'nun 14.02.1958 tarih ve 110 sayılı kararı ile onaylanan 35900/1 no.lu parselasyon planı sonucu oluşan 1163 ada 4 parsel imar planında Klasik 9 Kat Ticaret bölgesinde kalmakta olup, ayrıca Kızılay Merkezi İş Alanı Planı kapsamında kalmaktadır.
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen binanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)		
Taşınmazın Pazar Değeri	34.930.000,-TL	11.809.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	

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

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI .....	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	4
2.3	UYGUNLUK BEYANI .....	5
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	6
3.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU .....	6
3.2	İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER .....	6
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	7
3.4	TAŞINMAZLAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	8
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	9
4.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU .....	9
4.2	BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	10
4.3	TAŞINMAZIN KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR .....	11
4.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....	12
4.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	12
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	13
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	13
5.2	BÖLGE ANALİZİ .....	14
5.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	16
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	16
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ .....	17
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	17
6.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	18
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	18
7.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	18
7.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	19
7.3	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	20
8. BÖLÜM	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI .....	20
9. BÖLÜM	SONUÇ .....	21

## 1. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

### 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 325 23 50
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 746.000.000,- TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 6 Ağustos 1999
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 42
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

## 2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

### 2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

#### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

### 2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

### 2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

### 3. BÖLÜM

### GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

#### 3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: Ankara
<b>İLÇESİ</b>	: Çankaya
<b>MAHALLESİ</b>	: Kızılay
<b>ADA NO</b>	: 1163
<b>PARSEL NO</b>	: 4
<b>ANA GAYRİMENKUL</b>	
<b>NİTELİĞİ</b>	: Betonarme Karkas Apartman (*)
<b>ARSA ALANI</b>	: 873 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	: 15809
<b>CİLT NO</b>	: 2
<b>SAYFA NO</b>	: 145
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 30.12.2004

(\*) Taşınmaz için tapuda cins tahsisi yapılmıştır.

#### 3.2 İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen takyidat belgesi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazın üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir. Tapu takyidat yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

##### **Beyanlar Bölümü:**

- o TEK Lehine 99-Yıl Müddetle Katta Trafo Yeri İçin 250-TL Bedelle Kira Şerhi. (Türkiye Elektrik Kurumu 18.08.1993 Tarih, 4809 Yevmiye)

##### **Rehinler Bölümü:**

- o İş Bankası A.Ş. lehine 17.07.2012 tarih, 33785 yevmiye numarası ile 11.000.000.- USD tutarında 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.

**Not:** TEK lehine olan kira şerhi rutin bir uygulama olup taşınmazın değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

İpotek Açıklaması: İş GYO A.Ş. ' den alınan bilgiye göre; söz konusu ipotek Şirketin portföyünde yer alan projeler ile geliştirilmesi planlanan gayrimenkul projelerine kaynak sağlanması amacıyla şirketçe yurtdışından temin edilecek finansmanın teminatını teşkil üzere tesis edilmiştir. Bu nedenle ipoteğin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesinde belirtildiği şekilde "yatırımlar için kredi temini amacıyla" kullanılmış olduğundan taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığından portföyde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

Taşınmaz tapuda betonarme karkas apartman vasfındadır, fiili kullanım şekli de tapudaki niteliğine uygun olarak banka hizmet binası olup portföyde de bina olarak bulunmasında bir sakınca yoktur.

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

### **3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER**

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın konumlu bulunduğu 1163 ada 4 nolu parselin Kızılay Mahallesi'nde yapılan ve İl İdare Kurulu' nun 14.02.1958 tarih ve 110 sayılı kararı ile onaylanan 35900/1 no.lu parsellasyon planı sonucu oluşan 1163 ada 4 parsel imar planında Klasik 9 Kat Ticaret bölgesinde kalmakta, ayrıca Kızılay Merkezi İş Alanı Planı kapsamında kaldığı öğrenilmiştir.

#### **3.3.1 Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:**

---

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ait 25.03.1992 tasdik tarihli mimari proje incelenmiştir. Projesinde de mahallinde olduğu üzere bina 3 bodrum, zemin, 8 normal ve penthouse katından oluşmaktadır. Çankaya Belediyesi tarafından verilmiş 24.04.1992 tarih, 118 sayılı yapı ruhsatı (banka binası alanı 5.175 m<sup>2</sup>), 07.02.1997 tarih, 77/97 sayılı yapı kullanma izin belgesi (banka binası alanı 5.175 m<sup>2</sup>) mevcuttur.

#### **3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler**

---

Söz konusu taşınmaz yapım yılı itibariyle yapı denetime tabi değildir.



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

Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz için tüm yasal izinlerin (yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, onaylı mimari proje) alınmış olduğu görülmüştür. Taşınmaz ruhsat ve mimari projesine uygun olarak inşa edilmiştir.

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

### **3.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

#### **3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi**

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

#### **3.4.2 Belediye İncelemesi**

Rapora konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

#### **3.4.3 Hukuki Durum İncelemesi**

Taşınmazın durumunda hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

## 4. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

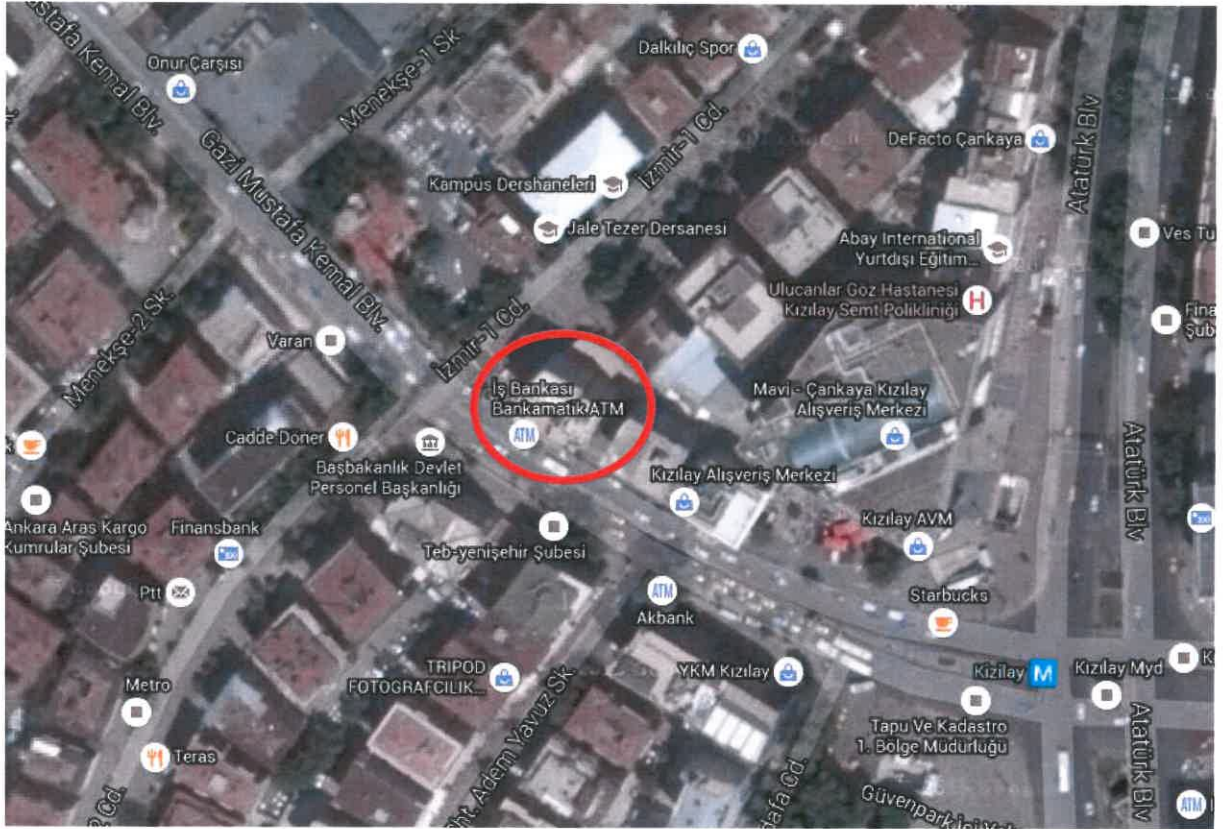
Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli Çankaya İlçesi Kızılay Mahallesi, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinde yer alan 8 kapı numaralı İş Bankası Binasıdır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede, Milli Piyango Genel Merkez Binası, Gümrük Müsteşarlığı, Devlet Personel Başkanlığı, işhanları, hoteller ve ticari dükkânlar bulunmaktadır.

Bölge yüksek ticari potansiyeli ve ulaşım özellikleri açısından Ankara'nın en merkezi bölgelerinden biridir.

Taşınmaza ulaşım özel araçlarla, metro ve ankaray demir yollarıyla ve toplu taşıma araçlarıyla sağlanmaktadır.

Taşınmaz Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 4.2 BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>İNŞAAT TARZI</b>	:	Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	:	Ayrık
<b>KAT ADEDİ</b>	:	13 (3 Bodrum kat + zemin kat + 8 normal kat + penthouse)
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	:	5.175 m <sup>2</sup> (*)
<b>ELEKTRİK</b>	:	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	:	Mevcut
<b>TRAFO</b>	:	Mevcut
<b>PARATONER</b>	:	Mevcut
<b>SU</b>	:	Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	:	Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	:	Mevcut
<b>KANALİZASYON</b>	:	Şebeke
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	:	Merkezi sistem
<b>TELEFON SANTRAL</b>	:	Mevcut
<b>ASANSÖR</b>	:	Mevcut
<b>GÜVENLİK</b>	:	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
<b>YANGIN İHBAR TES.</b>	:	Duman ve ısı dedektörleri mevcut
<b>YANGIN SÖN. TES.</b>	:	Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinkler hatları mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	:	Mevcut (betonarme)
<b>CEPHE</b>	:	Doğu – Batı – Güney – Kuzey

(\*) Toplam kullanım alanı taşınmaza ait yapı kullanım izin belgesinden temin edilmiştir.

### 4.3 TAŞINMAZIN KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapor konusu taşınmaz T. İş Bankası A.Ş. Antalya Merkez Şube Hizmet binası olarak kullanılmaktadır.
- Taşınmaz mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre **toplam brüt 5.175 m<sup>2</sup>** kullanım alanlı olup 3 bodrum, zemin, 8 normal ve penthouse kat olmak üzere toplam 13 kattan oluşmaktadır.
- Taşınmazın projesine göre;
  - 3.bodrum kat: 561 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, projesine göre otopark olarak planlanmıştır. Yerinde ise otopark ve arşiv olarak kullanılmaktadır.
  - 2.bodrum kat: 561 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, projesinde ve yerinde otopark olarak kullanılmaktadır.
  - 1.Bodrum kat: 561 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden otopark, sığınak, elektrik odası, klima santrali, kasa dairesi olarak planlanmıştır. Yerinde ise kasa dairesi, kazan dairesi, jeneratör odası, trafo odası, asansör makine dairesi ve Kızılay Ticari şube arşivi olarak kullanılmaktadır.
  - Zemin Kat: 518 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi olarak planlanmıştır. Yerinde ise Kızılay Şube olarak faaliyet göstermekte olup, mevcut katın arka yan cephesinde araç asansörü bulunmaktadır
  - 1. Normal Kat: 277 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi ve teras alanı olarak planlanmıştır. Yerinde ise Kızılay şube olarak faaliyet göstermektedir.
  - 2. Normal Kat: 371 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi ve teras alanı olarak planlanmıştır. Yerinde ise Kızılay şube olarak faaliyet göstermektedir.
  - 3. Normal Kat: 371 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi ve teras alanı olarak planlanmıştır. Yerinde ise Kızılay Ticaret şube olarak faaliyet göstermektedir.
  - 4. Normal Kat: 371 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi ve teras alanı olarak planlanmıştır. Yerinde ise Kızılay Ticaret şube olarak faaliyet göstermektedir.
  - 5. Normal Kat: 371 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi ve teras alanı olarak planlanmıştır. Yerinde ise boş durumdadır.
  - 6. Normal Kat: 371 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi ve teras alanı olarak planlanmıştır. Yerinde ise Sağlık İşleri Sosyal İşler Ankara Birimi olarak faaliyet göstermektedir.

- 7. Normal Kat: 371 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi ve teras alanı olarak planlanmıştır. Yerinde ise emekliler derneği olarak faaliyet göstermektedir.
  - 8. Normal Kat: 371 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi ve teras alanı olarak planlanmıştır. Yerinde ise Emekliler lokali olarak faaliyet göstermektedir.
  - Penthouse Kat: Gezilebilir teras konumludur. Klima ve soğutma tesisi bulunmaktadır.
  - Toplamda değerlendirme konusu bina 5075 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup, 100 m<sup>2</sup> penthouse alanıdır. Yapı kullanma izin belgesi, yapı ruhsatı ve mevcut durumu proje alanı ile uyusmaktadır.
- o Konu yapı içerisinde bodrum katlar karo mozaik, duvar ve tavanlar plastik boya, zemin ve 4. normal katlar banka şubesi olup, zeminler granit seramik, suvarlar saten boya, tavanlar alçıpan asma tavan, 5. kat boş durumda olup, zeminler seramik, duvarlar saten boya, tavan pvc alçıpan, 6.normal katta zemin serfleks, duvarlar saten boya, tavanlar, plastik boya, 7. normal katta zeminler seramik, duvarlar saten boya, tavalalar plastik boya, 8.normal katta zeminler laminant parke duvarlar saten boya, tavanlar plastik boyalıdır. Her katta bay ve bayan wc'ler ile mutfak alanları bulunmaktadır. Tüm wc'lerde zeminler seramik, duvarlar tam fayans kaplıdır.

#### 4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

#### 4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, büyüklükleri, yasal izinleri ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin mevcut kullanım şekli olan "**bina**" olarak kullanılması olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 5. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012, 2013 ve 2014 yılları da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2015 yılında döviz ve faiz oranlarının yüksek miktarda artışının etkisiyle gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazında talepler olabileceği şeklindedir.

## 5.2 BÖLGE ANALIZI

### Ankara ili



Ankara, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. Akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Ankara çevresinde plato üzerinde yükselen münferit dağlar ile kuzeydeki dağlık sahada ise yağışlardaki artış yüzünden orman örtüsü kendini belli etmeye başlar.

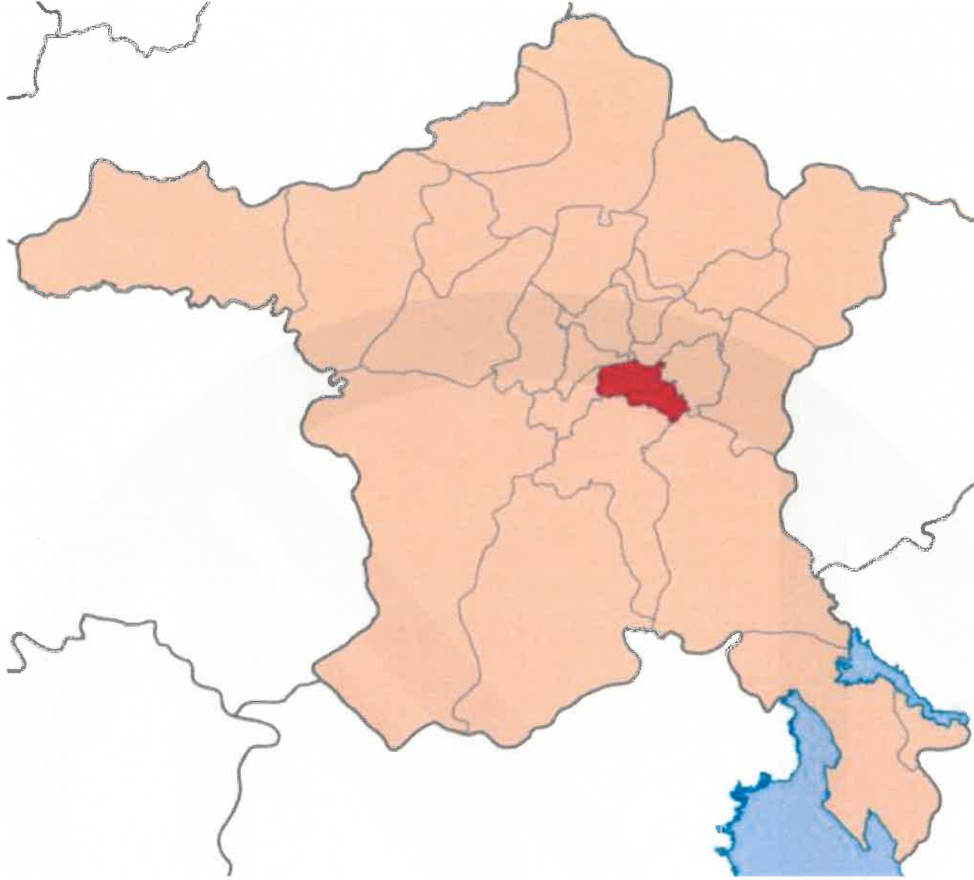
Güneyde İç Anadolu ikliminin bariz özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer.

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

Kent, ülkenin en çok göç alan kentlerindedir. Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hâsılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen Nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir.[44] 2001 yılı itibariyle Gayri Safi Yurtiçi Hâsılasının Ankara'ya düşen kısmının %45,3'ü ticaretten kaynaklanmaktaydı. 2001 yılında en hızlı gelişen ekonomik sektör yılda %231 ile "banka

hizmetleri", en hızlı gerileyen sektör ise "madencilik ve taş ocakçılığı" idi (%-55) Türkiye gayrisafi millî hâsıla'sının %9'una sahiptir.

### **Çankaya ilçesi**



İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km<sup>2</sup>, 2000 Yılı Genel Sayım sonuçlarına göre; toplam nüfusu 769.331'dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir. Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır. Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlenme yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır.

Çankaya Cumhurbaşkanlığı konutu 483 dönümlük bir alan üzerinde kurulmuştur. Bu yerleşimin içerisinde Müze Köşk, Çankaya Köşkü (Pembe Köşk), Camlı Köşk, Yeni Hizmet Binası, Yeni Genel Sekreterlik ve Devlet Denetleme Kurulu Binası, Başyaverlik



Binası, İdari ve Mali İşler ve Koruma Müdürlüğü binaları, Basın Toplantı Salonu, Resepsiyon Salonları, İtfaiye Binası, Sosyal Tesisler, Garaj, Sera, Halı Saha ve Tenis Kortu ile lojmanlar bulunmaktadır.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sihhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı, Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuğulu Park, Millî Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır.

### 5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- o Merkezi konumu,
- o Ulaşım rahatlığı
- o Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- o Yüksek reklam kabiliyeti,
- o Müşteri celbi,
- o Yapı kullanma izin belgesi ve diğer yasal izinlerin alınmış olması,
- o Yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu bölgede yer alması,
- o Tamamlanmış altyapı.

### 5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

#### Satılık - Kiralık Bina

1. Taşınmaza yakın mesafede Kızılay Merkezde yer alan, 25 yıllık, 7 katlı, toplam 1.600 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın satış bedeli 6.800.000,-USD'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 4.250,-USD / 12.570,-TL)  
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 542 399 86 98
2. Taşınmaza yakın mesafede Meşrutiyette yer alan, 7 yıllık, 9 katlı, toplam 3.000 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın satış bedeli 5.000.000,-USD'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.665,-USD / 4.925,-TL)  
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 537 971 95 61
3. Taşınmaza yakın mesafede Fevzi Çakamak Sokak üzerinde yer alan, 450 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilmiş 2.100 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip 5 katlı, 25 yıllık binanın satış bedeli 10.500.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 5.000,-TL)  
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 535 013 72 09

4. Taşınmaza yakın mesafede, 15 yıllık, 5 katlı, toplam 2.300 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın satış bedeli 9.200.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 4.000,-TL)  
İlgilisi / Sahibinden: 0 532 393 91 54
5. Taşınmaza yakın mesafede Sakarya Caddesi üzerinde yer alan, 3 katlı toplam 3.000 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın 4 ay önce 15.000.000-TL bedelle satıldığı öğrenilmiştir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 5.000,-TL)  
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 532 424 32 87
6. Taşınmaza yakın mesafede, 7 katlı, toplam 4.000 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın satış bedeli 13.000.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 3.250,-USD / 9.615,-TL)  
İlgilisi / Sahibinden: 0 532 393 91 54
7. Taşınmaza yakın mesafede Necatibey Caddesi üzerinde yer alan, yani bina, 8 katlı toplam 3.200 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın kiralık bedeli 100.000,TL'dir. (aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 31,-TL)  
İlgilisi / Sahibinden: 0 555 333 72 70
8. Taşınmaza yakın mesafede 22 yıllık, 14 katlı toplam 2.020 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın kiralık bedeli 50.000,TL'dir. (aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 25,-TL)  
İlgilisi / Sahibinden: 0 538 277 41 41
9. Taşınmaza yakın mesafede Tuna Caddesi köşesinde yer alan, yeni bina, 6 katlı toplam 2.300 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın kiralık bedeli 165.000,TL'dir. (aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 71,-TL)  
İlgilisi / Sahibinden: 0 532 482 55 91
10. Rapor konusu taşınmazın aylık kira değerinin 2015 yıllı için 265.000,-TL olduğu öğrenilmiştir. Kira sözleşmesinin bir örneği şirket arşivimizde saklanmaktadır.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 51,-TL)

## 6. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

### 6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

**Gelir indirgeme yaklaşımı**'ndapazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit

olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

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

## 6.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 7.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m<sup>2</sup> pazar değeri belirlenmiştir.

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

#### 7.1.1 SATILIK EMSAL ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan satılık binanın emsallerin m<sup>2</sup> satış değerlerinin aritmetik ortalaması yaklaşık 6.850,-TL'dir. Rapor konusu taşınmazın konum şerefiyesi olarak 1 ve 6 no'lu emsaller ile benzer diğer emsallere göre ise daha iyi bir konumda yer almaktadır. Büyüklük açısından ise emsaller ile benzerlik göstermektedir. Bu kabullerden hareketle rapor konusu taşınmazın m<sup>2</sup> birim satış değeri için 6.850,-TL x 0,95 (pazarlık payı) x 1,05 (konum şerefiyesi) = (6.832,88 TL) ~ **6.750,-TL** takdir olunmuştur.

#### 7.1.2 KİRA EMSAL ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m<sup>2</sup> birim kira değerlerinin aritmetik ortalaması 41,-TL mertebesindedir. Rapor konusu taşınmaz için İş Bankası şubesinden 2015 yılı için 265.000,-TL kira alınmakta olduğu kira sözleşmesinde görülmüştür. Değerlemede bu bedel dikkate alınmıştır

### 7.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdiredilen aylık m<sup>2</sup> birim kira/m<sup>2</sup> piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

ADA / PARSEL	BRÜT KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	BRÜT M <sup>2</sup> PİYASA DEĞERİ (TL)	BRÜT M <sup>2</sup> AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1163 / 4	5.175	6.750	51	34.930.000	265.000

### 7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

**Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.**

Rapora konu taşınmazla benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde (komple bina, işyeri vs.) gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 11 – 14 yıl (132 - 168 ay) içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu taşınmazın da 12 yıl (144 ay) içerisinde kendisini amorti edeceği görüşüdeyiz. Taşınmaz

için kapital oranı ise (144 ay / 12 = 12 yıl; 1/12 yıl=) yaklaşık % 8,3 olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri bir önceki sayfada 265.000,-TL olarak alınmıştır. Taşınmazın yıllık net kira getirisi ise; 265.000,-TL x 12 AY  $\cong$  3.180.000,-TL'dir.

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

% 8,3 = 3.180.000,-TL / Taşınmazın Pazar Değeri

Taşınmazın Pazar Değeri = **38.313.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

### 7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

<b>Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan Pazar değeri (TL)</b>	<b>Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)</b>
<b>34.930.000</b>	<b>38.313.000</b>

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

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

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

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri **34.930.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

## 8. BÖLÜM

### **TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

Şirketimiz tarafından söz konusu gayrimenkulle ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre daha önceden herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, fiziksel özelliklerine, yapının mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **Pazar değeri** için,

**34.930.000,-TL** (Otuzdörtmilyondokuzyüzotuzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(34.930.000,-TL ÷ 2,9580 TL/USD (\*)  $\cong$  **11.809.000,-USD**)

(34.930.000,-TL ÷ 3,2320 TL/EURO (\*)  $\cong$  **10.808.000,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,9580 TL ve 1,-EURO = 3,2320 TL'dir.

Taşınmazın % 18 KDV dâhil toplam pazar değeri 41.217.400,-TL'dir.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 18 Aralık 2015

(Ekspertiz tarihi: 14 Aralık 2015)

Saygılarımızla,



Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

- Uydu görüntüsü
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi
- Fotoğraflar
- Tapu sureti
- Takyidat yazısı
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)