



**İŞ GYO A.Ş.**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Ankara İş Kule\_Çankaya/ANKARA  
2016/İŞGYO/002

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: 21 Eylül 2016 tarih ve 002 kayıt no'lu
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 21 Aralık 2016
<b>Rapor Tarihi</b>	: 26 Aralık 2016
<b>Raporlama Süresi</b>	: 3 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2016/İŞGYO/002
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Raporun Türü</b>	: Pazar değeri tespiti

### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Kavaklıdere Mahallesi, Atatürk Bulvarı, A Blok, No: 191 ile John F. Kennedy Caddesi, B Blok, No: 1 ve 3, C Blok, No: 5, 7 ve 9, Çankaya/ANKARA
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 5708 ada, 6.287 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, "A ve C bloklar üzer kat B Blok 23 kattan oluşan betonarme bina" niteliğindeki 63 no'lu parsel
<b>Sahibi</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: C Blok'un şube bölümü; Kiracısı İş Bankası A.Ş. tarafından Başkent Şubesi olarak kullanılmakta olup, diğer bölümler boş durumdadır.
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "Merkezi İş Alanı", Plan notları: "Emsal: 2,5"
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Dükkan ve ofis

### TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazın Pazar Değeri
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	128.025.000,-TL
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	---
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	128.360.000,-TL
<b>Nihai Değer Takdiri</b>	<b>128.025.000,-TL</b>

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

A.U.

N.K.

RAPOR NO: 2016/İŞGYO/002

**İÇİNDEKİLER****SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI .....	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU .....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	6
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	6
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ .....	7
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ .....	7
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	8
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	8
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	8
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	8
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER .....	9
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	9
5.2.	BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	10
5.3.	BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ .....	10
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	11
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	12
6.1.	MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	12
6.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	14
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	14
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	16
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	16
7.1.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	16
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....	17
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ .....	17
8.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	17
8.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	18
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	21
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	21
9.2.	BRÜT KİRA GETİRİ ORANI.....	21
9.3.	SİGORTAYA ESAS DEĞERİ.....	21
10. BÖLÜM	SONUÇ .....	22

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

---

- RAPORU TALEP EDEN** : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Kavaklıdere Mahallesi, Atatürk Bulvarı, A Blok, No: 191 ile John F. Kennedy Caddesi, B Blok, No: 1 ve 3, C Blok, No: 5, 7 ve 9, Çankaya/ANKARA
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 21 Eylül 2016 tarih ve 002 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 21 Aralık 2016
- RAPORUN TARİHİ** : 26 Aralık 2016
- RAPORUN NUMARASI** : 2016/İŞGYO/002
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : 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.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Uğur AVCI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 216 18 88
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 216 19 99
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 13 Ağustos 2014
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 350.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 934372
<b>SPK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
<b>BDDK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
<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.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Levent Mahallesi, Meltem Sokak, İş Kuleleri, Kule 2, Kat: 10 - 11, Beşiktaş/İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 325 23 50
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 325 23 80
<b>TESCİL TARİHİ</b>	: 06 Ağustos 1999
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 850.000.000,-TL
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 2.000.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 402908
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularında iştirak etmektir.

### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**Pazar Değeri:** Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken 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.

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1. MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: Ankara
<b>İLÇESİ</b>	: Çankaya
<b>MAHALLESİ</b>	: Kavaklıdere
<b>PAFTA NO</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 5708
<b>PARSEL NO</b>	: 63
<b>NİTELİĞİ</b>	: A ve C Bloklar Üçer Kat B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina(*)
<b>ARSA ALANI</b>	: 6.287 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	: 6536
<b>CİLT NO</b>	: 6
<b>SAYFA NO</b>	: 530
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 20.03.2008

(\*) Parsel üzerinde bulunan yapılar için cins değişikliği yapılmıştır.

### 4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

09.12.2016 tarih ve saat 12:08 itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre, taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- 83 m<sup>2</sup>'lik kısım istimlake tabidir. (22.12.1973 tarih ve 15735 yevmiye no ile)
- Bu parsel istimlake tabidir. (22.12.1973 tarih ve 15735 yevmiye no ile)

#### **Şerhler Bölümü:**

- EGO lehine 60 yıl müddetle kira şerhi. (20.02.1975 tarih ve 2324 yevmiye no ile)
- Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlıdır. (11.11.2015 tarih ve 70836 yevmiye no ile)

#### 4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

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

Beyanlar bölümünde bulunan "83 m<sup>2</sup>'lik kısım istimlake tabidir. (22.12.1973 tarih ve 15735 yevmiye no ile)" ile "Bu parsel istimlake tabidir. (22.12.1973 tarih ve 15735 yevmiye no ile)" şerhlerinden sonra; değerlemeye konu taşınmaz üzerinde inşa edilen yapılar ile ilgili 24.11.1976 tarih ve 31159/76 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, cins değişikliği yapılmıştır. Bu

nedenle söz konusu şerhlerin; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Şerhler bölümünde bulunan "Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlıdır" şerhi; Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 2010 yılında yapılan asfalt çalışmasından dolayı 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun 86. ve 93. maddeleri ile bu kanuna dayanılarak çıkarılan yönetmelik doğrultusunda tahakkuk ettirilen toplam 69.155,12 TL'lik "Yol harcamalarına katılım payı" borcu için konulmuştur. Söz konusu bedel 4 taksitle ödenmesi gerekirken İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. erken ödemede sunulan % 25'lik indirimden faydalanarak toplam 51.866,34 TL'lik bedeli ödeyip borcu kapatmıştır. Bu bedelin ödendiğine dair belgeler rapor ekinde sunulmuştur. İlgili kuruma mal sahibinin başvurusu ile şerhin kaldırılabilirdiğinden dolayı söz konusu şerhin kısıtlayıcı özelliği olmayıp, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

### **4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER**

#### **4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ**

Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 53849070-310.99 sayılı imar durumu yazısına ve Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibari ile yapılan incelemeye göre; rapor konusu taşınmazın; Ankara İmar İdare Heyetinin 07.03.1958 tarih ve 165 sayılı kararı ile onaylanan, 383300 no'lu parselasyon planı kapsamında 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "**Merkezi İş Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

#### **Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- **Emsal (E):** 2,5

**Not: Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

#### **4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ**

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

- Taşınmaza ait 02.09.1976 tarih ve bila sayılı mimari proje bulunmaktadır.
- A, B ve C bloklar için düzenlenmiş olan 13.04.1972 tarih ve A/201 sayılı Yapı Ruhsatı (Temel Ruhsatı) mevcuttur.
- C Blok'un ilavesi için verilmiş olan 30.11.1973 tarih ve A/736 sayılı Yapı Ruhsatı (Temel Ruhsatı) bulunmaktadır.



- İlave yapı ve bahçe duvarı için verilmiş olan 05.11.1976 tarih ve 129 sayılı İlave Yapı Ruhsatı (Temel Ruhsatı) mevcuttur.
- Yapının tamamı için verilmiş olan 24.11.1976 Tarih ve 31159/76 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- Taşınmaz 05.11.1976 tarih ve 129 sayılı İlave Yapı Ruhsatı ve 24.11.1976 Tarih ve 31159/76 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre 29.019 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanına sahiptir. İlave Yapı Ruhsatı üzerinde yer alan açıklamalardan anlaşıldığı üzere 29.019 m<sup>2</sup> alanın 21 m<sup>2</sup>'lik kısmı Bahçe Duvarı için alınmıştır. A, B ve C blokların toplam alanı ise 28.998 m<sup>2</sup> olarak kayıtlıdır. Ayrıca 02.09.1976 tarih ve bila sayılı mimari projesinde yer alan bina m<sup>2</sup> listesinde de yapının toplam inşaat alanı 28.997,24 m<sup>2</sup>'dir. Değerlemede bahçe duvarı hariç yapının iskanlı alanı olan 28.998 m<sup>2</sup>'lik alan dikkate alınmıştır.
- 13.04.1972 tarih ve A/201 sayılı Yapı Ruhsatı'nda taşınmazın parsel no'su; 52, diğer ruhsatlar, yapı kullanma izin belgesi ve mimari projede ise taşınmazın parsel no'su; 57'dir. Halihazırda ise taşınmazın parsel no'su; 63 olup, Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde bu parselin eski 52 ve 57 no'lu parsel olduğu teyit edilmiştir.
- Arşiv dosyası içerisinde; değerlendirme konusu yapı için; 24.11.1976 Tarih ve 31159/76 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'nden sonra düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

#### **4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerlemeye konu gayrimenkulün yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### **4.4. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

##### **4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

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

##### **4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

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

#### **4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER**

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

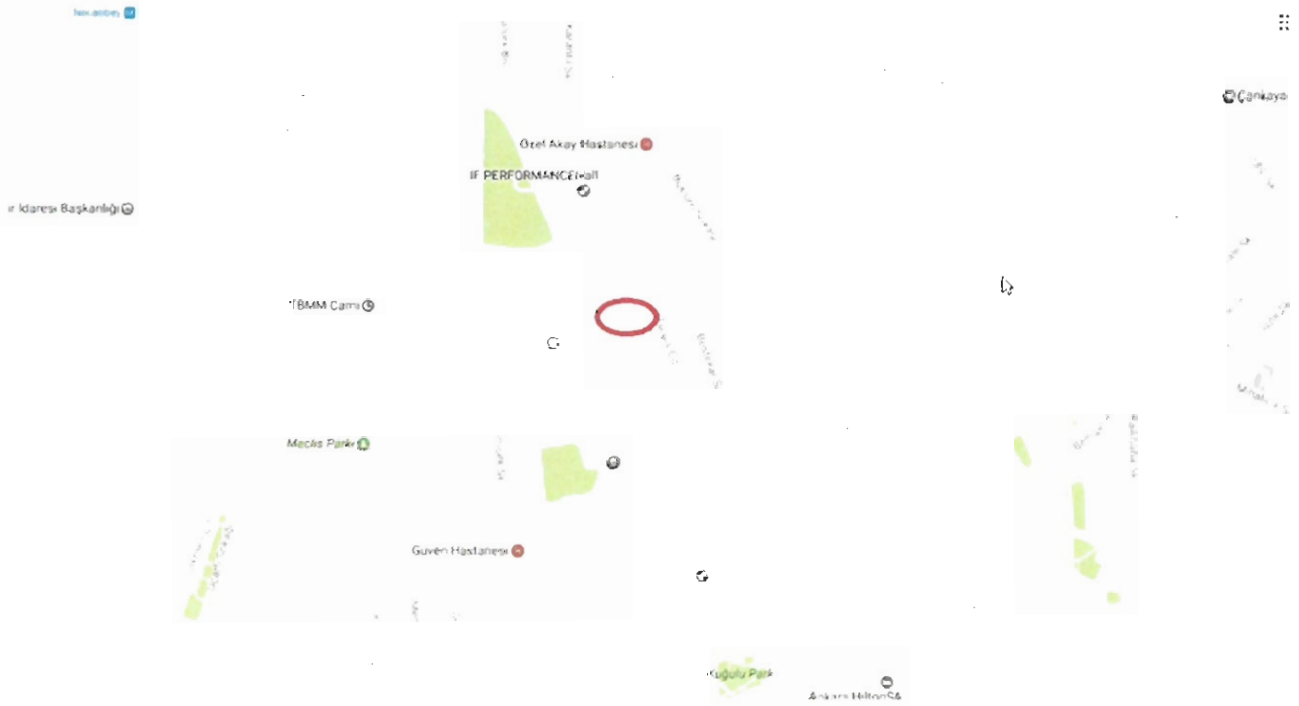
Değerlemeye konu taşınmaz; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere Mahallesi, Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan 191 kapı numaralı A Blok'tan, ile John F. Kennedy Caddesi zerinde bulunan 1 ve 3 no'lu B Blok'tan ve 5, 7 ve 9 no'lu C Blok'tan oluşan Ankara İş Kule Kompleksi'dir.

Değerleme konusu İş Kule Kompleksi'ne ulaşım Ankara'nın birçok kamu kuruluşunun, konsolosluk binasının, en önemli ticaret merkezlerinin ve plazaların üzerinde bulunduğu, Kızılay Meydanı'nın ana caddelerinden biri niteliğindeki Atatürk Bulvarı üzerinden sağlanabilmektedir. İş Kule Kompleksi; Atatürk Bulvarı üzerinde Kuğulu Park - Kızılay Meydanı istikametini takip ederek ulaşılan Kavaklıdere Mahallesi'nde ve istikamet yönüne göre yolun sağ tarafında konumlanmaktadır.

Bitişğinde; Avusturya Büyükelçiliği, karşısında; Ankara Sanayi Odası Binası ve Çağdaş Sanatlar Merkezi Binası bulunan Ankara İş Kule Kompleksi'nin yakın çevresinde; Yargıtay Başkanlığı TRT Ek Binası, Amerika Birleşik Devletleri Büyükelçiliği, Almanya Büyükelçiliği, Bulgaristan Büyükelçiliği, Mısır Büyükelçiliği, Fransa Büyükelçiliği, Türkiye Büyük Millet Meclisi Binası, Milli Egemenlik Parkı, İçişleri Bakanlığı, Yargıtay Binası ve Başbakanlık Binası bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer alması, çevrenin yüksek ticari potansiyeli ve tamamlanmış altyapısı taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2. BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

<b>YAPI TARZI</b>	Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık (Blok)
<b>YAPININ YAŞI</b>	~ 40
<b>KAT ADEDİ</b>	A Blok: 6 (3 bodrum, zemin ve 2 normal kat) B Blok: 29 (3 bodrum, zemin, 23 normal, tesisat ve makine dairesi katı) C Blok: 6 (3 bodrum, zemin ve 2 normal kat)
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	28.998 m <sup>2</sup> (*)
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	3 adet (her biri 380 kVA kapasiteli, 2 adedi Stanford-Cummins, 1 adedi Detroit marka)
<b>PARATONER</b>	Mevcut
<b>ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ</b>	3 adet, doğalgaz yakıtlı, Viessmann marka, 1.000.000kcal/h kapasiteli kazan
<b>KLİMA SANTRALLERİ</b>	Merkezi sistem klima santralleri mevcut
<b>ASANSÖR</b>	Asansör (A Blok'ta 1 adet, B Blok'ta 4 adet, C Blok'ta 2 adet olmak üzere toplamda 7 adet Otis marka)
<b>SU-KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	110 tonluk ve 70 tonluk 2 adet betonarme su deposu
<b>HİDROFOR</b>	Mevcut
<b>GÜVENLİK</b>	Kapalı devre CCTV sistemi güvenlik kameraları
<b>YANGIN TESİSATI</b>	Yangın dolapları, tüplü söndürücüler, duman algılayıcı sensörler, garajlarda ve tesisat merkezinin bir kısmında sprinkler
<b>OTOMASYON SİSTEMİ</b>	Mevcut
<b>OTOPARK</b>	Açık ve kapalı otopark alanı mevcuttur.
<b>SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ</b>	Değerlemeye konu taşınmaz satılabilir/kiralanabilir özelliğine sahiptirler.

(\*) Taşınmazın toplam inşaat alanı; 24.11.1976 tarih ve 31159/76 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde yazan 21 m<sup>2</sup>'lik bahçe duvarı hariç alan olan 28.998 m<sup>2</sup>'lik alandır.

## 5.3. BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu taşınmaz; A sınıfı ofis binası standartlarında bir inşaat, teçhizat ve tesisata sahiptir.
- Değerlemeye konu taşınmaz; A, B ve C blok olmak üzere toplam 3 adet bloktan oluşmaktadır.
- A Blok; 3 bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır.
- A Blok'un 3. ve 2. bodrum katında; kapalı otopark, 1. bodrum katında sergi salonu ve toplantı salonu, zemin katında; giriş holü, danışma alanı ve güvenlik birimi, 1. ve 2. normal katında; ofis alanları bulunmaktadır.
- A Blok'un 1. bodrum ve 2. normal katından B Blok'a geçiş bulunmaktadır.
- A Blok'un girişi Atatürk Bulvarı üzerinde bulunmakta olup, 191 kapı numarasına sahiptir.
- B Blok; 3 bodrum, zemin, 23 normal, tesisat ve makine dairesi katı olmak üzere toplam 29 kattan oluşmaktadır.
- B Blok'un 3. bodrum katında; klima santralleri, 2. bodrum katında; temizlik firmasına ait ofis alanları, bay-bayan WC, telefon-santral odası, 1. bodrum katında; güvenlik merkezi, depolar, teknisyen odaları, zemin katında; güvenlik ve genel evrak bölümü, 1. normal katında; başkanlık makamı geçişi, sağlık ünitesi ve santral bölümü, 2. normal katında; kütüphane, 3. ila 22. normal katlarda ofisler ve WC'ler, 23. normal katında; VIP yemek salonu, toplantı

salonu, mutfak ve teras bölümleri; tesisat katında; asansör makina dairesi, makine dairesi katında ise; klima santralleri ve makina dairesi bölümü bulunmaktadır.

- B Blok'un 1. bodrum ve 2. normal katından A ve C Blok'a geçiş bulunmaktadır.
- B Blok'un girişi John F. Kennedy Caddesi üzerinde bulunmakta olup, 1 ve 3 kapı numarasına sahiptir.
- C Blok; 3 bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır.
- C Blok'un 3. bodrum katında; klima santralleri ve kapalı otopark alanı, 2. bodrum katında; kapalı otopark alanı, jeneratör ve pano odaları, 1. bodrum katında; WC'ler, 2 adet yemekhane ve mutfak bölümleri, zemin katında şube lokali, danışma, güvenlik, ofis alanları, eğitim salonu ve WC'ler, 1. normal katında şube lokali, açık ve kapalı ofis çalışma alanı ve WC'ler, 2. normal katında ofisler, çay ocağı ve WC'ler bulunmaktadır.
- C Blok'un 1. bodrum ve 2. normal katından B Blok'a geçiş bulunmaktadır.
- C Blok'un girişi John F. Kennedy Caddesi üzerinde bulunmakta olup, 5, 7 ve 9 kapı numarasına sahiptir.
- C Blok'un bir kısmı Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından Başkent Şubesi olarak kullanılmakta olup, diğer kısımlar boş durumdadır.
- İç mekanlar; eski kiracının ve mevcut kiracının kullanımına uygun olarak dekore edilmiştir.
- Yönetici odaları, toplantı salonları ve ofislerde; zeminler; halı, mermer veya laminat parke kaplı, duvarlar; ahşap lambri, laminat panel, saten boya veya mineral sıva kaplı, tavanlar ise; alüminyum asma tavan ve plastik boyalıdır.
- Islak hacimlerde (WC, mutfak v.b.); zeminler; seramik veya karo mozaik kaplı, duvarlar; fayans veya beton kaplı, tavanlar ise; asma tavan veya plastik boyalıdır.
- Kat hollerinde; zeminler; mermer, karo mozaik veya halı kaplı, duvarlar; fayans, mineral sıva, plastik veya yağlı boya kaplı, tavanlar ise; plastik boyalıdır.
- Koridorlarda; zeminler mermer kaplı, duvarlar plastik boyalı ve mineral sıvalı, tavanlar ise asma tavan veya plastik boyalıdır.
- Teknik hacimlerde; zeminler şap beton, seramik veya karo mozaik kaplı, duvarlar ve tavanlar ise plastik boyalıdır.
- Kapalı otopark alanlarında; zeminler beton kaplı, duvarlar ve tavanlar ise brüt betondur.
- Pencere doğramaları alüminyum, kapı doğramaları ise, yer yer ahşap, yer yer ise laminant malzemeden imal edilmiştir.
- Blokların dış cepheleri; plastik esaslı dayanıklı dış cephe boyası ile kaplıdır.

#### **5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı En Verimli ve En İyi Kullanımdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "**dükkan ve ofis**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1. MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin (GYODER) yayınlamış olduğu "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 2. Çeyrek Raporu ve Yıl Değerlendirmesi" raporuna göre; 2008'de tüm dünyayı etkileyen ve halihazırda farklı bir evresini yaşadığımız olguda belki de en çok tartışılan unsurlardan biriside "İnşaat ile özelinde gayrimenkul" sektörü olmuştur. Konut ve buna bağlı finansal türevlerin yarattığı etkinin tüm dünyaya yayılması başta finans sektörü olmak üzere reel sektörü de olumsuz yönde etkilemiştir. Küresel krizde yara alan finans ve inşaat sektörleri toparlanma eğilimine girmiştir.

2014 sonrası hem gelişmiş ülkelerde devam eden düşük büyüme hızı, hem de gelişmekte olan ülkelerde küresel talep azlığına bağlı olarak büyüme kayıpları görülmüştür. Ardından emtia fiyatlarında başta küresel büyüme kaygıları ve arzın korunması nedeniyle yaşanan gelişmeler sorunları daha da artırmıştır. Ancak küresel anlamda yaşanan ekonomik ve diğer risklere rağmen 2016 yılı ikinci çeyrek dönem içerisinde açıklanan ilk dönem büyüme verileri irdelendiğinde inşaat sektörü açısından olumlu tablonun devam ettiğini söylemek mümkündür. Yüzde 4,8'lik gayrisafi yurtiçi hasıla büyüme oranına kıyasla yüzde 6,6'lık inşaat sektörü büyüme oranının gerçekleşmesi 2016 yılının devamı ve gayrimenkul sektörüne duyulan güveni artırmıştır.

Gayrimenkul yatırımlarında getiri maliyet yapılarının şekillenmesinde kredi riskinden kur riskine, faiz oranı riskinden politik/jeopolitik riske, faaliyet riskinden finansman riskine, yönetim riskinden satın alma gücü riskine kadar pek çok risk unsuru etkili olmaktadır. 2016 yılı 2. çeyrek dönem verileri incelendiğinde özellikle tüketici güven endeksi ve inşaat sektörü güven endeksi verilerinin olumlu anlamda geçen yılın aynı dönemine kıyasla ayrılmaktadır.

Tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi konut fiyatları üzerinde ilk etki, arz ve talepteki değişime bağlı olarak şekillenmektedir. Konut fiyatlarında talebin değişimi ve yapısı arzı doğrudan etkilemekte olup, inşaat sektöründe arz değişimi talebe göre biraz daha yavaş gerçekleşmektedir. Ancak 2001 yılından bu yana baktığımızda gerek iç gerekse dış pek çok şoku yaşayan konut sektörü aktörleri oldukça elastik bir yapı sergileyerek içinde bulunulan şartlara uyum sağlamaktadır. İnşaat şirketlerinin giderek kurumsallaşıp, daha etkin bir finansman yönetimi yapmaları, talep sahiplerinin taleplerinde daha rasyonel davranmaları giderek konut ve inşaat piyasasının etkinliğini artırmaktadır.

Diğer taraftan ilgili dönem içerisinde bireysel ve kurumsal gayrimenkul yatırım kararlarında etkin olan kur ve faiz oranı cephesindeki gelişmelerin de dikkatle izlenmesi gerekmektedir. Nisan-Haziran döneminde dolar kurunun 2,8954 TL olması ve geçmiş dönemlere kıyasla kurda yaşanan görece geri çekilme yatırım kararlarına olumlu yansırken, özellikle konut kredi maliyetlerinin aylık % 1,15 - % 1,20 bandında olması ve burada beklenen azalmanın olmaması ise yatırım tercihleri açısından olumsuzluk yaratmıştır. Buna rağmen, 2016 yılı 2. çeyrek dönem itibarıyla gelinen noktada bankacılık sektörü tarafından kullanılan toplam konut kredisi hacmi geçen yıla göre %10 oranında artış göstermiştir ve buna karşılık takibe dönüşüm oranının %0,5'in altında oluşması kredi tarafında sağlıklı bir büyümeyi işaret etmektedir. Bu noktada

konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiği de mutlak şekilde söylenebilir.

Türkiye’de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık 1.000.000 adet civarında konut el değiştirmekte olup, yıllık 650.000 adet yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı % 60,9 iken 2013 yılında ise oran % 61 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi’ne (ADNKS) göre Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olmuştur. Yıllık artış hızı ise binde 13,4 olarak gerçekleşmiştir. 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi % 67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24’e (18.886.220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2’ye (6.495.239 kişi) yükselmiştir. Bu bağlamda nüfus artışından kaynaklı doğal bir konut talebinin olduğu gözden kaçmamalıdır.

Türk konut sektöründe orta ve orta-alt gruba ait konut ihtiyacı oldukça yoğun olarak sürmektedir. Orta-üst ve lüks segmente ise talebin orta-alt segmente göre biraz yavaşlamakta olduğu söylenebilir. Ancak yatırım amacıyla hareket eden gerçek ve tüzel kişilerin (yerli-yabancı) markalı, belli standartların üstündeki lüks konut talebi de bu segmenti canlı tutmaktadır. Ticari konut pazarı ise ekonomideki gelişmelerden ve ticari hayattan daha fazla etkilenir bir tutum sergilemekle birlikte, gerek demografik etkenler gerekse sağlanan belli bir büyüme hızı neticesinde canlı kalabilmektedir.

15 Temmuz sürecinin; alınan ve alınacak tedbirler sayesinde Türkiye ekonomisine etkilerinin tahmin edilenden daha sınırlı olacağı beklenmektedir. Bu süreçten sonra alınan ekonomik tedbirler sayesinde; finansal piyasalar makul dalgalanma göstermiştir. Orta vadede inşaat ve konut sektörünün olumsuz etkilere karşı dayanıklılığının artması amacı ile sektöre özel teşvik programlarının uygulanması hem istihdama hem de tüm ekonomiye olumlu etkide bulunacağı düşünülmektedir.

Türkiye için; inşaat ve konut sektörü lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edeceği düşünülmektedir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alındığında ve dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir.

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri; 2016 yılı 4. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %27,7 azalışla 87,7 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi değeri, 2016 yılı 4. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre % 28,2 azalışla 92,8 olarak ölçülmüştür.

Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artış beklentisi azalmıştır.

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi 2016 yılı 4. çeyrek döneminde, geçen çeyrek dönemine göre; bankalar ve finansal kurumlar için % 33,9 azalışla 77,6 (kısmen kötümser), gayrimenkul danışmanları için % 25,8 azalışla 93,5 (kısmen kötümser), gayrimenkul değerlendirme uzmanları için % 6,9 azalışla 90,3 (kısmen kötümser), gayrimenkul geliştiricileri için ise; % 29,5 azalışla 90,8 (kısmen kötümser) olarak ölçülmüştür.

## 6.2. BÖLGE ANALİZİ

### 6.2.1. ÇANKAYA İLÇESİ

İç Anadolu bölgesinde, Ankara iline bağlı bir ilçedir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Doğu ve kuzey doğusunda Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur.

Türk ekonomisinde sanayi üretiminin yaklaşık %60'ı kamu sektörünün elindedir. Kamu sektörü kuruluşlarının büyük çoğunluğunun genel merkezleri Çankaya'dadır. Bunların arasında yer alan ve Çankaya'nın şehir planının oluşumunda da önemli rol oynayan Makine ve Kimya Endüstrisi Kurumu, Tandoğan Meydanı'ndadır.

İlçe sınırları içerisinde çok sayıda kamu kuruluşu ve büyükelçilik binaları bulunmaktadır.

Üst ve orta gelir gruplarının yanı sıra çok sayıda yabancıların da yaşadığı ilçede otopark hariç altyapı sorunu yoktur.

Yeni yapılanmaya müsait arsa üretimi yok denecek kadar azalmıştır. Geliştirilecek arsa sayısının az olması nedeniyle yapıların yıkılarak yeni ofis binalarına ve lüks konutlara dönüştürülmesi sıklıkla karşılaşılan durumdur.

Ankara'nın en önemli caddeleri olan Atatürk Bulvarı, İnönü Bulvarı, Gazi Mustafa Kemal Paşa Bulvarı, Celal Bayar Bulvarı, Kazım Karabekir Caddesi, Cinnah Caddesi ve Tunus Caddesi ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 922.536 kişidir. Ankara'nın ve Türkiye'nin nüfus bakımından en büyük ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçesi olarak pek çok ilden nüfusu daha fazladır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir.

## 6.3. PİYASA BİLGİLERİ

### 6.3.1. SATILIK PLAZALAR

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık plazalara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1) Maltepe Mahallesi'nde konumlu, Özveren Sokak üzerinde bulunan, Kızılay Meydanı'na çok yakın konumdaki, bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı olarak inşa edilmiş olan, 8 yaşındaki, 1.727 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan A sınıfı plaza 6.750.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 3.910,-TL)

Kızılkaplan Şirketler Grubu: 0312 566 08 88

2) 100. Yıl İşçi İşçi Blokları Mahallesi'nde konumlu, Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi üzerinde bulunan, 13 katlı olarak inşa edilmiş olan, 6 yaşındaki, 12.780 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan, kapalı otoparkı bulunan, A sınıfı plaza 50.000.000,-TL bedelle satılıktır. Ayrıca taşınmaz için aylık 300.000,-TL kira istenmektedir. Kapitalizasyon oranı yaklaşık 0,07'dir. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 3.910,-TL)

Borse Capital Temsilciliği: 0312 286 00 23

- 3) Öveçler Mahallesi'nde konumlu, 1042 Caddesi üzerinde bulunan, 12 katlı olarak inşa edilmiş olan, 1 yaşındaki, 10.000 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan, kapalı otoparkı bulunan, A sınıfı plaza 35.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı 3.500,-TL)  
Plaza Gayrimenkul: 0312 474 14 74
- 4) Çukurambar Mahallesi'nde konumlu, Eskişehir Yolu'ndan rahatlıkla görülebilen, 16 katlı olarak inşa edilmiş olan, 1 yaşındaki, 16.000 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan, kapalı otoparkı bulunan, A sınıfı plaza 65.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı 4.065,-TL)  
Erka İnşaat: 0312 339 10 00
- 5) Çukurambar Mahallesi'nde konumlu, Eskişehir Yolu'ndan kısmen görülebilen, 14 katlı olarak inşa edilmiş olan, 8 yaşındaki, 13.000 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan, kapalı otoparkı bulunan, A sınıfı plaza 43.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı 3.310,-TL)  
Karan Gayrimenkul: 0312 446 24 00

### 6.3.2. KİRALIK PLAZALAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık plazalara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Oğuzlar Mahallesi'nde konumlu, Ceyhun Atif Kansu Caddesi üzerinde bulunan, 6 katlı olarak inşa edilmiş olan, 22 yaşındaki, 3.450 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan, kapalı otoparkı bulunan, B sınıfı plaza aylık 70.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 20,30 TL)  
Borseem Balgat: 0312 284 82 62
- 2) Cevizlidere Mahallesi'nde konumlu, bölgenin ana caddelerinin birisi üzerinde bulunan, 7 katlı olarak inşa edilmiş olan, 5 yaşındaki, 6.000 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan, kapalı otoparkı bulunan, B sınıfı plaza aylık 105.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 17,50 TL)  
Plaza Gayrimenkul: 0312 474 14 74
- 3) Yukarı Öveçler Mahallesi'nde konumlu, bölgenin ana caddelerinin birisi üzerinde bulunan, 6 katlı olarak inşa edilmiş olan, 4 yaşındaki, 7.600 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan, kapalı otoparkı bulunan, B sınıfı plaza aylık 164.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 21,60 TL)  
Boneva Danışmanlık: 0312 287 88 88
- 4) Ayrancı Mahallesi'nde konumlu, TBMM yakınında yer alan, bölgenin ana caddelerinin birisi üzerinde bulunan, 5 katlı olarak inşa edilmiş olan, 7 yaşındaki, 2.500 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan, kapalı otoparkı bulunan, B sınıfı plaza aylık 40.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı 16,-TL)  
Boneva Danışmanlık: 0312 287 88 88



5) Cevizlidere Mahallesi'nde konumlu, bölgenin ana caddelerinin birisi üzerinde bulunan, 10 katlı olarak inşa edilmiş olan, 5 yaşındaki, 6.000 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan, kapalı otoparkı bulunan, B sınıfı plaza aylık 135.000,-TL bedelle kiralıktır.

(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı 22,50 TL)

Hill's Gayrimenkul: 0312 387 53 54

#### 6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

##### Olumlu faktörler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyetleri,
- Müşteri celbi,
- Kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer alması,
- Çevrenin yüksek ticaret potansiyeli,
- Otoparkının olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

##### Olumsuz faktör:

- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

### 7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

#### 7.1. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

##### 7.1.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Bu yöntemde kullanılan veri kaynakları arasında en sık kullanılan ikisi; yayınlanan müzayede sonuçları ve benzer mal varlıklarının ticaretini düzenli olarak gerçekleştiren firmaların bildirdiği işlemlerdir. Emsal karşılaştırma yaklaşımında, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirilmesi konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalı veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır.

### 7.1.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, hasıla veya iskonto oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

### 7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

## 7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi** ve **gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede değerlendirme konusu taşınmazın arsasına emsal teşkil edebilecek nitelikte bir arsa bulunamamasından dolayı değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

## 8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

### 8.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

### 8.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz için "6.3.1. Satılık Plazalar" başlığı altındaki emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m<sup>2</sup> birim pazar değeri hesaplanmıştır.

PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	3.910	30%	10%	10%	-25%	-10%	4.495
Emsal 2	3.910	15%	10%	10%	-5%	-10%	4.690
Emsal 3	3.500	50%	0%	-5%	-5%	-10%	4.550
Emsal 4	4.065	20%	0%	-5%	-10%	-10%	3.860
Emsal 5	3.310	30%	10%	10%	-5%	-10%	4.470
<b>Ortalama</b>							<b>4.415</b>

### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak takdir olunan m<sup>2</sup> birim pazar değeri ile toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ				
ADA NO	PARSEL NO	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
5708	63	28.998	4.415	128.025.000

### 8.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir indirgeme yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer" in tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkullerin toplam değeri hesaplanmıştır. Bu toplam değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

### 8.2.1. VARSAYIMLAR VE KABULLER

- Değerlemeye konu taşınmazın toplam iskanlı alanı **28.998 m<sup>2</sup>**'dir. Bu alanın kiralamada tamamının kiraya verileceği varsayılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değeri; emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile bulunmuştur. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değeri belirlenmiştir. Taşınmazların pazar kira değerlerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz için "6.3.2. KİRALIK PLAZALAR" başlığı altındaki emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değeri hesaplanmıştır.

PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	20,30	20%	10%	15%	-20%	-10%	23,35
<b>Emsal 2</b>	17,50	40%	5%	10%	-15%	-10%	22,75
<b>Emsal 3</b>	21,60	20%	5%	10%	-15%	-10%	23,75
<b>Emsal 4</b>	16,00	50%	5%	10%	-20%	-10%	21,60
<b>Emsal 5</b>	22,50	15%	5%	10%	-15%	-10%	23,65
<b>Ortalama</b>							<b>23,00</b>

- Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak takdir olunan aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değeri ile toplam aylık pazar kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ				
ADA NO	PARSEL NO	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	AYLIK M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
5708	63	28.998	23	667.000

- Taşınmazın aylık pazar kira gelirinin yaklaşık **189.810,-USD** (667.000,-TL) olarak alınması uygun görülmüştür.
- Genel giderlerin (yönetim giderleri, vergi, gayrimenkul sigortası, yenileme fonu, sabit giderler v.b.) toplam gelirlerin %5'i oranında olacağı varsayılmıştır.
- Aylık kira gelirinin her yıl için % 5 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Doluluk oranı; 2016 yılı ve sonrası için mevcut kiralanan alanlar ve son yıllardaki plazanın doluluk oranı göz önünde bulundurulduğunda; % 95 olarak kabul edilmiştir.
- Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkulün net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Risksiz getiri oranı, projeksiyon süre bitim yılı esas alınarak belirlenmiş olup, 14.04.2026 vadeli USD para cinsinden getiri oranı % 5,41'dir. Pazar riski; kur, ekonomik, politik, jeopolitik, piyasa ve finansal riskler gibi risk bileşenlerinden oluşmaktadır. Rasyonel bir yatırımcının risk primi olarak risksiz getiri oranına yakın bir oranda risk primi alacağı kabul edilmiş olup, nominal iskonto oranının % 10,50 olarak alınması uygun görülmüştür.
- Taşınmazların toplam değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer; (Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.

**Not:** 23.12.2016 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,5140 TL'dir.

### 8.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın toplam hasılatının bugünkü finansal değeri ~ **128.360.000,-TL (36.593.832,-USD)** olarak bulunmuştur.

**Not:** 23.12.2016 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,5077 TL'dir.

## 9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan pazar değeri **128.025.000,-TL**, gelir indirgeme yaklaşımı ile ulaşılan toplam pazar değeri ise **128.360.000,-TL**'dir.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonomide çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu; Seri: VIII, No: 45 sayılı "Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" in Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.1 Taşınmaz Mülk (Gayrimenkul) Değerlemesi bölümünün 5.11 maddesinde "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. Uygulanan karşılaştırmalı süreçler, Değerleme Süreci'nin temelini oluşturur.", 5.11.1. maddesinde ise "Veriler mevcut olduğunda emsal karşılaştırma yaklaşımı değer takdirinde kullanılan en doğrudan ve sistematik yaklaşımdır." yazmaktadır.

Bu görüşlerden hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile bulunan pazar değerinin kabul edilmesi tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri için **128.025.000,-TL (Yüzyirmisekizmilyonyirmibeşbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

### 9.2. BRÜT KİRA GETİRİ ORANI

Brüt kira getiri oranı; gayrimenkulden elden edilen yıllık brüt kira gelirinin gayrimenkulün pazar değerine bölünmesiyle tespit edilmektedir. Formül olarak;

$$\text{Brüt Kira Getiri Oranı} = \text{Yıllık Brüt Kira Geliri} / \text{Gayrimenkulün Pazar Değeri}$$

Taşınmazın aylık pazar kira değeri 667.000,-TL olarak hesaplanmış olup, taşınmazın yıllık pazar kira değeri ise 8.004.000,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazın toplam pazar değeri ise 128.025.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Tüm bu tespitlerden hareketle değerlemeye konu gayrimenkulün brüt kira getiri oranı  $\sim$  % **6,25** (8.004.000,-TL / 128.025.000,-TL) olarak hesaplanmaktadır.

### 9.3. SİGORTAYA ESAS DEĞERİ

Taşınmazın sigortaya esas değerinin hesaplanmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2016 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" in VA yapı sınıfı (Yapı yüksekliği 51,50 metreyi aşan yapılar) maliyetleri esas alınmıştır. Taşınmazın brüt alanı 28.998 m<sup>2</sup>'dir.

$$\text{Sigortaya Esas Değer: } 28.998 \text{ m}^2 \times 1.320 \text{ TL/m}^2 = \mathbf{38.277.360,-TL}$$

## 10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
<b>PAZAR DEĞERİ</b>	128.025.000	36.433.000	34.872.000

**Not:** 23.12.2016 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,5140 TL ve 1,-EURO = 3,6713'dür.

Taşınmazın KDV dahil pazar değeri 151.069.500,-TL'dir. Taşınmazın sigortaya esas değeri; 38.277.360,-TL'dir.

**Taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 26 Aralık 2016

(Değerleme tarihi: 21 Aralık 2016)

Saygılarımızla,



Uğur AVCI  
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK  
Jeoloji Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Ekler:**

- INA Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesi
- İmar Durumu Yazısı
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Yol Harcamalarına Katılım Payı Evrakları ve Ödeme Dekontları
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri