

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ALTINDAĞ İLÇESİ'NDE
YER ALAN 796 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDEKİ
İŞ BANKASI ANKARA MERKEZ
HİZMET BİNASI**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	28.11.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	15.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	23.12.2014
RAPOR TARİHİ	29.12.2014
RAPOR NO	ISGY-1410003
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İŞ BANKASI ANKARA MERKEZ HİZMET BİNASI
DEĞERLEME ADRESİ	ÇANKIRI CADDESİ ÇAM SOKAK NO:3 ULUS (İŞ BANKASI ANKARA MERKEZ BİNASI) ALTINDAĞ - ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A.Özgün HERGÜL- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Berrin KURTULUŞ SEVER- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Yapı Kullanım İzin Belgeleri(kopya)
- Ek 3** - Tapu belgesi (kopya)
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Büyükdere Caddesi İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 680.400.000.-TL'dir.

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu nieliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 29.12.2014 tarih ve ISGY-1410003 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A.Özgün HERGÜL ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	İŞGYO-1311003-REV.		
Rapor Tarihi	10.09.2014		
Rapor Konusu	Banka Hizmet Binası		
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	25.500.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : ANKARA
İlçesi : ALTINDAĞ
Bucağı :
Mahallesi : FEVZİPAŞA
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 796
Parsel No : 5
Alanı : 1.362,00 m²
Vasfı : KARGİR BİNA VE GARAJ VE ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : Cins Tashihli
Sahibi : İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 7527
Cilt No : 229
Sayfa No : 27
Tapu Tarihi : 29.12.2004

2.2 - Takyidat Bilgileri

Altındağ Tapu Müdürlüğü'nde 07.11.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde ;

ESKİ ESERDİR.12.02.1985 tarih ve 266 yevmiye korunması gerekli taşınmaz 1.gruptur. (10.01.2008 tarih) (Bu beyan taşınmazın eski eser olduğunu ve hangi grup eski eser niteliğinde olduğunu belirtmek için konulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; taşınmazın mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir birim olarak çalışan KUDEM biriminden elde edilen ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

- Korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli parsel olduğu;
- Ankara Yenileme Alanı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu' nun 19.11.2008 tarih ve 244 sayılı kararıyla ila edilen "Ulus Tarihi Kent Merkezi Kentsel Sit Alanı" ve Belediye Meclisi 26.10.2009 tarih ve 2446 sayılı kararı, Bakanlar Kurulu' nun 21.01.2010 tarih ve 2010/88 sayılı kararıyla ilan edilen "Ulus Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı" sınırları içinde kaldığı;
- Bu alana ait 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışmalarının Belediyece tamamlandığı, Ankara II Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü' nün 22.09.2014 tarih ve 1044 sayılı kararıyla uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Meclisi' nin 14.10.2014 tarih ve 1871 sayılı kararıyla onayladığı, askı sürecinin halihazırda devam ettiği,
- Söz konusu ada parselin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı' nda alan kullanımının "Ticaret Alanı" olarak belirlendiği, Plan Hükümlerinin "6.3.Ticaret Alanları (T)" maddesinde;

"Farklı dönemlere tarihlenen tümüyle ticaret kullanımlı yapılardan oluşan bu alanların yapısal ve dokusal özelliklerinin korunması ve işlevinin sürdürülmesi esastır.

Bu alanlarda büro, iş hanı, pasaj, çarşı gibi yapılar, gazino, düğün salonu, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel ile sinema, tiyatro, müze, kütüphane, konferans salonu, özel yurt gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri, kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla, ibadet yerleri, genel otoparklar yapılabilir. Var olan tescilli ve tescilsiz yapılara yapılacak müdahaleler uygulama planlarının plan hükümlerinde belirlenecektir." hükümlerinin yer aldığı;

- 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarının hazırlanıp yürürlüğe girmesine kadar 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı esas alınarak Ankara Yenileme Alanı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu' nun 31.10.2010 tarih ve 468 sayılı kararıyla belirlenen "Ankara İli, Altındağ İlçesi, Ulus, Samanpazarı, Kale Bölgeleri Sit Alanları Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarını" nın geçerli olduğu hususları tespit edilmiştir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışmalarının Belediyece tamamlandığı, Ankara II Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü' nün 22.09.2014 tarih ve 1044 sayılı kararıyla uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Meclisi' nin 14.10.2014 tarih ve 1871 sayılı kararıyla onayladığı, askı sürecinin halihazırda devam ettiği görülmüştür. Planlama biriminden alınan bilgiye göre bu planın 1. askı süreci tamamlanmış olup gerekli itirazlar değerlendirilmiş ve planın 2. askı aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde ve Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemede ;

- 23.03.1973 tarih , 109 sayılı yapı ruhsatı (zemin + 1 katlı bina için 575 m² inşaat alanı olarak tanzim edilmiştir.) ,

- 05.08.1975 tarih , 21465/75 sayılı yapı kullanma izin belgesi (zemin + 1 katlı bina için 575 m² inşaat alanı olarak ve " Otopark , garaj , merkez şubesi-servis " tanımlaması ile tanzim edilmiştir.) görülmüştür.

- 03.11.1972 tarihli onaylı mimari proje incelenmiştir.

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

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile ilgili yapılaşmalar 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce yapılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, Çankırı Caddesi, Çam Sokak üzerinde bulunan, 796 ada, 5 parsel üzerinde kain olan İş Bankası Merkez Hizmet Binası' dır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa (Ulus) Mahallesi' nde yer almaktadır. Taşınmaz; Atatürk Bulvarı'nı İrfan Baştuğ Caddesi'ne bağlayan, bölgenin önemli merkezi ana ulaşım akslarından biri olan Çankırı Caddesi üzerinde bulunmaktadır. Taşınmaz; Çankırı Caddesi üzerinden Atatürk Bulvarı'na gidiş istikametine göre caddenin sol tarafında, Çankırı Caddesi ve Çam Sokak kesişim noktasında, Çankırı Caddesi-Anafartalar Caddesi kesişim noktasına (Ulus Heykel'e) göre ise; 2. bina konumundadır. Bölgede genelde ticari/komple idari bina amaçlı kullanılan binalar/iş hanları/iş merkezleri/oteller yer almakta olup, ticari kullanımın yoğun olduğu görülmüştür.

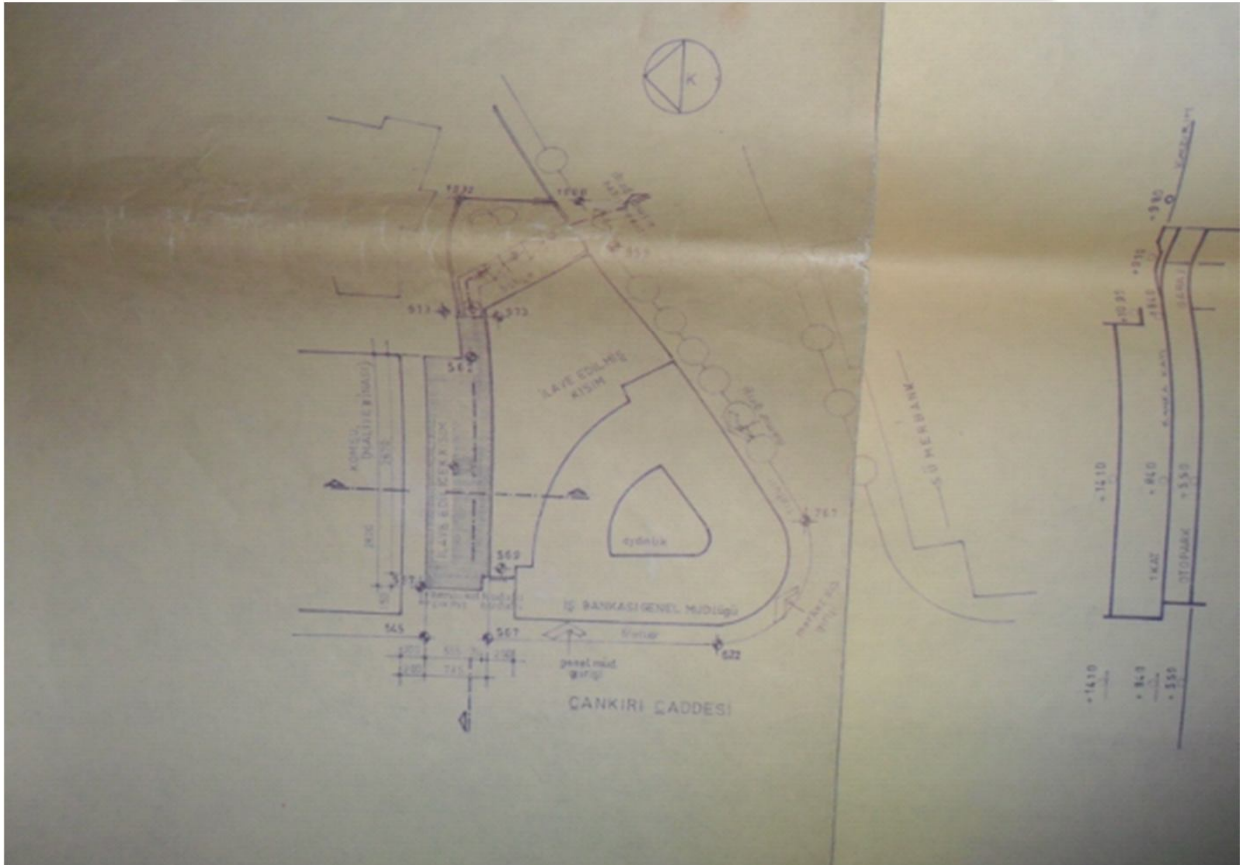
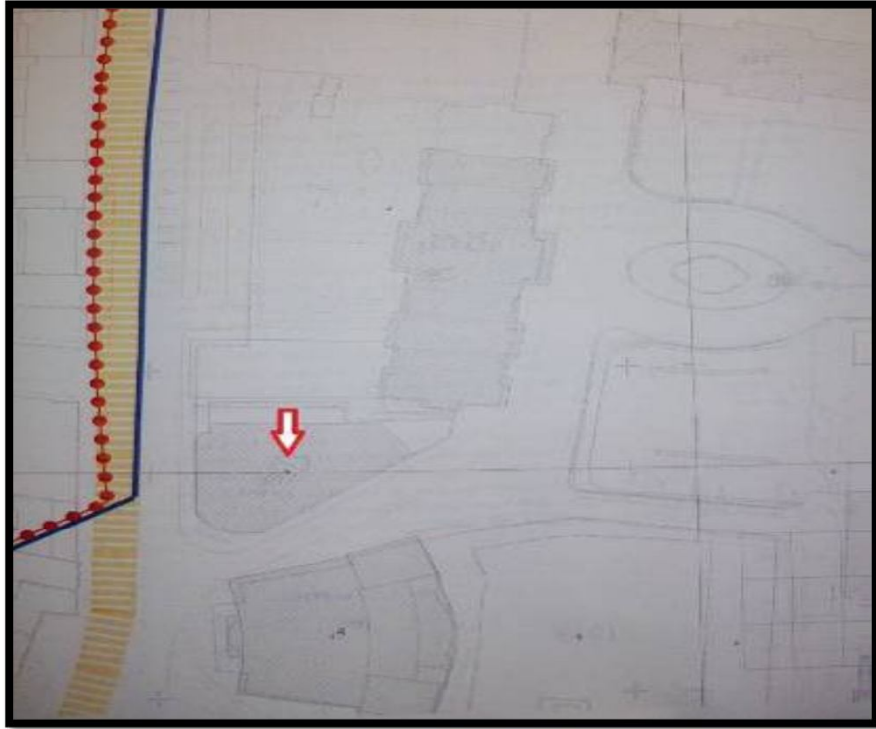
Taşınmazın yakın çevresinde, Sümer Holding, Rüzgarlı Sokak, Ulus Şehir Çarşısı, Gümrük Müsteşarlığı, Anafartalar Çarşısı, Ankara Defterdarlığı ve birçok bankanın şube hizmet binaları yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaz; şehrin merkezi noktalarına çok yakın mesafede , toplu taşımanın bulunduğu lokasyonda konumlanmıştır. Yoğun bir trafiğin olduğu bir bölgedir. Bu durum otopark probleminin oluşmasına neden olmaktadır. Taşınmaz Ulus Meydanı'na yaklaşık 50 metre mesafede yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgeden toplu taşıma araçları ile ulaşım rahatlıkla sağlanmaktadır.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, Çankırı Caddesi ,Çam Sokak üzerinde bulunan, 796 ada, 5 parsel numaralı parsel üzerinde kain olan İş Bankası Merkez Hizmet Binası' dır.

Yapının üzerinde bulunduğu 796 ada 5 parsel geometrik olarak üçgen şekline, topoğrafik olarak hafif bir yapıya sahiptir. Parselin Çam Sokağına yaklaşık 43 metre, Çankırı Caddesi'ne yaklaşık 31 metre cephesi bulunmaktadır. Parselin çevresi Çam Sokak ve Çankırı Caddesi tarafında yaya kaldırımı ile çevrili olup coğrafi olarak kuzey yönünde komşu parselde bulunan bina ile komşudur. Binanın Çankırı Caddesi üzerinden, Çam Sokak üzerinden ve Çankırı Caddesi ile Çam Sokak kesişiminden olmak üzere 3 adet girişi bulunmaktadır. 1924 yılında inşaa edildiği bilinen ana yapıya ait herhangi bir proje, ruhsat bilgisine rastlanılmamış olup mevcut durumda yerinde yapılan ölçüm ve tespitlere göre yaklaşık brüt 5.619 m² inşaat alanına sahip olduğu gözlemlenmiştir. 1973 yılında ana binaya ek olarak yapılan yapı 575 m² inşaat alanına sahiptir. Buna istinaden 796 ada 5 parsel üzerinde toplam yaklaşık brüt 6.194 m² inşaat alanı mevcuttur.

Ana bina; bodrum + zemin + 4 normal kat + çekme kattan oluşmaktadır.1973 yılında ilave olarak yapılmış olan yapı, yapı ruhsatında ve projesinde zemin + 1 normal kat olarak tanımlanmış olup parselin eğimli yapıda olması nedeni ile ana yapının bodrum katı ile ilave yapının zemin katı aynı kotta , yine ana yapının zemin katı ile ilave yapının normal katı aynı kotta bulunmaktadırlar. Ana yapı ve ilave yapı ana yapının bodrum katında geçişli durumda, ana yapının zemin katında tam birleşik durumdadır.Parsel üzerindeki yapı bir bütün olarak değerlendirme esnasında ele alınmış olup

Bodrum katında kazan dairesi , kasa dairesi , arşiv ve şöfor odası , kapalı otopark alanları bulunmakta olup **yaklaşık brüt 810 m² alanlıdır.**

Zemin katında Ankara Merkez Şubesi , gişeler , vezne , pazarlama birimi , müdür yardımcısı odası , wc alanı bulunmakta olup **yaklaşık brüt 1.200 m² alanlıdır.**

1.normal katında yönetim kurulu , toplantı odaları , 12 adet ofis birimi bulunmakta olup **yaklaşık brüt 930 m² alanlıdır.**

2.normal katında Ankara Ticari Şubesi bulunmakta olup **yaklaşık brüt 908 m² alanlıdır.**

3.normal katında Perakende Krediler İzleme ve Takip Bölümü , Ankara Bölge Müdürlüğü ve Perakende Krediler İzleme ve Yasal Takip Bölümü , Ankara Bölge Müdürlüğü (bay-bayan wc, çay ocağı, yönetici odaları) bulunmakta olup **yaklaşık brüt 908 m² alanlıdır.**

4.normal katında Ankara 1., 2., 3.Bölge Satış Müdürlüğü ve KOBİ Kredileri Tahsis Müdürlüğü (bay/bayan wc, çay ocağı, toplantı odası, ahşap bölmeler ile oluşturulmuş ofis, çalışma alanları, yönetici odaları) bulunmakta olup **yaklaşık brüt 908 m² alanlıdır.**

Çekme katında Ankara 2.Bölge Satış Müdürlüğü ve KOBİ Kredileri Tahsis Müdürlüğü (arşiv, sistem odası, ahşap bölmeler ile oluşturulmuş ofis çalışma alanları) bulunmakta olup **yaklaşık brüt 530 m² kullanım alanına sahiptir.Yapının toplam kullanım alanı yaklaşık brüt 6.194 m² dir.**

Ayrıca binanın yaklaşık 20 araçlık kapalı otopark, Çam Sokak cephesinde ise yaklaşık 8 araçlık açık otopark imkanı bulunmaktadır.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	AYRIK NİZAM
Yapı Sınıfı	:	V D
Kullanım Amacı	:	TİCARİ
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	MERKEZİ SİSTEM
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	ŞEBEKE
Hidrofor	:	ŞEBEKE
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Çatı Tipi	:	TERAS
Dış Cephe	:	KESME TAŞ VE DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	:	AÇIK - KAPALI OTOYARK
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	ÇANKIRI CADDESİ VE ÇAM SOKAK
Cephesi	:	GÜNEY-DOĞU-BATI
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☒ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Binanın; bodrum katında zeminler yer yer dökme mozaik, yer yer karo mozaik olup yer yer ise seramiktir. Katta zemin ve duvar kaplamaları faserittir. Zemin katta zemin döşemeleri yer yer halıfleks, yer yer ise mermer olup duvar kaplamaları faserit, tavan kaplamaları ise alüminyum asma tavadır. 1. normal kat binanın aslına uygun (inşaa edilmiş olduğu tarih itibar ile) korunmuş olduğu ifade edilen tek katı olup katta yer alan odaların zemin kaplamaları parke, duvarları yer yer ahşap lambri yer yer ise saten badana olup tavanlar faserittir. Kat holünde zemin kaplamaları mermer olup ıslak hacimlerde zemin ve duvar kaplamaları seramiktir. Diğer katlarda zemin döşemeleri granit seramik / seramik / halıfleks / parke kaplı olup duvar kaplamaları büyük ölçüde saten badana, tavanlar ise alçıpan asma tavan/ faserittir. Her katta bay-bayan wc bölümleri yer almakta olup bu bölümlerde zemin ve duvar kaplamaları seramik, tavan kaplamaları ise alüminyum asma tavadır. Binanın katlarını birbirine irtibatlandıran merdiven kat sahanlıklarından 1 adedi halıfleks, diğeri ise mermer ile kaplı vaziyettir.

Binanın, pencere dogramaları ahşap malzemeden mamul tek camlı, kapı dogramaları ise ahşap malzemeden imal edilmiştir.

Doğalgaz yakıtlı ısıtma tesisatı (2 adet Demirdöküm marka 1977 model kazan vasıtası ile), jeneratör (Tarmo Marka, 200 kVA kapasiteli), yangın (binanın tüm katlarında yangın dolabı, yangın tüpleri, yangın ihbar ve ısı dedektörleri mevcuttur), su deposu (22 ton kapasitelidir ve sac malzemeden imaldir), hidrofor, asansör (1 adet 5 duraklı Atatürk Asansörü, 2 adet 7 duraklı, Schindler Marka, 8 kişi taşıma kapasiteli olmak üzere) tesisatları mevcuttur.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

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. Ankara ülkenin en çok göç alan kentlerindendir.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında 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. 2001 yılı itibarıyla Gayri Safi Yurtiçi Hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45.3'ü ticaretten kaynaklanmaktaydı. 2001 yılında en hızlı gelişen ekonomik sektör yılda %23.1 ile "banka hizmetleri", en hızlı gerileyen sektör ise "madencilik ve taş ocaklığı" idi (%-55) Türkiye gayrisafi millî hasıla'sının %9'una sahiptir.

4.1.2 - Altındağ İlçesi

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

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

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

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış verişi merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı sınırlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü, Ankara Büyükşehir Belediyesi KUDEM birimi, Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü , Altındağ Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumlu olup ticari fonsiyonların yoğun olduğu lokasyonda bulunmaktadır.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Bölgede araç ve yaya trafiği yoğundur.
- * Cins tashihli olup iskanlı yapıdır.
- * Nirengi noktası niteliğinde bilinen bir yapıdır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Taşınmaz tarihi eser nitelikli yapı olup bu tür yapıların tadilatı normal yapılara göre daha fazla zaman ve para maliyeti gerektirmektedir.
- * Bölgedeki otopark problemi mevcuttur. Binadaki toplam kullanım alanına bağlı olarak otopark talebinin fazlalığına karşın, binanın mevcut otopark kapasitesi kısıtlıdır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

T.İş Bankası A.Ş. Ankara Merkez Binası' nın pazar değerinin tespitinde değerlemesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

*** ÖNER GAYRİMENKUL**

Tel 0532 385 07 24

Emsal taşınmaz zemin katta yer almaktadır. Tek kattan oluşan 400 m2 kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Konum olarak daha az merkezi bir noktada cadde üstünde yer almaktadır. 10.000 TL kira getirisi sağladığı ifade edilmiştir. 1.500.000 TL istenmektedir. (3.750 TL/m2)

*** SUNAY GAYRİMENKUL**

Tel 0555 542 34 77

Emsal taşınmaz otel olarak pazarlanmaktadır. 37 odası olan taşınmaz 1750 m2 açık alan ve 2000 m2 kapalı kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Zemin katında dükkan bölümleri de yer alan otelin aylık kira getirisinin 40.000 TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmaz için 3.000.000\$ (6.750.000.-TL) istenmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre daha avantajlıdır. (3.375 TL/m2)

*** MG EMLAK**

Tel 0532 557 19 63

Bina komple satılık durumdadır. Giriş katta 3 adet dükkan ve normal katta ofis-büro bölümleri bulunduğu ifade edilmiştir. Bina toplam 350 m2 kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Yaklaşık kira getirisinin 10.000 TL civarında olduğu belirtilmiştir. 1.550.000 TL istenmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre daha avantajlıdır. (4.428 TL/m2)

*** KARADENİZ GAYRİMENKUL**

Tel 0532 553 76 95

Taşınmaz Ulus'ta Elektronikçiler Caddesi olarak bilinen bir caddede yer almaktadır. 4 katlıdır. Her kat 90 m2 kullanım alanına sahip olup bina 360 m2 olarak pazarlanmaktadır. İşlek bir konumda yer almaktadır. 1.900.000 TL istenmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre daha avantajlıdır. (5.277 TL/m2)

*** SIRMACI EMLAK**

Tel 0533 301 64 48

Taşınmaz Ulus'ta bir işhanı içerisinde ofis katı olarak pazarlanmaktadır. Pazarlanan alanı 100 m2 dir. 10 katlı binada 1. katta konumlanmıştır. Bina asansörlü olup otopark imkanı bulunmamaktadır. Bina yaklaşık 18-20 yaşındadır. 315.000 TL istenmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre daha avantajlıdır. (3.150 TL/m2)

Kiralık Emsaller*** ZENİ GAYRİMENKUL**

Tel 0506 662 70 61

Emsal taşınmaz komple bina olarak kiralık durumdadır. Aynı cadde üzerinde değerlendirme konusu binanın çapraz karşısında yer almaktadır. 9 kattan oluşmaktadır. Binanın toplam 1980 m2 kapalı alan topladığı ifade edilmiştir. Asansörlü olup otopark alanı bulunmamaktadır. Bina için 24.500 TL kira bedeli istenmektedir. Bina 30 yaşında olup tadilat ve bakım gerektirdiği belirtilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmaz inşai özellikler ve mimari yapısı açısından konu emsale göre daha avantajlıdır. (12.37 TL/m2)

*** REMAX PREMIUM**

Tel 0505 707 82 55

Emsal taşınmaz komple kiralık durumdadır. Hisar Caddesi'nin başlangıç kısmında yer almaktadır. Ankara Kalesi'ne Anadolu Medeniyetleri Müzesine yakın ve hareketli bir noktada yer almaktadır. Binanın dış cephe tadilatı tamamlanmış olup iç kısımların tadilatının kiracı veya kiracılara bırakılacağı vurgulanmıştır. 1250 m2 kapalı kullanım alanı için 17.000 TL kira bedeli istenmektedir. İç mekanlar natamam durumdadır. Değerlemesi yapılan taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre daha avantajlıdır. (13.60 TL/m2)

*** ERİLLİ GAYRİMENKUL**

Tel 0312 286 00 82

Taşınmaz Samanpazarı mevkinde bulunmakta olup 160 m2 kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Giriş kotunda konumlandığı ifade edilmiştir. Taşınmaz için 5.000 TL kira bedeli istenmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre daha avantajlıdır. (31.25 TL/m2)

*** KAYAHAN KAYA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK**

Tel 0532 218 24 45

Çankırı Caddesi üzerinde yer alan 3 katlı işyeri bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. Bodrum kat 973 m2, zemin kat 989 m2 ve asma kat kullanımı 672 m2 olmak üzere taşınmaz 2634 m2 kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 60.000 TL kira bedeli istenmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından konu emsale göre daha avantajlıdır. (22.77 TL/m2)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		1.500.000	6.750.000	1.550.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	6.194,00	400	2.000	350
BİRİM M² DEĞERİ		3.750	3.375	4.429
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 30%	KÖTÜ 30%	KÖTÜ 30%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-12%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		30%	38%	30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.100	4.875	4.658	5.757

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
KİRA FİYATI		17.000	5.000	60.000
KİRA TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	6.194,00	1.250	160	2.634
BİRİM M ² DEĞERİ		14	31	23
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -5%
CEPHESİ		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		35%	35%	35%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 30%	KÖTÜ 30%	KÖTÜ 30%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		35%	35%	35%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		90%	85%	90%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	42	26	58	43

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucunda elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın mevkii, iç mekan özellikleri, alanı, katları dikkate alınarak birim m² değeri olarak 5.100.-TL/m² takdir edilmiştir. **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre taşınmazın değeri olarak 31.590.000-TL takdir edilmiştir.**

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU			
İnşaat Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (.-TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
6.194,00	5.100	31.589.400,00	31.590.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapının eski eser tescilli ve cins tahsisli olduğundan arsası ile bir bütün olarak değerlendirilmesi gerekliliği olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda kapitalizasyon oranı % 9 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplama doğrultusunda oluşturulan aşağıdaki net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, **Taşınmazın bu yönteme göre değeri olarak 34.686.400.- TL takdir edilmiştir.**

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU				
Taşınmazın İnşaat Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
6.194,00	42,00	3.121.776,00	9,0%	34.686.400,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın konumu, büyüklüğü ve cins tashihi de dikkate alınarak mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre ;
1 adet taşınmazın değeri: 31.590.000.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre ;
1 adet taşınmazın değeri: 34.586.400.-TL olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU	
Taşınmazın Değeri	
TOPLAM (.-TL)	31.590.000
TOPLAM (.-USD)	13.616.379

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapının tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaza ilişkin olarak sadece 1973 yılında yapılan ilave inşaatla ilişkin resmi belgelere ulaşılabilmiş, ana binaya ilişkin herhangi bir belgeye ulaşılamamıştır. Değerlemede binanın korunması gerekli kültür varlığı ve/veya eski eser olması da dikkate alınarak mahallinde yapılmış olan ölçüm ve tespitler dikkate alınmış, yasal herhangi bir probleminin olmadığı kanaatine varılmıştır.

İlk Kadastro çalışması sırasında taşınmazın üzerinde mevcut bir bina olduğu kadastro paftasından ve tapu müdürlüğü dosyasından da teyit edildiği durumlarda öncelikle 2981 sayılı kanunun geçici 2. Maddesine bakılmalıdır: Geçici Madde 2 - Aşağıda belirtilen yapılar imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapılar olarak kabul edilir. Yapılış tarihine bakılmaksızın gecekondular bu hükmün dışındadır. a) 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapılar) bu tip yapıların iskanlı sayılması nedeni ile değerlemesi yapılan taşınmazın 1957 yılından önce inşa edildiği kanaati oluşmuş yasal herhangi bir probleminin olmadığı, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emsal taşınmazların büyüklükleri, şehir içinde konumlarına göre aylık kira birim m² değerlerinin 20.-45-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Ağırlıklı olarak değerlendirme konusu taşınmazla eşdeğer nitelikte ve konumda emsal bulmak olanaklı olmamıştır. Bu nedenle bulunan emsallerle değerlendirme konusu taşınmaz mukayese edilerek bir m² birim kira değerine ulaşılmıştır. Buna istinaden taşınmazın konumu , büyüklüğü , fiziki özellikleri, tescilli yapı olması dikkate alındığında aylık kira birim m² değeri olarak 42.-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne

6.5.6 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye ait olan taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

29.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

31.590.000 .-TL

(OtuzbirmilyonbeşyüzdoksanbinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

37.276.200 .-TL

Sigorta değeri için;

11.768.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
31.590.000	13.616.379	11.123.239	37.276.200

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin Kurtuluş SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.