



**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**DEĞERLEME RAPORU**

**ANKARA – ÇANKAYA  
ANKARA İŞ KULESİ  
DEĞERLEMESİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.09.2012 / -
<b>Değerleme Konusu</b>	Ankara İş Kulesi Binası Değerlemesi
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Atatürk Bulvarı, No:191, Kavaklıdere-Çankaya / ANKARA
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 29.11.2012, Rapor Tarihi: 05.12.2012, Rapor No: 2012/Öİ-262
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Abdullah ALKAN (Değerleme Uzmanı) D. Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	A. Ozan FİRUZBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı) S. Selda AKAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	SPK Formatlı Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 05.12.2012 – 2012/Öİ-262

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Büyükdere Caddesi İş Kuleleri Kule-2 Kat:9 4.Levent/ İSTANBUL

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 168 Pafta, 5708 Ada, 63 parselde kayıtlı; seneden "A ve C Bloklar Üçer Kat, B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina" vasıflı mahallinde Ankara İş Kulesi'nin Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Abdullah ALKAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanımız D. Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 05.12.2012 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda;

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 168 Pafta, 5708 Ada, 63 parselde kayıtlı; seneden "A ve C Bloklar Üçer Kat, B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina" vasıflı mahallinde Ankara İş Kulesi'nin Cari Pazar değeri;

**KDV Hariç : 98.000.000.TL (Doksansekizmilyontürklirası)**  
**KDV Değeri : 17.640.000.TL (Onyedimilyonaltıyüzkırkbintürklirası)**  
**KDV Dahil**  
**Toplam Değer : 115.640.000.TL (Yüzonbeşmilyonaltıyüzkırkbintürklirası)**

**Sigorta Değeri : 30.015.000-TL**

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla

**Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

## 1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
  - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
  - Değer takdirinin miktarı,
  - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
  - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesikonularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Abdullah ALKAN**      **D. Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU**

**A. Ozan FİRUBAY**      **S. Selda AKAY**

## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1

#### 1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

### BÖLÜM 2

#### 2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve sınırlamaları

### BÖLÜM 3

#### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,
- 3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı ( Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

### BÖLÜM 4

#### 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri

- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
  - 4-7-1 Olumlu Faktörler
  - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

## **BÖLÜM 5**

### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

## **BÖLÜM 6**

### **6- SONUÇ**

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri

### **EKLER**

## **BÖLÜM 1**

### **1-RAPOR BİLGİLERİ:**

#### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor şirketimiz tarafından 05.12.2012 Tarihinde 2012/Öİ-262 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor UDES'nda (Uluslararası Değerleme Standartlarında) yer alan ve Formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenen Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır.

Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporu; Geniş kapsamda verilerin, düşünce tarzının ve bir değer sonucuna varmak için kullanılan analizlerin ayrıntılı tanım ve anlatımlarını içeren format olmakla birlikte bazı detayların çalışma kağıtları ile desteklendiği değerlendirme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerlendirme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkan tanımaktadır. Ancak uzman bu imkanı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

#### **1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı**

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Abdullah ALKAN (SPK Lisans No:400228) ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarından D. Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından A. Ozan FİRUZBAY (Spk Lisans No:400209) ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarından S. Selda AKAY (SPK Lisans No:400326) tarafından kontrol edilmiştir.

#### **1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı**

Değerleme tarihi 29.11.2012 olup, değer geçerli olduğu tarih 05.12.2012'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'nin 1 nolu Standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir. "UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değer ; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların

herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,  
Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,  
Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,  
Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,  
Zaman : Değerleme tarihi  
Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 6 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 05.12.2012'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

## **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması arasında 27.09.2012 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

## **BÖLÜM 2**

### **2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:**

#### **2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi**

Değerleme Şirketi: Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ olup, Adresi; Barbaros Bulvarı, Gamze Apartmanı 76/14 Beşiktaş /İSTANBUL dur.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ, 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 17.03.2005 tarih ve 11/334 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

#### **2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi**

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 06.08.1999 tarihinde kurulmuştur. Kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL, Çıkarılmış Sermayesi 600.000.000.- TL'dir. Halka açık olan şirketin faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası



araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir. Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

### **2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları**

Müşteri, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 168 Pafta, 5708 Ada, 63 parselde kayıtlı; seneden "A ve C Bloklar Üçer Kat, B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina" vasıflı mahallinde Ankara İş Kulesi'nin Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

## **BÖLÜM 3**

### **3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:**

#### **3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı**

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi hudutları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz; şehrin en merkezi ve en önemli ana ulaşım aksı olan Atatürk Bulvarı üzerinde, Kızılay istikametine göre bulvarın sağ tarafında, Atatürk Bulvarı-John F.Kennedy Caddesi-Tunus Caddesi'nin birlikte oluşturdukları kesişim noktasında konumlanmıştır. Bölgede genelde zemin+8 katlı ticari/komple idari bina amaçlı kullanılan binalar/iş hanları/iş merkezleri yer almaktadır, ticari aktivite yoğunluğu çok yüksek düzeydedir. Taşınmazın; şehrin en merkezi noktalarına çok yakın mesafede yer alıyor olmasından; başka bir ifade ile şehrin merkezi olarak nitelendirilebilecek bir lokasyonda konumlu olmasından kaynaklı olarak trafik ve gürültü kirliliğinin oldukça fazla olduğu bir yer ve ortamdır. Bu nedenle bir çok kuruluşa ait merkez idari ofisleri otopark problemi ile karşılaşmaktadır. Şehir merkezine (Kızılay Meydanı'na) ~1.5 km mesafede yer alan taşınmazın bulunduğu bölgeden toplu taşıma araçları ile ulaşım rahatlıkla sağlanmakta olup, herhangi bir alt yapı ve ulaşım problemi bulunmamaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde, Avusturya Büyükelçiliği, Yargıtay Binası, ABD Büyükelçiliği, TBMM, Ankara Sanayi Odası, Çankaya Belediyesi Çağdaş Sanatlar Merkezi, TÜMAŞ A.Ş., İçişleri Bakanlığı Strateji Merkezi, Hak-İş Sendikası, Dünya Göz Hastanesi, Rixos Otel v.b. yer almaktadır.

### **Konum Krokisi:**



### **3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,**

İli : Ankara  
İlçesi : Çankaya  
Mahallesi : Kavaklıdere  
Pafta No : 168  
Ada No : 5708  
Parsel No : 63 (Eski parsel no:57 olmak üzere)  
Arsa Alanı : 6287 m2  
Arsa Payı : Tam  
Yevmiye No : 6536  
Cilt No : 6  
Sahife No : 530  
Tapu Tarihi : 20.03.2008  
Vasfı : A ve C Bloklar Üçer Kat, B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina  
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### **3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar**

Gayrimenkulün Tapu Senedi örneği mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Diğer plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ilerleyen bölümlerinde sunulmuştur.

### **3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler**

Ek de sunulmuş olan takyidat yazısı uyarınca; değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıda sunulmuş olan takyidatlar mevcuttur. Ayrıca söz konusu belge uyarınca; taşınmazın 20.03.2008 Tarihi'nde satış işlemi gördüğü anlaşılmaktadır:

**-Beyan:** 83 m2'lik kısım istimlake tabidir. 22.12.1973 Tarih, 15735 Yevmiye No.

**-Beyan:** Bu parsel istimlake tabidir. 22.12.1973 Tarih, 15735 Yevmiye No.

**-Şerh:** Kira Şerhi; EGO lehine, 60 yıl müddetle, kira şerhi; 20.02.1975 Tarih, 2324 Yevmiye No.

*Not: Yukarıdaki beyanlar; tesis tarihleri (22.12.1973) ve istimlake ilişkin Çankaya Belediyesi'nde herhangi bir bilgiye ulaşılamamış olması nedeniyle değerlendirmede dikkate alınmamışlardır.*

### **3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,**

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmamaktadır.

### **3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı ( Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)**

Taşınmaza ilişkin olarak Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde bir arşiv dosyasına ulaşılamamıştır. Mülk sahibi yetkililerinden ise, taşınmaza ilişkin olarak; Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi temin olunmuştur. Mimari proje ile ilgili olarak gerek resmi dairelerde gerekse mülk sahibi vasıtası ile herhangi bir edinimimiz söz konusu olmamıştır. Elde edilmiş olan evrakların detaylı mahiyeti hakkında ilgili bölümlerde bilgiler verilecektir.

### **3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi**

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmamaktadır.

### **3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.**

Değerlemesi yapılan proje ile ilgili yapılaşmalar 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce yapılmıştır.

## BÖLÜM 4

### 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

#### 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti, nüfus bakımından İstanbul'dan sonra ikinci büyük şehri ve dünyadaki 40. büyük şehirdir. Nüfusu 2007 nüfus sayımına göre 3.763.591 (il nüfusu 4.466.756) kişidir. Topraklarının büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Sakarya bölümünde yer alan Ankara ilinin Rakımı ortalama 890 metredir. İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındadır. Doğusunda Kırşehir ve Kırıkkale, batısında Bilecik- Eskişehir, kuzeyinde Çankırı, kuzeybatısında Bolu, güneyinde Konya ve Aksaray illeri yer almaktadır. Ankara, doğuda Kırıkkale ili'ne bağlı Balışeyh ve Yahşihan, kuzeydoğuda Ankara ili'ne bağlı Kalecik, kuzeyde Çankırı ili'ne bağlı Şabanözü, ve Ankara ili'ne bağlı Kızılcahamam, kuzeybatı ve batıda Ankara ili'ne bağlı Güdül ve Beypazarı, güneyde Ankara ili'ne bağlı Polatlı ve Haymana, güneydoğuda ise Ankara ili'ne bağlı Bala ile komşudur. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün; yaklaşık % 50'sini tarım alanları, % 28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, % 10'unu tarım dışı araziler teşkil etmektedir. Kentin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı şehre havayolu ile giriş çıkışı sağlayan, en önemli noktadır. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Hava limanını şehir merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler/köprülülük kavşaklar devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlar için kullanılsa da gerektiğinde alternatif olarak kullanılabilir. Şehre giriş çıkışlarda ikinci önemli yer ise Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi kısaca AŞTİ'dir. Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alan tesislerde restoranlar, emanet, büfeler ve firmalar için servis istasyonları da bulunur. Tesislerin Ankaray bağlantısı olduğu gibi yeterli sayıda taksit servisi de vardır. Tren yolu ile giriş çıkışta en önemli yer Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının ayrıldığı noktadır. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden kenti İstanbul'a bağlayacak olan hızlı tren projesi; 2009 yılı içerisinde hizmete girmiştir. Şehir içi ulaşımda son zamanlarda en yoğun taşımacılık metro ile yapılmaktadır. EGO Genel Müdürlüğü tarafından işletilen Ankara Metrosu günde yaklaşık 150.000 yolcu taşımaktadır. Metro ağında hali hazırda Metro ve Ankaray adı altında iki ayrı taşıma sistemi çalışmaktadır. Kentin nüfusu 2007 adrese dayalı nüfus sayımına göre 3.763.591 kişidir. Bunun 1.870.831'i erkek, 1.892.760'ı kadındır. Taşınmazın da yer aldığı Çankaya İlçesi 769.331 nüfusa sahip olup, 759 km<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Rakımı 850 metre olan Çankaya 1936 yılında ilçe olmuştur. Çankaya, ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları,

eğlence ve dinlence yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır. İlçede 70.000 işyeri, 350.000 konut, 11 hastane, 166 ilköğretim okulu, 35 lise, 8 üniversite, 2 akademi bulunmaktadır.

#### **4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri**

##### **Genel Ekonomik Durum:**

Rapor tarihimiz itibariyle GSMH büyümeye devam etmektedir. Ekonomik parametreler olumlu grafik izlemektedir. Ancak önceki iki yılı oranla büyüme rakamlarında küçülmeler izlenmektedir. 2012 yılının ilk çeyreğinde %3,5, ikinci çeyrekte ise % 3 civarında büyüme gerçekleştirilebilmiştir. Yılın ikinci yarısında da büyümenin aynı ivme ile devam edeceği tahmin edilmektedir.

17.9.2012 tarihinde Merkez Bankası faiz koridorunun üst bandını 150 baz puan indirdi. Banka, gecelik borç verme faiz oranını yüzde 11,5'dan10'a indirdi. Banka 1 haftalık repo faiz oranını yüzde 5,75'te, gecelik borçlanma faiz oranını yüzde 5 olarak bıraktı. Banka, geç likidite borç verme faiz oranını yüzde 14,50'den 13'e düşürdü.

Ayrıca Alınana kararda : "Enerji fiyatlarındaki artışlar ve enflasyonun bir süre daha hedefin üzerinde seyredecek olması fiyatlama davranışlarına dair temkinli bir duruş gerektirmektedir. Kurul, enflasyondaki düşüşün yılın son çeyreğinde belirginleşeceğini tahmin etmektedir. Alınan tedbirlerin krediler, yurt içi talep ve enflasyon beklentileri üzerindeki etkileri dikkatle takip edilecek." denilmektedir.

Bu gelişmeler yüksek faiz oranı sıkı para politikası uygulamasından vazgeçildi olarak algılandı ve ilk tepki bankaların konut ve tüketici kredi faiz oranlarında indirimle gitmesi ile başladı. Piyasa bu indirime cevabı hemen verdi ver konut kredi taleplerinde % 10 luk bir artış yaşandı.

Bu genişlemenin kurumsal kredilerde de yaşanacağı tahmin edilmektedir.

Türkiye kişi başı özel tüketim harcamalarının 2011 yılında 7.350 USD'a ulaşmış olup, 2015 yılına kadar bu rakamın 10.000 USD'na yaklaşacağı tahmin edilmektedir.

##### **Konut Sektörü:**

Gayrimenkul piyasasının en önemli argümanı olan banka faiz oraları % 1 in üzerinde kalmaya devam etti ve sıkı maliye politikasının da etkisi ile bankaların konut kredisi büyümesini sınırlama getirdi. 2011 yılında %20 büyüyen konut kredileri, 2011'in ikinci yarısından bu yana azalan bir eğilimle büyümesini devam ettirdi.

Türkiye Bankalar Birliğinin hazırlayıp kamuya sunduğu İstatistik Raporlarından

“Türkiye Bankalar Birliği Üyesi bankalardan tüketici kredisi kullandıran 35 bankanın istatistiki bilgileri içeren ve bankaların dönem içindeki gelişmelerini izlemeyi amaçlayan Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Haziran 2012 dönemi Raporu”ndan alıntılarımız aşağıdadır.

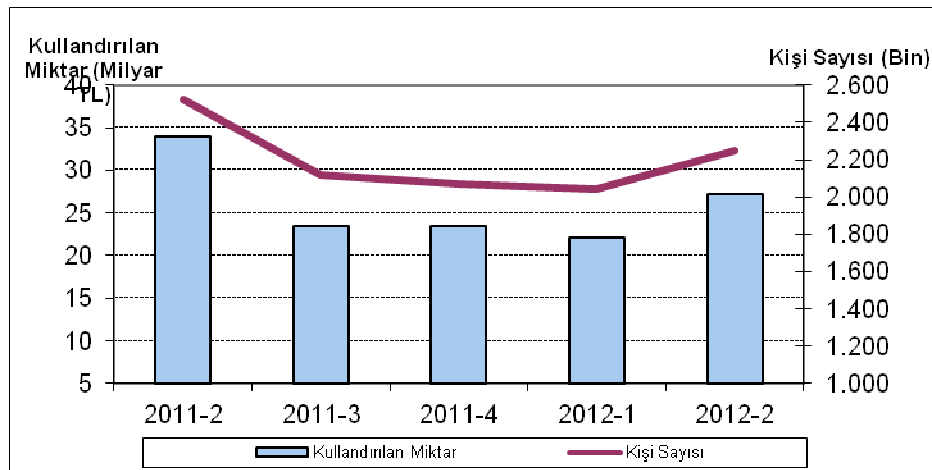
#### Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri (Haziran 2012)

Tüketici kredisi ve konut kredisi kullanan toplam kişi sayısı 13.231.015 kişiye, kredi miktarı ise 168,7 milyar TL'ye ulaştı.

#### Kullandırılan Miktar ve Kişi Sayısı

Nisan-Haziran 2012 döneminde 2.250.672 kişiye, 27,2 milyar TL tutarında tüketici kredisi ve konut kredisi kullandırılmıştır. Kredi kullanan kişi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 11 oranında azalırken, bir önceki üç aylık döneme göre ise yüzde 10 oranında artmıştır. Aynı dönemde kullandırılan kredi miktarı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 20 oranında küçülürken, bir önceki üç aylık döneme göre ise yüzde 23 oranında büyümüştür.

#### Kullandırılan Kredi Miktarı ve Kişi Sayısı (Dönemsel)



#### **Perakende (AVM) Sektörü**

Perakende sektörüne baktığımızda Ekonomi Bakanlığı ile Bilim, Teknoloji ve Sanayi Bakanlığı verilerine göre, 2012 yılının haziran ayı itibariyle Türkiye genelindeki AVM sayısı 309'a ulaştı. Kapalı alan büyüklüğü 8 milyon m2'yi buldu. Türkiye'nin 81 ilinden 23'ünde henüz AVM bulunmamaktadır. Bu durum sektörün genişlemesini sürdüreceğini göstermektedir.

Yılın ilk altı aylık döneminde 15 yeni AVM açılışı yapıldı. Yılın son çeyreğinde ve 2013 yılında hizmete girmesi planlanan yaklaşık 50 AVM projesi bulunuyor. Türk Müteşebbislerinin yurt dışında 150 civarında AVM Projesi'ni bitirmeye çalıştığı gelen bilgiler arasında.

Ekonomi yetkilileri her ay en az 3 AVM'nin hizmete girmesini beklediklerini bildirdiler. Türk firmalarının AVM açmayı planladığı ülkelerin başında ise Rusya, Libya, İran, Irak, KKTC, Suudi Arabistan geliyor.

Türkiye'de halen faaliyette bulunan 309 AVM'nin yatırım büyüklüğü 35 milyar dolara ulaştı. Söz konusu sermayenin 12 milyar dolarlık kısmı ise yabancıların yatırımlarından oluşuyor. Türkiye'deki AVM'lere yabancı sermayeden yoğun ilgi var ve özellikle Körfez sermayesinin AVM'lere ortak olmak için yoğun çaba harcadığını izlenmektedir.

Perakende sektöründe bölgesel alışveriş merkezleri en büyük paya sahip ve sektörden aldıkları pay %65 ler seviyesindedir. Outletlerin aldıkları pay toplamı ise % 20 ler seviyesindedir. AVM sayısı ve alan büyüklüğü bakımından İstanbul, Ankara, Bursa ve İzmir ön sıralarda yer almaktadır.

Türkiye Perakende sektöründe kiralanabilir alan büyüklüğü ortalaması 110 m2/1.000 Kişi ye ulaşmış olup, Ankara 253 m2/1.000 kişi ile lider olup, İstanbul 230 m2/1.000 kişi ile ikinci konumdadır.

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği'nin verilerine göre, yılın ilk yarısında alışveriş merkezlerinin toplam ciroları yüzde 15 oranında artarak 23 milyar liraya ulaştı. Yıl sonunda 50 milyar liralık ciroya ulaşılması hedeflenmektedir.

### **Ofis Piyasası;**

İstanbul'daki ofis stoku 2012 yılı Eylül Ayı sonu itibariyle yaklaşık 1,5 milyon metrekareye B sınıfı ofis stoku ise 720. bin metrekareye ulaştı.

2012 yılında genel olarak kira rakamlarında önemli değişiklikler yaşanmadı. Avrupa yakası için ortalama 28 USD/m2 iken Asya Yakasında 21 USD/M2 seviyesine gelmiştir.

Avrupa Yakası A sınıfı boşluk oranları; % 10 dur.

Asya Yakası A sınıfı boşluk oranları; % 24 ler seviyesindedir. Bu oranın yüksek olma sebebi stoğa yeni giren ofis alanlarının yüksek olmasıdır.

### **Uluslar Arası Sermaye Girişi Ve Uluslar Arası Firma Kuruluşları;**

Ekonomi Bakanlığı, 2012 yılı Eylül Ayı sonunda uluslararası doğrudan yatırım girişini 10.584.000.000 USD olarak açıkladı.

Hazine Müsteşarlığı'ndan derlediği verilere göre, Türkiye'de faaliyet gösteren yabancı şirket sayısı, son 5 yılda 2 kattan fazla artış gösterdi. 1954-2004 yılları arasında 8.192 yabancı şirket faaliyet gösterirken, bu sayı 2005 yılında 10.743'e, 2006 yılında 13.



818'e, 2007 yılında 17.348'e, 2008 yılında 20. 685'e, 2009 yılında 23. 672'e, 2010 yılında 25.055 e 2012 yılı Ekim sonunda ise 31.154 e ulaştı.

Ekonomi Bakanlığı da toplamda 31.154 uluslararası sermayeli şirketin Türkiye'de faaliyette bulunduğu açıklanırken, bu şirketlerin, başta toptan ve perakende ticaret olmak üzere, imalat sanayi, gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri sektörlerinde faaliyette buldukları kayda alındı. İmalat sanayisindeki uluslararası sermayeli şirketlerde kimyasal madde ve ürünleri imalatı birinci sırada yer alırken, bunu gıda ürünleri, içecek ve tütün imalatı ve tekstil ürünleri imalatı izledi.

Uluslararası sermayeli şirketin ülke gruplarına göre dağılımına bakıldığında ise AB ülkeleri ortaklık girişim sayısı 16.000 ile birinci sırada yer aldı."

Uluslararası sermayeli şirketlerin içinde Almanya 4 bin 801 şirket ile birinci sırayı alırken, onu 2 bin 343 şirketle İngiltere, bin 983 şirketle Hollanda, 1.308 şirketle İranlılar izledi.

Uluslararası sermayeli şirketin illere göre dağılımına bakıldığında ise İstanbul 16 bin 649 şirketle birinci olurken, İstanbul'u 3 bin 507 şirketle Antalya, bin 936 şirketle Ankara ve bin 681 şirketle İzmir takip etti.

Uluslararası şirketlerin en en fazla ilgi gösterdiği alanlardan biri 4002 şirketle gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri oldu. Yabancı şirketler bu sektörlerin dışında sırasıyla 2.331 şirketle inşaat, 2.172 şirketle ulaştırma haberleşme ve depolama hizmetleri, 1.294 şirketle diğer toplumsal sosyal ve kişisel hizmet faaliyetleri, 514 şirketle elektrik gaz ve su, 510 şirketle madencilik ve taş ocakçılığı, 387 şirketle tarım, avcılık ormancılık ve balıkçılık, 297 şirketle de mali aracı kuruluşlar sektörlerinde faaliyet gösterdi.Yabancı sermayeli şirketler arasında Almanlar 4.256 şirket ile ilk sırada yer aldı. Bu ülkeyi 2.256 şirketle İngilizler, 1.842 şirketle Hollandalılar, 1.308 şirketle İranlılar izledi.

Amerikalılar 1071 şirket kurarken, Azeriler 792, Iraklılar 719, Çinliler 392, Güney Koreliler 167 şirketle ön plana çıktı. Yabancılar arasında en çok tercih edilen il İstanbul oldu. İstanbul'da 13.613 yabancı şirket kurulurken, Antalya'ya 3.097, Ankara'ya 1685, İzmir'e 1497, Muğla'ya ise 1368 şirket kuruldu. Bursa'ya 494, Aydın'a 432, Mersin'e 418, Kocaeli'ne 295, Adana'ya ise 184 şirket kuruldu.

#### Doğrudan Sermaye Girişi

Yıllar	Uluslararası Doğrudan Yatırımlar Girişleri (milyar \$)	Uluslararası Sermayeli Şirket Sayısı (Birikimli)
2001	3,4	4.594
2002	1,1	5.002



<b>2003</b>	<b>1,7</b>	<b>5.951</b>
<b>2004</b>	<b>2,8</b>	<b>7.693</b>
<b>2005</b>	<b>10,0</b>	<b>10.082</b>
<b>2006</b>	<b>20,2</b>	<b>12.913</b>
<b>2007</b>	<b>22,0</b>	<b>16.119</b>
<b>2008</b>	<b>19,5</b>	<b>19.152</b>
<b>2009</b>	<b>8,4</b>	<b>21.960</b>
<b>2010</b>	<b>9,0</b>	<b>25.236</b>
<b>2011</b>	<b>16,1</b>	<b>29.592</b>
<b>2012 Ocak-Ekim</b>	<b>10,6</b>	<b>31.154</b>

Bu verilerden hareketle, Türkiye'nin Ekonomik Trendleri olumlu gelişmekte sonucuna ulaşılmaktadır.

Yabancıların mütekabiliyet (karşılıklılık) ilkesi gözetilmeden Türkiye'den konut satın almasına izin veren Mütekabiliyet Yasası, Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Yılda 20 milyar dolar gelir getirecek yasanın geçmesiyle birlikte yabancılardan olumlu tepkiler alınmaya başladı. İnşaat sektörü temsilcileri taleplerin geldiğini ve önemli satışların görüşme aşamasında olduğunu belirtiyor.

Rapor tarihimiz itibariyle gerek genel ekonomik veriler ve gerek ise gayrimenkul sektörü verileri olumlu seyir işlemektedir.

#### **4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler**

Değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör (tapu takyidat durumu ve taşınmazın mimari projesine ulaşlamamış olması hususları dikkate alınmaksızın) yoktur.

#### **4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:**

- Değerleme konusu parsel, 6.287 m2 yüzölçümlü olup, eğimli bir topoğrafik yapıya haizdir. Parsel; Atatürk Bulvarı'na ~48 metre, John F. Kennedy Caddesi'ne ~84 metre, Tunus Caddesi'ne ise ~110 metre cepheli vaziyettedir. Eğimli arazi yapısından kaynaklı olarak blokların bodrum katları bahçe kotu seviyesindedir. Parsel üzerinde, A, B ve C Bloklardan müteşekkil olan "Ankara İş Kulesi" yer almaktadır. A, B ve C Bloklar ilgili belgeleri uyarınca toplam brüt 26.488 m2 ofis alanına; otoparklar, kazan daireleri, klima santralleri v.b. gibi ortak alanlar ile birlikte 28.998 inşaat alanına sahiptir. Parselin Atatürk Bulvarı ve John F. Kennedy Caddesi cephelerinde herhangi bir sınırlayıcı elemanı bulunmamakta olup, diğer cepheleri betonarme ve taş duvar üzeri demir çitlerle çevrilidir. Parselin Tunus Caddesi cephesi yönünde (C Blok önünde) ~8 araçlık açık misafir otoparkı

mevcuttur. Parselin blokların oturma alanları ve açık otopark alanı haricinde kalan kısımları yeşil alan olarak düzenlenmiş vaziyettedir.

- Bloklardan; A ve C Blok; 3 bodrum + zemin + 2 normal katlı; B Blok ise, 3 bodrum + zemin + 23 normal kat + 2 adet tesisat (asansör makina dairesi ve klima santralleri katları) katından müteşekkil olup, blok nizam, B.A.K. yapı tarzında inşa edilmişlerdir. ~33 yıllık bir yapı olan binanın C Bloğunun bir bölümü T.İş Bankası A.Ş. Başkent Şubesi; diğer kısımlarının tamamı ise, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından kullanılmaktadır. Bina, genel olarak 1975 yılında yapıldığı malzeme özelliklerini taşımakta olup, zaman içerisinde muhtelif tadilatlar gördüğü bilinmektedir. Mimarisi, inşaat kalitesi, konumu ve kullanım fonksiyonu gibi özellikleri bakımından ilk ve özel yapılardan birisidir.
- A Bloğa giriş, Atatürk Caddesi cephesinden, B ve C Bloklara giriş ise; John F.Kennedy Caddesi cephesinden sağlanmaktadır. Tüm bloklar arasında 1.bodrum ve 1.normal kat seviyelerinden geçiş bulunmaktadır.
- Tüm yapıların dış cephe bakımları ve mekanik tesisatta revizyon işlemleri yakın zaman içerisinde yapılmıştır. Ayrıca; tüm blokların çatı izolasyonları yenilenmiş, B Bloğun terasındaki zemin döşemesi (mermer) değiştirilmiştir.
- Dış cephesi, plastik esaslı dayanıklı dış cephe boyası ile kaplı olan blokların, pencere doğramaları tek camlı alüminyum, kapı doğramaları ise, yer yer ahşap, yer yer ise laminant malzemedен imal edilmiştir.

Blokların; katlar bazındaki brüt ofis kullanım alanları aşağıdaki tabloda verilmiştir:

KAT NO	KULLANIM ALANI (M2)		
	A BLOK	B BLOK	C BLOK
3.BODRUM	~680	~650	~2.140
2.BODRUM	~680	~650	~1.680
1.BODRUM	~680	~650	~1.860
ZEMİN	~490	~550	~1.585
1.NORMAL	~700	~550	~1.535
2.NORMAL	~610	~550	~870
3.NORMAL		~490	
4.NORMAL		~480	
5.NORMAL		~475	
6.NORMAL		~465	
7.NORMAL		~455	
8.NORMAL		~445	
9.NORMAL		~440	
10.NORMAL		~435	
11.NORMAL		~430	
12.NORMAL		~425	
13.NORMAL		~420	
14.NORMAL		~410	
15.NORMAL		~405	
16.NORMAL		~405	
17.NORMAL		~405	
18.NORMAL		~405	
19.NORMAL		~405	
20.NORMAL		~400	
21.NORMAL		~400	
22.NORMAL		~400	
23.NORMAL		~300	
TESİSAT KATI1		~300	
TESİSAT KATI2		~175	

- Blokların iç mahalleri, yapının kullanım fonksiyonuna uygun şekilde farklı kullanım hacimlerine ayrılmıştır. Yönetici odaları, toplantı odaları ve ofislerde; zemin döşemeleri, halı/mermer/laminant parke, duvar kaplamaları, ahşap lambri/iaminant panel/saten boya/mineral sıva; tavan kaplamaları ise, alüminyum asma tavan/plastik badana; ıslak hacimlerde (wc-mutfak v.b.) zemin döşemeleri, seramik/karo mozaik, duvar kaplamaları, seramik/beton; tavan kaplamaları ise, asma tavan/plastik badana; kat hollerinde; zemin döşemeleri, mermer/karo mozaik/halı; duvar kaplamaları, seramik/mineral sıva/plastik-yağlı badana; tavan kaplamaları ise, plastik badana; koridorlarda; zemin döşemeleri mermer; duvar kaplamaları plastik badanalı/mineral sıvalı; tavan kaplamaları ise,

asma tavan/plastik badanalı; teknik servis hacimlerinde; zemin döşemeleri şap beton/seramik/karo mozaik, duvar ve tavan kaplamaları ise plastik badana; kapalı otoparklarda, zemin döşemeleri beton, duvar ve tavan kaplamaları ise brüt betondur.

- A Bloğun; 3.bodrum ve 2.bodrum katları otopark bölümlerinden, 1.bodrum katı toplantı ve sergi salonu bölümlerinden, zemin katı; danışma+güvenlik bölümlerinden, 1.normal ve 2.normal katları ise ofis odaları bölümlerinden müteşekkildir.
- B Bloğun; 3.bodrum katı, klima santralleri v.b. bölümlerinden; 2.bodrum katı, bay-bayan wc, temizlik firmasına ait ofis odaları, cctv merkezi, telefon santrali, teknisyen odaları, depolar bölümlerinden; zemin katı, güvenlik, genel evrak bölümlerinden; 1.normal katı, başkanlık makamı geçiş, sağlık ünitesi ve santral bölümlerinden; 2.normal katı, kütüphane bölümünden; 3.normal katı hukuk işleri dairesi başkanlığı bölümünden; 4.normal katı hukuk işleri dairesi başkanlığı bölümünden; 5.normal katı; dış ilişkiler daire başkanlığı bölümünden; 6.normal katı; strateji geliştirme daire başkanlığı bölümünden, 7.normal katı; kurul işleri ve kararlar müdürlüğü, düzenleme daire başkanlığı bölümlerinden; 8.normal katı, düzenleme daire başkanlığı bölümünden; 9.normal katı; bilgi yönetim dairesi başkanlığı bölümünden; 10.normal katı, risk yönetim daire başkanlığı bölümünden; 11.normal katı, kurum başkan yardımcılığı bölümünden; 12. ve 13. normal katları, bilgi yönetim dairesi başkanlığı bölümünden; 14.normal katı denetim daire başkanlığı bölümünden; 15., 16.,17. ve 19. normal katları uygulama daire başkanlığı bölümünden; 18.normal katı kurum başkan yardımcılığı bölümünden; 20.normal katı kurum başkan yardımcılığı ve bölümünden; denetim daire başkanlığı bölümlerinden; 21.normal katı toplantı salonları bölümlerinden; 22.normal katı başkanlık makamı bölümünden; 23.normal katı, VIP yemek salonu, toplantı salonu, mutfak ve teras bölümlerinden; 1.tesisat katı, asansör makina dairesi bölümünden, 2.tesisat katı klima santralleri makina dairesi bölümlerinden müteşekkildir.
- C Bloğun; 3.bodrum katı; klima santralleri ve otopark bölümlerinden, 2.bodrum katı; üst otopark, jeneratör odası, pano odası ve ups odası bölümlerinden, 1.bodrum katı (not:bu kattan avluya çıkış mevcuttur); bay-bayan wc, büyük yemekhane, küçük yemekhane ve mutfak bölümlerinden, zemin katı; şube lokali, danışma+güvenlik, bilgi yönetimi dairesi, eğitim salonu ve bay-bayan wc bölümlerinden, 1.normal katı; şube lokali, açık ofis çalışma alanı, idari ve mali işler müdürlüğü ve bay-bayan wc bölümlerinden, 2.normal katı ise; yönetim katı ofis odaları, çay ocağı ve bay-bayan wc bölümlerinden müteşekkildir.

- Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan şifai incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin olarak herhangi bir imar arşiv dosyasına ulaşılamamıştır. Taşınmazın yasal durumuna ilişkin olarak Çankaya Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden imar durumu bilgisi, mülk sahibi yetkililerinden ise aşağıdaki bilgi ve belgelere ulaşılmıştır:

-İmar Durumu: Taşınmaz parseli; "T.İş Bankası Genel Müdürlük Binası" imarlı olup, Emsal=2.5 yapılaşma koşuluna haizdir.

-Ek/İlave Yapı Ruhsatı: Taşınmaza, tadilat+bahçe duvarı için verilmiş olan; 05.11.1976 Tarih ve 129 No'lu Ek/İlave Yapı Ruhsatı Belgesi mevcuttur. Söz konusu belge uyarınca bina; toplam 29 kattan (yol seviyesi altı:3; yol seviyesi üstü:26 olmak üzere) müteşekkil olup, "eski:27756 m2; yeni:1242 m2, bahçe duvarı:21 m2" tanımlaması ile toplam 29019 m2 inşaat alanlı ve 90,98 metre yüksekliktir.

-Yapı Kullanma İzin/İskan Belgesi: 24.11.1976 Tarih ve 31159/76 No'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Söz konusu belge uyarınca bina; 29 kattan (yol seviyesi altı:3; yol seviyesi üstü:26 olmak üzere) müteşekkil olup, "T.İş Bankası Genel Müdürlüğü" tanımlaması ile toplam 29019 m2 inşaat alanlı ve 90,98 metre yüksekliktir.

-Esas İnşaat Ruhsatı: Tarafımıza sunulmuş olan belge örnekleri incelendiğinde, taşınmaz için tanzim edilmiş olan esas inşaat ruhsatının; 30.11.1973 Tarih ve A/736 No'lu olduğu anlaşılmaktadır. Ancak bu belge örneği temin edilememiştir.

-Mimari Proje: Taşınmaza ilişkin olarak gerek resmi kurumlarda gerekse mülk sahibi vasıtası ile mimari proje örneği tetkik edilememiştir.

*Not: Değerlendirmede; müşteri sıfatındaki ilgili kuruluştan edinilmiş olan yasallığa ilişkin tüm belgelerin resmi kurumlara uyumlu ve gerçek belgeler olduğu kabulü yapılmıştır. Raporumuzun geçerliliği bu varsayımın kabulüne bağlıdır.*

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın mahallindeki durumunun alansal, konumsal, kat adedi v.b. genel bina inşaat özellikleri bakımından resmi bilgi ve belgelerine uygun olduğu, sadece iç mahal kullanım realizasyonlarının bazı katlarda zaman içerisinde resmi belgelerindeki tanımlamalardan farklı amaçlarla kullanıma uygun hale dönüştürülmüş olabileceği kanaati tarafımızda hasıl olmuştur. Not: Mahallinde tüm hacimlerde ölçüm yapma imkanı bulunamamıştır. Ölçüm yapılabilen kısımların resmi belgelere olan uygunluğu tüm bina için kabul edilmiştir. Raporun geçerliliği bu varsayımın kabulüne bağlıdır.

#### 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Elektrik (şebeke-2 adet 1000 kVA kapasiteli trafo), su (şebeke+1 adet 110 tonluk-1 adet 70 tonluk betonarme su deposu), kanalizasyon (şebeke), doğalgaz yakıtlı ısıtma-soğutma tesisatı (3 adet, Viessmann Marka, Vitorond 200 Tip, 1.000.000.kcal/h kapasiteli kazan), jeneratör (3 adet, her biri 380 kVA kapasiteli, 2 adedi Stanford-Cummins, 1 adedi Detroit marka), yangın tesisatı (yangın dolapları, tüplü söndürücüler, duman algılayıcı sensörler, garajlarda ve tesisat merkezinin bir kısmında sprinkler), yangın merdiveni (B Blok'ta, demir malzemedeki imal), merkezi sistem klima santralleri, asansör (A Blok'ta 1 adet, B Blok'ta 4 adet, C Blok'ta 2 adet olmak üzere), kapalı devre güvenlik kamerası ve paratoner tesisatları mevcut olan binanın teknik özelliklerinin değerlendirilmesinde baz alınan veriler; mahallinde yapılan incelemeler, teknik donanıma ait bilgiler ile piyasadan elde edilen veriler ve tecrübelerimizdir.

#### 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)

4-) Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

5) Bu rapor " İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin" kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin yazılı iznine tabidir.

6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

## **4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler**

### **4-7-1 Olumlu Faktörler**

- \*Merkezi konumu, ticari aks üzerinde bulunması
- \*Reklamasyona açık olması
- \*Ulaşım imkanlarının iyi oluşu
- \*Kullanışlı imkanlar sunabilecek alan ve ölçülerde olması
- \*İyi kalite malzeme ve işçilikle inşa ve dekore edilmiş olması
- \*Yakın çevresinin teşekkül tarzı

### **4-7-2 Olumsuz Faktörler**

- \*Bu tarz (yüksek kapalı alana haiz komple bütün bir bina şeklinde ve yüksek değer arz eden v.b. gibi) gayrimenkullere gelebilecek talebin sınırlılığı,
- \*Bölgedeki otopark probleminin mevcudiyeti ve binadaki otopark kapasitesinin, toplam kullanım alanına göre kısıtlı olması.

## **4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme Nedenleri**

Bu değerlendirme sürecinde;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir/İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi, kullanılmıştır.

### **4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,**

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir.

Yöntemin uygulanmasında, geçmiş bilgi ve deneyimimizin yanı sıra referans alınmış ve genel referans alınmış olan emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur:

**Emsal-1:** Kavaklıdere'de, 4500 m2 kapalı alanlı, 7 katlı komple bina için 9.000.000.USD talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 438 58 99

**Emsal-2:** Kavaklıdere'de, Kuğulu yakınında, 1155 m2 arsa üzerinde toplam 2800 m2 kapalı alanlı, 4 katlı komple bina için 8.500.000.USD talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 467 77 35

**Emsal-3:** Kavaklıdere'de, Kennedy Caddesi üzerinde, 1000 m2 kapalı alanlı, komple bina için 2.100.000.USD talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 467 77 63

**Emsal-4:** Kavaklıdere'de, Paris Caddesi üzerinde, 100 m2 alanlı ofis için 235.000.TL talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 441 86 66

**Emsal-5:** Kavaklıdere'de, Atatürk Bulvarı üzerinde, bodrum + zemin kattan ibaret toplam 500 m2 alanlı dükkan için 800.000.USD talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 240 68 28

**Emsal-6:** Kavaklıdere'de, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde, toplam 285 m2 alanlı dükkan için 4.000.000.TL talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 419 19 02

### Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Değerleme konusu taşınmazın da yer aldığı bölgede günümüz piyasa koşullarında ortalama bina (arsa+bina) m<sup>2</sup> birim fiyatlarının (bodrum-zemin-asma şeklindeki normal-normal kat ~harmonizasyonu) rayiç değerinin 4.700.TL/m<sup>2</sup> olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmazın konumu itibari ile Emsal-1, Emsal-2, Emsal-3'den %2,5 daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Değerleme konusu taşınmazın imar durumu, reklamasyon hakimiyeti, kullanılabilirlik imkanı v.b. özellikler itibari ile Emsal-1, Emsal-2, Emsal-3'den %2,5 daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.
- 6-) Değerleme konusu taşınmazın yapısal/teknik özellikler itibari ile Emsal-1 ve Emsal-3'den 100.000.TL; Emsal-2'den ise 200.000.TL daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.
- 7-) Değerleme konusu taşınmazın; arsa ve bina kapalı alanı büyüklüğü ve toplam değer arzı açısından satış kabiliyeti dikkate alındığında emsal-1-2-3'den %25; daha az değer arz edeceği kabul edilmiştir (Not: Emsal taşınmazların tahmini pazarlık payları da bu düzeltme içerisinde mütaala edilmiştir).
- 8-) Değerleme konusu taşınmazın yaşı ve yeni bina inşa edilmeye müsaitliği itibari ile Emsal-1'den %10; Emsal-2'den %5, Emsal-3'den ise %12,5 daha az değer arz edeceği kabul edilmiştir.



Değerleme tablosu aşağıda bilgilerinize sunulmuştur:

Direk Satışların Karşılaştırmalı Verileri	Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Satış değeri (TL)	--	16.200.000	15.300.000	3.780.000
Satış tarihi	--	Satılık	Satılık	Satılık
Kapalı Alanı (m <sup>2</sup> )	28.998 = ~29.000	4.500	2.800	1.000
Fiyat Düzeltmesi-1 (TL) (Kapalı Alan Farkı İçin, Bkz.Kabuller-3)		+115.150.000	+123.140.000	+131.600.000
Konumu	Çok İyi	İyi	İyi	İyi
Fiyat Düzeltmesi-2 (TL) (Konum Farkı İçin, Bkz.Kabuller-4)		+2.610.000	+3.961.607	+2.740.500
İmar Durumu-Reklamasyon Hakimiyeti, Kullanış İmkani v.b.	Çok İyi	İyi	İyi	İyi
Fiyat Düzeltmesi-3 (TL) (İmar durumu-Reklamasyon Hakimiyeti, Kullanış İmkani v.b. Bkz.Kabuller-5)		+2.610.000	+3.961.607	+2.740.500
Fiyat Düzeltmesi-Yapısal/Teknik Özellikler (TL) (Bkz.Kabuller-6)		+100.000	+200.000	+100.000
Fiyat Düzeltmesi-5:Arsa ve bina kapalı alanı büyüklüğü ve toplam değer arzı açısından satış kabiliyeti	Orta	İyi	İyi	İyi
Fiyat Düzeltmesi-5 (Bkz.Kabuller-7)		-26.100.000	-39.616.071	-27.405.000
Fiyat Düzeltmesi-6:Bina yaşı-yeni bina inşa edilmeye müsaitliği	Orta	İyi	İyi	İyi
Fiyat Düzeltmesi-6(Bkz.Kabuller-8)		-10.440.000	-7.923.214	-13.702.500
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		+83.930.000	+83.723.929	+96.073.500
<b>Düzeltilmiş Değer (TL)</b>		<b>100.130.000</b>	<b>99.023.929</b>	<b>99.853.500</b>
Hesaplanan En Yüksek Değer	<b>100.130.000.TL</b>			
Hesaplanan En Düşük Değer	<b>99.023.929.TL</b>			
En Yüksek Değer ile En Düşük Değer Arasındaki Fark Kontrolü	<b>100.130.000.TL /99.023.929.TL</b> <b>=1,011-1=0,0111 ≤ 0,10√</b> <b>99.023.929.TL /100.130.000.TL</b> <b>=0,988-1=0,0110 ≤ 0,10√</b>			

Değerleme tablosunda yapılmış olan hesaplamalar neticesinde, taşınmazın değerine ilişkin olarak elde edilen değerlerin harmonize edilmesi neticesinde, bu hesaplama yöntemine göre düzeltilmiş değer: **99.000.000.TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,**

Maliyet Yöntemli Değerleme; bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ilave edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir. Yöntemin uygulanmasında aşağıdaki emsaller kullanılmıştır:

**Emsal-1:** Kavaklıdere Mahallesi hudutlarında, Paris Caddesi üzerinde yer alan, 1000 m2 yüzölçümlü, otel, iş merkezi v.b. gibi inşaatlar yapmaya müsait arsa satılıktır ve 6.000.000.USD talep edilmektedir. İrtibat Tel: Erboru Emlak: 0312 427 19 67

**Emsal-2:** Kavaklıdere Mahallesi hudutlarında, tam lokasyonu firma politikasından kaynaklı olarak öğrenilemeyen arsa satılıktır. 900 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, otel ve hastane inşaatı yapılabileceği ve 4.000.000.USD talep edildiği ifade edilmiştir. Taşınmazın ara sokak üzerinde konumlu olduğu düşünülmektedir. İrtibat Tel: Gürel Emlak: 0312 431 76 10

**Emsal-3:** Kızılay'da, 419 m2 yüzölçümlü, b+z+9 nk şeklinde yapılaşmaya müsait, üzerinde çok eski ve değer olarak bir hükmü olmayan bir bina olan, arsa satılıktır ve 9.000.000.TL talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 358 44 95

#### **\*Arsa Değerinin Tespiti:**

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:

- 1-)Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-)Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-)Değerleme konusu taşınmazın da yer aldığı bölgede günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 9.000.TL/m<sup>2</sup> olduğu kabul edilmiştir.
- 4-)Değerleme konusu taşınmazın konumu (ticari aktivite yoğunluğu da dikkate alınarak) itibari ile Emsal-1'den %15 daha fazla değerli, Emsal-2'den %25 daha fazla değerli, Emsal-3'den %12,5 daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.
- 5-)Değerleme konusu taşınmazın imar durumu, reklamasyon hakimiyeti, kullanılabilirlik imkanı v.b. özellikler itibari ile Emsal-1'den %15 daha fazla değerli, Emsal-2'den %25 daha fazla değerli, Emsal-3'den %12,5 daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.
- 6-) Değerleme konusu taşınmazın; arsa alanı büyüklüğü ve toplam değer arzı açısından satış kabiliyeti dikkate alındığında; Emsal-1-2-3'den %20 daha az değerli,

kabul edilmiştir (Not: Emsal taşınmazların tahmini pazarlık payları da bu düzeltme içerisinde mütala edilmiştir)

Değerleme tablosu aşağıda bilgilerinize sunulmuştur:

Direk Satışların Karşılaştırmalı Verileri	Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Satış değeri (TL)	--	10.800.000	7.200.000	9.000.000
Satış tarihi	--	Satılık	Satılık	Satılık
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	6.287	1.000	900	419
Fiyat Düzeltmesi-1 (TL) (Arsa Yüzölçümü Büyüklüğü Farkı İçin, Bkz.Kabuller-3)		+47.583.000	+48.483.000	+52.812.000
Konumu	İyi	Orta	Orta	Orta Üzeri
Fiyat Düzeltmesi-2 (TL) (Konum Farkı İçin, Bkz.Kabuller-4)		+10.184.940	+12.574.000	+16.880.369
İmar Durumu- Reklamasyon Hakimiyeti, Kullanış İmkânı v.b.	İyi	Orta	Orta	Orta Üzeri
Fiyat Düzeltmesi-3 (TL) (İmar durumu- Reklamasyon Hakimiyeti, Kullanış İmkânı v.b. Bkz.Kabuller-5)		+10.184.940	+12.574.000	+16.880.369
Fiyat Düzeltmesi-4:Arsa alanı büyüklüğü ve toplam değer arzı açısından satış kabiliyeti	İyi	İyi	İyi	İyi
Fiyat Düzeltmesi-4 (TL)(Bkz.Kabuller-6)		-13.579.920	-10.059.200	-27.008.591
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		+54.372.960	+63.571.800	+59.564.147
<b>Arsa Değeri Düzeltilmiş Değer (TL)</b>		<b>65.172.960</b>	<b>70.771.800</b>	<b>68.564.147</b>
Hesaplanan En Yüksek Değer (TL)	<b>70.771.800</b>			
Hesaplanan En Düşük Değer (TL)	<b>65.172.960</b>			
En Yüksek Değer ile En Düşük Değer Arasındaki Fark	$\frac{70.771.800}{65.172.960}$ =1,085-1=0,085 $\leq 0,10\sqrt$ $\frac{65.172.960}{70.771.800}$ =0,920-1=0,080 $\leq 0,10\sqrt$			

Değerleme tablosunda yapılmış olan bu hesaplamalar neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazın arsa değerine ilişkin olarak elde edilen değer aralığından, piyasa şartlarının da dikkate alınması neticesinde, arsa düzeltilmiş değeri: **66.000.000.TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

\*Bina Değerinin Tespiti:

~29.000 m<sup>2</sup> x 1.015.TL m<sup>2</sup> x %32 Yıpranma Payı = 20.015.800.TL = **~20.015.000.TL**

Bu suretle toplam arsa+bina değeri; 66.000.000.TL + 20.015.000.TL = 86.015.000.TL olarak hesaplanacaktır. Bölgenin genel karakteristik yapısı dikkate alındığında girişimci karının ortalama %20 olarak kabul edilmesinin uygun olacağı varsayılmıştır. Raporun geçerliliği bu varsayımın kabulüne bağlıdır. Bu suretle bu yöntemle göre değeri;

86.015.000.TL x 1.20 = **103.218.000.TL = ~103.220.000.TL** olarak hesaplanmıştır.

#### **4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,**

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; Yapılandırmaların bir yıllık gelir beklentisinin piyasadan türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşılması prosedürüdür. Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir. Geliri belirleyebilmek için Gayrimenkulün kullanım türü ve bu türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir. Konumuz gayrimenkul ofis türünde kullanıldığı için rapor içeriğinde ayrıca ofis piyasası gelir bakımından analiz edilmiştir. Kira değer analizine yönelik elde edilen pazara arz edilmiş konumdaki emsal mülklerin özellikleri ve fiyatlarına ilişkin karşılaştırma aşağıdadır.

**Emsal-1:** Tunus Caddesi üzerinde, Dünya Göz Hastanesinin 3 yan binası hali hazırda kiralıktır. 15 yaşında, 8 katlı, toplam 2920 m<sup>2</sup> alanlı, idari bina amaçlı kullanıma uygun olduğu ifade edilen, 60 odalı, kapalı otopark imkanı mevcut olmayan bina için 55.000.TL/Ay talep edilmektedir. İrtibat Tel: Barışkent Emlak: 0312 439 55 56

**Emsal-2:** Filistin Caddesi üzerinde, 1000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı komple bina için 22.500.TL/Ay kira talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 442 04 03

**Emsal-3:** Kavaklıdere'de, Atatürk Bulvarı'nın paralelinde konumlu (Tunus Caddesi civarı olduğu tahmin edilmektedir), 2000 m<sup>2</sup> alanlı komple bina için 25.000.EURO/Ay kira talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0212 444 05 50

**Emsal-4:** Kavaklıdere'de, Atatürk Bulvarı civarında, 4500 m<sup>2</sup> kapalı alanlı komple bina için 40.000.USD kira talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 442 15 00

**Emsal-5:** Kavaklıdere'de, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde toplam 600 m<sup>2</sup> alanlı dükkan için 40.000.USD/Ay kira talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 397 66 00

**Emsal-6:** Kavaklıdere'de, Bülten Sokak üzerinde toplam 120 m<sup>2</sup> alanlı ofis kullanımına uygun taşınmaz için 1.350.TL/Ay kira talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 441 86 66

Değerleme konusu binanın birim m2 aylık kira bedelinin tespitinde, binanın konumu, yapısal ve teknik özellikleri, emsalsiz bir bina olması ve reklamasyon hakimiyeti özellikle dikkate alınmıştır. Bilindiği üzere binanın hali hazır kullanımı gerek mahallen, gerekse seneden (kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiş olmasına dikkat çekilmektedir) komple bir bina-lar/kompleks şeklindedir. Bu nedenle birim m2 aylık kira bedelinin tespitinde, özellikle komple bina emsalleri dikkate alınmış, mağaza-ofis emsallerine göre ise; binanın zemin altındaki katlar kullanım alanı, zemin kat kullanım alanı ve zemin üstü katlar kullanım alanı büyüklüklerine göre harmonize edilmiş ve elde edilen değerlerin uygunluğu görülmüştür. Bu suretle; değer tespiti aşağıda tablo halinde yapılmıştır.

#### GELİR YÖNTEMLİ DEĞER TESPİTİ

VERİLER	
Kullanım Türü	Ofis/İş yeri
Yapı Türü	Komple Bina-İş yeri Kompleksi
Bina Kapalı Alanı (m2)	28.998 = ~29.000
M2 Kira Bedeli TL	21,25
Kapitalizasyon Oranı	0,0714
HESAPLAMALAR	
Bina Kapalı Alanı (m2)	28.998 = ~29.000
Aylık Kira bedeli TL/m2	21,25
Aylık Brüt Kira bedeli TL	616.250
Kira Kayıpları % 6 TL	36.975
Mülk Giderleri % 2	12.325
Aylık Net Kira Bedeli TL	566.950
Yıllık Net Kira Bedeli TL	6.803.400
Gayrimenkul Değeri TL	95.285.714
<b>Düzeltilmiş/Yuvarlatılmış Gayrimenkul Değeri TL</b>	<b>95.300.000</b>

#### 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsa'nın Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerlemede kullanılmamıştır.

#### 4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün Tapu Fotokopileri elde edilmiş ve raporumuzun ekinde sunulmuştur. Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama (tapu takyidat durumunda ifade edilmiş olan takyidatlar dikkate alınmaksızın) bulunmamaktadır.

#### 4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- Fiziksel olarak olası, Yasal Olarak Mümkün, Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği, Finansal olarak yapılabilir, En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür. Konu mülkün piyasa değerlendirme talebi malik konumunda olan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.den gelmiştir. Bu nedenle en iyi kullanım mevcut kullanımı olacağından bu konu ile ilgili olarak herhangi bir yorumda bulunulmamıştır.

#### **4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

#### **4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme çalışmamızda, binanın gerek mahalli kullanımı gerekse resmi durumu dikkate alınarak, bu yöntem kullanılmamıştır.

### **BÖLÜM 5**

#### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

##### **5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Bu değerlendirme, çalışmasında; değerlendirme konusu taşınmazın değerine ilişkin olarak; Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması neticesinde; **99.000.000 TL, Maliyet Yöntemli Değerlemenin Uygulanması neticesinde; 103.220.000.TL;** Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması neticesinde ise; **95.300.000.TL** bulunmuştur. Her üç yöntemle hesaplanan değerlerin harmonize edilmesi neticesinde ve piyasa şartları da dikkate alınarak; taşınmazın değeri; **98.000.000.TL (Doksansekizmilyontürklirası)** olarak tespit edilmiştir.

##### **5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri**

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

##### **5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş**

Eksik belge bulunmamaktadır (tasdikli mimari projenin incelenememiş olması hususu dikkate alınmaksızın, müşteriden temin olunmuş olan inşaat ruhsatı/ları ve iskan belgesi dikkate alınarak ).

#### **5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 6**

### **6- SONUÇ**

#### **6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahalle gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır. Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

#### **6-2 Nihai Değer Takdiri**

Rapor tarihi olan 05.12.2012 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 168 Pafta, 5708 Ada, 63 parselde kayıtlı; seneden "A ve C Bloklar Üçer Kat, B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina" vasıflı kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiş olan gayrimenkulün Cari Pazar değeri;

**KDV Hariç : 98.000.000.TL (Doksansekizmilyontürklirası)**  
**KDV Değeri : 17.640.000.TL (Onyedimilyonalıyüzkırkbintürklirası)**  
**KDV Dahil**  
**Toplam Değer : 115.640.000.TL (Yüzonbeşmilyonalıyüzkırkbintürklirası)**

**Sigorta Değeri : 30.015.000-TL**

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan

**Abdullah ALKAN**

**Değerleme Uzmanı**

SPK Lisans No: 400228



**D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

SPK Lisans No: 400131



Değerlemeyi Kontrol Eden

**A. Ozan FİRUBAY**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

SPK Lisans No : 400209



**S. Selda AKAY**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

SPK Lisans No : 400326



Şirket Kaşe ve İmzası



## EKLER

- Fotoğraf, Tapu Belgesi, v.b. belgeler
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri,