Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Bina

Kavaklıdere Mahallesi

5708 Ada / 63 Parsel

Kavaklıdere Mahallesi

Çankaya / Ankara

Rapor Tarihi;

30.06.2025

Rapor No;

759_2025

Sunulan;

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

MEHMET ONUR CAKMAKLI UZMAN

Bu belge ********* kimlik numarali MEHMET ONUR CAKMAKLI UZMAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.**

Tarih: 30/06/2025 13:21

FATIH TOSUN

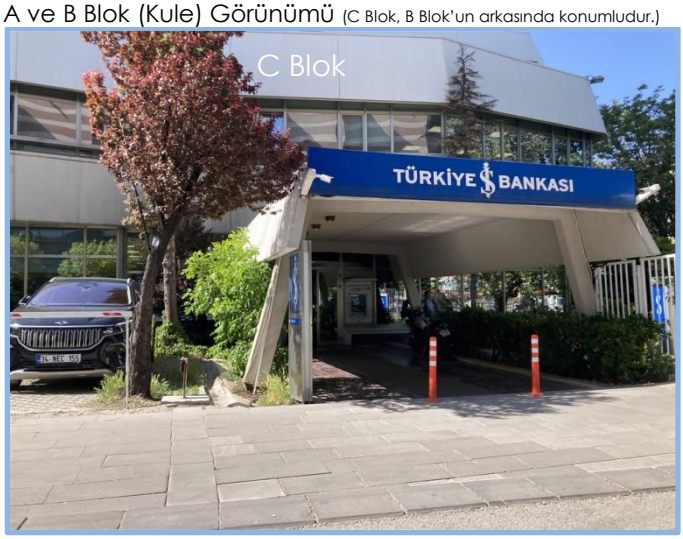
Bu belge ********* kimlik numarali FATIH TOSUN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.**

Tarih: 30/06/2025 13:43

GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR

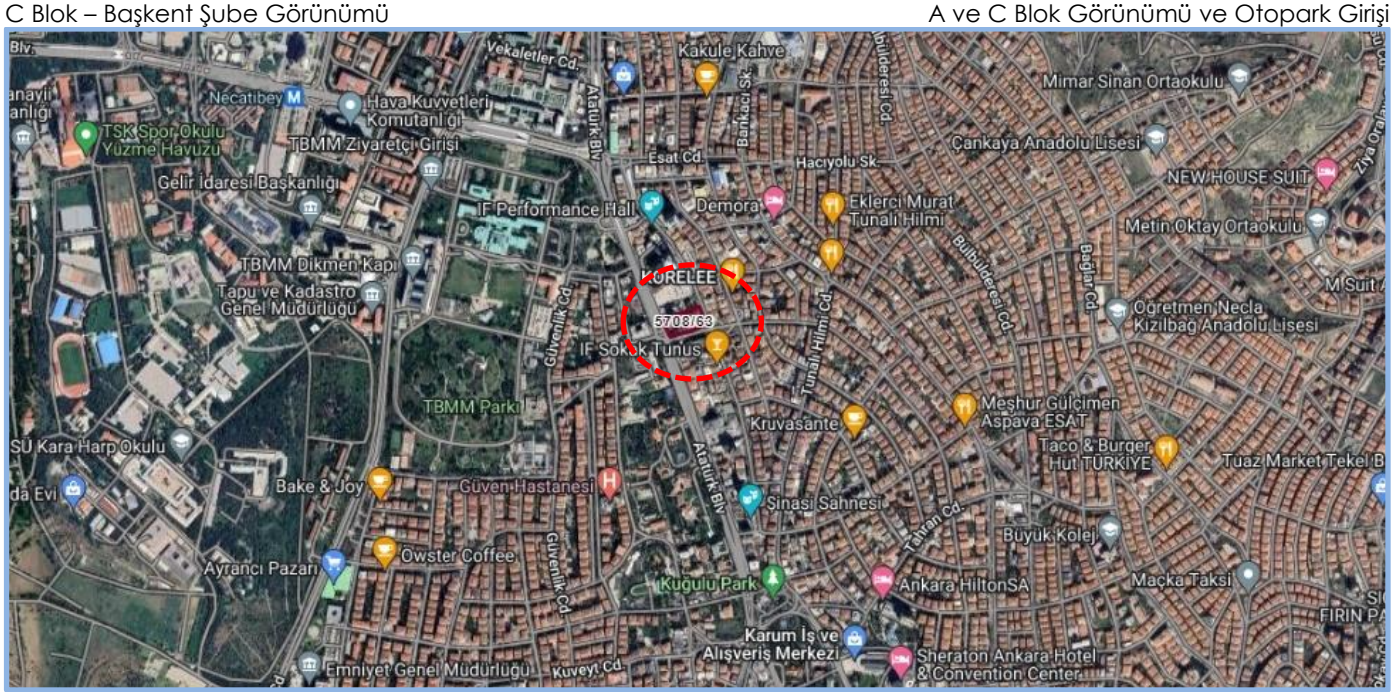
A ve B Blok (Kule) Görünümü (C Blok, B Blok'un arkasında konumludur.)

B Blok (Kule) ve A Blok Görünümü



C Blok – Başkent Şube Görünümü

A ve C Blok Görünümü ve Otopark Girişi



Konu Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu

Yönetici Özeti

Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler	
Raporu Talep Eden	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	30.06.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2025 / 759_2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, konu gayrimenkulün GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması sebebiyle hazırlanmıştır.
Gayrimenkule İlişkin Bilgiler	
Gayrimenkulün Kullanımı	1 Adet Bina (Ofis ve Şube)
Gayrimenkulün Açık Adresi	Kavaklıdere Mh. Atatürk Bul. A Blok No: 191, Jonh Kennedy Caddesi B Blok, No:1 ve 3, C Blok, No: 5, 7 ve 9 Çankaya / Ankara
Tapu Kayıtları	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, 5708 ada, 63 parsel numaralı 6.287 m² yüzölçüme sahip, "A ve C Bloklar Üçer Kat, B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina" vasıflı ana gayrimenkul
İmar Durumu	Ankara İmar İdare Heyetinin 10.10.1958 tarih ve 782 sayılı kararı ile onaylanan, 38300 no"lu parselasyon planı kapsamında 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Merkezi İş Alanı" (İş Bankası Genel Müdürlüğü Binası Yeri) lejandında kalmaktadır. • E: 2.50
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Ofis ve İşyeri amaçlı kullanımı

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli)

1 Adet Bina	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	**1.278.625.000**	**1.534.350.000**	***TL***

**** %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.***

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;

beyan ederiz.

- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartlar'ına göre tanzim edilmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ ... 6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası ... 6
1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi ... 6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi ... 6
1.4 İşin Kapsamı ... 6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama ... 6
1.6 Rapor Türü ... 6
1.7 Raporu Hazırlayanlar ... 6
1.8 Değerleme Tarihi ... 6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası ... 7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ... 7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ... 7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ ... 8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı ... 8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi ... 9
2.2.1 Tapu Kayıtları ... 9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri ... 9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 9
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi ... 9
2.2.3 Kadastro İncelemesi ... 9
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri ... 9
2.3.1 İmar Durumu ... 9
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler ... 11
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi ... 11
2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler ... 12
2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar ... 12
2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler ... 12
2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 12
2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ... 12
2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama ... 13
2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 13
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ ... 14
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ... 14
3.1.1 Ekonomik Koşullar ... 14
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası ... 15
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ... 16
3.2.1 Ankara İli ... 16
3.2.2 Çankaya İlçesi ... 17
3.2.3 Kavaklıdere Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi ... 17
3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları ... 17
3.2.5 Ulaşım ... 17
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler ... 18
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri ... 18
3.4.1 Arsa Özellikleri ... 18
3.4.2 Bina Özellikleri ... 18
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları ... 19
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ... 20
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi ... 20
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR ... 21
4.1 Değer Tanımları ... 21
4.2 Değerleme Yöntemleri ... 21
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER ... 23
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler ... 23
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı ... 23
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler ... 24
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar ... 24
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ... 27
6.1 Pazar Yaklaşımı ... 27
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ... 27
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi ... 27
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı ... 27
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler ... 27
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar ... 27
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 28
6.2 Maliyet Yaklaşımı ... 28
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ... 28
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni ... 28
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç 28
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar ... 28
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 29
6.3 Gelir Yaklaşımı ... 29
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri ... 29
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni ... 29
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar ... 29

6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler ... 29
6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 29
6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) ... 29
6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ... 29
6.4.2 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler) ... 30
6.4.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ... 30
6.4.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ... 30
6.4.5 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar ... 30
6.4.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi ... 30
6.4.7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi ... 31
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ ... 32
7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması ... 32
7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ... 32
7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi ... 32
7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 32
8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME ... 33
8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 33
8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş ... 33
8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 33
8.1.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 33
8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 33
8.1.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 34
9. DİĞER ... 35
9.1 KDV Konusu ... 35
10. SONUÇ ... 36
10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 36
10.2 Nihai Değer Takdiri ... 36
11. EKLER ... 37

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2025 tarihinde, 759_2025 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

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

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

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

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

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden 1 adet binanın mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

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

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

1.6 Rapor Türü

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, 5708 ada, 63 parsel numaralı 6.287 m² arsa yüzölçümüne sahip, "A ve C Bloklar Üçer Kat, B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina" vasıflı ana gayrimenkulün 30.06.2025 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

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

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 12.06.2025 ila 30.06.2025 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.05.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakında Bilgi

	Rapor - 1	**Rapor - 2**	**Rapor- 3**
Rapor Amacı	Pazar Satış Değeri	Pazar Kira Değeri	Pazar Satış Değeri
Rapor Tarihi	21.06.2023	15.12.2023	28.12.2023
Rapor Numarası	2023_ÖZ_929	2023_ÖZ_2090	2023_ÖZ_2623
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Onur ÇAKMAKLI Fatih TOSUN	Mehmet Onur ÇAKMAKLI Fatih TOSUN	Mehmet Onur ÇAKMAKLI Fatih TOSUN
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	544.920.000 TL	2.330.000 TL	676.550.000 TL
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	643.005.600 TL (%18 KDV)	2.796.000 TL (%20 KDV)	811.860.000 TL (%20 KDV)

	Rapor - 4	**Rapor - 5**	**Rapor- 6**
Rapor Amacı	Pazar Kira Değeri	Pazar Satış Değeri	Pazar Kira Değeri
Rapor Tarihi	24.06.2024	26.06.2024	20.12.2024
Rapor Numarası	2024_ÖZ_921	2024_ÖZ_920	2024_ÖZ_1973
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Onur ÇAKMAKLI Fatih TOSUN	Mehmet Onur ÇAKMAKLI Fatih TOSUN	Mehmet Onur ÇAKMAKLI Fatih TOSUN
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	2.985.000 TL	873.000.000 TL	4.275.000 TL
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	3.582.000 (%20 KDV)	1.047.600.000 TL (%20 KDV)	5.130.000 (%20 KDV)

	Rapor - 7	**Rapor - 8**	**Rapor- 9**
Rapor Amacı	Pazar Satış Değeri	-	-
Rapor Tarihi	26.12.2024	-	-
Rapor Numarası	2024_ÖZ_1974	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Onur ÇAKMAKLI Fatih TOSUN	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	1.150.760.000 TL	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	1.380.912.000TL (%20 KDV)	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından hazırlanan değerleme raporu bilgileri yukarıda sunulmuştur.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

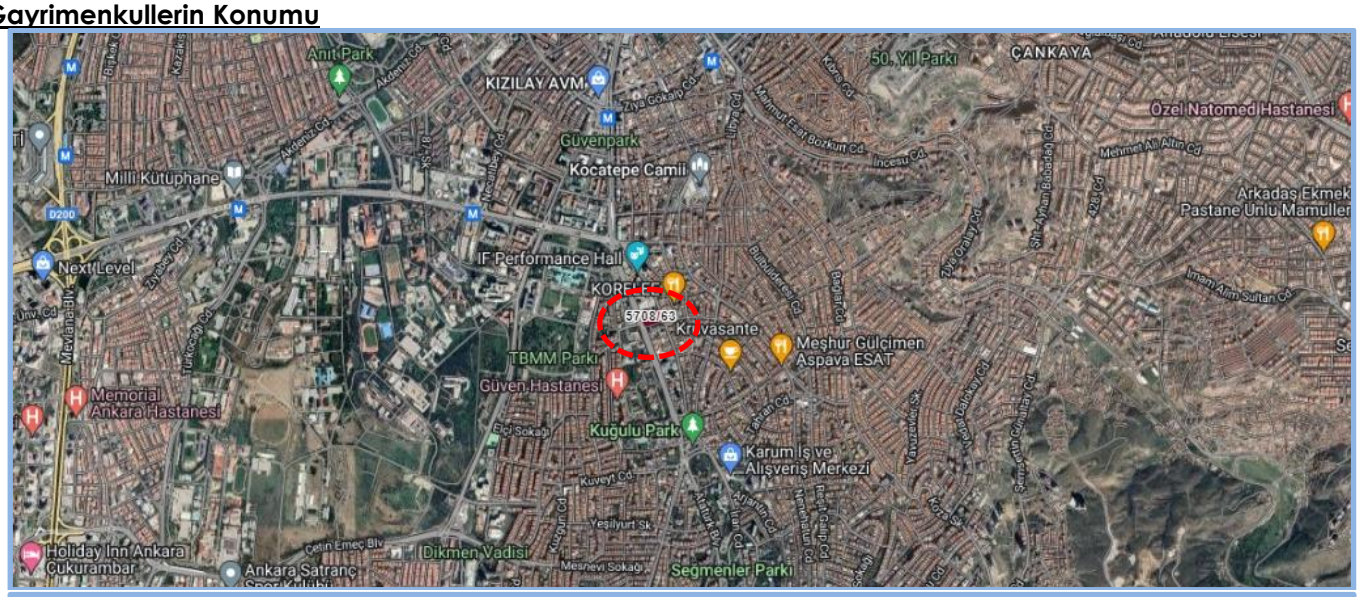
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

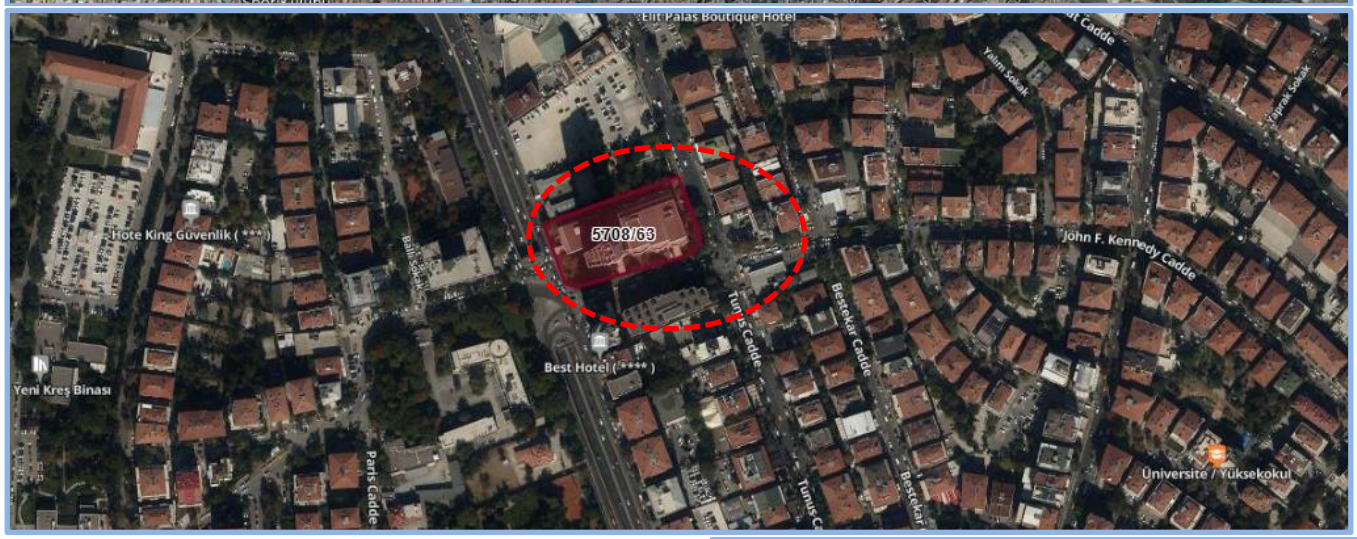
Konu gayrimenkul Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi sınırları içerisinde konumludur. Gayrimenkul Atatürk Bulvarı, Jonh F. Kennedy Caddesi ve Tunus Caddesinin kesiştiği noktada yer almaktadır.

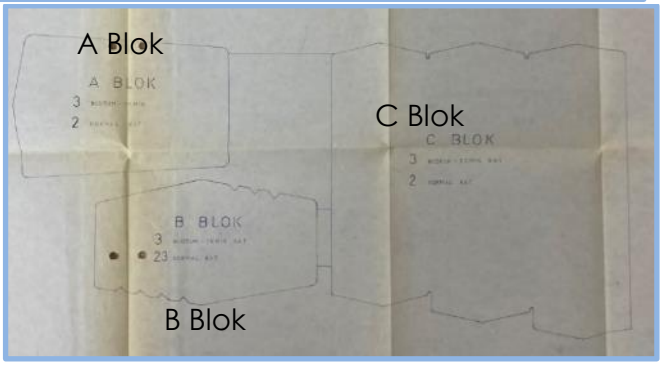
Gayrimenkullün açık adresi: Kavaklıdere Mh. Atatürk Bul. A Blok No: 191, Jonh Kennedy Caddesi B Blok No:1 ve 3, C Blok No: 5, 7 ve 9 Çankaya / Ankara

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

Gayrimenkullerin Konumu







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

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
Ankara	Çankaya	Kavaklı Dere	-	5708	63	6.287 m²	A ve C Bloklar Üçer Kat B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam	6	530

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

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

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

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. 22.05.2025 tarihli belge ekte, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri		Tarih	Yev.
Şerh			
-	Ego lehine 60 Yıl Müddetle Kira Şerhi (Şablon: Kira Şerhi)	20.02.1975	2324
Beyanlar Hanesi			
-	83 m² lik Kısım İstimlake Tabidir. (Şablon: Diğer)	22.12.1973	15735
-	Bu Parsel İstimlake Tabidir.	22.12.1973	15735

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

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

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

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

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

2.2.3 Kadastro İncelemesi

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

2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

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

2.3.1 İmar Durumu

Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından yazılan 28.05.2025 tarihli yazılı imar durumu yazısına göre söz konusu parselde;

- İlk oluşumu Ankara İl İdare Kurulunca onaylı 1955 tarih 26840 sayılı parselasyon planından gelen taşınmazın, 1958 tarih 38300 sayılı parselasyon planı ile parsel kullanımının değiştirildiği, 02.07.1976 tarih ve 64112-A sayılı imar durumu belgesine göre "İş Bankası Genel Müdürlüğü Binası Yeri" olarak ayrıldığı, ayrıca yapılaşma koşulunun emsal E=2.50 olduğu
- Daha sonra onaylı Kızılay ile Yakın çevresi Merkezi İş Alanı Sınırları kapsamında kaldığı
- Parsele ilişkin Ankara İmar İdare Heyeti'nin 29.08.1969 tarih ve 632 sayılı kararı ile 02.03.1971 tarih ve 110 sayılı kararında) özetle "Türkiye İş Bankasına ait parselde muadil sahaya ve 2,5 emsale Genel Müdürlük Binasına ait vaziyet planının adı geçen yerden Tarım Bakanlığına kadar uzanan sahanın 1/1000 ölçekli kitle maketi, 2,5 inşaat emsali ve otopark ihtiyacını gösteren tahkik hesaplarının incelenerek uygun olduğuna…" denildiği ve parsele ait 1/1000 ölçekli vaziyet planı ile 1 adet projenin onaylanarak karar altına alındığı, Ankara İmar İdare Heyeti'nin 10.12.1974 tarih ve 704 sayılı kararında 5708 ada 63 (öncesi 57, ilk oluşumda 4) sayılı parselindeki Genel Müdürlük Binasının elektrik ihtiyacını karşılamak üzere kurulacak olan trafoya ait 1/1000 ölçekli 57248 nolu trafo etüdünün uygun olduğuna dair karar alındığı,
- Söz konusu İmar İdare Heyeti kararları doğrultusunda Türkiye İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binasının bulunduğu 5708 ada 63 (eski 57) parselin 1/1000 ölçekli vaziyet planı, onaylı proje ile 1/1000 ölçekli trafo planının (etüd) Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında bulunmadığı,
- 5708 ada 63 sayılı parselin bitişiğinde yer alan 75 sayılı parselde yer alan Avusturya Büyükelçiliği Binasının, Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.11.2015 tarih ve 2845 sayılı kararı ile 2863 sayılı yasa kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesi ve koruma grubunun 1(bir) olarak belirlenmesi nedeniyle Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 664 sayılı ilke kararı gereği 5708 ada 63 sayılı parselde yapılacak her türlü planlama, inşai ve fiziki uygulama öncesi Koruma Kurulu'ndan izin alınması gerektiği,
- Ankara Belediyesince düzenlenen 02/07/1976 tarih ve 64112/A nolu imar durum belgesinde parselin kat adedine ilişkin bir belirsizlik bulunduğu, bu belirsizliğin giderilmesi için plan değişikliğinin yapılması gerektiği
- Konu ile ilgili olarak, daha önceki başvuruya istinaden 15.05.2020 tarih ve 17027 sayılı yazımız ile Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne görüş sorulmuş olup, ancak bu güne kadar konu hakkında herhangi bir cevabi yazının Kurumumuza ulaşmadığı,
- Ankara Belediyesince düzenlenen 02/07/1976 tarih ve 64112/A nolu imar durum belgesinde parselin kat adedine ilişkin bir belirsizlik bulunduğu, bu belirsizliğin giderilmesi için plan değişikliğinin yapılması gerektiği

belirtilmiştir.

Yapılaşma sartları:

- Merkezi İş Alanı
- E: 2.50

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

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

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

Tapu Arşivi

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

Belediye Arşivi

- 13.04.1972 tarih, A/201 sayılı **Yapı Ruhsatı** (Toplam **23.273 m²** alana sahip, A, B ve C blok için düzenlenmiştir.)
- 30.11.1973 tarih, A/736 sayılı **Yapı Ruhsatı** (Resmi Daire 23.273 m², ilave 4.741 m², C Blok, **28.014 m²**)
- 02.09.1976 tarih, bila sayılı **Mimari Proje** incelenmiştir. **(26.488,18 m²)**
- 14.10.1976 tarihli **m² cetveli** incelenmiştir. **(27.756 m²)**
- 05.11.1976 tarih ve 129 sayılı **Yapı Ruhsatı** (Eski 27.756 m², Yeni 1.242 m², B.Duvarı 21 m³ alan için düzenlenmiştir. Toplam: **29.019 m²**)
- 24.11.1976 tarih ve 31159/76 sayılı **Yapı Kullanma İzin Belgesi** (kot altı 3, kot üstü 26 olmak üzere toplam 29 katlı, **29.019 m²** inşaat alanlı Türkiye İş Bankası Genel Müdürlüğü, A, B ve C bloklar için düzenlenmiştir.)
- Gayrimenkulün dosyasında yapılan incelemede 02.09.1976 tarihli mimari proje **(26.488,18 m²)**, için 05.11.1973 tarihli inşaat ruhsatın **(29.019 m²)** düzenlendiği akabinde 24.11.1976 tarihi Yapı Kullanma İzin Belgesi **(29.019 m²)** alındığı görülmüştür. Konu mimari proje ile yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi üzerinde yazan inşaat alanları farklılık göstermektedir. Mimari projede 26.488,18 m² inşaat alanı belirtilmiş iken yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde 29.019 m² inşaat alanı belirtilmiştir. Aradaki farkın mimari projede inşaat alanı olarak dikkate alınmayan teras, rampa, fuaye, bahçe duvarı, boşluk alanlarından kaynaklandığı düşünülmektedir.
- İmar arşiv dosyasında yer alan belgelerde arsanın parsel numarası 57 ve 52 olarak görülmüktedir. Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemlerde eski parsel numarasının 57 ve daha öncesinde 52 parsel olduğu, daha sonra 5708 ada 63 parsel olarak tescil edildiği öğrenilmiştir.
- Gayrimenkulün **Yapı Kullanma İzin Belgesi** incelenmiş olup belge üzerinde gayrimenkulün alanı 29.019 m² olduğu görülmüştür. İlave yapı ruhsatı incelendiğinde toplam alanın içerisinde 21 m²'lik kısmı bahçe duvarı olduğu, A, B ve C blokların toplam alanının 28.998 m² olduğu tespit edilmiştir. Ancak kira sözleşmeleri incelendiğinde toplam alanının 27.413 m² olduğu görülmüştür. Ruhsat alanı ve kira sözleşmelerindeki alan farkının ruhsatta inşaat alanı içerisine dahil edilen rampa alanlarının, fuaye boşluklarının ve teras alanlarının kapalı alana dahil edilmemesinden kaynaklanmaktadır.
- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına göre düzenlenmiş 01.12.2018 tarih, E487RRB6 belge ve 3756128 başvuru numaralı Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır. Yapı Kayıt Belgesi Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, John F. Kennedy Caddesi 1A numaralı 1.811,10 m² alanlı Ticari Bölüm beyanı için düzenlenmiştir. (Arsa Alanı 6.287 m²) Başvuruda aykırılığın niteliği "Tek bağımsız bölüm olarak kullanılan yapıda ayrı bağımsız bölüm oluşturmak, iç duvar değişiklikleri, ıslak hacim değişiklikleri, asma kat oluşturulması, oluşturulan bağımsız, birbiriyle bağlantılı A, B ve C bloktan olulan işkulelerinin C Blok kısmında bulunmakta olup, toplam 1.811,1 m² alan sahip ticari kullanımlı bağımsız bölümdür."
- Dijital arşiv dosyasında yapılan araştırmada, 24.11.1976 tarih ve 31159/76 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'nden sonra düzenlenmiş, olumsuz bir karar içeren yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan encümen kararına rastlanılmamıştır.

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

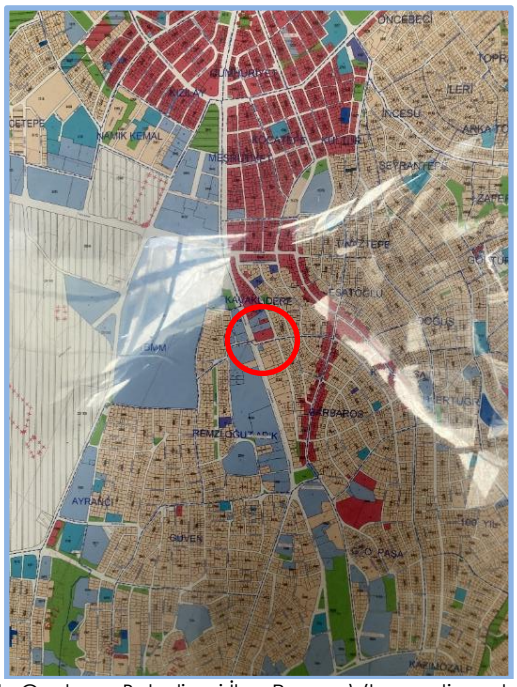
Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

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

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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



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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

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

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

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

2.3.10Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

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

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

3.1.1 Ekonomik Koşullar

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır.

ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracağını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur.

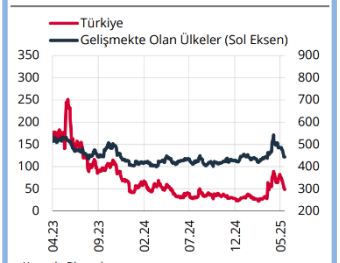
Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırmış görünmektedir. Trump aldığı bir kararla, normalde Nisan ayında uygulamaya koyacağı gümrük vergilerini üç ay süreyle ertelemiştir. Ancak bu süre zarfında her ülkeyle tek tek pazarlık yapacağını bildirmiştir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. 1 Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

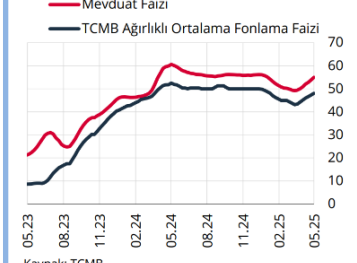
Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemişti. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Grafik : Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



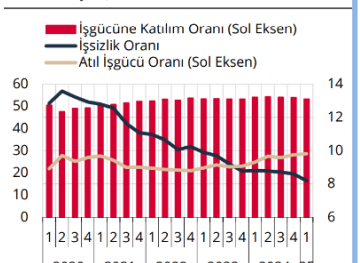
Kaynak: Bloomberg.
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik : Türk Lirası Fonlama Faizleri* (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.
* Mevduat faizi bileşik, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi ise basit faizdir.

Grafik : Toplam İşsizlik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TÜİK.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaşmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 $ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB–" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır.

Küresel risk algısının artan tarife belirsizlikleri ve bozulan küresel ekonomik görünüm altında zayıf seyrettiği bir ortamda, yurt içi gelişmelerin etkisiyle mart ayı ortasından itibaren TL cinsi varlıklara yönelik risk algısı bozulmuştur. Gerçekleştirilen parasal sıkılaştırma ve atılan likidite adımları sonrasında TL varlıklardaki satış baskısı hafiflemiştir. Bununla birlikte, nisan başında açıklanan küresel tarifeler ile GOÜ'lere yönelik risk algısındaki bozulma TL varlıklardan çıkışın sürmesine neden olmuştur. Bu görünüm altında, GOÜ risk primlerindeki artışın üzerinde bir bozulma ile 380 baz puan düzeyine kadar yükselen Türkiye CDS primi, atılan politika adımlarının etkisiyle 16 Mayıs itibarıyla 297 baz puan düzeyine gerilemiştir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2021				2022				2023				2024				2025
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
7,5	22,3	8,0	9,7	7,8	7,6	4,1	3,3	4,5	4,6	6,5	4,6	5,4	2,4	2,2	3,0	2,0

TCMB rezervleri yurt dışı yerleşiklerin portföy çıkışları öncülüğünde gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde, TCMB brüt uluslararası rezervleri, büyük oranda yurt dışı yerleşiklerin portföy ve swap çıkışları kaynaklı olarak 23,2 milyar ABD doları azalarak 144,3 milyar ABD doları seviyesinde gerçekleşmiştir. Politika faizindeki artış ve sıkı parasal duruşu destekleyici tedbirler neticesinde finansal koşullar sıkılaşmıştır. Faiz indirimlerinin başladığı 2024 yılı aralık ayından finansal piyasalarda oynaklığın gözlenmeye başladığı mart ayının ortasına kadar geçen sürede, aktarım mekanizması ile uyumlu olarak mevduat faiz oranlarındaki gerileme belirgin olmuştur. Bankaların mevduat kompozisyonunda kur korumalı mevduat payı azalmaya devam etmektedir. Kredi kısıtları ve finansal varlık fiyatlarında gözlenen oynaklık neticesinde YP kredi büyümesi yavaşlarken TL krediler hız kazanmış, kur etkisinden arındırılmış toplam kredi büyümesi ise yatay seyretmiştir. Bireysel kredi büyümesi kredili mevduat hesabı (KMH) ve Bireysel kredi kartı (BKK) kullanımı kaynaklı olarak son dönemde bir miktar hızlanmıştır.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

	Nis.24	May.24	Haz.24	Tem.24	Ağu.24	Eyl.24	Eki.24	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25
TÜFE	69,8	75,4	71,6	61,8	52,0	49,4	48,6	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9
Yİ-ÜFE	55,7	57,7	50,1	41,4	35,8	33,1	32,2	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 37,86'ya gerilemiş, 2024 yılı haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Hizmet enflasyonu gerilemekle birlikte yüksek seyrini sürdürmekte, düşük seyreden mal enflasyonunun yakın dönem döviz kuru gelişmelerinden etkilendiği izlenmektedir. Diğer taraftan, başta petrol olmak üzere gerileyen emtia fiyatları enflasyondaki düşüşü desteklemektedir. Finansal koşullardaki sıkılaşma ve küresel gelişmelerin etkisiyle talep koşullarının yılın kalan döneminde daha destekleyici olacağı öngörülmektedir. Ocak ayında güçlenen aylık üretici enflasyonu takip eden iki ayda yeniden zayıfladıktan sonra nisan ayında bir miktar güçlenmiştir. Yıllık üretici enflasyonu ise tüketici yıllık enflasyonunun altındaki seyrini sürdürmüş ve nisan ayı itibarıyla yüzde 22,50 olarak gerçekleşmiştir.

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

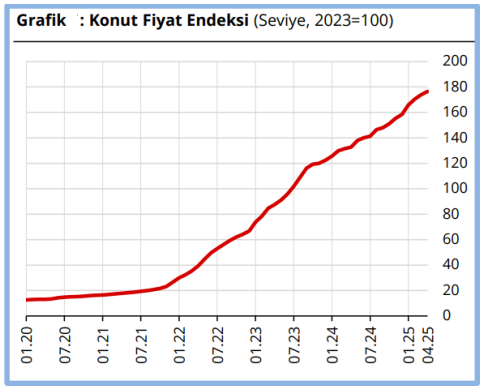
Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

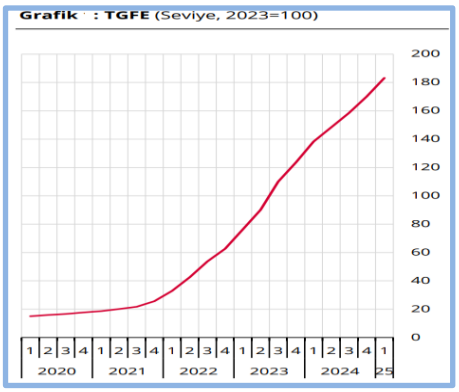
Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerleme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini

incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.





Kaynak: TCMB

Yılın 2025 ilk çeyreğinde konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin sınırlı olarak devam ettiği, konut kredi talebinin ise güçlü olduğu görülmektedir. Benzer şekilde, ihtiyaç kredilerinde, yılın ilk çeyreğinde uygulanan standartlarda gevşemenin devam ettiği, kredi talebinin ise canlı olduğu görülmektedir. Yılın 2025 ikinci çeyreği için bankaların beklentisi, konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin zayıf şekilde devam edeceği, diğer bireysel kredi türlerine uygulanan standartlarda ise bir miktar sıkılaşma başlayacağı yönündedir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Ankara İli

Ankara Türkiye'nin başkenti ve İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2024 yılı itibarıyla 5.803.482 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Yüzölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

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

3.2.2 Çankaya İlçesi

Çankaya, Ankara'nın bir ilçesidir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. 2023 yılı nüfus verilerine göre Ankara'nın birinci, Türkiye'nin ise en büyük üçüncü ilçesi konumundadır. İlçe nüfusu 937.546 kişidir. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır. Gün içinde iki milyona kadar çıkabilmektedir. Çankaya'nın 123 mahallesi bulunmaktadır. En uzak mahallesi ise 57,3 km uzaklıktaki Akarlar'dır.

3.2.3 Kavaklıdere Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

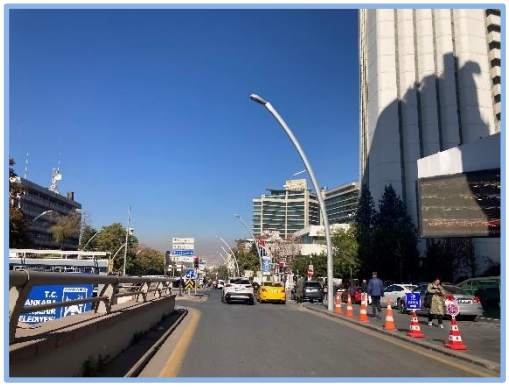
Kavaklıdere, Ankara'da Çankaya ilçesinde bulunan bir semttir. 2022 yılı sayımına göre nüfusu 6.144 kişidir. Ankara'da sosyal yaşamın önemli merkezlerinden biri olan semtte, Tunalı Hilmi Caddesi ve Kuğulu Park gibi Ankara ile özdeşleşmiş mekanlar bulunmaktadır. Kavaklıdere, Ankara'da kültür ve sanat etkinliklerinin yoğun olarak düzenlendiği ve ilgi gördüğü semtlerin başında gelmektedir. Birçok büyükelçilik binası semtin sınırları içerisindedir. İsmini Seğmenler Parkı içinden akan Kavaklıdere'den almaktadır.

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

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

3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları

Yakın Çevre - Jonh F. Kennedy Caddesi Görüntüsü



Yakın Çevre - Atatürk Bulvarı Görüntüsü

3.2.5 Ulaşım

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

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

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

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;	
Yer	Mesafe (km)*
Kızılay Meydanı	1,35 km.
Kocatepe Cami	1,30 km.
Esenboğa Havalimanı	28,70 km.
*Yaklaşık bilgilerdir.	

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

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

3.4.2 Bina Özellikleri

Konu parsel üzerinde 3 bloktan oluşan ofis-banka şubesi olarak kullanılan yaklaşık 49 yıllık betonarme karkas 3 bloklu yapılar bulunmaktadır. Bloklar A, B ve C olarak isimlendirilmiştir. Parsel üzerinden yer alan yapıların tamamı değerleme çalışmasına konu edilmektedir.

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

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

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

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

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

02.09.1976 Tarihli Onaylı Mimari Projeye Göre, Toplam İnşaat Alanı Dağılım (m²)

Katlar	Kot Altı	Kot Üstü
Asansör+Makine katı		176,6
Asansör+Tesisat Katı		299,5
23.Normal Kat		299,5
22.Normal Kat		401,7
21.Normal Kat		402,2
20.Normal Kat		402,8
19.Normal Kat		403,5
18.Normal Kat		404,2
17.Normal Kat		404,9
16.Normal Kat		405,5
15.Normal Kat		406,3
14.Normal Kat		411,8
13.Normal Kat		418,3
12.Normal Kat		423,4
11.Normal Kat		429,5
10.Normal Kat		434,2
9.Normal Kat		440,2
8.Normal Kat		446,4
7.Normal Kat		455,2

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

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

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

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

Genel Özellikler (E Blok)		
İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
Yaşı	:	49
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Toplam İnşaat Alanı	:	28.998,00 m² (Yapı Kullanma İzin Belgesine göre) 26.488,18 m² (02.09.1976 tarih, bila sayılı mimari projeye göre)
Toplam Kat Adedi	:	A Blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere 6 kat B Blok 3 bodrum kat, zemin kat, 23 normal kat ve 2 tesisat katı olmak üzere 29 kat C Blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere 6 kat
Dış Cephe	:	Sıva üzeri dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Trafo	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Klima Tesisatı	:	Merkezi Sistem
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem
Güvenlik Sistemi	:	Mevcut (Girişlerde kartlı sistemli turnikeler, katlarda CCTV sistemleri)
Havalandırma Sistemi	:	Mevcut değil
Asansör	:	Mevcut (1 adet A Blokta, 4 adet B Blokta, 2 adet C Blokta)
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın İhbar Sistemi	:	Mevcut (Duman algılayıcı sensörler)
Yangın Söndüme Sistemi	:	Mevcut (Sprinkler, yangın dolabı, yangın söndürme tüpleri)
Yangın Merdiveni	:	Mevcut (2 adet)
Otopark	:	Bodrum katta kapalı, ön cephede açık otopark alanı mevcut

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

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

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

Kullanıcı Dağılımı	
	Zemin Kat
T.C. İçişleri Bakanlığı	25.756 m²
T.İş Bankası Başkent Şube Bölümü	1.657 m²
	(Toplam) 27.413 m²

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

Şube alanı görselleri aşağıda sunulmaktadır.

Şube Bölümü Görselleri

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

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

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

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

4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri (Market Value)

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

Pazar Kirası (Market Rent)

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

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

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

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

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

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

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

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

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

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

Zorunlu Satış (Forced Sale)

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

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

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

4.2 Değerleme Yöntemleri

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

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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

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

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

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

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

5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

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

Zayıf Yönleri

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

Fırsat

- + Yapının bilinirliği yüksek, merkezi konumda olması,

Tehditler

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

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

Kiralık Bina Emsalleri

No	Konum	Kat Adedi	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/Ay)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
1	Kızılay Mh.	11 Kat	2.049	**1.588	575.000	281	362	Kızılay Mahallesinde konumlu, İzmir Sokak'da konumlu, 5 b + z + 6 nk'lı 2.049 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 2. 050 m² (otopark alanı hariç 1.588 m²) olduğu düşünülen, 11 katlı bina kiralıktır. Otopark alanı bulunmakta olup, ofis kullanımına uygundur. (Emsal taşınmaz küçük alanlı olması, bakımlı olması sebebiyle daha iyi şerefiyeye, konum olarak daha kötü şerefiyeye sahiptir.)	(533) 161 22 25
2	Kazım Özalp Mh.	4 Kat	1.255	1.100	380.000	303	345	Kızılay Mahallesinde konumlu 1.255 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 1.100 m² olduğu düşünülen, 4 katlı bina kiralıktır. Otopark alanı bulunmayan bina, ofis kullanımına uygundur. (Emsal taşınmaz küçük alanlı olması bakımından daha iyi şerefiyeye sahiptir.)	(533) 145 02 04
3	Balgat Mh.	4 Kat	2.000	1.800	700.000	350	389	Malgat Mahallesinde konumlu 2.000 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 1.800 m² olduğu düşünülen, 4 katlı bina kiralıktır. Otopark alanı bulunmayan bina, ofis kullanımına uygundur. (Emsal taşınmaz küçük alanlı olması bakımından daha iyi şerefiyeye sahiptir.)	(505) 455 17 76
4	Remzi Oğuz Arık Mh.	1 Kat	500	480	195.000	390	406	Tunus Cadesi üzerinde, Celal Bayar Plaza, 4 .katta konumlu 500 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 480 m² olduğu düşünülen ofis kiralıktır. Ofis kullanımına uygundur. (Emsal taşınmaz küçük alanlı ve tadilatlı olması bakımından daha iyi şerefiyeye, konum olarak daha kötü şerefiyeye sahiptir.)	(505) 590 13 44
5	Remzi Oğuz Arık Mh.	1 Kat	170	130	45.000	265	346	Atatürk Bulvarı üzerinde, apartman tipi binada, 3 .katta konumlu 170 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 130 m² olduğu düşünülen ofis kiralıktır. Ofis kullanımına uygundur. (Emsal taşınmaz küçük alanlı ve tadilatlı olması bakımından daha iyi şerefiyeye, konum olarak daha kötü şerefiyeye sahiptir.)	(505) 672 56 95

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı (%5-25) olacak şekilde pazarlanmaktadır. Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda alan değişikliği yapılmıştır.

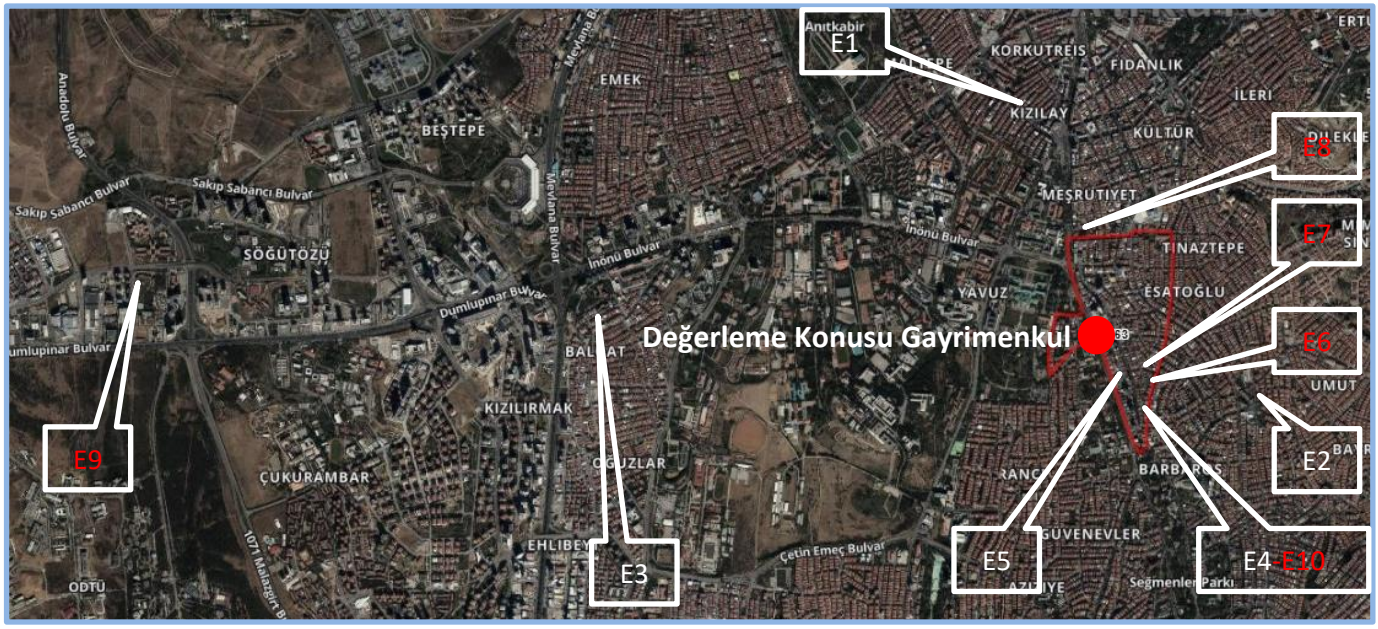
**Değerleme konusu taşınmazın değer takdirinde otopark alanları değere şerefiye olarak yansıtılmıştır. Bu sebeple emsal taşınmazların tahmini brüt alanları belirlenirken, otopark alanları toplam alandan çıkartılarak hesap yapılmıştır.

Satılık Bina Emsaller

No	Konum	Kat Adedi	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
6	Remzi Oğuz Arık Mh.	8 Kat	1.950	1.700	173.000.000	88.718	101.765	Tunalı Hilmi Caddesine yakın, 3 katta 1.950 m2 alana sahip olduğu beyan edilen, 1.700 m² olduğu düşünülen, 21 residance daireden oluşan yapı satılıktır. Eşyalı olarak satılmakta olup, yaklaşık 30 yıllık binada yeni tadilat yapıldığı belirtilmiştir. (Emsal taşınmaz alan olarak yüksek, tadilatlı ve eşyalı olması sebebiyle yüksek, konum olarak daha kötü şerefiyeye sahiptir.)	(312) 504 77 77
7	Kavaklıdere M.	7 Kat	1.378	1.000	75.000.000	54.427	75.000	Bestekar Caddesine üzerinde, bodrum + zemin + 5 normal kat olmak üzere 7 katta 1.378 m2 alana sahip olduğu beyan edilen, 1.378 m² olduğu düşünülen ticari kullanımlı bina satılıktır. Bodrum kat alanı yaklaşık 378 m2 olarak tahmin edilmiştir. Yaklaşık 10 yıllık binada bakımlı durumda olduğu belirtilmiştir. (Emsal taşınmaz alan olarak yüksek, kısmen yeni yapı olması sebebiyle yüksek, konum olarak daha kötü şerefiyeye sahiptir.)	(312) 255 76 26
8	Kızılay Mh.	9 Kat	5.000	4.500	370.000.000	74.000	82.222	Atatürk Caddesi üzerinde, toplam 9 katlı, yaklaşık 35-40 yıllık, 5000 m2 alana sahip olduğu beyan edilen, 4.500 m² olduğu düşünülen ticari kullanımlı bina satılıktır. (Emsal taşınmaz alan olarak yüksek, konum ve yaş olarak benzer şerefiyeye sahiptir.)	(312) 417 03 04
9	Mustafa Kemal Mh.	10+ Kat	40.000	**30.000	2.500.000.000	62.500	83.333	Mustafa Kemal Mahallesinde konumlu, yüksek katlı, 40.000 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 36.000 m² (otopark alanı hariç 30.000 m²) olduğu düşünülen bina satılıktır. Otopark alanı bulunmakta olup, ofis kullanımına uygundur. (Emsal taşınmaz 5 yıllık bina olması ve bakımlı olması sebebiyle daha iyi şerefiyeye, konum olarak ve büyük alanlı olması sebebiyle daha kötü şerefiyeye sahiptir.)	(553) 614 03 03
10	Remzi Oğuz Arık Mh.	1 Kat	480	480	54.000.000	112.500	112.500	Tunus Cadesi üzerinde, Celal Bayar Plaza, 9 .katta konumlu 480 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 480 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır. Ofis kullanımına uygundur. (Emsal taşınmaz küçük alanlı ve tadilatlı olması bakımından daha iyi şerefiyeye, konum olarak benzer şerefiyeye sahiptir.)	(545) 120 56 20

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı (%5-25) olacak şekilde pazarlanmaktadır. Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda alan değişikliği yapılmıştır.
**Değerleme konusu taşınmazın değer takdirinde otopark alanları değere şerefiye olarak yansıtılmıştır. Bu sebeple emsal taşınmazların tahmini brüt alanları belirlenirken, otopark alanları toplam alandan çıkartılarak hesap yapılmıştır.

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



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkul ile benzer nitelikli "ofisler ve ofise uygun işyerleri" araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş

gayrimenkuller hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

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

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

- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre benzer konumda yer alan, daha küçük alanlı (40.000 m²-4.800 m²) ofislerin talep edilen satış fiyatı ortalamalarının 55.000-110.000 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir. [Bağımsız bölüm emsallerin tahmini alanları içerisinde bina ortak alanları (kapalı otopark, asansör, merdiven çekirdeği alanları vb.) bulunmamakta, bina emsalleri tahmini alanları içerisinde bina ortak alanları (kapalı otopark, asansör, merdiven çekirdeği alanları vb.) bulunmaktadır.]
- Yakın çevrede taşınmaza emsal olabilecek benzer büyüklükte kiralık – satılık ofis binası arzı bulunmamaktadır.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre benzer konumda yer alan, daha küçük alanlı (1.600 m²-150 m²) talep edilen kira fiyatı ortalamalarının 300-400 TL/m²/Ay aralığında değiştiği tespit edilmiştir. [Bağımsız bölüm emsallerin tahmini alanları içerisinde bina ortak alanları (kapalı otopark, asansör, merdiven çekirdeği alanları vb..) bulunmamakta, bina emsalleri içerisinde bina ortak alanları (kapalı otopark, asansör, merdiven çekirdeği alanları vb..) bulunmaktadır.]

Emsallerin Karşılaştırılması

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

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

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

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

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

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

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

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkullerden bazıları, değerleme konusu gayrimenkule göre küçük alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkulün kiralanabilir ve satılabilir alan büyüklüğü içerisinde kat holü ve teknik ortak alan büyüklükleri yer almasına rağmen; bağımsız bölüm tarzında emsal gayrimenkullerin tahmin edilen alanları içerisinde kat holü alanları bulunmamakta, bina tarzında emsal gayrimenkullerin tahmin edilen alanları içerisinde kat holü alanları bulunmaktadır. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde negatif şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Bina yaşı düşük yapılar, yüksek olanlara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum inşaat kalitesine ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Plaza tarzında olan yapılar da, müstakil tarzda küçük alana sahip binalara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum mimari özelliğe ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

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

Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Satış Değeri

	E6	E7	E8	E9	E10	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	173.000.000	75.000.000	370.000.000	2.500.000.000	54.000.000	TL
Pazarlık Payı	20%	10%	10%	15%	20%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	138.400.000	67.500.000	333.000.000	2.125.000.000	43.200.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	1.950	**1.378	5.000	**40.000	480	m²
Alan Düzeltmesi	13%	27%	10%	25%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	1.700	1.000	4.500	30.000	480	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	88.718	54.427	74.000	62.500	112.500	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	81.412	67.500	74.000	70.833	90.000	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	10%	15%	0%	10%	5%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltme	-20%	-10%	-10%	-28%	-15%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%	0%	-10%	5%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-15%	-15%	-10%	25%	-25%	%
Toplam Düzeltme	-25%	-10%	-20%	-3%	-30%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	61.059	60.750	59.200	68.708	63.000	TL/m²
Ortalaması			**62.543**			TL/m²

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

Konu gayrimenkulün satış değerinin (62.543 TL/m²) 62.500 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Kira Değeri

	E1	E2	E3	E4	E5	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	575.000	380.000	700.000	195.000	45.000	TL
Pazarlık Payı	10%	15%	15%	15%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	517.500	323.000	595.000	165.750	42.750	TL
Pazarlanan Alan (C)	**2.049	1.255	2.000	500	170	m²
Alan Düzeltmesi	22%	12%	10%	4%	24%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	1.588	1.100	1.800	480	130	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	281	303	350	390	265	TL/m²/Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	326	294	331	345	329	TL/m²/Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	10%	20%	-10%	5%	0%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-20%	-10%	-10%	-10%	-10%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	-15%	10%	0%	15%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-10%	-15%	-10%	-25%	-30%	%
Toplam Düzeltme	-20%	-20%	-20%	-30%	-25%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	261	235	264	242	247	TL/m²/Ay
Ortalaması			**249,68**			TL/m²/Ay

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

**Değerleme konusu taşınmazın değer takdirinde otopark alanları değere şerefiye olarak yansıtılmıştır. Bu sebeple emsal taşınmazların tahmini brüt alanları belirlenirken, otopark alanları toplam alandan çıkartılarak hesap yapılmıştır.

Konu gayrimenkulün kira değerinin (249,68 TL/m²/Ay) 250 TL/m²/Ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

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

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

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

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya", "önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkule emsal olabilecek satılık ofis ve işyeri emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

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

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

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

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

Satılabilir ve Kiralanabilir Alan Açıklaması

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

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri

	Alan (m²)	Değer (TL/m²)	Toplam (TL)
5708 Ada / 63 Parsel	20.458	62.500	1.278.625.000
		Toplam Yaklaşık (TL)	**1.278.625.000**

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

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

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

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

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

Taşınmaza emsal olabilecek 54.000.000 TL talep edilen 43.200.000 TL fiyatla satılabileceği tahmin edilen binada başka bir bağımsız bölüm için 195.000 TL/Ay kira talep edilmekte olup, binanın 167.500 TL/Ay fiyatla kiralanabileceği düşünülmektedir.

- Kapitalizasyon Oranı = (12 Ay * 167.500 TL/Ay) / 43.200.000 TL = 0,0465

Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı ofisler için %4,65 olarak kabul edilmiştir.

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

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri – Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Gayrimenkul	Alan (m²)	Kira Değeri (TL/m²/Ay)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kira Değeri (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Değer (TL)
5708 Ada / 63 Parsel	20.458	250	5.114.500	61.374.000	4,65%	1.319.082.985
						Toplam Yaklaşık (TL) 1.319.080.000

6.4.2 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Gayrimenkul için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – Pazar Kira Değeri

	Alan (m²)	Değer (TL/m²/Ay)	Toplam (TL/Ay)
5708 Ada / 63 Parsel	20.458	250	5.114.500
			Toplam Yaklaşık 5.114.500 TL/Ay

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

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

6.4.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

6.4.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alır.

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

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

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

6.4.7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

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

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

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

Özet Tablo		**Değer (TL)**
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	**1.278.625.000**
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı **Direkt Kapitalizasyon Yöntemi**	Pazar Değeri	**1.319.080.000**

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

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

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

Buna göre gayrimenkulün toplam pazar değeri için **1.278.625.000.-TL (Bir Milyar İki Yüz Yetmiş Sekiz Milyon Altı Yüz Yirmi Beş Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"Nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"Nin İlgili Maddeleri Kapsamında Ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''in 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında "yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

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

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

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m² den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m² ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

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

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

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

Yukarıda verilen bilgiler doğrultusunda konu ofis vasıflı gayrimenkulün KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.

10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

10.2 Nihai Değer Takdiri

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

Bu değerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

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

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli)			
1 Adet Bina	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	**1.278.625.000**	**1.534.350.000**	**TL**
***%20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.**			

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

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

11. EKLER

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