

DEĞERLEME RAPORU

RAPORU TALEP EDEN	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Ankara İş Kulesi Atatürk Bulvarı, No : 191 <u>Kavaklıdere - Çankaya / ANKARA</u>
İSTEK YAZISI	: 27 Kasım 2008 tarih ve 2706 sayılı yazı
DAYANAK SÖZLEŞME	: 01 Aralık 2008 tarih ve 016-2008/014 sayı ile
MÜŞTERİ NO	: 016
RAPOR NO	: 2008/10027
EKSPERTİZ TARİHİ	: 17 Aralık 2008
RAPOR TARİHİ	: 26 Aralık 2008
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, mülkiyeti İş G.Y.O. A.Ş.'ne ait olan ve üç bloktan oluşan Ankara İş Kulesi'nin değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	4
TAPU TAKYİDATI	4
TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	5
YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	7
AÇIKLAMALAR	8
DEĞERLENDİRME	11
FİYATLANDIRMA	12
A. İkame Maliyet Yöntemi:	12
B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	12
C. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	15
SONUÇ	18

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İş Kuleleri Kule - 2, Kat: 9 4. Levent - 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0(212) 325 23 50
SERMAYESİ	: 450.000.000,-YTL
KURULUŞ TARİHİ	: 06 Ağustos 1999
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 57,77
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: <ul style="list-style-type: none">▪ İş Kuleleri Kule 2 ve Kule 3▪ Kule Çarşısı▪ Ticari Otopark▪ Kanyon Alışveriş Merkezi▪ Ankara İş Kulesi▪ Real Market▪ Maslak Binası▪ Seven Seas Oteli▪ Mallmarine Alışveriş Merkezi▪ Ankara İş Bankası Merkez Binası▪ Ankara İş Bankası Kızılay Binası▪ Antalya İş Bankası Merkez Binası▪ Levent – 4 Adet Parsel▪ Üsküdar Arsası▪ İzmir Arsası▪ Kartal Arsası



TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: Ankara - Çankaya
BUCAĞI	: 1. Bölge
MAHALLESİ	: Kavaklıdere
PAFTA NO	: 168
ADA NO	: 5708
PARSEL NO	: 63
NİTELİĞİ	: A ve C bloklar üçer kat, B Blok 23 kattan oluşan betonarme bina (*)
ARSA ALANI	: 6.287,00 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 6536
CİLT NO	: 6
SAHİFE NO	: 530
TAPU TARİHİ	: 20.03.2008

(*) Bina için kat irtifakı kurulmamıştır.

TAPU TAKYİDATI

Ankara ili, Çankaya ilçesi 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitte bulunulmuştur.

- Trafo yerinin tesisi için **E.G.O. Müessesesi** lehine, 60 yıl müddetle **kira şerhi**. (20.02.1975 tarih ve 2324 yevmiye no ile)

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere semtinde, Atatürk Bulvarı, Kennedy Caddesi ve Tunus Caddesi'nin kesiştiği köşede, 191 kapı nolu yerde konumlu **Ankara İş Kulesi**'dir.

Ankara İş Kulesi, üç adet bloktan oluşmaktadır. A, B ve C olarak adlandırılan bloklar, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından kullanılmaktadır. C Blok'un bir bölümünde T. İş Bankası A.Ş. Başkent Şubesi hizmet vermektedir. Her iki kuruluş da kiracı durumundadır.

Atatürk Bulvarı bölgenin ana arteridir ve yoğun bir araç trafiğine sahiptir. Ankara'yı kuzey - güney yönünde bölen bu bulvar üzerinde pek çok kamu binası, elçilikler ve iş merkezleri ile ofis binaları bulunmaktadır.

Binanın ;

- * bitişik parselinde Avusturya Büyükelçiliği,
- * batısında (Atatürk Bulvarı'nın karşı tarafında) Yargıtay Binası, ABD Büyükelçiliği ve TBMM Binaları,
- * güneyinde (John F. Kennedy Caddesi'nin karşı tarafında) Ankara Sanayi Odası binası inşaatı ve Çankaya Belediyesi Çağdaş Sanatlar Merkezi,
- * doğusunda (Tunus Caddesi'nin karşı tarafında) ise TÜMAŞ A.Ş., İçişleri Bakanlığı Strateji Merkezi, Hak - İş Sendikası ve Gazi Üniversitesi binaları

bulunmaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım imkânlarının kolaylığı, müşteri celbi ve reklâm kabiliyeti itibariyle taşınmaz üstün özelliklere sahiptir.

Taşınmazın bazı merkezlere uzaklıkları ;

Kızılay Meydanı..... : ~ 1,5 km.

Ulus..... : ~ 4 km.

Esenboğa Havaalanı..... : ~ 35 km.'dir.

İŞ KULESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- * Mimari projesi, Yüksek Mimar Ayhan BÖKE tarafından hazırlanmıştır.
- * Ülkemizde yüksek yapı projesinin ilk uygulandığı projedir.
- * Köşe parsel üzerinde konumlu olup Atatürk Bulvarı, John F. Kennedy Caddesi ve Tunus Caddesi'ne cephesi mevcuttur.
- * Üç bloktan oluşmaktadır.
- * Konumlandığı arsanın yüzölçümü **6.287 m²**'dir.
- * Cephe uzunlukları;

Atatürk Bulvarı cephesi	:	48 m.
John F. Kennedy Caddesi cephesi	:	84 m.
Tunus Caddesi cephesi	:	110,5 m.'dir.
- * Parsel eğimli bir arazi üzerinde yer almaktadır.
- * Eğim nedeniyle blokların 1. ve 2. bodrum katları arka cephelerde kısmen aydınlığa bakmaktadır.
- * Mimarisi, inşaat kalitesi ve konsepti (kullanım fonksiyonu, prestij unsurları vs.) bakımından mimarlık tarihimizde özel bir yere sahiptir.
- * İnşaatı 1975 yılında tamamlanmıştır.
- * Yapı, inşa edildiği yılların malzeme kalitesine sahip olup zaman içinde kısmen tadilat görmüştür.
- * Binanın her türlü yönetim ve işletim hizmeti, İŞMER - İş Merkezleri Yönetim ve İşletme A.Ş. tarafından sağlanmaktadır.

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık (Blok nizam)
MİMARİ TASARIM	: Yapı, üç adet bloktan oluşmaktadır. Bloklar dikdörtgen plan üzerine kuruludur. Çok katlı B Blok normal katlarda yukarı doğru daralan bir silüete sahiptir.
KAT ADEDİ	: A Blok: 6 (3 Bodrum + Zemin + 2 Normal kat) B Blok: 29 (3 Bodrum + Zemin + 23 Normal kat + 2 Tesisat katı) C Blok: 6 (3 Bodrum + Zemin + 2 Normal kat)
YAPININ YAŞI	: 32
TOPLAM ALANI	: Brüt 26.488,18 m² (Ortak kullanım alanları dahil)
YAPININ BÖLÜMLERİ	: Tamamı işyeri (ofis) olarak kullanılmaktadır.
ELEKTRİK	: Şebeke (2 adet x 1.000 kVA kapasiteli trafo mevcut)
JENERATÖR	: Mevcut (2 adet x 350 kVA kapasiteli, 1 adet x 300 kVA kapasiteli, dizel yakıtlı)
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut (2 adet; 80 ve 60 ton kapasiteli ve betonarme)
ISITMA SİSTEMİ	: Merkezi sistem (doğalgaz yakıtlı); 3 adet x 1.000.000 kcal/h kapasiteli doğalgaz kazanları mevcut
KLİMA TESİSATI	: Merkezi sistem
PARATONER	: Mevcut
ASANSÖR	: A ve C Bloklar'da 1'er adet, B Blok'ta ise 4 adet asansör mevcut (C Blok'ta 2. ve 1. bodrum katlar arasında montşarj mevcuttur.)
PARK YERİ	: 70 Araçlık kapalı otopark mevcut (otopark kapasitesi yetersizdir)
YANGIN TESİSATI	: Yangın dolapları, tüplü söndürücüler, duman algılayıcı sensörler, garajlarda ve tesisat merkezinin bir kısmında sprinkler sistemi mevcuttur.
YANGIN MERDİVENİ	: B Blok'ta mevcut (Demirden mamul)
GÜVENLİK	: Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
DIŞ CEPHE	: Brüt beton + akrilik boya
ÇATI	: Teras tipi tecritli çatı
SATIŞ KABİLİYETİ	: Kat irtifakı kurulmadığı için bina bir bütün halinde ya da hisse satışı şeklinde satılabilirlik özelliğine sahiptir.



AÇIKLAMALAR

Blokların Katlara Göre Kullanım Alanları :

B BLOK:

KAT ADI	KULLANIM ALANI (m ²)
3. Bodrum Kat	648,50
2. Bodrum Kat	648,50
1. Bodrum Kat	648,50
Zemin Kat	550,73
1. Normal Kat	550,73
2. Normal Kat	550,73
3. Normal Kat	492,19
4. Normal Kat	482,01
5. Normal Kat	473,03
6. Normal Kat	464,14
7. Normal Kat	455,17
8. Normal Kat	446,40
9. Normal Kat	440,20
10. Normal Kat	434,22
11. Normal Kat	429,50
12. Normal Kat	423,41
13. Normal Kat	418,26
14. Normal Kat	411,80
15. Normal Kat	406,31
16. Normal Kat	405,52
17. Normal Kat	404,87
18. Normal Kat	404,16
19. Normal Kat	403,49
20. Normal Kat	402,82
21. Normal Kat	402,20
22. Normal Kat	401,68
23. Normal Kat	299,50
Asansör - Tesisat	299,50
Asansör - Tesisat	176,60
TOPLAM	12.974,67

A VE C BLOK:

KATLAR	KULLANIM ALANI (m ²)	
	A Blok	C Blok
3. Bodrum Kat	680,71	2.142,50
2. Bodrum Kat	680,91	1.677,50
1. Bodrum Kat	680,91	1.861,44
Zemin Kat	487,00	1.586,95
1. Normal Kat	700,00	1.533,24
2. Normal Kat	610,00	872,35
TOPLAM	3.839,53	9.673,98

İç Mekânların Genel İnşaat Özellikleri :

- Yapı 1976 yılında faaliyete geçmiş olup 2000 yılına kadar İş Bankası Genel Müdürlük Binası olarak hizmet vermiştir. Halen binanın büyük bölümü Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından kullanılmaktadır. Ayrıca C Blok'un zemin, 1. ve 2. normal katlarında toplam 980 m²'lik kısım İş Bankası Şube Lokali olarak faaliyet göstermektedir.
- İç mekânlar yapının kullanım fonksiyonuna uygun şekilde farklı kullanım hacimlerine (yönetici odaları, açık ofis alanları, toplantı salonları, bekleme salonları, tesisat odaları, yemekhane, vs.) ayrılmıştır.
- Bina genelde yapıldığı yılların inşaat ve malzeme özelliklerini taşımakta olup zaman içinde kısmen tadilat görmüştür.
- Pencere doğramaları alüminyumdan mamul olup pencereler tek camlıdır.
- İç mekân kapı doğramaları ahşap ve laminat kaplamadır.
- Bloklar arası ve bazı bölümler arası geçişlerde pass-card sistemi mevcuttur.
- Yapılarda dış cephe bakımı yeni yapılmış olup jeneratörler, trafo sistemleri ve ısınma sistemleri (kazanlar ve borular değişmiştir) yenilenmiştir. Ayrıca C Blok'un çatısı yenilenmiştir.

Yönetici odaları, toplantı odaları, ofisler, vb. hacimler:

Zemin	Halı / mermer / laminat parke / yükseltilmiş döşeme
Duvar	Ahşap lambri / laminat panel / saten boya / mineral sıva
Tavan	Alüminyum asma tavan / plastik boya
Seperasyon	Alüminyum doğrama + arası jaluzili çift cam + kısmen laminat panel

Islak hacimler (mutfak, WC):

Zemin	Seramik / karo mozaik
Duvar	Duvar seramiği / brüt beton
Tavan	Plastik boya / asma tavan

Merdiven evleri:

Zemin	Karo mozaik / mermer / halı
Duvar	Duvar seramiği / mineral sıva / plastik boya / yağlı boya
Tavan	Plastik boya

Bloklar arasındaki bağlantı koridorları:

Zemin	Mermer / karo mozaik
Duvar	Plastik boya / mineral sıva
Tavan	Asma tavan / plastik boya

Teknik servis hacimleri:

Zemin	Beton (şap) / seramik / karo mozaik
Duvar	Plastik boya
Tavan	Plastik boya

Kapalı otoparklar:

Zemin	Beton
Duvar	Brüt beton
Tavan	Brüt beton

Çevre Düzenlemesi:

- Boş alanlar çimlendirilmiş ve ağaçlandırılmıştır.
- Parselin, Atatürk Bulvarı ve John F. Kennedy Caddesi cephelerinde herhangi bir sınırlayıcı elemanı (duvar ve çit) yoktur. Diğer cepheler betonarme ya da taş duvar üzeri demir çitle çevrilidir.
- A Blok'a giriş Atatürk Caddesi cephesinden; B ve C Bloklar'a giriş John F. Kennedy Caddesi cephesinden yapılmaktadır.
- A Blok'a Atatürk Caddesi cephesinden araç girişi yoktur. (Kavşak nedeni ile)
- C Blok'un 1. ve 2. bodrum katındaki otopark alanlarına giriş ise yine John F. Kennedy Caddesi cephesinden (zemini asfalt kaplı rampa ile) yapılmaktadır.
- Çevre aydınlatması tamdır.
- Taşınmazı çevreleyen caddeler üzerinde otopark yasağı vardır.

DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- Müşteri celbi,
- Reklâm kabiliyeti,
- Mimari estetik,
- İnşaat kalitesinin iyi olması,
- Binanın bakımlı durumda olması,
- Çevredeki elit yapılaşma.

Olumsuz etkenler:

- Bölgedeki otopark sorunu (*),
- Kat irtifakının kurulmamış olması,

(*) Raporun içeriğinde de belirtildiği üzere binanın, John F. Kennedy Caddesi cephesinde girişi olan 70 araçlık kapalı otoparkı mevcuttur. Ancak bölgenin ana arteri olan Atatürk Bulvarı ve bu bulvara bağlanan caddeler üzerinde otopark yasağı bulunmaktadır.

FİYATLANDIRMA

Taşınmazın satış (pazar) değerinin tespiti, aşağıda belirtilen yöntemlerden kullanımı mümkün olanlar ile saptanmış olup değerlendirme prosesi ayrıntılı olarak verilmiştir.

- A. İkame Maliyet Yöntemi
- B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- C. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

A. İkame Maliyet Yöntemi:

Bu yöntemde taşınmazın arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşen esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

Ancak taşınmazın yer aldığı bölgenin yapılaşmasının tamamlanmış olması nedeniyle satılık arsa bulunamamıştır.

Dolayısıyla Maliyet Yaklaşımı yönteminin sağlıklı şekilde uygulanması mümkün olmamıştır.

B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, inşai kalite, mimari özellik gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıda belirtilen tesbitlerde bulunulmuştur.

Emsal-1: Bina Yönetimi-Tel:0312 286 38 25

Tunus Caddesi üzerinde bulunan binada, zemin katta bulunan ve Eurobank Tefken tarafından banka şubesi olarak kullanılan 317 m² işyerinin 22.000,-YTL kira verdiği bilgisi şifahi olarak öğrenilmiştir. (69,50,-YTL/m²)

Emsal-2: Bina Yönetimi-Tel:0312 286 38 25

Tunus Caddesi üzerinde bulunan binada, zemin katta bulunan ve Türk Hava Yolları tarafından satış ofisi olarak kullanılan 184 m² işyerinin 10.000,-YTL kira verdiği bilgisi şifahi olarak öğrenilmiştir. (54,50,-YTL/m²)

Emsal-3: Bina Yönetimi Kiralık-Tel:0312 286 38 25

Tunus Caddesi üzerinde bulunan binada, 3. katta bulunan 75 m² büronun 750,-YTL bedelle kiralık, yine 3. katta bulunan 150 m² kullanım alanlı, yapılı olduğu belirtilen büronun 2.000,-YTL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payları vardır. (10,-YTL/m² - 13,50,-YTL/m²)

Emsal-4: Sahibinden Kiralık-Tel:0312 425 14 81

Tunus Caddesi'ne cepheli, 9 nolu Levent Apartmanı'nda, 1. katta yer alan, 3+1, merkezi sistem ısıtmalı (aylık 200,-YTL aidatı bulunan), 125 m² işyeri 1.500,-YTL bedelle kiralıktır. 1 yıllık peşin istenmektedir. Pazarlık payı vardır. (12,-YTL/m²)

Emsal-5: Sahibinden-Tel:0312 426 03 15

Tunus Caddesi üzerinde bulunan binada, 2. katta, 3 bölümlü, 100 m² ofis için 270.000,-YTL istendiği öğrenilmiştir. (2.700,-YTL/m²)

Emsal-6: Mukadder Selim Emlak-Tel:0312 437 51 23

Tunus Caddesi üzerinde bulunan binada, 1. katta, 3+1, 135 m², içi bakım gerektiren ofis için 250.000,-YTL istendiği öğrenilmiştir. (1.851,-YTL/m²)

Emsal-7: Ada Emlak-Tel:0312 417 79 99

Kennedy Caddesi üzerinde, Kudret Göz Hastanesi'nin yanında bulunan binada, 1. katta, 3 bölümlü, 90 m² ofis için 150.000,-YTL istendiği öğrenilmiştir. (1.666,-YTL/m²)

Emsal-8: Koçak Gayrimenkul-Tel:0312 440 03 04

Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde bulunan binada, zemin katta bulunan, 250 m² mağaza için 1.600.000,-YTL istendiği öğrenilmiştir. (6.400,-YTL/m²)

Emsal-9: Bormen Emlak-Tel:0312 496 08 94

Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde bulunan Aynalı Çarşıda, 6. katta, 7 bölümlü, 380 m², yapılı ofis katı için 975.000,-YTL istendiği öğrenilmiştir. (2.565,-YTL/m²)

Emsal-10: Özel Tunalı Gayrimenkul-Tel:0312 428 09 90

Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde bulunan 79 nolu Gümüşsoy Pasajı'nda, zemin katta, 70 m² dükkan için 850.000,-YTL istendiği öğrenilmiştir. (12.142,-YTL/m²)

Emsal-11: Ada Emlak-Tel:0312 417 79 99

Tunus Caddesi üzerinde, benzin istasyonunun yanındaki binada, 3. katta, 100 m² ofis için 230.000,-YTL istendiği öğrenilmiştir. (2.300,-YTL/m²)

Emsal-12: Borsemlak Emlak-Tel:0312 447 00 90

Tunus Caddesi üzerinde bulunan binada, 1. katta, 125 m² ofis için 275.000,-YTL istendiği öğrenilmiştir. (2.200,-YTL/m²)

Piyasa araştırmalarından hareketle, değerlemeye konu A, B ve C Bloklar'ın konumları, büyüklükleri, kullanım fonksiyonları, mimari ve inşaı özellikleri ile **simgesel ayrıcalığı da (*)** dikkate alınarak blok bazında takdir olunan (arsa dahil) m² birim ve toplam değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Blok Adı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	m ² Değeri (YTL)	Yuvarlatılmış Toplam Değeri (YTL)
A	3.839,53	3.600	13.825.000
B	12.974,67	3.250	42.170.000
C	9.673,98	3.600	34.825.000
TOPLAM			90.820.000

(*) Çevrede emsal özellikte başka bir taşınmaz bulunmadığından tablolardaki m² birim değerleri, emsal teşkil etmemekle birlikte bölgede yer alan daha küçük ölçekteki ofis, işyeri ve dükkanların satış ve kira değerlerinden yola çıkılarak takdir olunmuştur.

C. İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi:

Bu yöntem, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer taşınmazın, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar:

Makroekonomik Büyüklükler :

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE), A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI), Dönemsel Devalüasyon Oranı, Dönem Sonu Kuru ve Ortalama Kur varsayımları sayfa 17'deki tablonun üst bölümünde yer almaktadır.

Reel İskonto Oranı :

Reel iskonto oranı % 8 olarak belirlenmiştir.

Kira Gelirleri :

Binanın 2009 yılı aylık kira değerinin, 550.000,-YTL mertebesinde olacağı kabul edilmiş ve hesaplamalarda bu değer ortalama kur üzerinden USD karşılığı (~ 348.351,-USD) alınmıştır. Kira gelirinin her yıl % 5 oranında (Kira gelirinin büyük bölümünün YTL bazında ve aylık enflasyon oranında artması sebebiyle) artacağı varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler :

Bilindiği üzere gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ürettikleri projelerden elde edilen gelirleri kurumlar vergisinden muaftır. Bu nedenle etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 17’de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere taşınmazın bugünkü finansal değeri yaklaşık **71.365.000,-YTL** olarak bulunmuştur.

Görüleceği üzere iki yöntemle bulunan değerler arasında yaklaşık % 21 fark vardır.

Ancak bu fark son yıllarda taşınmazın yer aldığı bölgedeki satış değerleri ile kira değerlerinin aynı oranda artış göstermemesi nedeniyle satış ve kira değerleri arasındaki makasın açılmasından kaynaklanmaktadır. Bu nedenle gayrimenkul rayiçleri her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için nihai değer olarak birinci yöntemle bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 90.820.000,-YTL olarak belirlenmiştir.

ANKARA İŞ KULESİ

(YTL) 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

Kiralanabilir Alan (m ²)	26.488												
Aylık Kira Değeri (USD)		348.351	365.768	384.057	403.260	423.423	444.594	466.824	490.165	514.673	540.407	567.427	

26/12/2008 USD/YTL	1,515
12/2007 – 11/2008 TÜFE	10%
Reel İskonto Oranı	10%

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE)	11%	11%	10%	9%	8%	7%	6%	6%	5%	5%	5%	5%
A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI)	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Dönemsel Devalüasyon Oranı	0%	8%	7%	7%	6%	5%	4%	4%	3%	3%	3%	3%

Dönem Sonu Kuru	1,515	1,643	1,764	1,881	1,988	2,091	2,182	2,261	2,334	2,402	2,473	2,546
Ortalama Kur	1,515	1,579	1,703	1,822	1,935	2,040	2,136	2,221	2,297	2,368	2,438	2,510

Reel İskonto Oranı	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Nominal İskonto Oranı	22%	22%	20%	20%	19%	18%	17%	16%	16%	16%	16%	16%
1 / İskonto Faktörü	1,00	1,22	1,48	1,78	2,12	2,50	2,94	3,43	3,98	4,61	5,32	6,15

Etkin Vergi Oranı	0%											
-------------------	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2008 **2009** **2010** **2011** **2012** **2013** **2014** **2015** **2016** **2017** **2018** **2019**

Kira gelirleri (YTL)	0	6.600.000	7.475.415	8.398.443	9.361.635	10.363.902	11.398.315	12.442.573	13.512.544	14.626.003	15.808.988	17.087.656
----------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Serbest Nakit Akımı	0	6.600.000	7.475.415	8.398.443	9.361.635	10.363.902	11.398.315	12.442.573	13.512.544	14.626.003	15.808.988	17.087.656
---------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Uç Değer 170.876.564

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	5.400.380	5.052.873	4.728.111	4.424.091	4.139.937	3.873.894	3.625.069	3.392.336	3.174.577	2.970.861	2.780.217
---------------------------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Uç Değerin Bugünkü Değeri 27.802.172

26/12/2008 İtibarı İle Toplam Değer	71.364.518
26/12/2008 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	47.105.292

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Ankara İş Kulesi**'nin yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **arsa dahil toplam değeri için,**

90.820.000,-YTL (Doksanmilyonsekizyüzyirmibin Yeni Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(90.820.000,-YTL \div 1,515 \text{ YTL/USD} (*) \cong \mathbf{59.950.000,-USD}$

$(90.820.000,-YTL \div 2,122 \text{ YTL/Euro} (*) \cong \mathbf{42.800.000,- Euro}$

(*) Rapor tarihi itibariyle 1 USD = 1,515 YTL ; 1 Euro = 2,122 YTL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Binanın sigortaya esas inşai değeri **25.650.000,-YTL,**

Binanın **KDV dahil** değeri ~ **107.168.000,-YTL**'dir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili ikame edilmiş bir dava bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine ve 3 (üç) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 26 Aralık 2008

(Ekspertiz tarihi: 17 Aralık 2008)

Saygılarımızla,
**Lotus Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Kıvanç KILVAN
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

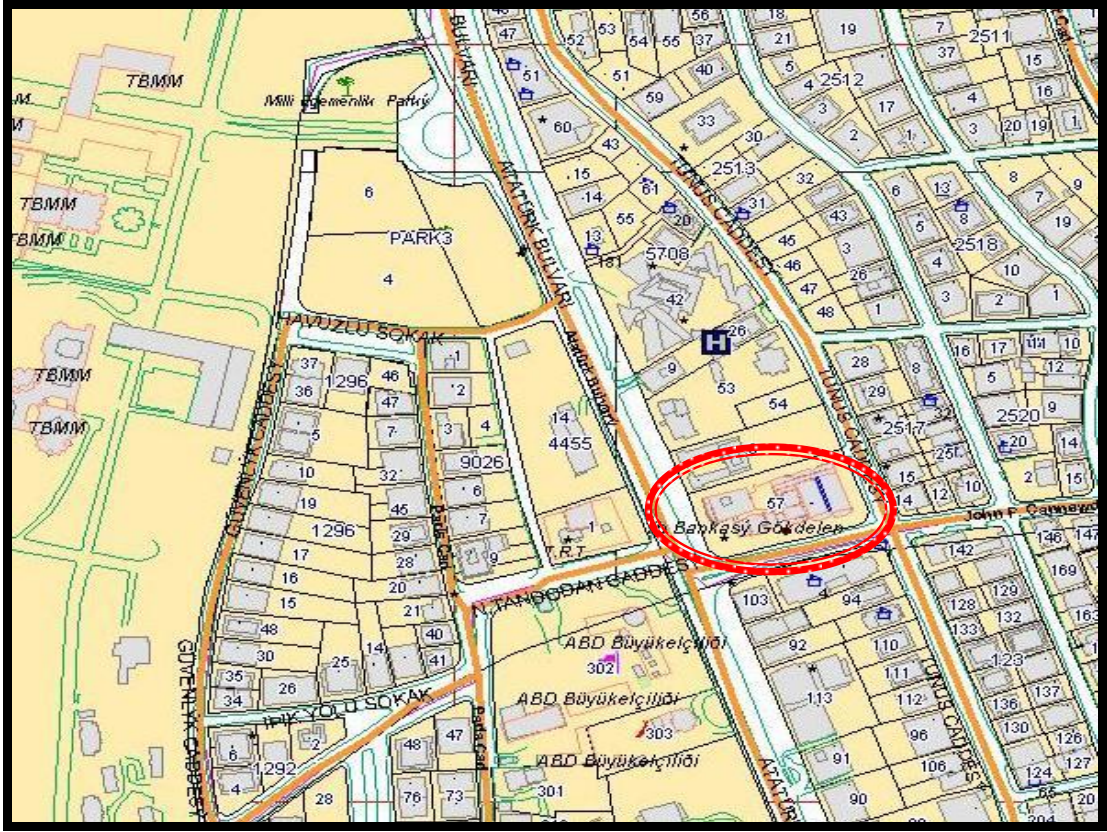
Eki :

- Konum krokisi ve uydu fotoğrafı
- Tapu sureti
- Fotoğraflar
- Değerleme uzmanını tanıttıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Değerleme sözleşmesi sureti

Değerlemeye Yardım Edenler:

Mustafa YÜKSEL


Değerleme Elemanı / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi



Konum Krokisi



Uydu fotoğrafı

İli	ANKARA	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	CANKAYA					
Mahallesi	KAVAKLI DERE					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
1.140.000,00			5708	63	ha	m ²
						6.287,00 m2
Niteliği	A ve C Bloklar Üçer Kat B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 9817380					
Edinme Sebebi	3686287 pay TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKON İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.					
Sahibi	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	6536	6	530		20/03/2008	Cilt No.
Sahife no.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2008

NO: 615

Sn: Döğel

Satış Uygundur
Sahibin Demir
Cankaya 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü

NOT: * Mülkiyetin devri tapu sicilinde belirtilen tarih için teyit edilmiştir. ** Tabiiyet, sınırlar, yükümlülükler, haklar ve diğer hususlar ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.

**A ve B Blok
Atatürk Bulvarı Cephesi**



**B ve C Blok
Tunus Caddesi Cephesi**



**B ve C Blok
Kennedy Caddesi Cephesi**



Bodrum Kat Isı Merkezi



Otopark



Otopark Giriş Rampası



C Blok İşletme Bölümü



C Blok Yemekhane



Koridor



**B Blok
13. Kat Bilgi İşlem**



Tip Ofis Katları



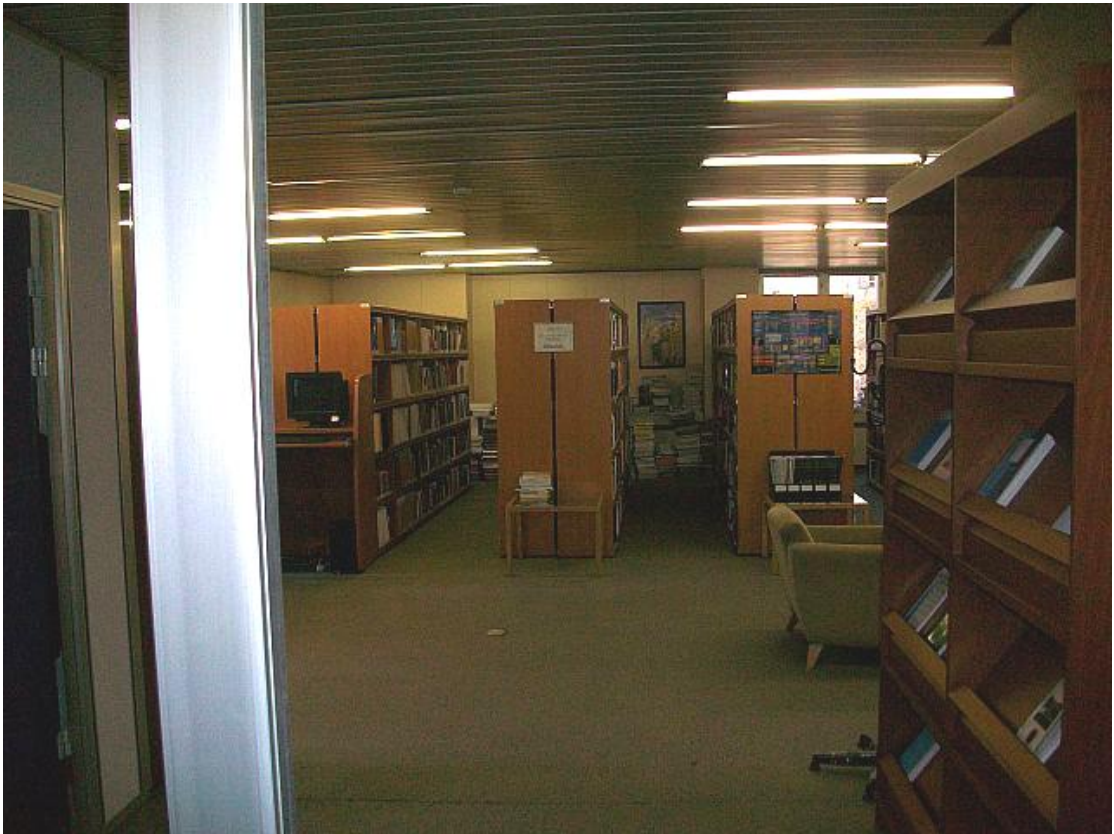
C Blok 2. Kat



C Blok Zemin Kat



B Blok 2. Kat Kütüphane



C Blok Tip Mutfak



B Blok Tip Merdiven Evi



B Blok Tip Wc





ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : M. Kıvanç KILVAN
Doğum Yeri ve Tarihi : İstanbul, 06.11.1973
Medeni Hali : Evli
SPK Lisans Belgesi tarih ve No : **14 Nisan 2003 / 400114**
Mesleği : İnşaat Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : İstanbul Teknik Üniversitesi / 1995
İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans
İngilizce Hazırlık Programı / 1996
İstanbul Üniversitesi, İşletme Fakültesi
İşletmecilik İhtisas Programı / 1997

Mesleki Tecrübe

Ordu Donatım Okulu – Balıkesir : Ağustos 1997 – Kasım 1998
Yedek Subay
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; : Nisan 1999 - Ocak 2005
Değerleme Uzmanı
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : Ocak 2005 - ...
Şirket Kurucu Ortağı / Sorumlu Değerleme Uzmanı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI