

DEĞERLEME RAPORU

RAPORU TALEP EDEN	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Gazi Mustafa Kemal Bulvarı, No: 8 <u>Kızılay / 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	: 2008/10034
EKSPERTİZ TARİHİ	: 17 Aralık 2008
RAPOR TARİHİ	: 26 Aralık 2008
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, mülkiyeti İş GYO A.Ş.'ye ait olan Ankara Kızılay Hizmet Binası'nın değer tesbitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
--------------------	-----------------

➤ Müşteri bilgileri.....	3
➤ Tapu kayıtları.....	4
➤ Tapu takyidatı.....	4
➤ Taşınmazın yeri ve konumu.....	5
- Çankaya ilçesi hakkında genel bilgiler.....	5
➤ Yapının inşaat özellikleri	6
➤ Açıklamalar.....	7
➤ Değerlendirme.....	10
➤ Fiyatlandırma.....	11
➤ Sonuç.....	16

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 şirkettir.
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	: 3. Bölge
MAHALLESİ	: Kızılay
PAFTA NO	: 140 (**)
ADA NO	: 1163
PARSEL NO	: 4
NİTELİĞİ	: Betonarme Karkas Apartman (*)
ARSA ALANI	: 873 m ²
YEVMIYE NO	: 15809
CİLT NO	: 2
SAHİFE NO	: 145
TAPU TARİHİ	: 30.12.2004

(*) Parsel üzerindeki bina için kat irtifakı kurulmamıştır.

(**) Taşınmazın tapu kütüğünde pafta numarası "140" yazmaktadır.

TAPU TAKYİDATI

Ankara ili, Çankaya ilçesi 3. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemede rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

TAŞINMAZIN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılay semti, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı ile İzmir Caddesi'nin kesiştiği köşe parsel üzerinde yer alan 8 kapı nolu **İş Bankası Kızılay Hizmet Binası**dır.

Karşısında Başbakanlık Devlet Personel Başkanlığı, Akbank şube lokali ve Bilim Dershanesi binaları bulunan taşınmazın yanında Ziraat Bankası Başkent şube lokali ve Maliye Bakanlığı Tasfiye İşleri Döner Sermaye İşletmeleri Genel Müdürlüğü ve Milli Piyango Genel Müdürlüğü binası yer almaktadır.

Kentsel rantın ve ticari hareketliliğin yoğun olduğu bölgelerden biri olan Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinde ve Kızılay'a 100 m. mesafede yer alan taşınmaz; merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi ve reklam kabiliyeti açısından üstün özelliklere sahiptir.

ÇANKAYA İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Siyaset literatüründe "864 rakımlı tepe" olarak adlandırılan ilçe Ankara'nın en prestijli bölgelerinden biridir.
- İlçe sınırları içerisinde çok sayıda kamu kuruluşu ve büyükelçilik binaları bulunmaktadır.
- Üst ve orta gelir gruplarının yanı sıra çok sayıda yabancı da yaşadığı ilçede otopark hariç altyapı sorunu yoktur.
- Sabah ve akşam saatlerinde bölgenin ana arterlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.
- İlçedeki yapılar (İş Kulesi, Atakule, Karum ve otel yapıları hariç) genelde 4 - 5 katlıdır.
- Yeni yapılanmaya müsait arsa üretimi yok denecek kadar azalmıştır.
- Geliştirilecek arsa sayısının az olması nedeniyle yapıların yıkılarak yeni ofis binalarına ve lüks konutlara dönüştürülmesi sıklıkla karşılaşılan durumdur.
- Ankara'nın simgelerinden olan Atakule ile Botanik Parkı, Seğmenler Parkı, Kuşulu Park gibi şehir içi parkları, ilçe sınırları içerisinde bulunmaktadır.



YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 12 (3 bodrum kat + zemin kat + 8 normal kat)
TOPLAM ALANI	: 5.175 m ² (*)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
ISITMA – SOĞUTMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı fan coil sistemi
JENERATÖR	: Mevcut (1 adet Tarmo marka, 200 kVA kapasiteli)
YANGIN TESİSATI	: Her katta dolap, tüp, alarm sistemi ve duman dedektörleri mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut (Betonarme)
SU DEPOSU	: Mevcut (Saçtan mamul, 25 ton kapasiteli)
HİDROFOR	: Mevcut
HAVALANDIRMA	: Mevcut
ASANSÖR	: Türkeli marka, 2 adet 10 kişilik asansör ile kapalı otopark için araç asansörü mevcut
PARK YERİ	: Mevcut (Toplam 40 araç kapasiteli kapalı otopark)
SATIŞ KABİLİYETİ	: Satılabilirlik özelliğine sahiptir.

(*) Yapı Kullanma İzin Belgesi'nden alınmıştır.

AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmaz; 3 bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 12 kattan oluşmaktadır.
- Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre kullanım alanı **brüt 5.175 m²**'dir.
- Binanın, zemin, 1., 2., 3. ve 4. normal katları İş Bankası Kızılay Şube Lokali, 5. ve 6. normal katları Yatırım Finansman Menkul Değerler, 7. normal katı Dernek Lokali ve 8. normal kat ise yemekhane olarak kullanılmaktadır.
- Binanın 1. bodrum katının bir kısmında İş Bankası şubesinin kasa daireleri ve kiralık kasalar bulunmakta olup diğer bölümlerinde teknisyen odası, depo, kazan dairesi, jeneratör odası, soyunma odası ve duş-lavabo mevcuttur.
- 2. bodrum katta kapalı otopark ve WC hacimleri bulunmaktadır.
- 3. bodrum katta kapalı otopark, 2 adet arşiv bölümü ve WC hacimleri bulunmaktadır.
- Pencere doğramaları alüminyumdan mamul olup reflekte çift camlıdır.
- Kapı doğramaları alüminyum, cam ve ahşaptan mamuldür.
- Binanın, biri Gazi Mustafa Kemal Bulvarı, diğeri İzmir Caddesi'nden olmak üzere iki adet girişi mevcuttur.
- Her katta 1 adet 2 kabinli WC ve çay ocağı vardır. WC'ler katlara göre bay-bayan olmak üzere ayrılmıştır.

Katlara göre iç mekân inşaat özellikleri:

3. Bodrum Kat:

- Bu kat, **kapalı otopark ve arşiv** hacimlerinden oluşmaktadır.

Kapalı otopark:

Zemin: 30 x 30 cm. karo mozaik

Duvar: Fasarit

Tavan: Fasarit



Arşivler:

Zemin: 30 x 30 cm. karo mozaik

Duvar: Fasarit

Tavan: Fasarit

WC:

Zemin: 30 x 30 cm. seramik

Duvar: Fayans

Tavan: Alüminyum asma tavan + Plastik boya

WC'de 2 adet klozet ve mermer tezgahlı lavabo bulunmaktadır.

* Binadaki tüm WC'lerde iç mekan özellikleri aynıdır.

2. Bodrum Kat:

- Bu kat, **kapalı otopark** hacminden oluşmaktadır.

Kapalı otopark:

Zemin: 30 x 30 cm. karo mozaik

Duvar: Fasarit

Tavan: Fasarit boya

1. Bodrum Kat :

- Bu kat, **kasa daireleri, kazan dairesi, jeneratör odası** hacimlerinden oluşmaktadır.

Kasa daireleri:

İçerisine girilememiştir.

Kazan dairesi ve jeneratör odası:

Zemin: 30 x 30 cm. karo mozaik

Duvar: 15 x 15 cm. fayans

Tavan: Plastik boya

Zemin Kat :

- Bu kat, **şube lokali ve vezne** kısımlarından oluşmaktadır.

Şube lokali:

Zemin: 40 x 40 cm. mermer

Duvar: Ahşap lambri ve alüminyum doğramalı reflekte ısıcam

Tavan: Alüminyum asma tavan



Vezne:

Zemin: 40 x 40 cm. mermer
Duvar: Plastik boya
Tavan: Alüminyum asma tavan

Koordinasyon Odası-Günlük Kasa:

Zemin: Halı
Duvar: Plastik boya
Tavan: Alüminyum asma tavan

1. Kat-4. Normal Katlar:

- Bu katlar, şube lokali tarafından kullanılmakta olup **açık ofis** şekilde düzenlenmişlerdir.

Açık ofisler:

Zemin: 40 x 40 cm. mermer + halı
Duvar: Ahşap lambri ve reflekte ısıcamlı alüminyum doğrama
Tavan: Alüminyum asma tavan

5. Normal Kat:

- Yatırım Finansman Menkul Değerler tarafından kullanılan kat benzer iç mekan ve inşaat özelliklerine sahiptir.
- Katta demontable seperatörler ile farklı büyüklüklerde ofisler, giriş holü, karşılama bölümü ve vezne oluşturulmuştur.

Ofis odaları:

Zemin: Halı+Laminat Parke + 40 x 40 cm. mermer
Duvar: Demontable separatör + ahşap lambri
Tavan: Alüminyum asma tavan

6. Normal Kat:

- Ekspertiz tarihi itibari ile boş olan ve daha önceden Yatırım Finansman Menkul Değerler tarafından kullanılan kat benzer iç mekan ve inşaat özelliklerine sahiptir.
- Katta demontable seperatörler ile farklı büyüklüklerde ofisler oluşturulmuştur.

Ofis odaları:

Zemin: Halı + 40 x 40 cm. mermer
Duvar: Demontable separatör + ahşap lambri
Tavan: Alüminyum asma tavan

7. Normal Kat:

- Bu kat, **Dernek Lokali** olarak kullanılmakta olup oyun salonlarından oluşmaktadır.

Dernek Lokali:

Zemin: 40 x 40 cm. mermer

Duvar: Plastik boya

Tavan: Alçıpan asma tavan

8. Normal Kat:

- Bu kat, **lokanta, kurs salonu ve yönetici odası** olarak kullanılmaktadır.

Lokanta-Yönetici Odası-Kurs Salonu:

Zemin: 40 x 40 cm. mermer + Laminat Parke

Duvar: Plastik boya

Tavan: Alçıpan asma tavan

DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

- * Merkezi konumu,
- * Ulaşım imkânlarının rahatlığı,
- * Kızılay Meydanı'na çok yakın konumda yer alması,
- * Gazi Mustafa Kemal Bulvarı'na cepheli olması,
- * Kapalı otoparkının bulunması,
- * Çevresinin ticari potansiyeli,
- * Müşteri celbi
- * Reklâm kabiliyeti,
- * Tamamlanmış alt yapı.

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: Temiz Emlak -Tel:0312 232 08 61

GMK Bulvarı üzerinde bulunan binada, 6. katta, 3+1, 135 m² kullanım alanı olan, bakımlı, lüks yapılı ofis için 230.000,-YTL istendiği öğrenilmiştir. (1.703,-YTL/m²)

Emsal-2: Menekşe Emlak -Tel:0312 478 75 22

GMK Bulvarı ile İzmir Caddesi arasında bulunan binada, zemin katta, tek hacimli, 250 m² kullanım alanı olan, içi bakım gerektiren mağaza için 800.000,-YTL istendiği öğrenilmiştir. (3.200,-YTL/m²)

Emsal-3: Abant Emlak -Tel:0312 418 48 41

İzmir Caddesi üzerinde bulunan binada, 2. katta, 4 bölümlü, 125 m² kullanım alanı olan, bakımlı ofis için 230.000,-YTL istendiği öğrenilmiştir. (1.840,-YTL/m²)

Emsal-4: Euroturq Emlak-Tel:0312 442 15 00

İzmir Caddesi üzerinde bulunan binada, zemin ve bodrum katlı, zemin katta, 450 m² kullanım alanı olan, 3 bölümlü mağaza için 1.400.000,-YTL istendiği öğrenilmiştir. (3.110,-YTL/m²)

Emsal-5: Şakir Emlak-Tel:0312 231 87 60

Atatürk Bulvarı üzerinde, Sanlı işhanında, 3. katta, 3 bölümlü, 65 m² kullanım alanı olan, bakımlı ofis için 250.000,-YTL istendiği öğrenilmiştir. (3.845,-YTL/m²)

Emsal-6: Menekşe Emlak -Tel:0312 478 75 22

GMK Bulvarı üzerinde bulunan binada, 4. katta bulunan, 3+1, 130 m² kullanım alanı olan, bakımlı ofis için 230.000,-YTL istendiği öğrenilmiştir. Ayrıca kiralık olan ofis için 1.850,-YTL/ay kira bedeli talep edilmektedir. (1.770,-YTL/m²)

Emsal-7: Re/MAX Bengisu Emlak-Tel:0312 440 63 00

Atatürk Bulvarı ile Meşrutiyet Caddesi'nin kesiştiği köşede bulunan binada, 8. katta bulunan, 2 bölümlü, 350 m² kullanım alanı olan, bakımlı tam kat ofis için 625.000,-YTL istendiği öğrenilmiştir. (1.785,-YTL/m²)

Bu araştırmalardan hareketle rapora konu taşınmazın konumu, büyüklüğü, kullanım fonksiyonu ve halihazır durumunun yanı sıra kat irtifakı kurulmaması nedeniyle bir bütün olarak satılabilir olması hususu da dikkate alınarak arsa dahil ortalama (*) m² birim değeri için **3.600,-YTL** kıymet takdir edilmiş ve taşınmazın değeri,

$5.175 \text{ m}^2 \times 3.600,-\text{YTL}/\text{m}^2 \cong \mathbf{18.630.000,-YTL}$ olarak belirlenmiştir.

(*) Bu ortalama birim değer in tespitinde, katlar arasındaki şerefiye farkları dikkate alınarak ayrı ayrı değerler saptanmış ve bu değerlerin toplamlarından oluşan tutar toplam alana oranlanmıştır.

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 15'deki tablonun üst bölümünde yer almaktadır.

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı % 10 olarak belirlenmiştir.

Kira Gelirleri :

Binanın 2009 yılı aylık kira değerinin, 185.000,-YTL mertebesinde olacağı kabul edilmiş ve hesaplamalarda bu değer ortalama kur üzerinden USD karşılığı (~ 117.173,-USD) alınmıştır. Kira gelirinin her yıl ABD enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler :

Bilindiđi 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 15'te yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere taşınmazın bugünkü finansal değeri yaklaşık **19.970.000,-YTL** olarak bulunmuştur.

Görüleceđi üzere iki yöntemle bulunan değerler birbirine oldukça yakındır.

Ancak kira gelirleri, başta piyasa koşulları olmak üzere çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebileceği ve 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 **18.630.000,-YTL olarak belirlenmiştir.**

İŞ BANKASI KIZILAY HİZMET BİNASI

(YTL)

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

Kiralanabilir Alan (m ²)	5.175												
Aylık Kira Değeri (USD)		117.173	119.516	121.906	124.344	126.831	129.368	131.955	134.594	137.286	140.032	142.833	

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%	10%
Nominal İskonto Oranı	22%	22%	20%	20%	19%	18%	17%	16%	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	2.220.000	2.442.616	2.665.812	2.886.645	3.104.387	3.316.684	3.517.098	3.710.413	3.901.411	4.096.481	4.301.305	
----------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

Serbest Nakit Akımı	0	2.220.000	2.442.616	2.665.812	2.886.645	3.104.387	3.316.684	3.517.098	3.710.413	3.901.411	4.096.481	4.301.305	
---------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

Uç Değer

43.013.053

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	1.816.491	1.651.043	1.500.785	1.364.161	1.240.070	1.127.226	1.024.685	931.502	846.802	769.820	699.836	
---------------------------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------	---------	---------	---------	--

Uç Değerin Bugünkü Değeri

6.998.364

26/12/2008 İtibarı İle Toplam Değer	19.970.786
26/12/2008 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	13.182.037



LOTUS

2008/10034

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Ankara Kızılay Hizmet Binası**'nın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, malzeme ve işçilik olarak yapım kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **arsa dahil toplam değeri için,**

18.630.000,-YTL (Onsekizmilyonaltıyüzotuzbin Yeni Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(18.630.000,-YTL ÷ 1,515 YTL/USD (*) ≅ **12.300.000,-USD**)

(18.630.000,-YTL ÷ 2,122 YTL/Euro (*) ≅ **8.780.000,- 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 **4.650.000,-YTL,**

Binanın **KDV dahil** değeri ~ **21.985.000,-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 :

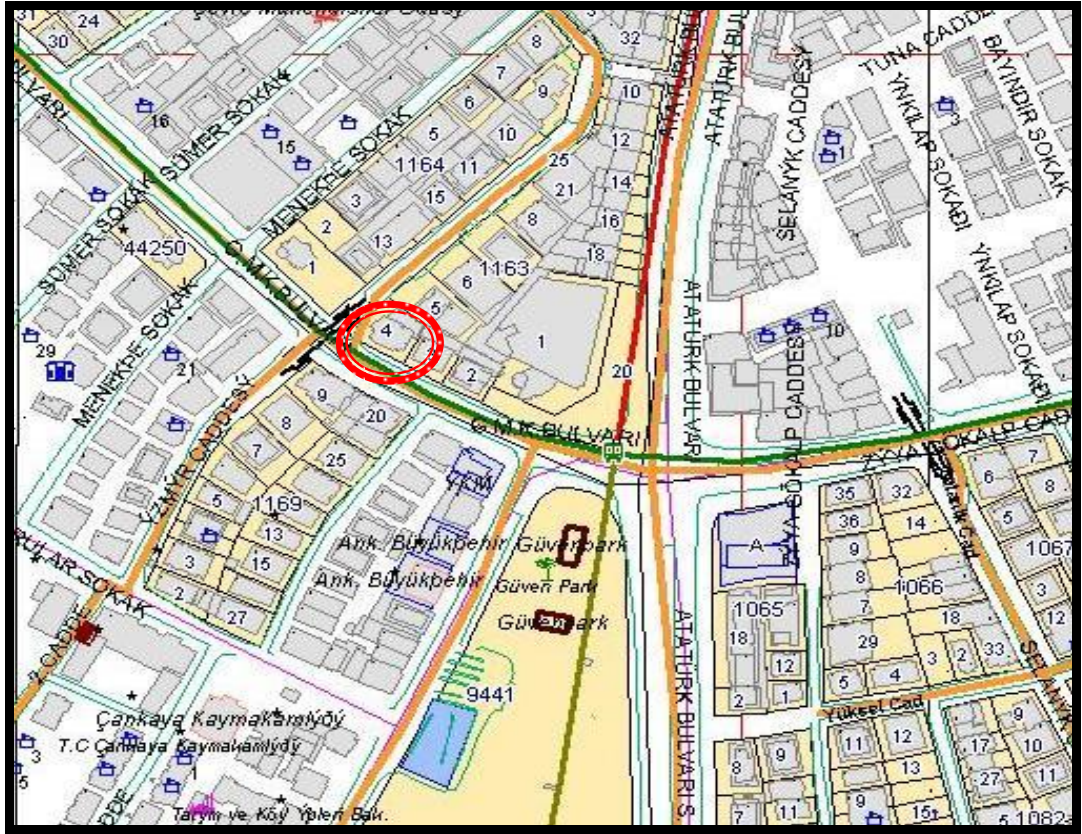
- Konum krokisi ve uydu fotoğrafı
- Tapu sureti
- Yapı Kullanma İzin Belgesi Sureti
- Fotoğraflar
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Değerleme sözleşmesi sureti

Değerlemeye Yardım Edenler:

Mustafa YÜKSEL

Değerleme Elemanı / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi






Konum Krokisi



Uydu fotoğrafı

İl	ANKARA	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçe	CANKAYA /3						
Mahalle	KIZILAY						
Köy							
Sokaç							
Mevki							
Başa Değeri	16,000,000,000,000.00	Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Yüzölçümü		
			1163	4	ha	m ²	dime
						873,00 m ²	
Nispeti	BETONARMA KARKAS APARTMAN						
Şerh	Planındadır Zemin Sistem No : 434432						
Gayrimenkulün Eşirme Sebebi	Tarafları TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İZMİR İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Şerh Hissindedir.						
Ehli	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Temin						
Geldi	Yevmiye No.	CIR No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil	
CH No.	13869	2	145		30/12/2004		CIR No.
Sahife No.	Sicil No Uygundur CANKAYA 3. PAZARCIYI SİTİ MODÜSÜ İZMİR İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.						Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : Aşağıdaki bilgiler tapu siciline kayıtlı olup, tapu siciline istinadla alınmıştır. Tapu Sicil No : 13869 / 2 / 145 / 4 / 30/12/2004 / 873,00 m ² / 434432 / 1163 / 4 / 16,000,000,000,000.00 TL							
Etiler Mahallesi Ankara - 2003 Dönemine Kait eden tapu siciline istinadla alınmıştır.							
Stok No 129							

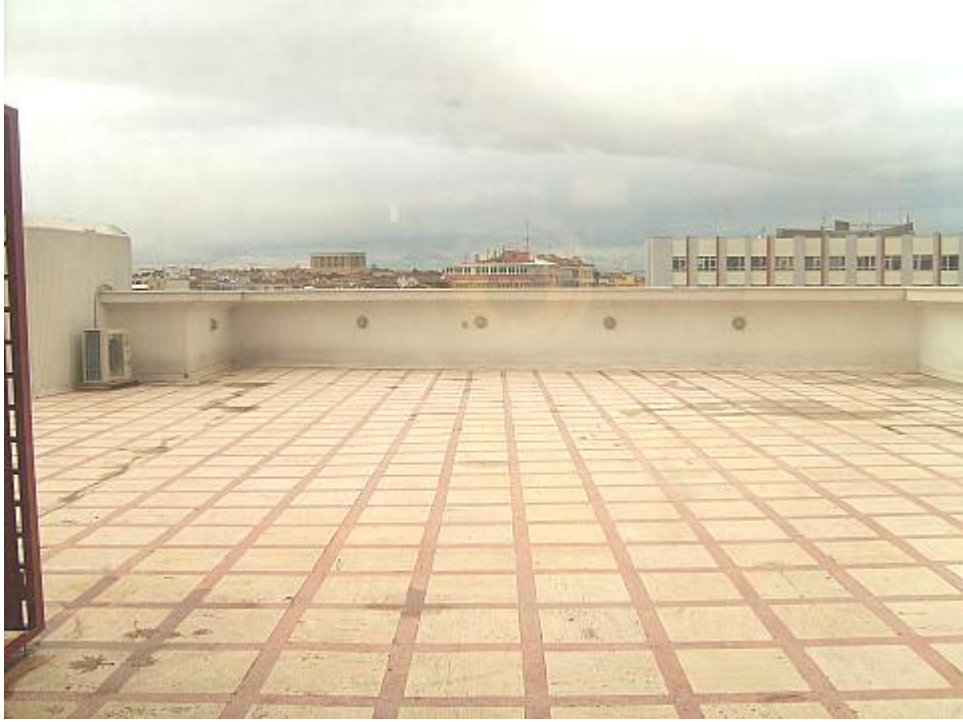
Taşınmazın Görünümü
GMK Bulvarı-İzmir Caddesi Cephesi



GMK Bulvarı Cephesi



Teras



Tip Merdiven Evi



8. Kat

Bar



Lokanta



Mutfak-Bar



Kurs Salonu



7. Kat
Dernek



**6. Kat
Mutfak**



Salon



Ofisler

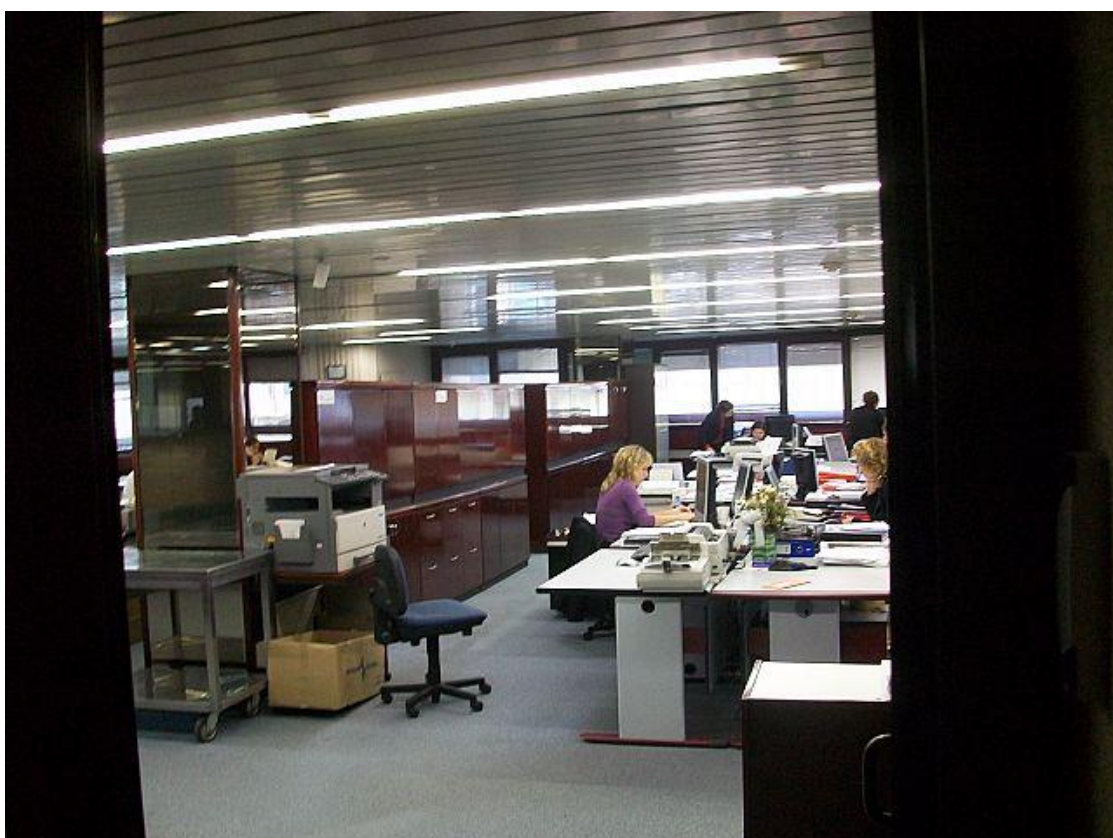


5. Kat
Yatırım Finansman Katı





4. Kat



3. Kat



2. Kat

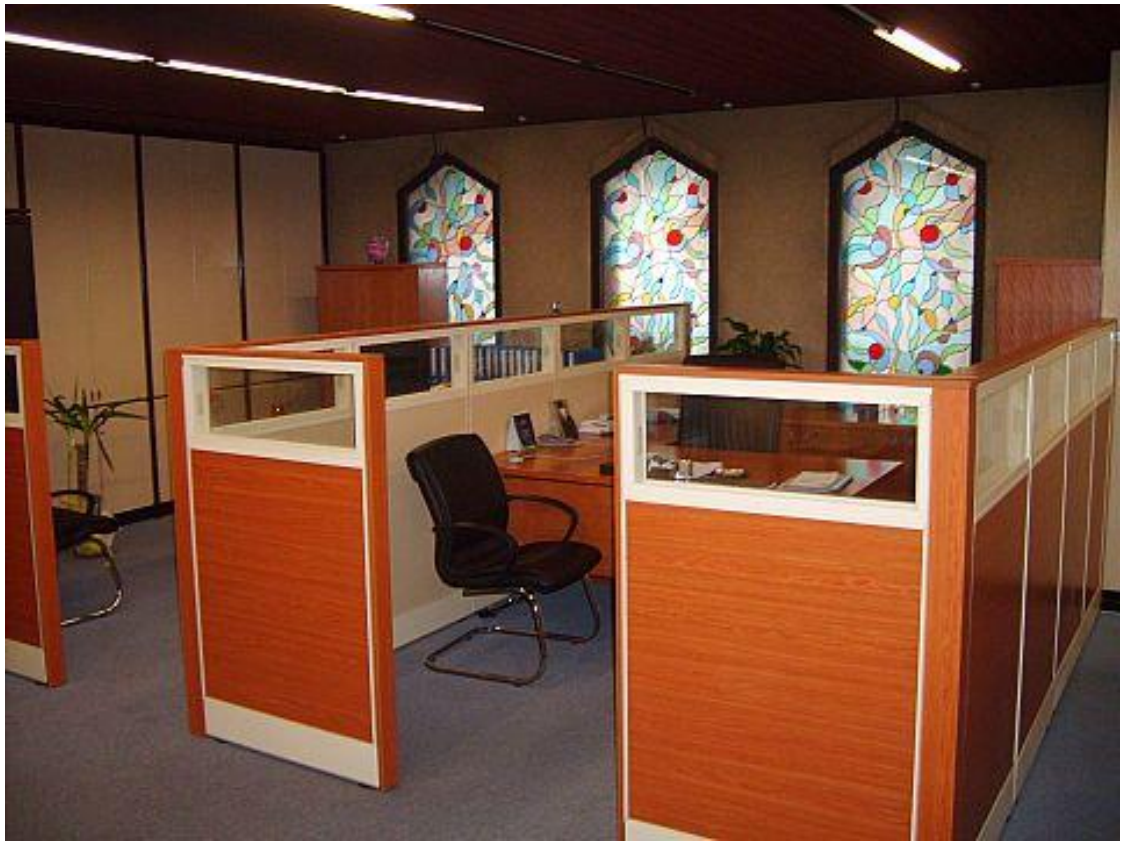


1. Kat



Zemin Kat





1. Bodrum Kat



2. Bodrum Kat



3. Bodrum Kat





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 Şicil 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

