

DEĞERLEME RAPORU

RAPORU TALEP EDEN	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: İş Bankası Merkez Şube Binası Cumhuriyet Caddesi, No:2 <u>Muratpaşa-ANTALYA</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/ 10035
EKSPERTİZ TARİHİ	: 26 Aralık 2008
RAPOR TARİHİ	: 29 Aralık 2008
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen İş Bankası Antalya Merkez Şube Binası'nın değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	3
TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....	4
TAPU TAKYİDATI.....	4
TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	5
BÖLGE ANALİZİ.....	6
YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	7
AÇIKLAMALAR.....	8
DEĞERLENDİRME.....	9
FİYATLANDIRMA.....	10
SONUÇ.....	14

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 Çarşı▪ 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	: Antalya – Merkez (Muratpaşa)
BUCAĞI	: 2. Bölge (*)
MAHALLESİ	: Balbey
MEVKİİ	: ---
PAFTA NO	: 34
ADA NO	: 341
PARSEL NO	: 77
NİTELİĞİ	: Kargir banka hizmet binası (**)
ARSA ALANI	: 479 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 13876
CİLT NO	: 9
SAHİFE NO	: 813
TAPU TARİHİ	: 30.12.2004

(*) Yeni, Muratpaşa Tapu Sicil Müdürlüğü.

(**) Arsa üzerindeki yapı için cins tashihi yapılmıştır.

TAPU TAKYİDATI

Antalya ili, Merkez-Muratpaşa ilçesi, Muratpaşa Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede, tapu sicil memuru, rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notun bulunduğunu beyan etmiştir.

Beyanlar Bölümü:

- **Eski eser şerhi.** (21.3.2000 tarih ve 2069 yevmiye no ile)

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, Antalya ili, Merkez ilçesinde, kentsel rantın en yüksek olduğu bölgelerden biri olan Cumhuriyet Caddesi, İsmetpaşa Caddesi, Atatürk Caddesi ile Ali Çetinkaya Caddeleri'nin kesiştiği köşe parselde konumlu **2 kapı nolu İş Bankası Antalya Merkez Hizmet Binası**dır.

Antalya'nın ana arterlerinden olan ve gerek yaya gerekse araç trafiğinin yoğun şekilde yaşandığı Cumhuriyet, Atatürk ve Ali Çetinkaya Caddeleri'nin kesiştiği kavşakta konumlu taşınmazın yakın çevresinde işyeri olarak kullanılan, genelde bitişik nizamda inşa edilmiş, 5 - 7 katlı yapılar ve iş merkezleri bulunmaktadır.

Cumhuriyet Caddesi tek yönde araç trafiğinin ve nostaljik tramvay hattının geçtiği bir caddedir. Cumhuriyet Caddesi ve çevresinde, son dönemde hayata geçirilen düzenleme çalışmaları (yaya yürüyüş yolları, süs havuzları, refüj yeşillendirmesi, eski yapıların yıkım / bakım ve onarımı) ile bölgenin çehresi değişmektedir.

Bitişğinde Alternatif Bank, İNG Bank (İsmetpaşa Caddesi üzerinde), Hamam Bistro ve Old Hamam Bazaar (Cumhuriyet Caddesi üzerinde); karşısında Belediye İş Hanı, Garanti Bankası, Necati Dölen İş Hanı ve Dönerciler Çarşısı; karşı çaprazında ise PTT Üçkapılar Şubesi yer almaktadır.

Taşınmaz Saat Kulesi'ne 150 m., Kışlahan Çarşısı'na 300 m., Antalya Lisesi'ne 350 m., Cumhuriyet Meydanı'na yaklaşık 450 m. mesafededir.

BÖLGE ANALİZİ

Tarihi, kültürel ve doğal güzellikleriyle eski bir turizm ve mesken bölgesi olan Antalya, son 20 - 30 yıldaki ekonomik gelişimi ve önemli boyuttaki turizm yatırımları nedeniyle önemli ölçüde iç göç almaya başlamıştır. Bu süreçle birlikte kent hızla büyümüş, konut bölgeleri kent merkezinin çevresinde yoğunluk kazanmış, eski kent merkezi ise büyük ölçüde ticaret ve turizm merkezi haline gelmiştir. Bu bağlamda Ali Çetinkaya Caddesi üzerinde bulunan eski doğumhane binası, İsmetpaşa Ortaokulu ve Kız Meslek Lisesi yıkılarak yeni proje çalışmalarına başlanmıştır.

Kentin ekonomik yapısındaki bu değişim ve büyümeye paralel olarak iş merkezi ve çarşı türündeki yapıların sayısı da hızlı bir şekilde artmış ve bu durum, trafik yoğunluğu, otopark ihtiyacı ve alt yapı gibi problemleri de beraberinde getirmiştir.

Son yıllarda açılan ana yolların (arterler) yanı sıra yeni yapılan kavşak düzenlemeleri ve alt ve üst geçitlerin de devreye girmesi ile trafik problemi büyük ölçüde çözümlenmeye çalışılmıştır. Konu binanın güneyinden nostaljik tramvay hattı; doğusundan hafif metro hattı geçmektedir.

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Tek taraftan bitişik
KAT ADEDİ	: 7 (2 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat)
TOPLAM ALANI	: Brüt 3.353 m² (*)
ELEKTRİK	: Şebeke
JENERATÖR	: Mevcut
UPS	: Mevcut
SU	: Şebeke
SU DEPOSU	: 6 adet toplam 10 tonluk mevcut
KANALİZASYON	: Şebeke
ARITMA SİSTEMİ	: Mevcut
ISITMA VE SOĞUTMA SİSTEMİ	: Split ve salon tipi klima
HAVALANDIRMA	: Mevcut
ASANSÖR	: 1 adet Kone marka 13 kişilik asansör mevcut
GÜVENLİK	: Hırsız alarm tesisatı ve güvenlik kameraları mevcut
YANGIN TESİSATI	: Duman dedektörlü yangın ihbar sistemi ve yangın dolapları mevcut
TELEFON SANTRALI	: 66 dahili, 10 harici hatlı telefon santralinin yanı sıra 30 adet direkt (harici) hat ve 2 adet faks hattı mevcut
PARK YERİ	: Yok
YANGIN MERDİVENİ	: Yok
SATIŞ KABİLİYETİ	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

(*) Muratpaşa Belediyesi'nde incelenen 04.05.1992 tarih ve 26-26 nolu Yapı Kullanma İzin belgesinden alınmıştır.

AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmaz (İş Bankası Antalya Merkez Şubesi ve Antalya Ticari Şube Binası) **479 m²** yüzölçümlü bir parsel üzerinde yer almaktadır.
- Binanın inşasına, 13.07.1988 tarih ve 16-20 nolu yapı ruhsatı ile müsaade edilmiştir.
- Bina; 2 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır.
- 7 katta toplam **brüt 3.353 m²** kullanım alanına sahiptir. (bkz.ekler)
- Bina;
 - 2. bodrum katta**arşiv, elektrik pano odası, 2 adet malzeme deposu, su depoları, WC'ler, arıtma sistemi;**
 - 1. bodrum katta**ana kasa, kiralık kasa, WC, arşiv;**
 - zemin katta**banka şubesi, 2 adet WC;**
 - 1. ilâ 3. katlarda..... **banka şubesinin departmanlarına ait ofis ve açık ofis hacimleri, çay ofisi, 2 adet WC**
 - 4. katta.....**emekli lokali restorantı**
hacimlerinden oluşmaktadır.
- Pencere doğramaları alüminyumdan mamul ve çift camlıdır.
- İç kapılar ahşap mobilya kapıdır.
- Çatıda, zemini seramik kaplı, emekli lokali olarak düzenlenen açık teras vardır.

- Ana merdiven evi, binanın arka bölümünde yer almaktadır. Arka bölümde personel girişi vardır.
- WC'ler ve çay ofisi; merdiven evindeki kat hollerinde yer almaktadır.
- Zemin, 1. ve 2. katlar arasında mermer basamaklı ve paslanmaz çelik korkuluklu, yarım döneel betonarme merdiven ile ikinci bir bağlantı sağlanmıştır.
- Binada 2007 yılında köklü tadilat yapılmış olup yapı malzemeleri ve asansör yenilenmiştir.
- Bordum katlarda; zeminler seramik, duvarlar plastik boyalı, tavanlar kısmen spot aydınlatmalı alçıpan asma tavan kısmen plastik boyalıdır.
- Diğer katlarda şube hacimleri, ofisler, kat holleri ve koridorlarda, zeminler granit/seramik, duvarlar saten boyalı, tavanlar perfore asma tavadır.
- Fan-coil sistemi eskidiğinden iptal edilmiş ve binanın iklimlendirilmesi tüm katlarda split ve salon tipi klimalarla sağlanmıştır.

DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- Arsa üzerindeki yapı için cins tashihinin yapılmış olması,
- Köklü bir tadilat görmesi ve yapı malzemelerinin yenilenmiş olması,
- Çevresinde, benzer niteliklerde az sayıda yapı bulunması,
- Müşteri celbi ve reklâm kabiliyetinin yüksek olması.

Olumsuz etken:

- Otopark alanının olmaması ve bölge genelinde yaşanan otopark sıkıntısı.

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 mevcut pazar bilgilerinden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiraya verilmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, inşaat özellikleri, reklâm kabiliyeti ve ticari potansiyel gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tesbitlerde bulunulmuştur.

Emsal-1: Beyaz Emlak - Tel:0533 345 23 37

İsmetpaşa Caddesi üzerinde, 12 m² giriş kat, 12 m² asma katlı köşe dükkan için 210.000,-YTL istenmektedir. (Kiracısı mevcut olup aylık kira bedeli 950,-YTL'dir.)

Emsal-2: Beyazıd Emlak - Tel:0533 397 22 65

Atatürk Caddesi üzerinde, Büyükşehir İş Hanı arkasında, 30 m² tek katlı dükkan için 450.000,-YTL istenmektedir. (Aylık kira bedeli 2.500,-YTL'dir.)

Emsal-3: ADY Emlak - Tel:0532 344 42 24

Cumhuriyet Meydanı karşısında, 300 m² (B:120 m², Z: 100 m², A: 80 m²) depolu asma katlı dükkan (taşınmaza uzak mesafede) için 825.000,-YTL istenmektedir. (Aylık kira bedeli 6.000,-YTL'dir.)

Emsal-4: Sahibinden - Tel:0533 471 96 23

Saat Kulesinin karşısındaki heykele cepheli (Cumhuriyet Caddesi'ne cephesi yoktur), taşınmaza 130 m. mesafede, 122 m² 3 katlı dükkan için 650.000,-Euro istenmektedir.

Emsal-5: Sağlam Emlak

Bankalar Caddesi'nde (yıkılan okulların olduğu Ali Çetinkaya Cad.) 25 m² dükkan için 250.000,-Euro istenmektedir.

Bu araştırmalarından hareketle rapora konu taşınmazın konumu, büyüklüğü, kullanım fonksiyonu, mimari özellikleri, inşaat kalitesi, yapı malzemelerinin yenilenmiş olması ve halihazır durumu dikkate alınarak **arsa dahil ortalama (*) m² birim değeri için 3.600,-YTL** hesap ve takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmazın arsa dahil toplam değeri:

3.353 m² x 3.600 YTL/m² \cong **12.070.000,-YTL** olarak belirlenmiştir.

(*) Bu ortalama birim değer tesbitinde, 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 13. sayfadaki tablonun üst kısmında sunulmuştur.

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı % 10 olarak belirlenmiştir.

Kira Gelirleri:

Binanın 2009 yılı aylık kira değerinin, 92.000,-YTL mertebesinde olacağı kabul edilmiş ve hesaplamalarda bu değer ortalama kur üzerinden karşılığı (~ 58.696,-USD) alınmıştır. Kira gelirinin her yıl ABD enflasyonu oranında 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 13'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere binanın bugünkü finansal değeri yaklaşık **9.950.000,-YTL** olarak bulunmuştur.

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakındır. Ancak 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 12.070.000,-YTL olarak belirlenmiştir.

İŞ BANKASI ANTALYA HİZMET BİNASI

(YTL)

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

Kiralanabilir Alan (m ²)	3.353												
Aylık Kira Değeri (USD)		58.696	59.870	61.067	62.288	63.534	64.805	66.101	67.423	68.771	70.147	71.550	

29/12/2008 USD/YTL	1,504
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	1,504	1,631	1,751	1,867	1,974	2,076	2,166	2,244	2,317	2,385	2,455	2,527
Ortalama Kur	1,504	1,567	1,691	1,809	1,921	2,025	2,121	2,205	2,281	2,351	2,420	2,491

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	1,77	2,11	2,50	2,94	3,43	3,98	4,60	5,31	6,14

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

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

Kira gelirleri (YTL)	0	1.104.000	1.214.706	1.325.701	1.435.521	1.543.803	1.649.378	1.749.043	1.845.178	1.940.161	2.037.169	2.139.027
----------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Serbest Nakit Akımı	0	1.104.000	1.214.706	1.325.701	1.435.521	1.543.803	1.649.378	1.749.043	1.845.178	1.940.161	2.037.169	2.139.027
---------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Uç Değer												21.390.275
----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	904.820	822.408	747.562	679.508	617.696	561.487	510.410	463.994	421.804	383.458	348.598
---------------------------------------	---	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Uç Değerin Bugünkü Değeri												3.485.984
---------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------

29/12/2008 İtibarı İle Toplam Değer	9.947.730
29/12/2008 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	6.614.182

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **İş Bankası Antalya Merkez Hizmet Binası**'nın yerinde yapılan incelemesi sonucunda konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonuna, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla **arsa dahil değeri için,**

12.070.000,-YTL (Onikimilyonyetmişbin Yeni Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(12.070.000,-YTL ÷ 1,504 YTL/USD (*) ≅ **8.025.000,-USD**)

(12.070.000,-YTL ÷ 2,117 YTL/Euro (*) ≅ **5.700.000,-Euro**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,504 YTL; 1,-Euro = 2,117 YTL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazın sigortaya esas değeri ~ 2.700.000,-YTL'dir.

Taşınmazın KDV dahil değeri ~ **14.245.000,-YTL**'dir.

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

İşbu rapor, **İş GYO A.Ş.**'nin talebi üzerine ve üç orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 29 Aralık 2008

(Ekspertiz tarihi: 26 Aralık 2008)

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

Tacettin KIZILTEPE
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400781)

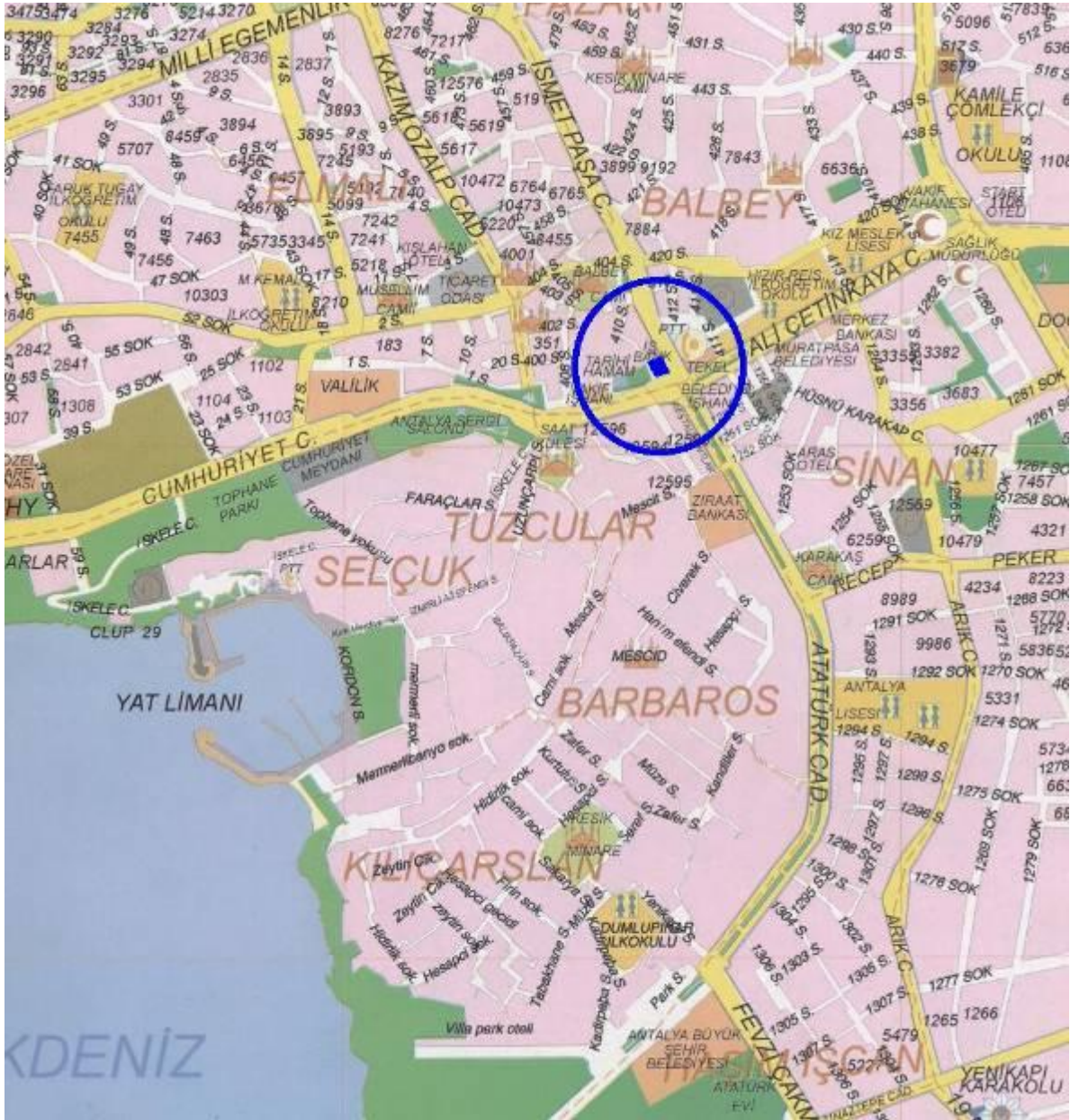
Eki:

- Konum krokisi ve uydu görüntüleri
- Tapu sureti
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- İmar Plan örneği
- Kesit, vaziyet ve kat planı
- Fotoğraflar
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme sözleşmesi sureti

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Değerlemeye Yardım Edenler:


Özge KAPLAN DEMİRTAŞ
Değerleme Elemanı / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi







Uydu görüntüleri

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANTALYA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf
	İlçesi	MERKEZ/2				
	Mahallesi	BALBEY				
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkii					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü Ha m ² dm ²		
	341	77	KARŞIR BANKA HİZMET BİNASI	479	.00	
Sınır	Paftasında					
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		ÇEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
SATIŞ 8.000.000,000.000 TL						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi					
	Tavazı: eğlu Türkiye İř Bankası A.ř. adına kayıtlı iken, tışından tescil edildi. Yönetsim Planı : 21/03/2000					
Sahibi	İř Gayrimenkul Yatırım ORTAKLIğI A.ř. t.					
Geldi	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarih	Gittisi
	12876	9	813		30/12/2004	
Sahife No.	Siciline Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.	ATILLA SENEAY 7 Tapu Sicil Müdürü					Sıra No.
Tarih	NOT : Bu senedin parayla tahvil ve teminat için kullanılması mümkün değildir. Tasarrufların Hükümeti tarafınca tasarrufların Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmesi.					Tarih
	16/11/1999					

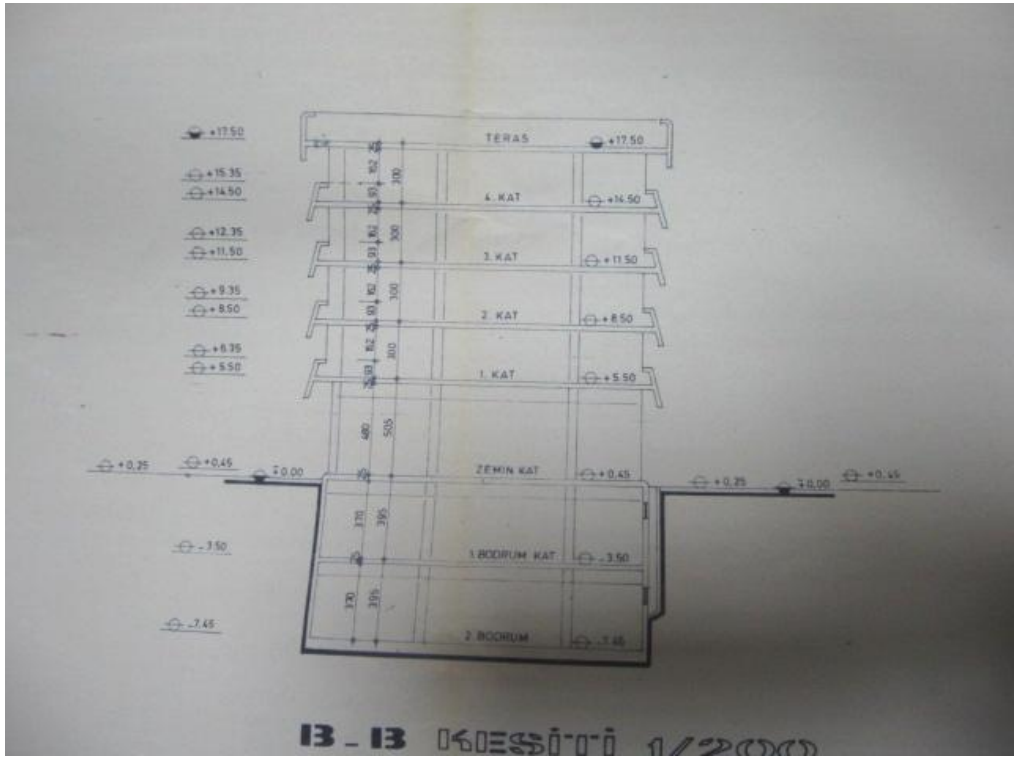
Türk Tapu Kurumu Basımevi, Ankara - 2001

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

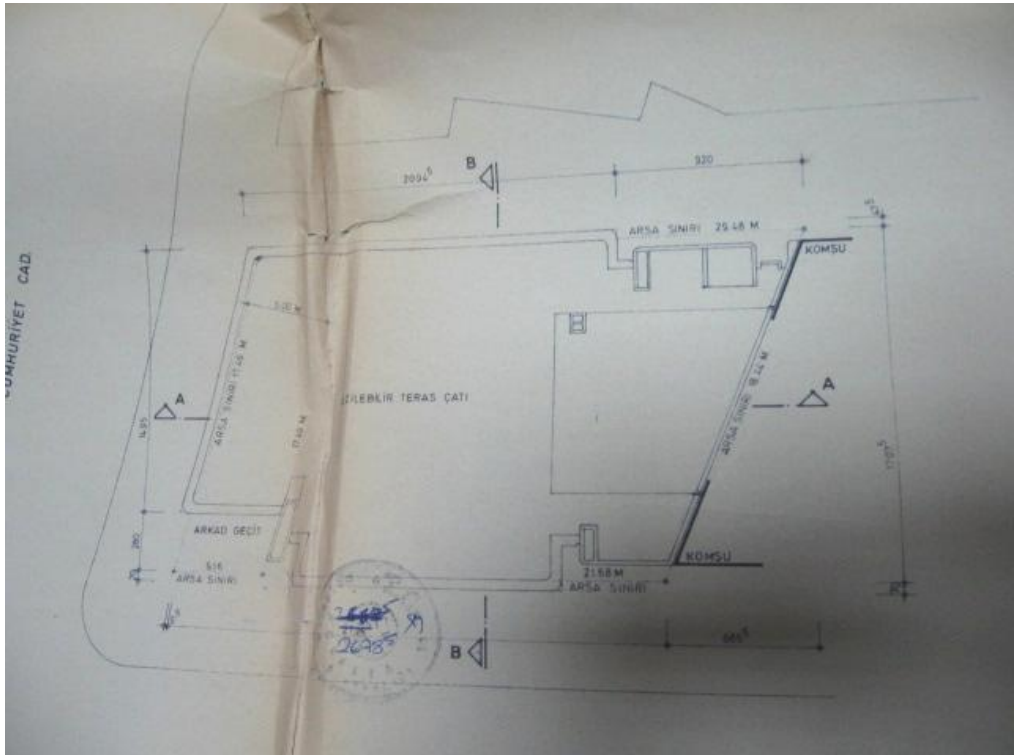
Stok No 199

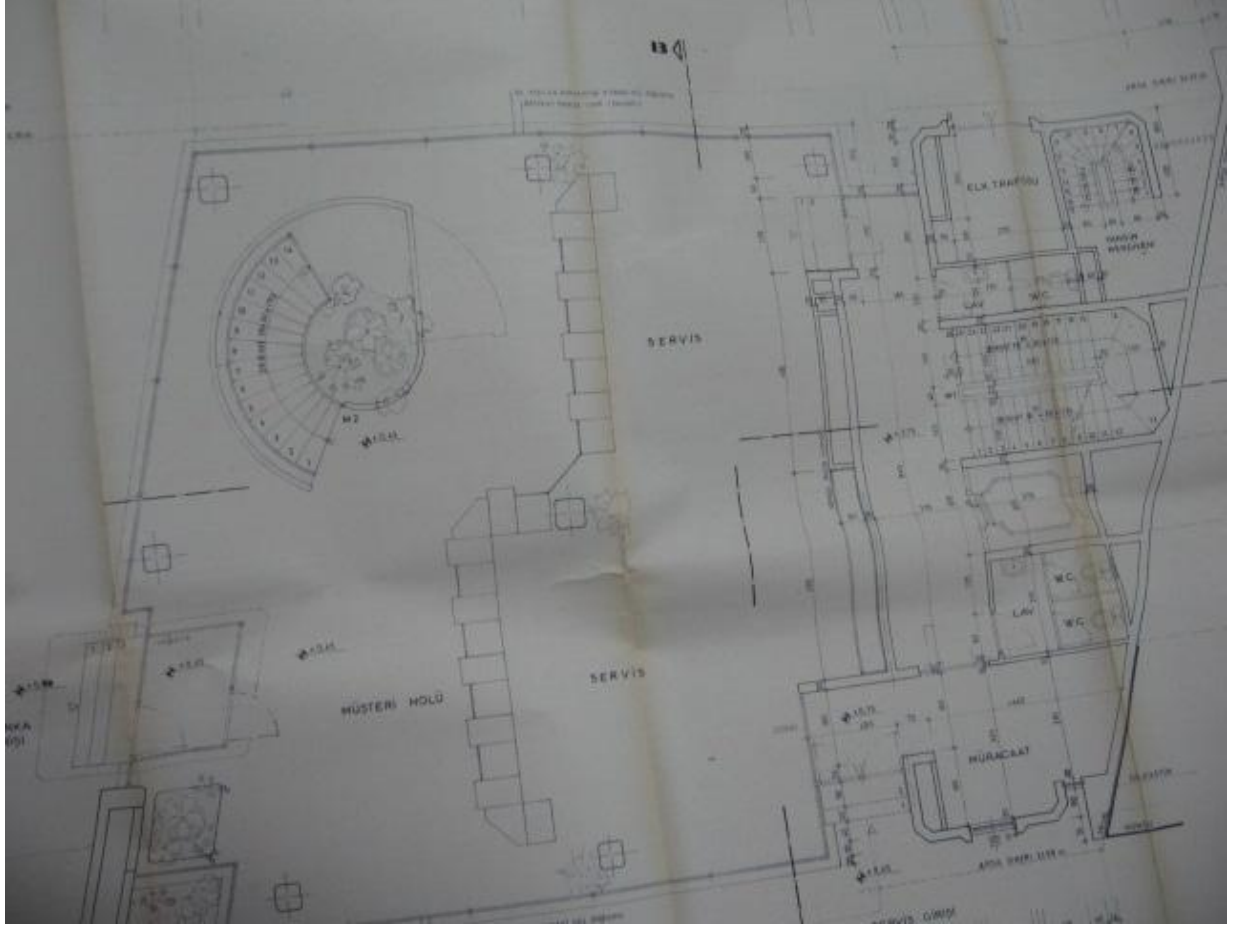


Plan örneği



kesit





Kat planı (eski mimari proporsiyonda)





Taşınmazın görünüşü



teras



WC



4. kat



4. kat



3. kat



2. kat



2. kat



1. kat



1. kat



Zemin kat



1. bodrum arşiv



2. bodrum arşiv



Su depoları ve arıtma sistemi



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





ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı	: Tacettin KIZILTEPE
Doğum Yeri ve Tarihi	: Zonguldak, 12.04.1973
Medeni Hali	: Bekar
Mesleği	: Harita Teknikeri , İşletmeci
Lisans No	: 400781
Yabancı Dilleri	: İngilizce (orta düzeyde)
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı	: Yıldız Teknik Üniversitesi MYO / 1994 Anadolu Üniversitesi, İşletme Fakültesi / 2003

Mesleki Tecrübe

Ağustos 1994 – Ocak 1995	Adım Mühendislik A.Ş. – İstanbul Harita Teknikeri
Ocak 1995 - Nisan 1997	KBHN Kent Bilgi Sistemleri A.Ş.- İstanbul Harita Teknikeri
Nisan 1997 - Eylül 1998	Bimpaş Mühendislik A.Ş.- İstanbul Harita Teknikeri
Eylül 1998 - Mayıs 2005	Star Harita Ltd. Şti.- İstanbul Harita Teknikeri
Haziran 2005 - ...	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 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 TÖKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 08.07.2008

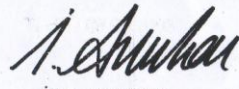
No : 400781

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

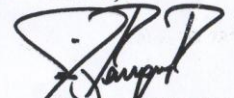
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Tacettin KIZILTEPE

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

