

## DEĞERLEME RAPORU

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	<b>: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	<b>: Ankara İş Kulesi Atatürk Bulvarı, No : 191 <u>Kavaklıdere - Çankaya / ANKARA</u></b>
<b>İSTEK YAZISI</b>	<b>: 09 Kasım 2009 tarih ve 2330 sayılı yazı</b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	<b>: 24 Kasım 2009 tarih ve 016-2009/030 sayı ile</b>
<b>MÜŞTERİ NO</b>	<b>: 016</b>
<b>RAPOR NO</b>	<b>: 2009/8976</b>
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	<b>: 25 Kasım 2009</b>
<b>RAPOR TARİHİ</b>	<b>: 28 Aralık 2009</b>
<b>RAPORUN KONUSU</b>	<b>: Bu rapor, mülkiyeti İş G.Y.O. A.Ş.'ne ait olan ve üç bloktan oluşan <b>Ankara İş Kulesi</b>'nin değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.</b>

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

## MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

## TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

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

### **Şerhler Bölümü:**

- 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 sırasında) Yargıtay Binası, ABD Büyükelçiliği ve TBMM Binaları,
- \* güneyinde (John F. Kennedy Caddesi'nin karşı sırasında) Ankara Sanayi Odası binası inşaatı ve Çankaya Belediyesi Çağdaş Sanatlar Merkezi,
- \* doğusunda (Tunus Caddesi'nin karşı sırasında) 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 m<sup>2</sup>**'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

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A.K.
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık (Blok nizam)
<b>MİMARİ TASARIM</b>	: Yapı, üç adet bloktan oluşmaktadır. Bloklar dikdörtgen plan üzerine kuruludur. Çok katlı B Blok normal katlarda yukarı doğru daralan bir siluete sahiptir.
<b>KAT ADEDİ</b>	: <b>A Blok:</b> 6 (3 Bodrum + Zemin + 2 Normal kat) <b>B Blok:</b> 29 (3 Bodrum+Zemin+23 Normal kat+2 Tesisat katı) <b>C Blok:</b> 6 (3 Bodrum + Zemin + 2 Normal kat)
<b>YAPININ YAŞI</b>	: 33
<b>TOPLAM ALANI</b>	: Brüt <b>26.488,18 m<sup>2</sup></b> (Ortak kullanım alanları dahil)
<b>YAPININ BÖLÜMLERİ:</b>	Tamamı işyeri (ofis) olarak kullanılmaktadır.
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke (2 adet x 1.000 kVA kapasiteli trafo mevcut)
<b>JENERATÖR</b>	: Mevcut (2 adet x 350 kVA kapasiteli, 1 adet x 300 kVA kapasiteli, dizel yakıtlı)
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>DOĞALGAZ</b>	: Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	: Mevcut (2 adet; 80 ve 60 ton kapasiteli ve betonarme)
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	: Merkezi sistem (doğalgaz yakıtlı); 3 adet x 1.000.000 kcal/h kapasiteli doğalgaz kazanları mevcut
<b>KLİMA TESİSATI</b>	: Merkezi sistem
<b>PARATONER</b>	: Mevcut
<b>ASANSÖR</b>	: 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.)
<b>PARK YERİ</b>	: 70 Araçlık kapalı otopark mevcut <b>(otopark kapasitesi yetersizdir)</b>
<b>YANGIN TESİSATI</b>	: Yangın dolapları, tüplü söndürücüler, duman algılayıcı sensörler, garajlarda ve tesisat merkezinin bir kısmında sprinkler sistemi mevcuttur.
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	: B Blok'ta mevcut (Demirden mamul)
<b>GÜVENLİK</b>	: Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
<b>DIŞ CEPHE</b>	: Brüt beton + akrilik boya
<b>ÇATI</b>	: Teras tipi tectritli çatı
<b>SATIŞ KABİLİYETİ</b>	: Kat irtifakı kurulmadığı için bina <b>bir bütün halinde</b> ya da <b>hisse satışı</b> şeklinde satılabilirlik özelliğine sahiptir.

## AÇIKLAMALAR

### Blokların Katlara Göre Kullanım Alanları :

#### B BLOK:

KAT ADI	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )
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
<b>TOPLAM</b>	<b>12.974,67</b>



## A VE C BLOK:

KATLAR	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	
	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
<b>TOPLAM</b>	<b>3.839,53</b>	<b>9.673,98</b>

## 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 m<sup>2</sup>'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:**

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

**Islak hacimler ( mutfak, WC ):**

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

**Merdiven evleri:**

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

**Bloklar arasındaki bağlantı koridorları:**

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

**Teknik servis hacimleri:**

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

**Kapalı otoparklar:**

<b>Zemin</b>	<b>Beton</b>
<b>Duvar</b>	<b>Brüt beton</b>
<b>Tavan</b>	<b>Brüt beton</b>

## 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.

- Cinnah Caddesi üzerinde konumlu bir binanın 1. normal katında yer alan 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, ofis kullanımına uygun daire 270.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0312 441 21 31)
- Cinnah Caddesi üzerinde konumlu bir binanın 2. normal katında yer alan 160 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, ofis kullanımına uygun daire 230.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0312 442 76 00)
- Cinnah Caddesi üzerinde konumlu otoparklı binanın 3. normal katında yer alan 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, ofis kullanımına uygun daire 250.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0312 441 21 31)
- Cinnah Caddesi üzerinde konumlu otoparkı bulunan ~17 yıllık binanın 2. normal katında yer alan 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, ofis kullanımına uygun daire 355.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0312 437 00 00)
- Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde konumlu binanın 5. normal katında yer alan 160 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofis 315.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0312 427 47 40/ 0506 518 37 01)
- Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu bir binada, zemin katta bulunan 20, 21 ve 22 bağımsız bölüm numaralı işyerlerinin birleştirilmesinden oluşan Eurobank Tefken tarafından banka şubesi olarak kullanılan 317 m<sup>2</sup> işyerinin 22.000,-TL kira verdiği bilgisi şifahi olarak öğrenilmiştir. (Tel:0312 286 38 25)
- Atakule'nin karşısında inşaati yeni tamamlanmış binanın 1. normal katında konumlu 375 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 1.200.000,-USD bedelle satılıktır. Aynı taşınmaz aylık 8.000,-USD bedel ile kiralıktır. (Tel: 0312 440 96 25)
- Atakule'nin karşısında inşaati yeni tamamlanmış binanın 4. normal ve çatı katında konumlu 600 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 2.200.000,-USD bedelle satılıktır. Aynı taşınmaz aylık 14.000,-USD bedel ile kiralıktır. (Tel: 0312 440 96 25)
- Hořdere Caddesi'nde konumlu, 3 katlı ve toplam 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı iş yeri 1.500.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0536 442 69 12)
- Karum İş Merkezi içerisinde konumlu, 2. normal katta ara koridorda yer alan, 30 m<sup>2</sup> kullanım alanlı iş yeri için talep edilen aylık kira değeri 1.000,-TL'dir. (Tel: 0532 412 94 40)

- Karum Alışveriş Merkezi içerisinde konumlu, 40 m<sup>2</sup> kullanım alanlı iş yeri için talep edilen aylık kira değeri 900,-TL'dir. (Tel: 0312 419 19 25)
- Karum Alışveriş Merkezi içerisinde konumlu, 2. normal katta ara koridorda yer alan, 23 m<sup>2</sup> kullanım alanlı iş yeri 155.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0312 710 88 33)
- Üsküp Caddesi üzerinde konumlu ~ 35 yıllık bir binanın 1. normal katında yer alan 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3+1 daire, 220.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0312 447 71 11)
- Üsküp Caddesi üzerinde konumlu ~ 30 yıllık bir binanın 1. normal katında yer alan 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3+1 daire, 190.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0533 349 57 08)

Piyasa araştırmalarından hareketle, değerlemeye konu A, B ve C Bloklar'ın konumları, büyüklükleri, kullanım fonksiyonları, mimari ve inşai özellikleri ile **simgesel ayrıcalığı da (\*)** dikkate alınarak blok bazında takdir olunan (arsa dahil) m<sup>2</sup> birim ve toplam değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Blok Adı	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Değeri (TL)
A	3.839,53	3.750	14.400.000
B	12.974,67	3.350	43.465.000
C	9.673,98	3.750	36.275.000
<b>TOPLAM</b>			<b>94.140.000</b>

(\*) Çevrede emsal özellikte başka bir taşınmaz bulunmadığından tablolardaki m<sup>2</sup> birim değerleri, emsal teşkil etmemekle birlikte bölgede yer alan daha küçük ölçekteki ofis, işyeri ve dükkânların 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 2010 yılı aylık kira değerinin, 540.000,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiş ve hesaplamalarda bu değer ortalama kur üzerinden USD karşılığı (~ 351.395,-USD) alınmıştır. Kira gelirinin her yıl % 3 oranında (Kira gelirinin büyük bölümünün TL bazında ve yıllık 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 **82.050.000,-TL** olarak bulunmuştur.

**Görüleceği üzere iki yöntemle bulunan değerler arasında yaklaşık % 15 mertebesinde 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 94.140.000,-TL olarak belirlenmiştir.**



**ANKARA İŞ KULESİ**

(TL)

**2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020**

Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	26.488												
Aylık Kira Değeri (USD)		351.395	361.937	372.795	383.979	395.498	407.363	419.584	432.171	445.136	458.490	472.245	

28/12/2009 USD/TL	1,513
12/2008 – 11/2009 TÜFE	5,43%
Reel İskonto Oranı	8%

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE)	6%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	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%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

Dönem Sonu Kuru	1,513	1,560	1,606	1,654	1,702	1,752	1,804	1,857	1,917	1,973	2,031	2,091
Ortalama Kur	1,513	1,537	1,583	1,630	1,678	1,727	1,778	1,830	1,887	1,945	2,002	2,061

Reel İskonto Oranı	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Nominal İskonto Oranı	14%	14%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	14%	13%	13%	13%
1 / İskonto Faktörü	1,00	1,14	1,29	1,47	1,66	1,89	2,14	2,42	2,75	3,13	3,55	4,02

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

**2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020**

Kira gelirleri (TL)	0	6.480.000	6.877.148	7.291.800	7.731.453	8.197.614	8.691.882	9.215.951	9.785.780	10.390.392	11.016.871	11.681.124
---------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------

Serbest Nakit Akımı	0	6.480.000	6.877.148	7.291.800	7.731.453	8.197.614	8.691.882	9.215.951	9.785.780	10.390.392	11.016.871	11.681.124
---------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------

Uç Değer

146.014.050

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	5.689.202	5.319.348	4.973.610	4.650.343	4.348.088	4.065.478	3.801.237	3.554.247	3.323.162	3.107.169	2.905.214
---------------------------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Uç Değerin Bugünkü Değeri

36.315.173

28/12/2009 İtibarı İle Toplam Değer	82.052.271
28/12/2009 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	54.231.508

## 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,**

**94.140.000,-TL** (Doksan dört milyonyüzkırkbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(94.140.000,-TL ÷ 1,513 TL/USD (\*) ≅ **62.220.000,-USD**)

(94.140.000,-TL ÷ 2,181 TL/Euro (\*) ≅ **43.165.000,- Euro**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle 1 USD = 1,513 TL ; 1 Euro = 2,181 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Binanın sigortaya esas inşai değeri **26.150.000,-TL,**

Binanın **KDV dahil** değeri ~ **111.085.000,-TL**'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. 28 Aralık 2009

(Ekspertiz tarihi: 25 Kasım 2009)

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	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
İlçesi	ÇANKAYA					
Mahallesi	KAVAKLI DERE					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
114.000,00			5708	63	ha	m <sup>2</sup> 6.287,00 m2
Niteliği	A ve C Bloklar Üçer Kat B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina					
Sınırı	Firmındadır Zemin Sistem No : 9817380					
Edinme Sebebi	3686287 sayılı TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKİS 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.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	6536	6	530		20/03/2008	Cilt No.
Sahife no.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

İKİS GAYRİMENKUL YATIRIM  
 ORTAKLIĞI A.Ş.  
 31 Mart 2008  
 NO: 675  
 Sayı: Deyev

Sahife Uygundur  
 Sadece Demir  
 Çankaya İl Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü  
 20 KASIM 2008

NOT: \* Müktefiyetler için tapu sicil müdürlükleri tarafından düzenlenmiştir.  
 \*\* Tapu Sicil Müdürlükleri tarafından düzenlenmiştir. Tapu Sicil Müdürlükleri tarafından düzenlenmiştir.



**Taşınmazın Görünümü**



**Taşınmazın Görünümü**

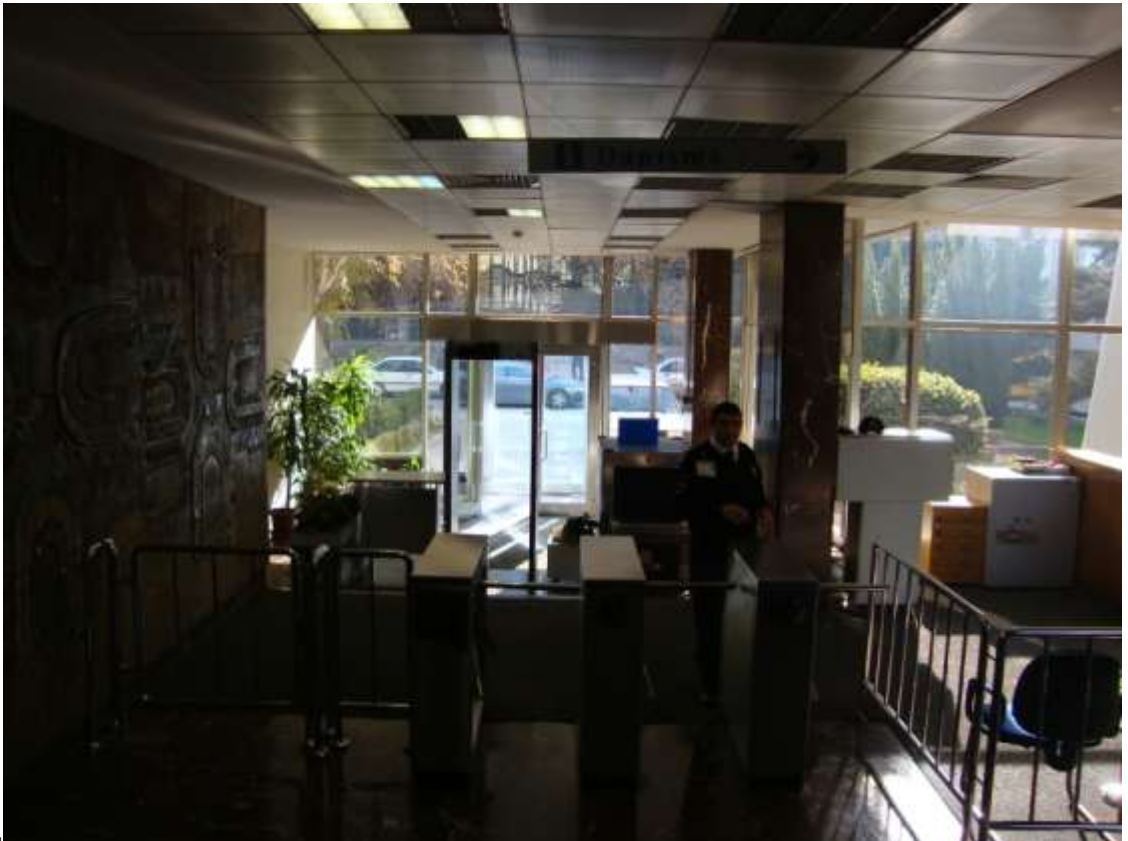


**Şube girişi**

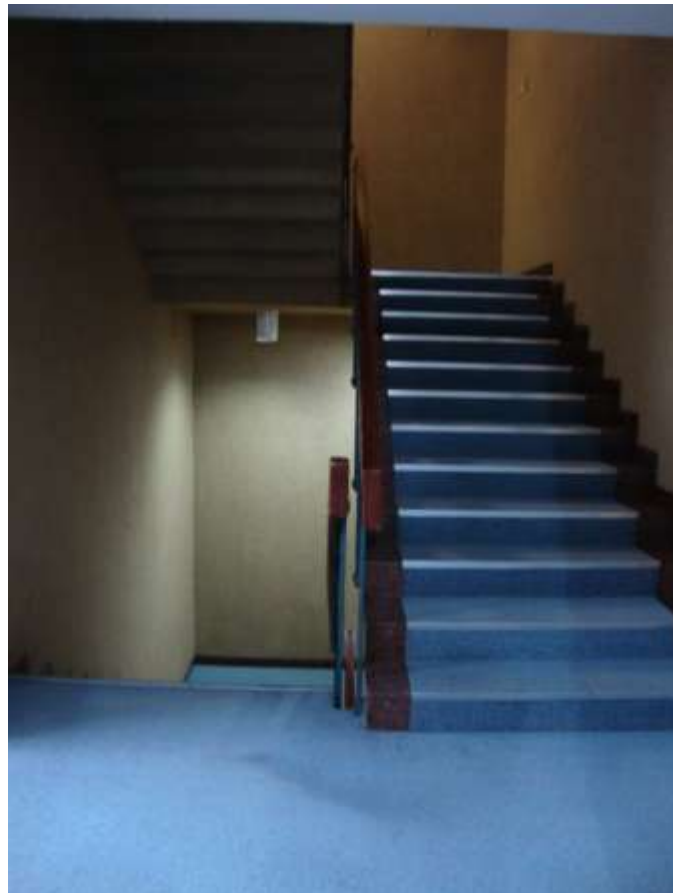


**Bina Girişi**

İç Mekan Fotoğrafları:











### 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 TÖKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Y.Ziya TOPRAK  
BİRLİK BAŞKANI