

## DEĞERLEME RAPORU

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	: İş Bankası Ankara Merkez Hizmet Binası Çam Sokak, No: 3 <u>Ulus / ANKARA</u>
<b>İSTEK YAZISI</b>	: 09 Kasım 2009 tarih ve 2330 sayılı yazı
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	: 24 Kasım 2009 tarih ve 016-2009/030 sayı ile
<b>MÜŞTERİ NO</b>	: 016
<b>RAPOR NO</b>	: <b>2009/8982</b>
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	: 25 Kasım 2009
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 28 Aralık 2009
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Bu rapor, mülkiyeti İş GYO A.Ş.'ne ait olan <b>İş Bankası Ankara Merkez Hizmet Binası</b> 'nın değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

<b>İçindekiler</b>	<b>Sayfa No</b>
➤ Müşteri bilgileri.....	3
➤ Tapu kayıtları.....	4
➤ Tapu takyidatı.....	5
➤ Taşınmazın yeri ve konumu.....	5
➤ Yapının inşaat özellikleri.....	6
➤ Açıklamalar.....	7
➤ Değerlendirme.....	9
➤ Fiyatlandırma.....	9-13
➤ 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,-TL
- KURULUŞ TARİHİ** : 06 Ağustos 1999
- HALKA AÇIKLIK ORANI** : % 57,77
- FAALİYET KONUSU** : Gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı hak ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir.
- PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER** :
- İş Kuleleri Kule 2 ve Kule 3
  - Kule Çarşısı
  - Ticari Otopark
  - Kanyon Alışveriş Merkezi
  - Mallmarine Alışveriş Merkezi
  - Maslak Binası
  - İş Bankası Sirkeci Hizmet Binası
  - Ankara İş Kulesi
  - Ankara İş Bankası Merkez Binası
  - Ankara İş Bankası Kızılay Binası
  - Real Market
  - Seven Seas Oteli
  - Levent – 4 Adet Parsel
  - Üsküdar Arsası
  - Kartal Arsası
  - Tuzla Eski Porselen Fabrikası
  - İzmir Arsası

## TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

<b>SAHİBİ</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: Ankara - Altındağ
<b>BUCAĞI</b>	: 2. Bölge
<b>MAHALLESİ</b>	: Fevzipaşa
<b>PAFTA NO</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 796
<b>PARSEL NO</b>	: 5
<b>NİTELİĞİ</b>	: Kargir bina ve garaj ve arsa
<b>ARSA ALANI</b>	: 1.362 m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 7527
<b>CİLT NO</b>	: 229
<b>SAHİFE NO</b>	: 27
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 29.12.2004

## TAPU TAKYİDATI

Ankara ili, Altındağ ilçesi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitte bulunulmuştur.

- **Eski eserdir.** (12.02.1985 tarih ve 266 yevmiye no ile)

## TAŞINMAZIN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, Ankara ili, Altındağ ilçesi, Ulus Sımtı, Çam Sokak üzerinde 3 kapı nolu yerde konumlu **İş Bankası Ankara Merkez Hizmet Binası**'dır.

Çankırı Caddesi ile Çam Sokak'ın kesiştiği köşe yerde konumlu binanın arkasında Valilik, Ankara Defterdarlığı ve Başbakanlık Gümrük Müsteşarlığı, yanında Sümer Holding Binası ve Ulus Şehir Çarşısı yer almaktadır.

Ankara'nın en eski ticaret merkezi olan Ulus'ta konumlu taşınmaz merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, çevresinin yüksek ticari potansiyeli, müşteri celbi, reklâm kabiliyeti ve en önemlisi simgesel özelliği şeklinde özetlenebilecek üstünlüklere sahiptir.

Taşınmaz Ulus Meydanı'na (Atatürk Heykeli'ne) yaklaşık 50 m. mesafededir.

## YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: Yiğma + betonarme
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık
<b>YAPININ YAŞI</b>	: 1924 yılında inşa edilmiştir.
<b>KAT ADEDİ</b>	: 7 (bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat + çekme kat)
<b>TOPLAM ALANI</b>	: 6.194 m <sup>2</sup>
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	: Merkezi sistem kalorifer (doğalgaz yakıtlı)
<b>JENERATÖR</b>	: 1 adet Tarmo marka 200 kVA'lık
<b>KLİMA</b>	: Split ve salon tipi klimalar mevcuttur
<b>YANGIN TESİSATI</b>	: Yangın dolapları, tüplü söndürücüler, alarm sistemi ile duman ve ısı dedektörleri mevcut
<b>SU DEPOSU</b>	: Mevcut (22 ton kapasiteli saç depo)
<b>GÜVENLİK</b>	: Güvenlik elemanları ve kamera sistemi mevcuttur
<b>HİDROFOR</b>	: Mevcut
<b>ASANSÖR</b>	: 1 adet nostalji asansörü (5 duraklı), 2 adet beheri 8 kişi taşıma kapasiteli Shindler marka (7 duraklı)
<b>PARK YERİ</b>	: 7 adet açık ve 20 araçlık kapalı otopark alanı mevcuttur
<b>SATIŞ KABİLİYETİ</b>	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

## AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu bina; bodrum, zemin, 4 normal ve çekme kat olmak üzere toplam 7 katlıdır.

- Katlara göre brüt kullanım alanları:

Bodrum kat.....: 810 m<sup>2</sup>

Zemin kat.....: 1.200 m<sup>2</sup>

1. normal kat.....: 930 m<sup>2</sup>

2. – 4. normal katlar.....: 2.724 m<sup>2</sup> (beheri 908 m<sup>2</sup>)

Çekme kat.....: 530 m<sup>2</sup> olmak üzere

**TOPLAM..... 6.194 m<sup>2</sup>'dir.**

- Bina 1924 yılında inşa edilmiş olup orijinali 6 katlıdır. Çekme kat 1953 yılında yapıya ilave edilmiştir.
- Binanın 3 adet girişi bulunmaktadır. Bunlar Çankırı Caddesi ile Çam Sokak'ın kesiştiği köşe yerdeki şube girişi, Çankırı Caddesi üzerinde yer alan garaj girişi ve Çam Sokak'ta bulunan Eğitim Grup Müdürlüğü girişidir.
- Bina yakın dönemde ufak ölçekte bir tadilattan geçmiştir. Dış cephesi temizlenmiştir.
- Binanın katlara göre kullanım amaçları ise şöyledir.

- Bodrum kat..... Kasa dairesi, Kazan dairesi, Arşiv, Şoför Odası ve otopark
- Zemin kat..... Merkez Şube Lokali (Servis, Gişeler, Operasyon Bölümü, Pazarlama Bölümü, VIP Servisi, Müdür Yardımcısı Odası, Sistem Odası,
- 1. normal kat..... Yönetim Kurulu ve Toplantı Odası
- 2. normal kat..... Şube Müdürü, Müdür Yardımcısı, Muhasebe, Muhaberat, Müşteri Temsilcileri, Takip Servisi, Toplantı Odası,
- 3. normal kat..... Teftiş Kurulu, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları, Eğitim Grup Müdürlüğü, Doktor Servisi, (Yarısı boş durumda)
- 4. normal kat..... Eğitim Grup Müdürlüğü (Boş durumda)
- Çekme kat..... Yemekhane ve Santral (Boş durumda)

- Yönetim Kurulu ofisleri ve Toplantı Odası'nın (Eski Müze olup, Müze'nin İstanbul'a taşındığı öğrenilmiştir) bulunduğu 1. normal kat aslına uygun şekilde korunmuştur. Diğer normal katlar, zemin kat ve çekme kat zaman içinde tadilat görmüş olup benzer iç mekân inşaat özelliklerine sahiptir.
- Pencere doğramaları ahşaptan mamul ve tek camlıdır. Bazı katlarda çift doğrama bulunmaktadır.
- Kapı doğramaları ahşaptır.
- Her katta 2 adet WC (bay/bayan) vardır.
- 1. normal katın orta bölümü mermer sütunlar ile çevrili atrium olup zemin kat ile görsel bağlantı sağlanmıştır.
- Bu kattaki ofis hacimleri ve müzenin zeminleri ahşap parke, duvarları ahşap lambri ve saten boyalı, tavanları fasarittir. Koridorların zeminleri mermer, duvarları mermer ve faserit, tavanları fasarittir. Islak hacimlerin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları alçıpan asma tavandır.
- Şube lokalinde zeminler mermer ve halı, duvarlar ve tavanlar fasarittir. Operasyon bölümünün tavanı alüminyum asma tavandır.
- 2. – 4. normal katlar ile çekme katta yer alan hacimlerin zeminleri seramik veya halı, duvarları ve tavanları fasarittir. Bu katlardaki ıslak hacimlerin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları alçıpan asma tavandır.
- Bodrum katta zeminler karo mozaik, dökme mozaik veya seramik, duvarlar ve tavanlar fasarittir.



## DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler :

### **Olumlu etkenler :**

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- Müşteri celbi,
- Reklâm kabiliyeti,
- Cumhuriyet döneminin ilk binalarından biri olması,
- Simgesel özelliği.

## 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.

- Çankırı Caddesi üzerinde konumlu olan 9 katlı binanın son katında yer alan 450 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 300.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 542 231 00 74)
- Ulus'ta ana cadde üzerinde konumlu olan 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 700.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 532 627 85 55)
- Ulus Denizciler Caddesi'nde konumlu eskiden otel şuanda ise işhanı olarak kullanılan 4 katlı (kullanım alanı bilgisi edinilememiştir.) bina 600.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 533 364 91 31)
- Ulus'ta Selvi Otel'in yanında konumlu 55 m<sup>2</sup> dükkân 65.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 507 285 93 63)
- Ulus'ta Çankırı Caddesi üzerinde konumlu olan 25 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 3.000,-TL bedelle kiralıktır. (Tel: 0 532 772 55 74)

Bu tespitlerden ve yukarıda özetlenen değerlendirme prosesinden hareketle, rapora konu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari ve inşai özellikleri ile simgesel durumu da dikkate alınarak, arsa dahil ortalama m<sup>2</sup> birim değeri için **3.800,-TL (\*)** kıymet takdir edilmiştir.

### **Buna göre taşınmazın arsa dahil değeri;**

6.194 m<sup>2</sup> x 3.900,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  **23.535.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

---

(\*) Bu ortalama birim değer tespitinde, katlar arasındaki şerefiye farkları dikkate alınarak ayrı ayrı değerler saptanmış ve bu değerlerin toplamından 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 13'deki tablonun üst bölümünde yer almaktadır.

#### **Reel İskonto Oranı :**

Reel iskonto oranı % 8 olarak belirlenmiştir.

#### **Kira Gelirleri :**

Binanın 2010 yılı aylık kira değerinin, 225.000,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiş ve hesaplamalarda bu değer ortalama kur üzerinden USD karşılığı (~ 146.414,-USD) alınmıştır. Kira gelirin 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 taşınmazın bugünkü finansal değeri yaklaşık **32.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

**Görüleceği üzere iki yöntemle bulunan değerler arasında yaklaşık %36 mertebesinde bir fark vardır. Ancak işletme gelirleri, işletme seviyesinde (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 23.535.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

**İŞ BANKASI ANKARA MERKEZ HİZMET BİNASI**

(TL)

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

Kiralabilir Alan (m <sup>2</sup> )	6.194												
Aylık Kira Değeri (USD)		146.414	149.343	152.330	155.376	158.484	161.653	164.886	168.184	171.548	174.979	178.478	

28/12/2009 USD/TL	1,513
12/2008 – 11/2009 TÜFE	5%
Reel İskonto Oranı	9%

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	2.700.000	2.837.658	2.979.541	3.128.518	3.284.944	3.449.191	3.621.651	3.808.245	4.004.278	4.204.492	4.414.717
---------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Serbest Nakit Akımı	0	2.700.000	2.837.658	2.979.541	3.128.518	3.284.944	3.449.191	3.621.651	3.808.245	4.004.278	4.204.492	4.414.717
---------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Uç Değer

55.183.962

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	2.370.501	2.194.877	2.032.293	1.881.753	1.742.364	1.613.300	1.493.796	1.383.175	1.280.689	1.185.824	1.097.985
---------------------------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Uç Değerin Bugünkü Değeri

13.724.810

28/12/2009 İtibarı İle Toplam Değer	32.001.367
28/12/2009 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	21.150.936

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **İş Bankası Ankara Merkez Hizmet Binası**'nın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **arsa dahil değeri için,**

**23.535.000,-TL** (Yirmiüçmilyonbeşyüzotuzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(23.535.000,-TL \div 1,513 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{15.555.000,-USD}$

$(23.535.000,-TL \div 2,181 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{10.790.000,-Euro}$

(\*) 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 **12.500.000,-TL,**

Binanın **KDV dahil** değeri ~ **27.770.000,-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)

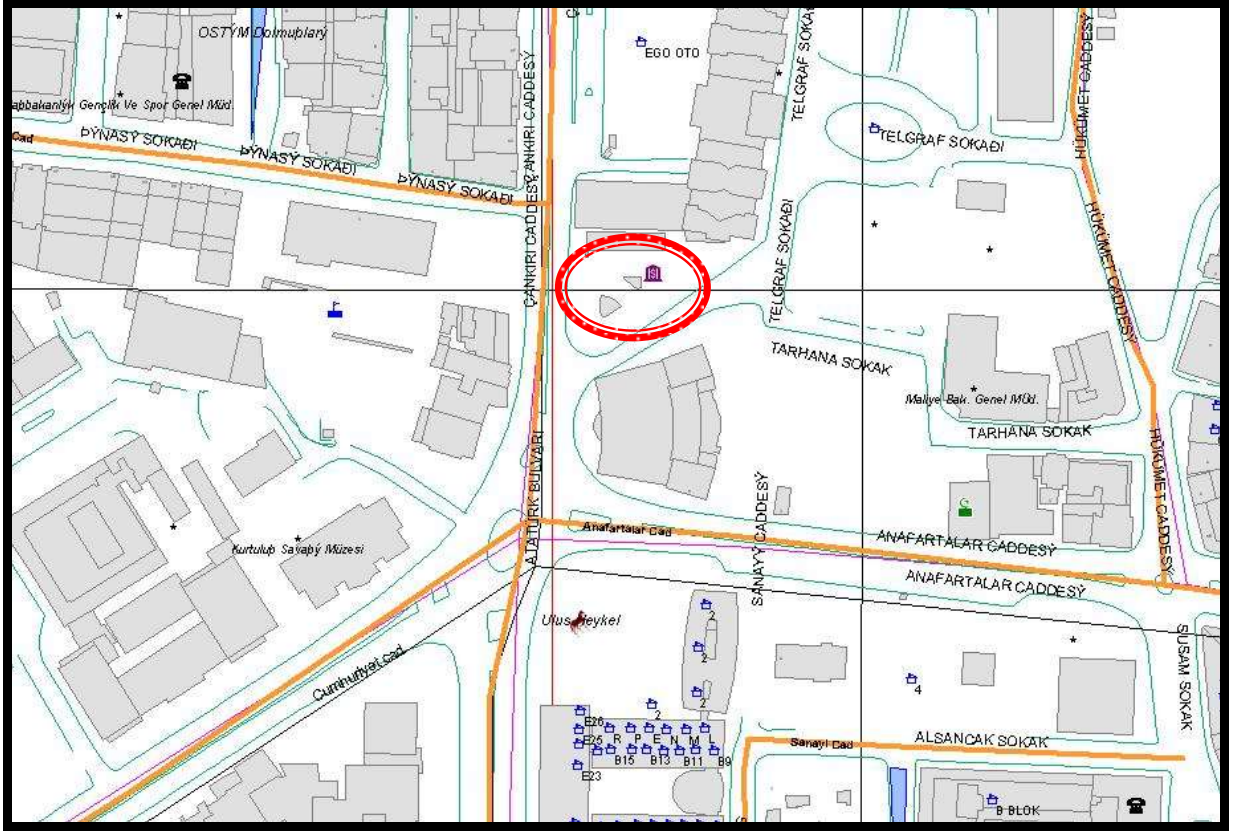
### Eki :

- Konum krokisi ve uydu Fotoğrafı
- Tapu sureti
- Fotoğraflar
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Değerleme sözleşmesi sureti

### Değerlemeye Yardım Edenler:

Mustafa YÜKSEL

Değerleme Elemanı / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi



**Konum Krokisi**



**Uydu fotoğrafı**


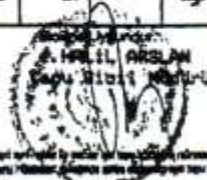
09-12-2004 16:43

P.02

AAA.30'2004 12:31 03123108964

T.15 BANK ANK

00225 P.003/012

İl	ANKARA	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
İlçe	ALTINDAĞ/2					
Mahalle	FEVZİPAŞA					
Köy						
Sokaç						
Mevki						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Yüzölçümü		
				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
BATIS		796	5		1362	.00
Nilüzel	KARŞIYAN BİNA VE BARRAJ VE ARSA 796 5 1362					
Sıra	Daftasında					
GAYRİMENKULÜN	Edinme Sebebi	Tasari Türkiye İş Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.				
		Şahsi İş Gayrimenkul Yatırım ORTAKLIĞI A.Ş. :				
Geçerli	Yatırım No.	Çift No.	Şahıs No.	Sıra No.	Tarih	Geçerli
Çift No.	7527	229	27		28/12/2004	Çift No.
Şahıs No.	2297	3527				Şahıs No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	19/11/1963	NOT: - İşbu senedeki bilgilerle ilgili olarak tapu idaresine bildirim edilmiştir. - İşbu senedin geçerliliği için tapu idaresine bildirim yapılması gerekmektedir.				Tarih

BANKA MÜHÜRÜ ALAKA - 340

Diğer Şerhler (İhtisari) buraya yazılmalıdır.

129

Şahıs No. 129





**Taşınmazın görünümü**



**Taşınmazın görünümü**



**Bina Ana Girişi**



























### 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