

## DEĞERLEME RAPORU

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	<b>: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	<b>: Gazi Mustafa Kemal Bulvarı, No: 8 <u>Kızılay / 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>: 2009/8983</b>
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	<b>: 02 Aralık 2009</b>
<b>RAPOR TARİHİ</b>	<b>: 28 Aralık 2009</b>
<b>RAPORUN KONUSU</b>	<b>: Bu rapor, mülkiyeti İş GYO A.Ş.'ye ait olan <b>Ankara Kızılay Hizmet Binası</b>'nın değer tesbitine yönelik olarak hazırlanmıştır.</b>

<b>İçindekiler</b>	<b>Sayfa No</b>
➤ 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

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

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

**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.

- Taşınmaza komşu parselde konumlu olan zemin katı dükkan diğer katları ise işyeri (dersane) olarak kullanılan bodrum katlar hariç 8 katlı (zemin+7 normal) ve 3.500 m<sup>2</sup> kullanım alanlı bina 11.750.000,-USD bedelle satılıktır. (Tel: 0 532 327 55 54)
- 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)
- 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)

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 (\*) m<sup>2</sup> birim değerı için **3.850,-TL** kıymet takdir edilmiş ve taşınmazın değerı,

$5.175 \text{ m}^2 \times 3.850,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong \mathbf{19.925.000,-TL}$  olarak belirlenmiştir.

---

(\*) Bu ortalama birim değerın 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 % 8 olarak belirlenmiştir.

#### **Kira Gelirleri :**

Binanın 2010 yılı aylık kira değerinin, 190.000,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiş ve hesaplamalarda bu değer ortalama kur üzerinden USD karşılığı (~ 123.639,-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 15'te yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere taşınmazın bugünkü finansal değeri yaklaşık **27.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

**Görüleceği üzere iki yöntemle bulunan değerler arasında %35,5 mertebesinde bir fark bulunmaktadır. 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 19.925.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

**İŞ BANKASI KIZILAY HİZMET BİNASI**

(TL)

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

Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	5.175												
Aylık Kira Değeri (USD)		123.639	126.112	128.634	131.207	133.831	136.507	139.237	142.022	144.863	147.760	150.715	

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

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE)	6%	5%	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%	2%
Dönemsel Devalüasyon Oranı	0%	3%	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%	8%
Nominal İskonto Oranı	14%	14%	13%	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	2.280.000	2.396.245	2.516.057	2.641.860	2.773.953	2.912.651	3.058.283	3.215.851	3.381.391	3.550.460	3.727.983	
---------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

Serbest Nakit Akımı	0	2.280.000	2.396.245	2.516.057	2.641.860	2.773.953	2.912.651	3.058.283	3.215.851	3.381.391	3.550.460	3.727.983	
---------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

Uç Değer

46.599.790

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	2.001.756	1.853.451	1.716.159	1.589.036	1.471.330	1.362.342	1.261.428	1.168.014	1.081.471	1.001.362	927.187	
---------------------------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------	--

Uç Değerin Bugünkü Değeri

11.589.840

28/12/2009 İtibarı İle Toplam Değer	27.023.376
28/12/2009 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	17.860.791



2009/8983

## 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,**

**19.925.000,-TL** (Ondokuzmilyondokuzyüzyirmibeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(19.925.000,-TL ÷ 1,513 TL/USD (\*) ≅ **13.170.000,-USD**)

(19.925.000,-TL ÷ 2,181 TL/Euro (\*) ≅ **9.135.000,- Euro**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle 1 USD = 1,513 TL ; 1 Euro = 2,181 YTL'dir.  
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Binanın sigortaya esas inşai değeri **4.650.000,-TL,**

Binanın **KDV dahil** değeri ~ **23.512.000,-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: 02 Aralık 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
- Yapı Kullanma İzin Belgesi Sureti
- Fotoğraflar
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Değerleme sözleşmesi sureti

### Değerlemeye Yardım Edenler:

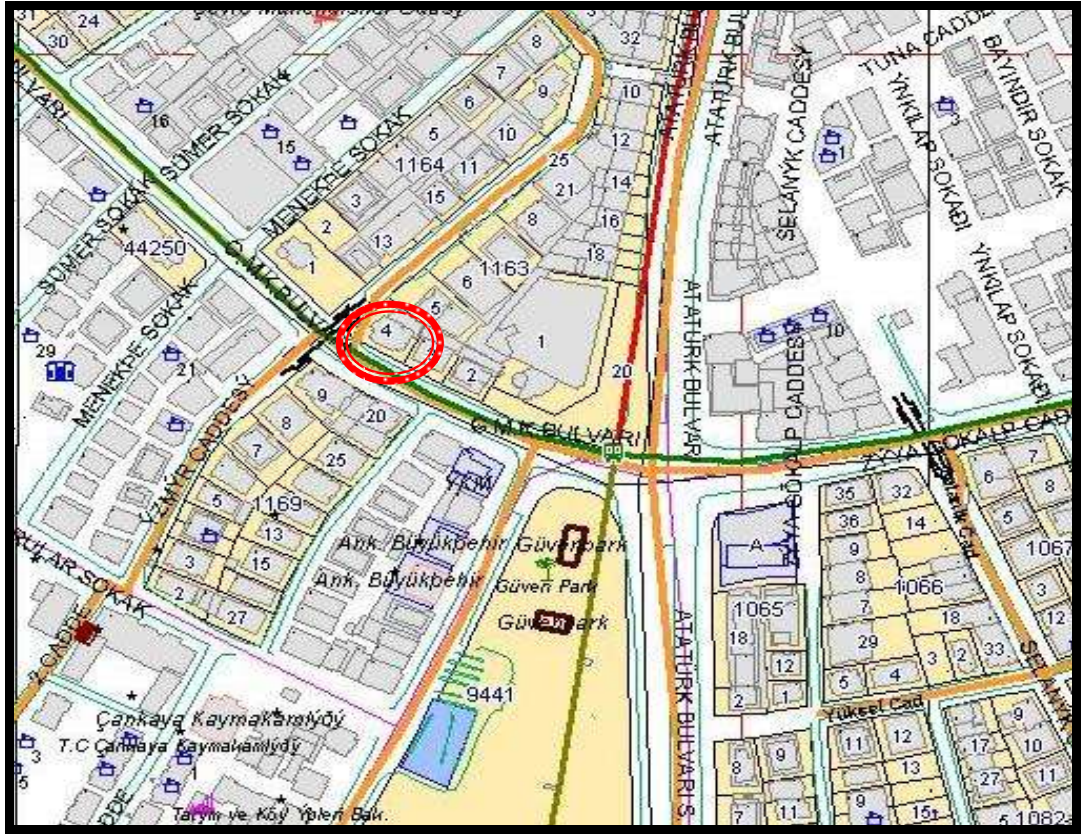
Mustafa YÜKSEL

Değerleme Elemanı / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi



2009/8983


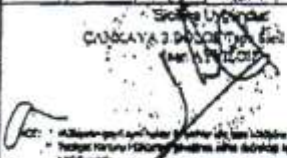




Konum Krokisi



Uydu fotoğrafı

İl	ANKARA	 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
İlçe	ÇANKAYA / 3					
Mahalle	KIZILAY					
Köyü						
Sokağı						
Merkezi						
Bahçe Değeri	Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Yüzölçümü		
16.000.000.000,00		113	4	ha	m <sup>2</sup>	dym
	16.000.000.000,00					
İhtisap	BETONARMA KARKAŞ APARTMAN					
Plan	Planlıdır Zemin Fiksen No : 434432					
Gayrimenkulün Eşirme Sebebi	Temsilci TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. adına kayıtlı Zemin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına Şeyh İşletiminde.					
Eşirtilen	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldiği	Yatırımcı No.	CR No.	Bahçe No.	Sıra No.	Tarih	Ölçü
CR No.	15809	2	143		30/12/2004	CR No.
Bahçe No.	 Sicil No: 2004/12/15 ÇANKAYA 3. PAFTADA 113 ADA 4 PARŞELİNDE (M.Ş. 1/1000)					Bahçe No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT: - Akademiğe giren ve çıkarılan tapuların her biri için bu belgeye istinadla başvurulmalıdır. Tapuların her biri için istinadla başvurulmalıdır ve her biri için bu belgeye istinadla başvurulmalıdır.						
Bünye No: 2004/12/15			Sıra No: 129			





**Taşınmazın Görünümü**



**Taşınmazın Görünümü**



**Bina Girişi**



Lokal

Ofis Katları:







Şube:







**Diğer Hacimler:**







### 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