



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**ANKARA – ÇANKAYA
ANKARA İŞ KULESİ**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi Binası Değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Atatürk Bulvarı, No:191, Kavaklıdere-Çankaya / ANKARA
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 10.12.2010, Rapor Tarihi: 13.12.2010, Rapor No: Öİ354
Değerlemeyi Yapan Uzman	Abdullah ALKAN (Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 03.12.2010 – Öİ354

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi İş Kuleleri Kule-2 Kat:9 4.Levent/ İSTANBUL

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 168 Pafta, 5708 Ada, 63 parselde kayıtlı; seneden "A ve C Bloklar Üçer Kat, B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina" vasıflı mahallinde Ankara İş Kulesi'nin Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanımız Abdullah ALKAN tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 13.12.2010 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 168 Pafta, 5708 Ada, 63 parselde kayıtlı; seneden "A ve C Bloklar Üçer Kat, B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina" vasıflı mahallinde Ankara İş Kulesi'nin Cari Pazar değeri;

KDV Hariç : 96.000.000.TL (Doksanaltımilyontürklirası)
KDV Değeri : 17.280.000.TL (Onyedimilyonikiyüzseksenbintürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : 113.280.000.TL (Yüzonüçmilyonikiyüzseksenbintürklirası)

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesikonularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Abdullah ALKAN-Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,
- 3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri

- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4-7-1 Olumlu Faktörler
 - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 13.12.2010 Tarihinde Öİ354 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor UDES'nda (Uluslararası Değerleme Standartlarında) yer alan ve Formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından belirlenene Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır.

Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporu; Geniş kapsamda verilerin, düşünce tarzının ve bir değer sonucuna varmak için kullanılan analizlerin ayrıntılı tanım ve anlatımlarını içeren format olmakla birlikte bazı detayların çalışma kağıtları ile desteklendiği değerlendirme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerlendirme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkan tanımaktadır. Ancak uzman bu imkanı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Abdullah ALKAN (SPK Lisans No400228) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No400131) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 10.12.2010 olup, değer geçerli olduğu tarih 13.12.2010 'dur.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'nin 1 nolu Standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri ; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir

şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 3 gün sürmüştür olup, yürürlüğe giriş tarihi 13.12.2010 dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması arasında 22.11.2010 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Değerleme Şirketi: Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ olup, Adresi ; Barbaros Bulvarı, Gamze Apartmanı 76/14 Beşiktaş /İSTANBUL dur.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ , 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 17.03.2005 tarih ve 11/334 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 06.08.1999 tarihinde kurulmuştur. Sermayesi 450.000.000 TL'dir. Halka açıklık oranı %57,77'dir. Faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla

kurulmuş portföy yönetim şirketidir. Portföyünde yer alan gayrimenkullerin bir kısmı değerlendirme konusu kompleks yanında, Kanyon Alış Veriş 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 Arsasıdır. Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

31.03.2010 tarihi itibarıyla sermaye yapısı;

Ortağın Adı/Ticaret Ünvanı	İştirak Tutarı (TL)	İştirak Oranı(%)
Türkiye İş Bankası A.Ş.	190.057.270	42,23
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	31.987.767	7,11
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi A.Ş.	21.477.366	4,77
İş Net Elek. Bilgi Üret. Dağıt. Tic. ve İletişim Hizm. A.Ş.	5.965.424	1,33
Diğer	11.684.844	2,6
Halka Açık Kısım	188.827.329	41,96
Toplam	450.000.000	100

31/03/2010 Tarihi İtibarıyla

(31.03.2010)

Ortaklık Toplam Değeri (TL)	1.281.939.734
Birim Pay Başına Net Aktif Değer (TL)	2,76
İ.M.K.B.'de İşlem Gördüğü Ağırlıklı Ortalama Fiyat	1,66
Portföy Dağılımı (%)	
Gayrimenkuller (Gayrimenkul Projeleri Hariç)	91%
Gayrimenkul Projeleri	0,00%
İştirakler	0,00%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	9%
Yatırım Fonu Katılma Belgesi	1%
Mevduat(Yabancı Para)	66%
Mevduat(TL)	19%
Repo-Ters Repo	0%
Hazine Bonosu-Devlet Tahvili	14%
Hisse Senedi	0%
TOPLAM	100,00%

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 168 Pafta, 5708 Ada, 63 parselde kayıtlı; seneden "A ve C Bloklar Üçer Kat, B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina" vasıflı mahallinde Ankara İş Kulesi'nin Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi sınırları dahilindedir. Taşınmaz; şehrin en merkezi ve en önemli ana ulaşım aksı olan Atatürk Bulvarı üzerinde, Kızılay istikametine göre bulvarın sağ tarafında, Atatürk Bulvarı-John F.Kennedy Caddesi-Tunus Caddesi'nin birlikte oluşturdukları kesişim noktasında konuludur. Bölgede genelde zemin+8 katlı ticari/komple idari bina amaçlı kullanılan binalar/iş hanları/iş merkezleri yer almakta olup, ticari aktivite yoğunluğu çok yüksek düzeydedir. Taşınmazın; şehrin en merkezi noktalarına çok yakın mesafede yer alıyor olmasından; başka bir ifade ile şehrin merkezi olarak nitelendirilebilecek bir lokasyonda konumlu olmasından kaynaklı olarak trafik ve gürültü kirliliğinin oldukça fazla olduğu bir yer ve ortamdır. Bu nedenle bir çok kuruluş merkez idari ofisleri otopark problemi ile karşılaşmaktadır. Şehir merkezine (Kızılay Meydanı'na) ~1.5 km mesafede yer alan taşınmazın bulunduğu bölgeden toplu taşıma araçları ile ulaşım rahatlıkla sağlanmakta olup, herhangi bir alt yapı ve ulaşım problemi bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde, Avusturya Büyükelçiliği, Yargıtay Binası, ABD Büyükelçiliği, TBMM, Ankara Sanayi Odası, Çankaya Belediyesi Çağdaş Sanatlar Merkezi, TÜMAŞ A.Ş., İçişleri Bakanlığı Strateji Merkezi, Hak-İş Sendikası, Dünya Göz Hastanesi, Rixos Otel v.b. yer almaktadır.

Konum Kroki:



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : Ankara
İlçesi : Çankaya
Mahallesi : Kavaklıdere
Pafta No : 168
Ada No : 5708
Parsel No : 63 (Eski parsel no:57 olmak üzere)
Arsa Alanı : 6287 m2
Arsa Payı : Tam
Yevmiye No : 6536
Cilt No : 6
Sahife No : 530
Tapu Tarihi : 20.03.2008
Vasfi : A ve C Bloklar Üçer Kat, B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar

Gayrimenkulün Tapu Senedi örneği mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Diğer plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ilerleyen bölümlerinde sunulmuştur.

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Ankara İli, Çankaya İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede ve ekte sunulan takyidat yazısında değerlendirme konusu taşınmazın 20.03.2008 Tarihi'nde satış işlemi gördüğü bilgisi edinilmiştir:

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmamaktadır.

3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)

Taşınmaza ilişkin olarak Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde bir arşiv dosyasına ulaşılamamıştır. Mülk sahibi yetililerinden ise, taşınmaza ilişkin olarak; Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi temin olunmuştur. Mimari proje ile ilgili olarak gerek resmi dairelerde gerekse mülk sahibi vasıtası ile herhangi bir edinimimiz söz konusu

olmamıştır. Elde edilmiş olan evrakların detaylı mahiyeti hakkında ilgili bölümlerde bilgiler verilecektir.

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmamaktadır.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerlemesi yapılan proje ile ilgili yapılaşmalar 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce yapılmıştır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti, nüfus bakımından İstanbul'dan sonra ikinci büyük şehri ve dünyadaki 40. büyük şehirdir. Nüfusu 2007 nüfus sayımına göre 3.763.591 (il nüfusu 4.466.756) kişidir. Topraklarının büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Sakarya bölümünde yer alan Ankara ilinin Rakımı ortalama 890 metredir. İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındadır. Doğusunda Kırşehir ve Kırıkkale, batısında Bilecik- Eskişehir, kuzeyinde Çankırı, kuzeybatısında Bolu, güneyinde Konya ve Aksaray illeri yer almaktadır. Ankara, doğuda Kırıkkale ili'ne bağlı Balışeyh ve Yahşihan, kuzeydoğuda Ankara ili'ne bağlı Kalecik, kuzeyde Çankırı ili'ne bağlı Şabanözü, ve Ankara ili'ne bağlı Kızılcahamam, kuzeybatı ve batıda Ankara ili'ne bağlı Gündül ve Beypazarı, güneyde Ankara ili'ne bağlı Polatlı ve Haymana, güneydoğuda ise Ankara ili'ne bağlı Bala ile komşudur. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün; yaklaşık % 50'sini tarım alanları, % 28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, % 10'unu tarım dışı araziler teşkil etmektedir. Kentin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı şehre havayolu ile giriş çıkışı sağlayan, en önemli noktadır. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Hava limanını şehir merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler/köprülü kavşaklar devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlar için kullanılmasa da gerektiğinde alternatif olarak kullanılabilir. Şehre giriş çıkışlarda ikinci önemli yer ise Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi kısaca AŞTİ'dir. Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alan tesislerde restoranlar, emanet, büfeler ve firmalar için servis istasyonları da bulunur. Tesislerin Ankaray bağlantısı olduğu gibi yeterli sayıda taksi servisi de vardır. Tren yolu ile giriş çıkışta en

önemli yer Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının ayrıldığı noktadır. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden kenti İstanbul'a bağlayacak olan hızlı tren projesi; 2009 yılı içerisinde hizmete girmiştir. Şehir içi ulaşımda son zamanlarda en yoğun taşımacılık metro ile yapılmaktadır. EGO Genel Müdürlüğü tarafından işletilen Ankara Metrosu günde yaklaşık 150.000 yolcu taşımaktadır. Metro ağında hali hazırda Metro ve Ankaray adı altında iki ayrı taşıma sistemi çalışmaktadır. Kentin nüfusu 2007 adrese dayalı nüfus sayımına göre 3.763.591 kişidir. Bunun 1.870.831'i erkek, 1.892.760'ı kadındır. Taşınmazın da yer aldığı Çankaya İlçesi 769.331 nüfusa sahip olup, 759 km² yüzölçümlüdür. Rakımı 850 metre olan Çankaya 1936 yılında ilçe olmuştur. Çankaya, ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlenme yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır. İlçede 70.000 işyeri, 350.000 konut, 11 hastane, 166 ilköğretim okulu, 35 lise, 8 üniversite, 2 akademi bulunmaktadır.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri

Dünya mali krizinin de etkisinden kaynaklı olarak 2008 yılının ikinci yarısından 2009 yılının Eylül Ayına kadar genelde Türkiye Gayrimenkul Piyasası durgun seyretmiştir. Bu dönemde ofis boşluk oranları artarken, Kira değerlerinde de ciddi düşüşler yaşanmıştır. Özellikle A sınıf Ofislerden B ve C sınıf ofislere doğru kaymalar yaşanmış en büyük boşluk A sınıf plazalardaki lüks ofislerde olmuştur.

Eylül 2009'dan itibaren boşluk oranları azalmaya kira bedelleri artmaya başlamıştır. Değerleme bölgemizdeki ofislerin doluluk oranları değerlendirme tarihimiz olan Mayıs 2010 itibariyle tam olarak kriz öncesini yakalamasa da yaklaşmış bulunmaktadır. Kiralarda artışlar olmuş ancak göreceli olarak kriz öncesinden biraz düşük seviyede denge bulmuştur.

Türkiye'de izlenmekte olan ekonomik politikalara bağlı olarak, yabancı yatırımcılar ofis kiralama ve ofis satın almada istekli olduklarını sergilemektedirler. Piyasanın canlı olması, Ülke notunda pozitif artışlar Türkiye'yi yatırım yapılabilir bir piyasa olarak ön plana çıkarmaktadır.

Finans ve turizm sektöründeki canlılık gayrimenkul piyasasının da kendini göstermektedir. Bunun dışında Rusya Hükümeti ile Türkiye Hükümetinin imzaladığı 17 adet protokol ve Rusya'nın Türklere vizeyi kaldırması 2010 ve özellikle 2011 den itibaren etkisi göstererek Rus Turist adedinde ciddi artış beklenmektedir.

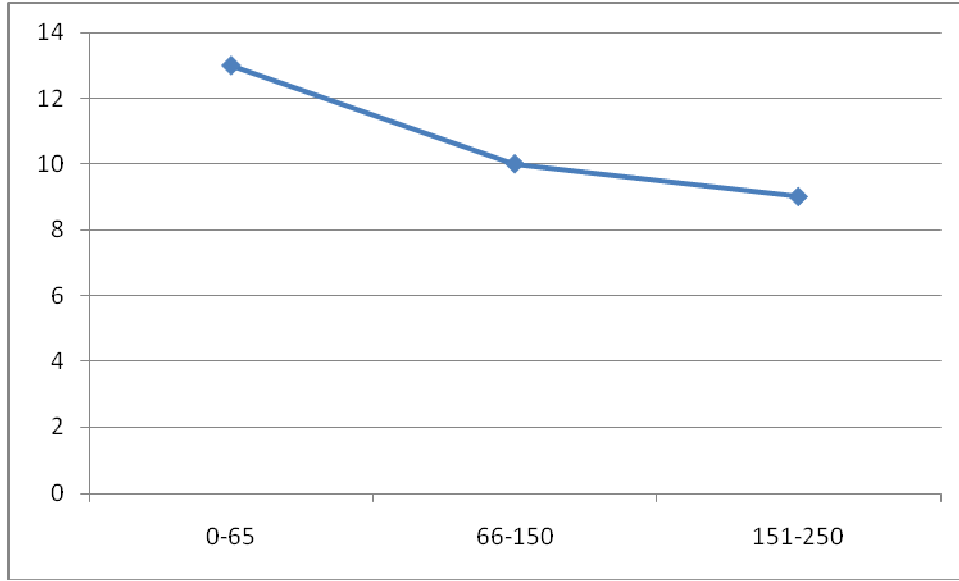
Bu yorumlara bağlı olarak Değerleme bölgesindeki ofislere olan talebin daima olacağı ileriye yönelik olarak da kira değerlerinin artacağı tahmin edilmektedir.

Değerleme günü itibariyle enflasyon % 10 ler seviyesinde, Mortgage faiz oranları %0,85 ler seviyesindedir.

Ankara'daki ofislerin/iş yerlerinin ortalama kira ve kullanım doluluk oranları MİA ve MİA Dışı alanlar bazında ve MİA bünyesindeki bölgeler de kendi içinde değişkenlik göstermektedir. Ancak, birbirleri arasında genel olarak yakın değerlere sahiplerdir. Şehrin eski merkezi iş olan konumundaki Ulus ve civarı, gerek ülke gerekse şehir ekonomisinde yaşanan hızlı gelişme ve sürekli artan ticaret hacmi nedeniyle zamanla ihtiyacı karşılayamamış ve MİA kimliğini yitirmiştir. Güneye doğru kayan yeni MİA, önce Kızılay ve daha sonra Kavaklıdere, Gaziosmanpaşa, Bahçelievler ve Söğütözü gibi semtlerde yoğunlaşmıştır. Yoğunlaşma şehrin konut gelişme trendinin de en yüksek olduğu bölge olan Eskişehir Yolu üzerinde, çok yüksek katlı plazalar şeklinde devam etmektedir. Bu bölge, şehrin merkezi noktalarına nazaran, trafik ve gürültü kirliliğinin nispeten daha az görüldüğü bir bölgedir. Bunun yanında; Kavaklıdere, Gaziosmanpaşa ve Bahçelievler semtlerinde konutların ofislere dönüşümü ve eski binaların yıkılarak şirket merkezi yapılması şeklindeki yeni yapılaşmalar da halen devam etmektedir. Ancak; kamu kuruluşlarının, elçiliklerin ve hizmet amaçlı ofis binalarının yoğun olarak bulunması nedeniyle farklı bölge ve güzergahlardaki MİA gelişimlerine rağmen Çankaya bölgesi ve çevresinin elit ve prestijli MİA kimliğini kolay kolay kaybetmeyeceği tahmin edilmektedir. Çankaya sınırları dahilinde ofis sirkülasyonu; çok az olarak gözlenmektedir. Zira, ofis nitelikli gayrimenkullerin alım-satım-kiralama işlemleri çok nadiren görülmekte, ve/veya satışa/kiraya arz edildiği takdirde çok kısa bir zaman içerisinde el değiştirmektedir. Çankaya, şehrin hemen hemen en önemli merkezi noktalarına çok yakın mesafede (birçok noktaya yürüme mesafesinde) konumludur. Bununla birlikte, üst düzey gelir grubuna sahip halk ikamet etmektedir ve herhangi bir alt yapı sorunu bulunmamaktadır. Buna karşın ilçede, yoğun trafik ve otopark sorunu gözlenmektedir. Değerleme konusu taşınmaz ilçede Kavaklıdere Mahallesi'nde konumludur. Kavaklıdere'de konutların büyük bölümü, ~40 yıllık olmalarına rağmen üst düzey gelir grubu halk tarafından tercih görür özelliğini korumaktadır. Gayrimenkul piyasası özellikle kiralık konut ve işyeri bakımından oldukça hareketlidir. Kavaklıdere'de işyerine olan talep nedeniyle, mevcut konutlar hızla işyerine dönüşmektedir. Bu nedenle alım-satım-kiralama işlemleri normal rayiç bedelinin üzerinde işlem görebilmektedir. Ankara'nın en eski yerleşim birimlerinden biri olan Kavaklıdere'de alışveriş merkezleri ve kültürel merkezlerin yoğun olması nedeniyle, başta Tunalı Hilmi Caddesi ve Tunus Caddesi olmak üzere; Güniz Sokak, Kennedy Caddesi, Bülten Sokak ve Bilir Sokak gibi lokasyonlar son yıllarda hızla işyerine dönüşmektedir. Mevcut konutlar hızla yerlerini prestijli işyerlerine bırakmaktadır. Rayiç bedellerini belirleyen faktörler; başta iş yeri olarak kullanılabilir olup olmaması ve otopark durumu ile konum, bina yaşı, bakım durumu olarak sayılabilir.

Kavaklıdere bölgesindeki gayrimenkuller eski yapılar olmasına rağmen 0 – 65 m² arasında ofis olarak kullanılmakta olan dairelerde ortalama birim m² kira değeri olarak ~13.TL, 66 – 150 m² aralığındaki ofislerde ~10.TL, 151 – 250 m² aralığındaki

ofislerde ise ~9.TL'dir. Söz konusu bölgede iş hanı içerisinde bulunan ofislerde ortalama birim m² kira değeri ortalama ~16.TL, plazalarda ise ~25 TL civarındadır.



4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör (tapu takyidat durumu ve taşınmazın mimari projesine ulaşlamamış olması hususları dikkate alınmaksızın) yoktur.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

- Değerleme konusu parsel, 6.287 m² yüzölçümlü olup, eğimli bir topoğrafik yapıya haizdir. Parsel; Atatürk Bulvarı'na ~48 metre, John F. Kennedy Caddesi'ne ~84 metre, Tunus Caddesi'ne ise ~110 metre cepheli vaziyettedir. Eğimli arazi yapısından kaynaklı olarak blokların bodrum katları bahçe kotu seviyesindedir. Parsel üzerinde, A, B ve C Bloklardan müteşekkil olan Ankara İş Kulesi yer almaktadır. A, B ve C Bloklar toplam brüt 26.488 m² ofis alanına; otoparklar, kazan daireleri, klima santralleri v.b. gibi ortak alanlar ile birlikte 28.998 inşaat alanına sahiptir. Parselin Atatürk Bulvarı ve John F. Kennedy Caddesi cephelerinde herhangi bir sınırlayıcı elemanı bulunmamakta olup, diğer cepheleri betonarme ve taş duvar üzeri demir çitlerle çevrilidir. Parselin Tunus Caddesi cephesi yönünde (C Blok önünde) ~8 araçlık açık misafir otoparkı mevcuttur. Parselin blokların oturma alanları ve açık otopark alanı haricinde kalan kısımları yeşil alan olarak düzenlenmiş vaziyettedir.
- Bloklardan; A ve C Blok; 3 bodrum + zemin + 2 normal katlı; B Blok ise, 3 bodrum + zemin + 23 normal kat + 2 adet tesisat (asansör makina dairesi ve klima santralleri

katları) katından müteşekkil olup, blok nizam, B.A.K. yapı tarzında inşa edilmişlerdir. ~33 yıllık bir yapı olan binanın C Bloğunun bir bölümü T.İş Bankası A.Ş. Başkent Şubesi; diğer kısımlarının tamamı ise, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından kullanılmaktadır. Bina, genel olarak 1975 yılında yapıldığı malzeme özelliklerini taşımakta olup, zaman içerisinde muhtelif tadilatlar gördüğü bilinmektedir. Mimarisi, inşaat kalitesi, konumu ve kullanım fonksiyonu gibi özellikleri bakımından ilk ve özel yapılardan birisidir.

- A Bloğa giriş, Atatürk Caddesi cephesinden, B ve C Bloklara giriş ise; John F.Kennedy Caddesi cephesinden sağlanmaktadır. Tüm bloklar arasında 1.bodrum ve 1.normal kat seviyelerinden geçiş bulunmaktadır.
- Tüm yapıların dış cephe bakımları ve mekanik tesisatta revizyon işlemleri yakın zaman içerisinde yapılmıştır. Ayrıca; tüm blokların çatı izolasyonları yenilenmiş, B Bloğun terasındaki zemin döşemesi (mermer) değiştirilmiştir.
- Dış cephesi, plastik esaslı dayanıklı dış cephe boyası ile kaplı olan blokların, pencere doğramaları tek camlı alüminyum, kapı doğramaları ise, yer yer ahşap, yer yer ise laminant malzemedен imal edilmiştir.
- Blokların; katlar bazındaki brüt ofis kullanım alanları aşağıdaki tabloda verilmiştir:

KAT NO	KULLANIM ALANI (M2)		
	A BLOK	B BLOK	C BLOK
3.BODRUM	~680	~650	~2.140
2.BODRUM	~680	~650	~1.680
1.BODRUM	~680	~650	~1.860
ZEMİN	~490	~550	~1.585
1.NORMAL	~700	~550	~1.535
2.NORMAL	~610	~550	~870
3.NORMAL		~490	
4.NORMAL		~480	
5.NORMAL		~475	
6.NORMAL		~465	
7.NORMAL		~455	
8.NORMAL		~445	
9.NORMAL		~440	
10.NORMAL		~435	
11.NORMAL		~430	
12.NORMAL		~425	
13.NORMAL		~420	
14.NORMAL		~410	
15.NORMAL		~405	
16.NORMAL		~405	
17.NORMAL		~405	
18.NORMAL		~405	
19.NORMAL		~405	
20.NORMAL		~400	
21.NORMAL		~400	
22.NORMAL		~400	
23.NORMAL		~300	
TESİSAT KATI1		~300	
TESİSAT KATI2		~175	

- Blokların iç mahalleri, yapının kullanım fonksiyonuna uygun şekilde farklı kullanım hacimlerine ayrılmıştır. Yönetici odaları, toplantı odaları ve ofislerde; zemin döşemeleri, halı/mermer/laminant parke, duvar kaplamaları, ahşap lambri/iaminant panel/saten boya/mineral sıva; tavan kaplamaları ise, alüminyum asma tavan/plastik badana; ıslak hacimlerde (wc-mutfak v.b.) zemin döşemeleri, seramik/karo mozaik, duvar kaplamaları, seramik/beton; tavan kaplamaları ise, asma tavan/plastik badana; kat hollerinde; zemin döşemeleri, mermer/karo mozaik/halı; duvar kaplamaları, seramik/mineral sıva/plastik-yağlı badana; tavan kaplamaları ise, plastik badana; koridorlarda; zemin döşemeleri mermer; duvar kaplamaları plastik badanalı/mineral sıvalı; tavan kaplamaları ise, asma tavan/plastik badanalı; teknik servis hacimlerinde; zemin döşemeleri şap beton/seramik/karo mozaik, duvar ve tavan kaplamaları ise plastik badana;

kapalı otoparklarda, zemin döşemeleri beton, duvar ve tavan kaplamaları ise brüt betondur.

- A Bloğun; 3.bodrum ve 2.bodrum katları otopark bölümlerinden, 1.bodrum katı toplantı ve sergi salonu bölümlerinden, zemin katı; danışma+güvenlik bölümlerinden, 1.normal ve 2.normal katları ise ofis odaları bölümlerinden müteşekkildir.
- B Bloğun; 3.bodrum katı, klima santralleri v.b. bölümlerinden; 2.bodrum katı, bay-bayan wc, temizlik firmasına ait ofis odaları, cctv merkezi, telefon santrali, teknisyen odaları, depolar bölümlerinden; zemin katı, güvenlik, genel evrak bölümlerinden; 1.normal katı, başkanlık makamı geçiş, sağlık ünitesi ve santral bölümlerinden; 2.normal katı, kütüphane bölümünden; 3.normal katı hukuk işleri dairesi başkanlığı bölümünden; 4.normal katı hukuk işleri dairesi başkanlığı bölümünden; 5.normal katı; dış ilişkiler daire başkanlığı bölümünden; 6.normal katı; strateji geliştirme daire başkanlığı bölümünden, 7.normal katı; kurul işleri ve kararlar müdürlüğü, düzenleme daire başkanlığı bölümlerinden; 8.normal katı, düzenleme daire başkanlığı bölümünden; 9.normal katı; bilgi yönetim dairesi başkanlığı bölümünden; 10.normal katı, risk yönetim daire başkanlığı bölümünden; 11.normal katı, kurum başkan yardımcılığı bölümünden; 12. ve 13. normal katları, bilgi yönetim dairesi başkanlığı bölümünden; 14.normal katı denetim daire başkanlığı bölümünden; 15., 16.,17. ve 19. normal katları uygulama daire başkanlığı bölümünden; 18.normal katı kurum başkan yardımcılığı bölümünden; 20.normal katı kurum başkan yardımcılığı ve bölümünden; denetim daire başkanlığı bölümlerinden; 21.normal katı toplantı salonları bölümlerinden; 22.normal katı başkanlık makamı bölümünden; 23.normal katı, VIP yemek salonu, toplantı salonu, mutfak ve teras bölümlerinden; 1.tesisat katı, asansör makina dairesi bölümünden, 2.tesisat katı klima santralleri makina dairesi bölümlerinden müteşekkildir.
- C Bloğun; 3.bodrum katı; klima santralleri ve otopark bölümlerinden, 2.bodrum katı; üst otopark, jeneratör odası, pano odası ve ups odası bölümlerinden, 1.bodrum katı (not:bu kattan avluya çıkış mevcuttur); bay-bayan wc, büyük yemekhane, küçük yemekhane ve mutfak bölümlerinden, zemin katı; şube lokali, danışma+güvenlik, bilgi yönetimi dairesi, eğitim salonu ve bay-bayan wc bölümlerinden, 1.normal katı; şube lokali, açık ofis çalışma alanı, idari ve mali işler müdürlüğü ve bay-bayan wc bölümlerinden, 2.normal katı ise; yönetim katı ofis odaları, çay ocağı ve bay-bayan wc bölümlerinden müteşekkildir.
- Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan şifai incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin olarak herhangi bir imar arşiv dosyasına ulaşılamamıştır. Taşınmazın yasal durumuna ilişkin olarak Çankaya Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden imar durumu bilgisi, mülk sahibi yetkililerinden ise aşağıdaki bilgi ve belgelere ulaşılmıştır:

-İmar Durumu: Taşınmaz parseli; "T.İş Bankası Genel Müdürlük Binası" imarlı olup, Emsal=2.5 yapılaşma koşuluna haizdir.

-Ek/İlave Yapı Ruhsatı: Taşınmaza, tadilat+bahçe duvarı için verilmiş olan; 05.11.1976 Tarih ve 129 No'lu Ek/İlave Yapı Ruhsatı Belgesi mevcuttur. Söz konusu belge uyarınca bina; toplam 29 kattan (yol seviyesi altı:3; yol seviyesi üstü:26 olmak üzere) müteşekkil olup, "eski:27756 m2; yeni:1242 m2, bahçe duvarı:21 m2" tanımlaması ile toplam 29019 m2 inşaat alanlı ve 90,98 metre yüksekliklidir.

-Yapı Kullanma İzin/İskan Belgesi: 24.11.1976 Tarih ve 31159/76 No'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Söz konusu belge uyarınca bina; 29 kattan (yol seviyesi altı:3; yol seviyesi üstü:26 olmak üzere) müteşekkil olup, "T.İş Bankası Genel Müdürlüğü" tanımlaması ile toplam 29019 m2 inşaat alanlı ve 90,98 metre yüksekliklidir.

-Esas İnşaat Ruhsatı: Tarafımıza sunulmuş olan belge örnekleri incelendiğinde, taşınmaz için tanzim edilmiş olan esas inşaat ruhsatının; 30.11.1973 Tarih ve A/736 No'lu olduğu anlaşılmaktadır. Ancak bu belge örneği temin edilememiştir.

-Mimari Proje: Taşınmaza ilişkin olarak gerek resmi kurumlarda gerekse mülk sahibi vasıtası ile mimari proje örneği tetkik edilememiştir.

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın mahallindeki durumunun alansal, konumsal, kat adedi v.b. genel bina inşaat özellikleri bakımından resmi bilgi ve belgelerine uygun olduğu, sadece iç mahal kullanım realizasyonlarının bazı katlarda zaman içerisinde resmi belgelerindeki tanımlamalardan farklı amaçlarla kullanıma uygun hale dönüştürülmüş olabileceği kanaati tarafımızda hasıl olmuştur.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Elektrik (şebeke-2 adet 1000 kVA kapasiteli trafo), su (şebeke+1 adet 110 tonluk-1 adet 70 tonluk betonarme su deposu), kanalizasyon (şebeke), doğalgaz yakıtlı ısıtma-soğutma tesisatı (3 adet, Viessmann Marka, Vitorond 200 Tip, 1.000.000.kcal/h kapasiteli kazan), jeneratör (3 adet, her biri 380 kVA kapasiteli, 2 adedi Stanford-Cummins, 1 adedi Detroit marka), yangın tesisatı (yangın dolapları, tüplü söndürücüler, duman algılayıcı sensörler, garajlarda ve tesisat merkezinin bir kısmında sprinkler), yangın merdiveni (B Blok'ta, demir malzemedeki imal), merkezi sistem klima santralleri, asansör (A Blok'ta 1 adet, B Blok'ta 4 adet, C Blok'ta 2 adet olmak üzere), kapalı devre güvenlik kamerası ve paratoner tesisatları mevcut olan binanın teknik özelliklerinin değerlendirilmesinde baz alınan veriler; mahallinde yapılan incelemeler, teknik donanıma ait bilgiler ile piyasadan elde edilen veriler ve tecrübelerimizdir.

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve yükümlülüklerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayımlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- 5-) Bu rapor "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayımlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

*Merkezi konumu, ticari aks üzerinde bulunması

*Reklamasyona açık olması

- *Ulaşım imkanlarının iyi oluşu
- *Kullanışlı imkanlar sunabilecek alan ve ölçülerde olması
- *İyi kalite malzeme ve işçilikle inşa ve dekore edilmiş olması
- *Yakın çevresinin teşekkül tarzı

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- *Bu tarz gayrimenkullere gelebilecek talebin sınırlılığı,
- *Bölgedeki otopark probleminin mevcudiyeti ve binadaki otopark kapasitesinin, toplam kullanım alanına göre kısıtlı olması.

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme sürecinde; Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ve Gelir/İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi, kullanılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir. Yöntemin uygulanmasında, geçmiş bilgi ve deneyimimizin yanı sıra referans alınmış olan emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur:

Emsal 1: Taşınmaza yakın mesafede, Atatürk Bulvarı üzerinde, 4000 m2 kapalı alanlı, 5 katlı komple bina satılıktır ve pazarlıklı 20.000.000.TL (~5.000.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 464 57 33

Emsal 2: Kavaklıdere'de, Atatürk Bulvarı'na ve Tunus Caddesi'ne yakın konumda, ara sokak üzerinde, 5 katlı, toplam 1300 m2 kapalı alanlı, komple bina satılıktır ve 4.250.000.USD=~6.250.000.TL (~4.500.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0543 428 28 93

Emsal 3: Taşınmaza çok yakın mesafede, Tunus Caddesi'nin Tunalı'ya yakın kısmında, 640 m2 kapalı alanlı, 5 katlı komple bina satılıktır ve 3.750.000.TL (~5.850.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 466 16 16

Emsal 4: Kavaklıdere'de, Atatürk Bulvarı'na ve Tunus Caddesi'ne yakın konumda, ara sokak üzerinde, 6 katlı, toplam 1800 m2 kapalı alanlı, komple bina satılıktır ve 4.500.000.TL (~2.500.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 439 89 49

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Değerleme konusu taşınmazın da yer aldığı bölgede günümüz piyasa koşullarında ortalama bina (arsa+bina) m² birim fiyatlarının rayiç değerinin 4.450.TL/m² (referans alınan emsal gayrimenkullerin yaklaşık ortalamasıdır) olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmazın konumu itibari ile Emsal-1 ile aynı değerde, Emsal-2, Emsal-3 ve 4'den ise %2.5 daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Değerleme konusu taşınmazın imar durumu, reklamasyon hakimiyeti, kullanılabilirlik imkanı v.b. özellikler itibari ile Emsal-1, Emsal-2, Emsal-3 ve 4'den %2.5 daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.
- 6-) Değerleme konusu taşınmazın yapısal/teknik özellikler itibari ile Emsal-1, Emsal-2, Emsal-3 ve Emsal-4'den 100.000.TL daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.
- 7-) Değerleme konusu taşınmazın; arsa ve bina kapalı alanı büyüklüğü ve toplam değer arzı açısından satış kabiliyeti dikkate alındığında emsal-1'den %20; Emsal-2 ve 4'den %27,5; Emsal-3'den(emsalin kullanım alanı küçüklüğü de dikkate alınarak) ise %20 daha az değer arz edeceği kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme konusu taşınmazın yaşı ve yeni bina inşa edilmeye müsaitliği itibari ile Emsal-1, Emsal-2, Emsal-3'den %5, Emsal-4'den %12.5 daha az değer arz edeceği kabul edilmiştir.

Değerleme tablosu aşağıda bilgilerinize sunulmuştur:

Direk Satışların Karşılaştırmalı Verileri	Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Satış değeri (TL)	--	20.000.000	6.250.000	3.750.000	4.500.000
Satış tarihi	--	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Kapalı Alanı (m ²)	28.998 = ~29.000	4.000	1.300	640	1800
Fiyat Düzeltmesi-1 (TL) (Kapalı Alan Farkı İçin, Bkz.Kabuller-3)		+111.250.000	+123.265.000	+126.202.000	+121.040.000
Konumu	Çok İyi	Çok İyi	İyi	İyi	İyi
Fiyat Düzeltmesi-2 (TL) (Konum Farkı İçin, Bkz.Kabuller-4)		0	+3.485.576	+4.248.046	+1.812.500
İmar Durumu-Reklamasyon	Çok İyi	İyi	İyi	İyi	İyi

Hakimiyeti, Kullanış İmkânı v.b.					
Fiyat Düzeltmesi-3 (TL) (İmar durumu- Reklamasyon Hakimiyeti, Kullanış İmkânı v.b. Bkz.Kabuller- 5)		+3.625.000	+3.485.576	+4.248.046	+1.812.500
Fiyat Düzeltmesi- 4:Yapısal/Teknik Özellikler (TL) (Bkz.Kabuller-6)		+100.000	+100.000	+100.000	+100.000
Fiyat Düzeltmesi- 5:Arsa ve bina kapalı alanı büyüklüğü ve toplam değer arzı açısından satış kabiliyeti	Orta	İyi	İyi	İyi	İyi
Fiyat Düzeltmesi-5 (Bkz.Kabuller-7)		-29.000.000	-38.341.346	-33.984.375	-19.937.500
Fiyat Düzeltmesi- 6:Bina yaşı-yeni bina inşa edilmeye müsaitliği	Orta	İyi	İyi	İyi	İyi
Fiyat Düzeltmesi-6 (Bkz.Kabuller-8)		-7.250.000	-6.971.152	-8.496.092	-9.062.500
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		+78.725.0000	+85.023.654	+92.317.625	+95.765.000
Düzeltilmiş Değer (TL)		98.725.000	91.273.654	96.067.625	100.265.000
Hesaplanan En Yüksek Değer	100.265.000.TL				
Hesaplanan En Düşük Değer	91.273.654.TL				
En Yüksek Değer ile En Düşük Değer Arasındaki Fark Kontrolü	$100.265.000.TL/91.273.654.TL$ $=1,098-1=0,098 \leq 0,10\sqrt$ $91.273.654.TL/100.265.000.TL$ $=0,91-1=0,09 \leq 0,10\sqrt$				

Değerleme tablosunda yapılmış olan hesaplamalar neticesinde, taşınmazın değerine ilişkin olarak elde edilen değerlerin harmonize edilmesi neticesinde, düzeltilmiş değer: **97.000.000.TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ilave edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir. Değerlemede bu yöntem, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin genel karakteristik yapısı ve bölgede boş arsa emsaline ulaşamamış olması nedeniyle, başka bir ifade ile piyasaca desteklenmediğinden kullanılmamıştır.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; Yapılandırmaların bir yıllık gelir beklentisinin piyasadan türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşılması prosedürüdür. Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir. Geliri belirleyebilmek için Gayrimenkulün kullanım türü ve bu türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir. Konumuz gayrimenkul ofis türünde kullanıldığı için rapor içeriğinde ayrıca ofis piyasası gelir bakımından analiz edilmiştir. Kira değer analizine yönelik elde edilen pazara arz edilmiş konumdaki emsal mülklerin özellikleri ve fiyatlarına ilişkin karşılaştırma aşağıdadır.

Emsal-1: Kavaklıdere'de, Arjantin Caddesi'ne yakın konumda, 3000 m2 kapalı alanlı komple bina kiralıktır ve aylık 45.000.USD (22.5.TL/m2) kira talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 222 70 60

Emsal-2: Kavaklıdere'de, Beymen-Karuma yakın konumda, 3500 m2 kapalı alanlı komple bina kiralıktır ve aylık 50.000.EURO (28.5.TL/m2) kira talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 442 15 00

Emsal-3: Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde, 400 m2 kapalı alanlı dükkan kiralıktır ve aylık 100.000.TL (250.TL/m2) kira talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0538 564 35 42

Emsal-4: Kızılay'da, 4 katlı, toplam 4000 m2 kapalı alanlı komple bina kiralıktır ve 158.000.TL/Ay (39.5.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 434 44 44

Emsal-5: Kızılay'da, taşınmaza nazaran reklamasyon hakimiyeti kötü olan ve yine taşınmaza nazaran mekanik ve teknik donatıları ile yapısal özellikleri vasat olan, 6 katlı, toplam 5000 m2 kapalı alanlı komple bina kiralıktır ve 130.000.TL/Ay (26.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 430 84 17

Emsal-6: Kavaklıdere'de, Şili Meydanı'nda, 350 m2 alanlı mesken kiralıktır ve aylık 5.700.TL (15.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 467 20 34

Emsal-7: Kavaklıdere'de, Karum'sa, 250 m2 ofis katı kiralıktır ve aylık 4.500.TL (18.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 426 44 60

Değerleme konusu binanın birim m2 aylık kira bedelinin tespitinde, binanın konumu, yapısal ve teknik özellikleri, emsalsiz bir bina olması ve reklamasyon hakimiyeti özellikle dikkate alınmıştır. Bilindiği üzere binanın hali hazır kullanımı gerek mahallen, gerekse seneden (kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiş olmasına dikkat çekilmektedir) komple bir bina-lar/kompleks şeklindedir.

Bu nedenle birim m2 aylık kira bedelinin tespitinde, özellikle komple bina emsalleri dikkate alınmış, mağaza-ofis emsallerine göre ise; binanın zemin altındaki katlar kullanım alanı, zemin kat kullanım alanı ve zemin üstü katlar kullanım alanı büyüklüklerine göre harmonize edilmiş ve elde edilen değerlerin uygunluğu görülmüştür. Bu suretle; değer tespiti aşağıda tablo halinde yapılmıştır.

GELİR YÖNTEMLİ DEĞER TESPİTİ

VERİLER	
Kullanım Türü	Ofis/İş yeri
Yapı Türü	Komple Bina-İş yeri Kompleksi
Bina Kapalı Alanı (m2)	28.998 = ~29.000
M2 Kira Bedeli TL	21
Kapitalizasyon Oranı	0,0714
HESAPLAMALAR	
Bina Kapalı Alanı (m2)	28.998 = ~29.000
Aylık Kira bedeli TL/m2	21
Aylık Brüt Kira bedeli TL	609.000
Kira Kayıpları % 6 TL	36.540
Mülk Giderleri % 2	12.180
Aylık Net Kira Bedeli TL	560.280
Yıllık Net Kira Bedeli TL	6.723.360
Gayrimenkul Değeri TL	94.164.705
Düzeltilmiş/Yuvarlatılmış Gayrimenkul Değeri TL	94.165.000

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerlemede kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün Tapu Fotokopileri elde edilmiş ve raporumuzun ekinde sunulmuştur. Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama (tapu takyifat durumunda ifade edilmiş olan takyifatlar dikkate alınmaksızın) bulunmamaktadır.

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal Olarak Mümkün ,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği ,
- Finansal olarak yapılabilir
- En yüksek değerle sonuçlanan

makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Gayrimenkullerin etkin olarak kullanıldığı görüşünderiz.

4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme çalışmamızda, binanın gerek mahalli kullanımı gerekse resmi durumu dikkate alınarak, bu yöntem kullanılmamıştır.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme, çalışmada; değerlendirme konusu taşınmazın değerine ilişkin olarak; Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması neticesinde; **97.000.000 TL**, Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması neticesinde ise; **94.165.000.TL** bulunmuştur.

Bölgenin genel karakteristik yapısı, taşınmazın bir bütün olarak kiraya arzının güç olacağı, kira gelirlerinin zaman içerisinde doğması muhtemel ve bugünden tahmini güç faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterebilecek olması, buna karşın taşınmazın

yer aldığı bölgedeki gayrimenkul rayiç değerlerinin, bölgenin şehrin ticaret merkezi kimliği taşımasından kaynaklı olarak zaman içerisinde negatif ve/veya pozitif yönde çok büyük oranlarda bir değişkenlik göstermeyecek olmasının tahmin edilmesi hususları bir arada mütalaa edilmiş ve emsal satışların karşılaştırılması yönteminin daha gerçekçi bir yaklaşım olacağı kanaati ile taşınmazın değeri;

96.000.000.TL (Doksanaltımilyontürklirası) olarak tespit edilmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gereçleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Eksik belge bulunmamaktadır (tasdikli mimari projenin incelenememiş olması hususu dikkate alınmaksızın, inşaat ruhsatı/ları ve iskan belgesi dikkate alınarak).

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 13.12.2010 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda;

Değerleme konusu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 168 Pafta, 5708 Ada, 63 parselde kayıtlı; seneden "A ve C Bloklar Üçer Kat, B Blok 23 Kattan Oluşan

Betonarme Bina" vasıflı kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiş olan gayrimenkulün Cari Pazar değeri;

KDV Hariç : 96.000.000.TL (Doksanaltımilyontürklirası)
KDV Değeri : 17.280.000.TL (Onyedimilyonikiyüzseksenbintürklirası)
KDV Dahil
Toplam Değer : 113.280.000.TL (Yüzonüçmilyonikiyüzseksenbintürklirası)

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan
Abdullah ALKAN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400228

Değerlemeyi Kontrol Eden
Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400131

Şirket Kaşe ve İmzası

EKLER

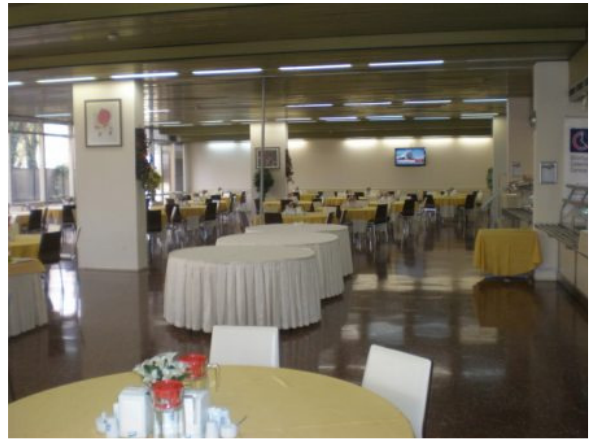
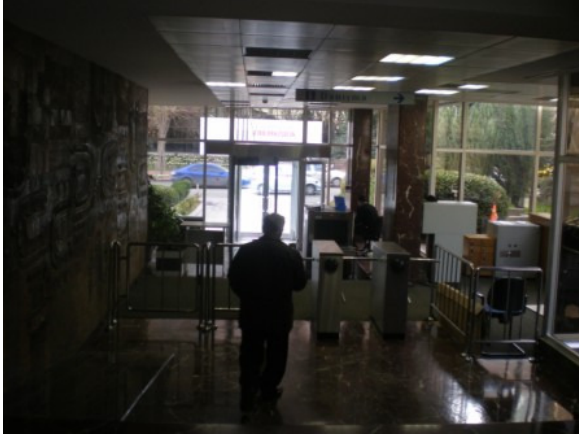
- Fotoğraf, Tapu Belgesi, v.b. belgeler
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri,



















Davut CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

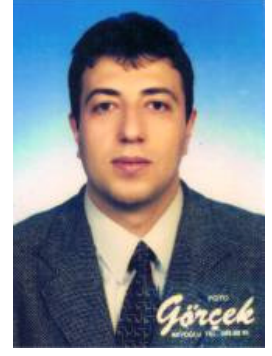
İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 30514843930

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400131)



Eğitim

İstanbul Ataköy Lisesi	1986-1989
Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği	1989-1993

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş. T.Vakıflar Bankası T.A.O İstanbul Bölge Müdürlüğü İnşaat Emlak Müdürlüğü	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Gayrimenkul Eksperti Teknik Müdür	1995 / 1996 1996 / 2005

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Marmara Üni.MS Office Sertifika Programı 1996
- Marmara Üni.İthalat-İhracat Sertifika Programı 1995
- Özen dil İngilizce Kursu

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Üst Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum	: Evli
Milliyet	: T.C
Doğum Tarihi	: 09/08/1971
Doğum Yeri	: İstanbul
Ehliyet	: B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- TMMOB İnşaat Mühendisliği Odası
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)