



**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**DEĞERLEME RAPORU**

**ANKARA – ÇANKAYA**  
**ANKARA KIZILAY HİZMET BİNASI**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	İŐ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.10.2010 / 2050
<b>Değerleme Konusu</b>	Ankara Kızılay Hizmet Binası Değerlemesi
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Gazi Mustafa Kemal (GMK) Bulvarı, No:8, Kızılay-Çankaya/ANKARA
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 02.12.2010, Rapor Tarihi: 03.12.2010, Rapor No: Öİ361
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Abdullah ALKAN (Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	Cüneyt ÖZİRFAİOğLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 03.12.2010 – Ö1361

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 140 Pafta, 1163 Ada, 4 parselde kayıtlı; seneden “Betonarme Karkas Apartman” vasıflı mahallinde Ankara Kızılay Hizmet Binası'nın 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 03.12.2010 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; değerlendirme konusu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 140 Pafta, 1163 Ada, 4 parselde kayıtlı; senden “Betonarme Karkas Apartman” vasıflı mahallinde Ankara Kızılay Hizmet Binası'na takdir edilen Cari Pazar değeri;

**KDV Hariç :21.000.000.TL (Yirmibirmilyontürklirası)**  
**KDV Değeri : 3.780.000.TL (Üçmilyonyediüzseksenbintürklirası)**  
**KDV Dahil**  
**Toplam Değer :24.780.000.TL (Yirmidörtmilyonyediüzseksenbintürklirası)**

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 Arsalarda 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 03.12.2010 Tarihinde Öİ361 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 belirlenen 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 02.12.2010 olup, değer geçerli olduğu tarih 03.12.2010 '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 Değer ; 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 2 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 03.12.2010 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
<b>Toplam</b>	<b>450.000.000</b>	<b>100</b>

**31/03/2010 Tarihi İtibarıyla**

**(31.03.2010)**

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

### **2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları**

Müşteri, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 140 Pafta, 1163 Ada, 4 parselde kayıtlı; seneden "Betonarme Karkas Apartman" vasıflı mahallen Ankara Kızılay Hizmet Binası'nın 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, Kızılay Mahallesi sınırları dahilindedir. Taşınmaz; Atatürk Bulvarı'nı (ve Kızılay Meydanı'nı) Anıt Caddesi'ne (ve Tandoğan Meydanı'na) bağlar konumda olan Gazi Mustafa Kemal (GMK) Bulvarı üzerinde kâindir. Taşınmaz; GMK Bulvarı'ndan Atatürk Bulvarı'na çıkış istikametine göre bulvarın sol tarafında, GMK Bulvarı ile İzmir-1 Caddesi'nin birlikte oluşturduğu kesişim noktasında konumlandırılmıştır. 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) ~150 metre mesafede yer alan taşınmazın bulunduğu bölgeden toplu taşıma araçları ile (özellikle Ankaray-Metro ile) ulaşım rahatlıkla sağlanmakta olup, herhangi bir alt yapı ve ulaşım problemi bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde, Milli Piyango İdaresi Binası, Kızılay Binası, Gama İş Merkezi, Güvenpark ve hemen hemen tüm bankaların şube hizmet lokalleri yer almaktadır.

Konum Kroki:



### **3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,**

İli : Ankara  
İlçesi : Çankaya  
Mahallesi : Kızılay  
Pafta No : 140  
Ada No : 1163  
Parsel No : 4  
Arsa Alanı : 873 m2  
Arsa Payı : Tam  
Yevmiye No : 15809  
Cilt No : 2  
Sahife No : 145  
Tapu Tarihi : 30.12.2004  
Vasfı : Betonarme Karkas Apartman  
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 taşınmaz üzerinde aşağıda sunulmuş olan takyidatın bulunduğu ve son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemi görmediği belirlenmiştir:

**-Şerh:** Kira Şerhi; TEK lehine, 99 yıl müddetle, katta trafo yeri için 250.TL bedelli, 18.08.1993 Tarih, 4808-4809 Yevmiye No.

### **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)**

Gerekli tüm evraklar bulunmakta olup yasal izinler alınmıştır. İlgili bölümlerde detay 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 kullanılsa 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 açında 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 km<sup>2</sup> 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 kiralamada ve ofis satın almada istekli olduklarını sergilemektedirler.

Piyasanın canlı olması, Ülke notunda pozitif artışlar Türkiye'yi yatırım yapılabilir bir piyasa olarak ön plana çıkarmaktadır.

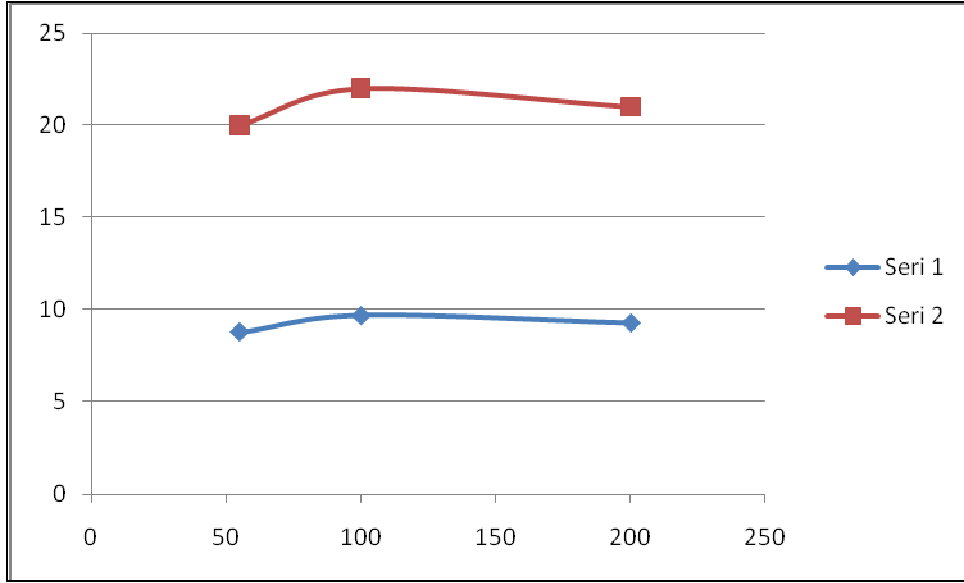
Finans ve turizm sektöründeki canlılık gayrimenkul piyasasının da kendini göstermektedir. Bunun dışında Rusya Hükümeti ile Türkiye Hükümetinin imzaladığı 17 adet protokol ve Rusya'nın Türklere vizeyi kaldırması 2010 ve özellikle 2011 den itibaren etkisi göstererek Rus Turist adedinde ciddi artış beklenmektedir.

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) konumlandırılmıştır. 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 Kızılay Mahallesi'nde konumlandırılmıştır. Kızılay, Ankara'nın perakende ticaretinin en hareketli olduğu, hemen hemen her ihtiyacın karşılanabildiği bir ticaret merkezidir. Bu özelliği ile doğru orantılı olarak, gayrimenkul piyasası canlılığını her daim korumuştur. Kızılay bölgesindeki ofis büyüklüklerinin birim m<sup>2</sup> ortalama değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Taşınmaz Tanımı	Brüt Kullanım Alanı 0-55 M2 Arası Ortalama Kira Değeri (Tl/M2)	Brüt Kullanım Alanı 56-100 M2 Arası Ortalama Kira Değeri (Tl/M2)	Brüt Kullanım Alanı 101-200 M2 Arası Ortalama Kira Değeri (Tl/M2)
Ofis Olarak Kullanılan Daire	8,75	9,65	9,25
İş Hanlarındaki Ofisler	20	22	21



Seri 1:Ofis Olarak Kullanılan Daireleri  
Seri 2:İş Hanlarındaki Ofisleri temsil etmektedir.

#### 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör yoktur.

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

- Ankara Kızılay Hizmet Binası; 873 m2 alan üzerinde konumlu olup toplam brüt 5.175,33 m2 kullanım alanına sahiptir.
- Bina; 3 bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 12 kattan müteşekkil olup, ayırık nizam, B.A.K. yapı tarzında inşa edilmiştir.
- Binanın İzmir-1 Caddesi ve GMK Bulvarı'ndan sağlanan iki farklı girişi mevcuttur.
- Dış cephesi, plastik esaslı dayanıklı dış cephe boyası ile kaplı olan binanın, pencere doğramaları reflekte çift camlı alüminyum, kapı doğramaları ise, yer yer alüminyum, yer yer ahşap, yer yer ise cam malzemedен imal edilmiştir. Binanın; zemin, 1.normal, 2.normal, 3.normal ve 4.normal katlarının tadilatının 2010 yılı Haziran ayı içerisinde tamamlanmış olduğu öğrenilmiştir.
- Binanın; katlar bazındaki brüt kullanım alanı ve kullanım durumu aşağıdaki tabloda verilmiştir:

KAT NO	MAHALLİNDEKİ KULLANIM DURUMU	KULLANIM ALANI (BRÜT-M2)
3.BODRUM	Kapalı otopark, arşiv ve WC	~570
2.BODRUM	Kapalı otopark	~570
1.BODRUM	Kasa daireleri, kazan dairesi, jeneratör odası	
ZEMİN	Kızılay şube lokali (gişeler, vezne, operasyon, çay ocağı, wc)	~570
1.NORMAL	Kızılay şube lokali (açık ofis çalışma alanı, wc)	~530
2.NORMAL	Kızılay şube lokali (açık ofis çalışma alanı, müdür odası, çay ocağı, wc)	~280
3.NORMAL	Kızılay Ticari Şubesi (açık ofis çalışma alanı, operasyon, wc)	~375
4.NORMAL	Kızılay Ticari Şubesi (açık ofis çalışma alanı, müdür odası, toplantı odası, çay ocağı, wc)	~375
5.NORMAL	Yatırım Finansman Menkul Değerler (9 adet ofis, gişeler, vezne, çay ocağı, wc)	~375
6.NORMAL	Perakende Krediler İzleme ve Takip Bölümü Ankara Birimi (arşiv, müdür odası, toplantı odası, çay ocağı, wc)	~375
7.NORMAL	Dernek Lokali (doktor odası, oyun salonu, dinlenme salonu, başkan odası, çay ocağı, wc)	~375
8.NORMAL	Yemekhane, kurs salonu, yönetici odası	~375
TOPLAM	--	~5.175

Binanın iç mahal yapısal özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

KAT NO	MAHAL	ZEMİN DÖŞEMESİ	DUVAR KAPLAMASI	TAVAN KAPLAMASI
3.Bodrum	Kapalı Otopark	30x30 cm. karo mozaik	Fasariit	Fasariit
3.Bodrum	Arşiv	30x30 cm. karo mozaik	Fasariit	Fasariit
3.Bodrum	WC	30x30 cm. seramik	Fayans	Alüminyum asma tavan + plastik badanalı
2.Bodrum	Kapalı Otopark	30x30 cm. karo mozaik	Fasariit	Fasariit
1.Bodrum	Kasa Daireleri	İç mahalle girilemedi	İç mahalle girilemedi	İç mahalle girilemedi
1.Bodrum	Kazan Dairesi ve Jeneratör Odası	30x30 cm. karo mozaik	15x15 cm fayans	Plastik Badana
Zemin	Gişeler-Müşteri Bekleme Holü	60x60 cm seramik	Ahşap lambri + alüminyum doğramalı cam	Alüminyum asma tavan
Zemin	Operasyon	40x40 cm seramik	Ahşap lambri + alüminyum doğramalı cam	Alüminyum asma tavan
1.Normal	Tüm Kat	60x60 cm seramik	Ahşap lambri + alüminyum doğramalı cam	Alüminyum asma tavan



2.Normal	Tüm Kat	60x60 cm seramik	Ahşap lambri + alüminyum doğramalı cam	Alüminyum asma tavan
3.Normal	Açık ofis çalışma alanı	Ahşap parke + halı	Ahşap lambri + alüminyum doğramalı cam	Alüminyum asma tavan
3.Normal	Operasyon	Halı	Ahşap lambri + alüminyum doğramalı cam	Alüminyum asma tavan
4.Normal	Tüm Kat	Ahşap parke + halı	Ahşap lambri + alüminyum doğramalı cam	Alüminyum asma tavan
5.Normal	Ofisler	Ahşap parke + halı + mermer	Sökülebilen seperatörler	Alüminyum asma tavan
6.Normal	Ofisler	Halı + mermer	Sökülebilen seperatörler + ahşap lambri	Alüminyum asma tavan
7.Normal	Tüm Kat	40x40 cm mermer	Plastik Badana	Alçıpan asma tavan
8.Normal	Tüm Kat	40x40 cm mermer + laminant parke	Plastik Badana	Alçıpan asma tavan
Binadaki Tüm WC'ler	WC (Mermer tezgahlı Hilton tip lavabolu)	Seramik	Seramik	Alüminyum asma tavan

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan şifai incelemede değerlendirme konusu taşınmazla ilişkin olarak aşağıdaki bilgi ve belgeler ulaşılmıştır:

-İmar Durumu: "35900 No'lu parselasyon planı kapsamında, ayırık nizam, 9 katlı ticaret bölgesinde, klasik yapı tarzında yapılaşma şartı verilmiştir. İmar İdare Heyeti'nin 14.02.1958 Tarih ve 110 Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

-Yapı Ruhsatı: 24.04.1992 Tarih ve 118 No'lu Yapı Ruhsatı Belgesi mevcuttur. Söz konusu belge uyarınca bina; 3 bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 12 kattan müteşekkil olup, "banka" tanımlaması ile toplam 5.175 m2 inşaat alanlı ve 27,15 metre yüksekliklidir.

-Yapı Kullanma İzin/İskan Belgesi: 07.02.1997 Tarih ve 77/97 No'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Söz konusu belge uyarınca bina; 3 bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 12 kattan müteşekkil olup, "banka" tanımlaması ile toplam 5.175 m2 inşaat alanlı ve 27,15 metre yüksekliklidir.

-Mimari Proje: 01.04.1992 Tasdik Tarihli ve Y.Mimar C.İşeri tarafından tanzim edilmiş olan mimari proje tetkik edilmiştir. Söz konusu proje uyarınca bina; 3 bodrum, zemin, 8 normal kat ve teras-çatı katlarından ibarettir. Bina, 3.bodrum katta; 19 otoluk otopark,

wc-lavabo bölümlerinden; 2.bodrum katta; 18 otoluk otopark, wc-lavabo bölümlerinden; 1.bodrum katta; 2 otoluk otopark, oto asansörü makina dairesi, trafo ve hücreler, jeneratör yeri, sığınak, klima santrali yeri, soğutma grup ve panoları, elektrik jeneratör yeri, ana kasa ve ön oda bölümlerinden; zemin katta; banka girişi, büro girişi, bankamatik yeri, müracaat, vestiyer, wc-lavabo, çay ofisi ve oda bölümlerinden; 1.normal katta; boşluk, proje üzerinde tanımlaması yapılmayan mahallinde açık ofis çalışma alanı ve wc-lavabo bölümlerinden; 2., 3., 4., 5., 6., 7. Ve 8. normal katlarda; kat ofisi ve wc-lavabo bölümlerinden; teras-çatı katında ise; gezilebilir teras, asansör makina dairesi, genişleme depoları bölümlerinden müteşekkildir.

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 projedeki tanımlamalardan farklı amaçlarla kullanıma uygun hale dönüştürüldüğü kanaati tarafımızda hasıl olmuştur.

#### **4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Elektrik (şebeke), su (şebeke), kanalizasyon (şebeke), doğalgaz yakıtlı ısıtma-soğutma tesisatı (Buderus Marka, G424L Lownux Tip kazan), jeneratör (Tarmo Marka, 1994 Model, 200 kVA kapasiteli), yangın (binanın tüm katlarında yangın dolabı, yangın tüpleri, yangın ihbar ve duman dedektörleri mevcuttur), yangın merdiveni (betonarme imal edilmiştir), su deposu (25 ton kapasitelidir ve sac malzemeden imaldir), hidrofor, asansör (2 adet, Türkeli Marka, 10 kişilik insan ve 1 adet taşıt asansörü olmak üzere) tesisatları mevcut olan binanın 3.bodrum ve 2.bodrum kat seviyelerinde toplam 17 araçlık kapalı otopark imkanı bulunmaktadır. Değerlemede baz alınan veriler; mahallinde yapılan incelemeler, teknik donanıma ait bilgiler ile piyasadadan 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 pazarlanabildirir.
- 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-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, 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 yayınlanamaz. (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 yayınlanması 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
- \*Zemin-4.normal katlar arasındaki katların çok yakın zaman önce tadilat/yenilenmiş olması

### **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: Sakarya Caddesi üzerinde, caddenin en işlek noktasında, 2800 m2 kapalı alanlı komple bina satılıktır ve pazarlıklı 20.000.000.TL (~7.150.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 433 55 10

Emsal 2: Taşınmaza çok yakın mesafede (net lokasyon müşteri gizliliği adına verilmemiştir, Atatürk Bulvarı üzerinde olduğu tahmin edilmektedir), bodrum hariç toplam 6 katlı, 2400 m2 kapalı alanlı, 35 yıllık komple bina satılıktır ve 12.000.000.USD = ~17.500.000.TL (~7.290.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0533 261 25 35

Emsal 3: Taşınmaza çok yakın mesafede (net lokasyon müşteri gizliliği adına verilmemiştir, tahmin edilmektedir), 1200 m2 arsa alanlı, bodrum hariç toplam 7 katlı, 4200 m2 kapalı alanlı komple iş merkezi satılıktır ve 16.000.000.TL (~3.800.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 442 15 00

Emsal 4: GMK Bulvarı üzerinde, bulvarın Tandoğan Meydanı'na yakın kısmında, bodrum hariç 8 katlı, 4000 m2 kapalı alanlı, komple bina satılıktır ve 4.250.000.USD = ~6.200.000.TL (~1.550.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 430 84 17

##### **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) m<sup>2</sup> birim fiyatlarının rayiç değerinin 5.000.TL/m2 (tabloda referans alınmış olan emsaller için talep edilen birim m2 değerlerin ortalamasıdır) olduğu kabul edilmiştir.

4-) Değerleme konusu taşınmazın konumu itibari ile Emsal-1 ve Emsal-2'den %2.5 daha az değerli; Emsal-3'den %5 daha fazla değerli, Emsal-4'den ise %60 daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.

5-) Değerleme konusu taşınmazın imar durumu, reklamasyon hakimiyeti, kullanılabilirlik imkanı v.b. özellikler itibari ile Emsal-1'den %30, Emsal-2'den %25, Emsal-3'den %5 daha az değerli, Emsal-4'den ise %50 daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.

6-) Değerleme konusu taşınmazın yapısal/teknik özellikler itibari ile Emsal-1, Emsal-2 ve Emsal-3'den 100.000.TL daha fazla değerli, Emsal-4'den ise 200.000.TL daha fazla değerli olduğu 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	17.500.000	16.000.000	6.200.000
Satış tarihi	--	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Kapalı Alanı (m <sup>2</sup> )	5.175	2.800	2.400	4.200	4.000
Fiyat Düzeltmesi-1 (TL) (Kapalı Alan Farkı İçin, Bkz.Kabuller-3)		+11.875.000	+13.875.000	+4.875.000	+5.875.000
Konumu	İyi	Çok İyi	Çok İyi	Orta	Orta Altı
Fiyat Düzeltmesi-2 (TL) (Konum Farkı İçin, Bkz.Kabuller-4)		-924.107	-943.359	+985.715	+4.812.750
İmar Durumu-Reklamasyon Hakimiyeti, Kullanış İmkkanı v.b.	İyi	Çok İyi	Çok İyi	İyi	Orta
Fiyat Düzeltmesi-3 (TL) (İmar durumu-Reklamasyon Hakimiyeti, Kullanış İmkkanı v.b. Bkz.Kabuller-5)		-11.089.285	-9.433.593	-985.715	+4.010.625
Fiyat Düzeltmesi-4:Yapısal/Teknik Özellikler (TL) (Bkz.Kabuller-6)		+100.000	+100.000	+100.000	+200.000

Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		-38.392	+3.598.048	+4.975.000	+14.898.375
<b>Düzeltilmiş Değer (TL)</b>		<b>19.961.608</b>	<b>21.098.048</b>	<b>20.975.000</b>	<b>21.098.375</b>
Hesaplanan En Yüksek Değer	21.098.375.TL				
Hesaplanan En Düşük Değer	19.961.608.TL				
En Yüksek Değer ile En Düşük Değer Arasındaki Fark	$\frac{21.098.375.TL - 19.961.608.TL}{21.098.375.TL} = 1,057 - 1 = 0,057 \leq 0,10 \checkmark$				
	$\frac{19.961.608.TL - 21.098.375.TL}{21.098.375.TL} = 0,946 - 1 = -0,053 \leq 0,10 \checkmark$				

Değerleme tablosunda yapılmış olan hesaplamalar neticesinde, taşınmazın değerine ilişkin olarak elde edilen değerlerin harmonize edilmesi neticesinde, düzeltilmiş değer: **20.750.000.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 ulaşılamamış olması nedeniyle, başka bir ifade ile piyasaca desteklenmediğinden kullanılmamıştır.

#### 4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; Yapılandırmaların bir yıllık gelir beklentisinin piyasadaki 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: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-2: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-3:GMK Bulvarı üzerinde konumlu bir binadaki, seneden mesken, mahallen ofis kullanımına uygun olan, 100 m2 alanlı, katta mesken/ofis kiralıktır ve 850.TL/Ay (8.5.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 433 43 11

Emsal-4: GMK Bulvarı üzerinde (Maltepe Camii yakınında) konumlu bir binadaki, seneden mesken, mahallen ofis kullanımına uygun olan, 200 m2 alanlı, katta mesken/ofis kiralıktır ve 2.400.TL/Ay (12.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 418 75 09

Emsal-5: Kızılay'da, manzaralı, ~400 m2 teras kat iş yeri/cafe kiralıktır ve 10.000.TL/Ay (25.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 466 67 77

Emsal-6:GMK Bulvarı üzerinde, 95 m2 kullanım alanlı, zemin kat mağaza kiralıktır ve 5.000.TL/Ay (52.6.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 419 32 49

Emsal-7:Kızılay'da, Atatürk Bulvarı üzerinde, giriş katı 110 m2 + 110 m2 depolu mağaza kiralıktır ve 17.000. TL/Ay (Bodrum katı irdelersek ~125.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 433 55 10

Değerleme konusu binanın birim m2 aylık kira bedelinin tespitinde, binanın konumu, köşe pozisyonunda olması, yapısal-tekniik özellikleri, mekanik tesisat donatıları 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 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 değerlendirilmiş 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
Bina Kapalı Alanı (m2)	5175
M2 Kira Bedeli TL	37,5
Kapitalizasyon Oranı	0,1
HESAPLAMALAR	
Bina Kapalı Alanı (m2)	5175
Aylık Kira bedeli TL/m2	37,5
Aylık Brüt Kira bedeli TL	194.062
Kira Kayıpları % 6 TL	11.643
Mülk Giderleri % 2	3.881
Aylık Net Kira Bedeli TL	178.538
Yıllık Net Kira Bedeli TL	2.142.456
Gayrimenkul Değeri TL	21.424.560
<b>Düzeltilmiş/Yuvarlatılmış Gayrimenkul Değeri TL</b>	<b>21.425.000</b>

#### 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 takyidat durumunda ifade edilmiş olan trafo yeri için tesis edilmiş olan kira şerhi 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. Konu gayrimenkulün etkin ve verimi kullanıldığı görüşündeyiz.

#### 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 İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Bu değerlendirme, çalışmada; değerlendirme konusu taşınmazın değerine ilişkin olarak; Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması neticesinde; 20.750.000 TL, Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması neticesinde ise; 21.425.000.TL bulunmuştur.

Her iki yöntemle hesaplanan değerlerin uyumlaştırılması neticesinde taşınmazın değeri; 21.000.000.TL (Yirmibirmilyontürklirası) olarak tespit edilmiştir.

##### **5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri**

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

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

Eksik belge bulunmamaktadır (mahallindeki iç mahal kullanım realizasyon/ları ile mimari projedeki iç mahal tanımlamaları arasındaki farklılıklar dikkate alınmaksızın).

##### **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 metotları 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 03.12.2010 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 140 Pafta, 1163 Ada, 4 parselde kayıtlı, seneden "Betonarme Karkas Apartman" vasıflı kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiş olan gayrimenkulün Cari Pazar değeri;

<b>KDV Hariç</b>	<b>:21.000.000.TL (Yirmibirmilyontürklirası)</b>
<b>KDV Değeri</b>	<b>:3.780.000.TL (Üçmilyonyediyüzseksenbintürklirası)</b>
<b>KDV Dahil</b>	
<b>Toplam Değer</b>	<b>:24.780.000.TL (Yirmidörtmilyonyediyüzseksenbintürklirası)</b>

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

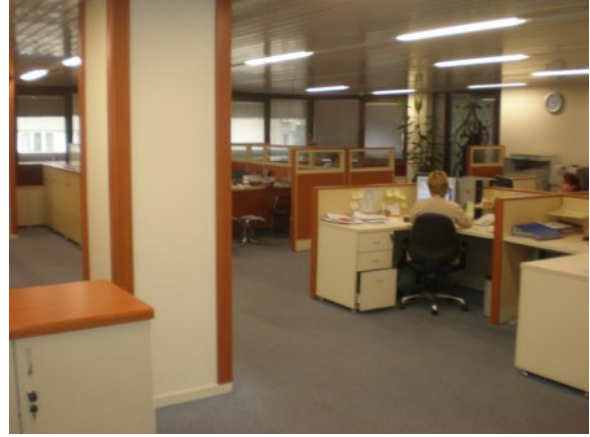
- Fotoğraf, Tapu Belgesi, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Mimari Proje v.b. belgeler
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri,













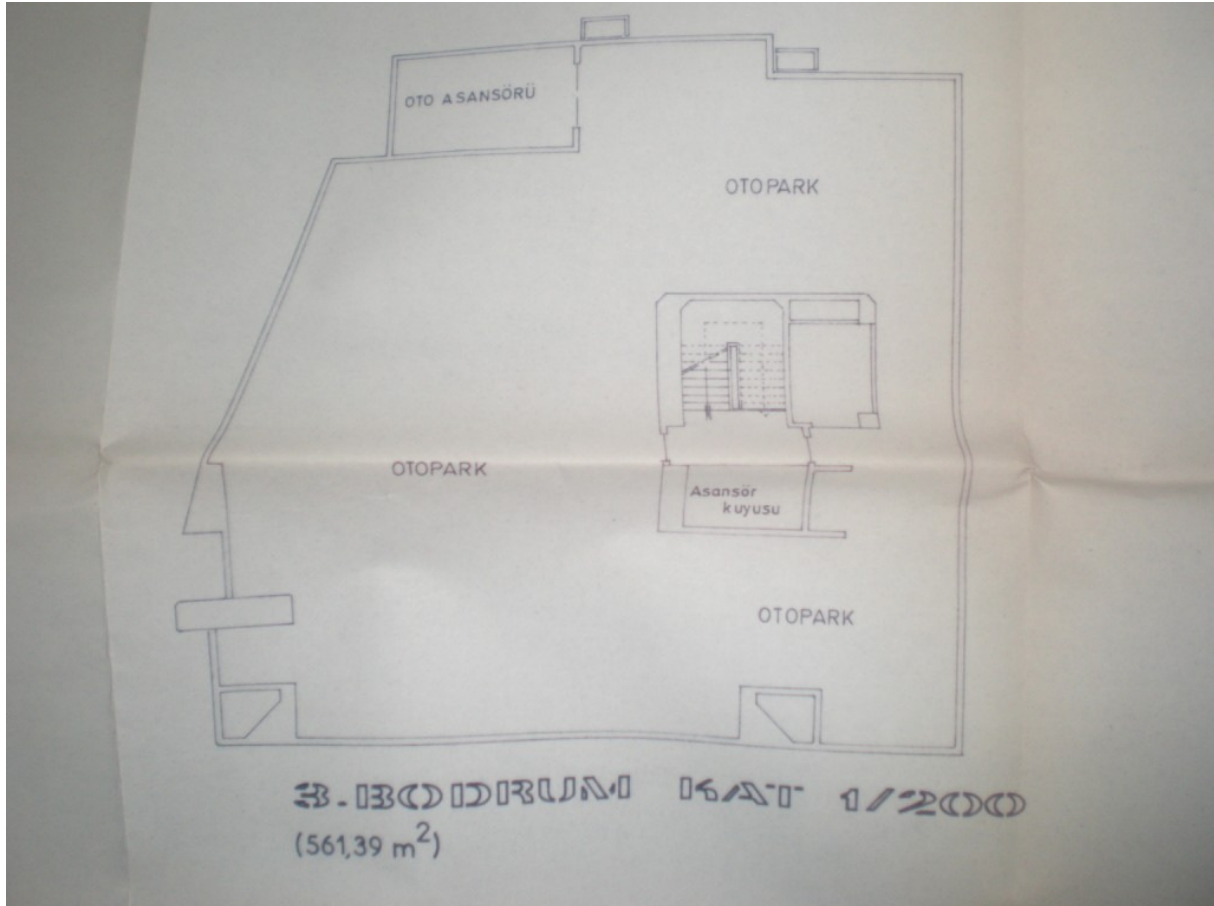




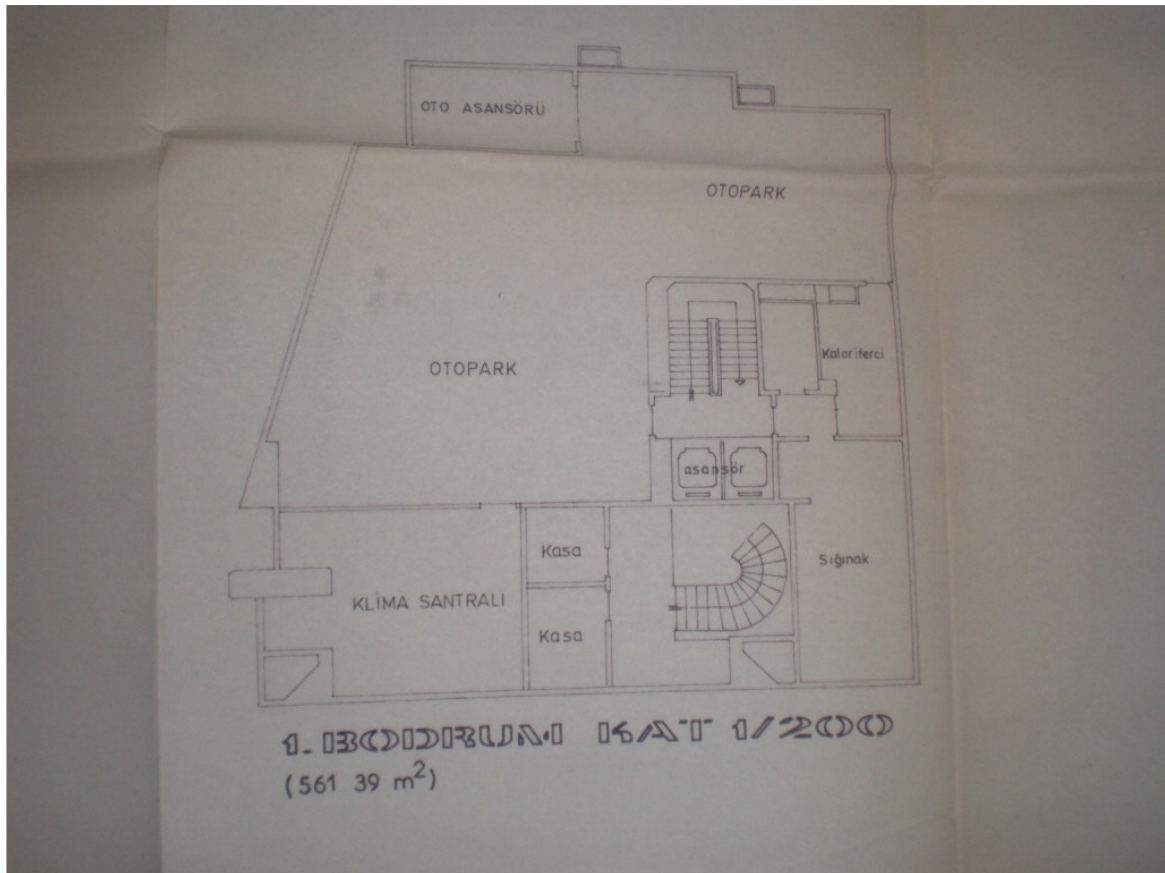
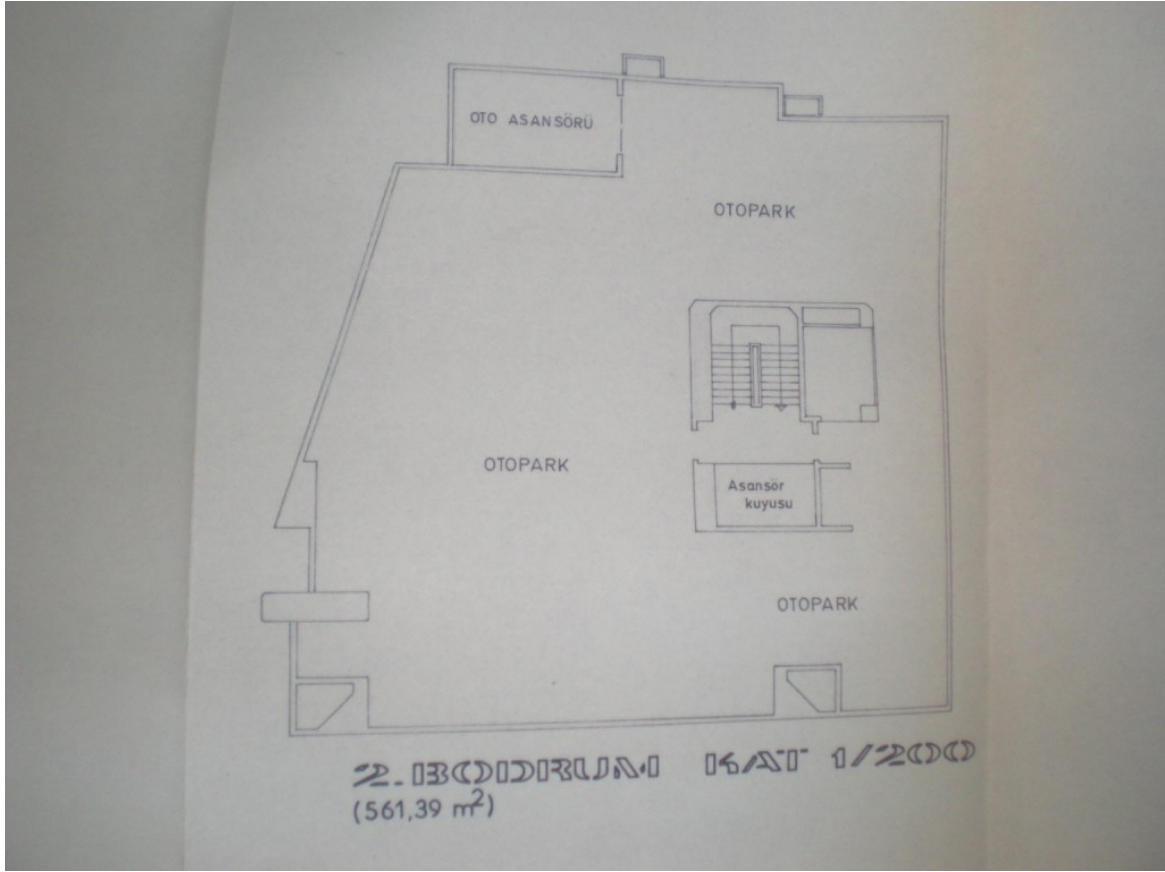


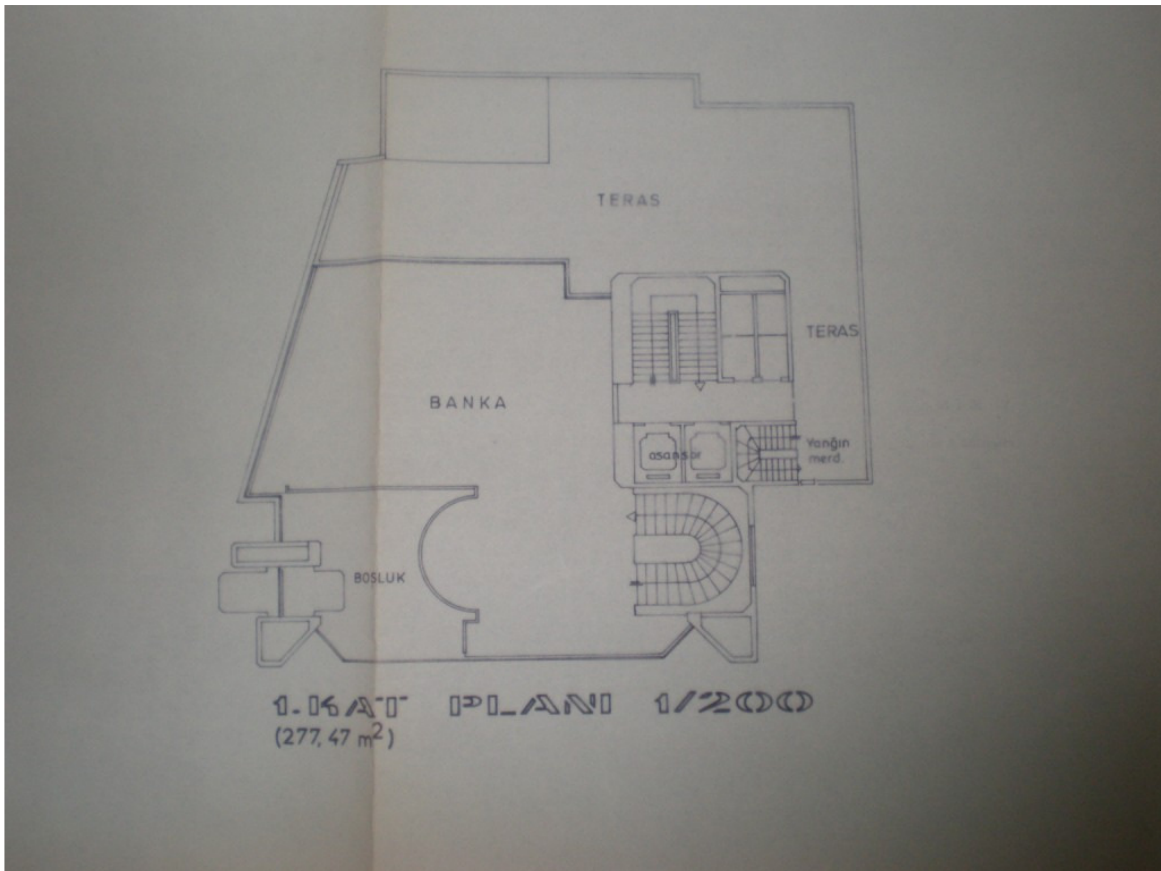
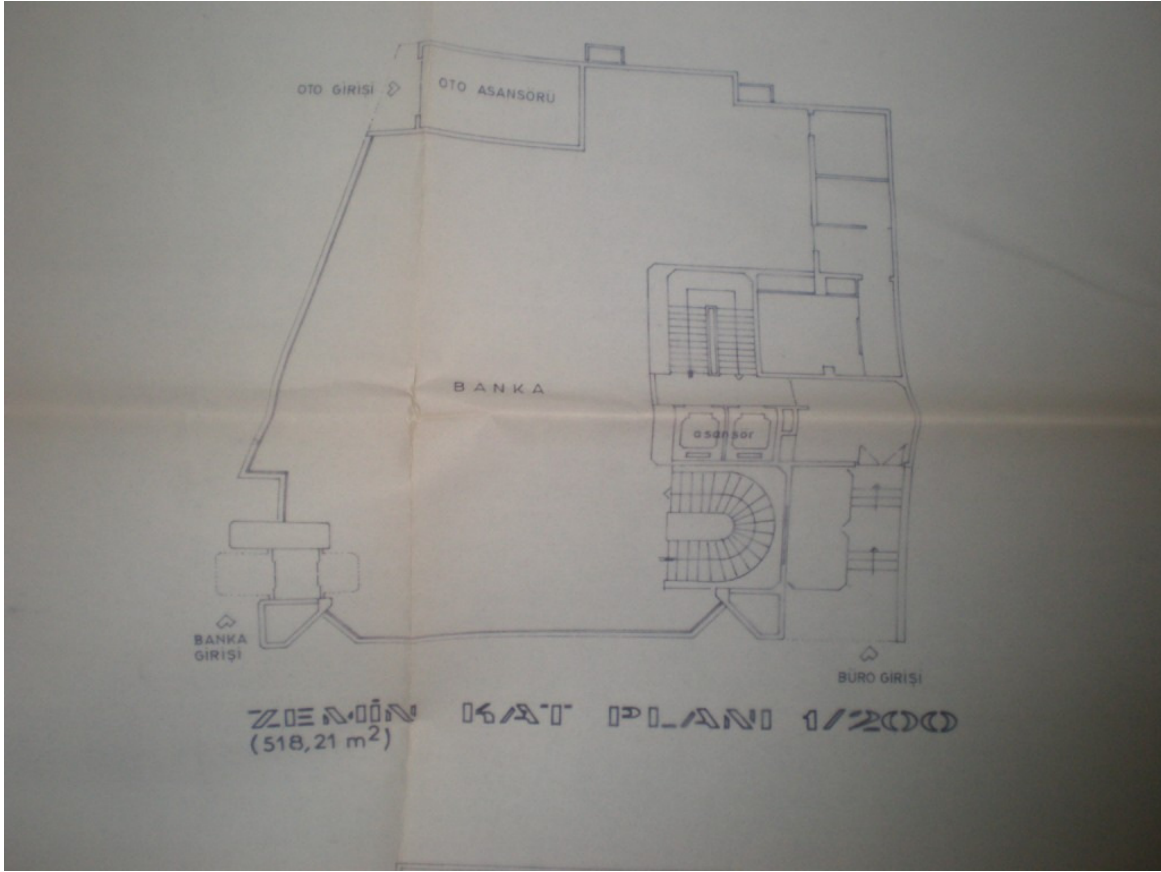


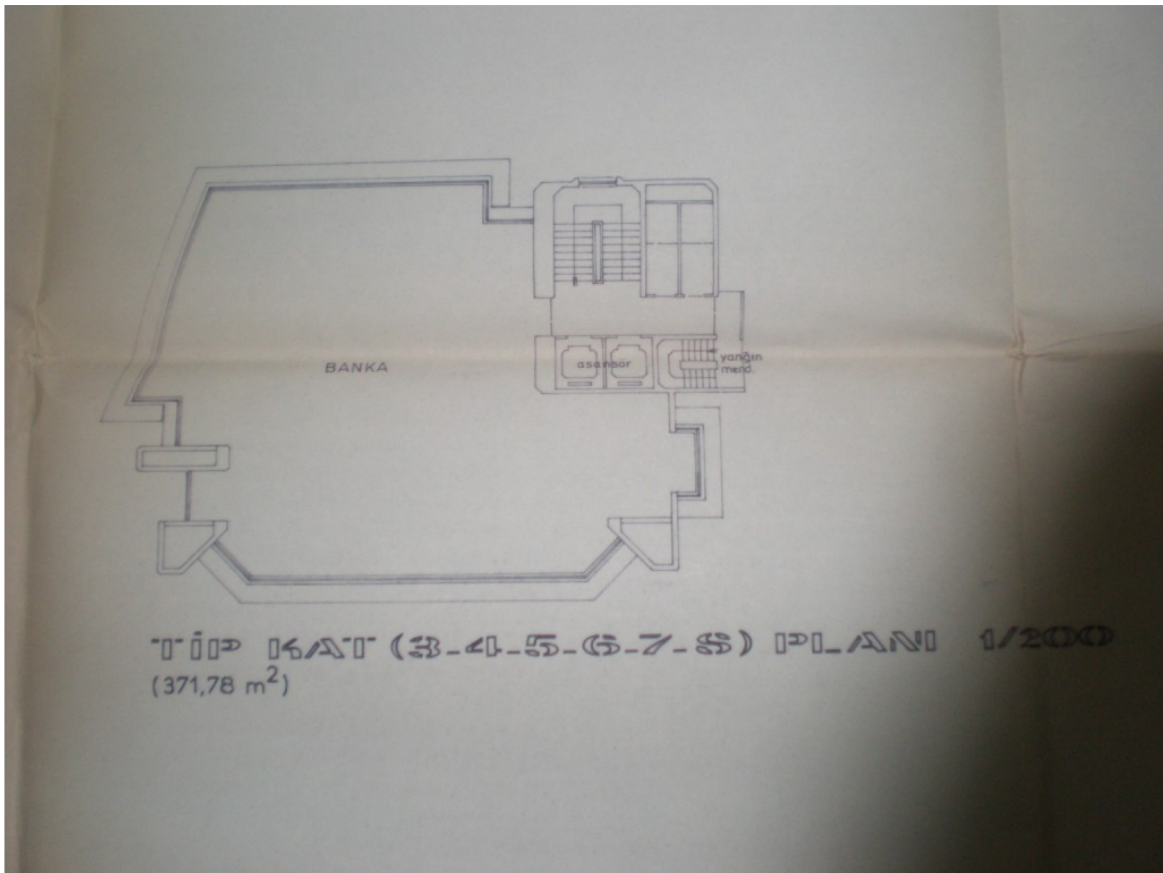
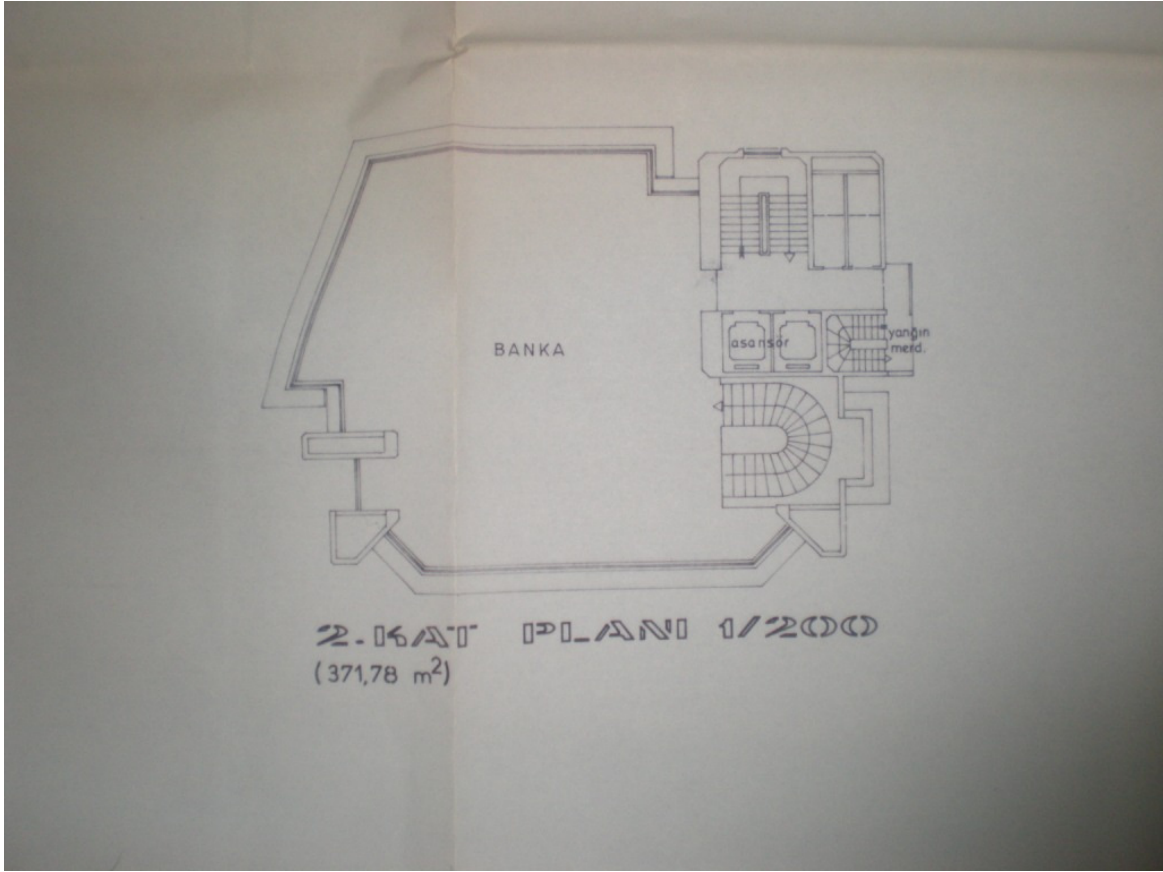














**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

**TSE**

DİKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Asli yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha Mal. ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçe)		Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü ANKARA	Kod	2. Belgenin tarihi	7.2.1997	3. Belgenin numarası	77/97	4. Belgenin veriliş maksadı	Panama	Kod					
6. Pafta		7. Ada no	8. Parsel no	9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası									
		1163	4	06.03.1992		3723									
11. Tapu tescil belgesi veren kurum		12. Tapu tescil belgesi tarihi		14. İsmi türü	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası		17. Varsa ek ruhsatname-nin tarihi ve numarası							
Çankaya 3.Böl.T.T.		28.2.92		kal.		24.04.1992/118									
43. Tapu tescil belgesi no		15. Yakıt türü		Kod											
		SIVİ													
YAPI SAHİBİNİN					YAPI MÜTEAHHİDİNİN										
18. Adı soyadı/unvanı		TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.		Kod	22. Adı soyadı/unvanı		TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.		Kod	23. Kurum sicil numarası					
										4819230027					
19. Bağlı olduğu vergi dairesi		20. Vergi Dairesi sicil numarası		24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası									
K.Dere V.D.		4819230027		K.Dere V.D.											
21. Adresi Atatürk Bulvarı No:191 K.Dere/ANKARA					26. Adresi Atatürk Bulvarı No:191 K.Dere/ANKARA										
27. Yapının herbir ünitesinin kullanma amacı		Kod	28. Ünite Sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. İm'isinin maliyeti	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu
BANKA			1		5175		3	9	12		27.15	828.200		4	B
Toplam			1		5175										
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)				38. Ait olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)							
4.285.935.000				1992		873.000.000		5.158.935.000							
41. İskeletin cinsi		42. İskeletin dolgu maddesi		Kod	43. Yığma yapının cinsi		Kod								
B.A.K.		tuğla													
44. Yapı ile ilgili özellikler															
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Hava gazı <input checked="" type="checkbox"/> Doğal gaz <input checked="" type="checkbox"/> Kalfifer <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu <input checked="" type="checkbox"/> Sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Foseptik <input checked="" type="checkbox"/> Asansör Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)															
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama İmarın 1163 ada 4 parselinde inşaa edilen bina, 1.2.3. bodrum kat, zemin kat, 1. kat, 2. kat, 3,4,5,6,7,8, tip katlardan oluşan Tek bağımsız bölümlü banka binası															
46. Konutla ilgili özellikler										47. Dairelerinin özellikleri					
Kutun		Oda sayıları					Toplam		Daire sayısı		Dairelerinin özellikleri				
		1	2	3	4	5	6	7+			Mutfak	Banyo	Hela (wc)	Parke	
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih															
Recep YILMAZER				Bülent SARIGÜL				Mehmet NURAN				Yaşar HALICI			
İmza				İmza				İmza				İmza			
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ															
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası								52. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, mühür, tarih							
Gülşen TAAK								Harun AYDIN							
İng.Müh.								İng.Müh.							
Yapı Kul.İs.Şf.								İzmir Çb.Şf.							
								Harun DAL							
								İng.Müh.Yrd.							
								Mehmet NURAN							
								İmar Müdürlüğü							

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**


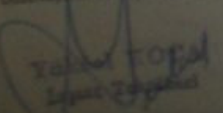
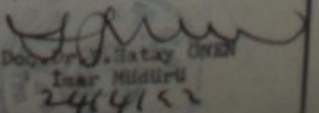
DİKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmektedir. Asli yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kuruma katnak üzere 1 nüsha- su Mal ve Gümr. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (ül. il/ilçe) <b>Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü ANKARA</b>	Kod	2. Belgenin tarihi <b>7.2.1997</b>	3. Belgenin numarası <b>77/97</b>	4. Belgenin verilmiş maksadı <b>Tasarru</b>	Kod								
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no <b>Kızılay/Ankara</b>													
6. Pafta	7. Ada no <b>1163</b>	8. Parsel no <b>4</b>	9. İmar durumu tarihi <b>06.03.1992</b>	10. İmar durumu numarası <b>3723</b>									
11. Tapu tescil belgesi veren kurum <b>Çankaya 3.Böl.T.T.M.</b>	12. Tapu tescil belgesi tarihi <b>28.2.92</b>	14. İnşaat türü <b>Kal.</b>	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası <b>24.04.1992/116</b>	17. Varsa ek ruhsatname- nin tarihi ve numarası								
43. Tapu tescil belgesi no			15. Yakıt türü <b>SIVI</b>	Kod									
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN										
18. Adı soyadı/unvanı <b>TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.</b>		Kod	22. Adı soyadı/unvanı <b>TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.</b>		Kod								
19. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>K.Dere V.D.</b>		20. Vergi Dairesi sicil numarası <b>4819230027</b>	24. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>K.Dere V.D.</b>		25. Vergi dairesi sicil numarası <b>4819230027</b>								
21. Adresi <b>Atatürk Bulvarı No:191 K.Dere/ANKARA</b>			26. Adresi <b>Atatürk Bulvarı No:191 K.Dere/Ankara</b>										
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite Sayısı	29. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. İm'ninin maliyeti	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu
<b>BANKA</b>		<b>1</b>	<b>5175</b>		<b>3</b>	<b>9</b>	<b>12</b>		<b>27.15</b>	<b>828.200</b>		<b>4</b>	<b>B</b>
Toplam		<b>1</b>	<b>5175</b>										
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) <b>4.485.935.000</b>			38. Ait olduğu yıl <b>1992</b>	39. Yapının arsa değeri <b>873.000.000</b>		40. Toplam maliyet (arsa dahil) <b>5.158.935.000</b>							
41. İskeletin cinsi <b>B.A.K.</b>		42. İskeletin dolgu maddesi <b>tuşla</b>		Kod	43. Yığma yapının cinsi		Kod						
44. Yapı ile ilgili özellikler													
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Hava gazı <input checked="" type="checkbox"/> Doğal gaz <input checked="" type="checkbox"/> Kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu <input checked="" type="checkbox"/> Sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Foseptik <input checked="" type="checkbox"/> Asansör Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)													
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama <b>İmarın 1163 ada 4 parselinde inşaa edilen bina, 1.2.3. bodrum kat, zemin kat, 1. kat, 2. kat, 3,4,5,6,7,8, tip kat- lardan oluşan Tek bağımsız bölümlü banka binası</b>													
46. Konutla ilgili özellikler													
Konutun Oda sayıları							Daire sayısı						
1 2 3 4 5 6 7+							Mutfak Banyo Hela (wc) Parke						
Daire sayısı							olan						
Bir dairenin Yüzölçümü							olmayan						
							Toplam						
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsat ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.													
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER													
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih <b>BEKİR YILMAZ</b>				49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih <b>BİLAL SARIGÜL</b>				50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih <b>YASAR BALICI</b>					
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ													
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası <b>GELEK TAKAK</b>				Harize AYDIN				52. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, mühür, tarih <b>Harat DAL</b>					
Ing.Müh. <b>Yapı Kul.İz.Gf.</b>				Ing.Müh. <b>İz.İmler Şb.Md.</b>				İmar M.Yrd. <b>İmar MÜDÜRÜ</b>					
TSE Mühürü, 1994, 2000 adet, TS 10870													



mesafe ve yapı elemanları kullanılması gerekir. Bu şart görüşü kabul edilmiş veya ruhsatına esas yapılmıştır.

**YAPI RUHSATI**

1. Ruhsat veren kurum <b>Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü</b>	2. Ruhsat tarihi <b>24 NISAN 1992</b>	3. Ruhsat numarası <b>113</b>							
4. Ruhsatın veriliş maksadı <b>Yeni İnşaat</b>	5. Muhafesi <b>Kızılay</b>	6. Plota no -----	7. Ada no <b>1163</b>	8. Parsel no <b>4</b>					
9. İmar durumu tarihi <b>06.03.1992</b>	10. İmar durumu numarası <b>3723</b>	11. İstima türü <b>Kaloriferli</b>	12. Yakıt türü <b>Sıvı</b>						
13. Tapu tescil belgesi veren kurum <b>Çankaya 3.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü</b>		14. Tapu tescil belgesi tarihi <b>28.02.1992</b>	15. Tapu tescil belgesi numarası -----						
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN						
16. Adı soyadı / Ünvanı <b>TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.</b>		20. Adı soyadı / Ünvanı <b>TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.</b>		21. Kurum sicil numarası					
17. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>Kavaklıdere V.D.</b>	18. Vergi dairesi sicil numarası <b>4819230027</b>	22. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>Kavaklıdere V.D.</b>		23. Vergi dairesi sicil numarası <b>4819230027</b>					
19. Adresi <b>Atatürk Bulvarı No:191 K.Dere/ANKARA</b>			24. Adresi <b>Atatürk Bulvarı No:191 K.Dere/ANKARA</b>						
25. Yapının her bir ünitesinin kullanım maksadı <b>BANKA</b>	26. Ünite sayısı <b>1</b>	27. Yüz ölçümü <b>5175</b>	28. 1/4 kesitinde alan kat sayısı <b>3</b>	29. 1/4 kesitinde alan kat sayısı <b>9</b>	30. Toplam kat sayısı <b>12</b>	31. Yapının yüksekliği <b>27.15</b>	32. 1 m <sup>2</sup> Sınır maliyet <b>828.200.-</b>	33. Yapının sınıfı <b>4</b>	34. Yapının grubu <b>F</b>
Toplam		<b>1</b>	<b>5175</b>						
25. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (Arsa hariç) <b>4.285.935.000.-</b>			36. Alt olduğu yıl <b>1992</b>	37. Yapının arsa değeri <b>873.000.000.-</b>	38. Toplam maliyet (Arsa dahil) <b>5.158.935.000.-</b>				
39. İskeletin cinsi <b>B.A.K.</b>		40. İskeletin döşü maddesi <b>Tuğla</b>			41. Yığma yapının cinsi -----				
RUHSAT EKİ PROJELER					FENİLİ MESUL (TUS)				
42. Mimari proje <b>01.04.1992</b>		49. Adı soyadı <b>Mehmet DİLBAZ</b>							
43. Sıvalık proje <b>10.04.1992</b>		50. Adresi <b>S.S.K.İçhanı Al Blok No:322 ANKARA</b>							
44. Teşhis projeleri <b>Elektrik : 10.04.1992</b> <b>Su : 18.04.1992</b> <b>Su : 21.04.1992</b>		51. Taahhüdü <b>ANK.6.Not.9.4.1992 gün ve 14597 sayılı taahhütname.</b>			54. İmzası: 				
45. Harç toplamı <b>Moloz : 629</b>		46. Kazan toplamı <b>4940</b>		47. Harca çıkacak kazı toplamı <b>5569</b>		52. Kurum sicil no <b>43</b>			
48. Harca çıkacak kazı toplamının dokümanlığı yer <b>A.O.G. Döküm Sahası</b>					53. Etiler sicil no <b>7836</b>				
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER									
55. Gelirin maliyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark harcı				
Yol-Kanal harcı	-----	-----	-----	Stabilize Yol Kanal	Trafik Komisyonunun -----				
Sına-İnşaat harcı	<b>27.04.1992</b>	<b>472725</b>	<b>6.210.000.-</b>	Katılım Payı Bü-	----- gün ve ----- sayılı				
-----İn.İl.Har.	"	"	<b>436.210.-</b>	yükşehir Belediye	karan gereğince parselinde oto-				
Bel.Hiz.Ücreti	"	"	<b>33.909.900.-</b>	Başk.tehsil edildi	park ihtiyacı karşılanamadığından				
			Toplam	<b>40.156.110.-</b>	----- TL otopark bedeli tahsil edilmeymiştir.				
3194 sayılı imar kanununun 21, 22, 23 ve 26 no maddelerine göre işlemler tamamlandı olup, yapının ferri sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak 9 no YAPIL RUHSATI verildiği. <b>Sürveyanlık hizmeti Halil İKOCAMAM tarafından yürütülecektir.</b>									
61. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı, imzası 		62. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası <b>Raziye BİÇEN</b> <b>Y.İs.Şb.Şf.Yrd.</b>		63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür <b>Halil AYDIN</b> <b>İns.Müh.</b> <b>Prj.ve İmlnl.</b> <b>Sube Müdürü</b>  <b>Doç.Dr.Y.Şatay ÖZAN</b> <b>İmar Müdürü</b> <b>2464152</b>					

İMAR		KADASTRO		SUYU Miktarı M <sup>2</sup>	TOPLAM Alan M <sup>2</sup>	DÜŞÜNCELER
ADA No.	Parsel No.	ADA No.	Parsel No.			
1163	4				873	Parselin tamamı 1060 m <sup>2</sup> iken plana göre 187 m <sup>2</sup> si yola gitmiştir.

Evrak No : 13710  
Plan No : 3599a

CANKAYA BELEDİYESİ  
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

Pafta No :  
Çap No : 2160

İMAR DURUMU AYRICA ÇEKME KAT VEYA ÇATI KATI YAPILAMAZ.  
KOMŞU BİNALAR HIZASINDA OLACAK

Yola Mesafe : KROKİDE İnşaat tarzı : AYRIK  
İnşaat Cephesi (Ençok) : KROKİDE Kad Adedi (Bodrum hariç) : 9 KAT  
Derinliği : 15.00 m Saçak seviyesi : 27.50 m.

15.8.1988  
1.8.1988

TİCARET BÖLGESİ

KONTROL EDEN VE DÜZENLEYEN  
Ahmet GÜRKİR  
13.7.10/2.8.1988  
Aplikasyonsuz ölçüler gösterilmiştir.

48. MADDEYE GÖRE YAPILACAKTIR.  
OTOPARK

13361/2.8.1989  
15918/13.9.1989  
3887/7-3-1991

İZMİR CADDESİ  
GAZİ MUSTAFA KEMAL BULVARI

500 m  
29.50  
300 m  
300 m

Yola mesafeler röleveli aplikasyon güncel göze verilmiştir.  
Proje tasdikinde doğal gaz tesisat projesi aranacaktır.

Mimari Projeler 1/000 Kote: 100  
Doğu Kanal Kote: 100  
Değışim: 100  
Maden: 100

GİZEN  
SUNAY BİLİNGÜL

SEHIR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRÜ  
MUTLAK SÖZMÜR

İla  
göze verilmiştir.  
7/3/1997

A - İmar Yönetmeliği madde 79 : İmar durumunu gösterir çap ruhsat için belgenin tarihinden önce en fazla (1) sene içinde tasdik edilmiş olacaktır.  
B - Aplikasyonsuz çapla proje tasdik edilemez.



# ARSİV

ADA	PARSEL	TAPU			
		YERİNE	CİLT	SAYFA	TARİH
1163	4				
MÜLKİ		İLGİLİ EVRAKLAR			
T.İŞ BANK. A.Ş.					
MÜLKİ DURUMU		Bina tek bağımsız bölümdür. Çank. 3. Bld. T.S.H. 28.2.92 T.T.B. 2760/6.3.92 İmar Durumu. 628/89 Yrd. katı.			
MÜTEAĞİTLER		İLGİLİ KARARLAR			
TASDİK EDİLDİ					
MÜHÜR: TETKİK EDEN		TASDİK TARİHİ		İMAR MÜDÜRÜ	
Eren YERİN		01 NISAN 1992			

Çevre düzenleme projesi onaylanmadan  
Temel vize işlemi yapılamaz.  
Çevre düzenleme projesine göre, çevre  
düzenimi yapılmadan İskan ruhsatı verilemez.  
Bu konuda yasal mevzuatın gerektirdiği  
kayıtların ve belgelerin tam ve doğru olarak  
gösterildiği takdirde çevre düzeni.

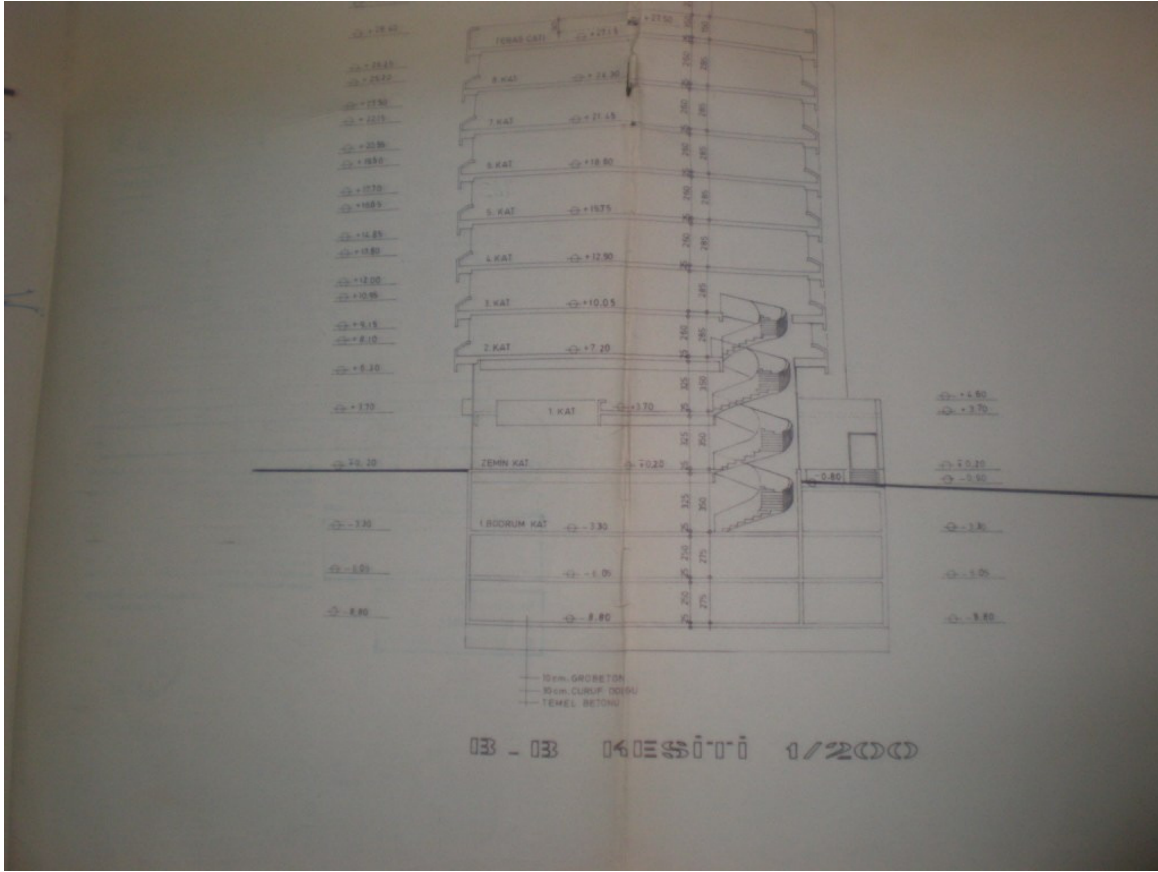
Kaba inşaat safhasında  
bu yapıya vizeyi yaptırılmadan  
yapı kullanma izni verilmaz.

Y.Mimar C.İŞERİ tarafından kendi mesuliyetli  
altında İmar Kanunu ve ANKARA İmar Talimatnamesi  
Hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlanmış ve onay  
edilen bu projenin yapılaşma koşullarına göre, imar  
düzenimi düzenlenerek ve imar şartlarına göre  
edilerek ve uygulanarak ve diğer ilgili mevzuatın gerektirdiği  
işlemler yapılmış olup güden kısımları ve İmar Kanunu'nun  
yayıncanında tasahür edilerek imar izni için ilgili  
hangisi birer adet husulüne mevdur vermiş ve bu işlemler  
mesulün Mühürülmüşü haberdar etmesi kaydıyla bu işlemler  
işlemi tekâmül etmiştir.

*deyken*  
Faruk Soydemir  
Mimar  
Proje Ek. Şf.

Çankaya Belediye Başkanlığı  
İmar Müdürü  
*[Signature]*  
Mühür  
01/04/92

*[Signature]*  
Hafise AYDIN  
Projeler ve İmarlar Şb. Md.



Proje müclâfesi yapılan :

I. BODRUM KATTA ;

- Oto asansörü malzeme odası.
- Sipariş alanı tasahhütü.
- Aha ve Kiralık kuma düzenlemesi.
- Trafo ve Jeneratör düzenlemesi.

ZEMİN KATTA ;

- Vitray ve bardakmatik postekimi.

KAT PLANLARINDA ;

- Ofis düzenleme tasahhütleri tarafında görülmüştür.

30.3.92

30.3.92

PROJEDEKİ TASHIHATLAR TARAFIMCA YAPILMIŞTIR.

30.3.1992

CEVDET İŞERİ

TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. İNŞAAT VE

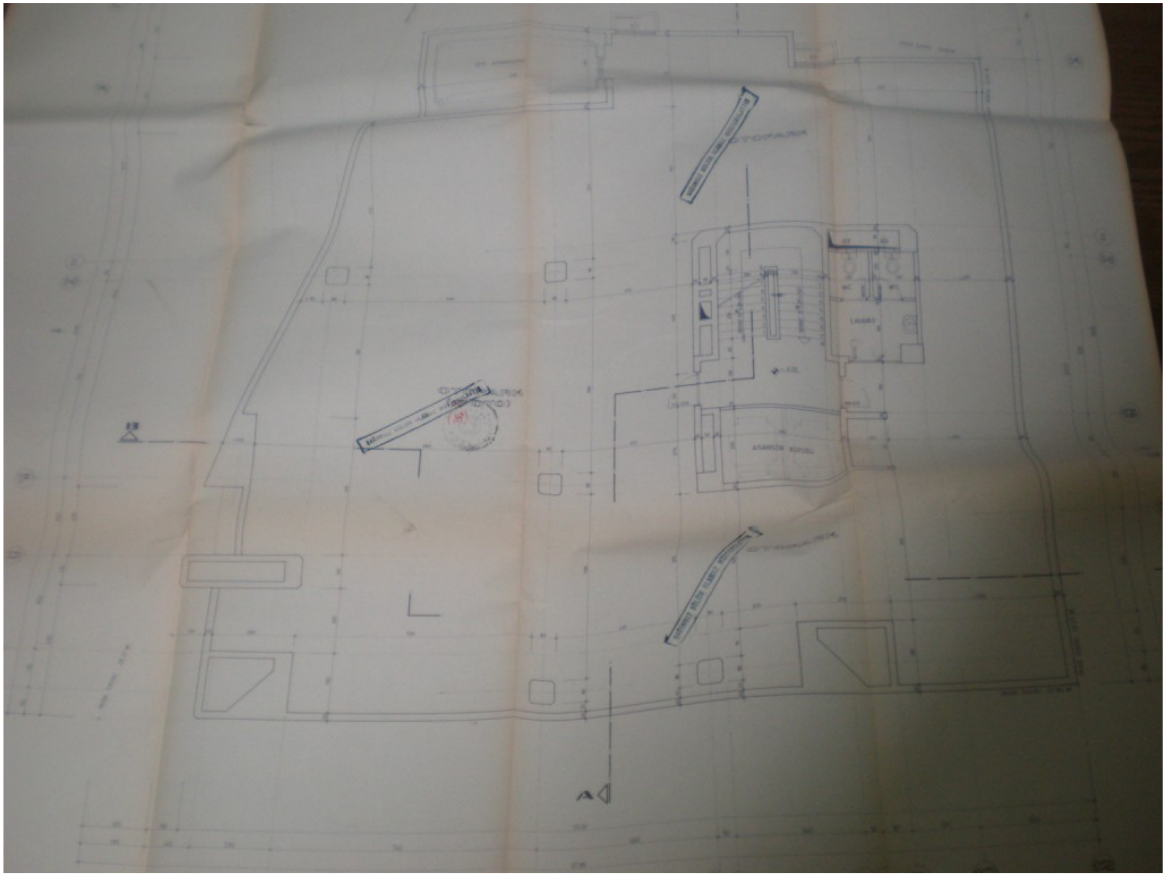
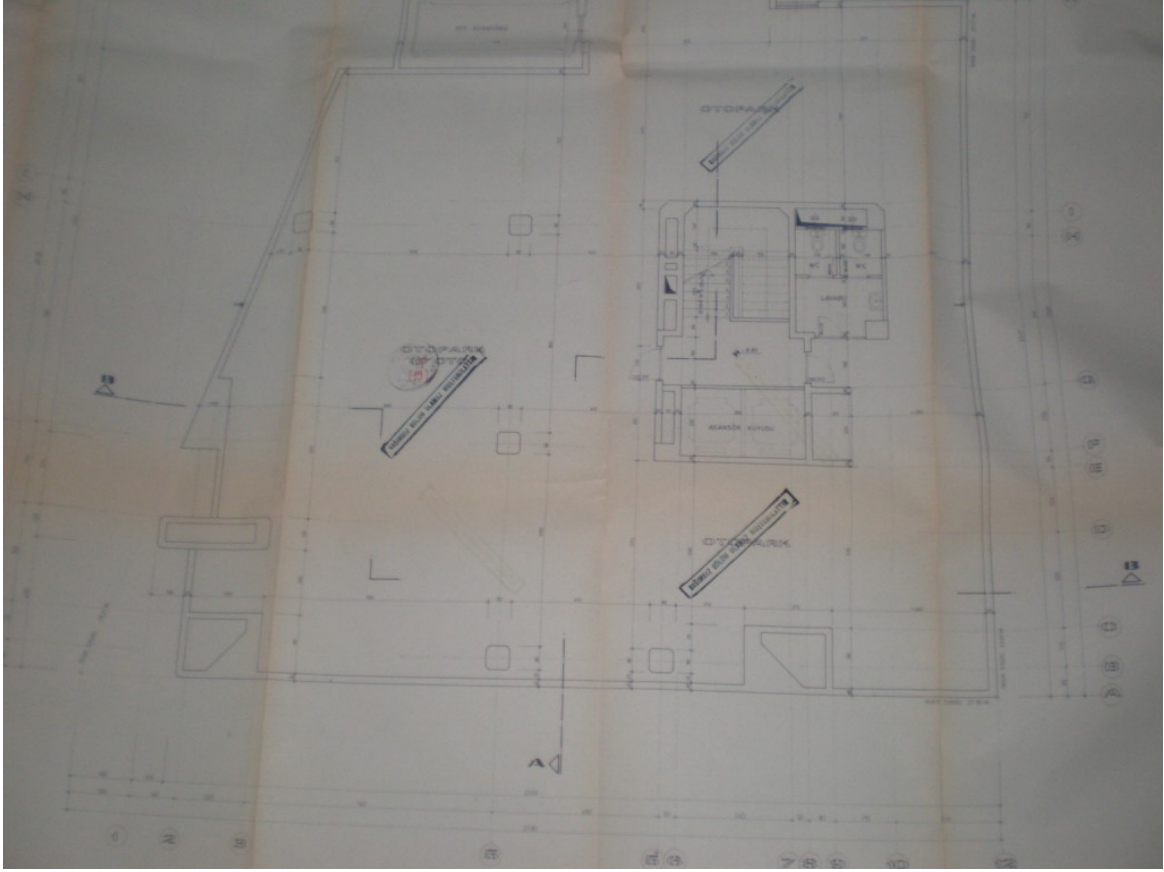
YAPIM ADI - Kızılay Hizmet Binası

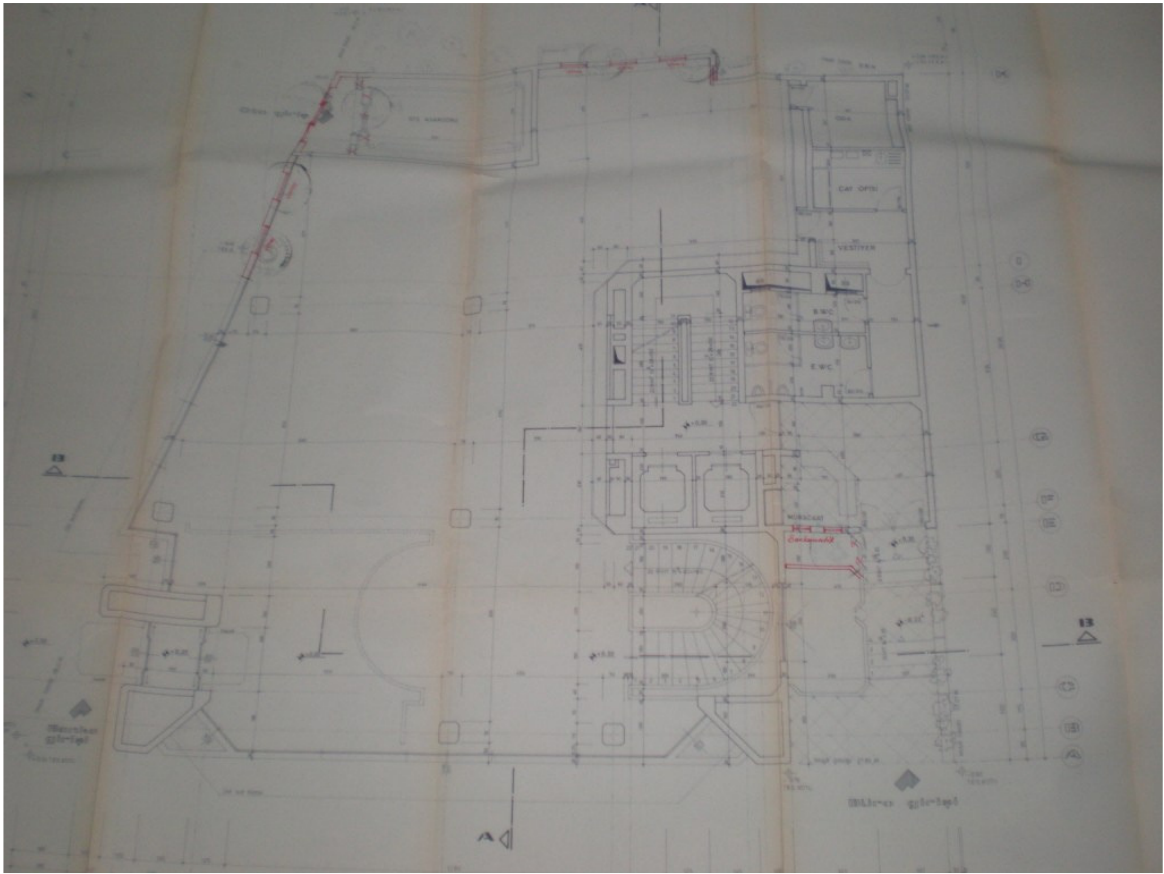
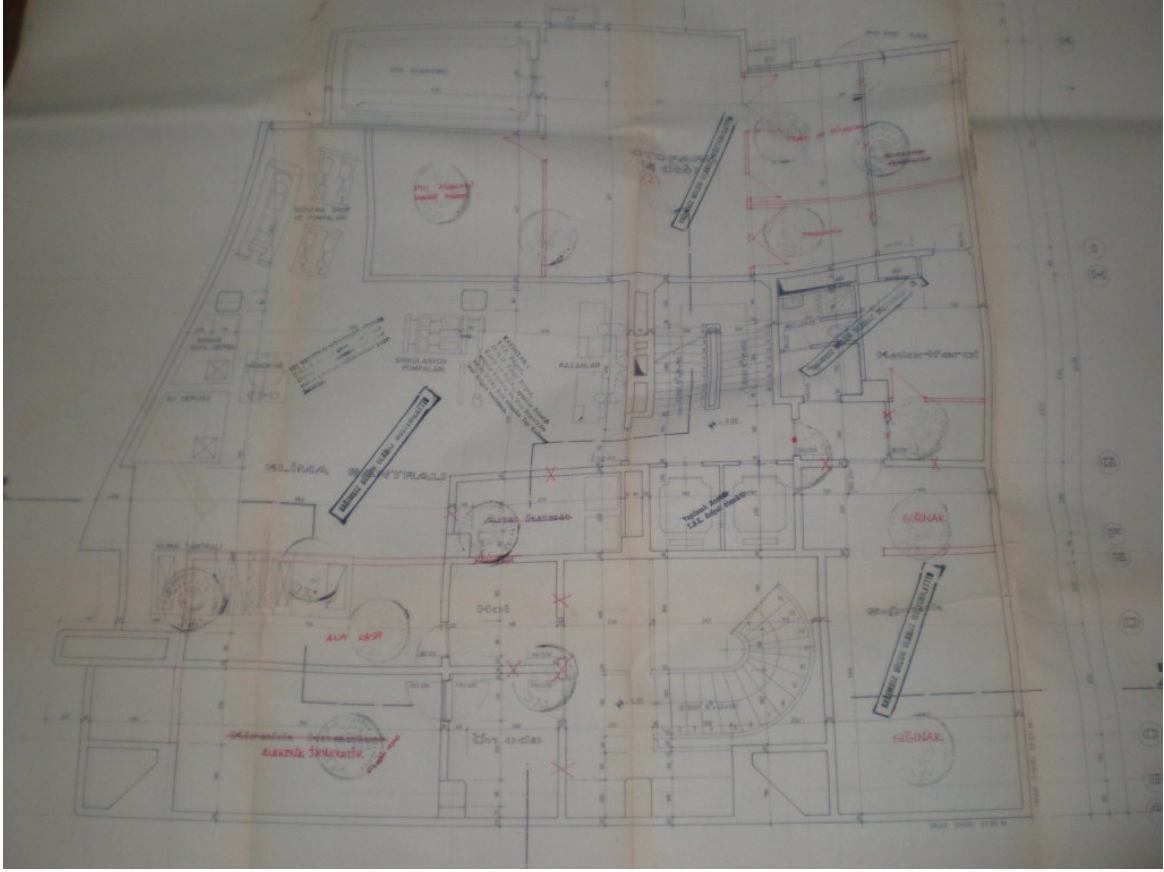
TANZİM EDEN - CEVDET İŞERİ

ÇİZEN - HALUK İŞERİ

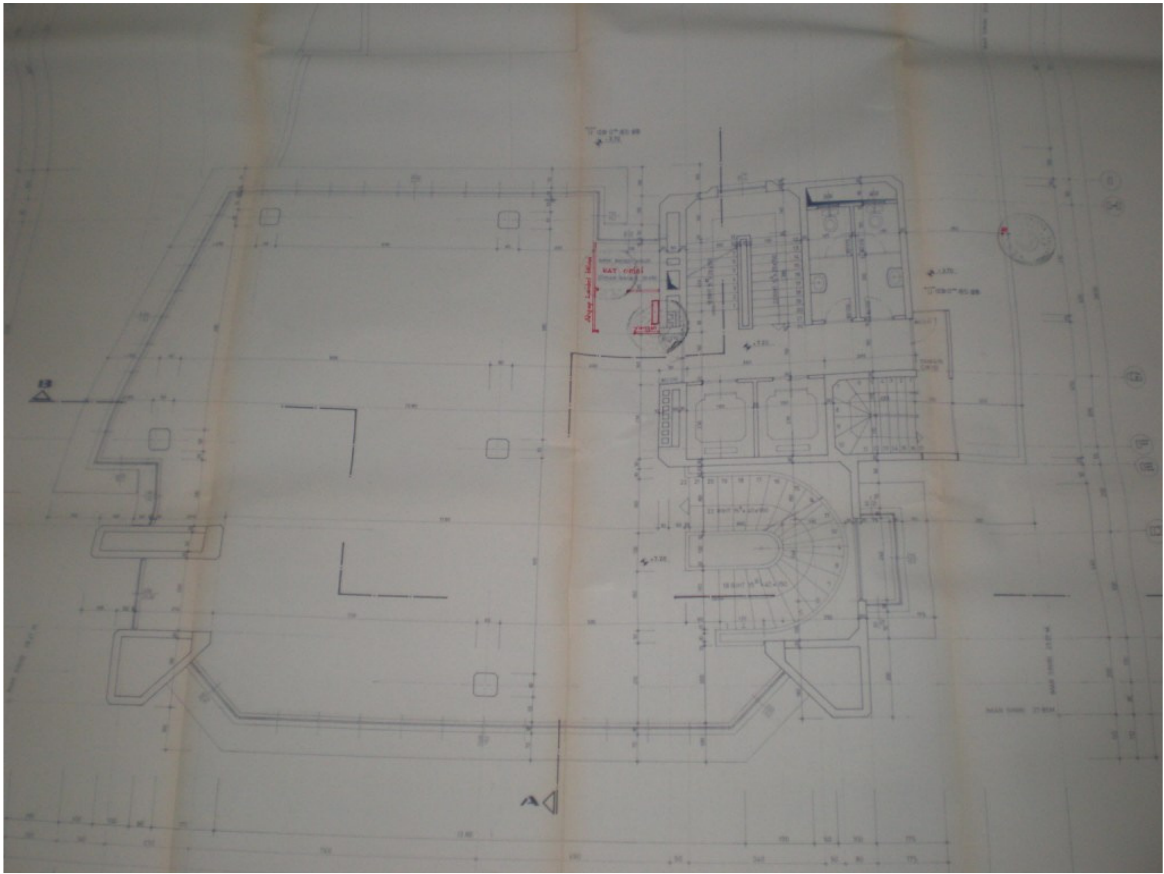
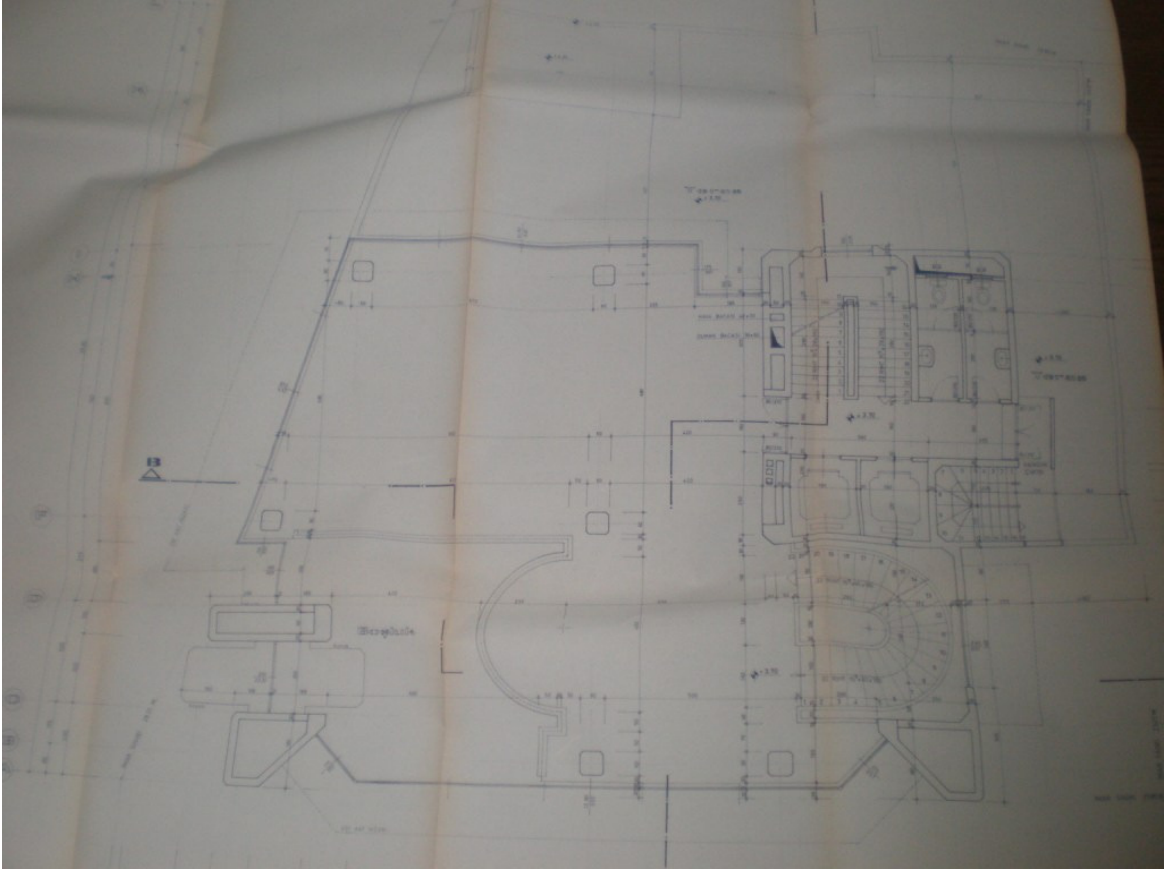
İMZA EDEN - CEVDET İŞERİ

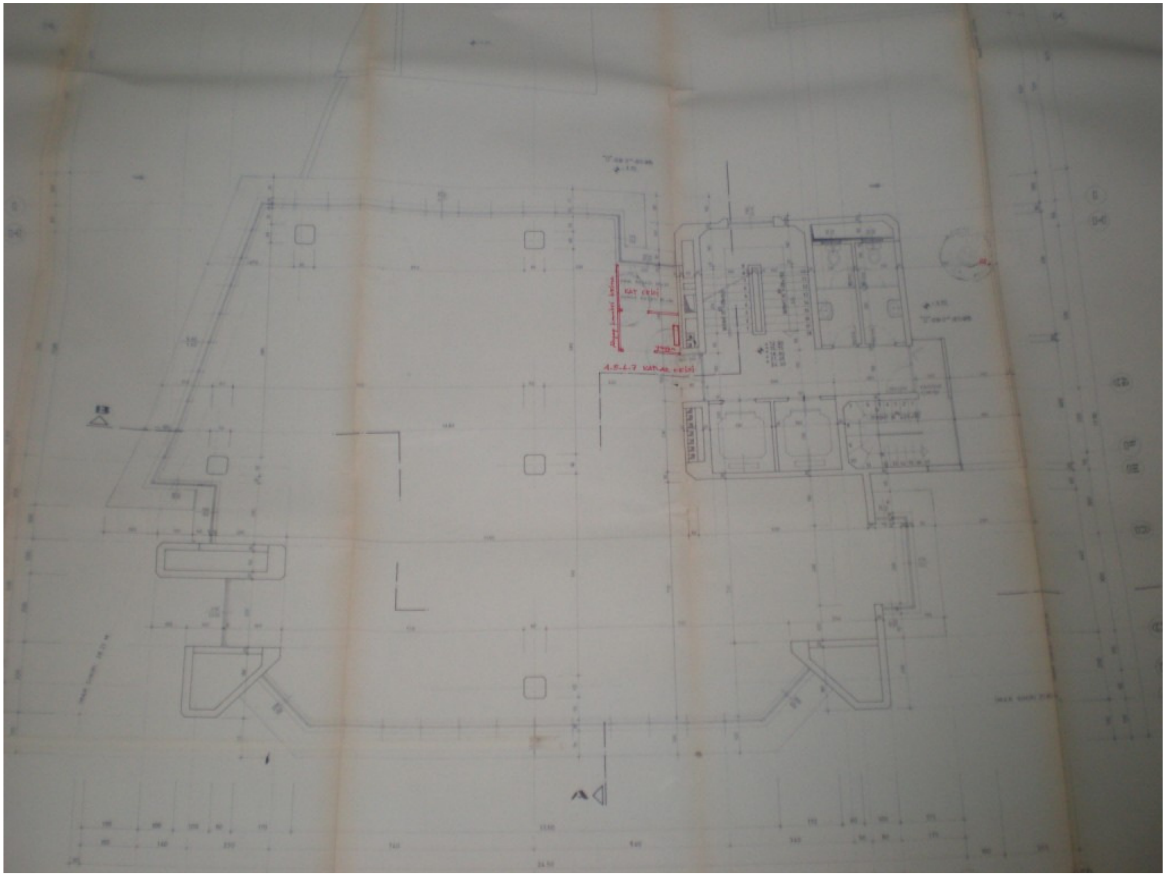
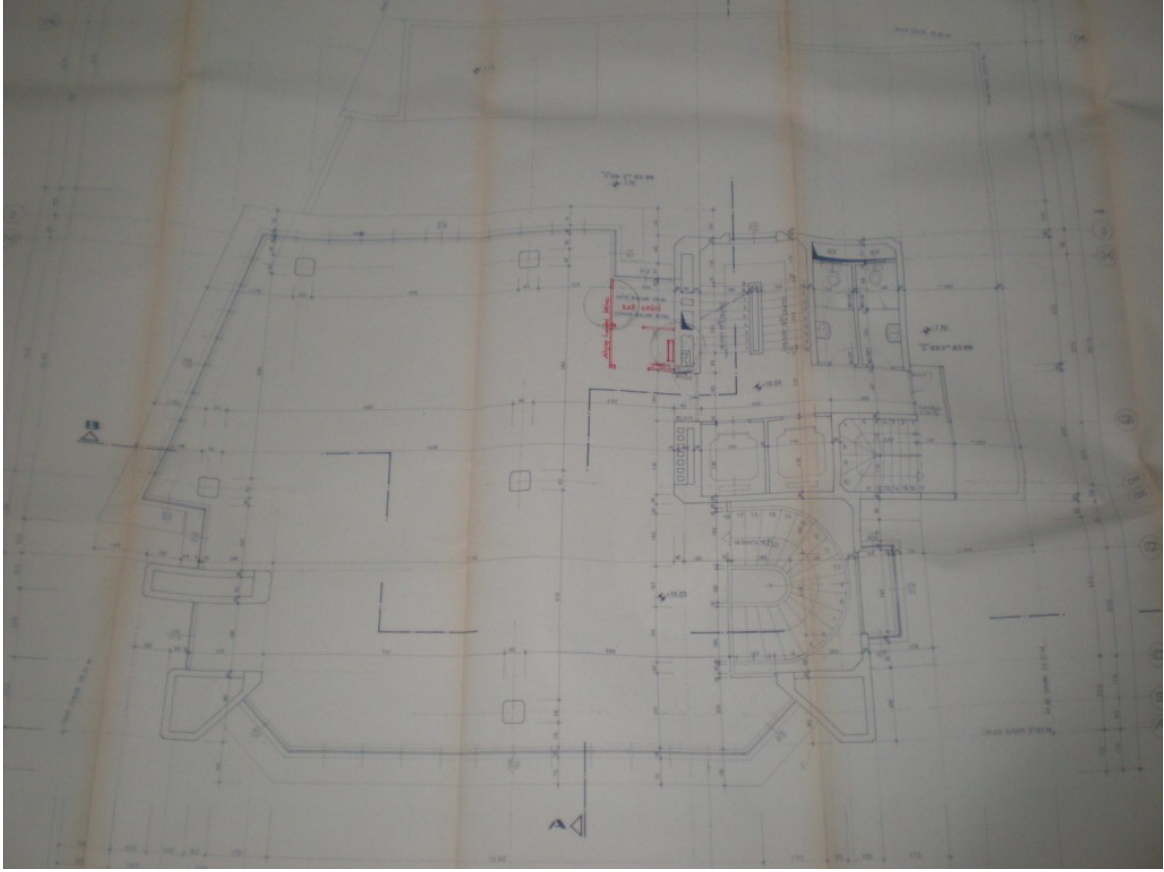




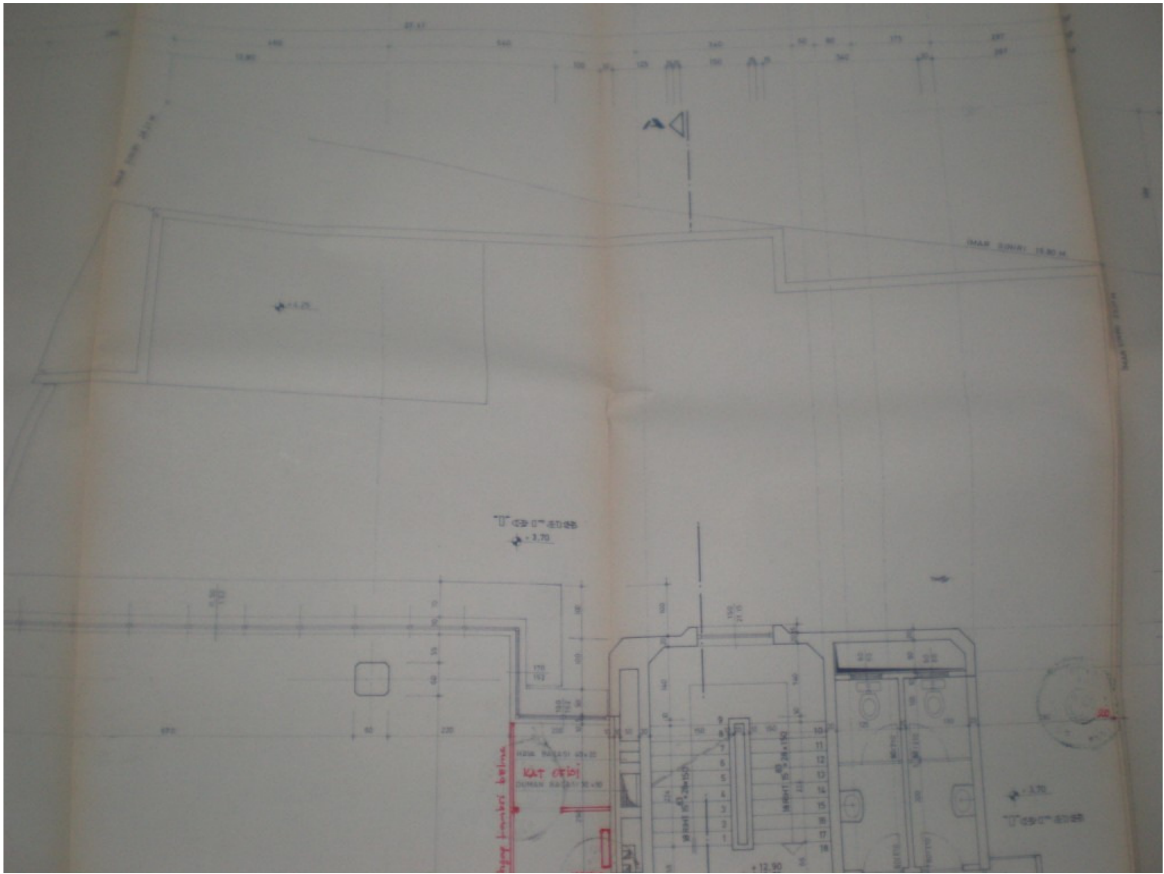
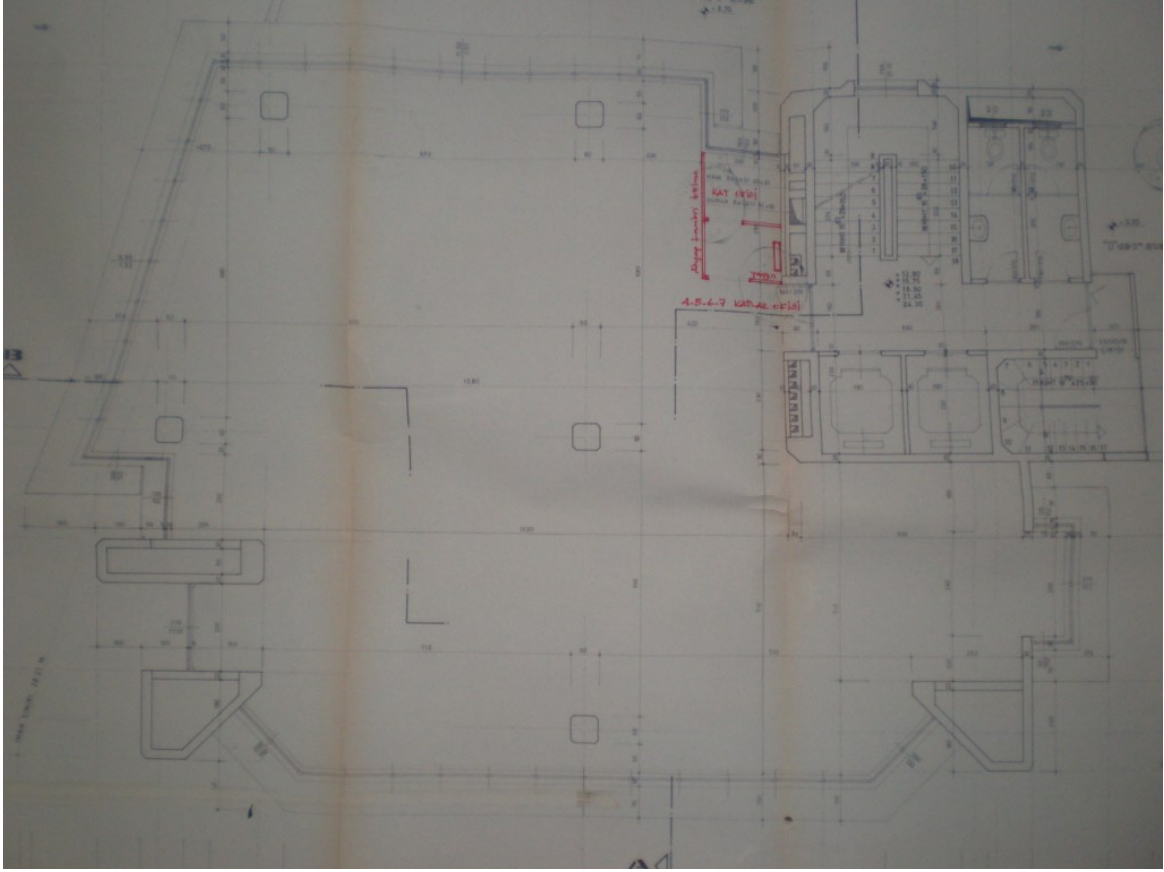


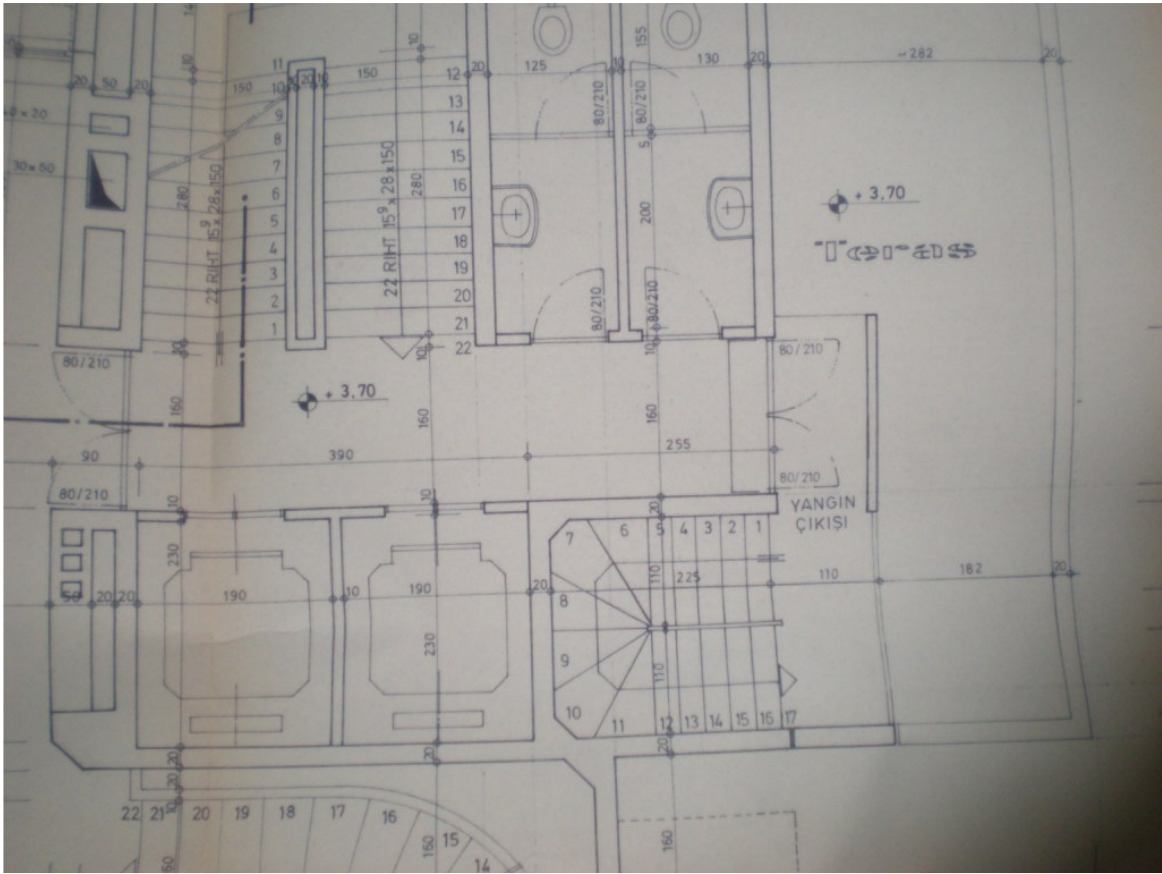
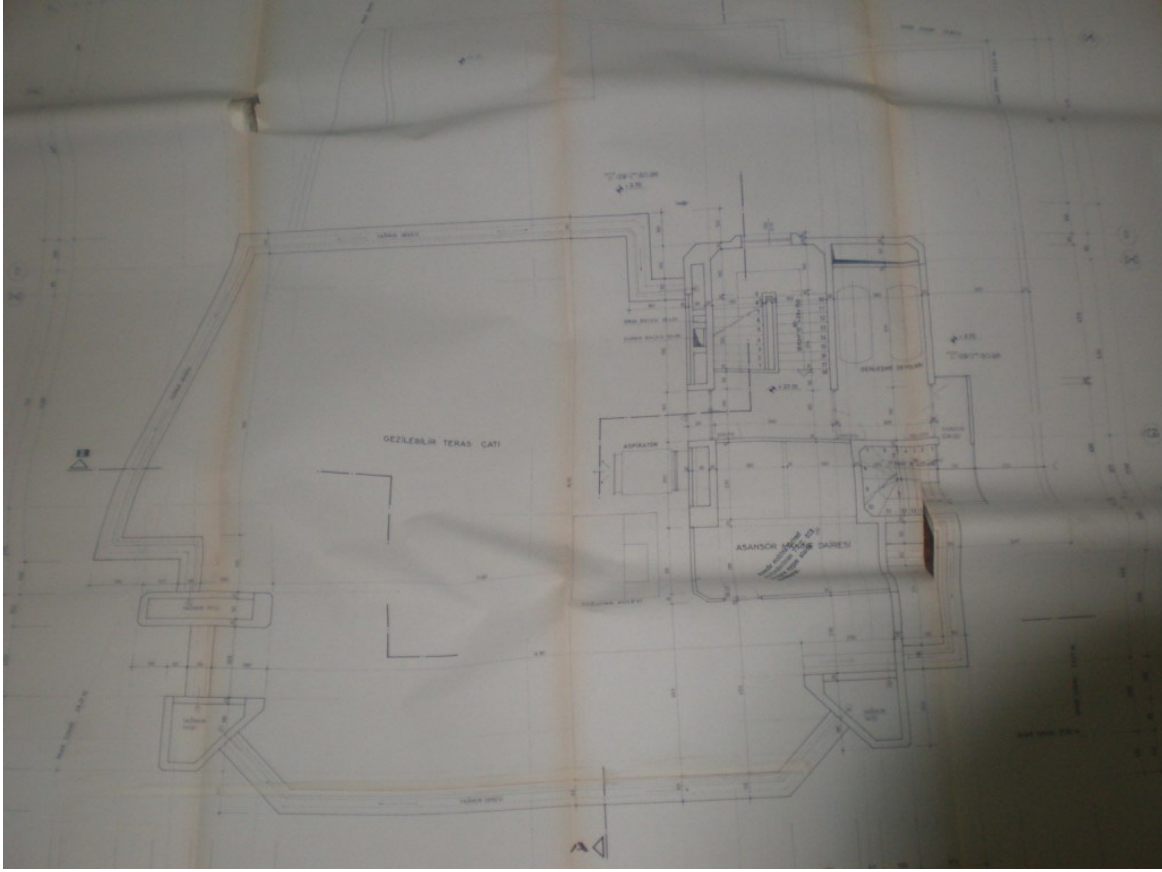












TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1163/4		
Zemin No	: 484432	Yüzölçüm	: 873,00 m2		
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: BETONARMA KARKAS APARTMAN		
Kurum Adı	: Çankaya TSM				
Mahalle / Köy Adı	: KIZILAY Mah.				
Mevki	:				
Cilt / Sayfa No	: 2 / 145				
Kayıt Durum	: Aktif				

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev. Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1585149	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	TAM		873,00	Satış - 01.04.1983 00:00:00 - 2.070 Satış - 30.12.2004 14:11:40 - 15.809
2040367	İŞ GAYRİMENKÜL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		873,00	Satış - 30.12.2004 14:11:40 - 15.809

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şcrh	KİRA ŞERHİ .TEK LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ KATTA TRAFİKO YERİ İÇİN 250 TL. BEDELLİ 18/08/1993 Y: 4808	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	18.08.1993 00:00:00 - 4.808

Raporlayan: 14694 Nazik DOĞAN

Kaydına Geçmiştir

15.12.2010

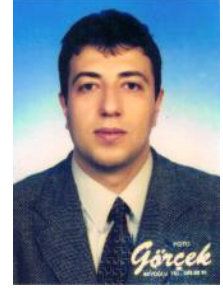
**Davut CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU**  
İş Tel: 0 212 211 24 44

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 Gayrimenkul Eksperti	13.12.2004 / Devam ediyor 1995 / 1996
Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Teknik Müdür	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)