



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**ANKARA – ALTINDAĞ
ANKARA MERKEZ HİZMET BİNASI**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Değerleme Konusu	Ankara Merkez Hizmet Binası Değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Çankırı Caddesi, Çam Sokak, No:3, Ulus – Altındağ / ANKARA
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 13.12.2010, Rapor Tarihi: 15.12.2010, Rapor No: Öİ360
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: 15.12.2010 – Öİ360

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, 796 Ada, 5 parselde kayıtlı; seneden "Kargir Bina ve Garaj ve Arsa" vasıflı mahallinde Ankara Merkez 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 15.12.2010 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, 796 Ada, 5 parselde kayıtlı; senden "Kargir Bina ve Garaj ve Arsa" vasıflı mahallinde Ankara Merkez Hizmet Binası için Cari Pazar değeri;

KDV Hariç : 24.000.000.TL (Yirmidörtmilyontürklirası)
KDV Değeri : 4.320.000.TL (Dörtmilyonüçyüzirmibintürklirası)
KDV Dahil
Toplam Değer : 28.320.000.TL (Yirmisekizmilyonüçyüzirmibintürklirası)

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 edeceklere, 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 15.12.2010 Tarihinde Öİ360 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 kâğıtları 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 imkân tanımaktadır. Ancak uzman bu imkânı 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 No:400228) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No:400131) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 13.12.2010 olup, değer geçerli olduğu tarih 15.12.2010 '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 tutardır.

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 15.12.2010 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 A.Ş., 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 Değeri (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, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, 796 Ada, 5 parselde kayıtlı; seneden "Kargir Bina ve Garaj ve Arsa" vasıflı mahallen "Ankara Merkez 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, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa (Ulus) Mahallesi sınırları dahilindedir. Taşınmaz; Atatürk Bulvarı'nı İrfan Baştuğ Caddesi'ne bağlar konumda olan Çankırı Caddesi üzerinde kaimdir. Taşınmaz Çankırı Caddesi üzerinden Atatürk Bulvarı'na iniş istikametine göre caddenin sol tarafında, Çankırı Caddesi ve Çam Sokak kesişim noktasında, Çankırı Caddesi-Anafartalar Caddesi kesişim noktasına (Ulus Heykel'e) göre ise; 2.bina konumundadır. Bölgede genelde ticari/komple idari bina amaçlı kullanılan binalar/iş hanları/iş merkezleri/oteller yer almakta olup, ticari aktivite yoğunluğu yüksek düzeydedir. Taşınmazın; şehrin merkezi noktalarına çok yakın mesafede yer alıyor almasından ve toplu taşıma güzergâhında konumlu olmasından kaynaklı olarak trafik ve gürültü kirliliğinin oldukça fazla olduğu bir yer ve ortamdır. Bu nedenle birçok kuruluş merkez idari ofisleri otopark problemi ile karşılaşmaktadır. Ulus Meydanı'na ~50 metre 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, Sümer Holding, Rüzgarlı Sokak, Ulus Şehir Çarşısı, Gümrük Müsteşarlığı, Ankara Defterdarlığı ve hemen hemen tüm bankaların şube hizmet lokalleri yer almaktadır.

Konum Krokisi:



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : Ankara
İlçesi : Altındağ
Mahallesi : Fevzipaşa
Pafta No : --
Ada No : 796
Parsel No : 5
Arsa Alanı : 1362 m2
Arsa Payı : Tam
Yevmiye No : 7527
Cilt No : 229
Sahife No : 27
Tapu Tarihi : 29.12.2004
Vasfı : Kargir Bina ve Garaj ve Arsa
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Gayrimenkulün Tapu Senedi örneği mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Ankara İli, Altındağ İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda sunulmuş olan takyidatların bulunduğu ve son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemi görmediği belirlenmiştir:

- **Şerh:** Eski Eserdir. 12.02.1985 Tarih, 266 yevmiye.
- **Şerh:** Korunması gerekli taşınmaz:1. Grup. 10.01.2008 Tarih, Bila 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)

Taşınmaza ilişkin olarak Altındağ Belediyesi İmar Arşivi'nde, 1973 yılında yapılmış olan ilave kısım için inşaat ruhsatı, iskan ve mimari proje belgelerine ulaşılabilmiş, gerek

resmi kurum kuruluşlarda gerekse mülk sahibi vasıtasıyla 1924 yılı itibari ile inşa edilmiş olduğu bilinen ana bina için herhangi bir evraka (inşaat ruhsatı, iskan, mimari proje v.b.) rastlanmamıştır. Ulaşılmış olan evraklara ilişkin detaylı açıklamalar ilgili bölümlerde 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/köprülül 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 Ankarayı bağlayan 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 ağına 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 Altındağ İlçesinin tarihi milattan önceye dayanır. Bölge'de Frig, Lidya, Galat, Roma ve Bizanslılar hüküm sürmüştür. 1073 yılında Selçuklular ve Ahi Cumhuriyeti'nden sonra Osmanlılar hüküm sürmüştür. 13 Ekim 1923 tarihinde Ankara'nın başkent olmasıyla hızlı bir nüfus artışı başlamış ve 1955 yılında Altındağ ilçesi kurulmuştur. İlçe'nin nüfusu hali hazırda 407.101'dir. Altındağ Belediyesi sınırları dahilinde tamamen tarihi misyona sahip 29 adet camii, 20 adet türbe, 28 adet mescit, 4 adet külliye, 4 adet hamam, 8 adet han, 19 adet medrese, 46 adet çeşme ve 2 adet köprü yer almaktadır. 1950'li yıllara dek iskana uğramamış, dik bir tepe olan Altındağ, o yıllarda Ankara'nın iş merkezi olan Ulus semtine yürüme mesafesindedir. Kırsal kesimden büyük kentlere göç başladığında, Altındağ da, çok kısa bir süre içinde göç eden yığınların gecekondularıyla kuşatılmıştır. İlçe, Keçiören, Yenimahalle ve Çankaya ilçelerine doğru düz, Mamak ve Çubuk istikametinde ise orta yükseklikte tepelerden oluşan bir arazi yapısına sahiptir. Denizden yüksekliği 850 metredir. Hıdırlıktepe, Karyağdı Dağı ve Ankara Ovası ilçe sınırlarındadır. Çubuk Çayı üzerinde kurulan Çubuk Barajı Altındağ'ı kuzey ve güney yönünden ikiye bölmektedir. 30.11.1983 gün ve 2963 Sayılı Kanunla yapılan düzenleme ile merkez ilçe, Altındağ'a dahil edilmiş, ilçenin bir kısmı ise ayrılarak Keçiören ilçesi kurulmuştur. 1984 yılında yapılan düzenlemeyle de, Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne bağlanmıştır. Ulus-Samanpazarı-Atatürk Bulvarı arasında kalan bölgede Cumhuriyet Döneminde inşa edilmiş yapılar mevcuttur. Özellikle değerlemeye konu taşınmazın da yer aldığı Çankırı Caddesi ticari aktivite yoğunluğu yüksek bir bölgedir. Binaların zemin katları ticari amaçlı faaliyet gösteren dükkanlar; normal katları ise iş yeri / ofis olarak kullanılmaktadır. Bölgede aynı zamanda bir çok banka hizmet şubesi, otel ve kamu kurum-kuruluşları faaliyet göstermektedir. Taşıt ve insan trafiğinin yoğun olarak gözlendiği bölgenin şehrin merkezi noktalarına çok yakın mesafede (Kızılay'a ~4 km., Atatürk Bulvarı-Gençlik Parkı ~1.5 km) olması nedeniyle ulaşım problemi olmamakla birlikte bölgede otopark problemi yaşanmaktadır.

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 değişiklik 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 güzergâhlardaki MİA gelişimlerine rağmen Çankaya bölgesi ve çevresinin elit ve prestijli MİA kimliğini kolay kolay kaybetmeyeceği tahmin edilmektedir. Altındağ İlçesi'nde; Ulus ve Dışkapı bölgeleri haricinde kalan diğer yerleşimler genelde orta düzey gelir grubu halkın ikamet ettiği konut amaçlı olarak kullanılan binalardan meydana gelmektedir.

Dışkapı ve Ulus, Altındağ ilçesinin olduğu kadar şehrin de halen önemli iş merkezlerinin yer aldığı ticaret merkezlerinden biridir. Ticari aktivite yine orta altı gelir grubu halk ile yoğunlaşmaktadır. Ofis daireleri ve katları bu bölgelerde 1.000-2.000 TL/m² arasında fiyatlara alıcı bulmaktadır. Kiralar ise 5-12 TL/m²-ay arasında değişmektedir. Bölgede iş hanı tarzında, eski yapılar oldukça fazla sayıdadır.

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 proje, ruhsat, iskan v.b. belgelerine ulaşılamamış olması hususları dikkate alınmaksızın) yoktur.

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

- Ankara Merkez Hizmet Binası; 1362 m² arsa üzerinde konumlu olup toplam brüt 6194 m² kullanım alanına sahiptir.
- Bina; bodrum, zemin, 4 normal kat ve çekme kat olmak üzere toplam 7 kattan müteşekkil olup, ayrı nizam, B.A.K. yapı tarzında inşa edilmiştir.
- Binanın Çankırı Caddesi, Çam Sokak (eski Eğitim Grup Müdürlüğü girişi), Çam Sokak-Çankırı Caddesi kesişim noktasından sağlanan üç farklı girişi mevcuttur.
- 1924 yılında inşa edilmiş olduğu bilinen bina kullanım alanı; 1953 yılında ilave edilmiş olan çekme kat ve 1973-1975 tarihleri arasında kuzey cephede yapılan ilave bir inşaat ile arttırılmıştır. Tarihi eser olması nedeniyle, dış cephesinde temizleme haricinde herhangi bir tadilat yapılamayan binanın iç mahallinde yıllar bazında revizyonlar ve yenilemeler yapılmıştır.
- Binanın, pencere doğramaları ahşap malzemedan mamul tek camlı, kapı doğramaları ise ahşap malzemedan imal edilmiştir. Binanın; katlar bazındaki brüt kullanım alanı ve kullanım durumu aşağıdaki tabloda verilmiştir:

KAT NO	MAHALLİNDEKİ KULLANIM DURUMU	KULLANIM ALANI (BRÜT-M2)
BODRUM	Kazan dairesi, banka kasa dairesi, kiralık kasa dairesi, arşiv, şoför odası, kapalı otopark,	~810
ZEMİN	Ankara merkez şube lokali (gişeler, vezne, operasyon, pazarlama, sistem odası, müdür yardımcısı odası, wc'ler)	~1200
1.NORMAL	Yönetim Kurulu, Toplantı Odası ve diğer ofis odaları (12 adet oda ve müze)	~930
2.NORMAL	Şube müdürü, müdür yardımcısı, 3 oda (odalar boş durumda), bay-bayan wc'ler)	~908
3.NORMAL	Genel Müdür, Teftiş Kurulu, Genel Müdür Yardımcıları, Eğitim Grup Müdürlüğü (3 adet eğitim salonu), Doktorluk Servisi, 4 adet arşiv odası, çay ocağı, sekreterlik, bay-bayan wc'ler	~908
4.NORMAL	Eğitim Grup Müdürlüğü (hali hazırda boş durumda) , bay-bayan wc'ler, Bireysel Bankacılığa ait ofisler	~908
ÇEKME KAT	Yemekhane, Santral, bay – bayan wc'ler, balkon-teras (Hali hazırda boş vaziyette)	~530
TOPLAM	--	~6.194

Binanın bodrum katında zeminler yer yer dökme mozaik, yer yer karo mozaik olup yer yer ise seramiktir. Katta zemin ve duvar kaplamaları fasarittir. Zemin katta zemin döşemeleri yer yer halıfleks, yer yer ise mermer olup duvar kaplamaları fasarit, tavan kaplamaları ise alüminyum asma tavadır. 1. normal kat binanın aslına uygun (inşa edilmiş olduğu tarih itibari ile) korunmuş olduğu ifade edilen tek katı olup katta yer alan odaların zemin kaplamaları parke, duvarları yer yer ahşap lambri yer yer ise saten badana olup tavanlar fasarittir. Kat holünde zemin kaplamaları mermer olup ıslak hacimlerde zemin ve duvar kaplamaları seramiktir. Diğer katlarda zemin döşemeleri seramik/halıfleks/parke kaplı olup duvar kaplamaları büyük ölçüde saten badana, tavanlar ise fasarittir. Her katta bay-bayan wc bölümleri yer almakta olup bu bölümlerde zemin ve duvar kaplamaları seramik, tavan kaplamaları ise alüminyum asma tavadır. Binanın katlarını birbirine irtibatlandıran merdiven-kat sahanlıklarından 1 adedi halıfleks, diğeri ise mermer ile kaplı vaziyettedir.

- Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan şifai incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin olarak aşağıdaki bilgi ve belgeler ulaşılmıştır:

-İmar Durumu: Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; taşınmaz parselinin; sit alanı içerisinde kalmakta olduğu, ayrıca; Ankara Büyükşehir

Belediyesi Yenileme alanı sınırları dahilinde olduğu, ancak Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanmış olan herhangi bir planının mevcut olmadığı ifade edilmiştir.

-Yapı Ruhsatı: 23.03.1973 Tarih ve 109 No'lu Yapı Ruhsatı Belgesi mevcuttur. Söz konusu belge uyarınca ilave bina zemin +1 katlı ve 575 m2 inşaat alanıdır.

-Yapı Kullanma İzin/İskan Belgesi: 05.08.1975 Tarih ve 21465/75 No'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Söz konusu belge uyarınca ilave bina; zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 2 kattan müteşekkil olup, "otopark-garaj, merkez şubesi servis" tanımlaması ile toplam 575 m2 inşaat alanıdır.

-Mimari Proje: 1973 Tasdik Tarihli mimari proje tetkik edilmiştir. Söz konusu proje uyarınca ilave bina; zemin ve 1 normal kattan ibarettir. Bina, zemin katı otopark (342 m2), 1. katı ise servis (233 m2) bölümlerinden müteşekkil olacak şekilde ve toplam 575 m2 kapalı alanlı olarak projelendirilmiştir.

Yukarıda bilgileri sunulmuş olan belgeler, vaziyet planları dikkate alındığında 1924 yılında inşa edilmiş olduğu bilinen ana binanın kuzey cephesinde yapılmış olan ilave inşaaata ilişkindir. Ana binaya ilişkin olarak ise; gerek resmi kurum kuruluşlarda gerekse mülk sahibi vasıtasıyla herhangi bir evraka (inşaat ruhsatı, iskan, mimari proje v.b.) rastlanmamıştır. Değerlendirmede binanın korunması gerekli kültür varlığı ve/veya eski eser olması da dikkate alınarak mahallinde yapılmış olan tespitlerimiz dikkate alınmıştır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Elektrik (şebeke), su (şebeke), kanalizasyon (şebeke), doğalgaz yakıtlı ısıtma tesisatı (2 adet Demirdöküm marka 1977 model kazan vasıtası ile), jeneratör (Tarmo Marka, 200 kVA kapasiteli), yangın (binanın tüm katlarında yangın dolabı, yangın tüpleri, yangın ihbar ve ısı dedektörleri mevcuttur), su deposu (22 ton kapasitelidir ve sac malzemedir), hidrofor, asansör (1 adet 5 duraklı Atatürk Asansörü, 2 adet 7 duraklı, Schindler Marka, 8 kişi taşıma kapasiteli olmak üzere) tesisatları mevcut olan binanın yaklaşık 20 araçlık kapalı otopark, Çam Sokak cephesinde ise ~8 araçlık açık otopark imkanı bulunmaktadır. Değerlemede 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 mükellefiyetlerini 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-) 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

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- *Bu tarz gayrimenkullere gelebilecek talebin sınırlılığı,

*Binanın 1924 yılında inşa edilmiş olması ve eski eser olması nedeniyle tadilatına müsaade edilmiyor olması,

*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, Merkez Bankası, Ziraat Bankası, Opera arasında kalan bölgede, sit alanı içerisinde, bodrum + zemin + 3 normal katlı, toplam 700 m² kapalı alanlı komple bina satılıktır ve pazarlıklı 1.550.000.TL (~2.215.TL/m²) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 212 07 15

Emsal 2: Taşınmaza yakın mesafede Rüzgarlı, Ege Sokak üzerinde, zemin + 2 normal katlı, toplam ~550 m² kapalı alanlı komple bina satılıktır ve 1.100.000.TL (~2.000.TL/m²) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 447 78 79

Emsal 3: Taşınmaza yakın bölgede, Samanpazarında, 8 katlı ve toplam 1800 m² kapalı alanlı komple bina satılıktır ve 3.750.000.USD= 5.625.000.TL (~3.125.TL/m²) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 442 15 00

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 2.500.TL/m² olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmazın konumu itibari ile Emsal-1 ve Emsal-2'den %35; Emsal-3'den ise %25 daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.

5-) Değerleme konusu taşınmazın imar durumu, reklamasyon hakimiyeti, kullanılabilirlik imkanı v.b. özellikler itibari ile Emsal-1 ve Emsal-2'den %30; Emsal-3'den ise %20 daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.

6-) Değerleme konusu taşınmazın yapısal/teknik özellikler itibari ile Emsal-1, Emsal-2 ve Emsal-3'den 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
Satış değeri (TL)	--	1.550.000	1.100.000	5.625.000
Satış tarihi	--	Satılık	Satılık	Satılık
Kapalı Alanı (m ²)	6.194	700	550	1.800
Fiyat Düzeltmesi-1 (TL) (Kapalı Alan Farkı İçin, Bkz.Kabuller-3)		+13.735.000	+14.110.000	+10.985.000
Konumu	Çok İyi	Orta	Orta	İyi
Fiyat Düzeltmesi-2 (TL) (Konum Farkı İçin, Bkz.Kabuller-4)		+4.800.350	+4.335.800	+4.839.062
İmar Durumu-Reklamasyon Hakimiyeti, Kullanış İmkkanı v.b.	Çok İyi	Orta	Orta	İyi
Fiyat Düzeltmesi-3 (TL) (İmar durumu-Reklamasyon Hakimiyeti, Kullanış İmkkanı v.b. Bkz.Kabuller-5)		+4.114.585	+3.716.400	+3.871.250
Fiyat Düzeltmesi- 4:Yapısal/Teknik Özellikler (TL) (Bkz.Kabuller-6)		+200.000	+200.000	+200.000
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		+22.849.935	+22.362.200	+19.895.312
Düzeltilmiş Değer (TL)		24.399.935	23.462.200	25.520.312
Hesaplanan En Yüksek Değer	25.520.312.TL			
Hesaplanan En Düşük Değer	23.462.200.TL			
En Yüksek Değer ile En Düşük Değer Arasındaki Fark	$\frac{25.520.312.TL}{23.462.200.TL} = 1,087 - 1 = 0,087 \leq 0,10\sqrt{}$ $\frac{23.462.200.TL}{25.520.312.TL} = 0,919 - 1 = 0,08 \leq 0,10\sqrt{}$			

Değerleme tablosunda yapılmış olan hesaplamalar neticesinde, taşınmazın değerine ilişkin olarak elde edilen değerlerin harmonize edilmesi neticesinde, düzeltilmiş değer: **24.400.000.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 ulaşılammış 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 ulaşması 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: Taşınmaza yakın mesafede, Merkez Bankası, Ziraat Bankası, Opera arasında kalan bölgede, sit alanı içerisinde, bodrum + zemin + 3 normal katlı, toplam 700 m2 kapalı alanlı komple bina kiralıktır ve pazarlıklı 15.000.TL/Ay (21.42.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 212 07 15

Emsal-2: Anafartalar Caddesi üzerinde, 380 m2 kapalı alanlı komple bina kiralıktır ve 6.000.TL/Ay (15.8.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 442 72 42

Emsal-3: Ulus'ta, 400 m2 arsa, 5150 m2 bina alanlı komple bina kiralıktır ve 100.000.TL/Ay (19.4.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 430 84 17

Emsal-4: Çankırı Caddesi üzerinde, 1200 m2 kapalı alanlı komple bina kiralıktır ve 15.000.TL/Ay (12.5.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 446 02 33

Emsal-5: Çankırı Caddesi üzerinde, 2000 m2 kapalı alanlı bina kiralıktır ve 50.000.TL/Ay (25.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 220 30 30

Emsal-6: Çankırı Caddesi'ne ~25 metre mesafede, Posta Caddesi üzerinde, 110 m2 alanlı dükkan kiralıktır ve 5.850.TL/Ay (53.2.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 481 10 15

Emsal-7: Ulus-Sanayi Caddesi üzerinde, 45 m2 alanlı dükkan kiralıktır ve 2.250.TL/Ay (50.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 417 97 86

Değerleme konusu binanın birim m2 aylık kira bedelinin tespitinde, binanın konumu, köşe pozisyonunda olması, yapısal ve teknik özellikleri ve reklamasyon hakimiyeti özellikle dikkate alınmıştır. Bilindiği üzere binanın halî 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 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
Bina Kapalı Alanı (m2)	6.194
M2 Kira Bedeli TL	31
Kapitalizasyon Oranı	0,090
HESAPLAMALAR	
Bina Kapalı Alanı (m2)	6.194
Aylık Kira bedeli TL/m2	31
Aylık Brüt Kira bedeli TL	192.014
Kira Kayıpları % 6 TL	11.520
Mülk Giderleri % 2	3.840
Aylık Net Kira Bedeli TL	176.654
Yıllık Net Kira Bedeli TL	2.119.848
Gayrimenkul Değeri TL	23.553.866
Düzeltilmiş/Yuvarlatılmış Gayrimenkul Değeri TL	23.555.000

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 (taşınmazın eski eser olması hususu 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.

Gayrimenkulün mevcut kullanımının etkin kullanım olduğu kanaatindeyiz.

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; **24.400.000 TL**, Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması neticesinde ise; **23.555.000.TL** bulunmuştur. Her iki yöntemle hesaplanan değerlerin uyumlaştırılması sonucunda taşınmazın değeri; 24.000.000.TL (Yirmidörtmilyontürklirası) 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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Taşınmaza ilişkin olarak sadece 1973 yılında yapılan ilave inşaatla ilişkin belgelere ulaşılabilmiş, ana binaya ilişkin herhangi bir belgeye ulaşılamamıştır. Değerlendirmede binanın korunması gerekli kültür varlığı ve/veya eski eser olması da dikkate alınarak mahallinde yapılmış olan tespitlerimiz dikkate alınmıştır.

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 14.12.2010 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, 796 Ada, 5 parselde kayıtlı, seneden "Kargir Bina ve Garaj ve Arsa" vasıflı kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiş olan gayrimenkulün Cari Pazar değeri;

KDV Hariç	: 24.000.000.TL (Yirmidörtmilyontürklirası)
KDV Değeri	: 4.320.000.TL (Dörtmilyonüçyüzyirmibintürklirası)
KDV Dahil	
Toplam Değer	: 28.320.000.TL (Yirmisekizmilyonüçyüzyirmibintürklirası)

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 ÖZRİFAİOğLU
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.

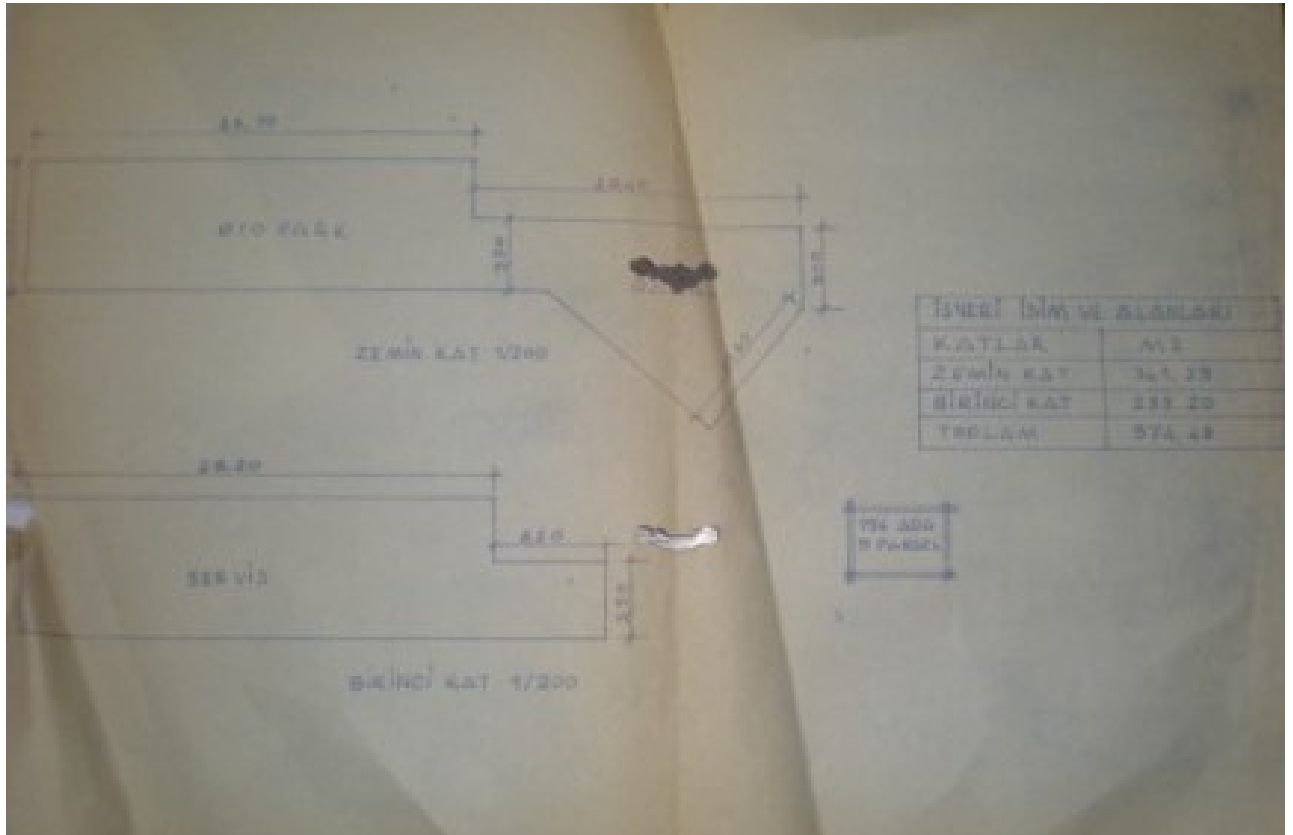


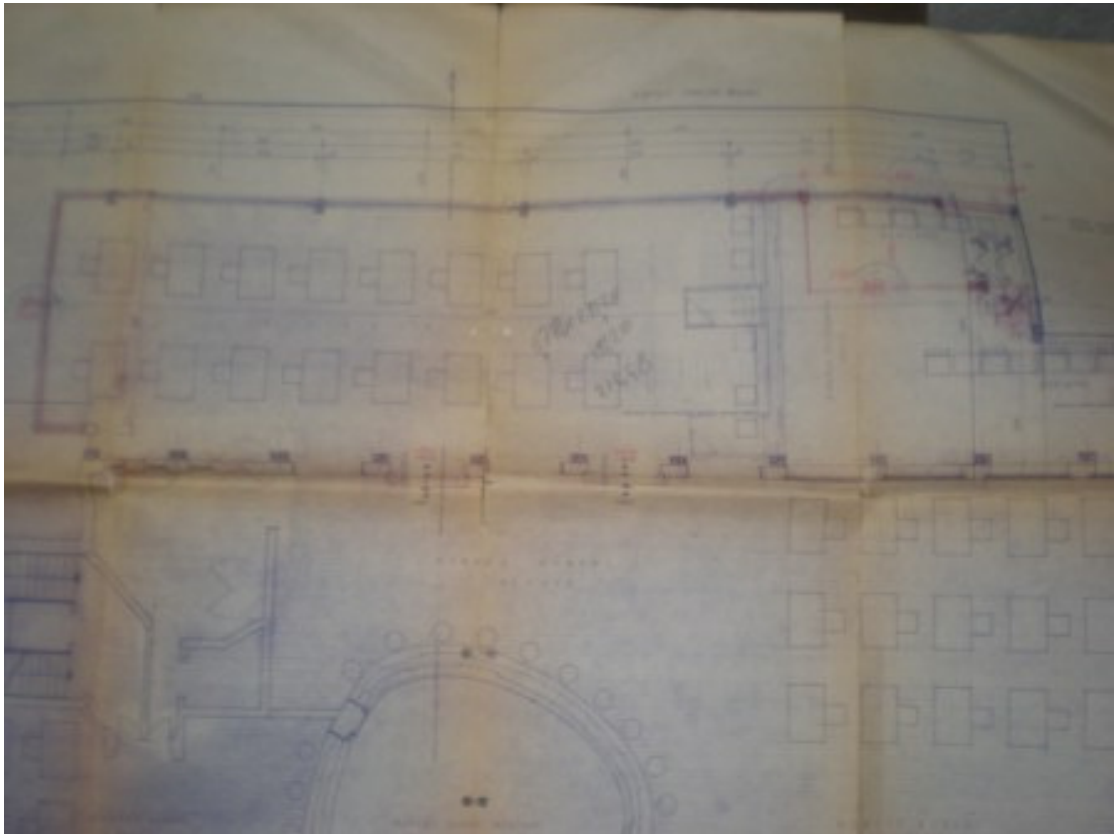
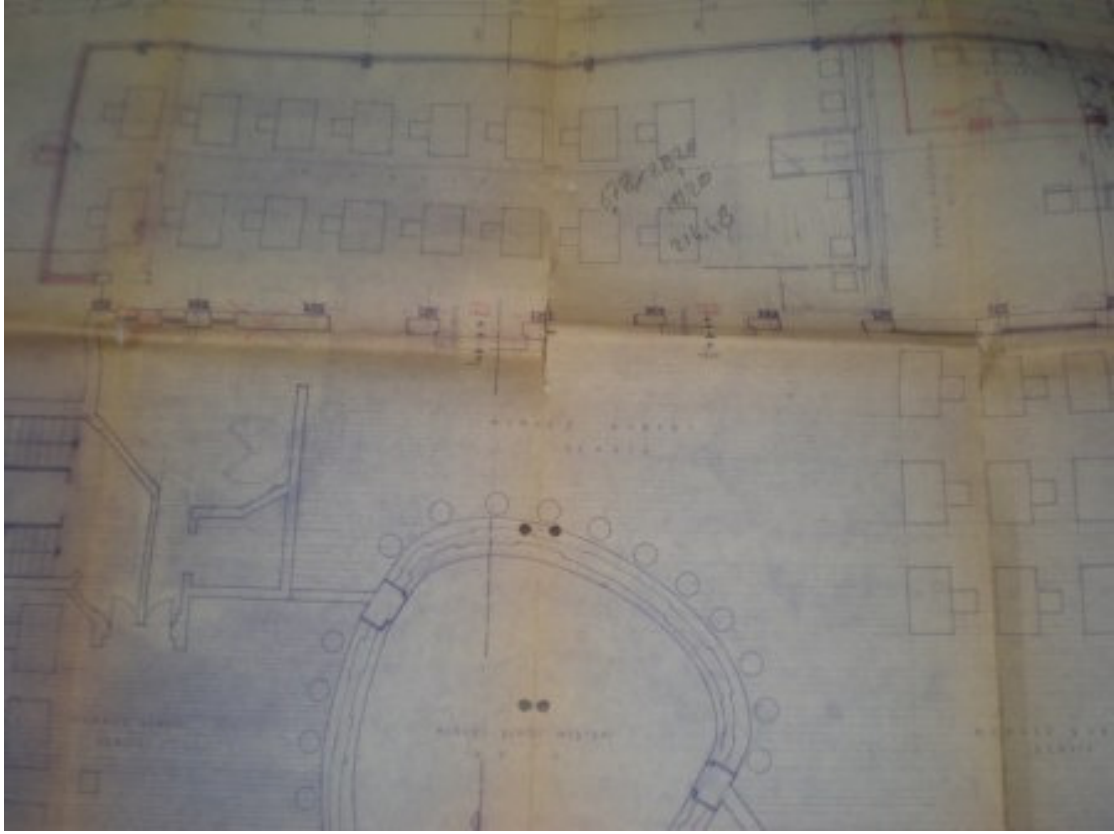


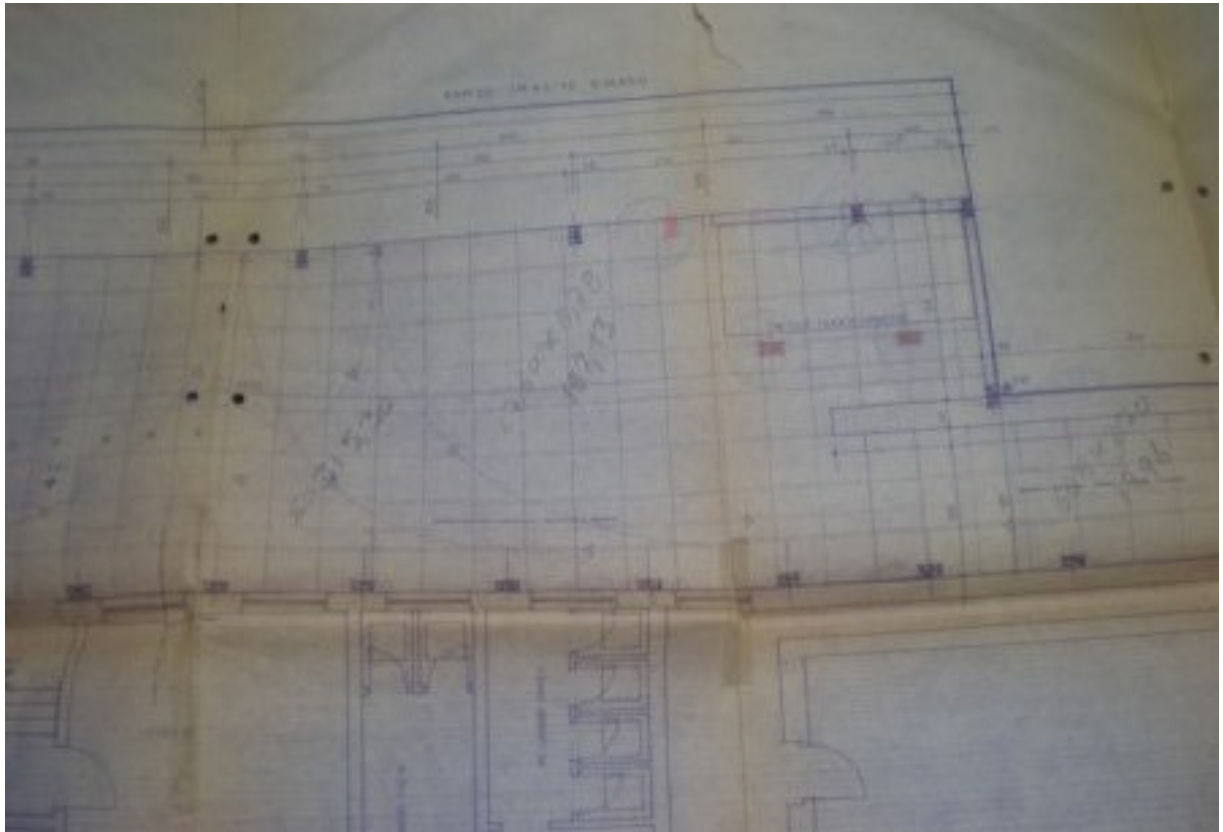
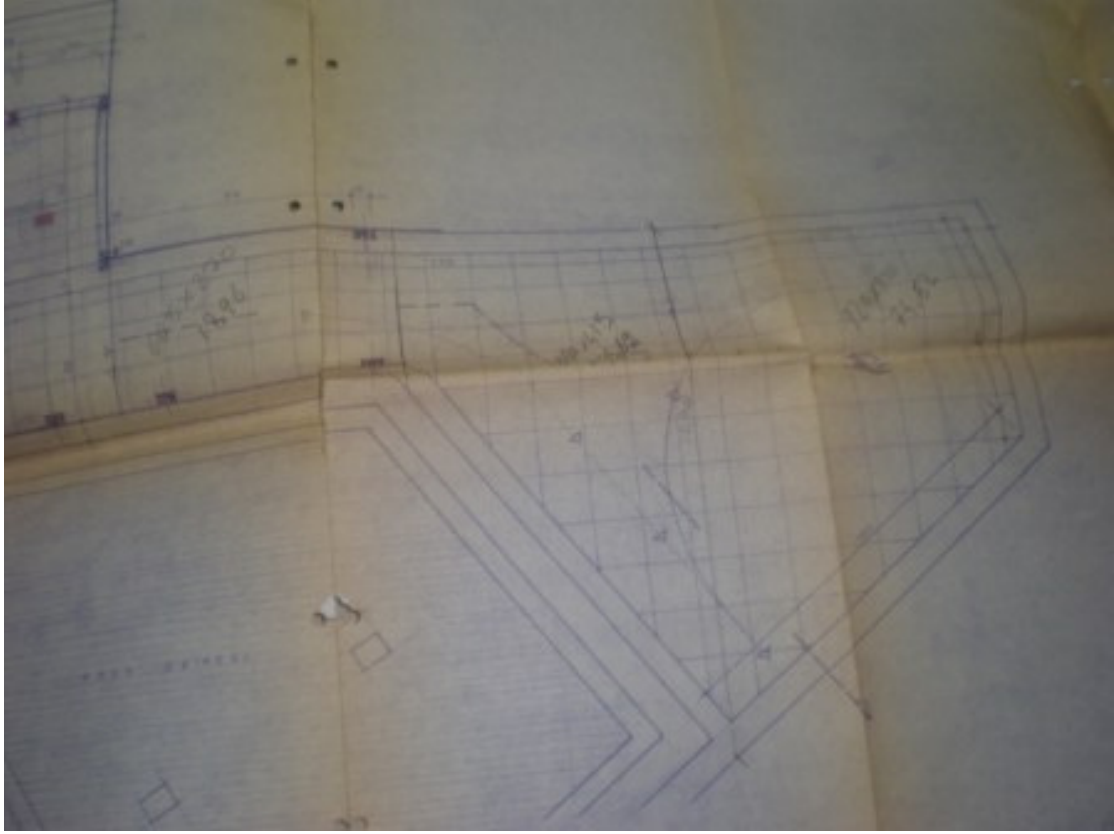


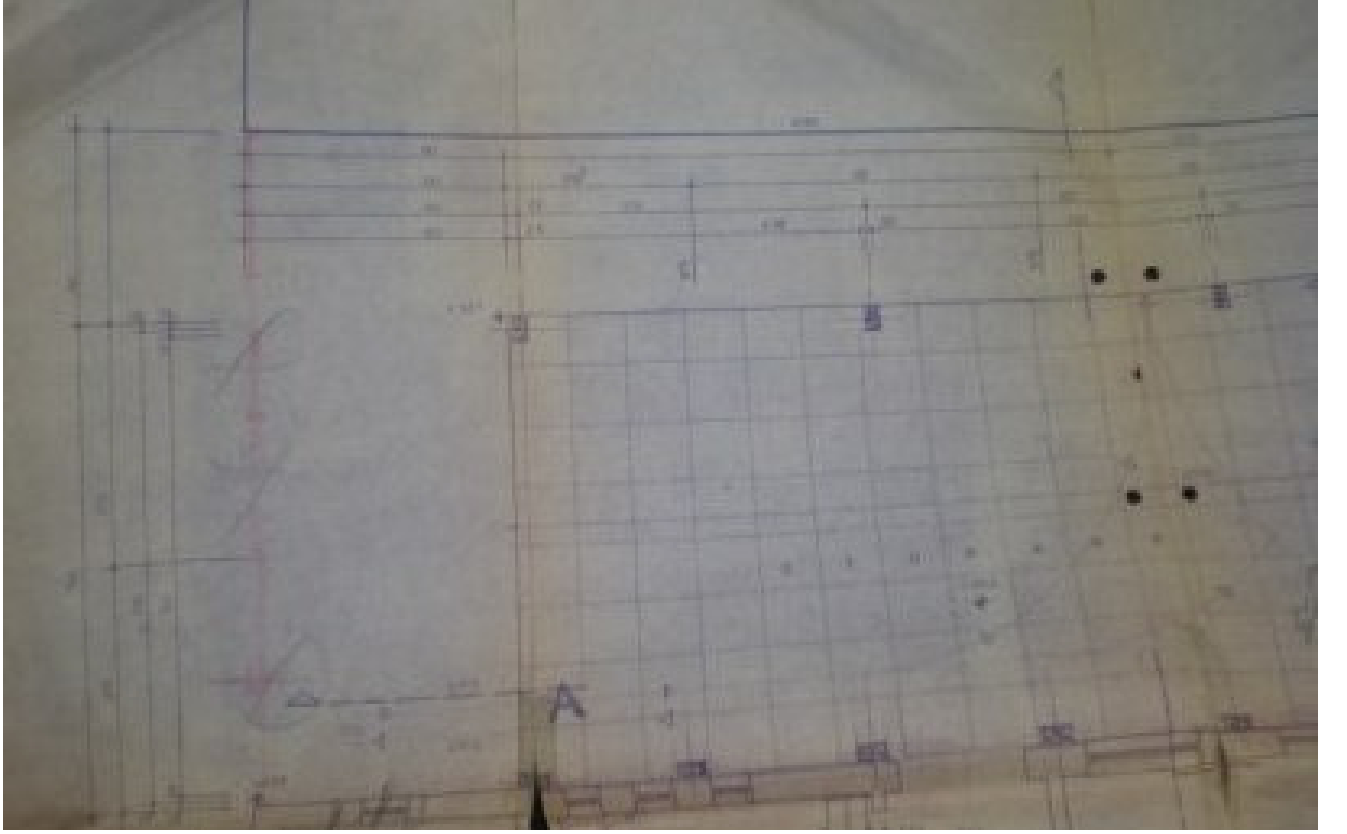


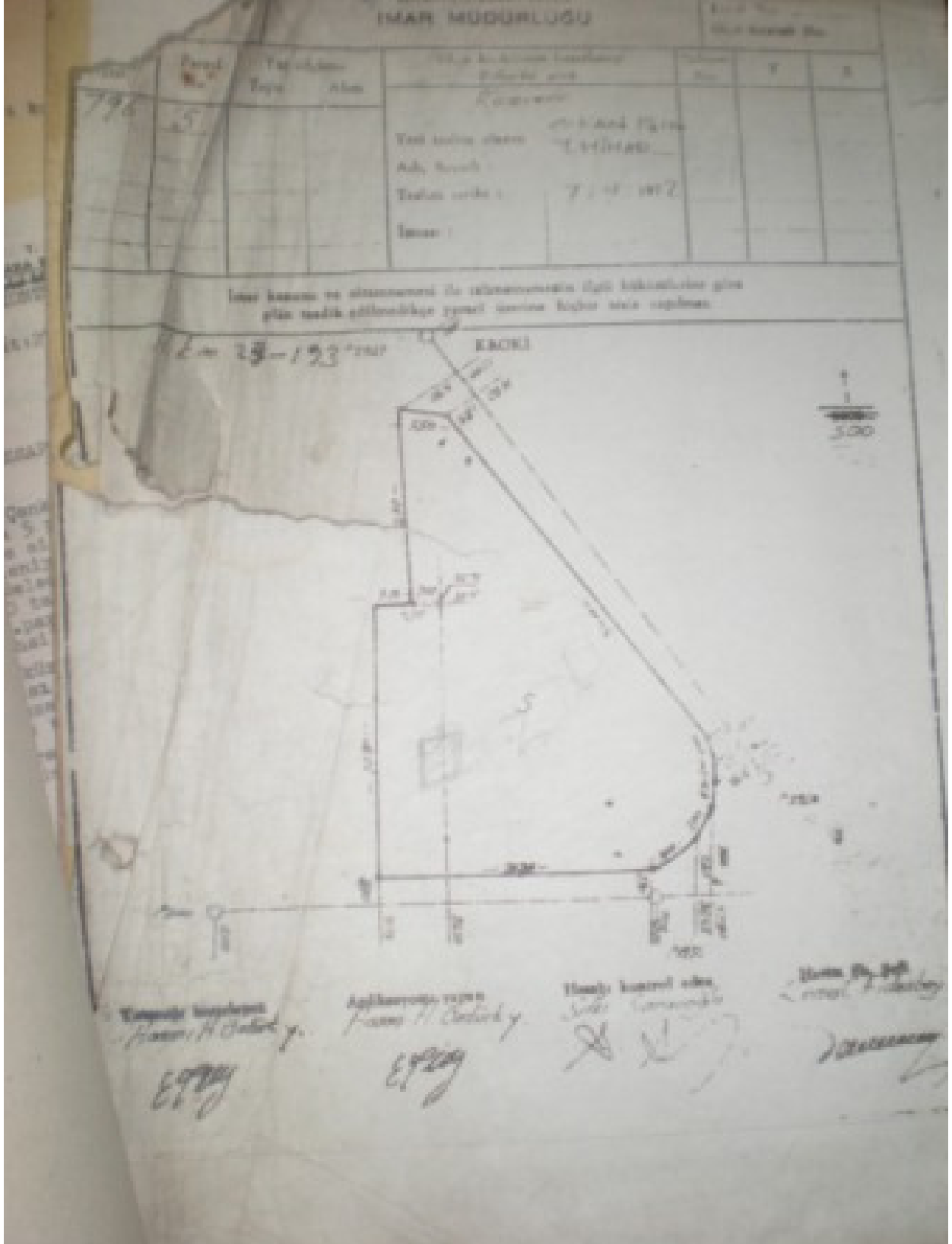












Davut CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

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 Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Sorumlu Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Eksperti Teknik Müdür	13.12.2004 / Devam ediyor 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)