



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

**DEĞERLEME RAPORU**

---

**ANKARA – ÇANKAYA  
ANKARA İŞ KULESİ  
DEĞERLEMESİ**

---

<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	14.11.2011 / -
<b>Değerleme Konusu</b>	Ankara İş Kulesi Binası Değerlemesi
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Atatürk Bulvarı, No:191, Kavaklıdere-Çankaya / ANKARA
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 28.11.2011, Rapor Tarihi: 20.12.2011, Rapor No: Öİ-270
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Abdullah ALKAN (Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	SPK Formatlı Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 20.12.2011 – Öİ270

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

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

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

Rapor tarihi olan 20.12.2011 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda;

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 168 Pafta, 5708 Ada, 63 parselde kayıtlı; seneden “A ve C Bloklar Üçer Kat, B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina” vasıflı mahallinde Ankara İş Kulesi'nin Cari Pazar değeri;

**KDV Hariç** : **97.000.000.TL** (Doksanyedimilyontürklirası)  
**KDV Değeri** : **17.460.000.TL** (Onyedimilyondörtüüzaltmışbintürklirası)  
**KDV Dahil Değer** : **114.460.000.TL** (Yüzondörtmilyondörtüüzaltmışbintürklirası)

**Not: KDV Hariç Değer** : **97.000.000-TL / 1,9012-TL = ~ 51.020.000-USD**  
**Sigorta Değeri** : **30.015.000-TL / 1,9012-TL = ~ 15.787.000-USD**

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla

**Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

**Abdullah ALKAN D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU**

## 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 gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
  - Değer takdirinin miktarı,
  - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
  - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına 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 D.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 20.12.2011 Tarihinde Öİ-270 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 No: 400228) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131) tarafından kontrol edilmiştir.

#### 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 28.11.2011 olup, değer geçerli olduğu tarih 20.12.2011'dir.

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 değıştirmesi 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 6 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 20.12.2011'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 14.11.2011 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, No: 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. Kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL, Ödenmiş Sermayesi 600.000.000.- TL dir. 'dir. Halka açık olan şirketin faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir.

Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.



## 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

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

## BÖLÜM 3

### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

#### 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi sınırları dahilindedir. Taşınmaz; şehrin en merkezi ve en önemli ana ulaşım aksı olan Atatürk Bulvarı üzerinde, Kızılay istikametine göre bulvarın sağ tarafında, Atatürk Bulvarı-John F.Kennedy Caddesi-Tunus Caddesi'nin birlikte oluşturdukları kesişim noktasında konumlanmıştır.

Bölgede genelde zemin+8 katlı ticari/komple idari bina amaçlı kullanılan binalar/iş hanları/iş merkezleri yer almakta olup, ticari aktivite yoğunluğu çok yüksek düzeydedir. Taşınmazın; şehrin en merkezi noktalarına çok yakın mesafede yer alıyor olmasından; başka bir ifade ile şehrin merkezi olarak nitelendirilebilecek bir lokasyonda konumlu olmasından kaynaklı olarak trafik ve gürültü kirliliğinin oldukça fazla olduğu bir yer ve ortamdır. Bu nedenle bir çok kuruluş merkez idari ofisleri otopark problemi ile karşılaşmaktadır. Şehir merkezine (Kızılay Meydanı'na) ~1.5 km mesafede yer alan taşınmazın bulunduğu bölgeden toplu taşıma araçları ile ulaşım rahatlıkla sağlanmakta olup, herhangi bir alt yapı ve ulaşım problemi bulunmamaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde, Avusturya Büyükelçiliği, Yargıtay Binası, ABD Büyükelçiliği, TBMM, Ankara Sanayi Odası, Çankaya Belediyesi Çağdaş Sanatlar Merkezi, TÜMAŞ A.Ş., İçişleri Bakanlığı Strateji Merkezi, Hak-İş Sendikası, Dünya Göz Hastanesi, Rixos Otel v.b. yer almaktadır.

### Konum Kroki:



### 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

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

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

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

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

Raporumuz ekinde sunulmuş olan 29.11.2011 tarihli takyidat yazısı uyarınca; değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıda takyidatlar mevcuttur.

Ayrıca söz konusu belge uyarınca; taşınmazın 20.03.2008 Tarihi'nde satış işlemi gördüğü anlaşılmaktadır:

**-Beyan:** 83 m<sup>2</sup>'lik kısım istimlake tabidir. 22.12.1973 Tarih, 15735 Yevmiye No.

**-Beyan:** Bu parsel istimlake tabidir. 22.12.1973 Tarih, 15735 Yevmiye No.

**-Şerh:** Kira Şerhi; EGO lehine, 60 yıl müddetle, kira şerhi; 20.02.1975 Tarih, 2324 Yevmiye

*Not: Yukarıdaki istimlake ilişkin beyanlar yaklaşık 38 yıl önce konulmuş ve parselin küçük bir bölümünü ilgilendirdiğinden dikkate alınmamıştır. Şerh ise 36 yıl önce konulmuş ve büyük ihtimal tarafa, hat benzeri sebebe dayalı bir şerh olup, detayı Tapu dairesinden öğrenilememiştir. Bu nedenle parselin Pazar değerini etkileyecek bir unsur olduğu varsayımı ile değerlendirme analizi yapılmıştır.*

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

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmamaktadır.

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

Taşınmaza ilişkin olarak Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde bir arşiv dosyasına ulaşılamamıştır. Mülk sahibi yetkililerinden ise, taşınmaza ilişkin olarak; Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi temin olunmuştur. Mimari proje ile ilgili olarak gerek resmi dairelerde gerekse mülk sahibi vasıtası ile herhangi bir edinimimiz söz konusu olmamıştır. Elde edilmiş olan evrakların detaylı mahiyeti hakkında ilgili bölümlerde bilgiler verilecektir.

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

Raporumuzun 3.4 bölümünde varsayımımıza bağlı olarak yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı kananatine varılmıştır.

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

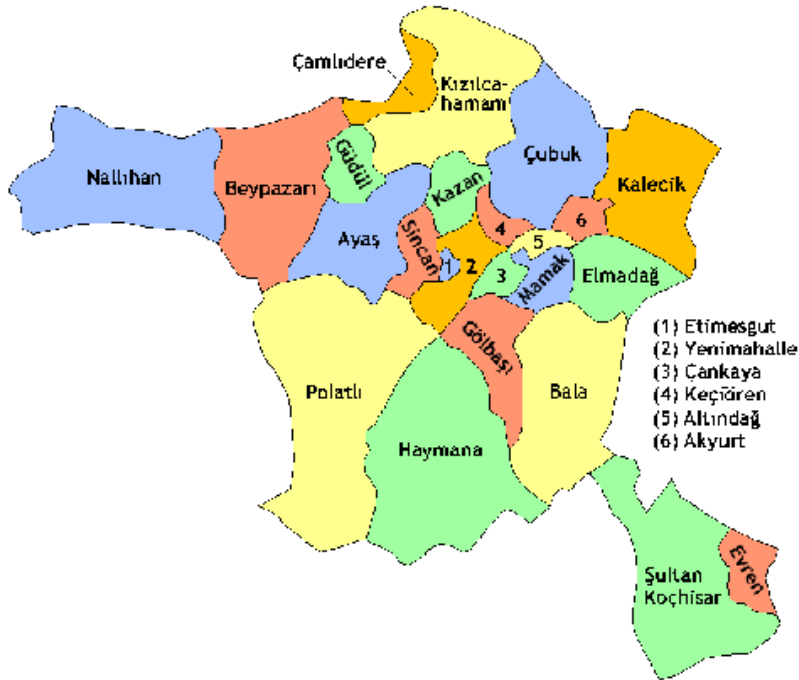
Değerlemesi yapılan proje ile ilgili yapılaşmalar 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce yapılmıştır.

## BÖLÜM 4

### 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

#### 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti, nüfus bakımından Türkiye'de İstanbul'dan sonra ikinci büyük şehri ve dünyadaki 38. büyük şehirdir.



Nüfusu 2007 nüfus sayımına göre 3.763.591 (il nüfusu 4.466.756) kişidir. Doğusunda Kırşehir ve Kırıkkale, batısında Bilecik- Eskişehir, kuzeyinde Çankırı, kuzeybatısında Bolu, güneyinde Konya ve Aksaray illeri yer almaktadır.

Taşınmazın da yer aldığı Çankaya İlçesi 769.331 nüfusa sahip olup, 759 km<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. 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**

Türkiye'nin emlak piyasasının %75'ini oluşturan yedi şehrin rakamlarına baktığımızda kriz öncesi fiyatların yakalandığını görüyoruz. Emlak piyasasındaki fiyatların yükselişinde 2011 yılının ilk çeyreğinde yakalanan büyüme rakamlarının büyük etkisi oldu. Türkiye ekonomisi bu dönemde %11 gibi rekor bir büyüme yaşadı. 2011 yılının ikinci çeyreğinde birbirini tetikleyen sebeplerle ekonomi fazla volatil, kırılgan ve riskli hale geldi. Ekonomi yönetiminin aldığı önlemler buna bazı işaretlerde bulundu.

Merkez Bankası ve BDDK'nın aldığı kararlarla hane halkı tüketimini ve borçlanmasını yavaşlatmaya, kredi kullanımını azaltmaya yönelik beyanlarda bulundu. Bunun sonucu olarak da kredi faizleri yükseldi, tüketici için kredi kullanımının cazibesi azaltılmaya çalışıldı. Bu gelişmelerin üzerine, geçen yılki yüksek cari açıkla hızlı sıcak paranın ekonomiye getirdiği kırılganlık il yurt dışı piyasalarda yaşanan Ülke Mali Krizleri eklenince, alınan önlemlerin sonucu olarak döviz kurlarındaki yükselişle karşı karşıya kalındı. Ekonomik parametrelerde değişkenlikler, Yurt dışı politikalar ( İsrail- Türkiye, Türkiye – Arap Ülkeleri ve Ortadoğu, Yunanistan, Kıbrıs, Kıta Sahranlığı, Girit adaları ), Sınır Ötesi Hareket ve benzeri politikalar Ülke Ekonomisini ve yatırım kararlarını çok önemli etkileyen olaylar halini almıştır.

İtalya ve Yunanistan'ın yaşamakta olduğu mali kriz Euro Bölgesini çok tedirgin etmektedir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Standard and Poor's (S&P), İtalya'nın 'A' olan uzun vadeli kredi notunu bir basamak düşürdü. Not görünümünü 'negatif' olarak belirledi. Karar sonrası euro, dolar karşısında Şubat'tan beri gördüğü en düşük seviyeye geriledi. Kurulştan yapılan açıklamada, karara, zayıflayan ekonomik büyüme görünümünü ve hükümetin gayrisafi yurt içi hasılanın (GSYH) yüzde 120'sine ulaşan kamu borcunu azaltamayacağına yönelik endişeleri gerekçe göstererek, ülkenin zayıf ekonomik büyüme görünümünün İtalya'nın mali konsolidasyon programının etkinliğini sınırlayabileceği uyarısında bulundu. S&P'nin kararının yanı sıra Yunanistan'ın içinde bulunduğu nakit sıkıntısından çıkmaya çalışması ve Avrupa'nın borç krizinin küresel finansal sistemi bankacılık krizine çekeceği endişeleri piyasalarda satışları beraberinde getirdi. Euro, dolar karşısında düşerek 1.3610 seviyesine kadar geriledi. Japonya'da Nikkei 225 Endeksi yüzde 1.61 azalırken, Avusturya borsası yüzde 1 geriledi. ABD borsaları da dün yüzde 1'e yakın değer kaybetti.

Türkiye'de de pariteye bağlı olarak kurda değişkenlik yaşanmakta ve dolar, TL karşısında 1.8140 ile tarihi rekoru olan 1.8185 seviyesine yakın seyrediyor. Euro da çok hafif bir yükselişle 2.46'nın hemen üzerinde işlem görüyor. Bu gelişmelere bağlı olarak yurt içinde yatırımlarda ertelenme kararları gelmektedir. 2010 yılında %0.8'lere kadar düşen konut kredisi faizlerinin ilk çeyrekte %0.95, ikinci çeyrekte ise %1.0'e yükselmesi ilk başta beklenen etkiyi yapmadı. Tüketicinin talebine fren getirmede. Tersine faizlerin daha da yükseleceği beklentisiyle, yılın ilk altı ayında konut kredisi kullanımını %14.7

oranında arttı. Bunun üzerine kaçınılmaz olarak da ekonomi yönetiminin "kriz kapıda, paranızı harcamayın" türündeki uyarılarda bulundu. Bu uyarı yılın 3.çeyreğinde yerini buldu ve taleplerde düşmeler başladı ve fiyatlar tekrar gerilemeye, kampanyalar düzenlenmeye başladı. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin verilerine baktığımızda; 2011'deki konut satışları, bir önceki yıla göre artmış olsa da bu yılın ilk çeyreğine göre %6.6'lık bir azalma söz konusu.

Sonuç olarak, gayrimenkul yatırımlarının azaldığı, faizler arttığına ve artacağına, konut satışları iniş eğilimine geçtiği, fiyatların aşağı seyir izlediği, düşen talebin canlandırmak için kampanyaların düzenlendiği bir ekonomik ortam yaşanmaktadır.

Ankara'daki ofislerin/iş yerlerinin ortalama kira ve kullanım doluluk oranları MİA ve MİA Dışı alanlar bazında ve MİA bünyesindeki bölgeler de kendi içinde değişkenlik göstermektedir. Ancak, birbirleri arasında genel olarak yakın değerlere sahiplerdir. Şehrin eski merkezi iş olan konumundaki Ulus ve civarı, gerek ülke gerekse şehir ekonomisinde yaşanan hızlı gelişme ve sürekli artan ticaret hacmi nedeniyle zamanla ihtiyacı karşılayamamış ve MİA kimliğini yitirmiştir. Güneye doğru kayan yeni MİA, önce Kızılay ve daha sonra Kavaklıdere, Gaziosmanpaşa, Bahçelievler ve Söğütözü gibi semtlerde yoğunlaşmıştır. Yoğunlaşma şehrin konut gelişme trendinin de en yüksek olduğu bölge olan Eskişehir Yolu üzerinde, çok yüksek katlı plazalar şeklinde devam etmektedir. Bu bölge, şehrin merkezi noktalarına nazaran, trafik ve gürültü kirliliğinin nispeten daha az görüldüğü bir bölgedir. Bunun yanında; Kavaklıdere, Gaziosmanpaşa ve Bahçelievler semtlerinde konutların ofislere dönüşümü ve eski binaların yıkılarak şirket merkezi yapılması şeklindeki yeni yapılaşmalar da halen devam etmektedir. Ancak; kamu kuruluşlarının, elçiliklerin ve hizmet amaçlı ofis binalarının yoğun olarak bulunması nedeniyle farklı bölge ve güzergahlardaki MİA gelişimlerine rağmen Çankaya bölgesi ve çevresinin elit ve prestijli MİA kimliğini kolay kolay kaybetmeyeceği tahmin edilmektedir.

Çankaya sınırları dahilinde ofis sirkülasyonu; çok az olarak gözlenmektedir. Zira, ofis nitelikli gayrimenkullerin alım-satım-kiralama işlemleri çok nadiren görülmekte, ve/veya satışa/kiraya arz edildiği takdirde çok kısa bir zaman içerisinde el değiştirmektedir. Çankaya, şehrin hemen hemen en önemli merkezi noktalarına çok yakın mesafede (birçok noktaya yürüme mesafesinde) konumludur. Bununla birlikte, üst düzey gelir grubuna sahip halk ikamet etmektedir ve herhangi bir alt yapı sorunu bulunmamaktadır. Buna karşın ilçede, yoğun trafik ve otopark sorunu gözlenmektedir. Değerleme konusu taşınmaz ilçede Kavaklıdere Mahallesi'nde konumludur. Kavaklıdere'de konutların büyük bölümü, ~40 yıllık olmalarına rağmen üst düzey gelir grubu halk tarafından tercih görür özelliğini korumaktadır. Gayrimenkul piyasası özellikle kiralık konut ve işyeri bakımından oldukça hareketlidir. Kavaklıdere'de işyerine olan talep nedeniyle, mevcut konutlar hızla işyerine dönüşmektedir. Bu nedenle alım-satım-kiralama işlemleri normal rayiç bedelinin üzerinde işlem görebilmektedir. Ankara'nın en eski yerleşim birimlerinden biri olan Kavaklıdere'de alışveriş merkezleri ve kültürel merkezlerin yoğun olması nedeniyle,

başta Tunalı Hilmi Caddesi ve Tunus Caddesi olmak üzere; Güniz Sokak, Kennedy Caddesi, Bülten Sokak ve Bilir Sokak gibi lokasyonlar son yıllarda hızla işyerine dönüşmektedir. Mevcut konutlar hızla yerlerini prestijli işyerlerine bırakmaktadır. Rayiç bedellerini belirleyen faktörler; başta iş yeri olarak kullanılabilir olup olmaması ve otopark durumu ile konum, bina yaşı, bakım durumu olarak sayılabilir. Kavaklıdere bölgesindeki gayrimenkuller eski yapılar olmasına rağmen 0 – 65 m<sup>2</sup> arasında ofis olarak kullanılmakta olan dairelerde ortalama birim m<sup>2</sup> kira değeri olarak ~13.TL, 66 – 150 m<sup>2</sup> aralığındaki ofislerde ~10.TL, 151 – 250 m<sup>2</sup> aralığındaki ofislerde ise ~9.TL'dir. Söz konusu bölgede iş hanı içerisinde bulunan ofislerde ortalama birim m<sup>2</sup> kira değeri ortalama ~16.TL, plazalarda ise ~25 TL civarındadır.

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

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

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

- Değerleme konusu parsel, 6.287 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup, eğimli bir topoğrafik yapıya haizdir. Parsel; Atatürk Bulvarı'na ~48 metre, John F. Kennedy Caddesi'ne ~84 metre, Tunus Caddesi'ne ise ~110 metre cepheli vaziyettedir. Eğimli arazi yapısından kaynaklı olarak blokların bodrum katları bahçe kotu seviyesindedir. Parsel üzerinde, A, B ve C Bloklardan müteşekkil olan Ankara İş Kulesi yer almaktadır. A, B ve C Bloklar toplam brüt 26.488 m<sup>2</sup> ofis alanına; otoparklar, kazan daireleri, klima santralleri v.b. gibi ortak alanlar ile birlikte 28.998 inşaat alanına sahiptir. Parselin Atatürk Bulvarı ve John F. Kennedy Caddesi cephelerinde herhangi bir sınırlayıcı elemanı bulunmamakta olup, diğer cepheleri betonarme ve taş duvar üzeri demir çitlerle çevrilidir. Parselin Tunus Caddesi cephesi yönünde (C Blok önünde) ~8 araçlık açık misafir otoparkı mevcuttur. Parselin blokların oturma alanları ve açık otopark alanı haricinde kalan kısımları yeşil alan olarak düzenlenmiş vaziyettedir.
- Bloklardan; A ve C Blok; 3 bodrum + zemin + 2 normal katlı; B Blok ise, 3 bodrum + zemin + 23 normal kat + 2 adet tesisat (asansör makina dairesi ve klima santralleri katları) katından müteşekkil olup, blok nizam, B.A.K. yapı tarzında inşa edilmişlerdir. ~33 yıllık bir yapı olan binanın C Bloğunun bir bölümü T.İş Bankası A.Ş. Başkent Şubesi; diğer kısımlarının tamamı ise, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından kullanılmaktadır. Bina, genel olarak 1975 yılında yapıldığı malzeme özelliklerini taşımakta olup, zaman içerisinde muhtelif tadilatlar gördüğü bilinmektedir. Mimarisi, inşaat kalitesi, konumu ve kullanım fonksiyonu gibi özellikleri bakımından ilk ve özel yapılardan birisidir.

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

Blokların; katlar bazındaki brüt ofis kullanım alanları aşağıdaki tabloda verilmiştir:

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

- Blokların iç mahalleri, yapının kullanım fonksiyonuna uygun şekilde farklı kullanım hacimlerine ayrılmıştır. Yönetici odaları, toplantı odaları ve ofislerde; zemin



döşemeleri, halı/mermer/laminant parke, duvar kaplamaları, ahşap lambri/laminant panel/saten boya/mineral sıva; tavan kaplamaları ise, alüminyum asma tavan/plastik badana; ıslak hacimlerde (wc-mutfak v.b.) zemin döşemeleri, seramik/karo mozaik, duvar kaplamaları, seramik/beton; tavan kaplamaları ise, asma tavan/plastik badana; kat hollerinde; zemin döşemeleri, mermer/karo mozaik/halı; duvar kaplamaları, seramik/mineral sıva/plastik-yağlı badana; tavan kaplamaları ise, plastik badana; koridorlarda; zemin döşemeleri mermer; duvar kaplamaları plastik badanalı/mineral sıvalı; tavan kaplamaları ise, asma tavan/plastik badanalı; teknik servis hacimlerinde; zemin döşemeleri şap beton/seramik/karo mozaik, duvar ve tavan kaplamaları ise plastik badana; kapalı otoparklarda, zemin döşemeleri beton, duvar ve tavan kaplamaları ise brüt betondur.

- A Bloğun; 3.bodrum ve 2.bodrum katları otopark bölümlerinden, 1.bodrum katı toplantı ve sergi salonu bölümlerinden, zemin katı; danışma+güvenlik bölümlerinden, 1.normal ve 2.normal katları ise ofis odaları bölümlerinden müteşekkildir.
- B Bloğun; 3.bodrum katı, klima santralleri v.b. bölümlerinden; 2.bodrum katı, bay-bayan wc, temizlik firmasına ait ofis odaları, cctv merkezi, telefon santrali, teknisyen odaları, depolar bölümlerinden; zemin katı, güvenlik, genel evrak bölümlerinden; 1.normal katı, başkanlık makamı geçiş, sağlık ünitesi ve santral bölümlerinden; 2.normal katı, kütüphane bölümünden; 3.normal katı hukuk işleri dairesi başkanlığı bölümünden; 4.normal katı hukuk işleri dairesi başkanlığı bölümünden; 5.normal katı; dış ilişkiler daire başkanlığı bölümünden; 6.normal katı; strateji geliştirme daire başkanlığı bölümünden, 7.normal katı; kurul işleri ve kararlar müdürlüğü, düzenleme daire başkanlığı bölümlerinden; 8.normal katı, düzenleme daire başkanlığı bölümünden; 9.normal katı; bilgi yönetim dairesi başkanlığı bölümünden; 10.normal katı, risk yönetim daire başkanlığı bölümünden; 11.normal katı, kurum başkan yardımcılığı bölümünden; 12. ve 13. normal katları, bilgi yönetim dairesi başkanlığı bölümünden; 14.normal katı denetim daire başkanlığı bölümünden; 15., 16.,17. ve 19. normal katları uygulama daire başkanlığı bölümünden; 18.normal katı kurum başkan yardımcılığı bölümünden; 20.normal katı kurum başkan yardımcılığı ve bölümünden; denetim daire başkanlığı bölümlerinden; 21.normal katı toplantı salonları bölümlerinden; 22.normal katı başkanlık makamı bölümünden; 23.normal katı, VIP yemek salonu, toplantı salonu, mutfak ve teras bölümlerinden; 1.tesisat katı, asansör makina dairesi bölümünden, 2.tesisat katı klima santralleri makina dairesi bölümlerinden müteşekkildir.
- C Bloğun; 3.bodrum katı; klima santralleri ve otopark bölümlerinden, 2.bodrum katı; üst otopark, jeneratör odası, pano odası ve ups odası bölümlerinden, 1.bodrum katı (not:bu kattan avluya çıkış mevcuttur); bay-bayan wc, büyük yemekhane, küçük yemekhane ve mutfak bölümlerinden, zemin katı; şube lokali,

danışma+güvenlik, bilgi yönetimi dairesi, eğitim salonu ve bay-bayan wc bölümlerinden, 1.normal katı; şube lokali, açık ofis çalışma alanı, idari ve mali işler müdürlüğü ve bay-bayan wc bölümlerinden, 2.normal katı ise; yönetim katı ofis odaları, çay ocağı ve bay-bayan wc bölümlerinden müteşekkildir.

- Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan şifai incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin olarak herhangi bir imar arşiv dosyasına ulaşılamamıştır. Taşınmazın yasal durumuna ilişkin olarak Çankaya Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden imar durumu bilgisi, mülk sahibi yetkililerinden ise aşağıdaki bilgi ve belgelere ulaşılmıştır:

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

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

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

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

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

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

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

Elektrik (şebeke-2 adet 1000 kVA kapasiteli trafo), su (şebeke+1 adet 110 tonluk-1 adet 70 tonluk betonarme su deposu), kanalizasyon (şebeke), doğalgaz yakıtlı ısıtma-

soğutma tesisatı (3 adet, Viessmann Marka, Vitorond 200 Tip, 1.000.000.kcal/h kapasiteli kazan), jeneratör (3 adet, her biri 380 kVA kapasiteli, 2 adedi Stanford-Cummins, 1 adedi Detroit marka), yangın tesisatı (yangın dolapları, tüplü söndürücüler, duman algılayıcı sensörler, garajlarda ve tesisat merkezinin bir kısmında sprinkler), yangın merdiveni (B Blok'ta, demir malzemedeki imal), merkezi sistem klima santralleri, asansör (A Blok'ta 1 adet, B Blok'ta 4 adet, C Blok'ta 2 adet olmak üzere), kapalı devre güvenlik kamerası ve paratoner tesisatları mevcut olan binanın teknik özelliklerinin değerlendirilmesinde baz alınan veriler; mahallinde yapılan incelemeler, teknik donanıma ait bilgiler ile piyasadaki 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 pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülk daha değerli veya daha az değerli kılınabilecek, 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 yapılandırılmaların 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
- \*Yakın çevresinin teşekkül tarzı

##### **4-7-2 Olumsuz Faktörler**

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

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

Bu değerlendirme sürecinde;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi

ve Gelir/İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi, kullanılmıştır.

##### **4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,**

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

**Emsal-1:** Kavaklıdere'de, Kuğulu Park yakınında, 1155 m2 arsa üzerinde, 2800 m2 inşaat alanlı komple bina satılıktır ve 13.600.000.TL (~4.850.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: Ankira Emlak-0312 467 77 36

**Emsal-2:** Kavaklıdere'de, Filistin Caddesi üzerinde, 600 m2 inşaat alanlı komple bina satılıktır ve 3.000.000.TL (5.000.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: Century21 Emlak-0312 240 00 72

**Emsal-3:** Kavaklıdere'de, taşınmaza yakın mesafede, 1490 m2 arsa yüzölçümlü, 1300 m2 inşaat alanlı, komple bina satılıktır ve 6.800.000.TL (5.230.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: Koçak Gayrimenkul-0312 439 89 49

**Emsal-4:** Kavaklıdere'de, ara sokakta, 1500 m2 inşaat alanlı komple bina satılıktır ve 5.000.000.TL (3.350.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: Emlakzade Emlak-0312 473 54 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) m<sup>2</sup> birim fiyatlarının rayiç değerinin 4.625.TL/m2 (referans alınan gayrimenkuller için talep edilen değerlerin yaklaşık ortalamasıdır) olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmazın konumu itibari ile Emsal-1, Emsal-2, Emsal-3 ve Emsal-4'den %2 daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Değerleme konusu taşınmazın imar durumu, reklamasyon hakimiyeti, kullanışlılık imkanı v.b. özellikler itibari ile Emsal-1, Emsal-2, Emsal-3 ve Emsal-4'den %2 daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.
- 6-) Değerleme konusu taşınmazın yapısal/teknik özellikler itibari ile Emsal-1, Emsal-2, Emsal-3 ve Emsal-4'den 100.000.TL daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.
- 7-) Değerleme konusu taşınmazın; arsa ve bina kapalı alanı büyüklüğü ve toplam değer arzı açısından satış kabiliyeti dikkate alındığında emsal-1-3 ve 4'den %20; Emsal-2'den ise %25; daha az değer arz edeceği kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme konusu taşınmazın yaşı ve yeni bina inşa edilmeye müsaitliği itibari ile Emsal-1'den %10; Emsal-2'den %4; Emsal-3'den %10, Emsal-4'den %20 daha az değer arz edeceği kabul edilmiştir.

Değerleme tablosu aşağıda bilgilerinize sunulmuştur:

Direk Satışların Karşılaştırmalı Verileri	Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Satış değeri (TL)	--	13.600.000	3.000.000	6.800.000	5.000.000
Satış tarihi	--	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Kapalı Alanı (m <sup>2</sup> )	28.998 = ~29.000	2.800	600	1490	1500
Fiyat Düzeltmesi-1 (TL)			131.350.000		
(Kapalı Alan Farkı İçin, Bkz.Kabuller-3)		121.175.000	0	127.233.750	127.187.500
Konumu	Çok İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Fiyat Düzeltmesi-2 (TL)					
(Konum Farkı İçin, Bkz.Kabuller-4)		2.817.142	2.900.000	2.646.979	1.933.333
İmar Durumu-Reklamasyon Hakimiyeti, Kullanış İmkânı v.b.	Çok İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Fiyat Düzeltmesi-3 (TL)					
(İmar durumu-Reklamasyon Hakimiyeti, Kullanış İmkânı v.b. Bkz.Kabuller-5)		2.817.142	2.900.000	2.646.979	1.933.333
Fiyat Düzeltmesi-4:Yapısal/Teknik Özellikler (TL)		100.000	100.000	100.000	100.000
(Bkz.Kabuller-6)					
Fiyat Düzeltmesi-5:Arsa ve bina kapalı alanı büyüklüğü ve toplam değer arzı açısından satış kabiliyeti	Orta	İyi	İyi	İyi	İyi
Fiyat Düzeltmesi-5					
(Bkz.Kabuller-7)		-28.171.428	-36.250.000	-26.469.798	-19.333.333
Fiyat Düzeltmesi-6:Bina yaşı-yeni bina inşa edilmeye müsaitliği	Orta	İyi	İyi	İyi	İyi
Fiyat Düzeltmesi-6					
(Bkz.Kabuller-8)		-14.085.714	-5.800.000	-13.234.899	-19.333.333
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		84.652.142	95.200.000	92.923.011	92.487.500
<b>Düzeltilmiş Değer (TL)</b>		<b>98.252.142</b>	<b>98.200.000</b>	<b>99.723.011</b>	<b>97.487.500</b>
Hesaplanan En Yüksek Değer	99.723.011.TL				
Hesaplanan En Düşük Değer	97.487.500.TL				
En Yüksek Değer ile En Düşük Değer Arasındaki Fark	99.723.011.TL/97.487.500.TL				
Kontrolü	=1,023-1=0,023 ≤ 0,10√				
	97.487.500.TL/99.723.011.TL				
	=0,977-1=0,022 ≤ 0,10√				

Değerleme tablosunda yapılmış olan hesaplamalar neticesinde, taşınmazın değerine ilişkin olarak elde edilen değerlerin harmonize edilmesi neticesinde, bu hesaplama yöntemine göre düzeltilmiş değer: **98.400.000.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 birebir özelliklere haiz 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 piyasadan türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşılması prosedürüdür. Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir. Geliri belirleyebilmek için Gayrimenkulün kullanım türü ve bu türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir. Konumuz gayrimenkul ofis türünde kullanıldığı için rapor içeriğinde ayrıca ofis piyasası gelir bakımından analiz edilmiştir. Kira değer analizine yönelik elde edilen pazara arz edilmiş konumdaki emsal mülklerin özellikleri ve fiyatlarına ilişkin karşılaştırma aşağıdadır.

**Emsal-1:** Kavaklıdere'de, 2 bodrum + zemin + 3 katlı, 2250 m2 inşaat alanlı, komple bina kiralıktır ve 50.000.TL/Ay (~22.TL/m2) kira talep edilmektedir. İrtibat: Koçak Gayrimenkul-0312 439 89 49

**Emsal-2:** Kavaklıdere'de, 3 bodrum + zemin + 3 kat + teras katlı, 2950 m2 inşaat alanlı, komple bina kiralıktır ve 55.000.TL/Ay (~19.TL/m2) kira talep edilmektedir. İrtibat: Koçak Gayrimenkul-0544 809 61 62

**Emsal-3:** Kavaklıdere'de, Kennedy Caddesi üzerinde, toplam 5 katlı, ve toplam 1700 m2 inşaat alanlı, komple bina kiralıktır ve 50.000.TL/Ay (~29.TL/m2) kira talep edilmektedir. İrtibat: Beyaz Gayrimenkul-0312 442 55 45

**Emsal-4:** Kavaklıdere'de, toplam 8 katlı, ve toplam 3000 m2 inşaat alanlı, komple bina kiralıktır ve 60.000.TL/Ay (~20.TL/m2) kira talep edilmektedir. İrtibat: Toprock Gayrimenkul-0312 437 00 00

**Emsal-5:** Kavaklıdere'de, Farabi Sokakta, giriş katta, brüt ~120 m2 alanlı ofis kullanımına uygun taşınmaz kiralıktır ve 2.500.TL/Ay (~21.TL/m2) kira talep edilmektedir. İrtibat: Pozitif Gayrimenkul-0312 479 86 85

**Emsal-6:** Kavaklıdere'de, İnan Caddesi üzerinde, giriş katta, bodrum katı 300 m2, zemin katı 300 m2 olmak üzere toplam brüt ~600 m2 alanlı dükkan kiralıktır ve 27.750.TL/Ay (Bodrum dahil ~47.TL/m2) kira talep edilmektedir. İrtibat: Koçak Gayrimenkul-0532 776 71 47

Değerleme konusu binanın birim m2 aylık kira bedelinin tespitinde, binanın konumu, yapısal ve teknik özellikleri, emsalsiz bir bina olması ve reklamasyon hakimiyeti özellikle dikkate alınmıştır. Bilindiği üzere binanın hali hazır kullanımı gerek mahallen, gerekse seneden (kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiş olmasına dikkat çekilmektedir) komple bir bina-lar/kompleks şeklindedir. Bu nedenle birim m2 aylık kira bedelinin tespitinde, özellikle komple bina emsalleri dikkate alınmış, mağaza-ofis emsallerine göre ise; binanın zemin altındaki katlar kullanım alanı, zemin kat kullanım alanı ve zemin üstü katlar kullanım alanı büyüklüklerine göre harmonize edilmiş ve elde edilen değerlerin uygunluğu görülmüştür. Bu suretle; değer tespiti aşağıda tablo halinde yapılmıştır.

#### GELİR YÖNTEMLİ DEĞER TESPİTİ

VERİLER	
Kullanım Türü	Ofis/İş yeri
Yapı Türü	Komple Bina-İş yeri Kompleksi
Bina Kapalı Alanı (m2)	28.998 = ~29.000
M2 Kira Bedeli TL	21
Kapitalizasyon Oranı	0,0714
HESAPLAMALAR	
Aylık Brüt Kira bedeli TL	609.000
Kira Kayıpları % 6 TL	36.540
Mülk Giderleri % 2	12.180
Aylık Net Kira Bedeli TL	560.280
Yıllık Net Kira Bedeli TL	6.723.360
Gayrimenkul Değeri TL	94.164.705
<b>Düzeltilmiş/Yuvarlatılmış Gayrimenkul Değeri TL</b>	<b>94.165.000</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 takyidatlar 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 mülkün piyasa değerlendirme talebi malik konumunda olan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.den gelmiştir. Bu nedenle en iyi kullanım mevcut kullanımı olacağından bu konu ile ilgili olarak herhangi bir yorumda bulunulmamıştır.

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

#### **4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

### **BÖLÜM 5**

#### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

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

Bu değerlendirme, çalışmada; değerlendirme konusu taşınmazın değerine ilişkin olarak; Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması neticesinde; **98.400.000 TL**, Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması neticesinde ise; **94.165.000.TL** bulunmuştur.

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

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

**97.000.000.TL (Doksanyedimilyontürklirası)** 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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş**

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

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

Bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 6**

### **6- SONUÇ**

#### **6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

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

#### **6-2 Nihai Değer Takdiri**

Rapor tarihi olan 20.12.2011 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 168 Pafta, 5708 Ada, 63 parselde kayıtlı; seneden "A ve C Bloklar Üçer Kat, B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina" vasıflı kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiş olan gayrimenkulün Cari Pazar değeri;

**KDV Hariç** : **97.000.000.TL** (Doksanyedimilyontürklirası)  
**KDV Değeri** : **17.460.000.TL** (Onyedimilyondörtüyüztaltmışbintürklirası)  
**KDV Dahil Değer** : **114.460.000.TL** (Yüzondörtmilyondörtüyüztaltmışbintürklirası)

**Not: KDV Hariç Değer** : 97.000.000-TL / 1,9012-TL = ~ 51.020.000-USD  
**Sigorta Değeri** : 30.015.000-TL / 1,9012-TL = ~ 15.787.000-USD

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





















KAT	BİRİMLER	KAT	BİRİMLER
Z	DUYUNLUK - GENEL EVRAK	12	BİLGİ YÖNETİM DAİRE BAŞKANLIĞI
1	BAŞKANLIK MAKAM GEÇİŞ - SAĞLIK ÜNİTESİ - SANTRAL	13	BİLGİ YÖNETİM DAİRESİ BAŞKANLIĞI
2	KÜTÜPHANE	14	DENETİM DAİRE BAŞKANLIĞI III
3	KURUM İŞLERİ DAİRESİ BŞK.	15	UYGULAMA DAİRE BAŞKANLIĞI II
4	KURUM İŞLERİ DAİRE BAŞKANLIĞI	16	UYGULAMA DAİRE BAŞKANLIĞI III
5	İİİE İLİŞKİLER DAİRE BAŞKANLIĞI	17	UYGULAMA DAİRE BAŞKANLIĞI I
6	STRATEJİ GELİŞTİRME DAİRE BAŞKANLIĞI	18	UYGULAMA DAİRE BAŞKANLIĞI I
7	KURUM İŞLERİ VE KARARLAR MÜDÜRLÜĞÜ	19	KURUM BAŞKAN YARDIMCILIĞI
8	DUYUNLUK DAİRE BAŞKANLIĞI	20	DENETİM DAİRE BAŞKANLIĞI III
9	DUYUNLUK DAİRE BAŞKANLIĞI	21	DENETİM DAİRE BAŞKANLIĞI I
10	BİLGİ YÖNETİM DAİRESİ BAŞKANLIĞI	22	KURUM BAŞKAN YARDIMCILIĞI
11	BİLGİ YÖNETİM DAİRESİ BAŞKANLIĞI	23	TOPLANTI SALONLARI
			BAŞKANLIK MAKAM
			TOPLANTI SALONU































## Takyidat Belgesi

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 5708/63
Zemin No	: 9817380	Yüzölçüm	: 6.287,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: A ve C Bloklar Üçer Kat B Blok 23 Kattan Oluşan Betonarme Bina
Kurum Adı	: Çankaya TM		
Mahalle / Köy Adı	: KAVAKLI DERE Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 6 / 530		
Kayıt Durum	: Aktif		

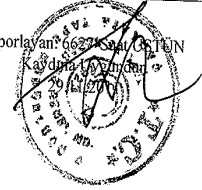
### TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	83 M2 LİK KISIM İSTİMLAKE TABİDİR.		22/12/1973 - 15735	--
Beyan	BU PARSEL İSTİMLAKE TABİDİR.		22/12/1973 - 15735	--
Şerh	EGO LEHİNE 60 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ		20/02/1975 - 2324	--

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
61314821	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM	6.287,00	Satış - 20/03/2008 - 6536-	--

Raporlayan: 66221 Sema ÖZTÜN





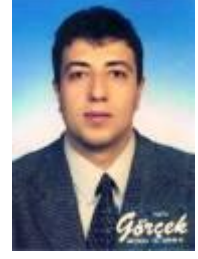


## Davut CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

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)

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.07.2003

No : 400131

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI

**Abdullah ALKAN**  
0212 211 24 44

Tc Kimlik No: 31009735570

### Mesleği / Unvanı

Makine Mühendisi / Değerleme Uzmanı



### Eğitim

Çankaya Milli Piyango Anadolu Lisesi	1989-1996
Selçuk Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Makine Mühendisliği Bölümü	1996-2000
Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Makine Mühendisliği Bölümü Isı ve Enerji Ana Bilim Dalı	2003-Tez aşamasında

### Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı	15.06.2005 / Devam ediyor
Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı	15.09.2000/15.06.2005

### Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Değerleme Uzmanlığı Belgesi (SPK Sicil No:400228)

### Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce İyi  
Kişisel Bilgiler  
Medeni Durum : Evli  
Milliyet : T.C  
Doğum Tarihi : 10/01/1978  
Doğum Yeri : Konya/Merkez  
Ehliyet : Mevcut / B Class

### Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- Makine Mühendisleri Odası
- Değerleme Uzmanları Derneği

<b>TSPAMB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ</b>	
Tarih : 28.02.2005	No : 400228
<b>DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Serf:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
<b>Abdullah ALKAN</b>	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 Müşitlm DEMİRBILEK BİRLİK BASKANI