



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

**DEĞERLEME RAPORU**

---

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

---

<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	14.11.2011 / -
<b>Değerleme Konusu</b>	Ankara Kızılay Hizmet Binası Değerlemesi
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Gazi Mustafa Kemal (GMK) Bulvarı, No:8, Kızılay-Çankaya/ANKARA
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 25.11.2011, Rapor Tarihi: 20.12.2011, Rapor No: Öİ277
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Abdullah ALKAN (Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	D.Cüneyt ÖZRİFAİOğLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	SPK Formatlı Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 20.12.2011 – Öİ277

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

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

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 140 Pafta, 1163 Ada, 4 parselde kayıtlı; seneden "Betonarme Karkas Apartman" vasıflı mahallinde Ankara Kızılay Hizmet Binası'nın Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanımız Abdullah ALKAN tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 20.12.2011 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 140 Pafta, 1163 Ada, 4 parselde kayıtlı; senden "Betonarme Karkas Apartman" vasıflı mahallinde Ankara Kızılay Hizmet Binası'na takdir edilen Cari Pazar değeri;

**KDV Hariç : 21.300.000.TL (Yirmibirmilyonüçyüzbintürklirası)**  
**KDV Değeri : 3.834.000.TL (Üçmilyonsekizyüzotuzdörtbintürklirası)**  
**KDV Dahil**  
**Toplam Değer : 25.134.000.TL (Yirmibeşmilyonyüzotuzdörtbintürklirası)**

**Not: KDV Hariç Değer : 21.300.000-TL / 1,9012-TL = ~ 11.203.000-USD**  
**Sigorta Değeri : 5.357.000-TL / 1,9012-TL = ~ 2.818.000-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 edebileceklere, 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 ÖZİRİFAİOĞLU**

## 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 Öİ277 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1-2 Rapor Türü

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

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

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

#### 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Abdullah ALKAN (SPK Lisans 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 25.11.2011 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 değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

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

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 10 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 şirketidir.



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, Kızılay Mahallesi, 140 Pafta, 1163 Ada, 4 parselde kayıtlı; seneden "Betonaarme Karkas Apartman" vasıflı mahallen Ankara Kızılay Hizmet Binası'nın Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

## **BÖLÜM 3**

### **3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:**

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

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi sınırları dahilindedir.

Taşınmaz; Atatürk Bulvarı'nı (ve Kızılay Meydanı'nı) Anıt Caddesi'ne (ve Tandoğan Meydanı'na) bağlar konumda olan Gazi Mustafa Kemal (GMK) Bulvarı üzerinde kâindir. Taşınmaz; GMK Bulvarı'ndan Atatürk Bulvarı'na çıkış istikametine göre bulvarın sol tarafında, GMK Bulvarı ile İzmir-1 Caddesi'nin birlikte oluşturduğu kesişim noktasında konumlandırılmıştır.

Bölgede genelde zemin+8 katlı ticari/komple idari bina amaçlı kullanılan binalar/iş hanları/iş merkezleri yer almakta olup, ticari aktivite yoğunluğu çok yüksek düzeydedir. Taşınmazın; şehrin en merkezi noktalarına çok yakın mesafede yer alıyor olmasından; başka bir ifade ile şehrin merkezi olarak nitelendirilebilecek bir lokasyonda konumlu olmasından kaynaklı olarak trafik ve gürültü kirliliğinin oldukça fazla olduğu bir yer ve ortamdır. Bu nedenle bir çok kuruluş merkez idari ofisleri otopark problemi ile karşılaşmaktadır.

Şehir merkezine (Kızılay Meydanı'na) ~150 metre mesafede yer alan taşınmazın bulunduğu bölgeden toplu taşıma araçları ile (özellikle Ankaray-Metro ile) ulaşım rahatlıkla sağlanmakta olup, herhangi bir alt yapı ve ulaşım problemi bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde, Milli Piyango İdaresi Binası, Kızılay Binası, Gama İş Merkezi, Güvenpark ve hemen hemen tüm bankaların şube hizmet lokalleri yer almaktadır.

### Konum Kroki:



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

İli : Ankara  
İlçesi : Çankaya  
Mahallesi : Kızılay  
Pafta No : 140  
Ada No : 1163  
Parsel No : 4  
Arsa Alanı : 873 m2  
Arsa Payı : Tam  
Yevmiye No : 15809  
Cilt No : 2  
Sahife No : 145  
Tapu Tarihi : 30.12.2004  
Vasfı : Betonarme Karkas Apartman  
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

Ankara İli, Çankaya İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan şifai incelemede ve ekte sunulan takyidat yazısında değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda sunulmuş olan takyidatın bulunduğu ve son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemi görmediği belirlenmiştir:

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

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

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmamaktadır.

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

Gerekli tüm evraklar bulunmakta olup ilgili bölümlerde bilgiler verilecektir.

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

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmamaktadır.

### **3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştiği 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 çağdaştırılmıştır. Hava limanını şehir merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler/köprülü kavşaklar devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlar için kullanılsa da gerektiğinde alternatif olarak kullanılabilir. Şehre giriş çıkışlarda ikinci önemli yer ise Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi kısaca AŞTİ'dir. Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alan tesislerde restoranlar, emanet, büfeler ve firmalar için servis istasyonları da bulunur. Tesislerin Ankaray bağlantısı olduğu gibi yeterli sayıda taksi servisi de vardır. Tren yolu ile giriş çıkışta en önemli yer Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının ayrıldığı noktadır. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden kenti İstanbul'a bağlayacak olan hızlı tren projesi; 2009 yılı içerisinde hizmete girmiştir. Şehir içi ulaşımda son zamanlarda en yoğun taşımacılık metro ile yapılmaktadır. EGO Genel Müdürlüğü tarafından işletilen Ankara Metrosu günde yaklaşık 150.000 yolcu taşımaktadır. Metro ağında hali hazırda Metro ve Ankaray adı altında iki ayrı taşıma sistemi çalışmaktadır. Kentin nüfusu 2007 adrese dayalı nüfus sayımına göre 3.763.591 kişidir. Bunun 1.870.831'i erkek, 1.892.760'ı kadındır. Taşınmazın da yer aldığı Çankaya İlçesi 769.331 nüfusa sahip olup, 759 km<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Rakımı 850 metre olan Çankaya 1936 yılında ilçe olmuştur. Çankaya, ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlenme yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır. İlçede 70.000 işyeri, 350.000 konut, 11 hastane, 166 ilköğretim okulu, 35 lise, 8 üniversite, 2 akademi bulunmaktadır.

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

2005 yılında gelişmeye başlayan 2007 yılında işlem hacmi zirveye ulaşan Türkiye Gayrimenkul Piyasası 2008 krizi ile duraklamaya geçmiş, toparlanması yaklaşık 2 yıl sürmüştür. 2010 ve 2011 yıllarında kriz öncesi fiyatlara dönüş yaşandı. 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 peş peşe aldığı kararlarla hane halkı tüketimini ve borçlanmasını dizginlenmeye, 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. Kuruluştan 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 kullanımı %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 Kızılay Mahallesi'nde konumludur. Kızılay, Ankara'nın perakende ticaretinin en hareketli olduğu, hemen hemen her ihtiyacın karşılanabildiği bir ticaret merkezidir. Bu özelliği ile doğru orantılı olarak, gayrimenkul piyasası canlılığını her daim korumuştur.

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

Değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör (tapu takyidat durumu dikkate alınmaksızın) yoktur.

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

- Ankara Kızılay Hizmet Binası; 873 m2 alan üzerinde konumlu olup toplam brüt 5.175,33 m2 kullanım alanına sahiptir.

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

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

- Binanın iç mahal yapısal özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

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



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

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

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

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

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

-Mimari Proje: 01.04.1992 Tasdik Tarihli ve Y.Mimar C.İşeri tarafından tanzim edilmiş olan mimari proje tetkik edilmiştir. Söz konusu proje uyarınca bina; 3 bodrum, zemin, 8 normal kat ve teras-çatı katlarından ibarettir. Bina, 3.bodrum katta; 19 otoluk otopark, wc-lavabo bölümlerinden; 2.bodrum katta; 18 otoluk otopark, wc-lavabo bölümlerinden; 1.bodrum katta; 2 otoluk otopark, oto asansörü makina dairesi, trafo ve hücreler, jeneratör yeri, sığınak, klima santrali yeri, soğutma grup ve panoları, elektrik jeneratör yeri, ana kasa ve ön oda bölümlerinden; zemin katta; banka girişi, büro girişi, bankamatik yeri, müracaat, vestiyer, wc-lavabo, çay ofisi ve oda bölümlerinden; 1.normal katta; boşluk, proje üzerinde tanımlaması yapılmayan mahallinde açık ofis çalışma alanı ve wc-lavabo bölümlerinden; 2., 3., 4., 5., 6., 7. Ve 8. normal katlarda; kat ofisi ve wc-lavabo bölümlerinden; teras-çatı katında ise; gezilebilir teras, asansör makina dairesi, genişleme depoları bölümlerinden müteşekkildir.

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

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

Elektrik (şebeke), su (şebeke), kanalizasyon (şebeke), doğalgaz yakıtlı ısıtma-soğutma tesisatı (Buderus Marka, G424L Lownux Tip kazan), jeneratör (Tarmo Marka, 1994 Model, 200 kVA kapasiteli), yangın (binanın tüm katlarında yangın dolabı, yangın tüpleri, yangın ihbar ve duman dedektörleri mevcuttur), yangın merdiveni (betonarme imal edilmiştir), su deposu (25 ton kapasitelidir ve sac malzemedir), hidrofor, asansör (2 adet, Türkeli Marka, 10 kişilik insan ve 1 adet taşıt asansörü olmak üzere) tesisatları mevcut olan binanın 3.bodrum ve 2.bodrum kat seviyelerinde toplam 17 araçlık kapalı otopark imkanı bulunmaktadır. Değerlemede baz alınan veriler; mahallinde yapılan incelemeler, teknik donanıma ait bilgiler ile 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 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-) Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşık 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 ve ticari aks üzerinde bulunması
- \*Reklamasyona açık olması
- \*Ulaşım imkanlarının iyi oluşu
- \*Kullanışlı imkanlar sunabilecek alan ve ölçülerde olması
- \*İyi kalite malzeme ve işçilikle inşa ve dekore edilmiş olması
- \*Zemin-4.normal katlar arasındaki katların çok yakın zaman önce tadilat/yenilenmiş olması

### 4-7-2 Olumsuz Faktörler

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

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

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

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

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

**Emsal-1:** İzmir 1 Caddesi üzerinde, caddenin en işlek noktasında, GMK Bulvarı'na yakın mesafede, 10 katlı, toplam 3200 m2 inşaat alanlı, kapalı otopark imkanı mevcut olan komple bina satılık olup 20.000.000.TL (6.250.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: Euro Türk Emlak Ofisi: 0312 442 15 00

**Emsal-2:** Meşrutiyet Caddesi üzerinde, toplam 7 katlı ve 1700 m2 alanlı bina satılık olup yaklaşık 9.000.000. TL (5.300.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 217 30 31

**Emsal-3:** Kızılay'da, Selanik Caddesi üzerinde, Bodrum+zemin+asma+4 normal katlı, 1500 m2 inşaat alanlı, komple bina satılıktır ve 4.900.000.TL talep edilmektedir. . İrtibat Tel: Empa Gayrimenkul-0312 417 96 90

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:

- 1-)Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-)Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-)Değerleme konusu taşınmazın da yer aldığı bölgede günümüz piyasa koşullarında ortalama bina (arsa+bina) m<sup>2</sup> birim fiyatlarının rayiç değerinin 5.000.TL/m2 (tabloda referans alınmış olan emsaller için talep edilen birim m2 değerlerin yaklaşık ortalamasıdır) olduğu kabul edilmiştir.
- 4-)Değerleme konusu taşınmazın konumu (ticari aktivite yoğunluğu da dikkate alınarak) itibari ile Emsal-1'den %10, Emsal-2 ve 3'den %5 daha az 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 %10; Emsal-3'den %5 daha az değerli olduğu kabul edilmiştir.
- 6-)Değerleme konusu taşınmazın yapısal/teknik özellikler itibari ile Emsal-1'den 200.000.TL; , Emsal-2 ve Emsal-3'den ise 300.000.TL daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.

7-) Değerleme konusu taşınmazın; arsa ve bina kapalı alanı büyüklüğü ve toplam değer arzı açısından satış kabiliyeti dikkate alındığında; Emsal-1'den %7.5, Emsal-2 ve 3'den %5 daha az değerli olduğu kabul edilmiştir.

daha az değer arz edeceği kabul edilmiştir.

Değerleme tablosu aşağıda bilgilerinize sunulmuştur:

Direk Satışların Karşılaştırmalı Verileri	Değerlemeye Taşınmaz	Konu	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Satış değeri (TL)	--		20.000.000	9.000.000	4.900.000
Satış tarihi	--		Satılık	Satılık	Satılık
Kapalı Alanı (m <sup>2</sup> )	5.175		3.200	1.700	1.500
Fiyat Düzeltmesi-1 (TL) (Kapalı Alan Farkı İçin, Bkz.Kabuller-3)			+9.875.000	+17.375.000	+18.375.000
Konumu	İyi		İyi	Daha İyi	Daha İyi
Fiyat Düzeltmesi-2 (TL) (Konum Farkı İçin, Bkz.Kabuller-4)			-3.234.375	-1.369.852	-845.250
İmar Durumu-Reklamasyon Hakimiyeti, Kullanış İmkani v.b.	İyi		Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Fiyat Düzeltmesi-3 (TL) (İmar durumu-Reklamasyon Hakimiyeti, Kullanış İmkani v.b. Bkz.Kabuller-5)			-3.234.375	-2.739.705	-845.250
Fiyat Düzeltmesi-4:Yapısal/Teknik Özellikler (TL) (Bkz.Kabuller-6)			+200.000	+300.000	+300.000
Fiyat Düzeltmesi-5:Arsa ve bina kapalı alanı büyüklüğü ve toplam değer arzı açısından satış kabiliyeti	İyi		Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Fiyat Düzeltmesi-5 (TL) (Bkz.Kabuller-7)			-2.425.781	-1.369.852	-845.250
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)			+1.180.469	+12.195.591	+16.139.250
<b>Düzeltilmiş Değer (TL)</b>			<b>21.180.469</b>	<b>21.195.591</b>	<b>21.039.250</b>

Hesaplanan En Yüksek Değer (TL)	<b>21.195.591</b>			
Hesaplanan En Düşük Değer (TL)	<b>21.039.250</b>			
En Yüksek Değer ile En Düşük Değer Arasındaki Fark	<b>21.195.591/21.039.250</b> $=1,0074-1=0,0074 \leq 0,10\checkmark$ <b>21.039.250/21.195.591</b> $=0,992-1=0,0073 \leq 0,10\checkmark$			

Değerleme tablosunda yapılmış olan hesaplamalar neticesinde, taşınmazın değerine ilişkin olarak elde edilen değerlerin harmonize edilmesi neticesinde, düzeltilmiş değer: **21.100.000.TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### 4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

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

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

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

**Emsal-1:** Kızılay'da, Meşrutiyet Caddesi'ne 3.bina konumunda, 7 katlı, toplam 1400 m2 kapalı alanlı komple bina kiralıktır ve 32.000.TL/Ay (~23.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 441 58 58

**Emsal-2:** Kızılay'da, bodrum hariç 10 katlı, toplam 1000 m2 kapalı alanlı komple bina kiralıktır ve 25.000.TL/Ay (~25.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 240 49 49

**Emsal-3:** Kızılay'da, Necatibey Caddesi üzerinde, giriş katta, 60 m2 brüt alanlı dükkan kiralıktır ve 2.750.TL/Ay (~46.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 234 19 99

**Emsal-4:** Kızılay'da, Selanik Caddesi üzerinde, giriş katta, 150 m2 brüt alanlı dükkan kiralıktır ve 6.500.TL/Ay (~43.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 466 84 66

**Emsal-5:** Kızılay'da, Atatürk Bulvarı'nda, giriş katta, 400 m2 brüt alanlı dükkan kiralıktır ve 55.000.TL/Ay (~138.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 444 68 55

**Emsal-6:** Kızılay'da, Meşrutiyet Caddesi'nde, 3.katta, 300 m2 brüt alanlı ofis kiralıktır ve 8.000.TL/Ay (~27.TL/m2) talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 217 03 33

Değerleme konusu binanın birim m2 aylık kira bedelinin tespitinde, binanın konumu, köşe pozisyonunda olması, yapısal-teknik özellikleri, mekanik tesisat donatıları ve reklamasyon hakimiyeti özellikle dikkate alınmıştır. Bilindiği üzere binanın hali hazır kullanımı gerek mahallen, gerekse seneden (kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiş olmasına dikkat çekilmektedir) komple bir bina şeklindedir. Mağaza-ofis emsallerine göre; 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)	5175
M2 Kira Bedeli TL	38
Kapitalizasyon Oranı	0,1
HESAPLAMALAR	
Bina Kapalı Alanı (m2)	5175
Aylık Kira bedeli TL/m2	38
Aylık Brüt Kira bedeli TL	196.650
Kira Kayıpları % 6 TL	11.799
Mülk Giderleri % 2	3.933
Aylık Net Kira Bedeli TL	180.918
Yıllık Net Kira Bedeli TL	2.171.016
Gayrimenkul Değeri TL	21.710.160
<b>Düzeltilmiş/Yuvarlatılmış Gayrimenkul Değeri TL</b>	<b>21.700.000</b>

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

Değerlemede kullanılmamıştır.

#### 4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün tapu fotokopileri elde edilmiş ve raporumuzun ekinde sunulmuştur. Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama

(tapu takyidat durumunda ifade edilmiş olan trafo yeri için tesis edilmiş olan kira şerhi dikkate alınmaksızın) bulunmamaktadır.

#### **4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

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

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal Olarak Mümkün ,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği ,
- Finansal olarak yapılabilir
- En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür. Konu 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 İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Bu değerlendirme, çalışmada; değerlendirme konusu taşınmazın değerine ilişkin olarak; Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması neticesinde; **21.100.000 TL**, Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması neticesinde ise; **21.700.000.TL** bulunmuştur. Her iki yöntemle hesaplanan değerlerin harmonize edilmesi neticesinde taşınmazın değeri; **21.300.000.TL (Yirmibirmilyonüçyüzbintürklirası)** 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**

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

### **5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını 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, Kızılay Mahallesi, 140 Pafta, 1163 Ada, 4 parselde kayıtlı, seneden "Betonarme Karkas Apartman" vasıflı kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiş olan gayrimenkulün Cari Pazar değeri;

<b>KDV Hariç</b>	<b>: 21.300.000.TL (Yirmibirmilyonüçyüzbintürklirası)</b>
<b>KDV Değeri</b>	<b>: 3.834.000.TL (Üçmilyonsekizyüzotuzdörtbintürklirası)</b>
<b>KDV Dahil</b>	
<b>Toplam Değer</b>	<b>: 25.134.000.TL (Yirmibeşmilyonyüzotuzdörtbintürklirası)</b>

**Not: KDV Hariç Değer : 21.300.000-TL / 1,9012-TL = ~ 11.203.000-USD**

**Sigorta Değeri : 5.357.000-TL / 1,9012-TL = ~ 2.818.000-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 ÖZRFİAİOĞLU**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
SPK Lisans No: 400131

Şirket KaŐe ve İmzası



## EKLER

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



















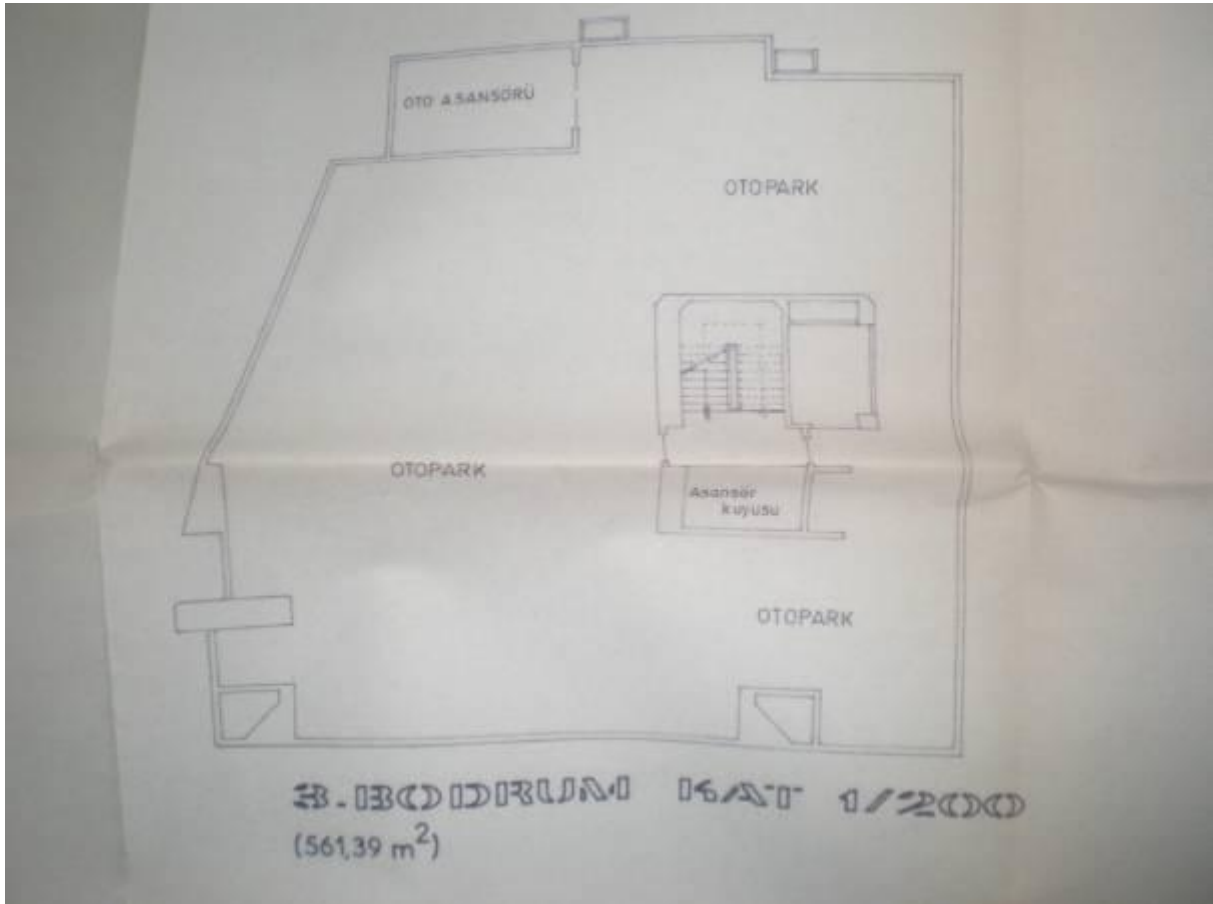




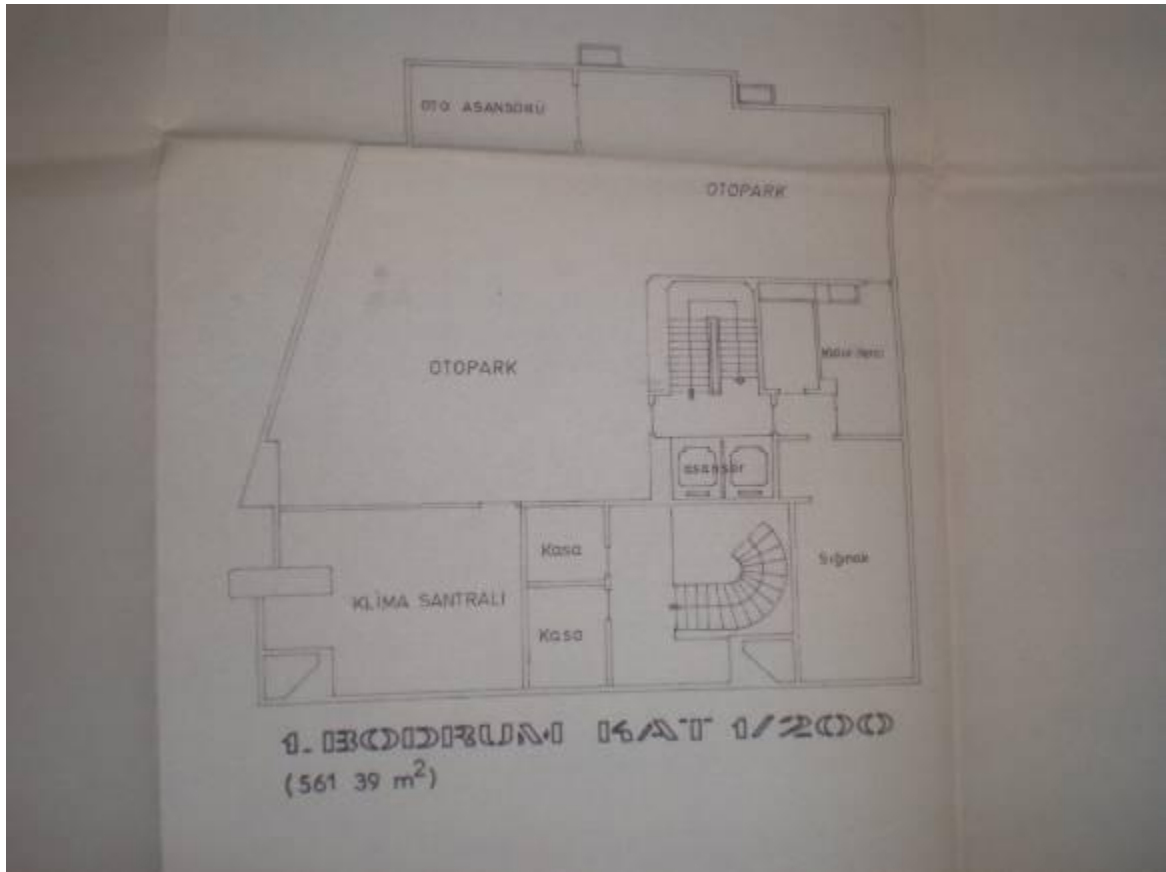
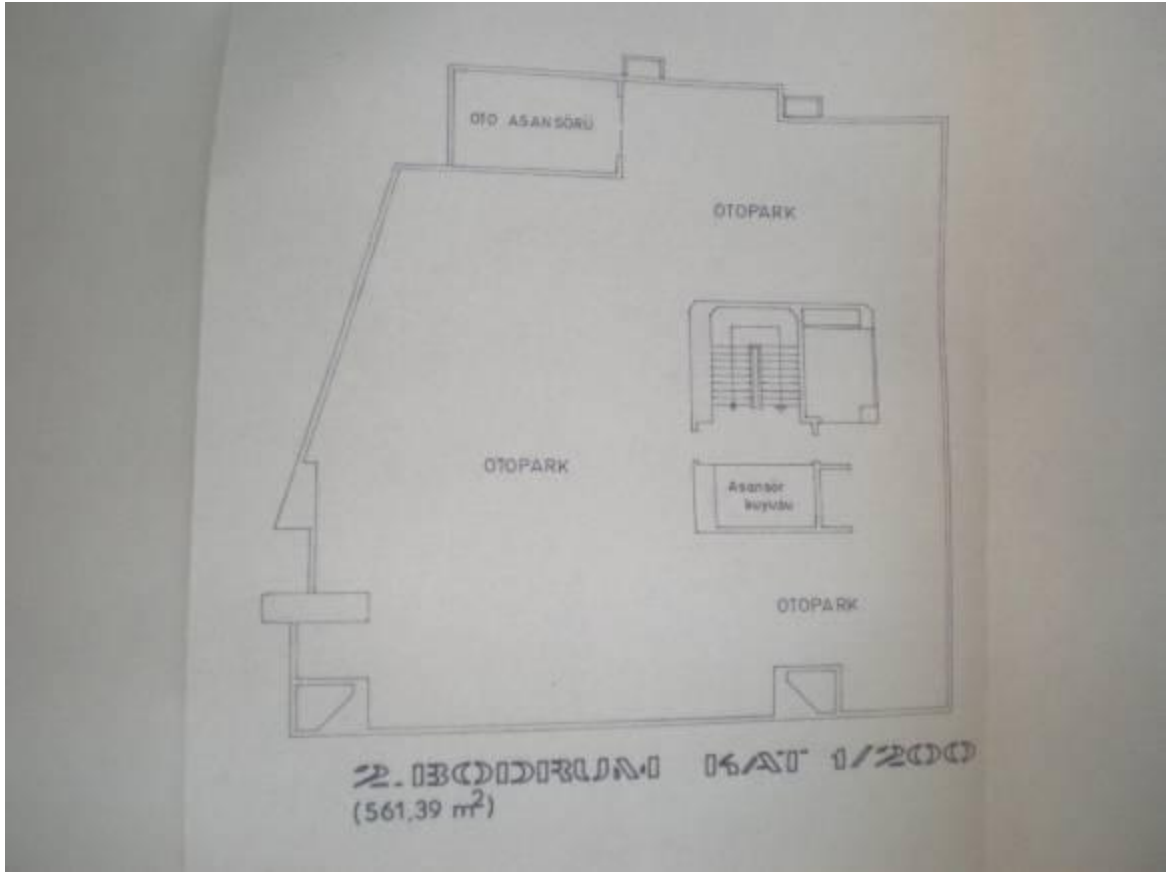


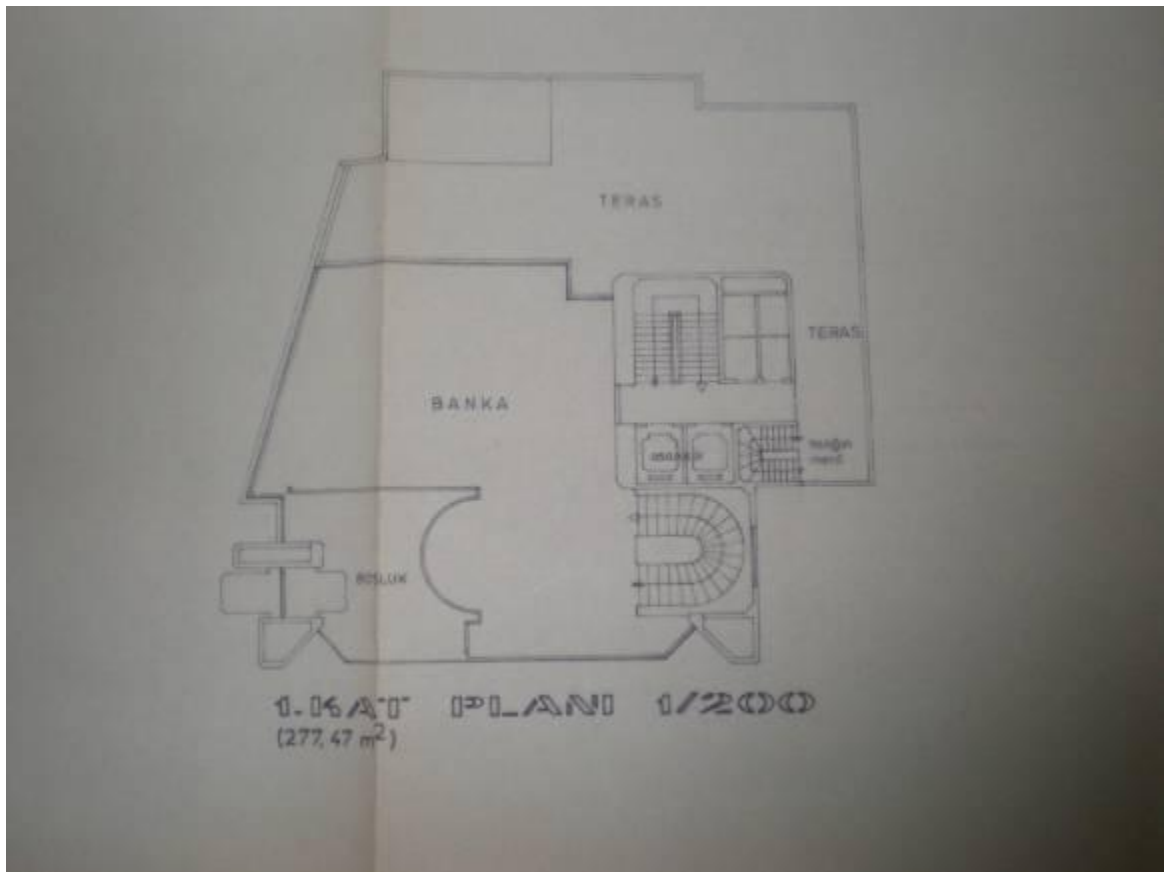
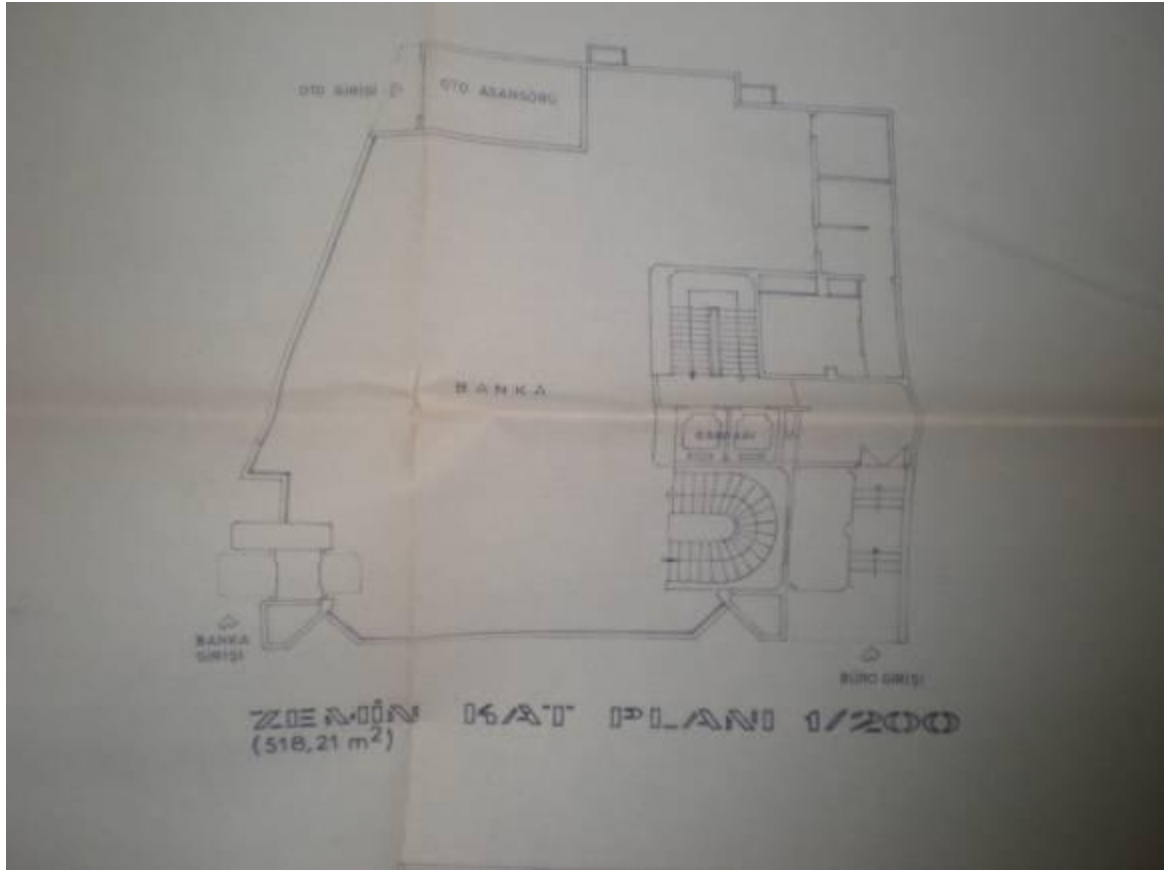


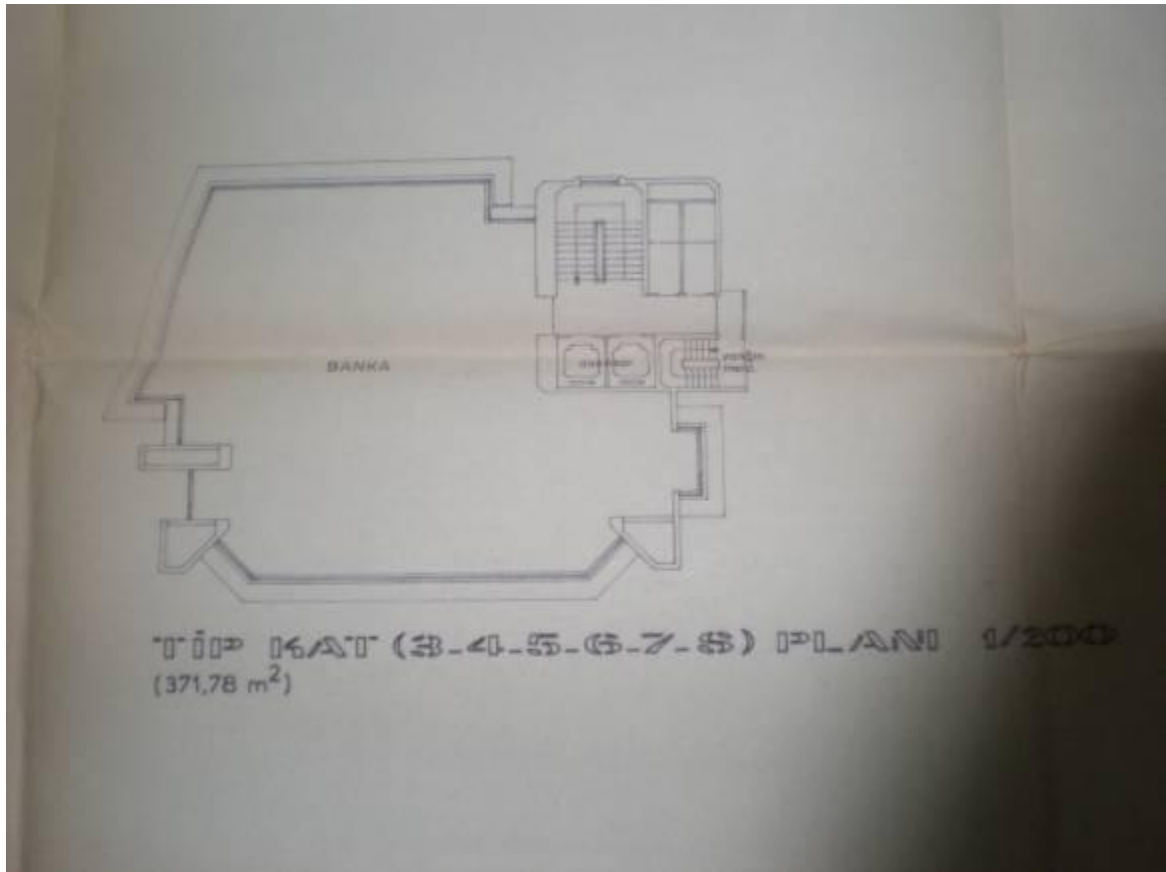
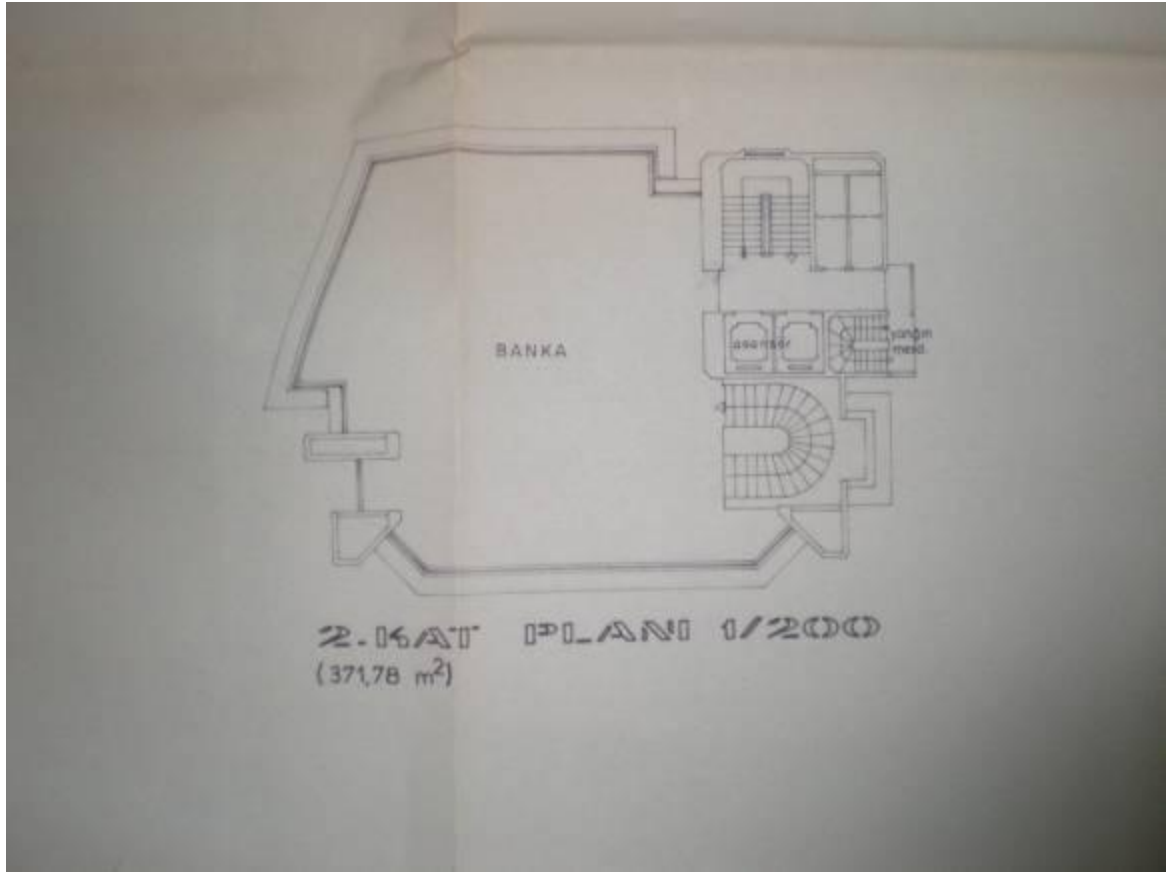












**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

DİKKAT : Bu form 4 maddede düzenlenmiştir. Aşağıdaki yapı ruhsatına 1 maddede belgeyi veren kurumun katmanlı inşaat ruhsatına Mal. ve Çim. Bakanlığınca 1 maddede DRE ne verilmiştir.

1. Belgeyi veren kurum (Ul. B.090) Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü ANKARA		Kod	2. Belgenin tarihi 7.2.1997	3. Belgenin numarası 77/97	4. Belgenin veriliş yeri Ankara	Kod								
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no Kızılay/Ankara														
6. Pafta	7. Ada no 1163	8. Parsel no 4	9. İmar durumu tarihi 06.03.1992	10. İmar durumu numarası 77/27										
11. Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 3.BSİ.T.T.		12. Tapu tescil belgesi tarihi 24.04.1992	14. İmar türü K31	Kod	16. Emsal yapı ruhsatının tarihi ve numarası 24.04.1992/118	17. Varsa ek ruhsatın tarihi ve numarası								
13. Tapu tescil belgesi no		15. Yakıt türü E1V1	Kod	YAPI MÜTEAHHİDİNİN										
18. Adı soyadı/ünvanı TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.			Kod	22. Adı soyadı/ünvanı TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Kod	23. Kurum sicil numarası 4819230027								
19. Bağlı olduğu vergi dairesi K.Dere V.D.		20. Vergi Dairesi sicil numarası 4819230027	24. Bağlı olduğu vergi dairesi K.Dere V.D.		25. Vergi dairesi sicil numarası									
21. Adresi Atatürk Bulvarı No:191 K.Dere/ANKARA			26. Adresi Atatürk Bulvarı No:191 K.Dere/Ankara											
27. Yapının her bir ünitesinin kullanım amaçları	Kod	28. Ünite Sayısı	29. Kod	30. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kod	31. Yol seviyesi altında kat sayısı	32. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	33. Toplam kat sayısı	Kod	34. Yapının yüksekliği	35. İm'ünün maliyeti	Kod	36. Yapının sınıtı	37. Yapının grubu
BANKA		1		5175		3	9	12		27.15	828.200		4 B	
Toplam		1		5175										
37. İnşaatın toplam maliyeti (arsa hariç) 4.285.935.000			38. Ait olduğu yıl 1992	39. Yapının arsa değeri 873.000.000	40. Toplam maliyet (arsa dahil) 5.158.935.000									
41. İskeletin sınıfı B.A.K.		42. İskeletin dolgu maddesi tuğla		Kod	43. Yığma yapının sınıfı		Kod							
44. Yapı ile ilgili özellikler														
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Hava gazı <input checked="" type="checkbox"/> Doğal gaz <input type="checkbox"/> Kalorifer <input type="checkbox"/> Zehir suyu <input checked="" type="checkbox"/> Sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input checked="" type="checkbox"/> Asansör														
45. Yapı kullanma izin belgesi verildi tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanımında sakatından mahzur görülmüştüğünden, 3194 sayılı İmar Kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verildi.														
46. Konuyla ilgili özellikler														
Daire sayısı			47. Dairelerinin özellikleri											
Mutfak			Banyo											
Halela (wc)			Parket											
Diğer														
Toplam														
48. BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER														
49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		51. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih										
Bülent YILMAZ		Bülent SARIĞÜL		Yakup KALICI										
İng. Müh.		İng. Müh.		İng. Müh.										
52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih														
Kerem DAL														
İng. Müh. İrd.														
İmar Müdürlüğü														

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

DİKKAT : Bu belge 4 maddesi ile değiştirilmiştir. Aşağıdaki belgeye 1 maddeli belgeyi verilen kurumlarda katılmak üzere 1 maddesi Mad. ve Gözet. Bakanlığınca 1 maddeli bir DİE ile verilir.

1. Belgesi veren kurum adı, adresi <b>Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü ANKARA</b>		Kod	2. Belgenin tarihi <b>24.04.1992</b>	3. Belgenin numarası <b>77/92</b>	4. Belgenin veriliş maddesi <b>1992/1</b>	Kod						
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no <b>Kızılay/Ankara</b>												
6. Pafta	7. Ada no <b>1163</b>	8. Parsel no <b>4</b>	9. İmar durumu tarihi <b>05.03.1992</b>		10. İmar durumu numarası <b>3/23</b>							
11. Tapu tesvi belgesi veren kurum <b>Çankaya 3.Böl.T.T.T.</b>		12. Tapu tesvi belgesi tarihi <b>28.2.92</b>	14. İmar durumu tarihi <b>Kol.</b>	Kod	16. İmar durumu tarihi ve numarası <b>28.04.1992/118</b>	17. Var ise ruhsatname tarihi ve numarası						
43. Tapu tesvi belgesi no		15. Yıkılma tarihi <b>01/1</b>	Kod									
<b>YAPI SAHİBİNİN</b>			<b>YAPI MÜTEAHHİDİNİN</b>									
18. Adı soyadı/ünvanı <b>TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.</b>		Kod	22. Adı soyadı/ünvanı <b>TÜRKİYE İŞ BANKASI ME.</b>		Kod	23. Kurum sicil numarası <b>4819230027</b>						
19. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>K.Dere V.D.</b>		20. Vergi Dairesi sicil numarası <b>4819230027</b>		24. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>K.Dere V.D.</b>		25. Vergi dairesi sicil numarası						
21. Adresi <b>Atatürk Bulvarı No:191 K.Dere/ANKARA</b>			26. Adresi <b>Atatürk Bulvarı No:191 K.Dere/Ankara</b>									
27. Yapının her bir ünitesinin kullanım amacı	Kod	28. Ünite Sayısı	29. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı						
<b>BANKA</b>		<b>1</b>	<b>5175</b>		<b>3</b>	<b>9</b>						
					<b>12</b>							
						<b>27.15</b>						
						<b>828.200</b>						
						<b>4</b>						
						<b>B</b>						
Toplam		<b>1</b>	<b>5175</b>									
37. İnşaat için toplam maliyet (arsa hariç) <b>4.285.935.000</b>			38. Alt olduğu yıl <b>1992</b>	39. Yapının arsa değeri <b>873.000.000</b>	40. Toplam maliyet (arsa dahil) <b>5.158.935.000</b>							
41. İskeletin cinsi <b>B.A.E.</b>		42. İskeletin dolgu maddesi <b>tuzla</b>		Kod	43. Yığma yapının cinsi							
44. Yapı ile ilgili özellikler												
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Hava gazı <input checked="" type="checkbox"/> Doğal gaz <input checked="" type="checkbox"/> Kaldırım <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu <input checked="" type="checkbox"/> Sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fesepsik <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Yapının su yalıtım kat sayısı (K)												
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama <b>İmarın 1163 ada 4 parselinde inşaa edilen bina, 1.2.3. bodrum kat, zemin kat, 1. kat, 2. kat, 3,4,5,6,7,8, tip katlardan oluşan Tek bağımsız bölümlü banka binası</b>												
46. Konutla ilgili özellikler				47. Dairelerin özellikleri								
Konutun	Oda sayıları						Toplam	Daire sayısı	Mutfak	Banyo	Hala (we)	Parka
	1	2	3	4	5	6						
Daire sayısı												
Daire düzeyin yüksekliği												
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Rubusu ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Rubusat ve eklerine uygun olduğu ve kullanımında bir belkimsenenden muhtemir görülmüştüğüden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmektedir.												
<b>BİNA MAHALLESİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER</b>												
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih <b>Şenol İLMAZ</b>				49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih <b>Bülent SARIĞÜL</b>				50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih <b>Yakup HALICI</b>				
<b>BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ</b>												
51. Tetkik eden yapıcılar adı soyadı, ünvanı, imzası <b>Özgür AKAL</b>				52. Onaylayan adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih <b>Harun DAL</b>								
İng. Müh. Yapı Böl. İ.Ş.Ş.				İng. Müh. İstihbarat ŞB.Ş.				İng. Müh. Yapı Böl. İ.Ş.Ş.				

Bu belge yasal olarak korunulan bir belge olup, içeriğindeki bilgilerin yanlış veya eksik olması halinde yasal sorumluluk, belgeyi hazırlayan ve imzalayan şahsın sorumluluğundadır.

**YAPI RUHSATI**

1. Ruhsat vereni kurum <b>Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü</b>	2. Ruhsat tarihi <b>24 NISAN 1992</b>	3. Ruhsat numarası <b>118</b>								
4. Ruhsat veriliş amacı <b>Yeni İnşaat</b>	5. Mülhaz <b>Kızılay</b>	6. Plan no	7. Ada no <b>1163</b>	8. Parşel no <b>4</b>						
9. İmar durumu tarihi <b>06.03.1992</b>	10. İmar durumu numarası <b>3723</b>	11. İmar tipi <b>Kaloriferli</b>	12. Yapı tipi <b>Şişli</b>							
13. Tapu senedi beğeni vereni kurum <b>Çankaya 3. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü</b>		14. Tapu senedi beğeni tarihi <b>28.02.1992</b>	15. Tapu senedi beğeni numarası							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN								
16. Adı soyadı / Ünvanı <b>TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.</b>		20. Adı soyadı / Ünvanı <b>TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.</b>		21. Kurum sicil numarası						
17. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>Kavaklıdere V.D.</b>		18. Vergi daresi sicil numarası <b>4819230027</b>	22. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>Kavaklıdere V.D.</b>		23. Vergi daresi sicil numarası <b>4819230027</b>					
19. Adres <b>Atatürk Bulvarı No:191 K.Dere/ANKARA</b>		24. Adres <b>Atatürk Bulvarı No:191 K.Dere/ANKARA</b>								
25. Yapının her bir bölümünün kullanma amacı		26. Üstte sınırlı	27. Yüz ölçümü	28. 10 m'lik alanın oranı	29. 10 m'lik alanın oranı	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının yüksekliği	32. 1 m'lik Sınır maliyeti	33. Yapının sınırlı	34. Yapının grubu
BANKA		1	5175	3	9	12	27.15	828.200.-	4	7
Toplam		1	5175							
25. İnşaat toplam maliyeti (Ankara) hariç <b>4.285.935.000.-</b>		36. Adı soyadı ve yıl <b>1992</b>		37. Yapımına başlan tarihi <b>875.000.000.-</b>	38. Yapımına başlan tarihi <b>5.158.935.000.-</b>					
39. İmarin türü <b>B.A.K.</b>		40. İmarin öngörü maddesi <b>Tabii</b>		41. Yığın yapım türü						
FİZİKİ ÖLÇÜMLERİN					FİNANSELMELER (TUS)					
42. İmarin tarihi <b>01.04.1992</b>					43. Adı soyadı <b>Mehmet DİLRAE</b>					
44. Başlatma tarihi <b>10.04.1992</b>					45. Adres <b>S.B.K.İçişleri Al Blok No:322 ANKARA</b>					
46. Tamamlanma tarihi <b>10.04.1992</b> <b>Elektrik : 18.04.1992</b> <b>Su : 21.04.1992</b>					47. Teslim tarihi <b>ANK.6.Not.9.4.1992 gün ve 14997 sayılı taahhütname.</b>					48. İmarin türü
49. Harca toplamı <b>Molosi 629</b>		50. Harca toplamı <b>4940</b>		51. Harca toplamı <b>5569</b>		52. Kurum sicil no <b>43</b>				
53. Harca toplamı <b>A.O.G. Döküm Sahası</b>		54. Harca toplamı		55. Harca toplamı		56. Kurum sicil no <b>7836</b>				
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİP GELİRLER										
57. Gelir türü	58. Gelir tarihi	59. Gelir miktarı	60. Gelir toplamı (TL.)	61. Açıklama		62. Özet bilgisi				
Tasarrüf harcı				Stabilize Yol Kanalı		Tasarrüf harcı				
Sunak harcı	<b>27.04.1992</b>	<b>472725</b>	<b>6.710.000.-</b>	Katılan Payı Büyükşehir Belediye						
İm.İl. Har.	"	"	<b>436.210.-</b>	Başk. tahsil edildi						
Mel. Sic. Ücreti	"	"	<b>33.509.900.-</b>							
			Toplam	<b>40.156.110.-</b>						
Bu belge diğer kanunlarla 21, 22, 23 ve 24 no maddelerine göre gerekli tamamlanmış olup, ruhsatın tarihi itibarıyla geçerli olduğu alanları kapsamına almaz. Bu alanlar için diğer kanunlarla belirlenen diğer hükümler uygulanır. <b>Şirvanlık hizmetleri Halil HOCAMAN tarafından yürütülecektir.</b>										
63. Çıkarılacak alt yapı, inşaat, imalat			64. Kurum adına alt yapı, inşaat, imalat			65. Çıkarılacak alt yapı, inşaat, imalat, diğer				
			<b>Halil HOCAMAN</b> T.İ.Ş.Ş.Ş.Ş.Ş.Ş.Ş.Ş.			 <b>Mustafa YILDIZ</b> İmar Müdürü <b>2414157</b>				

İMAR		KADASTRO		ŞUYU Miktarı M <sup>2</sup>	TOPLAM Alan M <sup>2</sup>	DÜŞÜNCELER
ADA No	Parsel No	ADA No	Parsel No			
1163	4				813	Parselin tamamına 1060 m <sup>2</sup> alan plan yapıya göre 187 m <sup>2</sup> s-yola girilecektir.

Yolcu Mesafe : KROKİDE İnşaat tarzı : AYRIK

İnşaat Cephesi (Eneki) : KROKİDE Kod Adedi (Bodrum hariç) : 9 KAT

Derinliği : 15.00 m Sacak seviyesi : 27.50 m.

TİCARET BÖLGESİ

12.11.1988  
1.8.1988

KONTROL EDEN VE DÜZENLEYEN  
Buket GAKIR  
13.10.2.8.1988  
Aplikasyonlu, ölçüler  
gözetilmiştir.

13361/2.8.1989 ↑  
15918/13.9.1989  
3887/2-3.1991

İZMİR CADDESİ  
GAZİ MUSTAFA KEMAL BULVARI

40. MADDEYE GÖRE YAPILACAKTIR OTOMARLIF

5.00 m  
3.00 m  
3.00 m  
3.00 m

Mimari Projeler 1/500 KOTUNA  
Dağıtım Haritası 1/500  
Başlangıç ve Bitiş Noktaları  
Kontrol ve Onay

GİZEN  
SUNAY BİLİNGÜL

ŞEHİR PLANLAMA ŞİBİBE MÜDÜRÜ  
MURAT SÖNMEZ

713/1897

1/500  
ŞİBE TİPİDİR.  
713/1897

1- Her Yönetmeliği madde 79 : İmar durumuna göre her yapı ruhsat için tutulan imar planından önce en fazla (1) vana içinde tekdüze edilmiş olacaktır

2- Ayrılmış olan alanlar için imar planı uygulanır.

# ARSİV

ADA	PARSEL	TAPU			
		VEHİCLE	CİLT	SANİFE	TARİH
1163	4				
MİLKİ		İLGİLİ EVRAKLAR			
T.İŞ BANK. A.Ş.		Bina tek bağımsız bölümdür. Çank. 3. R.H.P. T.İ.S.H. 28.2.92 T.T.B. 2160/6.3.92 İmar Durumu. 628/89 Yat.konu.			
MÜHÜRLEME		İMZA KARARLAR			
TASDİK BÖLÜMÜ					
MÜHÜRLEME		TASDİK TARİHİ		İMAR MÜDÜRÜ	
M. AYDIN		01 NİSAN 1992			

Çevre düzenleme projesi yapılmasından  
Tanzim vize işlemi yapılmaz.  
Çevre düzenleme projesine göre, çevre  
düzenimi yapılmadan işin ruhsatı verilmesi

Kuşçuözü Yolu 2. Etap 1. Blok  
Çankaya İlçe Halk Kütüphanesi Yapı  
İzin Belgesi (Kuşçuözü Yolu 2. Etap  
1. Blok) hakkında çevre düzenleme

Kaba inşaat safhasında  
işin yasal olarak yapılması  
yapı kalitesine itiraz verilmemesi.

Y.Mimar **C.İŞERİ** tarafından kendi sorumluluğunda  
İmar Kanunu ve ANKARA İmar Taisimatnamesi  
Hükümlerine tabii olarak yapılan işin, imar planı  
eğilim ve şartlarına uygun olarak yapıldığına ve  
imara uygunluk ve imar planı ile uyumlu olarak  
yapıldığına ve yapıldığına ilişkin olarak  
yapı inşaatında kullanılan malzemelerin  
kaliteli ve uygun kalitede olduğuna ilişkin  
rapor sunulmuş ve bu raporun bir nüshası  
işin ruhsatı için imar müdürlüğüne sunulmuş  
ve işin ruhsatı verilmiştir.

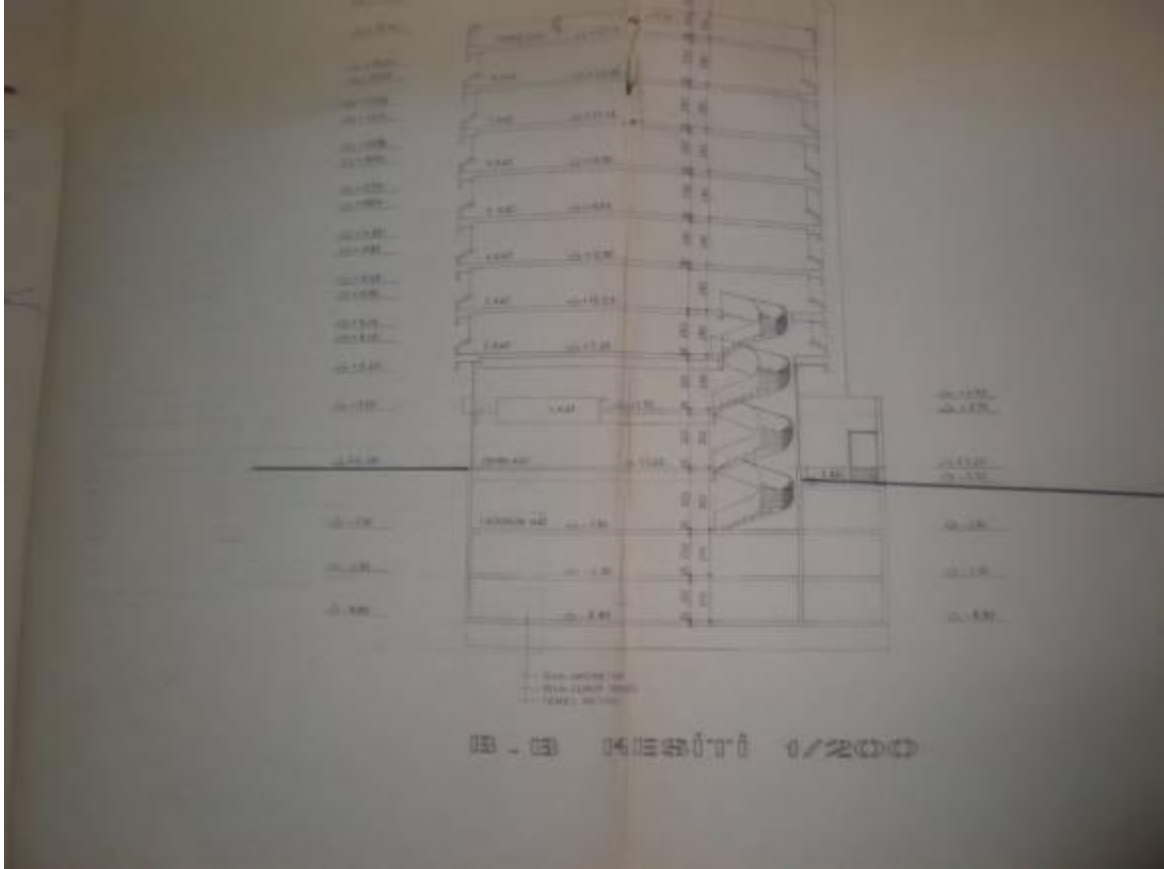
Çankaya İlçe Halk Kütüphanesi  
İmar Müdürü

*[Signature]*  
Tarih: 01 Nisan 1992  
Mimar  
Proje: 1163/4

*[Signature]*  
01 Nisan 1992  
444/22

*[Signature]*  
Hafize AYDIN  
Proje ve İmar Şu. Md.





Planlarda arka bahçe mevcut belirtilmiştir.  
Özellik hesabında tesbihler.  
1. Bahçe katında çamaşırhanesi, elektrikli odasının  
yeri belirtilmiştir. 30.3.2012

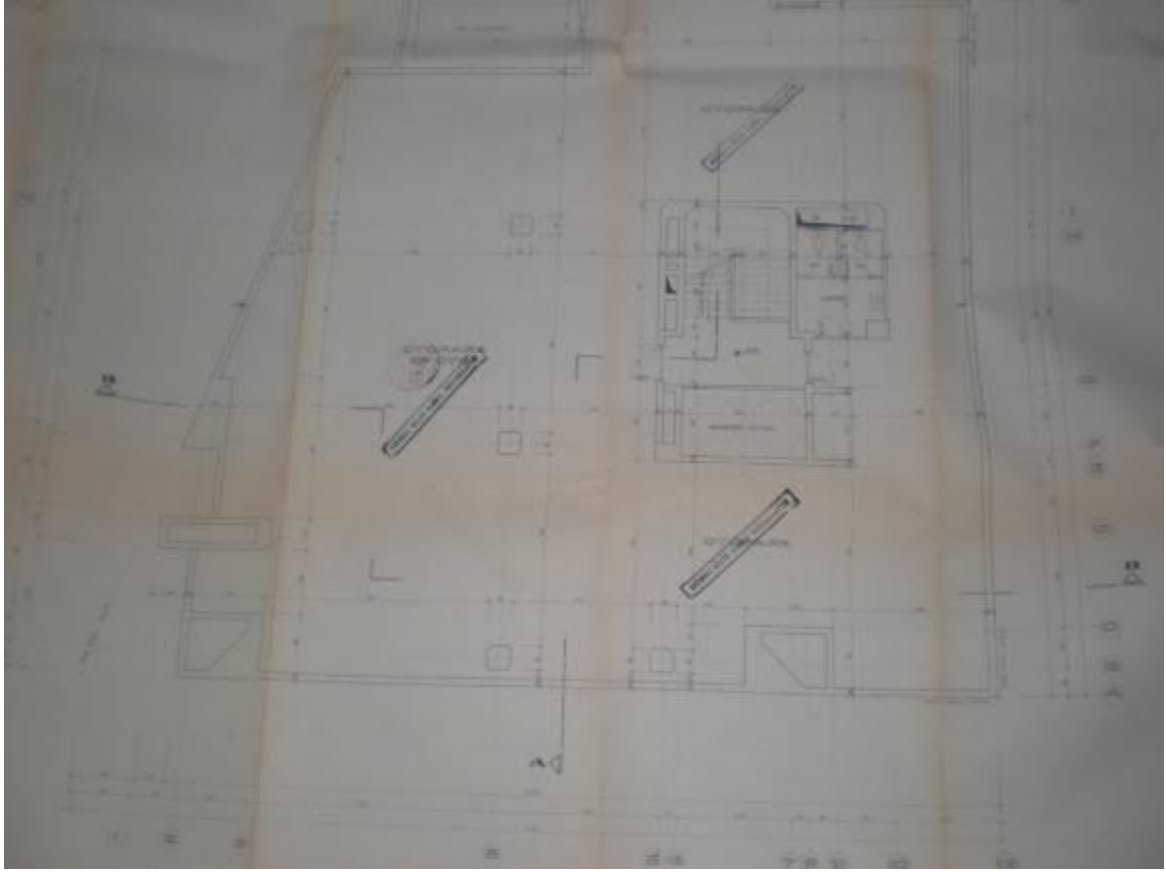
Planlar mevcuttur :  
I. BAZELIN KATI ;  
- Ofis alanları mevcut.  
- Ofis alanları tesbihler.  
- Alan + kiratör alan düzenlemesi.  
- Tünel + koridor düzenlemesi.  
II. BAZELIN KATI ;  
- Ofis alanları düzenlemesi.  
- Ofis alanları düzenlemesi.

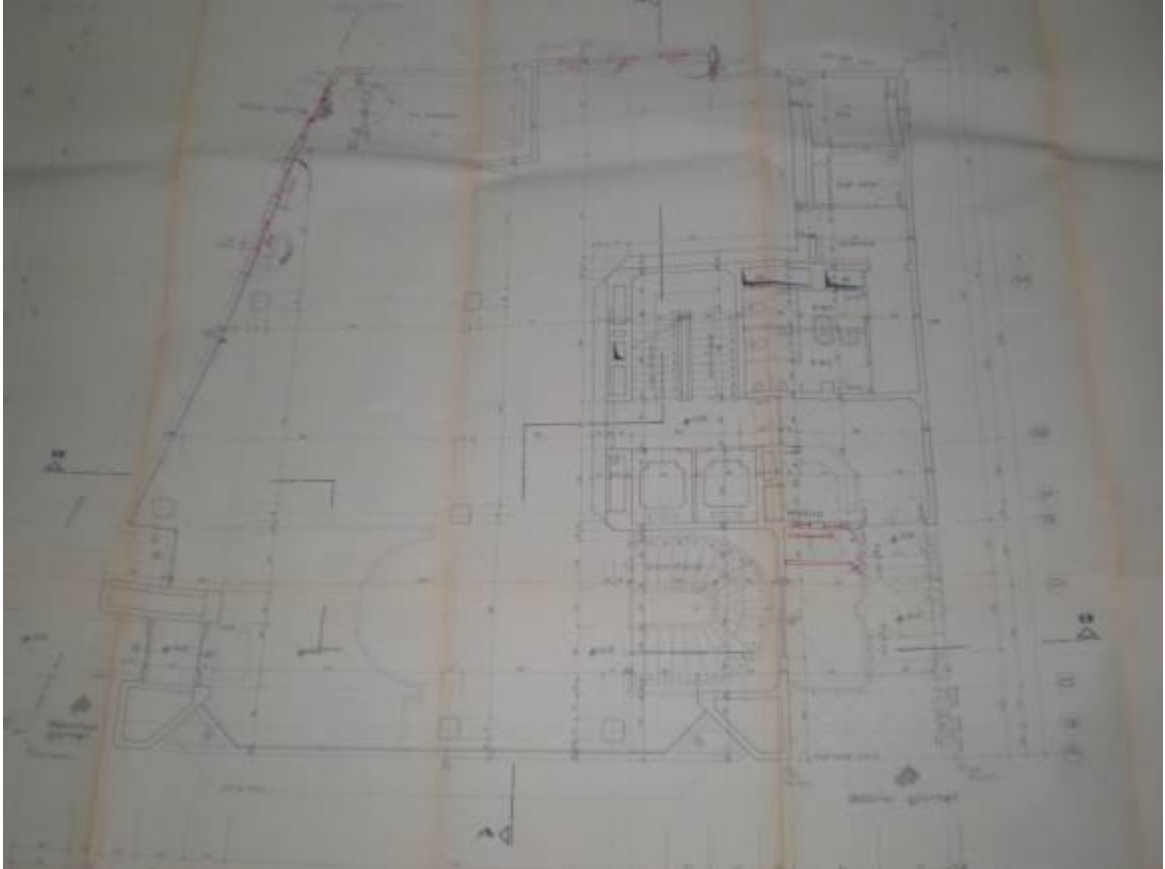
30.3.2012

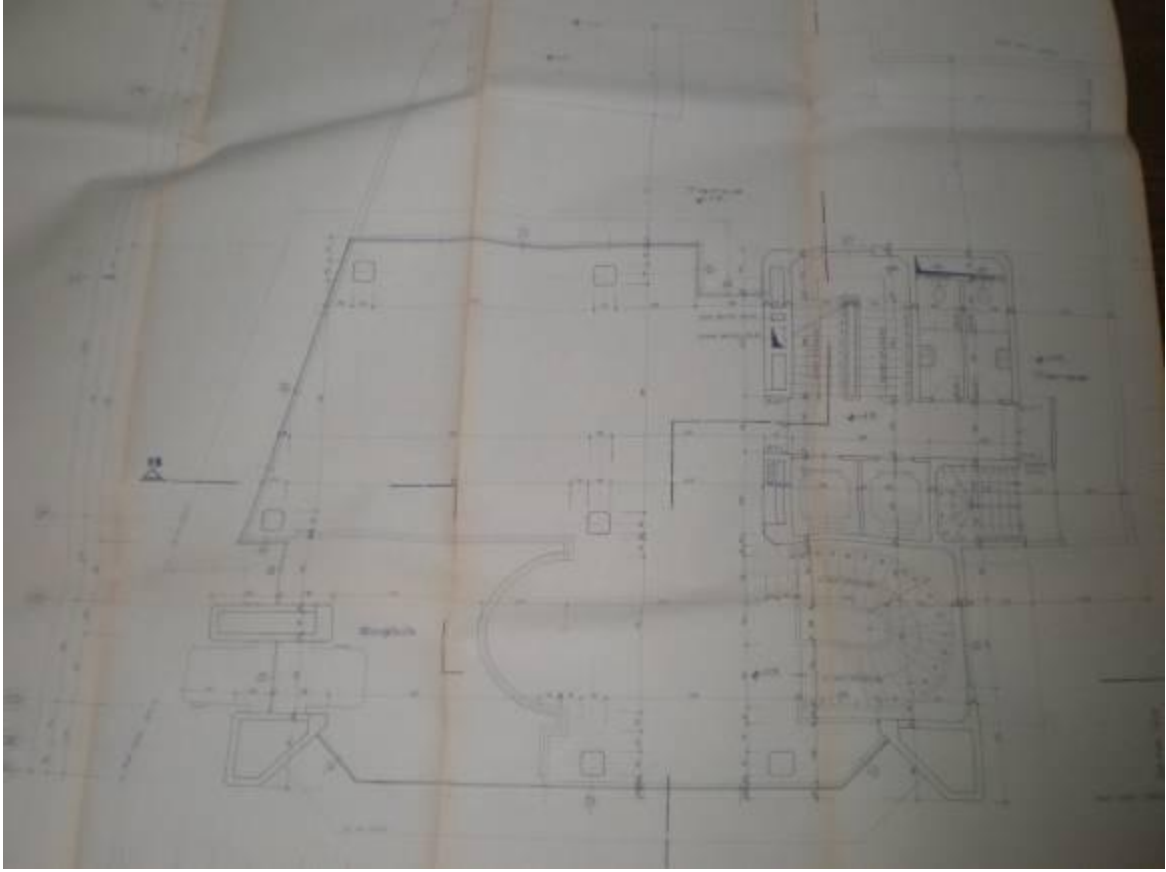
Prosedürü tasarrufların tasarrufları  
30.3.2012

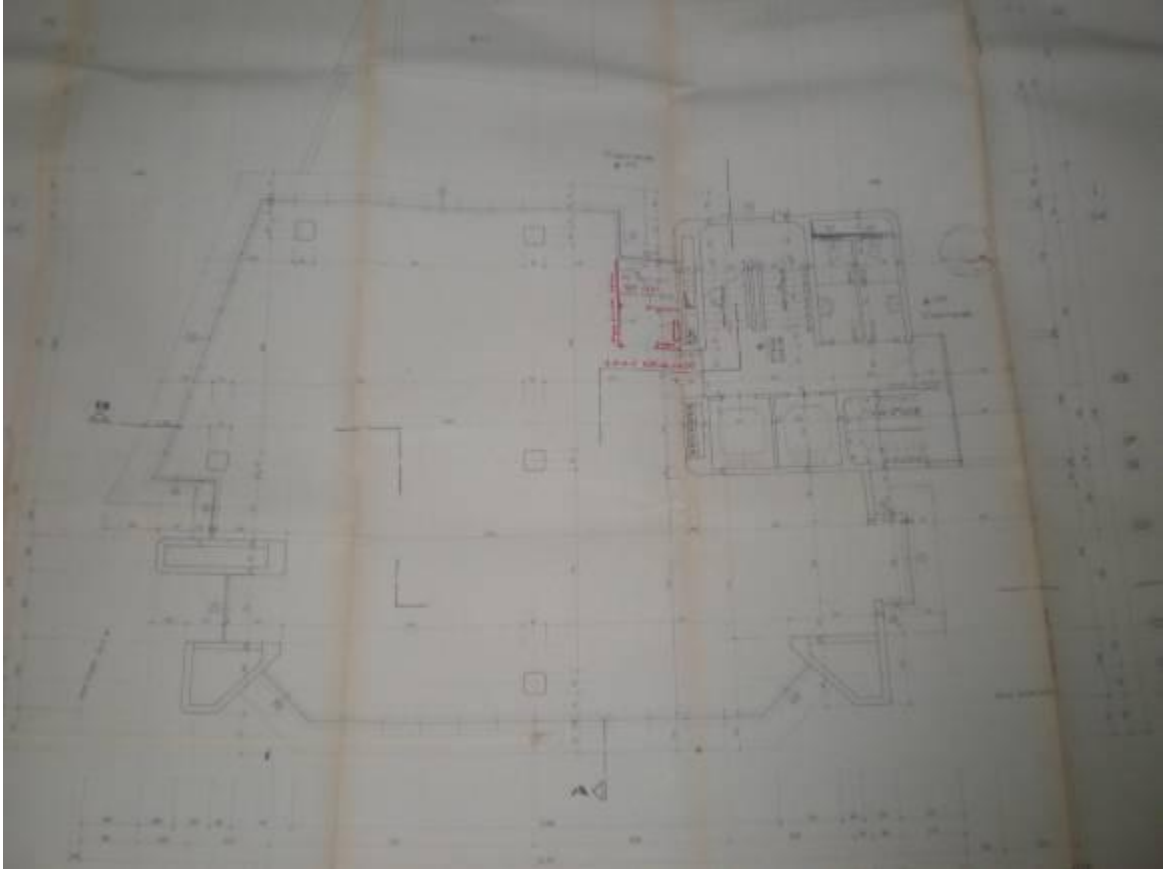
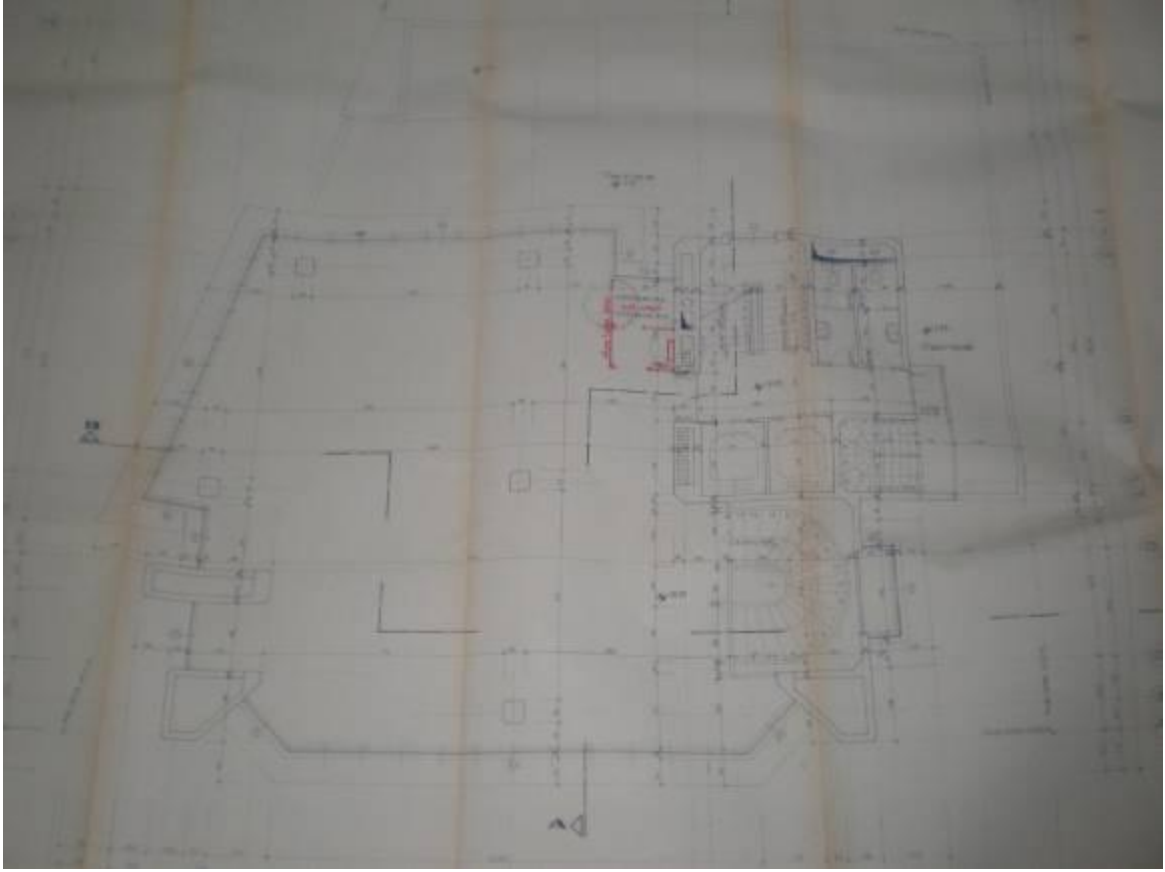
30.3.2012

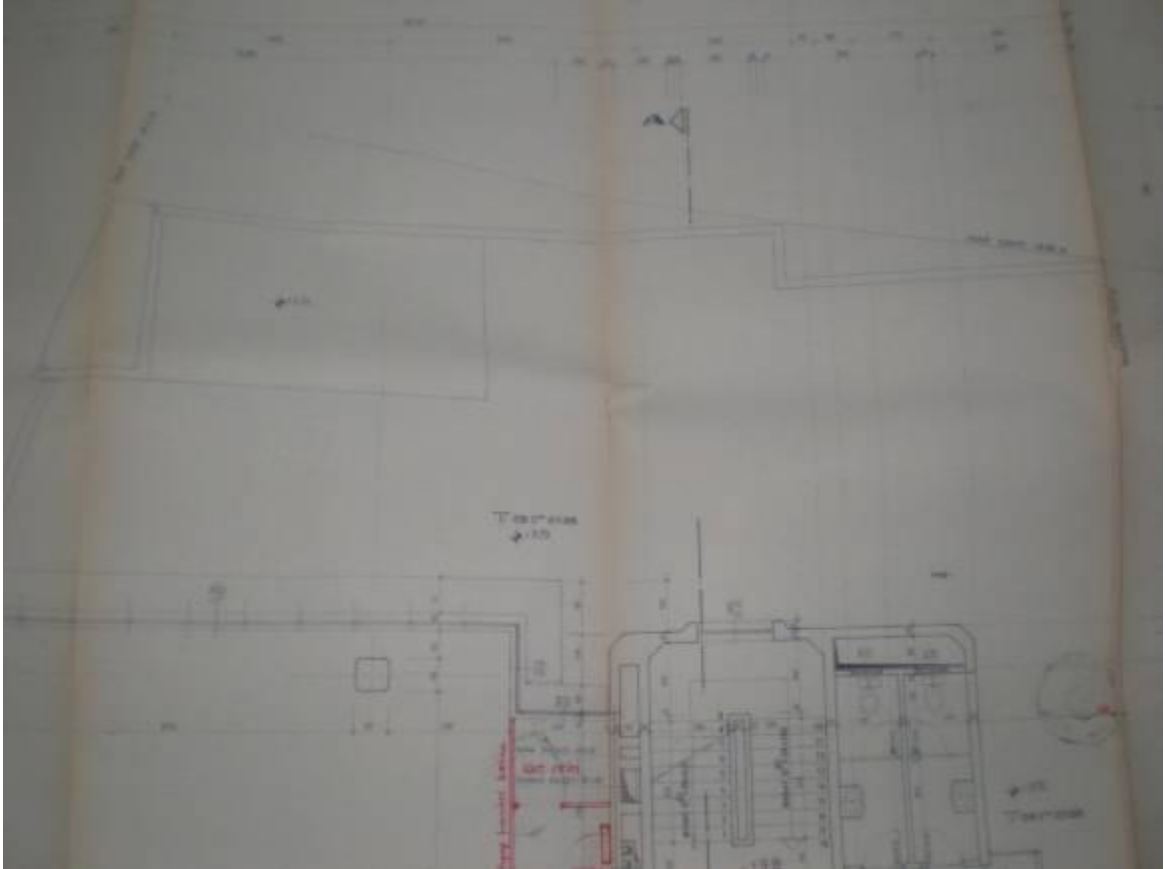
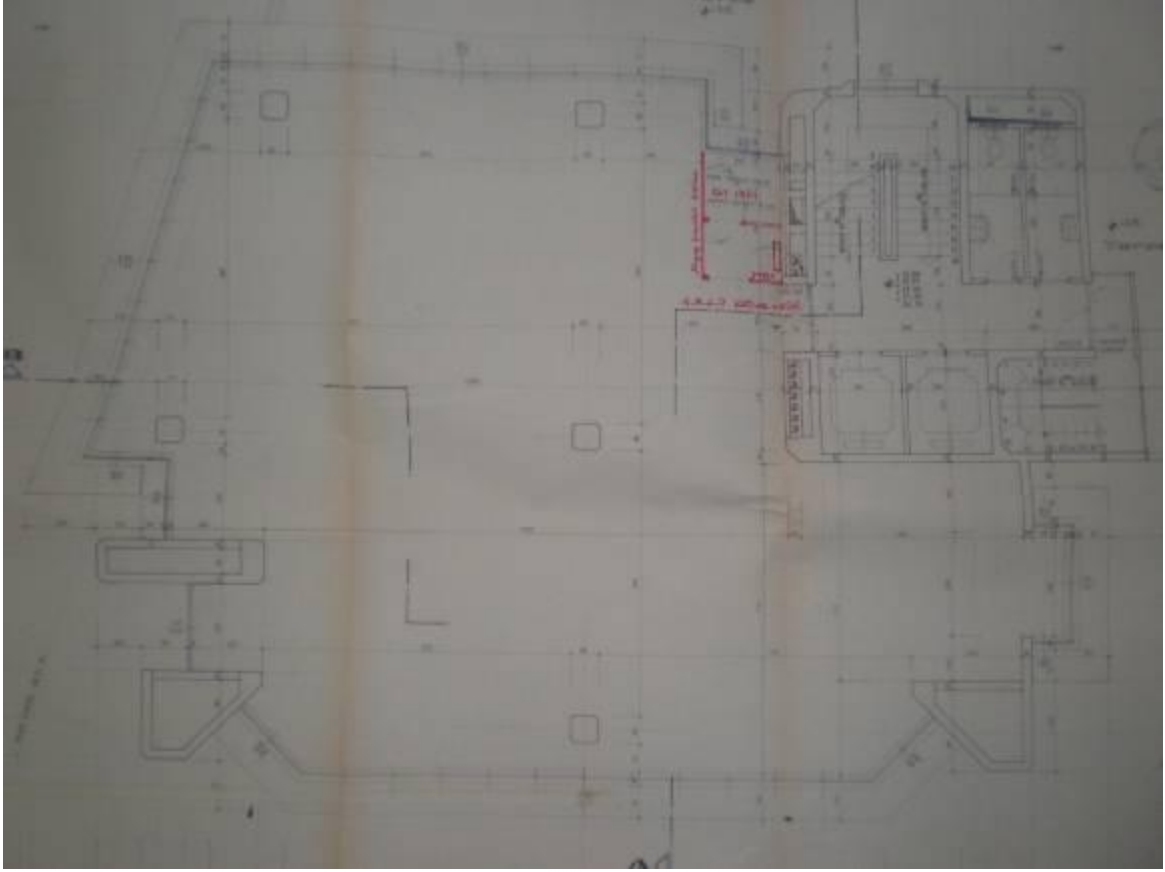
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. İKAD  
TARİHİ 2012  
2012

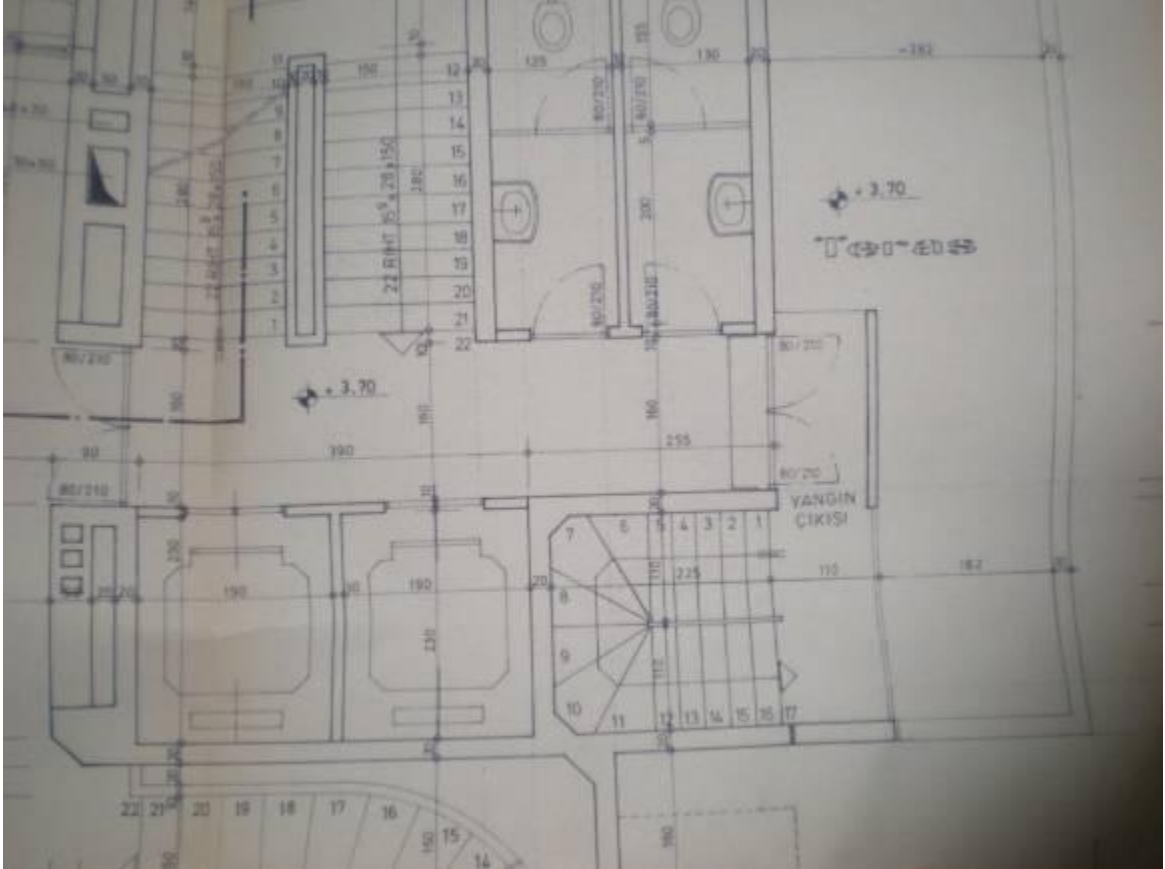
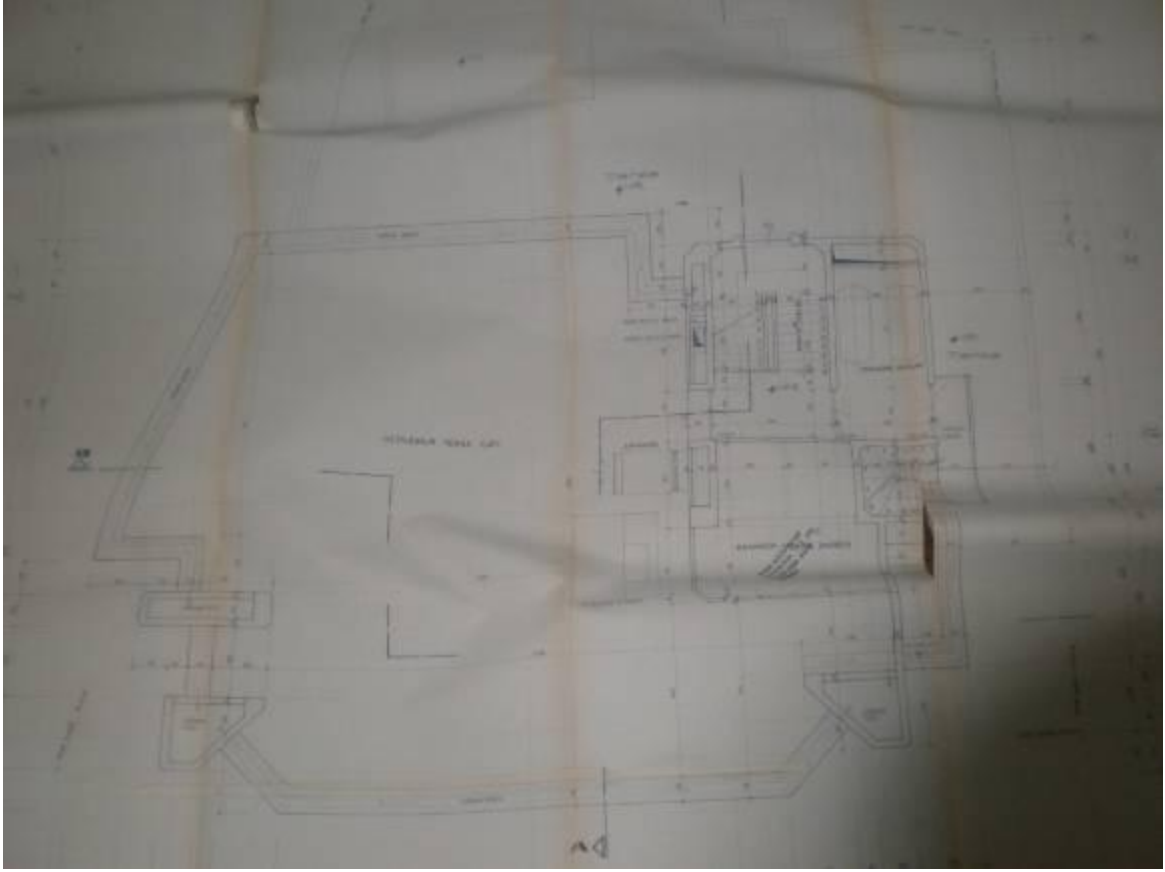












## Davut CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

İş Tel: 0 212 211 24 44

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

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	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
İstanbul Bölge Müdürlüğü İnşaat Emlak Müdürlüğü	Gayrimenkul Eksperti	1995 / 1996
Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Teknik Müdür	1996 / 2005

### Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

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

### Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Üst Orta

### Kişisel Bilgiler

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

### Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

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



# **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 DEMİRBILEK  
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

**TSPAMB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 28.02.2005 No : 400228

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Abdullah ALKAN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İ. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*M. Demirbilek*  
Müslim DEMİRBILEK  
BİRLİK BASKANI