

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
5708 ADA 63 PARSEL ÜZERİNDEKİ
İŞ KULE BİNASI**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	03.11.2015
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	10.12.2015
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	23.12.2015
RAPOR TARİHİ	25.12.2015
RAPOR NO	ISGY-1510001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	3 BLOKTAN OLUŞAN İŞ KULE BİNASI (5708 ADA 63 PARSEL)
DEĞERLEME ADRESİ	ATATÜRK BULVARI NO:191/A, JOHN F. KENNEDY CADDESİ NO:191/B-C ÇANKAYA - ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A.Özgün HERGÜL- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Berrin KURTULUŞ SEVER- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
- Ek 3** - Tapu örneği
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Büyükdere Caddesi İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 746.000.000.-TL'dir.

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu nieliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 25.12.2015 tarih ve ISGY-1510001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A.Özgün HERGÜL ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	İŞGYO-1311001	ISGY-1410001	ISGY-1507001
Rapor Tarihi	20.12.2014	29.12.2014	05.Kas
Rapor Konusu	İş Kule Binası (5708 ada 63 parsel)	İş Kule Binası (5708 ada 63 parsel)	İş Kule Binası (5708 ada 63 parsel) Kira Tespit Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Eren KURT	A.Özgün HERGÜL Berrin KURTULUŞ SEVER	A.Özgün HERGÜL Berrin KURTULUŞ SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	100.000.000	107.300.000	595.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KAVAKLIDERE MAH.
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	5708
Parsel No	:	63
Alanı	:	6.287,00 m ²
Vasfı	:	A VE C BLOKLAR ÜÇER KATLI B BLOK 23 KATTAN OLUŞAN BETONARME BİNA
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL - CİNS TASHİHLİ
Sahibi	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	6536
Cilt No	:	6
Sayfa No	:	530
Tapu Tarihi	:	20.03.2008

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden 28.07.2015 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Beyan: 83 m² lik kısım istimlake tabidir. 22.12.1973 Tarih, 15735 Yevmiye ile.

Beyan: Bu parsel istimlake tabidir. 22.12.1973 Tarih, 15735 Yevmiye ile.

(İlgili beyanların tesis tarihleri nedeniyle ve taşınmazın yapı kullanma izin belgesine sahip cins tashihli yapı olmaları nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Şerh: Kira Şerhi; EGO lehine, 60 yıl müddetle, kira Şerhi; 20.02.1975 Tarih, 2324 Yevmiye ile.

(İlgili şerh EGO kurumunun rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

İlgili yazıda, 38300 nolu parselasyon planında, Kızılay ve yakın çevresi merkezi iş alanı kapsamında "İş Bankası Genel Müdürlüğü Binası Yeri" olarak ayrıldığı, inşaat emsalinin (E): 2,50 olduğu belirtilmiştir.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemede ve önceki değerlendirme çalışmalarında Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır ;

Taşınmaza ait ilgili belediye tarafından 14.10.1976 tarih ile onaylı olan mimari proje, 1/200 ölçekli vaziyet planı, m² listeleri incelenmiştir.

Taşınmaza ait olan 13.04.1972 tarih ve A/201 no'lu yapı ruhsatı(temel ruhsatı) belgesi ,

Taşınmaza ait olan 30.11.1973 tarih ve A/736 no'lu yapı ruhsatı(temel ruhsatı- C bloğun ilavesi için) belgesi ,

Taşınmaza ait olan 05.11.1976 tarih ve 129 no'lu ilave yapı ruhsatı belgesi (tadilat ve bahçe duvarı için tanzim edilmiş) ,

Taşınmaza ait olan 24.11.1976 Tarih ve 31159/76 no'lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Bu belgeler üzerinden yapılan incelemelere göre ilk ruhsatta parsel numarasının 52 olduğu daha sonra bu numaranın 57 olarak değiştiği, son planlara göre ise parsel numarasının 63 olduğu görülmüştür.

İş GYO A.Ş. ' den alınan onaylı şantiye/kesin hesap projeleri, dijital ortamdaki (autocad) mimari projeler incelenmiştir. Bu projelerde; A Blok' a ait cephe görünümünün bulunduğu 26.06.1973 tarihinde tanzim edilmiş 04.10.1974 şantiye kaşesi bulunan projeler, B Blok' a ait cephe görünümünün ve kat planlarının bulunduğu 31.03.1975 ve 27.09.1974 tarihinde tanzim edilmiş 03.04.1975 ve 04.10.1974 kesin hesap kaşesi bulunan projeler, C Blok' a ait cephe görünümünün bulunduğu 14.12.1973 ve 26.11.1973 tarihinde tanzim edilmiş 09.04.1974, 07.04.1975 ve 24.02.1975 tarihinde şantiye kaşesi bulunan projeler görülmüştür.

İncelenen ilave yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde parsel üzerinde bulunan yapının 3 adet yol seviyesi altında , 26 adet yol seviyesi üzerinde olmak üzere toplam 29 kattan ibaret olduğu , eski inşaat alanının 27.756 m² , ilave inşaat alanının 1.242 m² , bahçe duvarının 21 m² , toplam inşaat alanının bahçe duvarı ile birlikte 29.019 m² olduğu , bina yüksekliğinin 90,98 m. olduğu belirtilmiştir. Yine incelenen onaylı mimari projesinde toplam inşaat alanı 28.998 m² olarak belirtilmiştir. Bu alan içerisinde binadaki rampa bölümlerinin, teras alanlarının da ilave edilmiş olabileceği düşünülmektedir. Taşınmazın mimari formu, mevcut kullanım fonksiyonu, kullanılan dijital metrelerin hassasiyet dereceleri gibi unsurlara bağlı olarak yapılan ölçümlerle İş GYO A.Ş.' den edinilen projeler ve belediyeden edinilen projeler karşılaştırılmış ve bu incelemelere istinaden taşınmazın toplam alanı olarak brüt teras ve rampa bölümleri hariç yaklaşık 27.505 m² olarak ölçülmüştür. Binanın yapım yılı, mimari formu, projelerin yıpranmışlık durumları, yerinde yapılan incelemeler de dikkate alınarak değerlemede teras ve rampa bölümleri hariç olarak bulunan yaklaşık 27.505 m² lik alan dikkate alınmıştır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde bulunan yapının projesine uygun olarak yapıldığı gözlemlenmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile ilgili yapılaşmalar 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce yapılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan , 5708 ada, 63 parsel numaralı parsel üzerinde bulunan toplam 29 katlı , A - B ve C Bloktan ibaret olan İş Kule Binası' dır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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 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 yaya ve araç trafik yoğunluğunun oldukça yüksek olduğu bir noktada konumlanmıştır.

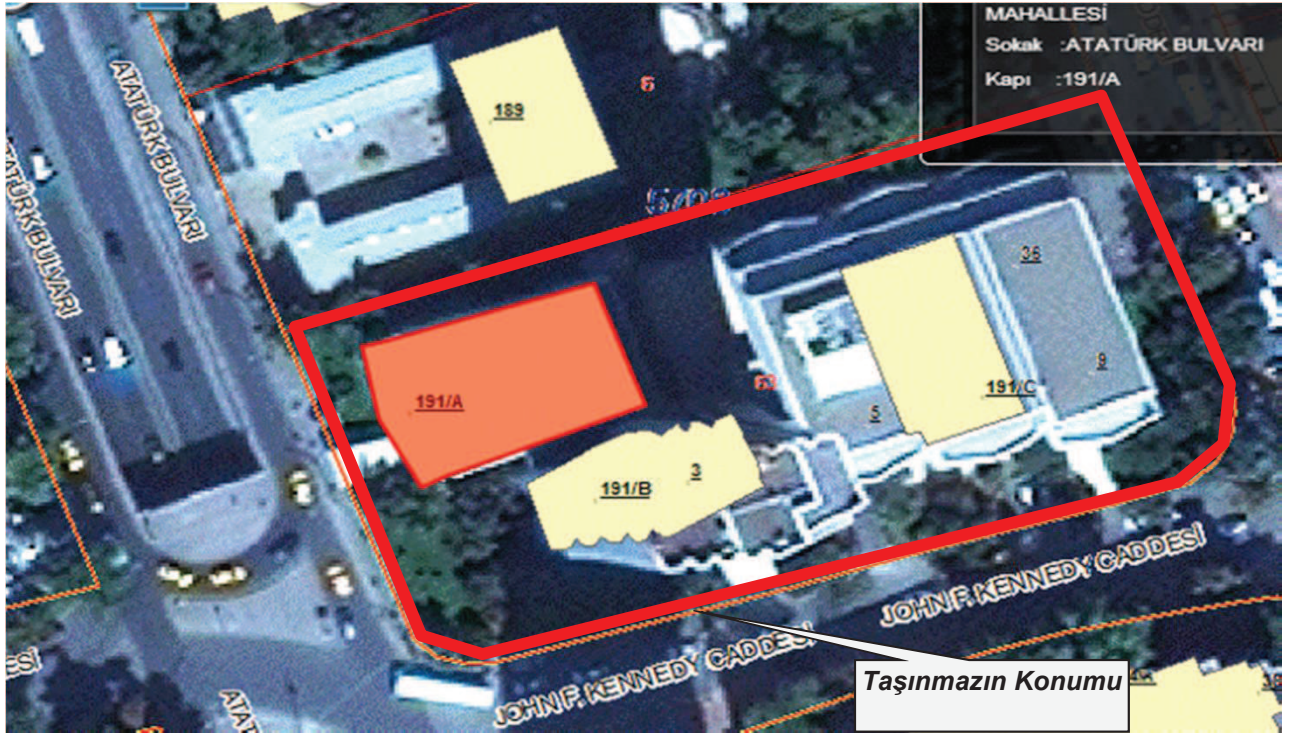
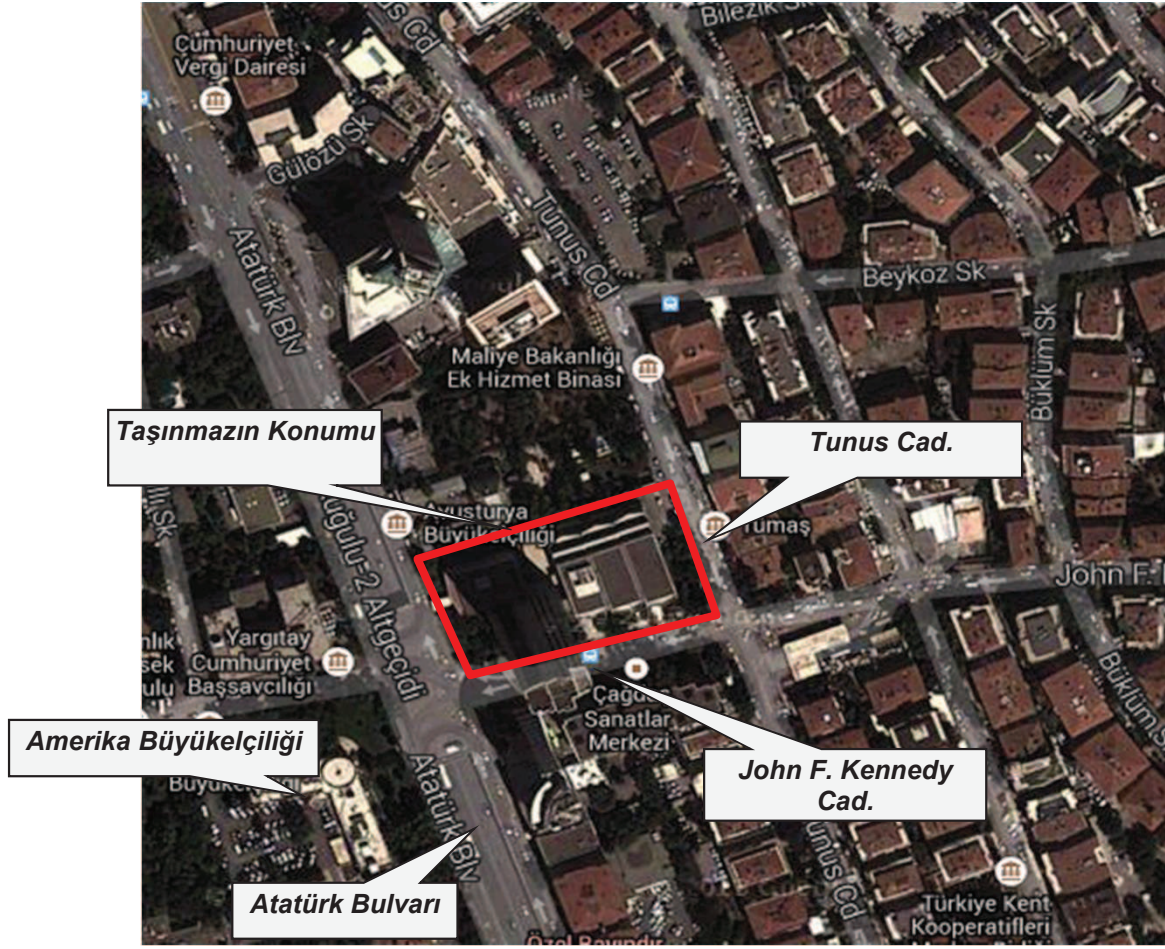
Taşınmazın yakın çevresinde, Avusturya Büyükelçiliği, Yargıtay Binası, ABD Büyükelçiliği, TBMM, Ankara Sanayi Odası, Çankaya Belediyesi Çağdaş Sanatlar Merkezi, TÜMAŞ A.Ş., İçişleri Bakanlığı Strateji Merkezi, Hak- İş Sendikası, Dünya Göz Hastanesi, Rixos Otel v.b. yapılar yer almaktadır.

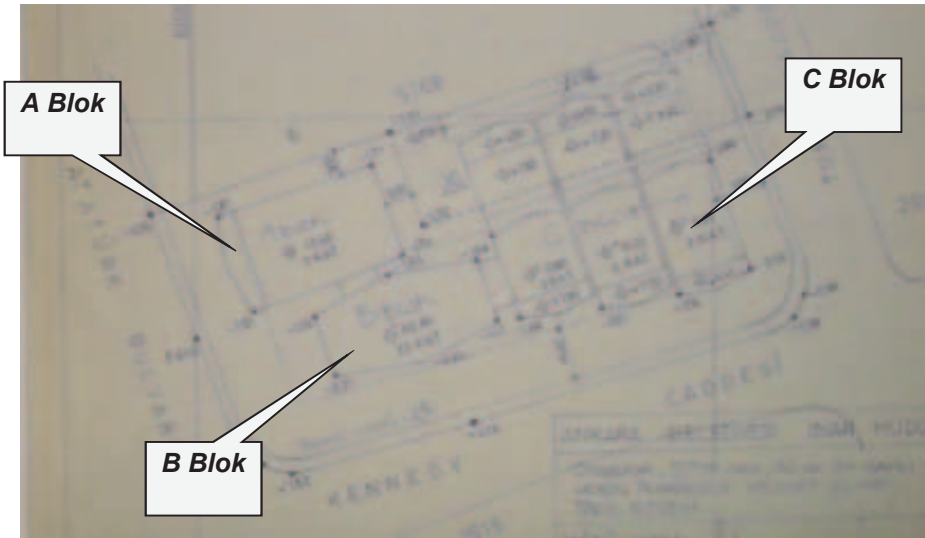
3.3 - Ulaşım Özellikleri

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.

Taşınmaza Kızılay veya Çankaya yönlerinden Atatürk Bulvarı vasıtası ile ulaşılabilir. Değerleme konusu taşınmaz Atatürk Bulvarı, John F. Kennedy Caddesi ve Tunus Caddesi arasında konumlanmıştır.









3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan , 5708 ada, 63 parsel numaralı parsel üzerinde kain olan toplam 29 katlı , A-B ve C Bloktan ibaret olan İş Kule Binası'dır.

Blokların üzerinde bulunduğu 5708 ada 63 parsel geometrik olarak dörtgen şekline , topoğrafik olarak eğimli bir yapıya sahiptir.Bu eğimli topoğrafik yapı sayesinde parsel üzerinde bulunan blokların 1.bodrum katları yol kotu seviyesi üzerinde kalmışlardır.Parselin Atatürk Bulvarı'na yaklaşık 48 metre , John F.Kennedy Caddesi'ne yaklaşık 110 metre, Tunus Caddesi'ne yaklaşık 55 metre cephesi bulunmaktadır. Parselin etrafı Atatürk Bulvarı ve John F. Kennedy Caddesi hariç olmak üzere beton duvar üzeri demir ferforje ile çevrilmiştir. Ayrıca Tunus Caddesi tarafında parsel üzerinde misafir açık otoparkı bulunmakta, blok oturumu haricinde kalan kısımları yeşil alan olarak düzenlenmiş durumdadır. Parsel üzerinde, A, B ve C Bloklardan ibaret olan "Ankara İş Kulesi" yer almaktadır. A-B ve C Bloklar ofis ve büro alanları, otopark alanı, kazan dairesi, klima santral odaları gibi ortak kullanım alanları da dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 27.505 m² alana sahiptirler.

A Blok : Projesine göre ve mevcutta 3 bodrum + zemin + 2 normal kattan oluşmaktadır. Bloğun 3.bodrum katında ve 2.bodrum katında kapalı otopark alanları, 1.bodrum katında sergi salonu ve toplantı salonu alanları, zemin katında giriş holü, danışma alanı ve güvenlik birimi alanı, 1.normal katı ve 2.normal katında ofis alanları bulunmaktadır. Bloğun 1.bodrum katı ve 1.normal katından B Bloğa geçiş bulunmaktadır.

3.bodrum katında yaklaşık brüt 681 m²,

2.bodrum katında yaklaşık brüt 681 m²,

1.bodrum katında yaklaşık brüt 681 m²,

Zemin katında yaklaşık brüt 485 m² ,

1.normal katında yaklaşık brüt 710 m²,

2.normal katında yaklaşık brüt 610 m² olmak üzere toplam yaklaşık brüt 3.848 m² kullanım alanına sahiptir.

A Bloğun girişi Atatürk Bulvarı üzerinden verilmiş olup blok Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından kullanılmaktadır. Bu blokta yönetim birimleri ve resepsiyonlar için ayrılmış bölüm bulunmaktadır.

B Blok : Projesine göre ve mevcutta 3 bodrum + zemin + 23 normal kat + 2 tesisat katından (asansör makina dairesi ve klima santralleri katları) oluşmaktadır. Bloğun 3.bodrum katında klima santralleri bulunmaktadır. 2.bodrum katında temizlik firmasına ait ofis alanları, bay-bayan wc alanları, telefon santral odası bulunmaktadır.1.bodrum katında kamera güvenlik merkezi, depo alanları, teknisyen odaları mevcuttur. Zemin katında güvenlik alanı, genel evrak bölümü bulunmaktadır. 1.normal katında başkanlık makamı geçişi, sağlık ünitesi ve santral bölümleri; 2.normal katında kütüphane bölümü; 3.normal katında hukuk işleri dairesi başkanlığı bölümü; 4.normal katında hukuk işleri dairesi başkanlığı bölümü; 5.normal katında dış ilişkiler daire başkanlığı bölümü; 6.normal katında strateji geliştirme daire başkanlığı bölümü; 7.normal katında kurul işleri ve kararlar müdürlüğü, düzenleme daire başkanlığı bölümleri; 8.normal katında, düzenleme daire başkanlığı bölümü; 9.normal katında bilgi yönetim dairesi başkanlığı bölümü; 10.normal katında risk yönetim daire başkanlığı bölümü; 11.normal katında kurum başkan yardımcılığı bölümü,

12. ve 13. normal katlarında bilgi yönetim dairesi başkanlığı bölümü; 14.normal katında denetim daire başkanlığı bölümü; 15., 16.,17. ve 19. normal katlarında uygulama daire başkanlığı bölümü ; 18.normal katında kurum başkan yardımcılığı bölümü; 20.normal katında kurum başkan yardımcılığı bölümü ve denetim daire başkanlığı bölümü; 21.normal katında toplantı salonları bölümleri; 22.normal katında başkanlık makamı bölümü; 23.normal katında, VIP yemek salonu, toplantı salonu, mutfak ve teras bölümleri; 1.tesisat katında, asansör makina dairesi bölümü, 2.tesisat katında klima santralleri makina dairesi bölümleri bulunmaktadır. Bloğun 1.bodrum katı ve 1.normal katından A ve C Bloğa geçiş bulunmaktadır.

3.bodrum katında yaklaşık brüt 649 m²,
2.bodrum katında yaklaşık brüt 649 m²,
1.bodrum katında yaklaşık brüt 649 m²,
Zemin katında yaklaşık brüt 550 m²,
1.normal katında yaklaşık brüt 550 m²,
2.normal katında yaklaşık brüt 550 m²,
3.normal katında yaklaşık brüt 499 m²,
4.normal katında yaklaşık brüt 489 m²,
5.normal katında yaklaşık brüt 484 m²,
6.normal katında yaklaşık brüt 474 m²,
7.normal katında yaklaşık brüt 464 m²,
8.normal katında yaklaşık brüt 454 m²,
9.normal katında yaklaşık brüt 449 m²,
10.normal katında yaklaşık brüt 444 m²,

11.normal katında yaklaşık brüt 439 m²,
12.normal katında yaklaşık brüt 434 m²,
13.normal katında yaklaşık brüt 429 m²,
14.normal katında yaklaşık brüt 419 m²,
15.normal katında yaklaşık brüt 414 m²,
16.normal katında yaklaşık brüt 414 m²,
17.normal katında yaklaşık brüt 414 m²,
18.normal katında yaklaşık brüt 414 m²,
19.normal katında yaklaşık brüt 414 m²,
20.normal katında yaklaşık brüt 409 m²,
21.normal katında yaklaşık brüt 409 m²,
22.normal katında yaklaşık brüt 409 m²,
23.normal katında yaklaşık brüt 358 m²,
1.tesisat katında yaklaşık brüt 344 m²,

2.tesisat katında yaklaşık brüt 164 m² olmak üzere toplam yaklaşık brüt 13.238 m² alana sahiptir. B Bloğun girişi John F. Kennedy Caddesi üzerinden verilmiş olup blok Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından kullanılmaktadır.

C Blok : Projesine göre ve mevcutta 3 bodrum + zemin + 2 normal kattan oluşmaktadır. Bloğun 3.bodrum katında klima santralleri ve kapalı otopark alanı , 2.bodrum katında kapalı otopark alanı , jeneratör ve pano odaları , 1.bodrum katında bay-bayan wc alanları , büyük yemekhane, küçük yemekhane ve mutfak bölümleri , zemin katında şube lokali, danışma+güvenlik , bilgi yönetimi dairesi , eğitim salonu ve bay-bayan wc alanları , 1.normal katında şube lokali, açık ofis çalışma alanı, idari ve mali işler müdürlüğü ve bay-bayan wc alanları , 2.normal katında yönetim katı alanı , ofis alanları , çay ocağı ve bay-bayan wc alanları bulunmaktadır. Bloğun 1.bodrum katı ve 1.normal katından B Bloğa geçiş bulunmaktadır.

3.bodrum katında yaklaşık brüt 2.143 m²,

2.bodrum katında yaklaşık brüt 1.678 m²,

1.bodrum katında yaklaşık brüt 1.862 m²,

Zemin katında yaklaşık brüt 1.820 m²,

1.normal katında yaklaşık brüt 1.691 m²,

2.normal katında yaklaşık brüt 1.225 m² olmak üzere toplam teras ve rampa bölümleri hariç yaklaşık brüt 10.419 m² alana sahiptir. C Bloğun girişi John F.Kennedy Caddesi üzerinden verilmiş olup (2 adet girişi mevcuttur) Bloğun bir kısmı T.İş Bankası Başkent Şubesi olarak T.İş Bankası A.Ş. tarafından , bir kısmı Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından kullanılmaktadır. T.İş Bankası Başkent Şubesi olarak T.İş Bankası A.Ş. tarafından kullanılan bölümün alanı yaklaşık brüt 1.690 m² dir. Buna göre parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkata alındığında BDDK tarafından kullanılan bölümün alanı yaklaşık brüt 25.815 m² dir.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	BLOK NİZAM
Yapı Sınıfı	:	V.B
Kullanım Amacı	:	TİCARİ
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	MERKEZİ SİSTEM
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Çatı Tipi	:	TERAS
Dış Cephe	:	DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	:	AÇIK VE KAPALI OTOYER MEVCUT
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	ŞEHİR MANZARALI
Cephesi	:	DÖRT YÖNE CEPHESİ BULUNMAKTADIR.
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

Elektrik (Şebeke-2 adet 1000 kVA kapasiteli trafo), su (Şebeke+1 adet 110 tonluk-1 adet 70 tonluk betonarme su deposu), kanalizasyon (Şebeke), dogalgaz 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 malzemeden 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 mevcuttur.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. Akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Ankara çevresinde plato üzerinde yükselen münferit dağlar ile kuzeydeki dağlık sahada ise yağışlardaki artış yüzünden orman örtüsü kendini belli etmeye başlar.

Güneyde İç Anadolu ikliminin bariz özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer.

Ankara, başkent olmadan önce otuz bin kişilik bir nüfusa sahipti; ancak başkent olduktan sonra önce İstanbul ve İzmir'den sonra en kalabalık üçüncü kent oldu, ardından İzmir'i geçerek İstanbul'dan sonra Türkiye'nin en kalabalık kenti oldu. Ankara bugün dünyanın en kalabalık 38. kentidir. Kent nüfusu bugün beş milyon civarında olmakla birlikte her geçen gün büyümektedir. Kent, ülkenin en çok göç alan kentlerindedir.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlanmış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.150.072 kişidir.

4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir.Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır.Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlence yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır.

Bu yerleşimin içerisinde Müze Köşk, Çankaya Köşkü (Pembe Köşk), Camlı Köşk, Yeni Hizmet Binası, Yeni Genel Sekreterlik ve Devlet Denetleme Kurulu Binası, Başyaverlik Binası, İdari ve Mali İşler ve Koruma Müdürlüğü binaları, Basın Toplantı Salonu, Resepsiyon Salonları, İtfaiye Binası, Sosyal Tesisler, Garaj, Sera, Halı Saha ve Tenis Kortu ile lojmanlar bulunmaktadır.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuşulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2014 verilerine göre ilçe nüfusu 913.715 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını göstermiştir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çankaya Tapu Müdürlüğü, İş GYO A.Ş.' den edinilen mimari projeler ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * İlin en önemli akslarından biri üzerinde yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Çevresindeki kamu kurum ve kuruluşlarına yürüme mesafesindedir.
- * Cins tashihli olup iskanlı yapıdır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Nitelik ve nicelik bakımından alıcı kitlesinin sınırlı olabileceği düşünülmektedir.
- * Binanın fiziksel yaşı yüksektir.
- * Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Rapor konusu taşınmazın Pazar değerinin tespitine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 COLDWELL BANKER BAŞKENT TEMSİLCİLİĞİ

Tel 0532 608 20 20

Emsal taşınmaz Kavaklıdere mevkinde Tunalı Hilmi Caddesi'ne 4 bina mesafede yer almaktadır. (Yaklaşık 100m.) Komple bina olarak pazarlanmaktadır. Bodrum kat, zemin kat, asma kat, 4 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Giriş kat kullanılabilir alanı 300 m² dir. 20 araçlık kapalı otopark, 25 araçlık açık otopark imkanı bulunduğu bilgisi alınmıştır. Asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır. Binanın otorduğu arsa alanı 713 m² dir. Değerleme konusu parsel göre daha düşük şerefiyeli bir konumda yer almaktadır. Yaklaşık 15-20 yaşındadır. Kira getirisinin 40.000.-TL civarında olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	2700 .-M ²	6.500.000 .-TL	2.407 .-TL/M ²
KİRALIK	2700 .-M ²	40.000 .-TL	15 .-TL/M ²

2 ANKİRA İNŞAAT EMLAK

Tel 0544 292 63 76

Taşınmaz Gaziosmanpaşa'da yer almaktadır. 1250 m² kullanım alanına sahiptir. Bakımlı olduğu beyan edilmiştir. Şirket merkezi vb. kullanımlara uygun nitelikte olduğu düşünülmektedir. Kullanım alanı değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça küçüktür.

SATILIK	1250 .-M ²	5.500.000 .-TL	4.400 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

3 EUROTURK

Tel 0312 442 15 00

Taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde içerisinde bankanın kiracı olduğu taşınmaz için 7.000.000.-TL istenmektedir. Aylık kira getirisinin 36.000.-TL olduğu beyan edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu daha iyidir.

SATILIK	2200 .-M ²	7.000.000 .-TL	3.182 .-TL/M ²
KİRALIK	2200 .-M ²	36.000 .-TL	16 .-TL/M ²

4 BATIKENT YERKÜRE EMLAK

Tel 0312 386 03 86

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda içerisinde kurumsal kiracıları olan yaklaşık 4.200 m² alanlı olarak pazarlanan bina için 17.000.000.-TL istenmektedir. Kira getirisinin 105.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın konumu değerlendirilen taşınmaza göre daha kötüdür.

SATILIK	4200 .-M ²	17.000.000 .-TL	4.048 .-TL/M ²
KİRALIK	4200 .-M ²	105.000 .-TL	25 .-TL/M ²

5 ATA GAYRİMENKUL

Tel 0532 591 92 42

Emsal taşınmaz Kızılay'ı Kurtuluş'a bağlayan Ziya Gökalp Caddesi üzerinde yer almaktadır. 750 m² kullanım alanı ile pazarlanan dükkan nitelikli taşınmaz 3 kattan oluşmaktadır. Daha önce Burger King işletmesi olarak kirada bulunan taşınmazın hali hazırda boş durumda olduğu beyan edilmiştir. Taşınmazın kira getirisinin 30.000 TL civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiği daha işlek bir noktada yer almaktadır.

SATILIK	750 .-M ²	6.000.000 .-TL	8.000 .-TL/M ²
KİRALIK	750 .-M ²	30.000 .-TL	40 .-TL/M ²

6 REMAX ANKA TEMSİLCİLİĞİ

Tel 0532 442 43 22

Taşınmaz Kızılay'da Selanik Caddesi'nin iyi bir konumunda yer almaktadır. Yaklaşık 35 yıllık bir binada ara katta yer alan taşınmaz ofis kullanımına sahiptir. 3 bölümlü olduğu beyan edilmiştir. 65 m² net; 80 m² brüt kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre daha eski bir binada fakat daha işlek ve merkezi bir konumda yer almaktadır. Kira getirisinin 1.250.-TL civarında olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	80 .-M ²	230.000 .-TL	2.875 .-TL/M ²
KİRALIK	80 .-M ²	1.250 .-TL	16 .-TL/M ²

7 REMAX LOT TEMSİLCİLİĞİ

Tel 0312 242 0888

Çankaya'yı Oran'a bağlayan Turan Güneş Bulvarı üzerinde yer alan Vizyon Plaza'da bulunan emsal taşınmaz 5. katta konumlanmıştır. 115 m² net; 130 m² brüt kullanım alanı ile birlikte pazarlanmaktadır. 4-5 yıllık bir binada yer almaktadır. Kapalı otopark imkanı bulunmaktadır. Ofis niteliklidir. Değerleme konusu taşınmaza göre daha düşük şerefeyeli bir konumda yer almaktadır. Aynı zamanda plaza içerisinde konumlanmıştır. 2800 TL kira getirisi sağladığı beyan edilmiştir.

SATILIK	130 .-M ²	620.000 .-TL	4.769 .-TL/M ²
KİRALIK	130 .-M ²	2.800 .-TL	22 .-TL/M ²

8 KAYAHAN KAYA

Tel 0 312 424 14 15

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Atatürk Bulvarı' nın 2 paraleli olan Bestekar Sokakta, konu taşınmaza göre daha az tercih edilir bölgede yer alan, 2 bodrum+zemin+asma +3 normal+çatı katlardan oluşan 2000 m² brüt kullanıma sahip, yaklaşık 10 yaşında, esasör, kapalı otoparkı ve otel ruhsatı olduğu beyan edilen bina 60.000.-TL/ay bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	2000	.-M ²	60.000	.-TL	30	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	--------	------	----	---------------------

9 TS BAŞKENT EMLAK

Tel 0 312 419 08 80

Değerlemeye konu taşınmaza orta mesafede, Kızılay merkeze yakın, konu taşınmaza göre daha az tercih edilir bölgede yer alan, bodrum+zemin+7 normal katlardan oluşan 3000 m² brüt kullanıma sahip, yaklaşık 15 yaşında, açık otoparkı olduğu beyan edilen bina 60.000.-TL/ay bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	3000	.-M ²	60.000	.-TL	20	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	--------	------	----	---------------------

10 BAŞKENT GAYRİMENKUL

Tel 0 537 971 55 61

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Akay Caddesi' nde, Cadde üzeri, konu taşınmaza göre az tercih edilir bölgede yer alan, bodrum+zemin+6 normal katlardan oluşan 1100 m² brüt kullanıma sahip, yaklaşık 20 yaşında olduğu beyan edilen bina 17.500.-TL/ay bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	1100	.-M ²	17.500	.-TL	16	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	--------	------	----	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI		6.500.000	7.000.000	17.000.000
TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	27.505,00	2.700	2.200	4.200
BİRİM M ² DEĞERİ		2.407	3.182	4.048
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-25%	-27%	-15%
CEPHESİ		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		40%	30%	30%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		40%	30%	30%
DİĞER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		45%	23%	35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.290	3.491	3.914	5.464

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (8)	EMSAL (9)	EMSAL (10)
KİRA FİYATI		60.000	60.000	17.500
ZAMAN DÜZELTMESİ		KİRALIK BENZER 0%	KİRALIK BENZER 0%	KİRALIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	27.505,00	2.000	3.000	1.100
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		30 ÇOK KÜÇÜK -25%	20 ÇOK KÜÇÜK -25%	16 ÇOK KÜÇÜK -35%
CEPHESİ		ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		35%	20%	20%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		35%	20%	20%
BİNA YAŞI	~ 40	10	15	20
BİNA YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	İYİ -20%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		15%	-15%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	21,67	35	17	14

Bölgede değerlendirilen taşınmaza göre konumu, inşa kalitesi daha kötü olan , apartman dairesinden ofis kullanımına çevrilmiş taşınmazların birim m² satış değerlerinin 2.500.-TL/m²-3.500.-TL/m² civarında değiştiği görülmüştür. Bölgede zemin katta yer alan dükkan değerlerinin ise taşınmazın konum, cephe ve inşai özellikleri gibi unsurlara bağlı olarak 5.000.-TL-8.000.-TL/m² civarında olduğu görülmüştür. Komple satılık binalar da incelenmiş ve bu taşınmazların da özelliklerine, konuma bağlı olarak birim m² değerlerinin 3.000.-TL/m²-5.000.-TL/m² civarında olduğu görülmüştür. Taşınmaz köşe parselde ve bulvar üzerinde yer almakta olup yüksek bir şerefiyeye sahiptir.

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirilen taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özelliklerinin değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu düşünülmektedir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler, elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevkii, iç mekan özellikleri, alanı, katları dikkate alınarak birim m² değeri olarak 4.290.-TL/m² takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU			
Blokların İnşaat Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (TL)	Taşınmazın Değeri (-TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
27.505,00	4.290	117.996.450,00	118.000.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Binanın inşası tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesini almış ve cins tashihi yapılmış olması nedeniyle değerlemede yeniden inşa etme (ikame) maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %6,17-%7,41 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 6,50 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	2700	40.000	480.000	6.500.000	7,38%
Emsal 3	2200	36.000	432.000	7.000.000	6,17%
Emsal 4	4200	105.000	1.260.000	17.000.000	7,41%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplama ve kapitalizasyon oranı doğrultusunda oluşturulan aşağıdaki net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, Taşınmazın bu yöntem göre toplam değeri olarak 111.800.000-TL takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU				
Blokların İnşaat Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
27.505,00	21,67	7.152.400,20	6,5%	110.100.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın konumu, büyüklüğü ve cins tashihi de dikkate alınarak mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal karşılaştırma Yöntemine göre taşınmazın değeri: **118.000.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre taşınmazın değeri: **110.100.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Emsal yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Emsal Karşılaştırma Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tashihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Bölgede değerlendirilen taşınmaza göre konumu, inşa kalitesi daha kötü olan , apartman dairesinden ofis kullanımına çevrilmiş taşınmazların birim m² aylık kira değerlerinin 15.-TL/m²-20.-TL/m² civarında değiştiği görülmüştür. Bölgede plaza katı olarak kiralanan taşınmaza göre daha yeni inşa edilmiş olan yapılarda aylık kira birim m² değerinin 30.-TL/m²-32.-TL/m² civarında olduğu görülmüştür. Bölgede zemin katta yer alan dükkan kiralalarının ise taşınmazın konum, cephe ve inşai özellikleri gibi unsurlara bağlı olarak aylık kira değerlerinin 40.-TL-60.-TL/m² civarında olduğu görülmüştür. Komple kiralık binalar da incelenmiş ve bu taşınmazlarında özelliklerine, konuma bağlı olarak aylık kira değerlerinin 20.-TL/m²-25.-TL/m² civarında olduğu görülmüştür. Taşınmaz köşe parsel üzerinde yer almakta olup yüksek bir şerefliyeye sahiptir.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye ait olan taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

25.12.2015 tarihli toplam değeri için ;

118.000.000 .-TL

(Yüz On Sekiz Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

139.240.000 .-TL

Sigorta değeri için;

41.257.500 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
118.000.000	40.445.587	36.918.841	139.240.000

1 USD = 2,9175 .-TL 25.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 3,1962 .-TL 25.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.