



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

**DEĞERLEME RAPORU**

**ANKARA – ALTINDAĞ  
ANKARA MERKEZ HİZMET BİNASI  
DEĞERLEMESİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.09.2012 / -
<b>Değerleme Konusu</b>	Ankara Merkez Hizmet Binası Değerlemesi
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Çankırı Caddesi, Çam Sokak, No:3, Ulus – Altındağ / ANKARA
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 30.11.2012, Rapor Tarihi: 05.12.2012, Rapor No: Öİ-268
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Abdullah ALKAN (Değerleme Uzmanı) D. Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	A. Ozan FİRUZBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı) S. Selda AKAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	SPK Formatlı Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 05.12.2012 – 2012/Öİ-268

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

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

Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, 796 Ada, 5 parselde kayıtlı; seneden "Kargir Bina ve Garaj ve Arsa" vasıflı mahallinde "Ankara Merkez Hizmet Binası'nın" Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Abdullah ALKAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanımız D. Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 05.12.2012 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; değerlendirme konusu; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, 796 Ada, 5 parselde kayıtlı; sende "Kargir Bina ve Garaj ve Arsa" vasıflı mahallinde Ankara Merkez Hizmet Binası için Cari Pazar değeri;

**KDV Hariç : 24.900.000.TL (Yirmidörtmilyondokuzyüzbin TL)**

**KDV Değeri : 4.482.000.TL (Dörtmilyondört yüzseksenikibin TL)**

**KDV Dahil Toplam Değer : 29.382.000.TL (Yirmidokuzmilyonüç yüzseksenikibin TL)**

**Sigorta Değeri : 10.592.000-TL**

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla

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

## 1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
  - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
  - Değer takdirinin miktarı,
  - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
  - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesikonularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Abdullah ALKAN**      **D. Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU**

**A. Ozan FİRUBAY**

**S. Selda AKAY**

## 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 05.12.2012 Tarihinde Öİ-268 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### **1-2 Rapor Türü**

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

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

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

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

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Abdullah ALKAN (SPK Lisans No:400228) ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarından D. Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU (SPK Lisans No:400131) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından A. Ozan FİRUZBAY(SPK Lisans No:400209) ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarından S. Selda AKAY (SPK Lisans No:400326) tarafından kontrol edilmiştir.

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

Değerleme tarihi 30.11.2012 olup, değerler geçerli olduğu tarih 05.12.2012'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 Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,  
Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,  
Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,  
Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,  
Zaman : Değerleme tarihi  
Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 6 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 05.12.2012'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 27.09.2012 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

## BÖLÜM 2

### 2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

#### 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Değerleme Şirketi: Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ olup, Adresi ; Barbaros Bulvarı, Gamze Apartmanı 76/14 Beşiktaş /İSTANBUL dur.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ , 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 17.03.2005 tarih ve 11/334 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

#### 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 06.08.1999 tarihinde kurulmuştur. Kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL, Çıkarılmış Sermayesi 600.000.000.- TL'dir. Halka açık olan şirketin faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir. Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.



## 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, 796 Ada, 5 parselde kayıtlı; seneden “Kargir Bina ve Garaj ve Arsa” vasıflı mahallen “Ankara Merkez Hizmet Binası'nın” Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

## BÖLÜM 3

### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa (Ulus) Mahallesi hudutları içerisindedir. Taşınmaz; Atatürk Bulvarı'nı İrfan Baştuğ Caddesi'ne bağlar konumda olan, şehrin en önemli merkezi ana ulaşım akslarından biri konumundaki Çankırı Caddesi üzerinde kaimdir. Taşınmaz; Çankırı Caddesi üzerinden Atatürk Bulvarı'na gidiş istikametine göre caddenin sol tarafında, Çankırı Caddesi ve Çam Sokak kesişim noktasında, Çankırı Caddesi-Anafartalar Caddesi kesişim noktasına (Ulus Heykel'e) göre ise; 2.bina konumundadır. Bölgede genelde ticari/komple idari bina amaçlı kullanılan binalar/iş hanları/iş merkezleri/oteller yer almakta olup, ticari aktivite yoğunluğu yüksek düzeydedir. Taşınmazın; şehrin merkezi noktalarına çok yakın mesafede yer alıyor almasından ve toplu taşıma güzergâhında konumlu olmasından kaynaklı olarak trafik ve gürültü kirliliğinin oldukça fazla olduğu bir yer ve ortamdır. Bu nedenle birçok kuruluşa ait merkez idari ofisleri otopark problemi ile karşılaşmaktadır. Ulus Meydanı'na ~50 metre mesafede yer alan taşınmazın bulunduğu bölgeden toplu taşıma araçları ile ulaşım rahatlıkla sağlanmakta olup, herhangi bir alt yapı ve ulaşım problemi bulunmamaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde, Sümer Holding, Rüzgarlı Sokak, Ulus Şehir Çarşısı, Gümrük Müsteşarlığı, Ankara Defterdarlığı ve hemen hemen tüm bankaların şube hizmet lokalleri yer almaktadır.

### Konum Krokisi:



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

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

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

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**

Ekte sunulan takyidat yazısı uyarınca değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıda sunulmuş olan takyidatlar bulunmaktadır. Ayrıca söz konusu belge uyarınca taşınmazın son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemi görüp görmediğine ilişkin bir açıklama söz konusu değildir.

- **Şerh:** Eski Eserdir. 12.02.1985 Tarih, 266 yevmiye.
- **Şerh:** Korunması gerekli taşınmaz: 1. Grup. 10.01.2008 Tarih, Bila Yevmiye No

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

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmamaktadır.

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

Taşınmaza ilişkin olarak; Altındağ Belediyesi İmar Arşivi'nde, 1973 yılında yapılmış olan ilave kısım için inşaat ruhsatı, iskan ve mimari proje belgelerine ulaşılabilmiş, gerek resmi kurum kuruluşlarda gerekse mülk sahibi vasıtasıyla 1924 yılı itibari ile inşa edilmiş olduğu bilinen ana bina için herhangi bir evraka (inşaat ruhsatı, iskan, mimari proje v.b.) rastlanmamıştır. Ulaşılmış olan evraklara ilişkin detaylı açıklamalar ilgili bölümlerde verilecektir.

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

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmamaktadır.

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

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

## BÖLÜM 4

### 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti , nüfus bakımından İstanbul'dan sonra ikinci büyük şehri ve dünyadaki 40. büyük şehirdir. Nüfusu 2007 nüfus sayımına göre 3.763.591 (il nüfusu 4.466.756) kişidir. Topraklarının büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Sakarya bölümünde yer alan Ankara ilinin Rakımı ortalama 890 metredir. İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındadır. Doğusunda Kırşehir ve Kırıkkale, batısında Bilecik- Eskişehir, kuzeyinde Çankırı, kuzeybatısında Bolu, güneyinde Konya ve Aksaray illeri yer almaktadır. Ankara, doğuda Kırıkkale ili'ne bağlı Balışeyh ve Yahşihan, kuzeydoğuda Ankara ili'ne bağlı Kalecik, kuzeyde Çankırı ili'ne bağlı Şabanözü, ve Ankara ili'ne bağlı Kızılcahamam, kuzeybatı ve batıda Ankara ili'ne bağlı Güdül 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 taksit 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. Hali hazırda 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 Altındağ İlçesinin tarihi milattan önceye dayanır. 13 Ekim 1923 tarihinde Ankara'nın başkent olmasıyla hızlı bir nüfus artışı başlamış ve 1955 yılında Altındağ ilçesi kurulmuştur. İlçe'nin nüfusu hali hazırda 407.101'dir. Altındağ Belediyesi sınırları dahilinde tamamen

tarihi misyona sahip 29 adet camii, 20 adet türbe, 28 adet mescit, 4 adet külliye, 4 adet hamam, 8 adet han, 19 adet medrese, 46 adet çeşme ve 2 adet köprü yer almaktadır. 1950'li yıllara dek iskana uğramamış, dik bir tepe olan Altındağ, o yıllarda Ankara'nın iş merkezi olan Ulus semtine yürüme mesafesindedir. Kırsal kesimden büyük kentlere göç başladığında, Altındağ da, çok kısa bir süre içinde göç eden yığınların gecekondularıyla kuşatılmıştır. İlçe, Keçiören, Yenimahalle ve Çankaya ilçelerine doğru düz, Mamak ve Çubuk istikametinde ise orta yükseklikte tepelerden oluşan bir arazi yapısına sahiptir. Denizden yüksekliği 850 metredir. Hıdırlıktepe, Karyağdı Dağı ve Ankara Ovası ilçe sınırlarındadır. Çubuk Çayı üzerinde kurulan Çubuk Barajı Altındağ'ı kuzey ve güney yönünden ikiye bölmektedir.30.11.1983 gün ve 2963 Sayılı Kanunla yapılan düzenleme ile merkez ilçe, Altındağ'a dahil edilmiş, ilçenin bir kısmı ise ayrılarak Keçiören ilçesi kurulmuştur. 1984 yılında yapılan düzenlemeyle de, Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne bağlanmıştır. Ulus-Samanpazarı-Atatürk Bulvarı arasında kalan bölgede Cumhuriyet Döneminde inşa edilmiş yapılar mevcuttur. Özellikle değerlemeye konu taşınmazın da yer aldığı Çankırı Caddesi ticari aktivite yoğunluğu yüksek bir bölgedir. Binaların zemin katları ticari amaçlı faaliyet gösteren dükkanlar; normal katları ise iş yeri / ofis olarak kullanılmaktadır. Bölgede aynı zamanda bir çok banka hizmet şubesi, otel ve kamu kurum-kuruluşları faaliyet göstermektedir. Taşıt ve insan trafiğinin yoğun olarak gözlendiği bölgenin şehrin merkezi noktalarına çok yakın mesafede (Kızılay'a ~4 km., Atatürk Bulvarı-Gençlik Parkı ~1.5 km) olması nedeniyle ulaşım problemi olmamakla birlikte bölgede otopark problemi yaşanmaktadır.

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

##### **Genel Ekonomik Durum:**

Rapor tarihimiz itibariyle GSMH büyümeye devam etmektedir. Ekonomik parametreler olumlu grafik izlemektedir. Ancak önceki iki yılı oranla büyüme rakamlarında küçülmeler izlenmektedir. 2012 yılının ilk çeyreğinde %3,5, ikinci çeyrekte ise % 3 civarında büyüme gerçekleştirilebilmiştir. Yılın ikinci yarısında da büyümenin aynı ivme ile devam edeceği tahmin edilmektedir.

17.9.2012 tarihinde Merkez Bankası faiz koridorunun üst bandını 150 baz puan indirdi. Banka, gecelik borç verme faiz oranını yüzde 11,5'dan10'a indirdi. Banka 1 haftalık repo faiz oranını yüzde 5,75'te, gecelik borçlanma faiz oranını yüzde 5 olarak bıraktı. Banka, geç likidite borç verme faiz oranını yüzde 14,50'den 13'e düşürdü.

Ayrıca Alınana kararda : "Enerji fiyatlarındaki artışlar ve enflasyonun bir süre daha hedefin üzerinde seyredecek olması fiyatlama davranışlarına dair temkinli bir duruş gerektirmektedir. Kurul, enflasyondaki düşüşün yılın son çeyreğinde belirginleşeceğini tahmin etmektedir. Alınan tedbirlerin krediler, yurt içi talep ve enflasyon beklentileri üzerindeki etkileri dikkatle takip edilecek." denilmektedir.

Bu gelişmeler yüksek faiz oranı sıkı para politikası uygulamasından vazgeçildi olarak algılandı ve ilk tepki bankaların konut ve tüketici kredi faiz oranlarında indirimle gitmesi ile başladı. Piyasa bu indirime cevabı hemen verdi ver konut kredi taleplerinde % 10 luk bir artış yaşandı.

Bu genişlemenin kurumsal kredilerde de yaşanacağı tahmin edilmektedir.

Türkiye kişi başı özel tüketim harcamalarının 2011 yılında 7.350 USD'a ulaşmış olup, 2015 yılına kadar bu rakamın 10.000 USD'na yaklaşacağı tahmin edilmektedir.

### **Konut Sektörü:**

Gayrimenkul piyasasının en önemli argümanı olan banka faiz oraları % 1 in üzerinde kalmaya devam etti ve sıkı maliye politikasının da etkisi ile bankaların konut kredisi büyümesini sınırlama getirdi. 2011 yılında %20 büyüyen konut kredileri, 2011'in ikinci yarısından bu yana azalan bir eğilimle büyümesini devam ettirdi.

Türkiye Bankalar Birliğinin hazırlayıp kamuya sunduğu İstatistik Raporlarından "Türkiye Bankalar Birliği Üyesi bankalardan tüketici kredisi kullandıran 35 bankanın istatistiki bilgileri içeren ve bankaların dönem içindeki gelişmelerini izlemeyi amaçlayan Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Haziran 2012 dönemi Raporu"ndan alıntılarımız aşağıdadır.

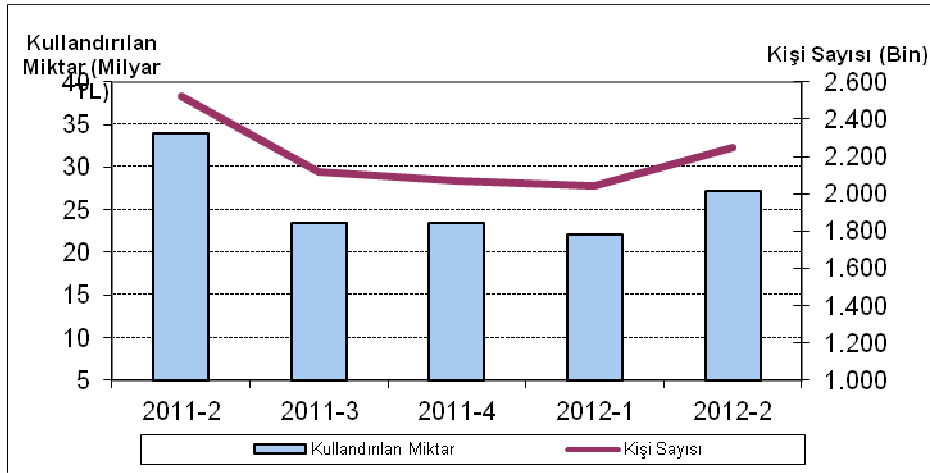
#### Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri (Haziran 2012)

Tüketici kredisi ve konut kredisi kullanan toplam kişi sayısı 13.231.015 kişiye, kredi miktarı ise 168,7 milyar TL'ye ulaştı.

#### Kullandırılan Miktar ve Kişi Sayısı

Nisan-Haziran 2012 döneminde 2.250.672 kişiye, 27,2 milyar TL tutarında tüketici kredisi ve konut kredisi kullandırılmıştır. Kredi kullanan kişi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 11 oranında azalırken, bir önceki üç aylık döneme göre ise yüzde 10 oranında artmıştır. Aynı dönemde kullandırılan kredi miktarı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 20 oranında küçülürken, bir önceki üç aylık döneme göre ise yüzde 23 oranında büyümüştür.

#### Kullandırılan Kredi Miktarı ve Kişi Sayısı (Dönemsel)



### Perakende (AVM) Sektörü

Perakende sektörüne baktığımızda Ekonomi Bakanlığı ile Bilim, Teknoloji ve Sanayi Bakanlığı verilerine göre, 2012 yılının haziran ayı itibariyle Türkiye genelindeki AVM sayısı 309'a ulaştı. Kapalı alan büyüklüğü 8 milyon m<sup>2</sup>'yi buldu. Türkiye'nin 81 ilinden 23'ünde henüz AVM bulunmamaktadır. Bu durum sektörün genişlemesini sürdüreceğini göstermektedir.

Yılın ilk altı aylık döneminde 15 yeni AVM açılışı yapıldı. Yılın son çeyreğinde ve 2013 yılında hizmete girmesi planlanan yaklaşık 50 AVM projesi bulunuyor. Türk Müteşebbislerinin yurt dışında 150 civarında AVM Projesi'ni bitirmeye çalıştığı gelen bilgiler arasında.

Ekonomi yetkilileri her ay en az 3 AVM'nin hizmete girmesini belediklerini bildirdiler. Türk firmalarının AVM açmayı planladığı ülkelerin başında ise Rusya, Libya, İran, Irak, KKTC, Suudi Arabistan geliyor.

Türkiye'de halen faaliyette bulunan 309 AVM'nin yatırım büyüklüğü 35 milyar dolara ulaştı. Söz konusu sermayenin 12 milyar dolarlık kısmı ise yabancıların yatırımlarından oluşuyor. Türkiye'deki AVM'lere yabancı sermayeden yoğun ilgi var ve özellikle Körfez sermayesinin AVM'lere ortak olmak için yoğun çaba harcadığını izlenmektedir.

Perakende sektöründe bölgesel alışveriş merkezleri en büyük paya sahip ve sektörden aldıkları pay %65 ler seviyesindedir. Outletlerin aldıkları pay toplamı ise % 20 ler seviyesindedir. AVM sayısı ve alan büyüklüğü bakımından İstanbul, Ankara, Bursa ve İzmir ön sıralarda yer almaktadır.

Türkiye Perakende sektöründe kiralanabilir alan büyüklüğü ortalaması 110 m<sup>2</sup>/1.000 Kişi ye ulaşmış olup, Ankara 253 m<sup>2</sup>/1.000 kişi ile lider olup, İstanbul 230 m<sup>2</sup>/1.000 kişi ile ikinci konumdadır.

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği'nin verilerine göre, yılın ilk yarısında alışveriş merkezlerinin toplam ciroları yüzde 15 oranında artarak 23 milyar liraya ulaştı. Yıl sonunda 50 milyar liralık ciroya ulaşılması hedeflenmektedir.

### **Ofis Piyasası;**

İstanbul'daki ofis stoku 2012 yılı Eylül Ayı sonu itibariyle yaklaşık 1,5 milyon metrekareye B sınıfı ofis stoku ise 720. bin metrekareye ulaştı.

2012 yılında genel olarak kira rakamlarında önemli değişiklikler yaşanmadı. Avrupa yakası için ortalama 28 USD/m<sup>2</sup> iken Asya Yakasında 21 USD/M<sup>2</sup> seviyesine gelmiştir.

Avrupa Yakası A sınıfı boşluk oranları; % 10 dur.

Asya Yakası A sınıfı boşluk oranları; % 24 ler seviyesindedir.Bu oranın yüksek olma sebebi stoğa yeni giren ofis alanlarının yüksek olmasıdır.

### **Uluslar Arası Sermaye Girişi Ve Uluslar Arası Firma Kuruluşları;**

Ekonomi Bakanlığı, 2012 yılı Eylül Ayı sonunda uluslararası doğrudan yatırım girişini 10.584.000.000 USD olarak açıkladı.

Hazine Müsteşarlığı'ndan derlediği verilere göre, Türkiye'de faaliyet gösteren yabancı şirket sayısı, son 5 yılda 2 kattan fazla artış gösterdi. 1954-2004 yılları arasında 8.192 yabancı şirket faaliyet gösterirken, bu sayı 2005 yılında 10.743'e, 2006 yılında 13.818'e, 2007 yılında 17.348'e, 2008 yılında 20.685'e, 2009 yılında 23.672'e, 2010 yılında 25.055'e ve 2012 yılı Ekim sonunda ise 31.154'e ulaştı.

Ekonomi Bakanlığı da toplamda 31.154 uluslararası sermayeli şirketin Türkiye'de faaliyette bulunduğu açıklanırken, bu şirketlerin, başta toptan ve perakende ticaret olmak üzere, imalat sanayi, gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri sektörlerinde faaliyette buldukları kayda alındı. İmalat sanayisindeki uluslararası sermayeli şirketlerde kimyasal madde ve ürünleri imalatı birinci sırada yer alırken, bunu gıda ürünleri, içecek ve tütün imalatı ve tekstil ürünleri imalatı izledi.

Uluslararası sermayeli şirketin ülke gruplarına göre dağılımına bakıldığında ise AB ülkeleri ortaklık girişim sayısı 16.000 ile birinci sırada yer aldı."

Uluslararası sermayeli şirketlerin içinde Almanya 4 bin 801 şirket ile birinci sırayı alırken, onu 2 bin 343 şirketle İngiltere, bin 983 şirketle Hollanda, 1.308 şirketle İranlılar izledi.



Uluslararası sermayeli şirketin illere göre dağılımına bakıldığında ise İstanbul 16 bin 649 şirketle birinci olurken, İstanbul'u 3 bin 507 şirketle Antalya, bin 936 şirketle Ankara ve bin 681 şirketle İzmir takip etti.

Uluslararası şirketlerin en en fazla ilgi gösterdiği alanlardan biri 4002 şirketle gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri oldu. Yabancı şirketler bu sektörlerin dışında sırasıyla 2.331 şirketle inşaat, 2.172 şirketle ulaştırma haberleşme ve depolama hizmetleri, 1.294 şirketle diğer toplumsal sosyal ve kişisel hizmet faaliyetleri, 514 şirketle elektrik gaz ve su, 510 şirketle madencilik ve taş ocakçılığı, 387 şirketle tarım, avcılık ormancılık ve balıkçılık, 297 şirketle de mali aracı kuruluşlar sektörlerinde faaliyet gösterdi.Yabancı sermayeli şirketler arasında Almanlar 4.256 şirket ile ilk sırada yer aldı. Bu ülkeyi 2.256 şirketle İngilizler, 1.842 şirketle Hollandalılar, 1.308 şirketle İranlılar izledi.

Amerikalılar 1071 şirket kurarken, Azeriler 792, Iraklılar 719, Çinliler 392, Güney Koreliler 167 şirketle ön plana çıktı. Yabancılar arasında en çok tercih edilen il İstanbul oldu. İstanbul'da 13.613 yabancı şirket kurulurken, Antalya'ya 3.097, Ankara'ya 1685, İzmir'e 1497, Muğla'ya ise 1368 şirket kuruldu. Bursa'ya 494, Aydın'a 432, Mersin'e 418, Kocaeli'ne 295, Adana'ya ise 184 şirket kuruldu.

#### Doğrudan Sermaye Girişi

Yıllar	Uluslararası Doğrudan Yatırımlar Girişleri (milyar \$)	Uluslararası Sermayeli Şirket Sayısı (Birikimli)
2001	3,4	4.594
2002	1,1	5.002
2003	1,7	5.951
2004	2,8	7.693
2005	10,0	10.082
2006	20,2	12.913
2007	22,0	16.119
2008	19,5	19.152
2009	8,4	21.960
2010	9,0	25.236
2011	16,1	29.592
2012 Ocak-Ekim	10,6	31.154

Bu verilerden hareketle, Türkiye'nin Ekonomik Trendleri olumlu gelişmekte sonucuna ulaşılmaktadır.

Yabancıların müttekabiliyet (karşılıklılık) ilkesi gözetilmeden Türkiye'den konut satın almasına izin veren Müttekabiliyet Yasası, Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe

girdi. Yılda 20 milyar dolar gelir getirecek yasanın geçmesiyle birlikte yabancılardan olumlu tepkiler alınmaya başladı. İnşaat sektörü temsilcileri taleplerin geldiğini ve önemli satışların görüşme aşamasında olduğunu belirtiyor.

Rapor tarihimiz itibariyle gerek genel ekonomik veriler ve gerek ise gayrimenkul sektörü verileri olumlu seyir işlemektedir.

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

Değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör (tapu takyidat durumu ve taşınmazın mimari proje, ruhsat, iskan v.b. belgelerine ulaşılamamış olması hususları dikkate alınmaksızın) yoktur.

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

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

KAT NO	MAHALLİNDEKİ KULLANIM DURUMU	KULLANIM ALANI (BRÜT-M2)
BODRUM	Kazan dairesi, banka kasa dairesi, kiralık kasa dairesi, arşiv, şoför odası, kapalı otopark,	~810
ZEMİN	Ankara merkez şube lokali (gişeler, vezne, operasyon, pazarlama, sistem odası, müdür yardımcısı odası, wc'ler)	~1200
1.NORMAL	Yönetim Kurulu, Toplantı Odası ve diğer ofis odaları (12 adet oda ve müze)	~930
2.NORMAL	Ankara Ticari Şubesi	~908
3.NORMAL	Perakende Krediler İzleme ve Takip Bölümü Ankara Bölge Müdürlüğü ve Perakende Krediler İzleme ve Yasal Takip Bölümü Ankara Bölge Müdürlüğü (bay-bayan wc, çay ocağı, yönetici odaları)	~908
4.NORMAL	Ankara 1., 2., 3.Bölge Satış Müdürlüğü ve KOBİ Kredileri Tahsis Müdürlüğü (bay-bayan wc, çay ocağı, toplantı odası, ahşap bölmeler ile oluşturulmuş ofis çalışma alanları, yönetici odaları)	~908
ÇEKME KAT	Ankara 2.Bölge Satış Müdürlüğü ve KOBİ Kredileri Tahsis Müdürlüğü (arşiv, sistem odası, ahşap bölmeler ile oluşturulmuş ofis çalışma alanları)	~530
TOPLAM	--	~6.194

Binanın; 3. Normal, 4. Normal ve çekme katlarının 2012 yılı ortalarında tadil edilmiş (yenilenmiş) olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu katlarda, koridor v.b. dolaşım alanları ile ıslak hacim zemin döşemesi granit seramik, ofis alanlarında zemin döşemeleri şap üzeri halı, tavanlar ise alçıpan asma tavan; yönetici odaları ve diğer tüm iç kapılar ahşap olarak yenilenmiştir. Binanın; bodrum katında zeminler yer yer dökme mozaik, yer yer karo mozaik olup yer yer ise seramiktir. Katta zemin ve duvar kaplamaları fasarittir. Zemin katta zemin döşemeleri yer yer halifleks, yer yer ise mermer olup duvar kaplamaları fasarit, tavan kaplamaları ise alüminyum asma tavandır. 1. normal kat binanın aslına uygun (inşa edilmiş olduğu tarih itibari ile) korunmuş olduğu ifade edilen tek katı olup katta yer alan odaların zemin kaplamaları parke, duvarları yer yer ahşap lambri yer yer ise saten badana olup tavanlar fasarittir. Kat holünde zemin kaplamaları mermer olup ıslak hacimlerde zemin ve duvar kaplamaları seramiktir. Diğer katlarda zemin döşemeleri seramik/halifleks/parke kaplı olup duvar kaplamaları büyük ölçüde saten badana, tavanlar ise fasarittir. Her katta bay-bayan wc bölümleri yer almakta

olup bu bölümlerde zemin ve duvar kaplamaları seramik, tavan kaplamaları ise alüminyum asma tavadır. Binanın katlarını birbirine irtibatlandıran merdiven-kat sahanlıklarından 1 adedi halıfleks, diğeri ise mermer ile kaplı vaziyettedir.

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

**-İmar Durumu:** Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; taşınmaz parselinin "Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Projesi" kapsamında olduğu, ayrıca; Ankara Büyükşehir Belediyesi yenileme alanı sınırları dahilinde olduğu, ancak Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanmış olan herhangi bir planının mevcut olmadığı ifade edilmiştir.

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

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

**-Mimari Proje:** 03.11.1972 Tasdik Tarihli mimari proje (Bakınız aşağıdaki önemli açıklama) tetkik edilmiştir. Söz konusu proje uyarınca ilave bina; zemin ve 1 normal kattan ibarettir. Bina, zemin katı otopark (342 m2), 1. katı ise servis (233 m2) bölümlerinden müteşekkil olacak şekilde ve toplam 575 m2 kapalı alanlı olarak projelendirilmiştir.

**Önemli Açıklama:** Yukarıda bilgileri sunulmuş olan belgeler, vaziyet planları dikkate alındığında 1924 yılında inşa edilmiş olduğu bilinen "**ana binanın kuzey cephesinde yapılmış olan ilave inşaat**" ilişkindir. Ana binaya ilişkin olarak ise; gerek resmi kurum kuruluşlarda gerekse mülk sahibi vasıtasıyla herhangi bir evraka (inşaat ruhsatı, iskan, mimari proje v.b.) rastlanmamıştır. Değerlendirmede binanın korunması gerekli kültür varlığı ve/veya eski eser olması da dikkate alınarak mahallinde yapılmış olan tespitlerimiz (yaklaşık kapalı alan tespitinde) dikkate alınmış, taşınmazın yasal herhangi bir probleminin söz konusu olmadığı varsayılmıştır. Raporun geçerliliği bu varsayımın kabulüne bağlıdır.

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

Elektrik (şebeke), su (şebeke), kanalizasyon (şebeke), doğalgaz yakıtlı ısıtma tesisatı (2 adet Demirdöküm marka 1977 model kazan vasıtası ile), jeneratör (Tarmo Marka, 200 kVA kapasiteli), yangın (binanın tüm katlarında yangın dolabı, yangın tüpleri, yangın

ihbar ve ısı dedektörleri mevcuttur), su deposu (22 ton kapasitelidir ve sac malzemeden imaldir), hidrofor, asansör (1 adet 5 duraklı Atatürk Asansörü, 2 adet 7 duraklı, Schindler Marka, 8 kişi taşıma kapasiteli olmak üzere) tesisatları mevcut olan binanın yaklaşık 20 araçlık kapalı otopark, Çam Sokak cephesinde ise ~8 araçlık açık otopark imkanı bulunmaktadır. Değerlemede baz alınan veriler; mahallinde yapılan incelemeler, teknik donanıma ait bilgiler ile piyasadan elde edilen veriler ve tecrübelerimizdir.

#### **4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri**

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve yükümlülüklerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporu 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 yayımlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Raporu 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 değişiklik 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 yayımlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve deprensellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

## 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

### 4-7-1 Olumlu Faktörler

- \*Merkezi konumu, ticari aks üzerinde bulunması
- \*Reklamasyona açık olması
- \*Ulaşım imkanlarının iyi oluşu
- \*Kullanışlı imkanlar sunabilecek alan ve ölçülerde olması

### 4-7-2 Olumsuz Faktörler

- \*Bu tarz gayrimenkullere gelebilecek talebin sınırlılığı,
- \*Binanın (ana) 1924 yılında inşa edilmiş olması ve eski eser olması nedeniyle tadilatına müsaade edilmiyor olması (ve/veya birçok yasal prosedüre bağlı olması),
- \*Bölgedeki otopark probleminin mevcudiyeti ve binadaki otopark kapasitesinin, toplam kullanım alanına göre kısıtlı olması.

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

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

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

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir.

Yöntemin uygulanmasında, geçmiş bilgi ve deneyimimizin yanı sıra tabloda referans alınmış ve genel referans alınmış olan emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur:

**Emsal-1:** Ulus'ta, 14.300.TL/Ay bedel ile kurumsal kiracısı olduğu belirtilen, 800 m2 kapalı alanlı komple bina için 2.400.000.TL talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 437 07 99

**Emsal-2:** Ulus'ta, 35.000.TL/Ay bedel ile kiracısı olduğu belirtilen, 1.422 m2 kapalı alanlı komple bina için 5.500.000.TL talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 328 72 18

**Emsal-3:** Ulus'ta, 1.200 m2 alanlı, komple bina için 1.250.000.USD talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 425 01 55

**Emsal-4:** Ulus'ta, 2.300 m2 alanlı, komple bina için 5.250.000.USD talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0532 518 01 11

**Emsal-5:** Ulus'ta, 1.400 m2 alanlı, komple bina için 3.000.000.TL talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 442 15 00

**Emsal-6:** Ulus, Sanayi Caddesi üzerinde, 40 m2 alanlı dükkan için 650.000.TL talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 419 07 77

**Emsal-7:** Ulus'ta, Anafartalar'da, bodrum katı dahil 600 m2 alanlı dükkan için 2.250.000.TL talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 419 26 66

**Emsal-8:** Ulus'ta, Anafartalar'da, 75 m2 alanlı, 4.katta konumlu ofis için 110.000.TL talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 368 12 13

#### 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 2.700.TL/m<sup>2</sup> olduğu kabul edilmiştir.

4-)Değerleme konusu taşınmazın konumu itibari ile Emsal-1'den %25, Emsal-2'den %15, Emsal-3'den %40 daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.

5-) Değerleme konusu taşınmazın imar durumu, reklamasyon hakimiyeti, kullanılabilirlik imkanı v.b. özellikler itibari ile; Emsal-1'den %25, Emsal-2'den %15, Emsal-3'den %40 daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.

6-) Değerleme konusu taşınmazın yapısal/teknik özellikler itibari ile Emsal-1,Emsal-2 ve Emsal-3'den 100.000.TL daha fazla değerli olduğu kabul edilmiştir.

7-) Değerleme konusu taşınmazın; arsa alanı büyüklüğü ve toplam değer arzı açısından satış kabiliyeti dikkate alındığında; Emsal-1-2-3'den %5 daha az değerli olduğu kabul edilmiştir (Not: Emsal taşınmazların tahmini pazarlık payları da bu düzeltme içerisinde mütala edilmiştir)

Değerleme tablosu aşağıda bilgilerinize sunulmuştur:

Direk Satışların Karşılaştırmalı Verileri	Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Satış değeri (TL)	--	2.400.000	5.500.000	2.250.000
Satış tarihi	--	Satılık	Satılık	Satılık
Kapalı Alanı (m <sup>2</sup> )	6.194	800	1.422	1.200
Fiyat Düzeltmesi-1 (TL) (Kapalı Alan Farkı İçin, Bkz. Kabuller-3)		+14.563.800	+12.884.400	+13.483.800
Konumu	Çok İyi	İyi	İyi	Orta
Fiyat Düzeltmesi-2 (TL) (Konum Farkı İçin, Bkz. Kabuller-4)		+4.645.500	+3.593.565	+4.645.500
İmar Durumu-Reklamasyon Hakimiyeti, Kullanış İmkkanı v.b.	Çok İyi	İyi	İyi	Orta

Fiyat Düzeltmesi-3 (TL) (İmar durumu-Reklamasyon Hakimiyeti, Kullanış İmkanı v.b. Bkz. Kabuller-5)		+4.645.500	+3.593.565	+4.645.500
Fiyat Düzeltmesi- 4:Yapısal/Teknik Özellikler (TL)(Bkz. Kabuller-6)		+100.000	+100.000	+100.000
Fiyat Düzeltmesi-5:Arsa alanı büyüklüğü ve toplam değer arzi açısından satış kabiliyeti	İyi	İyi	İyi	İyi
Fiyat Düzeltmesi-5 (Bkz. Kabuller-7)		-929.100	-1.197.855	-580.687
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		+23.025.700	+18.973.675	+22.294.113
Düzeltilmiş Değer (TL)		<b>25.425.700</b>	<b>24.473.675</b>	<b>24.544.113</b>
Hesaplanan En Yüksek Değer	<b>25.425.700</b>			
Hesaplanan En Düşük Değer	<b>24.473.675</b>			
En Yüksek Değer ile En Düşük Değer Arasındaki Fark	$\frac{25.425.700}{24.473.675}$ $=1,0389-1=0,0389 \leq$ $0,10\checkmark$ $\frac{24.473.675}{25.425.700}$ $=0,962-1=0,038 \leq 0,10\checkmark$			

Değerleme tablosunda yapılmış olan hesaplamalar neticesinde, taşınmazın değerine ilişkin olarak elde edilen değerlerin harmonize edilmesi neticesinde, düzeltilmiş değer: **25.000.000.TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### 4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ilave edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir. Değerlemede bu yöntem, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin genel karakteristik yapısı ve bölgede boş arsa emsaline ulaşılamamış olması nedeniyle, başka bir ifade ile piyasaca desteklenmediğinden kullanılmamıştır. Ayrıca değerlendirme konumuz olan taşınmaz; "1.Grup korunması gerekli taşınmaz (tarihi eser)" vasfındadır. Bu nedenle, arsa+binası ile bir bütün olarak değerlendirilmesinin zaruri olduğu, üzerine; boş arsa+bina+girişimci karı gibi bir maliyet yaklaşımı yapılmasının uygulanabilir olmadığı düşünülmektedir.



#### 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:** Ulus'ta, hali hazırda satılık durumda olan 800 m2 kapalı alanlı komple binanın hali hazır mevcut kira bedelinin 14.300.TL/Ay olduğu ifade edilmiştir. İrtibat Tel: 0312 437 07 99

**Emsal-2:** Ulus'ta, hali hazırda satılık durumda olan 1.422 m2 kapalı alanlı komple binanın hali hazır mevcut kira bedelinin 35.000.TL/Ay olduğu ifade edilmiştir. İrtibat Tel: 0312 328 72 18

**Emsal-3:** Ulus'ta, Hacıbayram Mevkii'nde, 7.katta, 100 m2 alanlı ofis için 1.400.TL/Ay kira talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312 427 14 92

**Emsal-4:** Ulus'ta, Rüzgarlı'da, 160 m2 zemin + 200 m2 bodrum depo alanlı dükkan için 10.000.TL/Ay kira talep edilmektedir. İrtibat Tel: 0312360 00 59

Değerleme konusu binanın birim m2 aylık kira bedelinin tespitinde, binanın özellikle konumu, özellikle köşe pozisyonda olması, yapısal ve teknik özellikleri, reklamasyon hakimiyeti ve özel bir bina olması hususları 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)	6.194
M2 Kira Bedeli TL	32,5
Kapitalizasyon Oranı	0,090
HESAPLAMALAR	
Bina Kapalı Alanı (m2)	6.194
Aylık Kira bedeli TL/m2	32,5
Aylık Brüt Kira bedeli TL	201.305
Kira Kayıpları % 6 TL	12.078
Mülk Giderleri % 2	4.026
Aylık Net Kira Bedeli TL	185.201
Yıllık Net Kira Bedeli TL	2.222.412
Gayrimenkul Değeri TL	24.693.466
<b>Düzeltilmiş/Yuvarlatılmış Gayrimenkul Değeri TL</b>	<b>24.700.000</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 (taşınmazın eski eser olması hususu dikkate alınmaksızın) bulunmamaktadır.

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

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

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

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 Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Bu değerlendirme, çalışmada; değerlendirme konusu taşınmazın değerine ilişkin olarak; Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması neticesinde; **25.000.000 TL**, Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması neticesinde ise; **24.700.000.TL** bulunmuştur. Her iki yöntemle hesaplanan değerlerin harmonize edilmesi neticesinde taşınmazın değeri; **24.900.000.TL (Yirmidörtmilyondokuzyüzbintürklirası)** olarak tespit edilmiştir.

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

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

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

Taşınmaza ilişkin olarak sadece 1973 yılında yapılan ilave inşaatla ilişkin resmi belgelere ulaşılabilmiş, ana binaya ilişkin herhangi bir belgeye ulaşılamamıştır. Değerlendirmede binanın korunması gerekli kültür varlığı ve/veya eski eser olması da dikkate alınarak mahallinde yapılmış olan tespitlerimiz dikkate alınmış, yasal herhangi bir probleminin olmadığı varsayılmıştır. Raporun geçerliliği bu varsayımların kabulüne bağlıdır.

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

Bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 6

### 6- SONUÇ

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

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahalle 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 05.12.2012 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, 796 Ada, 5 parselde kayıtlı, seneden "Kargir Bina ve Garaj ve Arsa" vasıflı kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiş olan gayrimenkulün Cari Pazar değeri;

**KDV Hariç : 24.900.000.TL (Yirmidörtmilyondokuzyüzbintürklirası)**

**KDV Değeri : 4.482.000.TL (Dörtmilyondört yüzseksenikibintürklirası)**

**KDV Dahil Toplam Değer : 29.382.000.TL (Yirmidokuzmilyonüç yüzseksenikibintürklirası)**

**Sigorta Değeri : 10.592.000 TL**

Olarak hesap ve takdir edilmiştir. Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan

**Abdullah ALKAN**

**Değerleme Uzmanı**

SPK Lisans No: 400228



**Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

SPK Lisans No: 400131



Değerlemeyi Kontrol Eden

**A. Ozan FİRUZBAY**

**Değerleme Uzmanı**

SPK Lisans No: 400209



**S. Selda AKAY**

**Değerleme Uzmanı**

SPK Lisans No: 400326



Şirket KaŐe ve İmzası



## EKLER

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