

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
1163 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDEKİ
9 KATLI KIZILAY BANKA HİZMET BİNASI
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	15.11.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	15.11.2013
DEĞERLEME TARİHİ	16.12.2013
RAPOR TARİHİ	20.12.2013
RAPOR NO	İŞGYO-1311004
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	T. İŞ BANKASI A.Ş.KIZILAY HİZMET BİNASI (1163 ADA,4 PARSEL)
DEĞERLEME ADRESİ	GMK BULVARI NO: 8 KIZILAY-ÇANKAYA/ANKARA (UAVT 1084315991)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

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
- 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 Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - 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 630.000.000.-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 niliğindedir.

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 20.12.2013 tarih ve İŞGYO-1311004 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Onur ÖZGÜR ve A.Ali YERTUT değerleme işleminde görev almıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KIZILAY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	1163
Parsel No	:	4
Alanı	:	873 m ²
Vasfı	:	BETONARME KARKAS APARTMAN
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Cins Tashihli
Sahibi	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No	:	15809
Cilt No	:	2
Sayfa No	:	145
Tapu Tarihi	:	30.12.2004

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde 12.11.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde;

İpotek: T. İş Bankası A.Ş. lehine 17.07.2012 tarih, 33785 yevmiye numarası ile 11.000.000.- USD tutarında 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.

(İş GYO A.Ş. ' den alınan bilgiye göre; söz konusu ipotek Şirketin portföyünde yer alan projeler ile geliştirilmesi planlanan gayrimenkul projelerine kaynak sağlanması amacıyla Şirketçe yurtdışından temin edilecek finansmanın teminatını teşkil etmek üzere tesis edilmiştir. Bu nedenle ilgili ipoteğin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

Kira Şerhi: TEK lehine 99-yıl müddetle katta trafo yeri için 250-TL bedelle kira şerhi. Türkiye Elektrik Kurumu 18.08.1993 tarih, 4809 yevmiye

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 taşınmaz için talep edilen resmi imar durum belgesi Taşınmazın bağlı olduğu Belediye'nin yetkilerinin (B.Şehir veya Şehircilik Bakanlığına bağlı olmasına göre) imar durumunu değiştirebileceği ve bu konuda henüz netlik oluşmaması nedeniyle temin edilememiştir. Parselin imar durumu ile ilgili yazılı bilgi alınamamış olup Parselin şifahi alınan imar durumunda Ayrık nizam, Ticaret Alanı imarlı olduğu ve hmax:27.50 mt. olduğu öğrenilmiştir.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde 12.06.2013 tarihinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ait 01.04.1992 tasdik tarihli mimari proje incelenmiştir. Projesinde de mahallinde olduğu üzere bina 3 bodrum, zemin, 8 normal ve penthouse katından oluşmaktadır. Çankaya Belediyesi tarafından verilmiş 24.04.1992 tarih, 118 sayılı yapı ruhsatı, 07.02.1997 tarih, 77 / 97 sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın projesine uygun kullanıldığı gözlemlenmiştir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerindeki yapı, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı, 8 kapı nolu, 1163 ada, 4 parsel numaralı 9 katlı T. İş Bankası A.Ş. Hizmet binasıdır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

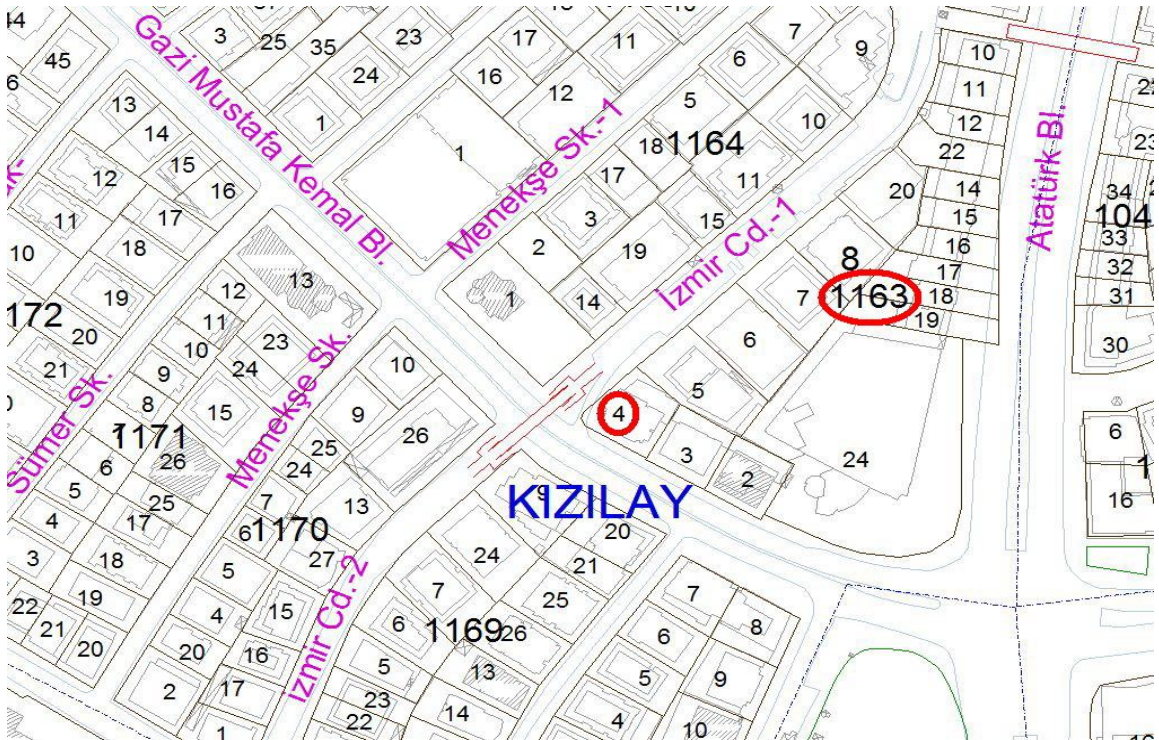
Değerleme konusu gayrimenkul; Ankara İli Çankaya İlçesi sınırları dâhilinde Kızılay olarak bilinen semt içerisinde, bölgenin en önemli ticari akslarından birisi konumundaki Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede, Milli Piyango Genel Merkez Binası, Gümrük Müsteşarlığı, Devlet Personel Başkanlığı, İşhanları, Hotel'ler ve ticari dükkanlar bulunmaktadır.

Bölge gerek ticari, gerek tarihi dokusu, gerekse ulaşım özellikleri açısından ilin en merkezi bölgelerinden biridir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza ulaşım özel araçlarla, metro ve ankaray demir yollarıyla ve toplu taşıma araçlarıyla sağlanmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı, 8 kapı nolu, 1163 ada, 4 parsel numaralı, 873 m² arsa üzerinde 9 katlı T. İş Bankası A.Ş. Hizmet binasıdır.

Taşınmaz 3 bodrum, zemin, 8 normal kat ve penthouse katından oluşmaktadır.

3.Bodrum kat: 561 m² kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden otopark olarak planlanmıştır. Mevcutta otopark ve Kızılay şube'nin arşivi olarak kullanılmaktadır.

2.Bodrum kat: 561 m² kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden otopark olarak planlanmıştır. Mevcutta otopark olarak kullanılmaktadır.

1.Bodrum kat: 561 m² kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden otopark, sığınak, elektrik odası, klima santrali, kasa dairesi olarak planlanmıştır. Mevcutta kasa dairesi, kazan dairesi, jeneratör odası, trafo odası, asansör makine dairesi ve Kızılay Ticari şube arşivi olarak kullanılmaktadır.

Zemin Kat: 518 m² kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden banka şubesi olarak planlanmıştır. Mevcutta Kızılay Şube olarak faaliyet göstermekte olup, mevcut katın arka yan cephesinde araç asansörü bulunmaktadır.

1.Normal Kat: 277 m² kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden banka şubesi ve teras alanı olarak planlanmıştır. Mevcutta Kızılay şube olarak faaliyet göstermektedir.

2.Normal Kat: 371 m² kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden banka şubesi olarak planlanmıştır. Mevcutta Kızılay Şube olarak faaliyet göstermektedir.

3.Normal Kat: 371 m² kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden banka şubesi olarak planlanmıştır. Mevcutta Kızılay Ticari Şube olarak faaliyet göstermektedir.

4.Normal Kat: 371 m² kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden banka şubesi olarak planlanmıştır. Mevcutta Kızılay Ticari Şube olarak faaliyet göstermektedir.

5.Normal Kat: 371 m² kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden banka şubesi olarak planlanmıştır. Mevcutta boş konumda olup, kullanılmamaktadır.

6.Normal Kat: 371 m² kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden banka şubesi olarak planlanmıştır. Mevcutta Sağlık İşleri Sosyal İşler Ankara Birimi olarak faaliyet göstermektedir.

7.Normal Kat: 371 m² kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden banka şubesi olarak planlanmıştır. Mevcutta emekliler derneği olarak faaliyet göstermektedir.

8.Normal Kat: 371 m² kullanım alanına sahip olan kat projesine istinaden banka şubesi olarak planlanmıştır. Mevcutta Emekliler lokali olarak faaliyet göstermektedir.

Penthouse Kat: Gezilebilir teraas konumludur. Klima ve soğutma tesisi bulunmaktadır.

Toplamda 5075 m² kapalı alana sahip olup, 100 m² penthouse alanlıdır. Yapı kullanma izin belgesi,yapı ruhsatı ve mevcut durumu proje alanı ile uyuşmaktadır.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K
Yapı Nizamı	:	AYRIK
Yapı Sınıfı	:	4-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	:	MEVCUT
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	GAZİ MUSTAFA KEMAL BULVARI - İZMİR CADDESİ
Cephesi	:	KUZEY - BATI
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

Konu yapı içerisinde bodrum katlar karo mozaik, duvar ve tavanlar plastik boya, zemin ve 4. normal katlar banka şubesi olup, zeminler granit seramik, duvarlar saten boya, tavanlar alçıpan asma tavan, 5.kat boş konumda olup, zemin seramik, duvarlar saten boya, tavan pvc alçıpan, 6.normal katta zemin seramik, duvarlar saten boya, tavanlar, plastik boya, 7.normal katta zeminler seramik, duvarlar saten boya, tavanlar plastik boya, 8.normal katta zeminler laminant parke duvarlar saten boya, tavanlar plastik boyalıdır. Her katta bay ve bayan wc'ler ile mutfakçık alanları bulunmaktadır. Tüm Wc'ler de zeminler seramik, duvarlar tam fayans kaplıdır.

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.[44] 2001 yılı itibariyle Gayri Safi Yurtiçi Hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45.3'ü ticaretten kaynaklanmaktaydı. 2001 yılında en hızlı gelişen ekonomik sektör yılda %231 ile "banka hizmetleri", en hızlı gerileyen sektör ise "madencilik ve taş ocakçılığı" idi (%-55) Türkiye gayrisafi millî hasıla'sının %9'una sahiptir.

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, 2000 Yılı Genel Sayım sonuçlarına göre; toplam nüfusu 769.331'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. Çankaya Cumhurbaşkanlığı konutu 483 dönümlük bir alan üzerinde kurulmuştur. 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, Kuşlu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır.

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 verişi 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 görülmektedir.

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 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) dahilinde inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasaının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Taşınmaza ait yazılı resmi imar durumu belgesi ilgili Belediyesi'nden temin edilememiştir.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çankaya Tapu Müdürlüğü 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.
- * Taşınmazın cadde cephesi büyük olmasından dolayı tabela ve reklam kabiliyeti yüksektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede yaşanan otopark sorunu ve taşınmazların kısıtlı otopark alanına sahip olmasıdır.

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, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası 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

T.İş Bankası A.Ş. Sirkeci Hizmet Binası' nın pazar değerinin tespitinde değerlemesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

* WORLD TİCARİ GAYRİMENKUL

Tel 0 312 419 19 02

Konu taşınmaz ile aynı noktada olduğu beyan edilen, konum olarak belirtilmeyen, toplam 3621 m² kapalı alanlı, aylık net 142.200-TL kira bedeli olan ana gayrimenkul 23.000.000-TL bedelle satışa çıkarılmıştır.

23.000.000-TL / 3621 m² = 6.352-TL/m²

142.200-TL / 3621 m² = 39-TL/m²-Ay

* BEYKENT GAYRİMENKUL

Tel 0 312 230 25 44

Taşınmaza yakın konumda Sakarya Caddesi üzerinde, aylık 100.000-TL kira getirisi olduğu beyan edilen toplam 2.200 m² kapalı alanlı olarak pazarlanan bina için 15.500.000-TL istenmektedir.

15.500.000-TL / 2200 m² = 7.045-TL/m²

100.000-TL / 2200 m² = 45-TL/m²-Ay

* BEYKENT GAYRİMENKUL

Tel 0 312 230 25 44

Taşınmaz ile aynı aks üzerinde dükkan konumlu bölümün aylık 65.000-TL kira getirisi, dükkan üzeri büroların ise aylık 13.000-TL kira getirisi olduğu beyan edilen bodrum, zemin, 8 normal katlı toplam 1600 m² kapalı alana sahip olduğu belirtilen ana gayrimenkul 15.000.000-TL bedelle satışa çıkarılmıştır.

15.000.000-TL / 2200 m² = 6.818-TL/m²

78.000-TL / 1600 m² = 48-TL/m²-Ay

* BEYKENT GAYRİMENKUL

Tel 0 312 230 25 44

Taşınmaz ile aynı aks üzerinde aylık 110.000-TL kira getirisi olduğu beyan edilen 2 bodrum, zemin, 8 normal katlı toplam 2600 m² kapalı alana sahip olduğu belirtilen ana gayrimenkul 26.000.000-TL bedelle satışa çıkarılmıştır.

26.000.000-TL / 2600 m² = 10.000-TL/m²

110.000-TL / 2600 m² = 42-TL/m²-Ay

WORLD TİCARİ GAYRİMENKUL

* 0 312 419 19 02

Taşınmaz ile aynı aks üzerinde aylık 140.000-TL kira getirisi olduğu beyan edilen 2 bodrum, zemin, 8 normal katlı toplam 3500 m² kapalı alana sahip olduğu belirtilen ana gayrimenkul 29.500.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır.
 $29.500.000\text{-TL} / 2600\text{ m}^2 = 8.428\text{-TL/m}^2$
 $140.000\text{-TL} / 2600\text{ m}^2 = 54\text{-TL/m}^2\text{-Ay}$

* METROPOL EMLAK

0 312 436 23 78

Konu taşınmaza yakın konumda Karanfil Sokak üzerinde, 400 m² yüzölçümüne sahip, parsel üzerinde yer alan bina yıkım aşamasında olup, arsasına 4.500.000-TL istenmektedir.
 $4.500.000\text{-TL} / 400\text{ m}^2 = 11.250\text{-TL/m}^2$

* CM EMLAK

0 312 441 58 58

Konu taşınmaza yakın konumda Selanik 2 Sokak üzerinde, 1 bodrum, zemin, asma, 4 normal katlı, aylık 18.000-TL kira getirisi olduğu beyan edilen toplam 1200 m² kapalı alana sahip ana gayrimenkul 5.100.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır.
 $510.000\text{-TL} / 1200\text{ m}^2 = 4.250\text{-TL/m}^2$
 $18.000\text{-TL} / 1200\text{ m}^2 = 15\text{-TL/m}^2\text{-Ay}$

* EMLAKZADE

0 312 473 54 00

Konu taşınmaz ile aynı aks üzerinde 720 m arsa üzerine, bodrum, zemin, asma, 6 normal katlı toplam 3000 kapalı alanlı, aylık 141.000-TL kira getirisi olduğu beyan edilen ana gayrimenkul 26.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır.
 $26.000.000\text{-TL} / 3000\text{ m}^2 = 8.666\text{-TL/m}^2$
 $141.000\text{-TL} / 3000\text{ m}^2 = 47\text{-TL/m}^2\text{-Ay}$

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (NORMAL KAT BÜRO)							
BİLGİ	ANA GAYRİMENKUL ÜN TAMAMI	WORLD TİCARİ GAYRİMENKUL 0 312 419 19 02	BEYKENT GAYRİMENKUL 0 312 230 25 44	BEYKENT GAYRİMENKUL 0 312 230 25 44	BEYKENT GAYRİMENKUL 0 312 230 25 44	WORLD TİCARİ GAYRİMENKUL 0 312 419 19 02	EMLAKZADE 0 312 473 54 00
SATIŞ FİYATI		23.000.000	15.500.000	15.000.000	26.000.000	29.500.000	26.000.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-	-	-	-
ZAMAN DÜZELTME Sİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	5.175,00	3.621	2.200	2.200	2.600	2.600	3.000
BİRİM M ² DEĞERİ		6.352	7.045	6.818	10.000	11.346	8.667
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		-10%	-20%	-20%	-20%	-20%	-10%
KAT							
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	ORTA İYİ	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER							
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-40%	-40%	-40%	-40%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	4.691	4.446	4.227	4.091	6.000	6.808	6.067

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın mevki, iç mekan özellikleri, alanı, katları dikkate alınarak birim m² değeri olarak 4.690.-TL/m² takdir edilmiştir. **Bu yöntem ile taşınmazın değeri olarak 24.271.000-TL takdir edilmiştir.**

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU				
Alanı (m ²)	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Taşınmazın Değeri (-TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
5.175,00	5.175,00	4.690	24.270.750,00	24.271.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapıların inşası tamamlanmış olduğundan bu yöntem 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 kiraları 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. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 9 - % 10,5 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı %10 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplama doğrultusunda oluşturulan aşağıdaki net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, **Taşınmazın bu yöntemle göre değeri olarak 22.977.000-TL takdir edilmiştir.**

Taşınmazın Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri
5.175,00	37,00	2.297.700,00	10,0%	22.977.000,00

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 Yaklaşım Yöntemine göre;
Taşınmazın değeri: **24.271.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
Taşınmazın değeri: **22.977.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak 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 ibra 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.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın mevkii, iç mekan özellikleri, alanı, katları dikkate alınarak büro katlarında kira birim m² değeri için 17.-TL/m², 1.bodrum, zemin ve 1 normal katında (dükkan konumlu düşünölmüş) kira birim m² değeri için 86.-TL/m², 2.bodrum, 1.bodrum ve penthouse katları da dikkate alınarak ortalama kira birim m² değeri için 37.-TL/m² takdir edilmiştir.

6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde 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 uyarınca değerlemeye konu olan taşınmazın "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

Rapor konusu 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

20.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

24.271.000 .-TL

(YirmidörtmilyonikiyüzyetmişbirbinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

28.639.780 .-TL

Sigorta değeri için;

5.382.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
24.271.000	11.782.039	8.576.325	28.639.780

1 USD = 2,0600 .-TL

1 EURO = 2,8300 .-TL

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A.Ali YERTUT

Lisans No: 400544

- * 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.