

ALLIANZ SİGORTA A.Ş.

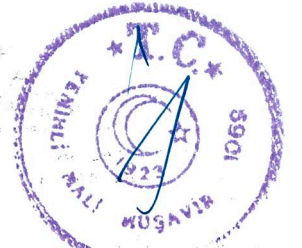
İSTANBUL, KADIKÖY, 19 MAYIS MH. 2 ADET OFİS

DEĞERLEME RAPORU

ALZ – 1312 – 27508

Allianz Sigorta A.Ş.

İSTANBUL, 19 Aralık, 2013







KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,  
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,  
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey  
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey  
Tel : +90 (212) 368 84 39  
Fax : +90 212) 231 91 39

İstanbul, 19.12.2013

Sn. Berna Doğançioğlu  
Allianz Sigorta A.Ş.  
Altunizade Mh. Kısıklı Cd. No:13  
Üsküdar / İstanbul

Konu : Değerleme Raporu ALZ-1312-27508

Vaki talebiniz üzerine "19 Mayıs Mh. Sümer Sk. Sümko Sitesi Zitaş Blokları D1 Blok No:3G K:1 D:4 K:2 D:6 Kadıköy / İstanbul" adresindeki Koç Allianz Sigorta A.Ş.'ne ait mülkler; 13.12.2013 tarihinde gezilerek dikkatle incelenmiştir. Talep edilen mülke ilişkin Değerleme Raporumuzu yazımız ekinde takdim ediyoruz.

Yaptığımız piyasa araştırması ve değerlendirme hesapları sonucunda konu mülkün bugünkü durumuyla ve güncel piyasa şartlarında, 19.12.2013 tarihi itibarıyla, **yasal kısıtlamalar dikkate alınmadan**, peşin ve nakit kat mülkiyet hakkı değerlerini,

4 bağımsız bölüm numaralı mülk için

460.000.- TL

(Dörtüüaltmışbin - Türk Lirası)

6 bağımsız bölüm numaralı mülk için

460.000.- TL

(Dörtüüaltmışbin - Türk Lirası)

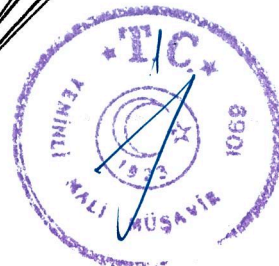
olarak tahmin ettiğimizi, bu değerle mülklerin makul bir pazarlama süreci içinde "alıcısı az" olduğunu, tapu kayıtlarında TEK lehine kira şerhi ve Koç Allianz A.Ş. lehine ipotek bulunduğunu bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,



ALZ-1312-27508 KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
Form-041 / RPT DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.  
PR-007

Allianz Sigorta A.Ş.







KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,  
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,  
34363 Osmanbey - İstanbul - Turkey  
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey  
Tel : +90 (212) 368 84 39  
Fax : +90 212) 231 91 39

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

REFERANS NO	ALZ-1312-27508	DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2013
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Allianz Sigorta A.Ş.		
GAYRİMENKULÜN ADRESİ	19 Mayıs Mh. Sümer Sk. Sümko Sitesi Zitaş Blokları D1 Blok No:3G K:1 D:4 K:2 D:6 Kadıköy / İstanbul		

### 1. TAPU BİLGİLERİ

İLİ	İstanbul	PAFTA	206
İLÇESİ	Kadıköy	ADA	3292
BUCAĞI	-	PARSEL	171
MAHALLESİ	-	YEVMIYE NO	9159
KÖY	Kozyatağı	CİLT NO	307
SOKAK	-	SAYFA NO	4 Nolu Daire: 30359 6 Nolu Daire: 30361
MEVKİİ	-	SIRA NO	-
YÜZÖLÇÜMÜ	24.844 m <sup>2</sup>	TARİH	06.04.2011
NİTELİĞİ	A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, C1, C2, C3, C4, C5, C6, D1, D2, E1, E2, E3, F1, F2, F3, G1, G2, G3, G4, G5, I2, M1 Natamam L1 Tamam Bahçeli Kargir Apartman		
SAHİBİ	-		

### BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ

SAHİBİ	Allianz Sigorta A.Ş.		
MÜLKİYET TÜRÜ	Kat mülkiyeti	BLOK NO	D1
PROJE NO	-	KAT	B.B.4: Kat 1; B.B.6: Kat 2
BÖLÜM NO	4 - 6	ARSA PAYI	400/189500
NİTELİĞİ	Daire		

### YASAL KISITLAMALAR

İstanbul İli Kadıköy İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan TAKBİS kayıtlarına göre konu mülkler üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

- A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, C1, C2, C3, C4, C5, C6, D1, D2, E1, E2, E3, F1, F2, F3, G1, G2, G3, G4, G5, I2, M1 Natamam L1 Tamam Bahçeli Kargir Apartman KM'ne çevrilmiştir (Tarih: 04.03.2013 ve Yevmiye: 5932)

- KİRA ŞERHİ: T.E.K. lehine kira şerhi (Tarih: 01.12.1987 – Yevmiye: 3507)

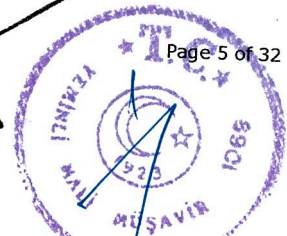
**4 Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde;**

Koç Allianz Sigorta A.Ş. lehine, 1. Dereceden, 340.000 TL'lik ipotek (Tarih: 06.07.2005 – Yevmiye: 10841)

**6 Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde;**

Koç Allianz Sigorta A.Ş. lehine, 2. Dereceden, 340.000 TL'lik ipotek (Tarih: 06.07.2005 – Yevmiye: 10841) bulunmaktadır.

Allianz Sigorta A.Ş.





**REEL**

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

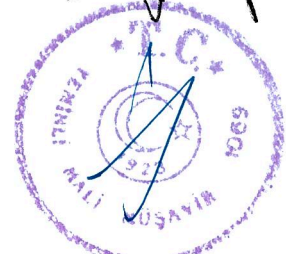
**ALLIANZ SIGORTA****GENEL MUDURLUK**

BERNA DOĞANCIOĞLU

**ALLIANZ SİGORTA  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

AL-1312002

<b>Allianz</b>	
Gideceği Servis	Sn Berna Doğancıoğlu
23 Aralık 2013	
Kayıt No:	762807
Cinsi	:

**Allianz Sigorta A.Ş.**




**RAPOR BİLGİLERİ**

RAPORUN SUNULDUĞU MERCİ	ALLIANZ SİGORTA A.Ş.
TALEP TARİHİ	11.12.2013
DEĞERLEME TARİHİ	12.12.2013
RAPOR TARİHİ	17.12.2013
RAPOR NO	AL-1312002
DEĞERLEME TÜRÜ	2 ADET DAİRENİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	19 MAYIS MAH. SÜMKO SİTESİ SÜMER SOKAK D1 BLOK NO:36
UAVT KODU	4 NOLU B.B. (1440744314) 6 NOLU B.B. (1441944277)
	KADIKÖY / İSTANBUL

**DEĞERLEME KURULUŞUNU VE HİZMETİ ALAN KURUMU TANITICI BİLGİLER**

DEĞERLEME KURULUŞUNUN UNVANI VE ADRESİ	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL
KURUMUN UNVANI VE ADRESİ	ALLIANZ SİGORTA A.Ş. Bağlarbaşı Kısıklı Cad.No:13 34662 Altunizade/İstanbul
KURUMUN DEĞERLEMEYE İLİŞKİN TALEBİNİN KAPSAMI	İş bu raporun "Rapor Bilgileri" bölümünde adresi ve "Tapu Sicil Kayıtları" bölümünde tapu kaydı verilen gayrimenkulün güncel piyasa değerinin takdiridir. Rapor hazırlanırken varsa, getirilen sınırlamalar ve oluşan kısıtlayıcı koşullar "Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler" bölümünde belirtilmiştir.



Allianz Sigorta A.Ş.




**REEL**

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

**TAPU BİLGİLERİ**

İLİ	: İSTANBUL	MEVKİİ	:
İLÇESİ	: KADIKÖY	SINIRI	: PLANINDADIR
BUCAĞI	:	YEVMIYE NO	: 9159
MAHALLESİ	: KOZYATAĞI	CİLT NO	: 307
KÖYÜ	:	SAHİFE NO	: 30359-30361
SOKAĞI	:	TAPU TARİHİ	: 06.04.2011

**ANA GAYRİMENKUL**

PAFTA NO	: 206	PARSEL NO	: 171
ADA NO	: 3292	YÜZÖLÇÜMÜ	: 24844,00 M <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	: A1,A2,A3,A4,A5,A6,A7,C1,C2,C3,C4,C5,C6,D1,D2,E1,E2,E3,F1,F2,F3,G1,G2,G3,G4,G5,L2, M1 NATAMAM L1 TAMAM BAHÇELİ KARGİR APARTMAN		

**BAĞIMSIZ BÖLÜM**

NİTELİĞİ	: DAİRE	MALİKİ	: ALLIANZ SİGORTA A.Ş.
ARSA PAYI	: 400 / 189500	HİSSE ORANI	: 1 / 1
BLOK NO	: D1	EKLENTİSİ	:
KAT NO	: 1	TAPU CİNSİ	: KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>
BAĞ.BÖL. NO	: 4		: KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>

**BAĞIMSIZ BÖLÜM**

NİTELİĞİ	: DAİRE	MALİKİ	: ALLIANZ SİGORTA A.Ş.
ARSA PAYI	: 400 / 189500	HİSSE ORANI	: 1 / 1
BLOK NO	: D1	EKLENTİSİ	:
KAT NO	: 2	TAPU CİNSİ	: KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>
BAĞ.BÖL. NO	: 6		: KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>

**TAKYİDAT BİLGİLERİ**

Kadıköy İlçesi, Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 12.12.2013 tarihinde yapılan incelemede, değerlendirme raporu konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Bilgiler takbis belgesi şeklinde alınmıştır.

\* 06.07.2005 Tarih 10841 yev. İle ALLIANZ SİGORTA A.Ş. lehine 340.000.-TL tutarında 1. dereceden FBK süreli ipotek bulunmaktadır. "4 nolu b.bölüm üzerindedir."

\* 17.03.2006 Tarih 16239 yev. İle ALLIANZ SİGORTA A.Ş. lehine 340.000.-TL tutarında 2. dereceden FBK süreli ipotek bulunmaktadır. İlave ipoteğin serbest dereceden istifade hakkı vardır. "6 nolu b.bölüm üzerindedir."

\* 01.12.1987 Tarih 3507 yev. İle T.E.K lehine kira şerhi bulunmaktadır.

\* 04.03.2013 Tarih 5932 yev. İle A1,A2,A3,A4,A5,A6,A7 ,,C1,C2,C3,C4,C5,C6, D1,D2,E1,E3,F1,F2,G1,G2,G3,G4,G5, L2,M1 NA TAMAM L1VE C5 TAMAM BAHÇELİ KARGİR APARTMAN..KM ne Çevrilmiştir.

\* 05.04.1988 Tarihli Yönetim Planı bulunmaktadır.

Allianz Sigorta A.Ş.




**DEĞERLEME**

**MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ** = 1.100.000 .-TL

Mevcut durumda taşınmazların ortak kullanımda olması ve taşınmazlar projesine göre büyüme olma nedeni ile mevcut durum değeri yasal durum değerinden farklı takdir edilmiştir.

**YASAL DURUMA ESAS DEĞERİ** = 1.050.000 .-TL

Taşınmazların her biri için 525.000 TL değer öngörülmüştür.

**SİGORTAYA ESAS DEĞERİ** = 140.400 .-TL

Bu bedel; Resmi Gazete'de yayınlanmış T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2013 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri hesabına göre yapılmıştır.

4 nolu bb 585 TL/M<sup>2</sup> X 120 M<sup>2</sup> = 70.200 .-TL

6 nolu bb 585 TL/M<sup>2</sup> X 120 M<sup>2</sup> = 70.200 .-TL

**EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIMI** =

En etkin ve verimli kullanım şeklinin belirlenmesinde; taşınmazın bu kullanıma fiziksel olarak dönüşüm olanağının bulunduğu, yasal olarak bir problem olmadığı, finansal olarak karşılanabilir maliyette ve en fazla verimin alınabileceği varsayılmıştır.

**DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SATIŞ KABİLİYETİ**

ÇOK İYİ

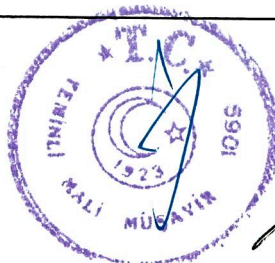
İYİ

ORTA

ZOR

ÇOK ZOR (SATILAMAZ)

Taşınmazın merkezi konumda bulunması, ulaşım imkanlarının iyi durumda olması ve kat mülkiyetli olmasından dolayı satış kabiliyetinin "iyi" nitelikte olduğu öngörülmektedir.



Allianz Sigorta A.Ş.





### SONUÇ

Bu bilgiler doğrultusunda 2 adet taşınmazın yasal durumuna esas  
12.12.2013 tarihli arsa payı dahil toplam değeri için,

**1.050.000 .-TL (BirmilyonellibinTürkLirası)**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ		
TL	EURO	USD
<b>1.050.000</b>	<b>373.559</b>	<b>514.605</b>

1 USD = 2,0404 .-TL ( 12.12.2013 Tarihli TCMB Efektif Satış Kuru)

1 EURO = 2,8108 .-TL ( 12.12.2013 Tarihli TCMB Efektif Satış Kuru)

#### HAZIRLAYAN



Ozan ALDOĞAN  
Değerleme Uzmanı

#### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



Eren KURT  
Değerleme Firması Yetkili Ortağı  
SPK Lisans No: 402003

\* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde kurumumuzdaki kayıtlar esastır.

\* Raporda belirlenen değerlere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.

\* Tapu sicil kaydındaki takyidatlar, değer belirleme aşamasında göz önünde bulundurulmamıştır.

\* Bu rapor; Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde 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.



Allianz Sigorta A.Ş.



Ek:918

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ALLIANZ SİGORTA A.Ş.**

**CAFERAĞA MAHALLESİ / 835 ADA 101 PARSEL  
KARGİR İŞYERİ**

**KADIKÖY/ İSTANBUL**

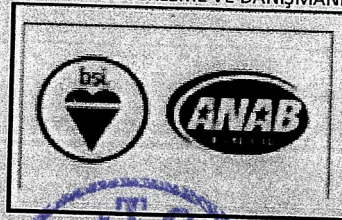
**ARALIK 2013**

**13\_400\_154\_2**



**HARMONİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



**Allianz Sigorta A.Ş.**



**1. RAPOR BİLGİLERİ**

<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	: İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caferağa Mahallesi, 43 Pafta, 835 Ada, 101 parselde yer alan "2B+Z+5NK"lı Kargir İşyeri" nitelikli taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI</b>	: 25.12.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 27.12.2013
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 31.12.2013
<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 13_400_154_2
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu taşınmazın satış değerinin tespiti ile ilgili şirketimizce 18.12.2009 tarih 10_207_002 sayılı, 16.03.2011 tarih 11_400_128/04 sayılı, 06.12.2011 tarih 11_400_128/4 sayılı ve 12.12.2012 tarih, 12_400_115 sayılı değerleme raporları hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

**2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 <a href="http://www.harmoniqd.com.tr">www.harmoniqd.com.tr</a> e-mail :info@harmoniqd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: ALLIANZ SİGORTA A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Allianz Genel Müdürlük Binası, Bağlarbaşı, Kısıklı Cad. No:13 Altunizade – İstanbul
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Konu rapor, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caferağa Mahallesi, 43 Pafta, 835 Ada, 101 parselde yer alan taşınmazın güncel satış değerini tespit etmek amacıyla hazırlanmış olup müşteri tarafından her hangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Allianz Sigorta A.Ş.

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

13\_400\_154\_02



## 9. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 9.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu gayrimenkulün değer taktirinde emsal karşılaştırma ve direk gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmış, analizler sonucunda elde edilen veriler uyumlaştırılarak konu taşınmazın değeri takdir edilmiştir.

**Tablo. 11 Uyumlaştırma Tablosu**

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, TL	25.655.850.-TL
Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı, TL	23.591.680.-TL
<b>Uyumlaştırılmış Değer, TL</b>	<b>24.500.000.-TL</b>

## 10. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazın değeri, konumu, büyüklüğü, yapı niteliği dikkate alınarak, bölgedeki benzer mülklerin satış ve kira değerleri analiz edilerek, takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bir kısmının yaklaşık 1 senedir kullanılmıyor olması binanın prestijini de azaltmakta olup değerlemede bu durum da dikkate alınmıştır.

31.12.2013 tarihi itibari ile değerlendirme çalışmasının nihai sonucu;

TAŞINMAZ	ARSA ALANI	BİNA ALANI	TL	TL	USD*
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(KDV hariç)	(KDV Dahil)	(KDV hariç)
Kadıköy, Caferağa Mh, 835 ada, 101 parsel	1.041	7.029	24.500.000	28.910.000	11.951.219

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

**24.500.000.-TL (YIRMİDÖRTMİLYONBEŞYÜZBİN TÜRK LİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

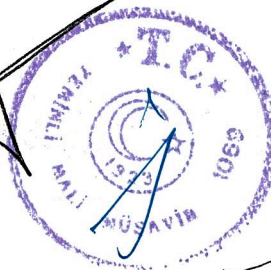
**Berkay OKÇUOĞLU**  
Şehir Plancısı

DEĞERLEME UZMANI

**Aysel AKTAN**  
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Allianz Sigorta A.Ş.



HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Ek: 9/11

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

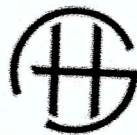
**ALLIANZ SİGORTA A.Ş.**

AMASYA/ MERKEZ / GÖKMEDRESE MAHALLESİ  
553 ADA 34 PARSEL

14 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM

ARALIK 2013

2013\_400\_154/8



**HARMONİ**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Allianz Sigorta A.Ş.



### 3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

#### Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, İmar Durumu

Ek: 9/12

Değerleme konusu gayrimenkul; Amasya İli, Merkez İlçesi, Gökmedrese Mahallesi, 30 pafta, 553 ada, 34 parselde kayıtlı, 1.kat 14 bağımsız bölüm numaralı "Büro"dur. Konu gayrimenkule ait ayrıntılı incelemeler aşağıdaki gibidir.

#### 3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Veriler

Tablo 1. Konu Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

İLİ	:	AMASYA
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ	:	GÖKMEFRESE
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	30
ADA NO	:	553
PARSEL NO	:	34
YÜZÖLÇÜMÜ	:	264,09 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	:	ARSA
YEVMIYE NO	:	1919
CİLT NO	:	17
SAHİFE NO	:	1625
TAPU TARİHİ	:	02.03.2011
BAĞIMSIZ BÖLÜM BLOK/KAT NO	:	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	14
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	:	BÜRO
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ARSA PAYI	:	2/244
MALİK	:	ALLIANZ SIGORTA A.Ş.(TAM)

#### 3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 26.12.2013 tarihinde saat 12:30 itibariyle TAKBİS sistemi üzerinden alınan bilgiye göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

#### 3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Amasya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu olan gayrimenkulün yer aldığı parsel Ticaret Alanı olarak belirlenmiştir. Yapılanma koşulları; bitişik nizam, yola çekme mesafesi 5 m, kat sayısı 6 ve saçak seviyesi 18.50 m. şeklindedir.





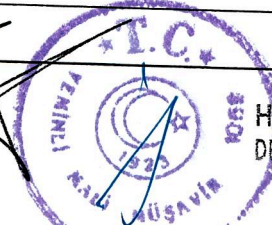
## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	: Amasya İli, Merkez İlçesi, Gökmedrese Mahallesi, 553 Ada, 34 parseldeki ana taşınmazda yer alan 1.kat, 14 bağımsız bölüm numaralı "Büro" nitelikli taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI</b>	: 25.12.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 26.12.2013
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 31.12.2013
<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 13_400_154_8
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu taşınmazın satış değerinin tespiti ile ilgili şirketimizce daha önce 05.12.2011 tarih 2011/128 sayılı 29.12.2012 tarih 2012/122 sayılı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Çağdaş TEMİZÖZ Harita Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

## 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 <a href="http://www.harmonigd.com.tr">www.harmonigd.com.tr</a> e-mail :info@harmonigd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: ALLIANZ SİGORTA A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Allianz Genel Müdürlük Binası, Bağlarbaşı, Kısıklı Cad. No:13 Altunizade – İstanbul
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Konu rapor, Amasya İli, Merkez İlçesi, Gökmedrese Mahallesi, 553 Ada, 34 parseldeki ana taşınmazda yer alan 1.kat, 14 bağımsız bölüm numaralı "Büro" nitelikli taşınmazın güncel satış değerini tespit etmek amacıyla hazırlanmış olup müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Allianz Sigorta A.Ş.



HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



### 8.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emlak yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve bölgede yapılan araştırma neticesinde mesken nitelikli taşınmazların m<sup>2</sup> birim satış fiyatlarının 650-700 TL/m<sup>2</sup> büro tipi taşınmazlarda 800-1100 TL/m<sup>2</sup> dükkanlarda 2.000 TL aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

\*14 bağımsız bölüm numaralı büro; 33 m<sup>2</sup> x 1.060-TL/m<sup>2</sup> = **35.000-TL**

### 8.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında boş arsa emsali bulunmadığından dolayı "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemi kullanılmamıştır.

### 8.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Nakit/Gelir Akımları analizi ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu olarak ikiye ayrılmaktadır.

#### 8.3.1. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışmasında "Nakit Akımları Analizi" yöntemi kullanılmamıştır.

#### 8.3.2. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Değerleme çalışmasında "Direkt Gelir Kapitalizasyonu Analizi" yöntemi kullanılmamıştır.

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu Amasya İli, Merkez İlçesi, Gökmedrese Mahallesi, 553 Ada, 34 Parseldeki ana taşınmazda yer alan 14 numaralı bağımsız bölüm büro nitelikli taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, binaların kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme çalışmasında; büro nitelikli gayrimenkul için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak sonuç değere ulaşılmıştır.

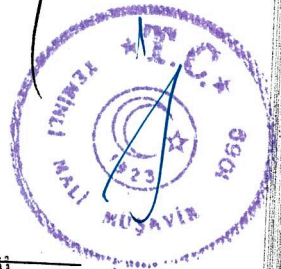
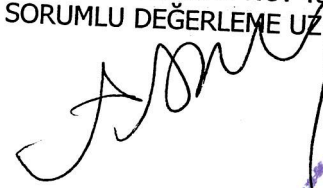
TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

**35.000.-TL (OTUZBEŞBİN TÜRK LİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

**ÇAĞDAŞ TEMİZÖZ**  
Harita Mühendisi  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**Aysel AKTAN**  
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



Allianz Sigorta A.Ş.

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. 400\_154-8



Ek: 9/15

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ALLIANZ SİGORTA A.Ş.**

MANİSA / SALİHLİ / NAMIK KEMAL MAHALLESİ  
306 ADA 13 PARSEL

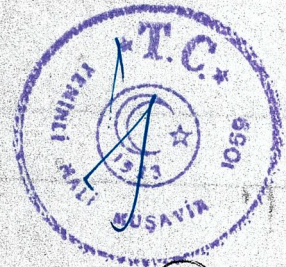
2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI DUBLEKS MESKEN

ARALIK 2013

2013\_154/9



**HARMONİ**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Allianz Sigorta A.Ş.



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

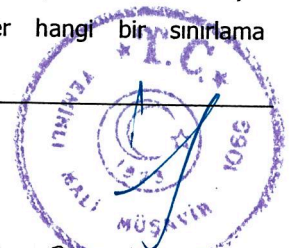
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.	
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	: Manisa İli, Salihli İlçesi, Namık Kemal Mahallesi, 306 Ada, 13 Parseldeki ana taşınmazda yer alan 2 no'lu dubleks mesken nitelikli bağımsız bölüm numaralı taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI</b>	: 25.12.2013	
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 26.12.2013	
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 30.12.2013	
<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 13_400_154/9	
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili şirketimizce daha önce 28.12.2012 tarih, 2012_123 sayılı değerleme raporu hazırlanmıştır.	
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Emrah Erişen İnşaat Mühendisi Konut Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 900202	: Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

## 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 <a href="http://www.harmoniqd.com.tr">www.harmoniqd.com.tr</a> e-mail :info@harmoniqd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: ALLIANZ SİGORTA A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Allianz Genel Müdürlük Binası, Bağlarbaşı, Kısıklı Cad. No:13 Altunizade – İstanbul
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Konu rapor, Manisa İli, Salihli İlçesi, Namık Kemal Mahallesi, 306 Ada, 13 Parselde kayıtlı 2 bağımsız bölüm numaralı dubleks mesken nitelikli taşınmazın güncel satış değerini tespit etmek amacıyla hazırlanmış olup müşteri tarafından her hangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Allianz Sigorta A.Ş.

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
13\_400\_154/9





### 8.3.1. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışmasında "Nakit Akımları Analizi" yöntemi kullanılmamıştır.

### 8.3.2. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Değerleme konusu taşınmaz kiraya konu mülk olduğu için "Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" uygulanmıştır. Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemi; Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOI) / 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 gayrimenkulün o yıldaki "Piyasa Satış" değerini de gösterir.

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin bulunduğu mesken olması ve taşınmazın ortalama 400 TL/ay kiraya verilebileceği düşünülmektedir.

## 9. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 9.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmaz mesken nitelikli olup piyasa değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır. İkinci bir yöntem ile değer hesaplanmamış olup uyumlaştırma yapılmamıştır.

## 10. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu Manisa İli, Salihli İlçesi, Namık Kemal Mahallesi, 306 Ada, 13 Parseldeki ana taşınmazda yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı dubleks mesken nitelikli taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

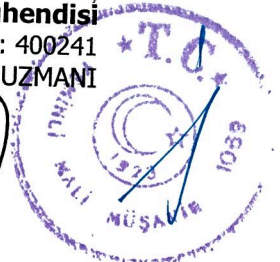
KONU TAŞINMAZ	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL) KDV HARİÇ	SATIŞ DEĞERİ (TL) (%18KDV DAHİL)
Manisa, Salihli, Namık Kemal Mahallesi, 306 ada, 13 parselde 2 no'lu dubleks mesken	146	80.000	94.400

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ

**80.000.-TL (SEKSENBİN TÜRK LİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

**EMRAH ERİŞEN**  
İnşaat Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 900202  
KONUT DEĞERLEME UZMANI

**Aysel AKTAN**  
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI





Ek: 9/18

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

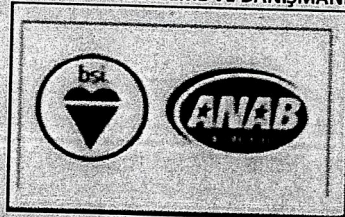
**ALLIANZ SİGORTA A.Ş.**  
SAMSUN / İLKADIM / PAZAR MAHALLESİ  
5778 ADA 2 PARSEL

ARALIK 2013

2013\_400\_154\_3



**HARMONİ**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Allianz Sigorta A.Ş.

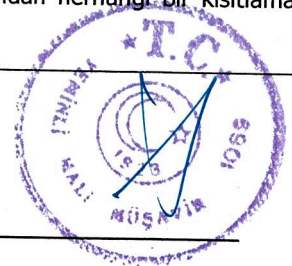


## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	: Samsun İli, İlkadım İlçesi, Pazar Mahallesi, 5778 Ada, 2 Parsel "Kargir Ev " nitelikli taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Konu rapor; Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI</b>	: 25.12.2012
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 27.12.2013
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 30.12.2013
<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 13_400_154_3
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu taşınmazın satış değerinin tespiti ile ilgili şirketimizce daha önce 30.11.2011 tarih 2011-128 numaralı ve 07.12.2012 tarih ve 2012-116 numaralı değerleme raporları hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: A.Uğur YAROĞLU İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

## 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. : Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 <a href="http://www.harmoniqd.com.tr">www.harmoniqd.com.tr</a> e-mail :info@harmoniqd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: ALLIANZ SİGORTA A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Allianz Genel Müdürlük Binası, Bağlarbaşı, Kısıklı Cad. No:13 : Altunizade – İstanbul
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Konu rapor, Samsun ili, İlkadım ilçesi, Pazar Mahallesi, 5778 Ada, 2 Parsel "Kargir Ev " nitelikli taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmış olup müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.



Allianz Sigorta A.Ş.

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
13\_400\_154\_3



## 10. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu Samsun İli, İlkadım İlçesi, Pazar Mahallesi, 5778 Ada, 2 parselde kayıtlı "Kargir Ev" nitelikli taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, binaların kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazın bulunduğu bölgedeki benzer satışlar ve pazardaki emsal taşınmazlara talep edilen fiyatların analizi ile gayrimenkul pazarındaki güncel satış değerine ulaşılmıştır.

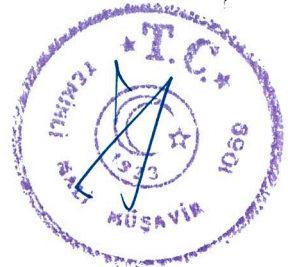
TAŞINMAZ Samsun İli, İlkadım İlçesi Pazar Mahallesi	ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )	BİNA ALANI (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	SATIŞ DEĞERİ (TL) (KDV DAHİL)
5778 ADA 2 PARSEL KARGİR EV	74.82	241	140.000	165.200

TAŞINMAZIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

**140.000-TL (YÜZKIRKBİN TÜRK LİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

**A.UĞUR YAROĞLU**  
İnşaat Mühendisi  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

**Aysel AKTAN**  
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI





Ek: 9/21

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

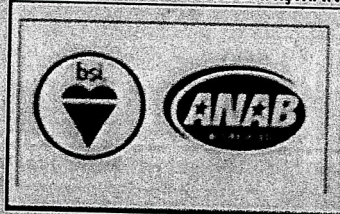
**ALLIANZ SİGORTA A.Ş.**  
SAMSUN / ÇARŞAMBA / SARICALI MAHALLESİ  
16 ADA 1 PARSEL

ARALIK 2013

2013\_400\_154\_10



**HARMONİ**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Allianz Sigorta A.Ş.



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	: Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sarıcalı Mahallesi, 16 Ada, 1 Parsel "4. Kat, 33 Bağımsız Bölüm Numaralı Mesken" Nitelikli Taşınmazın Pazar Değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Konu rapor; Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI</b>	: 25.12.2012
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 27.12.2013
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 30.12.2013
<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 13_400_154_10
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu taşınmazın satış değerinin tespiti ile ilgili şirketimizce daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: A.Uğur YAROĞLU İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

## 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tefik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 <a href="http://www.harmonigd.com.tr">www.harmonigd.com.tr</a> e-mail :info@harmonigd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: ALLIANZ SİGORTA A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Allianz Genel Müdürlük Binası, Bağlarbaşı, Kısıklı Cad. No:13 Altunizade – İstanbul
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Konu rapor, Samsun ili, Çarşamba ilçesi, Sarıcalı mahallesi, 16 Ada, 1 Parsel "4. Kat, 33 Bağımsız Bölüm Numaralı Mesken" Nitelikli Taşınmazın Pazar Değerinin tespiti amacıyla hazırlanmış olup müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

Allianz Sigorta A.Ş.

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



### 8.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Nakit/Gelir Akımları analizi ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu olarak ikiye ayrılmaktadır.

#### 8.3.1. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışmasında "Nakit Akımları Analizi" yöntemi kullanılmamıştır.

#### 8.3.2. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Değerleme çalışmasında "Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" yöntemi kullanılmamıştır.

## 9. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 9.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu gayrimenkulün değer taktirinde emsal karşılaştırma analizi kullanılmış olup ikinci bir yöntem ile değer hesaplanmamış, sonuç olarak uyumlaştırma yapılmamıştır.

## 10. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sarıcalı Mahallesi, 16 Ada, 1 parselde kayıtlı 4.kat 33 bağımsız bölüm numaralı mesken nitelikli taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, binaların kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazın bulunduğu bölgedeki benzer satışlar ve pazardaki emsal taşınmazlara talep edilen fiyatların analizi ile gayrimenkul pazarındaki güncel satış değerine ulaşılmıştır.

TAŞINMAZ Samsun Çarşamba Sarıcalı Mahallesi	BİNA ALANI (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	SATIŞ DEĞERİ (TL) (KDV DAHİL)
16 ADA 1 PARSEL 4. KAT 33 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN	106	60.000	70.800

TAŞINMAZın TOPLAM PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

**60.000-TL (ALTMİŞBİN TÜRK LİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

**A.UĞUR YAROĞLU**  
İnşaat Mühendisi  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

**Aysel AKTAN**  
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

20  
Allianz Sigorta A.Ş.

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Ek: 9/24

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ALLIANZ SİGORTA A.Ş.**

**İSMAİLLİ KÖYÜ/ KOZAĞASI MEVKİİ 27 PAFTA 635 PARSEL (TARLA)**

**MAZGİRT İLÇESİ/ TUNCELİ İLİ**

**ARALIK 2013**

**2013\_400\_154\_4**



**HARMONİ**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**



**Allianz Sigorta A.Ş.**



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

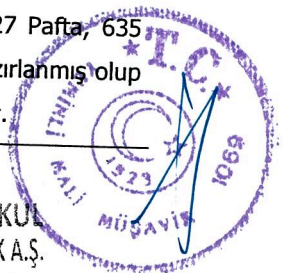
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	: Tunceli İli, Mazgirt İlçesi, İsmaili Köyü, Kozağası Mevkii 27 pafta 635 parselin (tarla) Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI</b>	: 25.12.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 26.12.2013
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 30.12.2013
<b>RAPOR NUMARAS</b>	: 13_400_154_4
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu taşınmazın satış değerinin tespiti ile ilgili şirketimizce daha önce 05.12.2011 tarih, 11_400_128/07 sayılı ve 28.12.2012 tarih, 11_400_117 sayılı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

## 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 <a href="http://www.harmonigd.com.tr">www.harmonigd.com.tr</a> e-mail :info@harmonigd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: ALLIANZ SİGORTA A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Allianz Genel Müdürlük Binası, Bağlarbaşı, Kısıklı Cad. No:13 Altunizade – İstanbul
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Konu rapor, Tunceli İli, Mazgirt İlçesi, İsmaili Köyü, 27 Pafta, 635 parselin güncel satış değerini tespit etmek amacıyla hazırlanmış olup müşteri tarafından her hangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Allianz Sigorta A.Ş.

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





## 10. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerlemesi yapılan taşınmazın, bulunduğu bölgenin özellikleri ve bölgede aktif bir gayrimenkul pazarının bulunmaması dikkate alınarak, bölge yerlisi ile yapılan görüşmeler sonucu taşınmazın satış değeri takdir edilmiştir.

31.12.2013 tarihi itibari ile değerlendirme çalışmasının nihai sonucu;

KONU TAŞINMAZ	ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞERİ (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)** (KDV hariç)	SATIŞ DEĞERİ (TL) (KDV dahil)
Tunceli, Mazgirt, İsmaili Köyü, 27 pafta, 635 parsel	21.890	0.50	11.000	12.980

\*1 USD= 2.05.-TL olarak kabul edilmiştir.

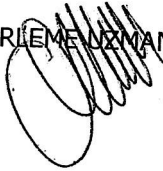
\*\* Değer yuvarlatılmıştır.

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ, KDV HARIÇ, TL

**11.000-TL (ONBİRBİN TÜRK LİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

**Berkay OKÇUOĞLU**  
Şehir Plancısı

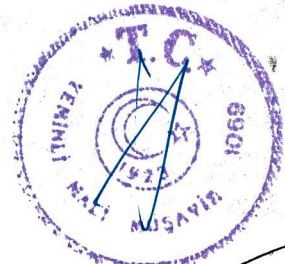
DEĞERLEME UZMANI



**Aysel AKTAN**  
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



**Allianz Sigorta A.Ş.**



HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Ek: 9127

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

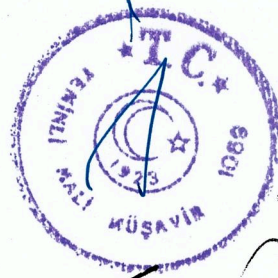
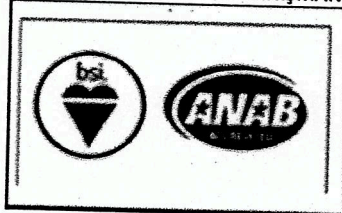
**ALLIANZ SİGORTA A.Ş.**  
ANKARA / ÇANKAYA / KAVAKLIDERE MAHALLESİ  
2515 ADA 20 PARSEL

ARALIK 2013

2013\_400\_154\_6



**HARMONİ**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Allianz Sigorta A.Ş.

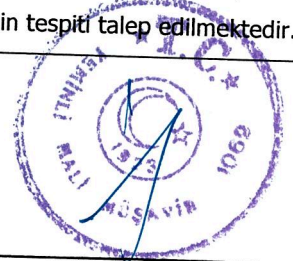


## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 2515 Ada, 20 Parsel "Arsa " Nitelikli Taşınmazın Pazar Değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Konu rapor; Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI</b>	: 25.12.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 27.12.2013
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 30.12.2013
<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 13_400_154_6
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu taşınmazın satış değerinin tespiti ile ilgili şirketimizce daha önce 10.01.2011, 28.11.2011 ve 30.11.2012 tarihli değerleme raporlar hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: M.Barış ÖZEL Şehir Plancısı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 401460 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

## 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 <a href="http://www.harmoniqd.com.tr">www.harmoniqd.com.tr</a> e-mail :info@harmoniqd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: ALLIANZ SİGORTA A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Allianz Genel Müdürlük Binası, Bağlarbaşı, Kısıklı Cad. No:13 Altunizade – İstanbul
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Konu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, "Arsa" Nitelikli Taşınmazın güncel satış değerinin tespiti talep edilmektedir.



Allianz Sigorta A.Ş.

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
13 400 154 6



### 10. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 2515 Ada, 20 Parseldeki ana taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, binaların kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazların hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme çalışmasında; maliyet yaklaşımı ve emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak sonuç değere ulaşılmıştır.

TAŞINMAZ	ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	BİNA ALANI (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	SATIŞ DEĞERİ (TL) (KDV DAHİL)
Ankara Çankaya Atatürk Bulvarı 2515 ada 16 parsel	1.000	5.025	10.000.000	11.800.000

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

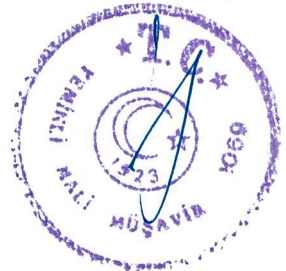
**10.000.000.-TL (ONMİLYON TÜRK LİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

**M.BARIŞ ÖZEL**  
Şehir Plancısı  
SPK LİSANS NO: 401460  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

**Aysel AKTAN**  
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

*M. Barış Özel*

*Aysel Aktan*





Ek: 9130

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ALLIANZ SİGORTA A.Ş.**  
ANKARA / ÇANKAYA / KAVAKLIDERE MAHALLESİ  
2515 ADA 16 PARSEL

ARALIK 2013

2013\_400\_154



**HARMONİ**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Allianz Sigorta A.Ş.



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### RAPORUN TÜRÜ

: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

### RAPORUN KAPSAMI

: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 2515 Ada, 16 Parsel "7 Katlı Kargir İşyeri" Nitelikli Taşınmazın Pazar Değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Konu rapor; Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

### DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI

: 25.12.2013

### DEĞERLEME TARİHİ

: 27.12.2013

### RAPORUN TARİHİ

: 31.12.2013

### RAPOR NUMARASI

: 13\_400\_154

### DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsur rastlanmamıştır.

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

: Değerleme konusu taşınmazların satış değerinin tespiti ile ilgili şirketimizce daha önce 10.01.2011, 28.11.2011 ve 30.11.2012 tarihli değerleme raporlar hazırlanmıştır.

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

: M.Barış ÖZEL

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı

Şehir Plancısı – Harita Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans No: 401460

S.P.K. Lisans No: 400241

## 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

### ŞİRKETİN UNVANI

: Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş,  
34353 İSTANBUL, TÜRKİYE

### ŞİRKETİN ADRESİ

Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84

[www.harmonigd.com.tr](http://www.harmonigd.com.tr)

e-mail :info@harmonigd.com.tr

### MÜŞTERİ UNVANI

: ALLIANZ SİGORTA A.Ş.

### MÜŞTERİ ADRESİ

: Allianz Genel Müdürlük Binası, Bağlarbaşı, Kısıklı Cad. No:13  
Altunizade – İstanbul

### MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

: Konu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, "7 Katlı Kargir İşyeri" Nitelikli Taşınmazın güncel satış değerinin tespiti talep edilmektedir.

Allianz Sigorta A.Ş.

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
13\_400\_154



## 9. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 9.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu gayrimenkulün değer taktirinde emsal karşılaştırma ve maliyet analizi yaklaşımı kullanılmış, analizler sonucunda elde edilen veriler uyumlaştırılarak konu taşınmazın değeri takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, TL	7.452.500.-TL
Maliyet Yaklaşımı, TL	9.744.280.-TL
<b>Uyumlaştırılmış Değer, TL</b>	<b>9.000.000.-TL</b>

## 10. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 2515 Ada, 16 Parseldeki ana taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazların hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme çalışmasında; maliyet yaklaşımı ve emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak sonuç değere ulaşılmıştır.

TAŞINMAZ	ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )	BİNA ALANI (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL) KDV HARİÇ	SATIŞ DEĞERİ (TL) (%18KDV DAHİL)
Ankara Çankaya Atatürk Bulvarı 2515 ada, 16 parsel	1.304	2.710	9.000.000	10.620.000

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

**9.000.000.-TL (DOKUZMİLYON TÜRK LİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

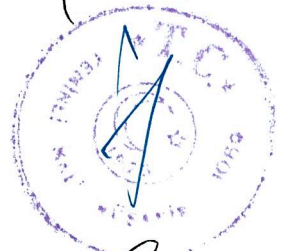
**M.BARIŞ ÖZEL**  
Şehir Plancısı  
SPK LİSANS NO: 401460  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

*M. Barış Özel*

**Aysel AKTAN**  
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

*Aysel Aktan*

Allianz Sigorta A.Ş.





Ek: 9133

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ALLIANZ SİGORTA A.Ş.**  
ANKARA / ÇANKAYA / ÇANKAYA MAHALLESİ  
4859 ADA 11 PARSEL

ARALIK 2013

2013\_400\_154\_1



**HARMONİ**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Allianz Sigorta A.Ş.



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

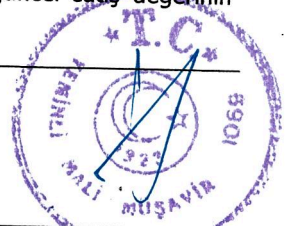
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	: Konu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya mahallesi, 4859 ada 11 parsel 1 bağımsız bölüm no'lu dükkanın Pazar Değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Konu rapor; Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında hazırlanmamıştır.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI</b>	: 25.12.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 27.12.2013
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 31.12.2013
<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 13_400_154_1
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu taşınmazın satış değerinin tespiti ile ilgili şirketimizce daha önce 10.01.2011, 28.11.2011 ve 30.11.2012 tarihli değerleme raporlar hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: M.Barış ÖZEL Şehir Plancısı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 401460 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

## 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 <a href="http://www.harmoniigd.com.tr">www.harmoniigd.com.tr</a> e-mail :info@harmoniigd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: ALLIANZ SİGORTA A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Allianz Genel Müdürlük Binası, Bağlarbaşı, Kısıklı Cad. No:13 Altunizade – İstanbul
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Konu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya mahallesi, 4859 ada 11 parsel 1 bağımsız bölüm no'lu dükkanın güncel satış değerinin tespiti talep edilmektedir.

3  
Allianz Sigorta A.Ş.

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





### 10. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 4859 Ada, 11 Parseldeki ana taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, binaların kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazların hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme çalışmasında; maliyet yaklaşımı ve emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak sonuç değere ulaşılmıştır.

TAŞINMAZ	ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	DÜKKAN ALANI (m <sup>2</sup> )	TL (KDV hariç)
Ankara Çankaya Atatürk Bulvarı 4859 ada 11 parsel 1 bağımsız bölüm dükkan	88,87	417,10	620.000

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

**620.000.-TL (ALTIYÜZYİRMİBİNTÜRKLİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

**M.BARIŞ ÖZEL**  
Şehir Plancısı  
SPK LİSANS NO: 401460  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

**Aysel AKTAN**  
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Allianz Sigorta A.Ş.





Ek: 9/36

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ALLIANZ SİGORTA A.Ş.**

**ALTUNİZADE MAHALLESİ / 1 ADA 41 PARSEL  
GENEL MÜDÜRLÜK**

**ÜSKÜDAR/ İSTANBUL**

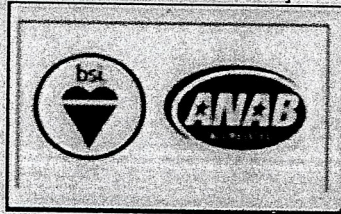
**ARALIK 2013**

**13\_400\_154\_5**



**HARMONİ**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**



**Allianz Sigorta A.Ş.**



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 200 Pafta, 1 Ada, 41 parselin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI</b>	: 25.12.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 27.12.2013
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 31.12.2013
<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 13_400_154_5
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsur rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu taşınmazın satış değerinin tespiti ile ilgili şirketimizce 12.06.2008 tarih 08_207_001 sayılı, 18.12.2009 tarih 09_207_010 sayılı, 15.03.2011 tarih 11_400_030 sayılı ve 28.12.2012 tarih, 12_400_118 sayılı değerleme raporları hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

## 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 <a href="http://www.harmonigd.com.tr">www.harmonigd.com.tr</a> e-mail :info@harmonigd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: ALLIANZ SİGORTA A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Allianz Genel Müdürlük Binası, Bağlarbaşı, Kısıklı Cad. No:13 Altunizade – İstanbul
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Konu rapor, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 200 Pafta, 1 Ada, 41 parselin güncel satış değerini tespit etmek amacıyla hazırlanmış olup müşteri tarafından her hangi bir sınırlama getirilmemiştir.



Allianz Sigorta A.Ş.

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

13\_400\_154\_5



## 10. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Bölgenin gelişen ticari ve yönetsel potansiyeline karşın arsa ve bina arzının az olması nedeni ile spekülatif bir piyasa oluşmuştur. Buna karşın bölgede yapılaşma haklarının fazla olmaması, gayrimenkul piyasasındaki durgunluk, satışların uzun vadede ve istenen fiyatların oldukça altında gerçekleşmesi, değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkilemektedir.

Taşınmazın üzerindeki yapı hâlihazırda Genel Merkez Binası olarak kullanılmaktadır. Gerek taşınmazın konumu, gerekse fonksiyonu değerlendirildiğinde benzer taşınmazların bulunduğu pazarda satılabilir durumda olduğu kanaatine varılmıştır.

31.12.2013 tarihi itibarı ile değerlendirme çalışmasının nihai sonucu;

TAŞINMAZ	ARSA ALANI	BİNA ALANI	USD*	TL	TL
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(KDV hariç)	(KDV hariç)	(KDV Dahil)
Üsküdar, Altunizade, 1 ada, 41parsel	6.493	16.000	28.292.683	58.000.000	68.440.000

\*1 USD=2.05 TL olarak kabul edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

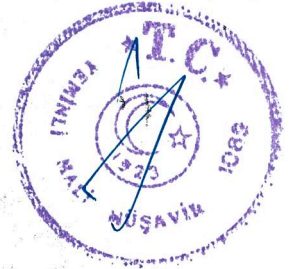
**58.000.000.-TL (ELLİSEKİZMİLYON TÜRK LİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

**Berkay OKÇUOĞLU**  
Şehir Plancısı

DEĞERLEME UZMANI

**Aysel AKTAN**  
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Allianz Sigorta A.Ş.



HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Ek: 9/139

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ALLIANZ SİGORTA A.Ş.**

**ALTUNİZADE MAHALLESİ / 1 ADA 7 PARSEL  
AHŞAP KÖŞK**

**ÜSKÜDAR/ İSTANBUL**

**ARALIK 2013**

**13\_400\_154\_7**



**HARMONİ**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Allianz Sigorta A.Ş.



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### RAPORUN TÜRÜ

: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

### RAPORUN KAPSAMI

: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 200 Pafta, 1 Ada, 7 parselin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

### DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI

: 25.12.2013

### DEĞERLEME TARİHİ

: 27.12.2013

### RAPORUN TARİHİ

: 31.12.2013

### RAPOR NUMARASI

: 12\_400\_154\_7

### DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

: Değerleme konusu taşınmazın satış değerinin tespiti ile ilgili şirketimizce 25.06.2008 tarih 08\_207\_002 sayılı, 18.12.2009 tarih 09\_207\_015 sayılı, 15.03.2011 tarih 11\_400\_029 sayılı ve 20.12.2012 tarih, 12\_400\_121 sayılı değerleme raporları hazırlanmıştır.

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

: Berkay OKÇUOĞLU

Şehir Plancısı

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı – Harita Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans No: 400241

## 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

### ŞİRKETİN UNVANI

: Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş,  
34353 İSTANBUL, TÜRKİYE

### ŞİRKETİN ADRESİ

Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84

[www.harmonigd.com.tr](http://www.harmonigd.com.tr)

e-mail :info@harmonigd.com.tr

### MÜŞTERİ UNVANI

: ALLIANZ SİGORTA A.Ş.

### MÜŞTERİ ADRESİ

: Allianz Genel Müdürlük Binası, Bağlarbaşı, Kısıklı Cad., No:13  
Altunizade – İstanbul

### MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

: Konu rapor, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 200 Pafta, 1 Ada, 7 parselin güncel satış değerini tespit etmek amacıyla hazırlanmış olup müşteri tarafından her hangi bir sınırlama getirilmemiştir.

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Allianz Sigorta A.Ş.

12\_400\_154\_7



**Nakit/Gelir Akımları Analizi sonucu taşınmazın değeri ~ 8.500.000.-TL hesaplanmıştır.**

### 8.3.2. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Çevrede taşınmaza emsal olabilecek nitelikte sosyal aktivite alanı yahut çay bahçesi tipi gayrimenkule rastlanmamıştır. Parsel üzerindeki tescilli binanın metruk halde oluşundan ötürü kira geliri kabiliyetinin olmaması, yaz sezonunda bahçesinin sosyal aktiviteler için dışarıya kapalı ve kar amacı güdülmeyen işletilmesi nedeni ile işletme geliri kabiliyetinin olmaması gibi olumsuz etkenler, taşınmazın kira değerinin takdirini imkânsızlaştırmıştır.

## 9. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 9.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu gayrimenkulün değerini hesaplamak için Nakit gelir Akımları Analizi kullanılmıştır. Farklı bir yöntem kullanılmadığından uyumlaştırma yapılmamıştır.

## 10. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Bölgenin gelişen ticari ve yönetsel potansiyeline karşın arsa ve bina arzının az olması nedeni ile spekülâtif bir piyasa oluşmuştur. Buna karşın bölgede yapılaşma haklarının fazla olmaması, gayrimenkul piyasasındaki durgunluk, satışların uzun vadede ve istenen fiyatların oldukça altında gerçekleşmesi, değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkilemektedir. Bu nedenle konu taşınmazın değerinin taktirinde Nakit Gelir Akımları Analizi kullanılmıştır.

31.12.2013 tarihi itibari ile değerlendirme çalışmasının nihai sonucu;

TAŞINMAZ	ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )	BİNA ALANI (m <sup>2</sup> )	TL (KDV hariç)	TL (KDV Dahil)	USD* (KDV hariç)
Üsküdar, Altunizade, 1 ada, 7 parsel	4.250	308	8.500.000	10.030.000	4.146.341

\*1 USD=2.05 TL olarak kabul edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

**8.500.000.-TL (SEKİZMİLYONBEŞYÜZBİN TÜRK LİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

**Berkay OKÇUOĞLU**  
Şehir Plancısı

DEĞERLEME UZMANI

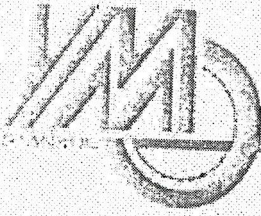
**Aysel AKTAN**  
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





SIRA NO: 341596

**DENETİM VE TASDİK SÖZLEŞMESİ**

**Kuzey YMM A.Ş.**

Bir taraftan.....(Aşağıda Yeminli Mali Müşavir olarak geçecektir ve YMM kısaltması kullanılacaktır), diğer taraftan.....**Yapı Kredi Sigorta A.Ş.**

.....(Aşağıda İş sahibi olarak geçecektir.) aralarında, aşağıdaki şartlarla, bu Denetim ve Tasdik sözleşmesini yapmışlardır.

Bu sözleşme, ilgili Kanunların emredici kurallarına aykırı biçimde yorumlanamaz ve icra edilemez, taraflarca ancak yazılı olarak değiştirilebilir.

**1. Sözleşmenin Tarafları**

Bu sözleşmenin tarafları, tarafların adresleri, vergi daireleri ve sicil numaraları ile iletişim araçları şöyledir:

**1.1. Yeminli Mali Müşavir**

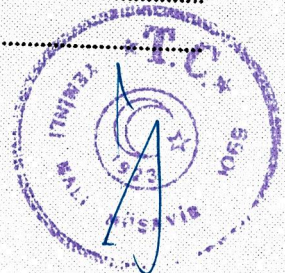
- Adı Soyadı/Ünvanı : **Kuzey YMM A.Ş.**  
 - Adresi : **Büyükdere Cad.Beytem Plaza No:20**  
**Kat:8 Şişli/İstanbul**  
**İstanbul YMM Odası**  
 - Bağlı Bulunduğu Oda :  
 - Oda Sicil No : **422**  
 - Mühür No :  
 - Vergi Dairesi ve Sicil No : **Boğaziçi Kurumlar V.D.601 027 7204**  
 - İletişim Araçları : TEL: **212 315 30 00** FAX: **212 234 10 67**

**1.2. İş sahibi**

- Adı Soyadı/Ünvanı : **Yapı Kredi Sigorta A.Ş.**  
 - Adresi : **Büyükdere Cad.Yapı Kredi Plaza A Blok**  
**Levent Beşiktaş/İstanbul**  
 - Vergi Dairesi ve Sicil No : **Büyük Mükellefler V.D.456 000 7035**  
 - İletişim Araçları : TEL: **212 336 36 36** FAX: ..... TELEX : .....

**1.3. Sözleşmenin**

- Tarihi : **24.03.2014**  
 - Sayısı : **YMM 422-222/702**  
 - Dönemi :  
 - Tasdik Konusu : **(13)Özel Amaçlı Rapor**





3.2.2. Yapılacak tüm denetim ve tasdik işlemlerinde iş sahibinin ve yetkili kıldığı muhasebecisi, hesapların olaylara uygun olarak tutulduğunu ve çıkarıldığını, hesapların dayanağı belgelerin gerçek olduğunu kabul etmiş sayılır ve bunların olaylara uygunluk ve belgelerde doğruluk beyanını, yazılı olarak YMM'e verme yükümlülüğü altındadır.

3.2.3. İş sahibi, meslek mensubu tarafından, sözleşmede anılan işlerle ilgili olarak mevzuat uyarınca yapılması zorunlu işler nedeniyle yapılacak her uyarıyı ve öneriyi yerine getirmekle yükümlüdür. Müşterinin aksine davranışı nedeniyle yerine getirilemeyen yükümlülüklerden meslek mensubu sorumlu tutulamaz.

3.2.4. Sözleşme konusu işlerle ilgili olarak meslek mensubuna sunulan bilgi ve belgelerin doğruluğundan ve meslek mensubunun belirttiği tarihe kadar meslek mensubuna teslim edilmemesinden doğacak risklerden, müşteri sorumludur. Bilgi ve belgelerin teslim tarihi ve şekli taraflar arasında yapılacak ek protokolle belirlenebilir.

3.2.5. Bu maddede (3.2) yazılı İş sahibi, yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde YMM'e karşı umumi hükümlere göre sorumluluk taşır.

#### 4. Ücret ve Giderler

##### 4.1. Ücretin Ödenmesi

4.1.1. Meslek mensubu için sözleşmede belirtilen işlerden dolayı kararlaştırılan ücret .....

**5.000 TL+KDV**

.....olup, **Rapor teslimi** .....şeklinde ödenecektir.

4.1.2. Sözleşmeye ilişkin Damga Vergisi.....**müşteri tarafından**.....şeklinde ödenecektir.

4.1.3. Ücrete KDV dahil değildir.

4.1.4. İş için yapılacak bütün giderler iş sahibince karşılanacaktır.

4.1.5. Ücret, sözleşmede belirtilen şekilde ödenmediği takdirde meslek mensubu işi bırakır. Alacağı için kanuni takibe geçer, ayrıca kayıtlı olduğu Odaya bildirerek başka meslek mensubunun iş alıp alması konusunda tavsiyede bulunur.

##### 4.2. Giderler

YMM'in işle ilgili harcamaları (şehirlerarası yol giderleri, konaklama giderleri, şehirlerarası ve uluslararası iletişim giderleri) YMM'e ayrıca ödenir.

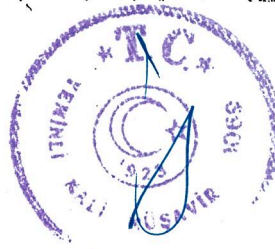
#### 5. Sözleşmenin Sona Ermesi

5.1. Bu sözleşme süre maddesine göre (8.1) sona erer.

5.2. Bu sözleşme 3568 sayılı Kanun'un ve bu Kanuna ilişkin mevzuatın taraflara tanıdığı nedenler ile bir aylık bir yazılı ihbar müddeti verilme ve yazılı olarak bildirilmek koşulu ile her zaman feshedilebilir.

#### 6. Sözleşmede Yer Almayan Hükümler

Bu sözleşmede yer almayan konularda, 3568 sayılı Kanunun ve bu Kanun ile ilgili mevzuatın, Türk Ticaret Kanununun, Türk Vergi Kanunlarının ve Borçlar Kanununun vekalet akdi hükümleri sistematik yorum ile birlikte uygulanır.



*Handwritten signature*





# İSTANBUL YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLER ODASI

İstiklal Caddesi No: 146 34430 Beyoğlu - İSTANBUL  
Tel.: (0212) 251 60 90 (pbx) Fax : (0212) 251 60 50  
www.istanbulymmo.org.tr - istanbulymmo@istanbulymmo.org.tr

Tarih: 07 Nisan 2014

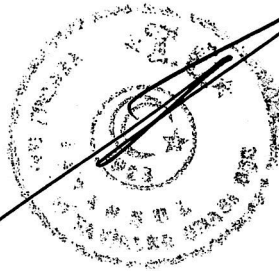
Sayı: 8975

İLGİLİ MAKAMA;

Yeminli Mali Müşavir **İlhan EVCİL** Odamız çalışanlar listesine **1281** oda sicil no ile kayıtlı olup, mesleki faaliyette bulunmaktadır.

Bilgileri rica olunur.

Sezai ONARAL  
Başkan



5