



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İSTANBUL - BEŞİKTAŞ
İŞ KULELERİ KULE-2, KULE-3, ÇARŞI**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012 /
Değerleme Konusu	İŞ Kuleleri Kule-2, Kule-3, Kule arŐı'nın Değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	İŞ Kuleleri Kule-2, Kule-3, Kule arŐı, 4.Levent-Beşiktaş/İstanbul
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 10.12.2012, Rapor Tarihi: 17.12.2012, Rapor No: İ254
Değerlemeyi Yapan Uzman	D.Cüneyt ZRFAlOğLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı) A.Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Ő.Selda AKAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 17.12.2012 – Öİ254

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 Pafta, 1420 Ada, 1 parselde kayıtlı Kargir İş Merkezi vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulde, Çarşı Bloğu, Kule-2 Blok, Kule-3 Blok'un Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanı D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU ve Sorumlu Değerleme Uzmanı A.Ozan FİRUZBAY tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 17.12.2012 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 Pafta, 1420 Ada, 1 parselde kayıtlı Kargir İş Merkezi vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulde, Çarşı Bloğu, Kule-2 Blok, Kule-3 Blok'un takdir edilen toplam Pazar değerleri aşağıda verilmiştir.

Çarşı Bloğu, Kule-2 Blok, Kule-3 Blok'un takdir edilen Cari Pazar değeri toplamı;

KDV Hariç : 495.000.000 TL (Dörtüzdoksanbeşmilyontürklirası)
KDV Değeri : 89.100.000 TL (Seksendokuzmilyonyüztürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : 584.100.000 TL (Beşyüzseksendörtmilyonyüzbintürklirası)

Sigorta Değeri : 187.990.000-TL

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU **A.Ozan FİRUBAY**

Deniz ARSLAN

S.Selda AKAY

Gökhan ÇEBİ

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,
- 3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri

- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4-7-1 Olumlu Faktörler
 - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 17.12.2012 Tarihinde Öİ254 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

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

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131) ve A.Ozan FİRUBAY (SPK Lisans No: 400209) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Deniz ARSLAN (SPK Lisans No: 400203), S.Selda AKAY (SPK Lisans No: 400326) ve Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No: 400132) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 10.12.2012 olup, değer geçerli olduğu tarih 17.12.2012 'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu Standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değer; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Tanımın Unsurları:

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

Çalışma 7 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 17.12.2012 dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması arasında 27.09.2012 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Değerleme Şirketi: Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ olup, Adresi; Barbaros Bulvarı, Gamze Apartmanı, No: 76/14 Beşiktaş /İSTANBUL dur.

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

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

Şirket halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 06.08.1999 tarihinde kurulmuştur. Kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL, Çıkarılmış Sermayesi 600.000.000.- TL dir. 'dir. Halka açık olan şirketin

faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir.

Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

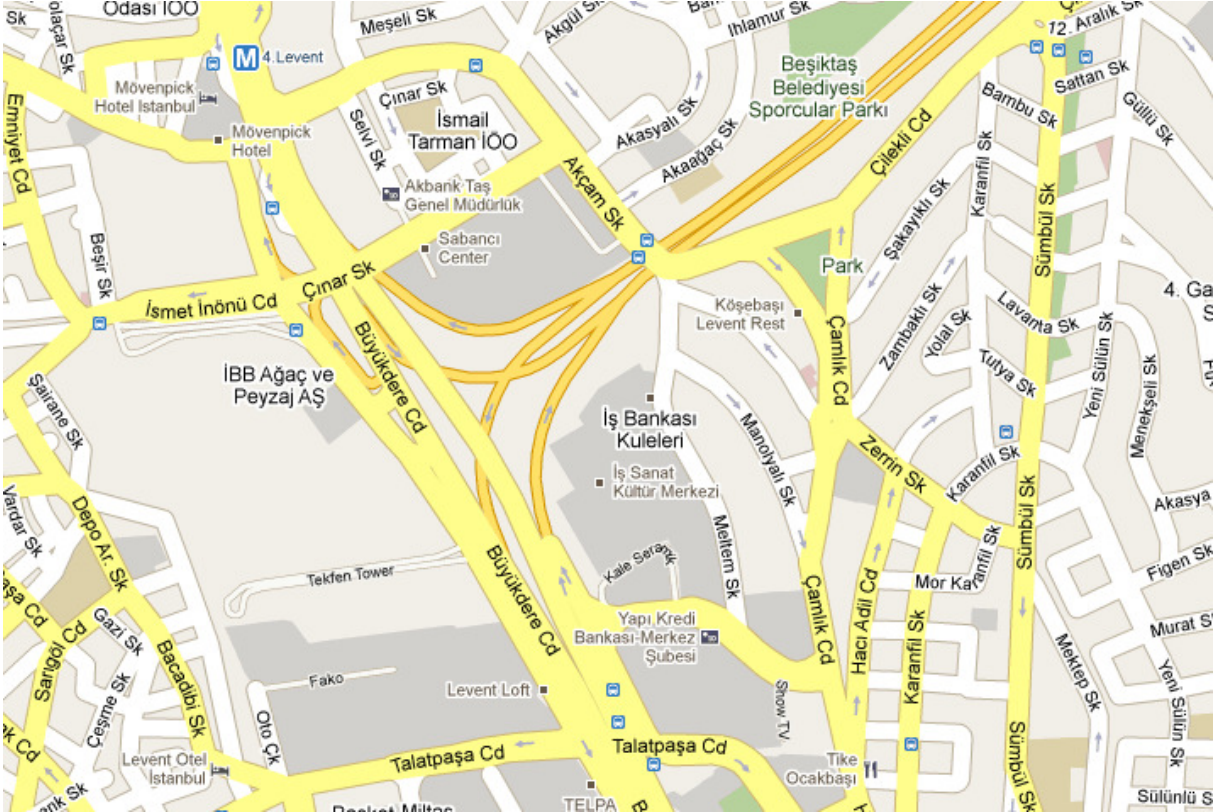
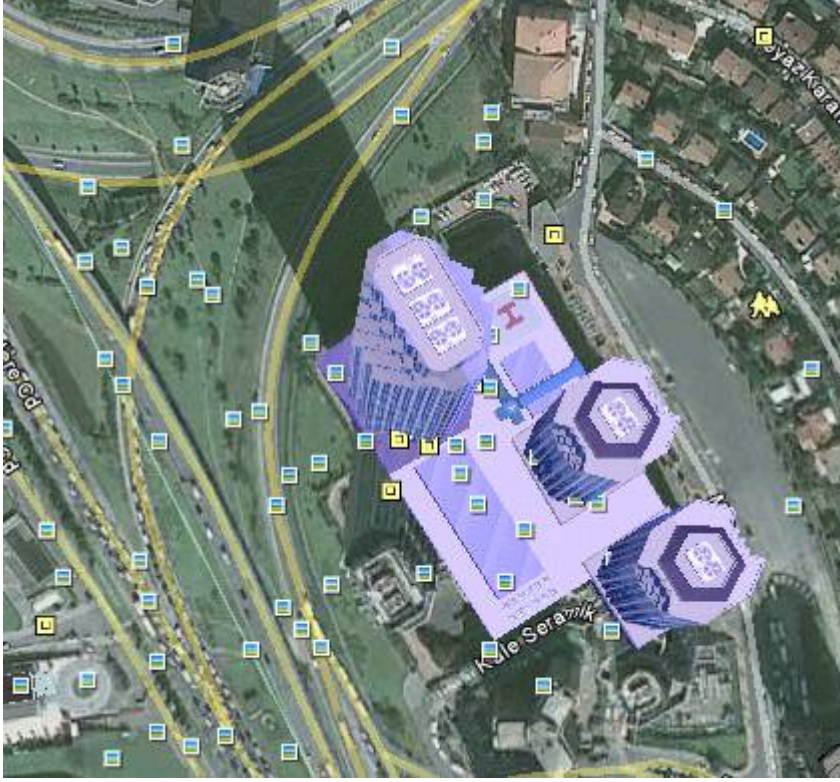
Müşteri, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 Pafta, 1420 Ada, 1 parselde kayıtlı Kargir İş Merkezi vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulde, Çarşı Bloğu, Kule-2 Blok, Kule-3 Blok'un Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi 4. Levent semtinde yer almaktadır. Bölgenin önemli ulaşım akslarından Büyükdere Caddesi'nin 4.Levent semtine eriştiği kesiminde, Sarıyer istikameti gidiş yönünde yolun sağında, Büyükdere Caddesi ile ona paralel Manolya Sokağı vasıtasıyla erişilen taşınmazın, civarı ticaret mıntıkası tarzında gelişme göstermiştir. Sabancı Kuleleri, Yapı Kredi Plaza, Tekfen Tower, Kanyon AVM'ye oldukça yakın mesafedeki taşınmaz, gerek Büyükdere Caddesi ve Tem Bağlantı Yolu, gerekse 4.Levent-Taksim Metrosuna olan irtibatının rahatlığı ile ön plana çıkmaktadır. Söz konusu mevkiden Levent, Zincirlikuyu, Maslak semtlerine irtibat oldukça kolay ve rahattır.





3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İstanbul
İlçesi : Beşiktaş
Mahallesi : Rumelihisarı
Pafta No : 81
Ada No : 1420
Parsel No : 1
Alanı : 25.909 m2
Vasfı : Kargir iş merkezi
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI
1	Çarşı Blok	2. Bodrum	1	Mağaza Acenta - 1	2602/320000
2	Çarşı Blok	2. Bodrum	2	Mağaza Acenta - 2	2602/320000
3	Çarşı Blok	2. Bodrum	3	Mağaza Acenta - 3	2601/320000
4	Çarşı Blok	2. Bodrum	4	Mağaza Acenta - 4	2601/320000
5	Çarşı Blok	2. Bodrum	5	Mağaza Acenta - 5	2601/320000

6	Çarşı Blok	2. Bodrum	6	Mağaza Acenta - 6	2601/320000
7	Çarşı Blok	2. Bodrum	7	Mağaza Acenta - 7	2601/320000
8	Çarşı Blok	2. Bodrum	8	Mağaza Acenta - 8	2601/320000
9	Çarşı Blok	2. Bodrum	9	Mağaza Acenta - 9	2601/320000
10	Çarşı Blok	2. Bodrum	10	Mağaza Acenta - 10	2601/320000
11	Çarşı Blok	2. Bodrum	11	Mağaza Acenta - 11	2601/320000
12	Çarşı Blok	2. Bodrum	12	Mağaza Acenta - 12	2601/320000
13	Çarşı Blok	2. Bodrum	13	Mağaza Acenta - 13	2601/320000
14	Çarşı Blok	2. Bodrum	14	Mağaza Acenta - 14	2776/320000
15	Çarşı Blok	2. Bodrum	15	Mağaza Acenta - 15	2776/320000
16	Çarşı Blok	2. Bodrum	16	Mağaza Acenta - 16	2776/320000
17	Çarşı Blok	2. Bodrum	17	Mağaza Acenta - 17	2776/320000
18	Çarşı Blok	2. Bodrum	18	Mağaza Acenta - 18	2776/320000
19	Çarşı Blok	2. Bodrum	19	Mağaza Acenta - 19	2669/320000
20	Çarşı Blok	2. Bodrum	20	Mağaza Acenta - 20	2468/320000
21	Çarşı Blok	1. Bodrum	21	Mağaza Acenta - 21	2309/320000
22	Çarşı Blok	1. Bodrum	22	Mağaza Acenta - 22	2309/320000
23	Çarşı Blok	1. Bodrum	23	Mağaza Acenta - 23	2309/320000
24	Çarşı Blok	1. Bodrum	24	Mağaza Acenta - 24	2705/320000
25	Çarşı Blok	1. Bodrum	25	Mağaza Acenta - 25	2601/320000
26	Çarşı Blok	1. Bodrum	26	Mağaza Acenta - 26	2601/320000
27	Çarşı Blok	1. Bodrum	27	Mağaza Acenta - 27	2601/320000
28	Çarşı Blok	1. Bodrum	28	Mağaza Acenta - 28	2601/320000
29	Çarşı Blok	1. Bodrum	29	Mağaza Acenta - 29	2601/320000
30	Çarşı Blok	1. Bodrum	30	Mağaza Acenta - 30	2601/320000
31	Çarşı Blok	1. Bodrum	31	Mağaza Acenta - 31	2601/320000
32	Çarşı Blok	1. Bodrum	32	Mağaza Acenta - 32	2601/320000
33	Çarşı Blok	1. Bodrum	33	Mağaza Acenta - 33	2601/320000
34	Çarşı Blok	1. Bodrum	34	Mağaza Acenta - 34	2601/320000
35	Çarşı Blok	1. Bodrum	35	Mağaza Acenta - 35	2601/320000
36	Çarşı Blok	1. Bodrum	36	Mağaza Acenta - 36	2601/320000
37	Çarşı Blok	1. Bodrum	37	Mağaza Acenta - 37	2601/320000
38	Çarşı Blok	1. Bodrum	38	Mağaza Acenta - 38	2601/320000
39	Çarşı Blok	1. Bodrum	39	Mağaza Acenta - 39	2776/320000
40	Çarşı Blok	1. Bodrum	40	Mağaza Acenta - 40	2776/320000
41	Çarşı Blok	1. Bodrum	41	Mağaza Acenta - 41	2776/320000
42	Çarşı Blok	1. Bodrum	42	Mağaza Acenta - 42	2776/320000
43	Çarşı Blok	1. Bodrum	43	Mağaza Acenta - 43	2776/320000
44	Çarşı Blok	1. Bodrum	44	Mağaza Acenta - 44	2669/320000
45	Çarşı Blok	1. Bodrum	45	Büro	2468/320000
46	Çarşı Blok	1. Bodrum	46	Mağaza Acenta - 45	2309/320000
47	Çarşı Blok	1. Bodrum	47	Mağaza Acenta - 46	2309/320000
48	Çarşı Blok	1. Bodrum	48	Büro	2309/320000
49	Kule-2 Blok	Zemin	55	Büro	325/320000
50	Kule-3 Blok	Zemin	56	Büro	282/320000
51	Kule-2 Blok	1	60	Büro	439/320000

52	Kule-3 Blok	1	61	Büro	166/320000
53	Kule-2 Blok	2	165	Büro	351/320000
54	Kule-2 Blok	3	166	Büro	136/320000
55	Kule-2 Blok	4	167	Büro	97/320000
56	Kule-2 Blok	5	168	Büro	266/320000
57	Kule-2 Blok	6	169	Büro	247/320000
58	Kule-2 Blok	7	170	Büro	331/320000
59	Kule-2 Blok	8	171	Büro	448/320000
60	Kule-2 Blok	9	172	Büro	221/320000
61	Kule-2 Blok	10	173	Büro	117/320000
62	Kule-2 Blok	11	174	Büro	295/320000
63	Kule-2 Blok	12	175	Büro	149/320000
64	Kule-2 Blok	13	176	Büro	282/320000
65	Kule-2 Blok	14	177	Büro	243/320000
66	Kule-2 Blok	15	178	Büro	243/320000
67	Kule-2 Blok	16	179	Büro	240/320000
68	Kule-2 Blok	17	180	Büro	123/320000
69	Kule-2 Blok	18	181	Büro	136/320000
70	Kule-2 Blok	19	182	Büro	136/320000
71	Kule-2 Blok	20	183	Büro	234/320000
72	Kule-2 Blok	21	184	Büro	101/320000
73	Kule-2 Blok	22	185	Büro	195/320000
74	Kule-2 Blok	23	186	Büro	88/320000
75	Kule-2 Blok	24	187	Büro	195/320000
76	Kule-2 Blok	25	188	Büro	94/320000
77	Kule-2 Blok	26	189	Büro	208/320000
78	Kule-3 Blok	2	190	Büro	162/320000
79	Kule-3 Blok	3	191	Büro	299/320000
80	Kule-3 Blok	4	192	Büro	299/320000
81	Kule-3 Blok	5	193	Büro	159/320000
82	Kule-3 Blok	6	194	Büro	188/320000
83	Kule-3 Blok	7	195	Büro	292/320000
84	Kule-3 Blok	8	196	Büro	289/320000
85	Kule-3 Blok	9	197	Büro	269/320000
86	Kule-3 Blok	10	198	Büro	136/320000
87	Kule-3 Blok	11	199	Büro	133/320000
88	Kule-3 Blok	12	200	Büro	269/320000
89	Kule-3 Blok	13	201	Büro	286/320000
90	Kule-3 Blok	14	202	Büro	357/320000
91	Kule-3 Blok	15	203	Büro	484/320000
92	Kule-3 Blok	16	204	Büro	438/320000
93	Kule-3 Blok	17	205	Büro	357/320000
94	Kule-3 Blok	18	206	Büro	357/320000
95	Kule-3 Blok	19	207	Büro	422/320000
96	Kule-3 Blok	20	208	Büro	260/320000
97	Kule-3 Blok	21	209	Büro	3271/320000

98	Kule-3 Blok	22	210	Büro	4025/320000
99	Kule-3 Blok	23	211	Büro	5120/320000
100	Kule-3 Blok	24	212	Büro	2410/320000
101	Kule-3 Blok	25	213	Büro	2706/320000
102	Kule-3 Blok	26	214	Büro	2602/320000

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar:

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın 29.11.2000 tarih 3309 sayılı Yapı Ruhsatının, 22.12.2000 tarih 3309 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunduğu, bu belgelerde kompleksin toplam 224.357 m2 inşaat alanına sahip olduğu, ayrıca söz konusu parselin 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Nazım İmar Planında "Yönetici Merkez Alanında" kaldığı, E: 3.00 olduğu tespit edilmiştir.

Plan, proje, ruhsat ve yapılaşmalar hakkında detay bilgiler raporumuzun ilerleyen bölümlerinde sunulmuştur.

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

Gayrimenkulün Tapu takyidat bilgileri Mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekinde. İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede ve ekte sunulan takyidat yazısından değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin üzerinde müştereken;

-) T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 \$ (20.07.2012/7596) ipotek bulunduğu belirlenmiştir.

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

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşüdeyiz.

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

Gerekli tüm evraklar bulunmakta olup ilgili bölümlerde bilgiler verilecektir.

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

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkul projesinin GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşüdeyiz.

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

Değerlemesi yapılan proje ile ilgili yapılaşmalar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun'un yürürlüğe girmesinden önce yapılmıştır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli'nin Avrupa Yakasında, Beşiktaş İlçesi 4.Levent semtinde, yakın civarı kesif şekilde plazalar tarzında gelişme göstermiş mevkide bulunmaktadır. Taşınmazın irtibatının oldukça kolay ve rahat olduğu Büyükdere Caddesi ve bu caddeye paralel uzanan Eski Büyükdere Caddeleri üzerinde, Levent Maslak hattında A sınıfı olarak tanımlanan ve ileri teknoloji kullanılan binaların yapımına 80'li yıllarda başlanmış olup, özellikle TEM Otoyolu'nun Fatih Sultan Mehmet Köprüsü öncesi, kentle son bağlantı noktası olan Maslak çıkışı bu alanın modern iş merkezi olarak gelişimini hızlandırmıştır.

1981'de onaylanan İstanbul'un 1/50000 ölçekli master planlarına göre Büyükdere Caddesi üzerindeki bazı bölgelerin "Yönetim ve İş Merkezi" kullanımına tahsis edilmesini takiben bu tarihten sonra A sınıfı iş merkezleri, çok amaçlı kompleksler ve 5 yıldızlı otellerin yapımının, merkezi ve yerel yönetimler tarafından gerek plan kararları gerekse inşaat ruhsatnameleri ile kolaylaştırıldığı gözlenmiştir. 90'lı yılların başına kadar İstanbul'da büyük firmaların merkezi olan Karaköy, Eminönü, Sirkeci, Salıpazarı, Şişhane gibi semtler ulaşım ve otopark sorunu nedeniyle önemini yitirken, Levent – Maslak hattı Türkiye ekonomisine yön veren büyük sanayi ve finans kuruluşlarının yer aldığı A sınıfı iş merkezleri ile dikkati çeker hale gelmiştir.

A sınıfı iş merkezleri özellikle Gayrettepe, Esentepe, Zincirlikuyu, Levent, Ayazağa ve Maslak semtlerinde hızla artmıştır. Büyük holdinglerin yanı sıra Ziraat Bankası, Yapı Kredi Bankası, İng Bank ve Garanti Bankası'ndan sonra İş Bankası ile HSBC Bank'ın ve finans kuruluşlarının da genel merkezleri için bu bölgeyi tercih etmeleri, İ.M.K.B.binasının da aksın Maslak ucunda konumlanması, prestijli yer arayışında olan bir çok uluslararası şirketi de bu bölgedeki A sınıfı iş merkezlerine çekmiştir. Taksim-4.Levent Metro hattının hizmete girmesi ve Levent-Maslak hattında iki bölge arasındaki mekânsal sürekliliği kesintiye uğratan askeri bölgenin sağladığı yeşil kuşağın arz olanaklarını kısıtlı tutması bölgedeki arsa ve bina değerlerinin artmasına neden olmaktadır.

Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri Genel Ekonomik Durum:

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

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

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

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

Bu genişlemenin kurumsal kredilerde de yaşanacağı tahmin edilmektedir.

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

Konut Sektörü:

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

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

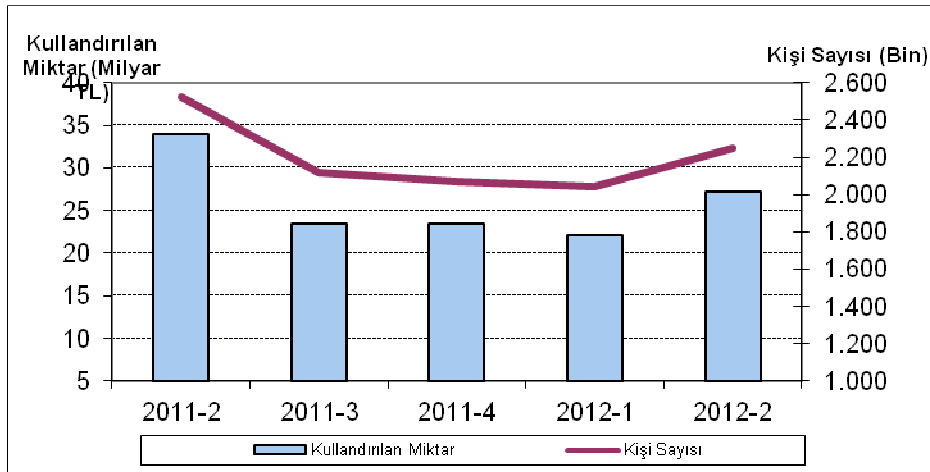
Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri (Haziran 2012)

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

Kullandırılan Miktar ve Kişi Sayısı

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

Kullandırılan Kredi Miktarı ve Kişi Sayısı (Dönemsel)



Perakende (AVM) Sektörü

Perakende sektörüne baktığımızda Ekonomi Bakanlığı ile Bilim, Teknoloji ve Sanayi Bakanlığı verilerine göre, 2012 yılının haziran ayı itibariyle Türkiye genelindeki AVM sayısı 309'a ulaştı. Kapalı alan büyüklüğü 8 milyon m2'yi buldu. Türkiye'nin 81 ilinden 23'ünde henüz AVM bulunmamaktadır. Bu durum sektörün genişlemesini sürdüreceğini göstermektedir.

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

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

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

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

Türkiye Perakende sektöründe kiralanabilir alan büyüklüğü ortalaması 110 m2/1.000 Kişi ye ulaşmış olup, Ankara 253 m2/1.000 kişi ile lider olup, İstanbul 230 m2/1.000 kişi ile ikinci konumdadır.

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

Ofis Piyasası;

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

2012 yılında genel olarak kira rakamlarında önemli değişiklikler yaşanmadı. Avrupa yakası için ortalama 28 USD/m2 iken Asya Yakasında 21 USD/M2 seviyesine gelmiştir.

Avrupa Yakası A sınıfı boşluk oranları; % 10 dur.

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

Uluslar Arası Sermaye Girişi Ve Uluslar Arası Firma Kuruluşları;

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

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

Ekonomi Bakanlığı da toplamda 31.154 uluslararası sermayeli şirketin Türkiye'de faaliyette bulunduğu açıklanırken, bu şirketlerin, başta toptan ve perakende ticaret

olmak üzere, imalat sanayi, gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri sektörlerinde faaliyette buldukları kayda alındı. İmalat sanayisindeki uluslararası sermayeli şirketlerde kimyasal madde ve ürünleri imalatı birinci sırada yer alırken, bunu gıda ürünleri, içecek ve tütün imalatı ve tekstil ürünleri imalatı izledi.

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

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

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

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

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

Doğrudan Sermaye Girişi

Yıllar	Uluslararası Doğrudan Yatırımlar Girişleri (milyar \$)	Uluslararası Sermayeli Şirket Sayısı (Birikimli)
2001	3,4	4.594
2002	1,1	5.002
2003	1,7	5.951
2004	2,8	7.693
2005	10,0	10.082
2006	20,2	12.913
2007	22,0	16.119

2008	19,5	19.152
2009	8,4	21.960
2010	9,0	25.236
2011	16,1	29.592
2012 Ocak-Ekim	10,6	31.154

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

Yabancıların mütekabiliyet (karşılıklılık) ilkesi gözetilmeden Türkiye'den konut satın almasına izin veren Mütekabiliyet Yasası, Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Yılda 20 milyar dolar gelir getirecek yasanın geçmesiyle birlikte yabancılardan olumlu tepkiler alınmaya başladı. İnşaat sektörü temsilcileri taleplerin geldiğini ve önemli satışların görüşme aşamasında olduğunu belirtiyor.

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

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör yoktur.

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

- İş kuleleri kompleksi 25.909 m2 alan üzerinde konumlu olup toplam brüt 224.357 m2 kullanım alanına sahiptir.
- İş kuleleri 5 bodrum ve zemin kattan oluşan yaygın kitle ve yaygın kitlenin üzerinde konumlu 3 adet ofis bloğu (Kule 1-2-3) ile ticari otopark yapılarından oluşmaktadır.
- 5 bodrum ve zemin kattan oluşan yaygın kitle Kule Çarşı, Banka Şubesi, Oditoryum, Kapalı otopark alanlarını içermektedir.
- Değerleme konusu İş GYO hissesine isabet eden toplam brüt kullanım alanı yaklaşık 109.935 m2 dir ve Kule 2, Kule 3, Kule Çarşı, Ticari Otopark ve Kule 2 ve 3'e ait kapalı otopark alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- Yapılar betonarme perdelerden ve kaset döşemelerden oluşmuş ve kayar kalıp sistemi ile inşa edilmiştir. Statik hesapları 1. Derece deprem kuşağı parametreleri göz önüne alınarak yapılmıştır.
- Ofis katlarında döşemeden döşemeye yükseklik 360 cm olup, projeye göre yükseltilmiş döşeme ile asma tavan arası net kat yüksekliği 253 cm'dir.
- Döşemelerin hareketli yük taşıma kapasitesi 500 kg/m2'dir.
- Binanın dış cepheleri, giriş katı ile 3. Kat arasında granit, 3. Kattan itibaren ise panel sistem alüminyum giydirme cephe ve temperlenmiş cam ile kaplanmıştır.
- Kule 2 ve Kule 3; 5 bodrum ve zemin kattan oluşan yaygın kitle üzerinde yer alan kulelerin her biri asma kat, 26 normal kat ve 2 tesisat katı olmak üzere toplam 29 katlıdır. Yaygın kitlenin 2-5. Bodrum katları otopark, 1. Bodrum katı otopark, teknik

hacimler ve Kule çarşı yeme-içme merkezi, zemin katı ise Kule Çarşı alışveriş merkezi ve giriş holleri bölümlerinden oluşmaktadır.

- Kule 2 ve Kule 3'e ait otopark katlarının brüt kullanım alanları şöyledir;

Kat No	Brüt Kullanım Alanı (m2)
5. Bodrum	5.475
4. Bodrum	6.396
3. Bodrum	3.529
2. Bodrum	3.293
1. Bodrum	2.331
Toplam	21.024

- Kule 2 ve Kule 3'ün katlara göre brüt ve net kullanım alanları aşağıda belirtilmiştir;

Kat No	Kullanım Amacı	Kule 2		Kule 3	
		Brüt Kullanım Alanı (m2)	Net Kullanım Alanı (m2)	Brüt Kullanım Alanı (m2)	Net Kullanım Alanı (m2)
Asma	Ofis	1339	1008	1499	1245
1	Ofis	1935	1578	1072	743
2	Ofis	1075	834	1075	834
3	Ofis	1033	802	1033	802
4	Ofis	1033	802	1033	802
5	Ofis	1033	802	1033	802
6	Ofis	1033	802	1033	802
7	Ofis	1033	802	1033	802
8	Ofis	1033	802	1033	802
9	Ofis	1033	802	1033	802
10	Ofis	1033	802	1033	802
11	Ofis	1033	802	1033	802
12	Ofis	1033	802	1033	802
13	Ofis	1033	802	1033	802
14	Ofis	1033	802	1033	802
15	Ofis	1033	802	1033	802
16	Ofis	1033	802	1033	802
17	Ofis	1033	856	1033	856
18	Ofis	1033	856	1033	856
19	Ofis	1033	856	1033	856
20	Ofis	1033	856	1033	856
21	Ofis	1033	856	1033	856
22	Ofis	1033	823	1033	823
23	Ofis	1000	761	1000	761
24	Ofis	938	712	938	712
25	Ofis	889	712	889	712
26	Ofis	889	712	889	712

27	Tesisat katı	470		470	
28	Tesisat katı	76		76	
Toplam		29.271	22.648	28.568	22.050

- Kule 2'de çeşitli firmalar kiracı olarak bulunmaktadır. Kule 3 T. Şişe Cam Fabrikaları tarafından kiralanmak suretiyle kullanılmaktadır. Ofis katları kiracılara döşemeleri içi hafif betonla dolu, galvaniz saç kaplı, kuşaklı sistem taşıyıcılı, 18 cm yükseltilmiş olarak, havalandırma kanalları ve menfezler monte edilerek, sprinkler tesisatı ve fancoil cihazları montajı yapılarak, yangın ihbar hatları ve panelleri ofis katlarına getirilmiş, akıllı dedektörleri hazırlanmış, ofis ana giriş kapıları ile kat hollerinin (çekirdek içi) tüm imalatları bitirilmiş olarak teslim edilmiştir. Ofis alanlarının ince inşaat imalatları kiracılar tarafından yapılmıştır. Kat hollerinde 2 adet wc ve iki ayrı yangın merdiveni çıkışı bulunmaktadır. Her bir ofis katı farklı büyüklüklerde bölünerek kiraya verilebilme özelliğine sahiptir. Ortak alanlarda (giriş ve kat holleri) zemin ve duvarlar granit kaplı, tavanlar alçıpan asma tavadır. Kule çarşıda ise yaygın kitlenin 1. Bodrum ve zemin katlarında yer alan Kule Çarşı toplam 48 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Kule Çarşı'nın bodrum katı yeme içme merkezi, zemin katı ise alışveriş merkezi olarak faaliyet göstermektedir.
- Dükkân hacimlerinin net-brüt yaklaşık kullanım alanları ise;

Yeme İçme Merkezi			Alışveri Merkezi		
Bağımsız Bölüm No	Net Yaklaşık Kullanım Alanı (m2)	Brüt Yaklaşık Kullanım Alanı (m2)	Bağımsız Bölüm No	Net Yaklaşık Kullanım Alanı (m2)	Brüt Yaklaşık Kullanım Alanı (m2)
1	100	119	21	72	72
2	135	139	22	31	70
3	108	120	23	60	70
4	42	64	24	27	70
5	30	64	25	60	70
6	82	82	26	29	70
7	76	100	27	64	75
8	102	130	28	87	88
9	138	146	29	51	64
10	68	79	30	50	64
11	36	36	31	92	102
12	91	99	32	92	98
13	46	46	33	49	52
14	87	99	34	58	59
15	75	99	35	90	104
16	75	99	36	89	104
17	74	99	37	52	62
18	38	68	38	42	49
19	42	64	39	41	41
20	42	64	40	83	96
TOPLAM	1.487		41	88	88
			42	110	110
			43	149	162
			44	135	148
			45	110	117
			46	110	117
			47	130	130
			48	80	80
			TOPLAM	2.131	

- Kule Çarşı Yeme-İçme Merkezi'nin (1. Bodrum kat) brüt kat alanı 3.006 m2, Alışveriş Merkezi'nin (zemin kat) brüt kat alanı ise 3.369 m2'dir. Kule Çarşıya üç adet giriş (Kule 1-2-3) vardır. En büyük müşteri kitlesi, İş Kuleleri ve yakın çevredeki iş merkezlerinin çalışanlarıdır. Dükkanlar kiracılara; havalandırma kanalları ve menfezler yapılmış, sprinkler hatları döşenmiş, yangın ihbar ve akıllı dedektörleri monte edilmiş, alışveriş mağazalarının kapı ve vitrinleri ile ortak alanların imalatları tamamlanmış olarak teslim edilmiştir.
- Ticari Otopark; Kompleks bünyesindeki ticari otopark kulelerden bağımsız olarak inşa edilmiştir. Otopark müşterileri genelde Kule Çarşı, Oditoryum ve İş Kuleleri ziyaretçileridir. Yapı toplam yaklaşık 15.910 m2 alan ve toplam yaklaşık 482 araç kapasitelidir.

- Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan şifai incelemede değerlendirme konusu taşınmazın 29.11.2000 tarih 3309 sayılı Yapı Ruhsatının, 22.12.2000 tarih 3309 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunduğu, bu belgelerde kompleksin toplam 224.357 m2 inşaat alanına sahip olduğu, ayrıca söz konusu parselin 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Nazım İmar Planında "Yönetici Merkez Alanında" kaldığı, E:3.00 olduğu tespit edilmiştir.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tesbitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edinilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda;

Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Jeneratör	:	4 adet beheri 1100 kva ve 2 adet beheri 800 kva
Su Deposu	:	2 adet beheri 800 m3 kapasiteli ve tankerlerle su doldurma bağlantılı (kullanma suyu)
Hidrofor ve Pompalar	:	130 adet (Grundfoss marka)
Isıtma-Soğutma Sistemi	:	Büro katları toplam 2381 adet müstakil kontrollü Carrier marka fancoil cihazı ile ısıtılıp soğutulmaktadır.
Klima Santralleri	:	4 adet Robatherm marka toplam 309000 m3/h kapasiteli
Sıcak Su Kazanları	:	4 adet Viessmann marka (doğalgaz yakıtlı)
Chiller Grubu	:	2 adet York marka beheri 1760 kw soğutma kapasiteli
Yangın Tesisatı	:	Tüm alanlarda sprinkler tesisatı, yangın alarmı, duman dedektörleri, tüplü yangın dolapları ve her kulede 2 adet yangın merdiveni mevcuttur. Ayrıca 2 adet beheri 500 m3 kapasiteli yangın suyu deposu mevcuttur.
Otomasyon Sistemi	:	Bina otomasyonu Honeywell Excel 5000 Echoulon BAS sistemi ile sağlanmakta ve yaklaşık 25000 adet nokta kontrol edilmektedir.
Dış Cephe Temizlik Cihazları:	:	Her kulede 1 adet Secalt marka max.16 m kollu dış cephe temizlik cihazı mevcuttur.
Yükleme Rampası	:	Kulelerin altında 2 adet Mc Guire marka yükleme rampası bulunmaktadır.
Asansörler	:	Her kulede 4 adet 1250 kg taşıma kapasiteli ve 2,5 m/sn hızlı ve 4 adet 1250 kg taşıma kapasiteli ve 3,5 m/sn hızlı olmak üzere toplam 8 adet asansör bulunmakta ve her kata 4 adet asansör hizmet vermektedir. Otopark katları ile çarşı arasında 2 adet 1600 kg taşıma kapasiteli ve 1,6 m/sn hızlı asansör mevcuttur. Ticari otoparkta ise 2 adet 1250 kg taşıma kapasiteli ve 1,6 m/sn hızlı asansör bulunmaktadır.

Telekomünikasyon Sistemi : Kuleler 48 kılı F/O kablo ve 900 çiftlik bakır kablo ile T.Telecom santraline bağlanmıştır. Ayrıca her ofis katı ve dükkâna kablo TV alt yapısı getirilmiştir.

Güvenlik Sistemi : Binaların güvenliği; CCTV sistemi, Kule girişleri ve ofis girişlerinde proximty kart sistemi, X-ray cihazları ve kapı tipi metal dedektörleri ve 24 saat görev yapan güvenlik elemanları ile sağlanmaktadır.

Otoparklar : Kapalı otopark alanları mevcuttur.

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

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

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya Aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile Uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına Uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu Raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği Veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırılmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve Herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin Mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- 5-) Bu rapor '' İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. '' nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve deprensellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- *Merkezi konumu, ticari aks üzerinde bulunması
- *Reklamasyona açık olması
- *Ulaşım imkânlarının iyi oluşu
- *Kullanışlı imkânlar sunabilecek alan ve ölçülerde olması
- *İyi kalite malzeme ve işçilikle inşa ve dekore edilmiş olması
- *Üst katlardan panoramik Boğaz ve şehir manzarasını alabilmesi

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- *Bu tarz gayrimenkullere gelebilecek talebin sınırlılığı
- *Çarşı katının benzer AVM'lerden farklı olarak büyük çoğunlukla İş Bankası kompleksine ve belirli saatlerde hizmet vermesi

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

Bu değerlendirme sürecinde;
Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi,
Ve Gelir Yöntemi, kullanılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

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

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış Fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi Bilgilere dayanmaktadır.
- 3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın Değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta, A sınıfı plazada, 21+ katta, dekorasyonlu 500 m² ofis için 2.500.000 \$ talep edilmektedir.

TEL: 0212 2836343 (Emsal 1)

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta, A sınıfı plazada, 3. katta, dekorasyonlu 1.300 m² ofis için 5.300.000 \$ talep edilmektedir.

TEL: 0212 2706868

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta, A sınıfı plazada, 7. katta, 900 m² ofis için 3.850.000 \$ talep edilmektedir.

TEL: 0531 4208800

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Levent Polat Plazada ana caddeye yakın 240 m² ofise 1.120.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 212 2782780

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta, A sınıfı plazada, 15. katta konumlu 780 m² ofis için 3.500.000 \$ talep edilmektedir.

TEL: 0531 4208800

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Levent'te Apa Giz plazada, dekorasyonlu 285 m² ofise 2.800.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 212 2163131

TEL: 212 2163131

Emsal 7: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta, A sınıfı plazada, 21+ katta konumlu 750 m² ofis için 3.750.000 \$ talep edilmektedir.

TEL: 05331 4208800 (Emsal 2)

Emsal 8: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Levent'te Akmerkez Rezidance içerisinde, dekorasyonlu, 5. katta konumlu 1000 m² ofise 8.000.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 212 3511717

Emsal 9: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Esentepe'de Astoria Rezidance içerisinde, dekorasyonlu, 21+ katta konumlu 600 m² ofise 5.000.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 212 2803710

Emsal 10: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Esentepe'de Maya Akar Center içerisinde, dekorasyonlu, 3. katta konumlu 1000 m² ofise 4.500.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 212 3511717 (Emsal 3)

Emsallerin konumu; yapı özelliği, bulunduğu kat, manzarası, yapıda mevcut, otopark ve diğer donatılar, güvenlik, ulaşım kolaylığı, reklamasyon, bina yaşı, alanı, kullanışlılığı, iç ve dış dekorasyon özellikleri ve bunlara benzer kriterler dikkate alınarak yapılan düzeltmeler sonucunda toprak üstü kiralanabilir alanlara uygulanabilecek m² değerleri en iyi ofis katı için 9.000 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Bu durum aynı zamanda tablo ile desteklendiğinde;

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Satış Fiyatı	?	4.500.000 TL	6.750.000 TL	8.100.000 TL
Satış Tarihi	Aralık 2011	Aralık 2011	Aralık 2011	Aralık 2011
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0	0	0
Büronun Brüt Alanı (m ²)	1033	500	750	1000
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		4.637.100	2.462.100	287.100
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	Çok İyi	İyi Üstü	İyi Üstü	İyi
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		225.000	464.850	1.123.830
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		4.862.100	2.926.950	
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri (TL)		9.362.100	9.676.950	9.223.830
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri (TL)		9.063	9.367	8.929

Direk Kiraların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen Satış örneklerine ait verilen satış fiyatları Piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan Veriler piyasa araştırmasından sağlanan Şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için Günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa+bina piyasa rayicinin 8.700 TL/m² olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Örnek 1 ve 2 değerlendirme konusu taşınmazdan %5 daha az değerli, Örnek 3 %10 daha az değerli kabul edilmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere KDV dâhil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu büronun m2 piyasa fiyatının 8.929 TL ile 9.367 TL aralığında olacağı görülmektedir. Bununla beraber, karşılaştırılabilir satış örnekleri için hesaplanan düzeltilmiş satış değerleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın KDV hariç peşin m2 satış değerinin 9.000 TL/m2 olabileceği kanaatine varılmıştır.

Ticari ünitelerin değerlemesinde ise en iyi ofis m2 değerinin 2 katı alınıp en iyi dükkânın m2 birim değeri bulunmuştur. Bu durumda kat ve şerefiyeler dikkate alındığında bağımsız bölüm değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Bu sonuca ulaşılmasında tüm bu verilerin yanında gerek bölge emlakçılarından elde edilen bilgiler ve gerekse geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

Bu tespitlerden hareketle oluşturulan değer tablosu aşağıda sunulmuştur.

BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	DEĞER (TL)
Çarşı Blok	2. Bodrum	1	Mağaza Acenta - 1	1.314.000,00
Çarşı Blok	2. Bodrum	2	Mağaza Acenta - 2	1.968.300,00
Çarşı Blok	2. Bodrum	3	Mağaza Acenta - 3	1.652.400,00
Çarşı Blok	2. Bodrum	4	Mağaza Acenta - 4	680.400,00
Çarşı Blok	2. Bodrum	5	Mağaza Acenta - 5	540.000,00
Çarşı Blok	2. Bodrum	6	Mağaza Acenta - 6	1.328.400,00
Çarşı Blok	2. Bodrum	7	Mağaza Acenta - 7	1.108.080,00
Çarşı Blok	2. Bodrum	8	Mağaza Acenta - 8	1.560.600,00
Çarşı Blok	2. Bodrum	9	Mağaza Acenta - 9	1.912.680,00
Çarşı Blok	2. Bodrum	10	Mağaza Acenta - 10	942.480,00
Çarşı Blok	2. Bodrum	11	Mağaza Acenta - 11	486.000,00
Çarşı Blok	2. Bodrum	12	Mağaza Acenta - 12	573.300,00
Çarşı Blok	2. Bodrum	13	Mağaza Acenta - 13	331.200,00
Çarşı Blok	2. Bodrum	14	Mağaza Acenta - 14	548.100,00
Çarşı Blok	2. Bodrum	15	Mağaza Acenta - 15	1.012.500,00
Çarşı Blok	2. Bodrum	16	Mağaza Acenta - 16	1.039.500,00
Çarşı Blok	2. Bodrum	17	Mağaza Acenta - 17	1.132.200,00
Çarşı Blok	2. Bodrum	18	Mağaza Acenta - 18	615.600,00
Çarşı Blok	2. Bodrum	19	Mağaza Acenta - 19	642.600,00
Çarşı Blok	2. Bodrum	20	Mağaza Acenta - 20	642.600,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	21	Mağaza Acenta - 21	855.360,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	22	Mağaza Acenta - 22	368.280,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	23	Mağaza Acenta - 23	712.800,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	24	Mağaza Acenta - 24	320.760,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	25	Mağaza Acenta - 25	712.800,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	26	Mağaza Acenta - 26	391.500,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	27	Mağaza Acenta - 27	864.000,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	28	Mağaza Acenta - 28	1.252.800,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	29	Mağaza Acenta - 29	918.000,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	30	Mağaza Acenta - 30	810.000,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	31	Mağaza Acenta - 31	1.490.400,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	32	Mağaza Acenta - 32	1.490.400,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	33	Mağaza Acenta - 33	882.000,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	34	Mağaza Acenta - 34	1.044.000,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	35	Mağaza Acenta - 35	1.458.000,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	36	Mağaza Acenta - 36	1.441.800,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	37	Mağaza Acenta - 37	842.400,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	38	Mağaza Acenta - 38	680.400,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	39	Mağaza Acenta - 39	627.300,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	40	Mağaza Acenta - 40	1.344.600,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	41	Mağaza Acenta - 41	1.425.600,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	42	Mağaza Acenta - 42	1.683.000,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	43	Mağaza Acenta - 43	2.413.800,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	44	Mağaza Acenta - 44	2.187.000,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	45	Büro	1.485.000,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	46	Mağaza Acenta - 45	1.600.500,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	47	Mağaza Acenta - 46	1.755.000,00
Çarşı Blok	1. Bodrum	48	Büro	936.000,00
				52.024.440,00

BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	DEĞER (TL)
Kule-2 Blok	Zemin	55	Büro	10.845.900,00
Kule-3 Blok	Zemin	56	Büro	12.141.900,00
Kule-2 Blok	1	60	Büro	15.673.500,00
Kule-3 Blok	1	61	Büro	8.683.200,00
Kule-2 Blok	2	165	Büro	8.707.500,00
Kule-2 Blok	3	166	Büro	8.367.300,00
Kule-2 Blok	4	167	Büro	8.367.300,00
Kule-2 Blok	5	168	Büro	8.367.300,00
Kule-2 Blok	6	169	Büro	8.367.300,00
Kule-2 Blok	7	170	Büro	8.367.300,00
Kule-2 Blok	8	171	Büro	8.367.300,00
Kule-2 Blok	9	172	Büro	8.832.150,00
Kule-2 Blok	10	173	Büro	8.832.150,00
Kule-2 Blok	11	174	Büro	8.832.150,00
Kule-2 Blok	12	175	Büro	8.832.150,00
Kule-2 Blok	13	176	Büro	8.832.150,00
Kule-2 Blok	14	177	Büro	8.832.150,00
Kule-2 Blok	15	178	Büro	8.832.150,00
Kule-2 Blok	16	179	Büro	8.832.150,00
Kule-2 Blok	17	180	Büro	8.832.150,00
Kule-2 Blok	18	181	Büro	9.297.000,00
Kule-2 Blok	19	182	Büro	9.297.000,00
Kule-2 Blok	20	183	Büro	9.297.000,00
Kule-2 Blok	21	184	Büro	9.297.000,00
Kule-2 Blok	22	185	Büro	9.297.000,00
Kule-2 Blok	23	186	Büro	9.000.000,00
Kule-2 Blok	24	187	Büro	8.442.000,00
Kule-2 Blok	25	188	Büro	8.001.000,00
Kule-2 Blok	26	189	Büro	8.001.000,00
Kule-3 Blok	2	190	Büro	8.707.500,00
Kule-3 Blok	3	191	Büro	8.367.300,00
Kule-3 Blok	4	192	Büro	8.367.300,00
Kule-3 Blok	5	193	Büro	8.367.300,00
Kule-3 Blok	6	194	Büro	8.367.300,00
Kule-3 Blok	7	195	Büro	8.367.300,00
Kule-3 Blok	8	196	Büro	8.367.300,00
Kule-3 Blok	9	197	Büro	8.832.150,00
Kule-3 Blok	10	198	Büro	8.832.150,00
Kule-3 Blok	11	199	Büro	8.832.150,00
Kule-3 Blok	12	200	Büro	8.832.150,00
Kule-3 Blok	13	201	Büro	8.832.150,00
Kule-3 Blok	14	202	Büro	8.832.150,00
Kule-3 Blok	15	203	Büro	8.832.150,00
Kule-3 Blok	16	204	Büro	8.832.150,00
Kule-3 Blok	17	205	Büro	8.832.150,00
Kule-3 Blok	18	206	Büro	9.297.000,00
Kule-3 Blok	19	207	Büro	9.297.000,00
Kule-3 Blok	20	208	Büro	9.297.000,00
Kule-3 Blok	21	209	Büro	9.297.000,00
Kule-3 Blok	22	210	Büro	9.297.000,00
Kule-3 Blok	23	211	Büro	9.000.000,00
Kule-3 Blok	24	212	Büro	8.442.000,00
Kule-3 Blok	25	213	Büro	8.001.000,00
Kule-3 Blok	26	214	Büro	8.001.000,00
				484.003.800,00

Toplam Değer = 536.028.240 TL
Düzeltilmiş Toplam Değer = 536.000.000 TL

4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülk, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ila edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Konumuz Gayrimenkullerin değerlemesinde bu yöntem piyasaca desteklenmediğinden kullanılmamıştır.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; Gelir yöntemli değerlemenin bir türü olup, Yapılandırmaların bir yıllık gelir beklentisinin piyasadaki türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşılması prosedürüdür.

Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir.

Geliri belirleyebilmek için Gayrimenkulün kullanım türü ve bu türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir. Konumuz gayrimenkul ofis türünde kullanıldığı için rapor içeriğinde ayrıca ofis piyasası gelir bakımından analiz edilmiştir.

Kira değer analizine yönelik elde edilen pazara arz edilmiş konumdaki emsal mülklerin özellikleri ve fiyatlarına ilişkin karşılaştırma aşağıdadır.

-) Kanyonda 200 m2 alanlı ofise 6.500 \$/ay talep edilmektedir.

Tel: 3517275

-) Levent'te A tipi plazada 21+ Katta 225 m2 alanlı ofise 6.500 \$/ay talep edilmektedir.

Tel:4449565

-) Harmancı Giz Plaza'da 20. Katta 250 m2 alanlı ofise 6.500 \$/ay, talep edilmektedir.

Tel; 2792222

-) Levent'te A tipi plazada 6. Katta 330 m2 alanlı ofise 7.500 \$/ay talep edilmektedir.

Tel:2692222

-) Metrocity'de 320 m2 ofise 17.500 \$/ay kira talep edilmektedir.

Tel; 3517275

-) Levent'te Kanyon yanında A tipi plazada 19 Katta 500 m2 alanlı ofise 13.000 \$/ay talep edilmektedir.

Tel:4449565

İstanbul'da Bazı Alışveriş Merkezlerindeki Kira Değerleri

Söz konusu AVM'ler halen faaliyette seçkin ve tüm halka hitap eden A sınıf AVM'lerdir. Değerleme konusu AVM ise çok büyük oranda İş Kuleleri Kompleksi'ne hitap eden, çalışma saatleri nispeten kısıtlı, benzerlerine göre daha küçük bir alana ve kat adedine sahip olup, ayrıca ulaşımı toplu ulaşım araçlarından ziyade özel araçla olan, daha çok iş Kulede çalışanlara hitap eden nitelikte olup, bu sebeple insan sirkülasyonu diğerlerine göre oldukça sınırlı kalmaktadır.

Değerlemede bu durum göz önünde bulundurularak emsal kira değerlerinde düzeltmeye gidilmiş ve konumuz gayrimenkulün kira değerleri belirlenmiştir.

Aşağıda İstanbul da yer alan Bazı AVM lerin çeşitli bilgi kaynaklarından elde edilen cari kira bedelleri sunulmuştur.

ALİŞVERİŞ MERKEZİ	İL	İLÇE	AÇILIŞ TARİHİ	KAT SAYISI	ARSA ALANI (m2)	KAPALI ALAN (m2)	KİRALANABİLİR ALAN (m2)	MAĞAZA SAYISI	OTOPARK KAPASİTESİ		AYLIK BİRİM ORTALAMA KİRA		
									AÇIK	KAPALI	MAĞAZA	FOOD COURT	MARKET
Astoria AVM	İstanbul	Şişli	2008	Alışveriş Merkezi (5) Otopark (2)	11.000	110.000	28.000	115	-	1.000	Paçal Kiralama Değeri 50-80€ / m2		
Capacity AVM	İstanbul	Bakırköy	2007	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (4)	23.816	95.000	46.129	175	-	2.500	100-150 USD / m2	140-175 USD/m2	Cirodan %6 Pay
Capitol AVM	İstanbul	Üsküdar	1993	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (2)	17.320	72.440	29.430	142	224	946	55 Euro / m2	65 Euro / m2	Cirodan %6 Pay
City's Nişantaşı	İstanbul	Beşiktaş	2008	Alışveriş Merkezi (11) Otopark (6)	3.500	50.000	23.000	126	-	1.600	200 USD / m2	200 USD / m2	
Galleria Alışveriş Merkezi	İstanbul	Ataköy	1988	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (4)	120.555	77.000	42.794	152	2000	150	70-80 USD / m2	80-100 USD / m2	
İstanbul Cevahir AVM	İstanbul	Şişli	2005	Alışveriş Merkezi (6) Otopark (4)	67.000	420.000	110.000	345	80	2.500	80-100 USD / m2	100-150 USD / m2	
İstinyepark	İstanbul	Sarıyer	2007	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (2)	417.753	-	87.000	291	66	2.857	Paçal Kiralama Değeri 40€ / m2		
Kanyon AVM	İstanbul	Şişli	2005	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (6)	30.000	250.000	375.000	160	-	2300	Paçal Kiralama Değeri 40€ / m2		
Metrocity Alışveriş Merkezi	İstanbul	Beşiktaş	2003	Alışveriş Merkezi (4)	24.178	52.000	31.980	150	-	1.500	50 USD / m2	30-65 USD / m2	
Profilo AVM	İstanbul	Şişli	1998	Alışveriş Merkezi (6) Otopark (9)	20.000	117.000	48.230	209	-	13.000	20-50 USD / m2	60 USD / m2	
Tepe Nautilus AVM	İstanbul	Kadıköy	2002	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (2)	56.402	154.183	51.759	114	361	2.339	60-120 USD / m2	Ortalama 100 USD / m2	
Palladium Rezidans ve AVM	İstanbul	Kadıköy	2008	Alışveriş Merkezi (5) Otopark (5)	37.000	262.500	38.000	160	-	-	Paçal Kiralama Değeri 40€ / m2		

Değer tespiti aşağıda tablo halinde yapılmıştır.

GELİR YÖNTEMLİ DEĞER TESPİTİ

İŞ GYO Kule 2+Kule3 + Çarşı

VERİLER	
Kullanım Türü	Ofis
Yapı Türü	A Sınıf Plaza
Kiralanabilir Alanlar	
Ticari Üniteler m2	3.618
Ofis katları m2	56.747
Ticari Üniteler Ort. m2 Kira Bedeli TL	71
Ofis Katları Ort m2 Kira Bedeli TL	48
Kapitalizasyon Oranı	0,078
HESAPLAMALAR	
Potansiyel Kiralama Alanı	
Ticari Üniteler m2	3.618
Ofis Katları m2	56.747
Aylık Kira bedeli Ticari Üniteler TL	256.878
Aylık Kira bedeli Ofis katları TL	2.723.856
Kira Kayıpları % 5	149.037
Kiralayamama % 3	89.422
Topluyamama %2	59.615
Mülk Giderleri % 2	59.615
Aylık Kira bedeli	2.980.734
Aylık Net Kira Bedeli TL	2.772.082
Yıllık Net Kira Bedeli TL	33.264.984
Gayrimenkul Değeri TL	426.474.153
Düzeltilmiş Gayrimenkul Değeri TL	426.500.000

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

Değerlemede kullanılmamıştır.

4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün Tapu Fotokopileri elde edilmiş ve raporumuzun ekinde sunulmuştur. Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal Olarak Mümkün,

- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,
- Finansal olarak yapılabilir
- En yüksek değerle sonuçlanan

Makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Konu mülklerin piyasa değerlendirme talebi malik konumunda olan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.den gelmiştir. Bu nedenle en iyi kullanım mevcut kullanımı olacağından bu konu ile ilgili yorumda bulunulmamıştır.

4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme çalışması Kule 2, Kule 3, Çarşı Bloğu için ayrı ayrı yapılmıştır.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme, çalışmada;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması; 536.000.000 TL,

Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması; 426.500.000 TL bulunmuştur.

Uyumlaştırma çalışması;

Gelir yöntemi değerlendirilmede fiili gelirlerin esas alınması ve fiili gelirlerin piyasanın biraz altında seyretmesi, yeni yapılacak kira kontratları ile gelirin yükseltilebileceği bilgilerinden hareketle daha çok maliyet yöntemi değerlemede etken olarak alınmış ve buna göre sonuca varılmıştır.

Yapılan uzlaştırma sonucunda değer **495.000.000 TL**, olarak tespit edilmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

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

Eksik belge bulunmamaktadır.

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

GYO portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 17.12.2012 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 Pafta, 1420 Ada, 1 parselde kayıtlı Kargir İş Merkezi vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulde, Çarşı Bloğu, Kule-2 Blok, Kule-3 Blok'un takdir edilen Cari Pazar değeri aşağıda verilmiştir.

Çarşı Bloğu, Kule-2 Blok, Kule-3 Blok'un takdir edilen Cari Pazar değeri toplamı;

KDV Hariç : 495.000.000 TL (Dörtüzdoksanbeşmilyontürklirası)

KDV Değeri : 89.100.000 TL (Seksendokuzmilyonyüztürklirası)

KDV Dahil Toplam Değer : 584.100.000 TL (Beşyüzseksendörtmilyonyüzbintürklirası)

Sigorta Değeri : 187.990.000-TL

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapanlar
D. Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400131

A. Ozan FİRUZBAY
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400209



Değerlemeyi Kontrol Edenler

Deniz ARSLAN
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400203

S. Selda AKAY
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400326

Gökhan ÇEBİ
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400132



Şirket Kaşe ve İmzası



EKOL
GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.

EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri,