

DEĞERLEME RAPORU

RAPORU TALEP EDEN	: Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Tarlabası Bulvarı (Refik Saydam Cad.) Şimal Sokak, No: 28, Alarko - DİM İş Merkezi, 1, 2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümler <u>Şişhane / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	: 01 Aralık 2011 tarih ve 127 – 2011/037 no ile
MÜŞTERİ NO	: 127
RAPOR NO	: 2011/3508
EKSPERTİZ TARİHİ	: 21 Kasım 2011
RAPOR TARİHİ	: 12 Aralık 2011
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan Alarko DİM İş Merkezi'ndeki 4 adet bağımsız bölümün satış ve kira değerlerinin tesbitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	: Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.

ŞİRKET BİLGİLERİ	3
MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	5
TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	6
TAPU TAKYİDATI	6
TAŞINMAZLARIN YERİ VE KONUMU	7
BÖLGE ANALİZİ	7
YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	8
AÇIKLAMALAR	9
DEĞERLENDİRME	11
FİYATLANDIRMA	12
UZMAN GÖRÜŞÜ	15
SONUÇ	16

ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Adı	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Merkezi	: İstanbul
Şirket Adresi	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
Telefon	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
Faks	: (0216) 339 02 81
İrtibat Büroları	: Antalya İrtibat Bürosu Telefon : (0242) 244 83 75 Faks : (0242) 244 83 79
ePosta	: bilgi@lotusgd.com
Web	: www.lotusgd.com
Kuruluş (Tescil) Tarihi	: 10 Ocak 2005
Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 07 Nisan 2005 – 14/462
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 12 Mart 2009 - 3073
Ticaret Sicil No	: 542757/490339
Kuruluş Sermayesi	: 75.000,-YTL
Şimdiki Sermayesi	: 300.000,-TL

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Muallim Naci Sokak, No: 69 34347 - Ortaköy/ İSTANBUL
TELEFON NO	: 90 (212) 227 52 00
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 20.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 10.650.794,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 31 Temmuz 1996
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 49
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN DİĞER GAYRİMENKULLER	: <ul style="list-style-type: none">▪ Büyükçekmece Arsaları▪ Maslak Arsası▪ Alarko İş Merkezi - Karaköy▪ Alarko İş Merkezi - Ankara▪ Hillside Beach Club - Fethiye▪ Etiler Alkent Sitesi (39 Adet Bağ. Böl.)▪ Alkent İstanbul 2000 – Göl Malikâneleri▪ Eyüp Fabrikası

UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	: Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: İstanbul - Beyoğlu
MAHALLESİ	: Evliyaçelebi
SOKAĞI	: Şimal Kuytu
PAFTA NO	: 12
ADA NO	: 299
PARSEL NO	: 29
NİTELİĞİ	: Kârgir Apartman (*)
ARSA ALANI	: 158,50 m ²
YEVMIYE NO	: 349
CİLT NO	: 5
TAPU TARİHİ	: 21.01.1997

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	SAHİFE NO
1	Zemin	1	Asma katlı, depolu dükkân	140/1000	22,19	400
2	1	2	Büro	120/1000	19,02	401
3	2	3	Büro	120/1000	19,02	402
4	3	4	Büro	120/1000	19,02	403
Toplam				500/1000	79,25	

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

TAPU TAKYİDATI

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup beyanlar bölümünde aşağıdaki not tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümü

- Bu parselde yapılan inşaat 26 parselde 0,11 m² tecavüzlüdür. (1991 tarih ve 6623 yevmiye no ile)

TAŞINMAZLARIN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, Beyoğlu ilçesi, Şişhane semti, Evliyaçelebi Mahallesi, Tarlabası Bulvarı (Refik Saydam Caddesi) üzerindeki Alarko - DİM İş Merkezi'nin bodrum, zemin, asma, 1., 2. ve 3. normal katlarında yer alan **dükân ve bürolardır**.

Binanın normal katlarının panoramik Haliç manzarası bulunmaktadır.

İstanbul'un araç trafiği yoğun olan caddelerinden biri olan Tarlabası Bulvarı (Refik Saydam Caddesi) ile Kuytu Sokak ve Şimal Sokak'ın kesiştiği köşe parsel üzerinde konumlu olan İş Merkezi, Grand Haliç Hotel'e 100 m., TÜYAP Fuar Binası'na 400 m., Haliç Tershanesi'ne 600 m., Kamer Hatun Camisi'ne 700 m., Galata Köprüsü'ne 1,2 km., Taksim Meydanı'na ise yaklaşık 2 km. mesafededir.

Karşılarında Doktor Tevfik Sağlam İlköğretim Okulu bulunan taşınmazların çevresinde işyeri olarak kullanılan 6 - 7 katlı binalar bulunmaktadır.

Yakın çevresinde, Pera Palas Oteli, İngiliz Konsolosluğu ve Beyoğlu Belediyesi gibi önemli binalar bulunan iş merkezi, panoramik Haliç manzarasının bulunması, ulaşım imkânlarının kolaylığı, müşteri celbi ve reklâm kabiliyeti bakımından üstün özelliklere sahiptir.

BÖLGE ANALİZİ

Şişhane, İstanbul'un Beyoğlu İlçesi bünyesinde Tepebaşı ile Unkapanı aksı üzerinde; Karaköy, Kasımpaşa ve Tepebaşı semtleri ile çevrilidir.

19. Yüzyılın sonlarında ve 20. yüzyılın başlarında dönemin mimarisi ile inşa edilmiş Pera Palas Oteli ve Beyoğlu Belediye binasının yanı sıra çok sayıda apartman bölgenin tarihi dokusunu ve karakteristik özelliklerini günümüze kadar taşımıştır.

Bölgede Tarlabası Bulvarı'na (Refik Saydam Caddesi) cephe binaların zemin katları dükân, normal katları ise genellikle ofis olarak; bulvara açılan sokaklarda yer alan ve restorasyonu yapılmış tarihi binaların büyük bir kısmı ise konut olarak kullanılmaktadır.

İstiklal Caddesi ve Tünel ile Galata Kulesi'ne yakın konumu, bölgedeki boş arsaların azlığı, tarihi doku karakteristikleri ve tarihi binaların yoğunluğu özellikle son yıllarda çok sayıda otel, restoran, kafe ve turizme dönük ticaret biriminin açılmasına ve bölgenin değişim sürecine girmesine neden olmuştur.

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
KAT ADEDİ	: 12 (2 bodrum + zemin + asma + 7 normal kat + çatı katı)
TOPLAM ALANI	: Toplam net 750 m² (Değerlemeye konu taşınmazlar)
YAPININ YAŞI	: 18
YAPININ BÖLÜMLERİ	: Tek blok
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: ---
ISITMA SİSTEMİ	: Fuel oil yakıtlı merkezi sistem kalorifer
SOĞUTMA SİSTEMİ	: Muhtelif hacimlerde split tipi klimalar mevcut
JENERATÖR	: Mevcut (65 kVA)
SU DEPOSU	: Mevcut (10 tonluk)
YANGIN TESİSATI	: Yangın alarm butonları, yangın dolapları ve tüpleri mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut (Bina içerisinde, çelik konstrüksiyon)
ASANSÖR	: Mevcut
PARK YERİ	: Yok
SATIŞ KABİLİYETİ	: "Satılabilirlik / kiralanabilirlik" özelliğine sahiptirler.

AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu bina, 2 bodrum, zemin, asma, 7 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 12 kattan oluşmaktadır.
- Rapor konusu mağaza, binanın 1. bodrum, zemin ve asma katında, bürolar ise 1., 2. ve 3. normal katlarında konumludur.
- Taşınmazların katlara göre net kullanım alanları aşağıda tablo halinde verilmiştir.

KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NET KULLANIM ALANI (m ²)
1. bodrum, zemin ve asma	1	300
1. normal	2	150
2. normal	3	150
3. normal	4	150
TOPLAM		750

- 1 nolu bağımsız bölüm hali hazırda müzik aletleri dükkânı olarak; normal katlardaki 2, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümler ise Altek Alarko Elektrik Santralleri Tesis İşletme ve Ticaret A.Ş. tarafından kullanılmaktadır.
- Normal katlardaki bağımsız bölümlerde alçıpan seperatörlerle ayrılmış ofisler ile WC hacimleri bulunmaktadır.
- Odaların her birinde klima (split veya pencere tipi) mevcuttur.
- 2. normal katta ayrıca yemek odası ve mutfak hacimleri yer almaktadır.
- Bina merdiven evinin asma kat seviyesinde, zemini mermer üzeri halı kaplı, duvar ve tavanları plastik boyalı olan bir adet bekçi odası bulunmaktadır.
- Kapı doğramaları ahşaptan mamuldür.
- Normal katlardaki pencere doğramaları eloksal alüminyumdan mamul olup çift camlıdır.

İç mekân özellikleri :

Mağaza :

Bodrum kat:

Zemin: PVC esaslı zemin kaplaması

Duvar: Saten boya

Tavan: Plastik boya

Zemin kat:

Zemin: PVC esaslı zemin kaplaması

Duvar: Saten boya

Tavan: Plastik boya

Pencere ve vitrin doğramaları: Alüminyum (çift cam)

Asma kat :

Zemin: PVC esaslı zemin kaplaması

Duvar: Saten boya

Tavan: Plastik boya

2, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümler :**Giriş holü (sekreteryä) :**

Zemin: Laminat parke

Duvar: Plastik boya

Tavan: Plastik boya

Ofisler :

Zemin: Halı

Duvar: Alçı siva üzeri plastik boya

Tavan: Plastik boya

WC'ler :

Zemin: Mermer

Duvar: 15 x 20 cm. seramik + plastik boya

Tavan: Plastik boya

İçlerinde birer adet klozet ve lavabo bulunmaktadır.

Yemekhane (2. normal kat) :

Zemin: Laminat parke

Duvar: Alçı siva üzeri plastik boya

Tavan: Plastik boya

Mutfak (2. normal kat) :

- Zemin: Mermer
Duvar: Alçı sıva üzeri plastik boya
Tavan: Plastik boya
Tezgâh: Laminat
Dolaplar: Laminat

DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Haliç manzaralı olmaları,
- Çevrenin ticaret potansiyeli,
- Müşteri celbi,
- Reklâm kabiliyeti,
- Marmara Bölgesi'nde yaşanan depremlerde hasar görmemiş olmaları. (*)

Olumsuz etkenler :

- Otopark alanlarının olmaması ve bölge genelinde yaşanan otopark sıkıntısı.

(*) Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde Ülkemizde yaşanan son depremler nedeniyle taşınmazlarda oluşmuş herhangi bir çatlak ya da deprem hasarına rastlanmamıştır. Ancak bu tesbitimiz, yapının depreme dayanıklılığı bağlamında bir anlam taşımamaktadır. Zira bilindiği üzere “depreme dayanıklılık tesbiti”, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar sonucu açıklık kazanabilecek bir husus olup uzmanlığımız dışındadır.

FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerlerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- A. İkame Maliyet Yöntemi
- B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- C. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

A. İkame Maliyet Yöntemi:

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşen esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

Ancak taşınmazların yer aldığı bölgenin İstanbul'un ticari potansiyeli yüksek ve en eski semtlerinden biri olması, gayrimenkullerin yüksek kâr oranları ile alınıp satılması, gayrimenkul rayiçlerinin her dönemde yüksek seyretmesi ve taşınmazların yakın çevresinde yapılaşmanın tamamlanmış olması nedenleriyle; satılık arsa bulunamamıştır.

Dolayısıyla Maliyet Yaklaşımı yönteminin sağlıklı şekilde uygulanması mümkün olmamıştır.

B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Bu yöntemde mevcut pazar bilgilerinden ve emlak pazarlama firmaları ve satış ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmıştır. Bölgedeki yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmazlar için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden de faydalanılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde bulunduğu Tarlabası Bulvarı (Refik Saydam Caddesi) ile bu cadde ile eşdeğer rant, konum ve ulaşım özelliklerine sahip Bankalar, Meşrutiyet ve Necatibey Caddeleri üzerindeki benzer özelliklere sahip satılık / kiralık işyerleri üzerinde kat bazında yapılan ayrıntılı piyasa rayiç araştırmaları ile bölgede faaliyet gösteren emlak pazarlama firmalarıyla yapılan görüşmeler neticesinde aşağıdaki tesbitlerde bulunulmuştur.

EMSAL 1: KİRALIK TEL: 0212 252 85 53

-Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu 30 üzeri yıllık binanın 5. katında yer alan, 60 m² kullanım alanlı ofis 650,-TL/ay bedelle kiralıktır.

EMSAL 2: SATILIK TEL: 0532 584 53 11

-Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 30 üzeri yıllık binanın 3. katında yer alan 132 m² kullanım alanlı ofis 515.000,-TL bedelle satılıktır.

EMSAL 3: SATILIK TEL: 0212 278 52 62

-Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 30 üzeri yıllık binanın 2. katında yer alan 400 m² kullanım alanlı ofis 800.000,-USD bedelle satılıktır.

EMSAL 4: SATILIK TEL: 0212 258 98 53

-Taşınmazlar ile aynı bölgede, ara sokakta yer alan 30 üzeri yıllık binanın bahçe katında yer alan 80 m² kullanım alanlı dükkan 165.000,-TL bedelle satılıktır.

Bu araştırmalar neticesinde rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki m² satış değer aralıkları ile aylık m² kira değer aralıkları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

KAT ADI	m ² SATIŞ DEĞERİ (TL)	AYLIK m ² KİRA DEĞERİ (TL)
Ofis katları (Normal katlar)	1.750 – 2.700	13 – 22
Mağaza, dükkân (Zemin kat)	2.300 – 3.000	22 – 32
Depo, arşiv (Bodrum katlar)	850 - 1050	10 – 12

Bu tesbitler ve araştırmalardan hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaî kaliteleri ve kullanım fonksiyonları dikkate alınmak suretiyle takdir olunan **satış, kira ve sigortaya esas inşai değerleri** aşağıda tablolar halinde sunulmuştur.

SATIş DEğERLERİ :

BAğIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	KULLANIM ALANI (m ²)	m ² SATIş DEğERİ (TL)	YUVARLATILMIş SATIş DEğERİ (TL)
1	Zemin	300	2.900	870.000
2	1	150	2.350	350.000
3	2	150	2.350	350.000
4	3	150	2.350	350.000
			TOPLAM	1.920.000

AYLIK KİRA DEğERLERİ :

BAğIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK m ² KİRA DEğERİ (TL)	YUVARLATILMIş AYLIK KİRA DEğERİ (TL)
1	Zemin	300	19	5.700
2	1	150	16	2.400
3	2	150	16	2.400
4	3	150	16	2.400
			TOPLAM	12.900

SİGORTAYA ESAS İNşAI DEğERLERİ:

BAğIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	KULLANIM ALANI (m ²)	m ² İNşAAT DEğERİ (TL)	YUVARLATILMIş SİGORTAYA ESAS İNşAI DEğERİ (TL)
1	Zemin	300	600	180.000
2	1	150	600	90.000
3	2	150	600	90.000
4	3	150	600	90.000
			TOPLAM	450.000

C. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi :

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Taşınmazların aylık kira değerleri yukarıda belirlenmiş olup toplam 12.900,-TL'dir.

Taşınmazların günümüz ekonomik koşulları itibariyle oluşan piyasa şartlarındaki direkt kapitalizasyon oranı ise % 8 olarak öngörülmüştür.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan toplam satış değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Kullanım Alanı (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Direkt Kapitalizasyon Oranı	Yuvarlatılmış Satış Değeri (TL)
750	12.900	154.800	0,08	1.935.000

UZMAN GÖRÜŞÜ

Görüleceği üzere kullanımı mümkün olan her iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakındır. Ancak kira gelirleri, başta piyasa koşulları olmak üzere çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arzedebileceği ve gayrimenkul rayiçleri her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için nihai değer olarak birinci yöntemle bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 1.920.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümlerince GYO portföyünde bina/bağımsız bölüm olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve DİM İş Merkezi bünyesinde yer alan **dört adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan incelemelerinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşai kalitelerine, kullanım fonksiyonlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki,

1) Arsa payları dahil toplam değeri için,

1.920.000,-TL (Birmilyondokuzyüzyirmibin Türk Lirası)

(1.920.000,-TL ÷ 2,471 TL/Euro (*) ≅ **780.000,-Euro**)

(1.920.000,-TL ÷ 1,848 TL/USD (*) ≅ **1.040.000,-USD**)

2) Toplam aylık kira değeri için ise,

12.900,-TL (Onikibindokuzyüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(12.900,-TL ÷ 2,471 TL/Euro (*) ≅ **5.220,-Euro**)

(12.900,-TL ÷ 1,848 TL/USD (*) ≅ **6.980,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,471 TL; 1,-USD = 1,848 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

KDV dahil satış değeri 2.265.600,-TL'dir.

Taşınmazların sigortaya esas toplam inşai değeri 450.000,-TL mertebesindedir.

Bu takdirimiz, taşınmazlarla ilgili ikame edilmiş bir dava bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu rapor, **Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve üç orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 12 Aralık 2011

(Ekspertiz tarihi: 21 Kasım 2011)

Saygılarımızla,

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

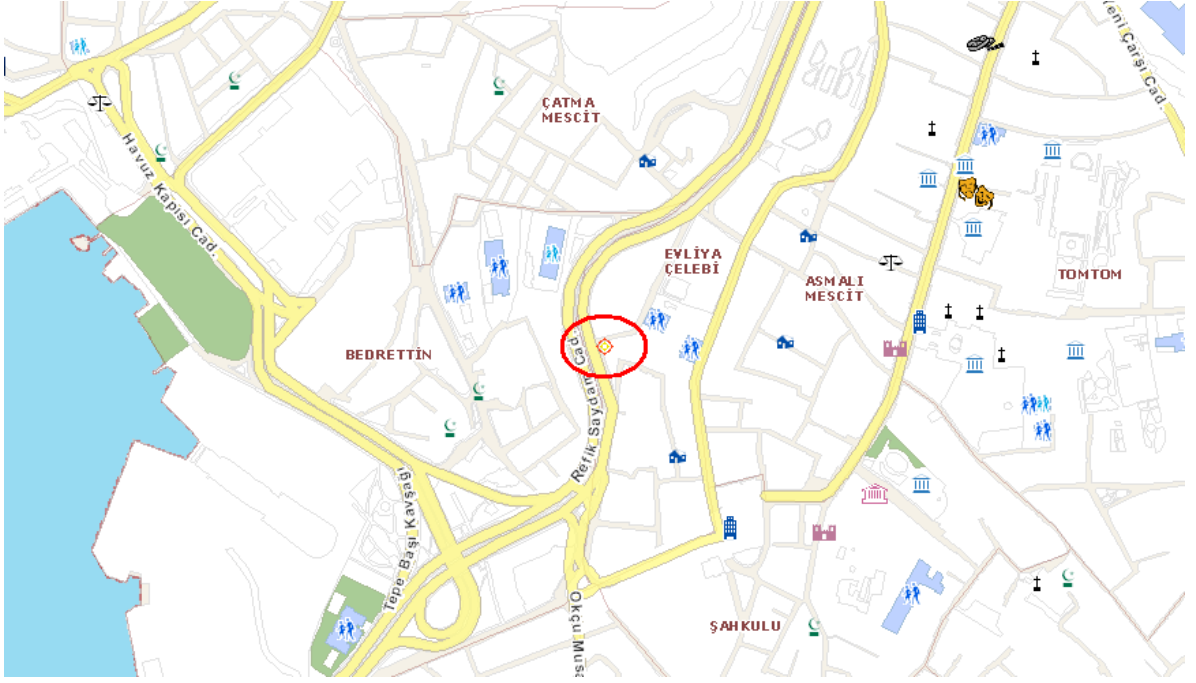
Öznur AKTULAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401665)

Eki:

- Konum krokisi ve uydu fotoğrafı
- Tapu suretleri
- Fotoğraflar (15 adet / 8 sayfa)
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanları lisans örnekleri
- Değerleme sözleşmesi sureti

Kontrol Eden
Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)






Konum krokisi




Uydu Fotografi

İl		STANBUL		Türkiye Cumhuriyeti			
İlçe		BEYOĞLU				FOTOĞRAF	
Bucak							
Mahallesi		EVLİYACELERİ					
Köyü							
Sokağı		SİMAL KÜLTÜ		KAT MÜLKİYETİ			
Mevkii				Tapu Senedi			
Parsel No.		Ada No.	Parsel No.	Kategori		Yüzölçümü	
12		295	29	KARŞER APARTMAN		158.50m ²	
Sınır PLANI GİBİDİR.							
Eml. Vergi No. No.		Bedel		Mühürü		Ara Payı	
		5,040,000,000		DEPOLU ÇUKKAR 40'000 ÇEMİN		Kat No. Bağım No. Proje No.	
<p>TAMAMI ALETİM ALARKO ELEKTRİK TESİSAT VE İNŞAAT MALİYETLERİ A.Ş. ADINA KAYITLI İKEN İSTİFACİ TİCARİET SİCİL MEMURUNUN 14.11.1997 TARİHİ 8524 SAYILI BELGESİNE İSTİNADEN İNŞANININ ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. OLARAK TASHİHAN TEBCİLİNGEN.</p>							
Etilme Sebebi							
Sahibi							
ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Girdisi		Yevmiye No.	Çift No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Girdisi
Çift No.		369				21.1.1997	Çift No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih


Ders Akademi Yatırım Menkul Değerler



İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		FOTOĞRAF	
İlçesi	BEYOĞLU					
Bucağı						
Mahallesi	EVLIYACELEBI		KAT MÜLKİYETİ Tapu Senedi			
Köyü						
Sokağı	SIMAL KUYTU					
Mevki						
Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Nilüğü	Yüzölçümü		
12	299	29	KARIBIR APARTMAN	158.50m2		
Sınıf	ANI GİBİDİR.					
Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Nilüğü	Alan Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
34	0,000,000	BURU	120/1000	2		
Edinme Sebebi	TAMAMI ALETİM ALARKO ELEKTRİK TESİSAT VE İNŞAAT MALİYETLERİ A.Ş. ADINA KAYITLI İKİM İST. TİCARET SİCİL MEMURLUĞUNUN 14.1.1997 TARİH 8924 SAYILI BELGESİNE İSTİNAH İZİNİNİN ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. OLARAK...					
Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
Girdi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Girdi
	349	5	401	-	21.1.1997	
Cilt No.	Sizine Uygundur.					Cilt No.
Sahife No.	ALİ İSTANBULLUOĞLU					Sahife No.
Sıra No.	MÜDÜR					Sıra No.
Tarih	NOT: Mülkiyetin geçtiği yerler ile parçanın tapu siciline kaydedilmesi esastır.					Tarih


Anlaşıl Sıra No : 160

Devlet Alınları Yatırım Menkul Değerleri Kurumu

iii		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		FOTOĞRAF	
İlçe		EVLİYACELEBİ					
Sokağı		SİMAL, KUYTU					
Mahalle		SİMAL, KUYTU		KAT MÜLKİYETİ			
Köyü				Tapu Senedi			
Sokak							
Mevki							
Parça No	Ada No	Parç. No	Yüzölçümü				
12	299	29	158.50m ²	MARGİR APARTMAN			
Sınır LANI GIBİDİR.							
Emil Vergi Mes. No.	Bedell	İhtilâğı	Arza Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.	
2,532,000,000	000	BÜRC	129/1000	2	3		
<p>TAMAMI ALETİM ALARKO ELEKTRİK TESİSAT, VE İNŞAAT MALİ MÜHÜRİ, A.Ş. ADINA KAYITLI İKEN İST. TİCARİT SİCİL MEMU LUBUNUN 14, 1.997 TARİH 8524 SAYILI BELİRGİNE İSTİNAH UNVANININ ALARKO İYATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. OL ARAK TAŞİHAN TESCİLİNGEN.</p>							
ALARKO İYATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
	349	5	402		01.03.99		Cilt No.
Cilt No.							Sahife No.
Sahife No.							Sıra No.
Sıra No.							Tarih
Tarih							

Amme Sicil No: 190

Özet Akademi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

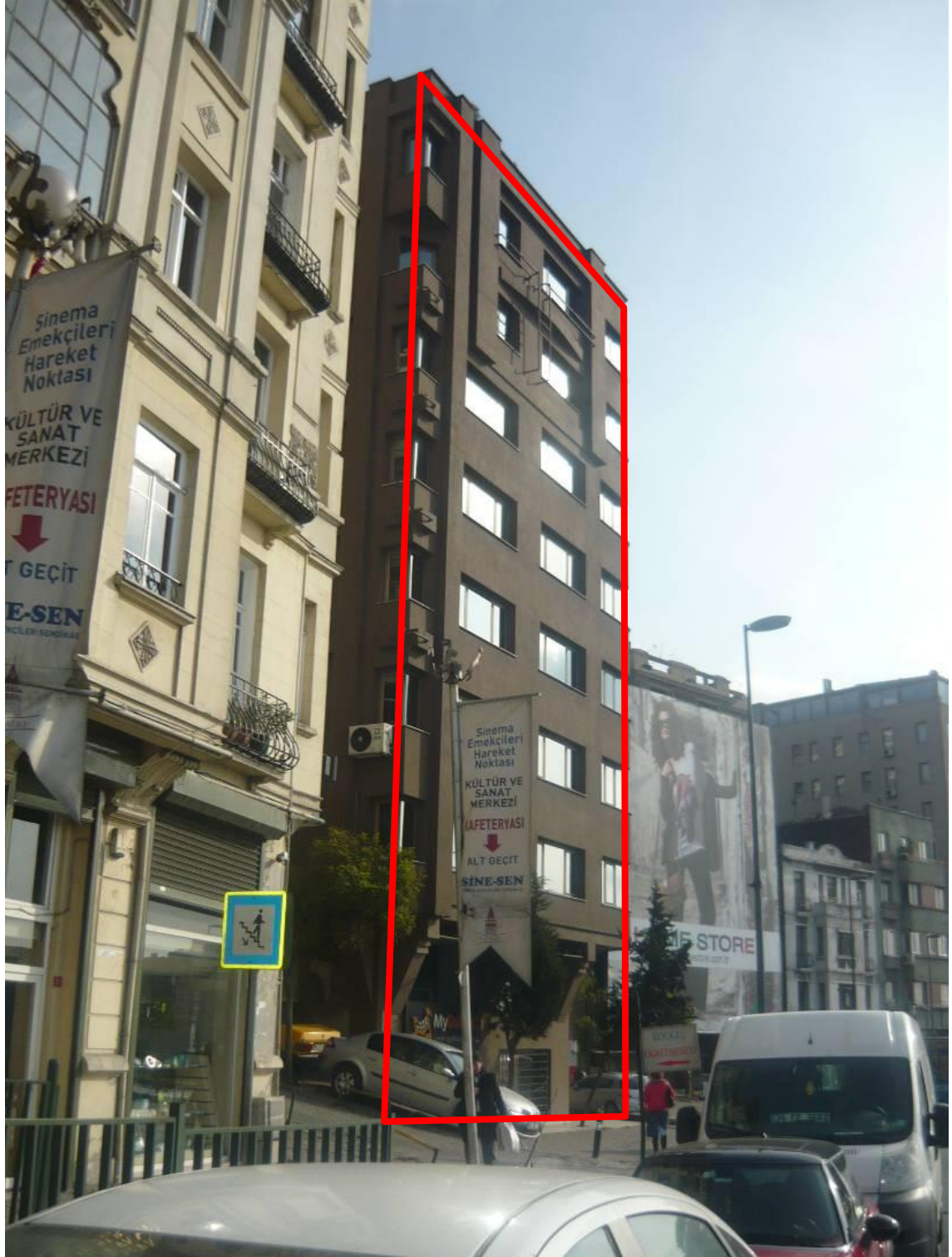
İl:		Türkiye Cumhuriyeti		FOTOĞRAF	
İlçesi:				KAT MÜLKİYETİ Tapu-Senedi	
Bucığı:					
Mahallesi:					
Köyü:					
Sokağı:					
Mevlânâ:		KARBEK APARTMAN		Yüzölçümü: 136.50m ²	
Pafta No. / Çizim No.:		Ada No. / Parsel No.:		Nispeti:	
12 / 233 / 23					
Sıra No.:		ANİ GİBİDİR.			
Eml. Vergi Hes. No.:		Bedel:		Mülkiyeti:	
2,592,000,000		6000		120/1000	
Kat No.:		Bağım Bl. No.:		Proje No.:	
3		+			
<p>TAMAMI ALETİM ALARKO ELEKTRİK TESİSAT VE İNŞAAT MALİYETLERİ A.Ş. ADINA KAYITLI İKİNCİ İSTİFACİ İZMİR İNŞAAT LÜĞÜNÜN 14.1.1997 TARİHİ 3524 SAYILI BELGESİNE İSTİNADEN İNŞANININ ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Çİ-1 BRAK TAŞIHAN TESCİLİNDEN,</p>					
<p>ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</p>					
Geldisi:		Yevmiye No.:		Gittisi:	
Cilt No.:		349		Cilt No.:	
Sayfa No.:		5		Sayfa No.:	
Sıra No.:		402		Sıra No.:	
Tarih:		01.1.1997		Tarih:	
<p>Siciline Uygundur. ALP İSTANBULLUOĞLU MÜDÜR</p>					
<p>NOT: MÜHÜRLEMEYİ VEYA İMZA BİLEMLERİ İLE İMZA İLE KULLANILAN BELGELERİN İHTİSAP EDİLMİŞİNDİR.</p>					

Anlaşık Sıra No: 189

Çevre Bakanlığı Yabancı Yatırımlar Genel Müdürlüğü



Taşınmazların yer aldığı binanın görünümü

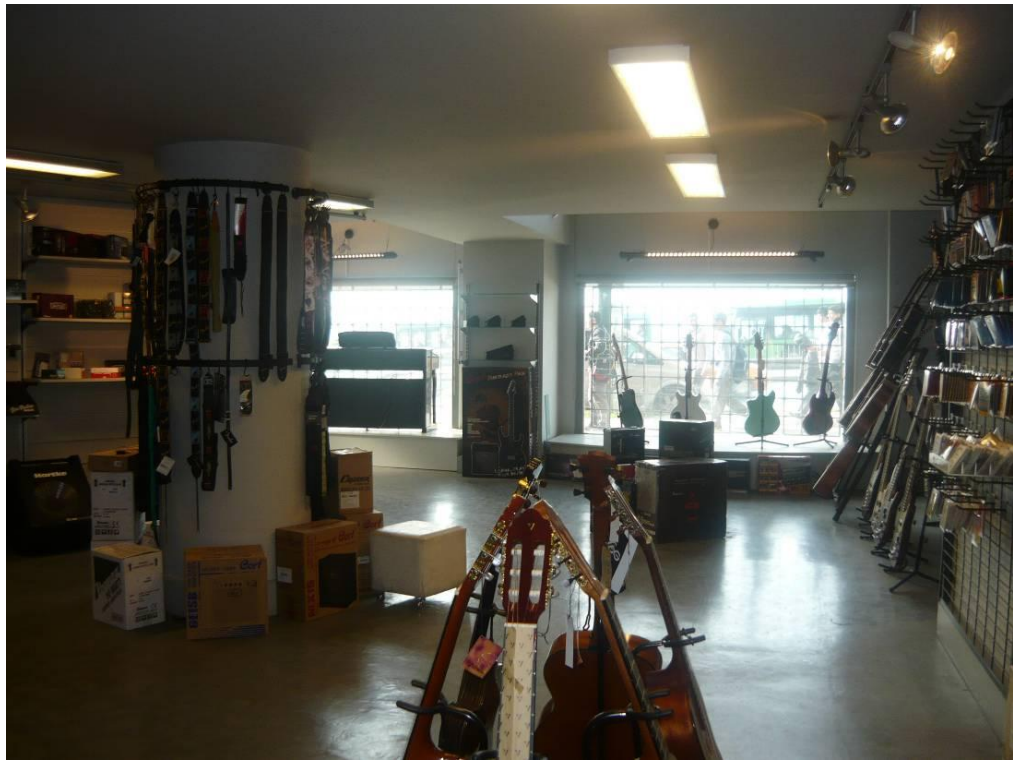


Taşınmazların yer aldığı binanın görünümü



Dükânın görünümü













Normal kat manzarası



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı	: M. Kıvanç KILVAN
Doğum Yeri ve Tarihi	: İstanbul, 06.11.1973
Medeni Hali	: Evli
SPK Lisans Belgesi tarih ve No	: 14 Nisan 2003 / 400114
Mesleği	: İnşaat Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı	: İstanbul Teknik Üniversitesi / 1995 İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans İngilizce Hazırlık Programı / 1996 İstanbul Üniversitesi, İşletme Fakültesi İşletmecilik İhtisas Programı / 1997

Mesleki Tecrübe

Ordu Donatım Okulu – Balıkesir Yedek Subay	: Ağustos 1997 – Kasım 1998
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; Değerleme Uzmanı	: Nisan 1999 - Ocak 2005
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; Şirket Kurucu Ortağı / Sorumlu Değerleme Uzmanı	: Ocak 2005 - ...



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Öznur AKTULAN
Doğum Yeri ve Tarihi : İstanbul, 17.04.1985
Medeni Hali : Bekâr
SPK Lisans Belgesi tarih ve No : **01 Nisan 2011 / 401665**
Mesleği : İşletmeci
Yabancı Dilleri : İngilizce (orta düzeyde)
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler
Fakültesi (İşletme) / 2007

Mesleki Tecrübe

Ankara Emeklilik A.Ş. - İstanbul; : Temmuz 2007 – Ocak 2008
Finansal Güvence Danışmanı
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : Şubat 2008 - ...
Değerleme Uzmanı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TÖKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401665

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Öznur AKTULAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

