



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İSTANBUL - ŞİŞLİ
2 PAFTA 10 ADA 10 PARSEL
MASLAK PETROL OFİSİ GENEL
MÜDÜRLÜK BİNASI**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012 /
Değerleme Konusu	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Ayazağa mahallesi, 2 Pafta, 10 Ada, 10 Parselde kayıtlı Kargir İşhanının Değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Eski Büyükdere Caddesi No:33-37 Maslak-Şişli/İstanbul
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 10.12.2012, Rapor Tarihi: 17.12.2012, Rapor No: Öİ263
Değerlemeyi Yapan Uzman	D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı) A.Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı	Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) S.Selda AKAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 27.09.2012 – Öİ263

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

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

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 2 Pafta, 10 Ada, 10 parselde kayıtlı Kargir İŞhanının Cari Pazar Değeri incelenmiŐ, gerekli tüm araŐtırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanı D.Cüneyt ÖZRFİAİOĞLU ve Sorumlu Değerleme Uzmanı A.Ozan FİRUBAY tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluŐtıran değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 17.12.2012 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü Şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda değerleme konusu kargir İŞhanının tamamının;

KDV Hariç Cari Pazar Değeri ; 52.000.000.TL (Elliiki milyontürklirası)

KDV Değeri ; 9.360.000 TL (Dokuzmilyonüçyüzaltmışbintürklirası)

KDV Dahil Cari Pazar Değeri ; 61.360.000 TL (Altmışbirmilyonüçyüzaltmışbintürklirası)

Sigorta Değeri : 13.674.000-TL

olarak tespit ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.

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 edeceklere, 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 ÖZİRFAİOĞLU **A.Ozan FİRUZBAY**

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 Kira 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 Gereklerin 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 Öİ263 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu raporun türü Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu türüdür. Değerleme çalışmasında ve raporun hazırlanmasında UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) ve SPK tebliğlerine uygunluk sağlanmıştır.

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 kağıtları 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 imkan tanımaktadır. Ancak uzman bu imkanı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliği 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 FİRUZBAY (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 Standartında 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 tutarıdır.

Tanımın Unsurları:

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

Çalışma 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 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 ile 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 ili, Şişli ilçesi, Ayazağa mahallesi, 2 Pafta, 10 Ada, 10 Parselde kayıtlı Kargir İşhanının Değerlemesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

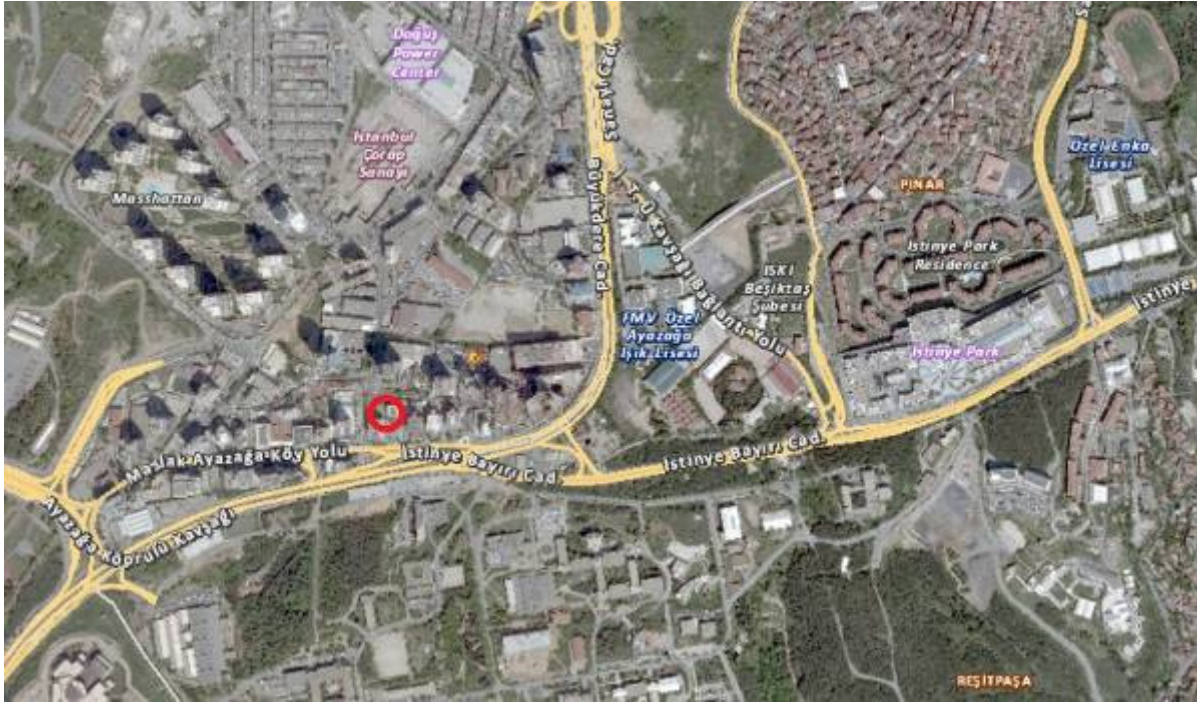
3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Şişli İlçesi Ayazağa Mahallesi, Maslak semtinde yer almaktadır. Bölgenin önemli ulaşım akslarından Büyükdere Caddesi'nin Maslak semtine eriştiği kesiminde, Sarıyer istikameti gidiş yönünde yolun solunda, Büyükdere Caddesi ile ona paralel Maslak Ayazağa Köy Yolu vasıtasıyla erişilen taşınmazın, civarı ticaret mıntıkası tarzında gelişme göstermiştir. İ.T.Ü. Maslak Kampüsünün karşı sırasındaki taşınmazın yakın civarında Akbank Binaları, Beybi Giz Plaza mevcut olup, gerek Büyükdere Caddesi ve TEM Bağlantı Yolu, gerekse Maslak-Taksim Metrosuna olan irtibatının rahatlığı ile ön plana çıkmaktadır. Söz konusu mevkiden Levent, Zincirlikuyu, Sarıyer semtlerine irtibat oldukça kolay ve rahattır.

Maslakta Bulunan Plazalar

Diamond of Istanbul	56 kat
Sun Plaza	38 kat
Beybi GIZ Plaza	34 kat
Maslak Towers 1	33 kat
Maslak Towers 10	33 kat
Maslak Towers 2	33 kat
Maslak Towers 3	33 kat
Maslak Towers 4	33 kat
Maslak Towers 5	33 kat
Maslak Towers 6	33 kat
Maslak Towers 7	33 kat
Maslak Towers 8	33 kat
Maslak Towers 9	33 kat
Maslak GIZ Plaza	28 kat
Polaris Plaza	28 kat
Viko giz Plaza	27 kat
Bank Ekspres Tower	27 kat
Spring GIZ Plaza	27 kat
Princess Hotel	27 kat
Iz Giz Plaza	24 kat
Maslak Park Plaza	24 kat
GIZ 2000 Plaza	23 kat
AI Office Building	23 kat

Maslak Business Center	22 kat
Akbank Opr Plazası	22 kat
Dizayn Tower	20 kat
USO Center	20 kat
Nurol Plaza	20 kat
Cengiz Tower	19 kat
Garanti Plaza	18 kat
Ayazaga Trade Center	18 kat
Maslak Plaza	16 kat
POAS Headquarters	15 kat
Özen Business Center II	14 kat
Oyak Bank	13 kat
Opel Plaza	13 kat
Kapital Business Center	12 kat
Ayazaga Toplu Konutlari 1	12 kat
Ayazaga Toplu Konutlari 2	12 kat
Ayazaga Toplu Konutlari 3	12 kat
Ayazaga Toplu Konutlari 4	12 kat
Dogus Group 1	12 kat
Dogus Group 2	12 kat



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İstanbul
İlçesi : Şişli
Mahallesi : Ayazağa
Köyü : Büyükdere Caddesi
Pafta No : 2
Ada No : 10
Parsel No : 10

Alanı : 4.469,5 m2
Vasfı : Kargir A İşhanı
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kat irtifak Listesi:

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI
1	Zemin	1	Büro	50/4219
2	Zemin	2	Büro	50/4219
3	1	3	Büro	122/4219
4	2	4	Büro	122/4219
5	3	5	Büro	122/4219
6	4	6	Büro	122/4219
7	5	7	Büro	122/4219
8	6	8	Büro	122/4219
9	7	9	Büro	122/4219
10	8	10	Büro	122/4219
11	9	11	Büro	122/4219
12	10	12	Büro	122/4219
13	11	13	Büro	122/4219
14	12	14	Çatı Katı Olan Büro	158/4219

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

Gayrimenkulün tapusu mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Plan, proje, ruhsat ve diğer yapılaşmaya yönelik belgeler ve içerikleri hakkında raporumuzun ilerleyen bölümlerinde bilgi verilmiştir.

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

İstanbul ili, Şişli ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemeye göre son üç yıl içerisinde mülkiyet hakkında değişiklik olmamıştır.

Ekte sunulan takyidat yazısından da görüleceği üzere değerlendirme konusu bağımsız bölümler üzerinde müştereken irtifak bölümünde krokide beyannamede gösterildiği üzere İSKİ lehine irtifak hakkı (Başlama tarihi 16.05.1984) ; 16.05.1984/909, şerhler bölümünde İ.Haciz ; 29.09.2004/10746 Amme Alacağı bulunmaktadır.

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

Gayrimenkulde kat mülkiyeti tesis edilmiş olduğundan ve ipotek şerhi bulunmadığından yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Ancak takyidatta yer alan İ.Haciz kaydının detaylı araştırılması gerektiği görüşündeyiz.

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 Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmamaktadır.

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

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili'nin Avrupa Yakasında, Şişli ilçesi Maslak semtinde, yakın civarı yoğun olarak plazalar tarzında gelişme göstermiş mevkide bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım oldukça kolaydır. 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-Maslak Metro hattının hizmete girmesi ve Levent-Maslak hattında iki bölge arasındaki mekansal 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.

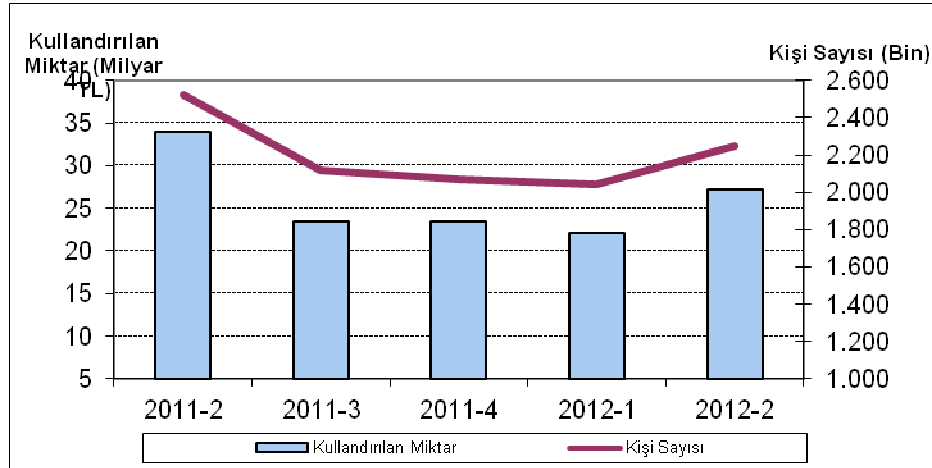
Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri (Haziran 2012)

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:

- Maslak binası 4.469,5 m² alan üzerinde konumlu olup toplam brüt yaklaşık 13.211 m² kullanım alanına sahiptir.
- Maslak binası 3 bodrum, zemin, 12 normal, çatı kattan oluşmaktadır.
- Halen kiralanmak suretiyle Petrol Ofisi Genel Müdürlük Binası ve zemin katta İş Bankası Şube Lokali olarak kullanılmaktadır.
- Tüm normal kat ofis bölümlerinde yükseltilmiş döşeme kullanılmış, tavanlar ise fasarit şeklinde geçilmiştir. Islak hacimler ve asansör kovanında zeminler mermer kaplıdır. Ofislerde kullanım amacına uygun şekilde bazı katlarda seperatörlerle muhtelif bölümler oluşturulmuştur. Tüm pencere doğramaları çift camlı

alüminyumdur. Zemin katta giriş güvenlik ve Banka şube lokali, 1. Bodrum katta konferans salonu ve yemekhane, 2. Bodrum katta teknik ofis katı, 3. Bodrum katta ise teknik hacimler bulunmaktadır. Bu katlarda da kullanım amacına uygun malzemeler uygulanmıştır.

- Binanın dış cepheleri, prekast unsurlarla zenginleştirilmiş brüt betondur.
- Kat alanları aşağıdaki gibidir;

Kat No	Brüt Yaklaşık Kullanım Alanı (m2)	Net Yaklaşık Kullanım Alanı (m2)
3. Bodrum	777	777
2. Bodrum	777	777
1. Bodrum	777	777
Zemin Kat	777	1;312 m2 2;312 m2
1. Kat	777	3;696 m2
2. Kat	777	4;696 m2
3. Kat	777	5;696 m2
4. Kat	777	6;696 m2
5. Kat	777	7;696 m2
6. Kat	777	8;696 m2
7. Kat	777	9;696 m2
8. Kat	777	10;696 m2
9. Kat	777	11;696 m2
10. Kat	777	12;696 m2
11. Kat	777	13;696 m2
12. Kat	777	14;696 m2
Çatı Kat(Kapalı)	246	14;189 m2
Çatı Kat (Açık)	530	530 m2
Toplam	13.211	

- Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan şifai incelemede değerlendirme konusu taşınmazın dosyasına erişilememiştir. Ayrıca yine Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan şifai incelemede taşınmazın bulunduğu bölgenin imar planları mahkeme kararı ile iptal edildiği dolayısıyla imar durumunun halen belirsiz olduğu tespit edilmiştir.
- Şişli Tapu Sicil Müdürlüğünde incelenen tasdikli mimari projede yukarıdaki alan bilgileri teyit edilmiştir.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edinilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir.

İnşaat ve tesisata ilişkin bilgiler aşağıdadır.

Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Jeneratör	: 1 adet 315 kva
Su Deposu	: 3. Bodrum katta 70 tonluk betonarme su deposu, ayrıca arka bahçede 110 tonluk yedek kullanma suyu deposu,
Hidrofor ve Pompalar	: 3 adet (Multi 3 Wilocoe marka hidrofor, 2 adet yangın suyu pompası)
Isıtma-Soğutma Sistemi	: Alarko marka fancoiller ile ısıtılıp soğutulmaktadır.
Sıcak Su Kazanları	: 2 adet İskoç tipi kazan (doğalgaz yakıtlı), üzerinde Alarko Alpo AG5Z-375 doğal gaz brülörü mevcuttur. Isıtma tesisatı suyu 4 adet Alarko Alpom marka sirkülasyon pompası ile sisteme dağıtılmaktadır.
Chiller Grubu	: 3 adet Alarko marka
Yangın Tesisatı	: Tüm alanlarda yangın alarmı, duman dedektörleri, tüplü yangın dolapları, otoparkta sprinkler tesisatı olup, 1 adet çelik döner tip yangın merdiveni mevcuttur.
Asansörler	: Binada 4 adet asansör bulunmaktadır. Bunlardan 3 tanesi 750 kg kapasiteli 1,6 m/sn hızına sahip Otis marka müşteri, 1 adet 1 m/sn hız ve 320 kg kapasiteli servis asansörüdür.
Telekominikasyon Sistemi	: Telefon hatları için T. Telecom'dan 4x100 çift bakır kablolu hat çekilmiştir.
Güvenlik Sistemi	: Binaların güvenliği CCTV sistemi, ve metal dedektörü ile proximity kartlı turnike geçiş sistemi ve 24 saat görev yapan güvenlik elemanları ile sağlanmaktadır.

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

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

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.

- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların 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 dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre 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 depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- *Merkezi konumu, ticari aks üzerinde bulunması
- *Reklamasyona açık olması
- *Ulaşım imkanlarının iyi oluşu
- *Kullanışlı imkanlar sunabilecek alan ve ölçülerde olması
- *İnşa tarihi göz önünde tutulduğunda iyi kalite malzeme ve işçilikle inşa ve dekore edilmiş olması
- *Üst katlardan panoramik Boğaz ve şehir manzarasını alabilmesi

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- *Gayrimenkulün komple kiralmasına ya da satılmasına yönelik gelebilecek tekliflerin kısıtlı olması,
- *Ekonominin canlılığının az oluşu,
- *Yabancıardan gelecek taleplerde kendi ülkelerinde yaşanan krizin negatif etkisinin sürüyor olması

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 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 1)
- 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. (Emsal 2)
TEL: 0531 4208800
- Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta, A sınıfı plazada, giriş katta konumlu 450 m² mağaza için 1.750.000 \$ talep edilmektedir.
TEL: 0531 4208800
- 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 Maslak'ta, A sınıfı plazada, 12. katta, 1.000 m² ofis için 2.750.000 \$ talep edilmektedir. (Emsal 3)
TEL: 0531 4208800
- 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

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 5.500 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
Kira Fiyatı	?	9.540.000,-TL	6.930.000,-TL	4.950.000,-TL
Kira Tarihi	Aralık 2010	Aralık 2012	Aralık 2011	Aralık 2011
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0	0	0
Büronun Brüt Alanı (m ²)	777	1.300	900	1.000
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		-3.483.180	-819.180	-1.485.180
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	İyi	İyi Üstü	İyi Üstü	Orta
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		-1.425.496	-1.495.725	769.230
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		-4.908.676	-2.314.905	-715.950
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri (TL)		4.631.324	4.615.095	4.234.050
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri (TL)		5.960	5.939	5.449

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 6.660 TL/m² olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmaza göre, Örnek 1 ve 2 %25 daha değerli, örnek 3 %20 daha az değerli kabul edilmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu büronun m2 piyasa fiyatının 5.449 TL ile 5.960 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 5.500 TL/m2 olabileceği kanaatine varılmıştır.

Zemin katın değerlemesinde ise en iyi ofis m2 değerinin 1,5 katı alınıp en iyi b.bölümün 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.

SIRA NO	KAT NO	B. BÖLÜM NO	ALANI (M2)	BİRİM FİYAT (TL/M2)	DEĞER (TL)
1	Zemin	1	388	8.250	3.201.000
2	Zemin	2	388	8.250	3.201.000
3	1	3	777	5.000	3.885.000
4	2	4	777	5.000	3.885.000
5	3	5	777	5.000	3.885.000
6	4	6	777	5.000	3.885.000
7	5	7	777	5.000	3.885.000
8	6	8	777	5.000	3.885.000
9	7	9	777	5.500	4.273.500
10	8	10	777	5.500	4.273.500
11	9	11	777	5.500	4.273.500
12	10	12	777	5.500	4.273.500
13	11	13	777	5.500	4.273.500
14	12	14	1.023	5.500	5.626.500
			10.348		58.956.000
					58.950.000

Düzeltilmiş Toplam Değer = 58.950.000 TL

4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, 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 piyasadan türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşılması prosedürüdür.

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

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

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

-) Maslak'ta A sınıfı Veko Giz plazada, 10+ katta 450 m² alanlı dekorasyonlu ofis için 9.500 \$/ay talep edilmektedir.

Tel: 0212 4441514

-) Maslak'ta A sınıfı Park plazada, 5. katta 348 m² alanlı ofis için 8.700 \$/ay talep edilmektedir.

Tel: 0212 2706868

-) Maslak'ta A sınıfı Park plazada, 10+ katta, 1.500 m² alanlı dükkan için 45.000 \$/ay talep edilmektedir.

Tel: 0212 2706868

-) Maslak'ta taşınmaza göre çok daha iyi nitelikteki Park Plaza'da, 10+ katta, 2.000 m² alanlı ofis için 60.000 \$/ay talep edilmektedir.

Tel: 0212 2706868

Değer tespiti aşağıda tablo halinde yapılmıştır.

GELİR YÖNTEMLİ DEĞER TESPİTİ

VERİLER	
Kullanım Türü	Ofis
Yapı Türü	B Sınıf Plaza
Kiralanabilir Alanlar	10.348
Kapitalizasyon Oranı	0,091
HESAPLAMALAR	
	İŞ GYO Maslak PO Kule
Potansiyel Kiralama Alanı	
Toplam Kiralanabilir Alan	10.348
Aylık Toplam Kira bedeli TL	372.500
Kira Kayıpları % 5	18.625
Kiralamama % 3	11.175
Toplamama %2	7.450
Mülk Giderleri % 2	7.450
Aylık Kira bedeli	372.500
Aylık Net Kira Bedeli TL	346.425
Yıllık Net Kira Bedeli TL	4.157.100
Gayrimenkul Değeri TL	45.682.417
Düzeltilmiş Gayrimenkul Değeri TL	45.700.000

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 bağımsız bölüm bazlı olarak yapılmış ayrıntısı yukarıda sunulmuştur.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

Bu değerlendirme, çalışmasında;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması;58.950.000 TL,

Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması;45.700.000 TL bulunmuştur.

Yapılan uzlaştırma sonucunda değer **52.000.000 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 Gereklerin 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

Bulunmamaktadır.

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 03.12.2010 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda değerlendirme konusu kargir işhanının tamamının;

KDV Hariç Cari Pazar Değeri ; 52.000.000.TL (Elliiki milyontürklirası)

KDV Değeri ; 9.360.000 TL (Dokuzmilyonüçyüzaltmışbintürklirası)

KDV Dahil Cari Pazar Değeri ; 61.360.000 TL (Altmışbirmilyonüçyüzaltmışbintürklirası)

Sigorta Değeri : 13.674.000-TL

olarak tespit ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapanlar

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



A. Ozan FİRUBAY
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,