



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İSTANBUL - EMİNÖNÜ
SİRKECİ BANKA HİZMET BİNASI**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012 / -
Değerleme Konusu	Sirkeci Banka Hizmet Binası Değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Hobyar Mahallesi, Hamidiye Cad. No:5 Sirkeci/Eminönü/Fatih/İstanbul
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 11.12.2012 , Rapor Tarihi: 18.12.2012, Rapor No: Öİ272
Değerlemeyi Yapan Uzman	D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı) A.Ozan FİRUZBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. 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 – Öİ272

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 15 Pafta, 422 Ada, 18 Parsel'de kâin kâgir işhanı vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanımız Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan FİRUZBAY tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 18.12.2012 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 15 Pafta, 422 Ada, 18 Parsel'de kâin kâgir işhanı vasıflı taşınmazın takdir edilen pazar değerleri ;

KDV Hariç : 30.000.000 TL (Otuzmilyontürklirası)
KDV Değeri : 5.400.000 TL (Beşmilyondörtüzbintürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : 35.400.000 TL (Otuzbeşmilyondörtüzbintürklirası)

Sigorta Değeri : 2.973.000-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 ÖZİRFAİOĞLU Ali Ozan FIRUZBAY

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 Gereklere 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 18.12.2012 Tarihinde Öİ272 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 imkanı 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 Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU (SPK Lisans No400131) Sorumlu Değerleme Uzmanı Ali Ozan FİRUBAY (SPK Lisans No 400209) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Deniz ARSLAN (SPK Lisans No 400203), Sorumlu Değerleme Uzmanımız S. Selda AKAY (SPK Lisans No: 400326) ve Sorumlu Değerleme Uzmanımız Gökhan Çebi (SPK Lisans No: 400132) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 10.12.2012 olup, değer geçerli olduğu tarih 18.12.2012 'dir.

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

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standardında 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 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 18.12.2012 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 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 şirketidir. Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 15 Pafta, 422 Ada, 18 Parsel'de kâin kâgir işhanı vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3

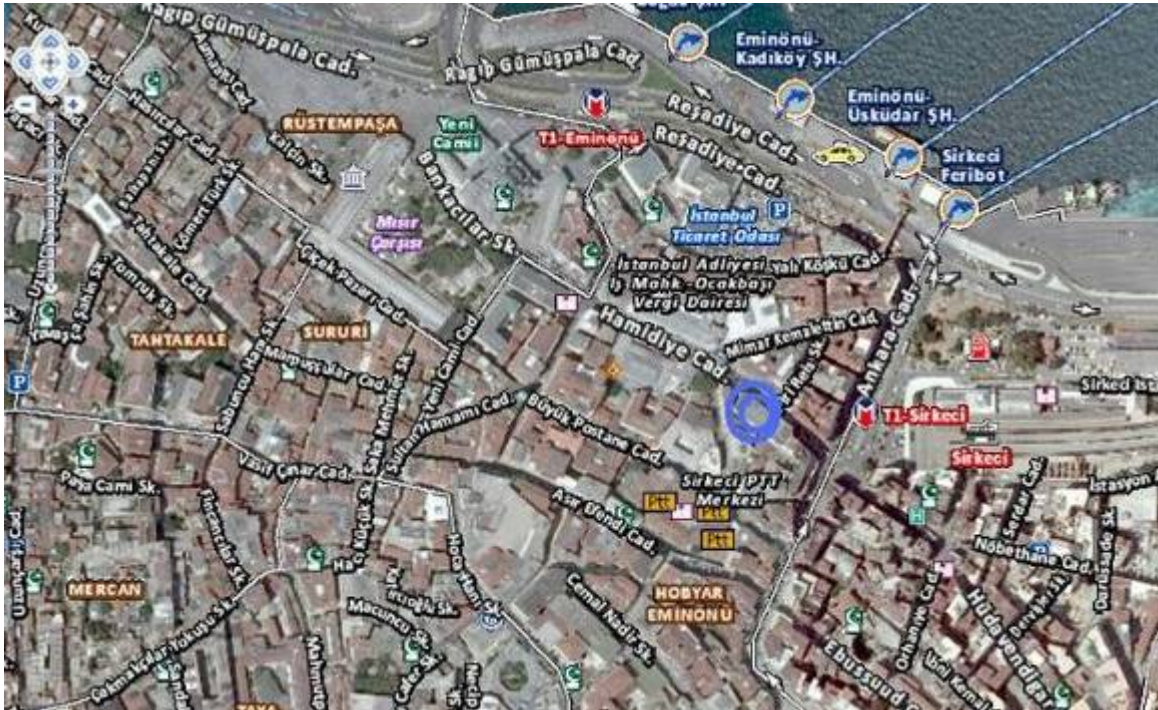
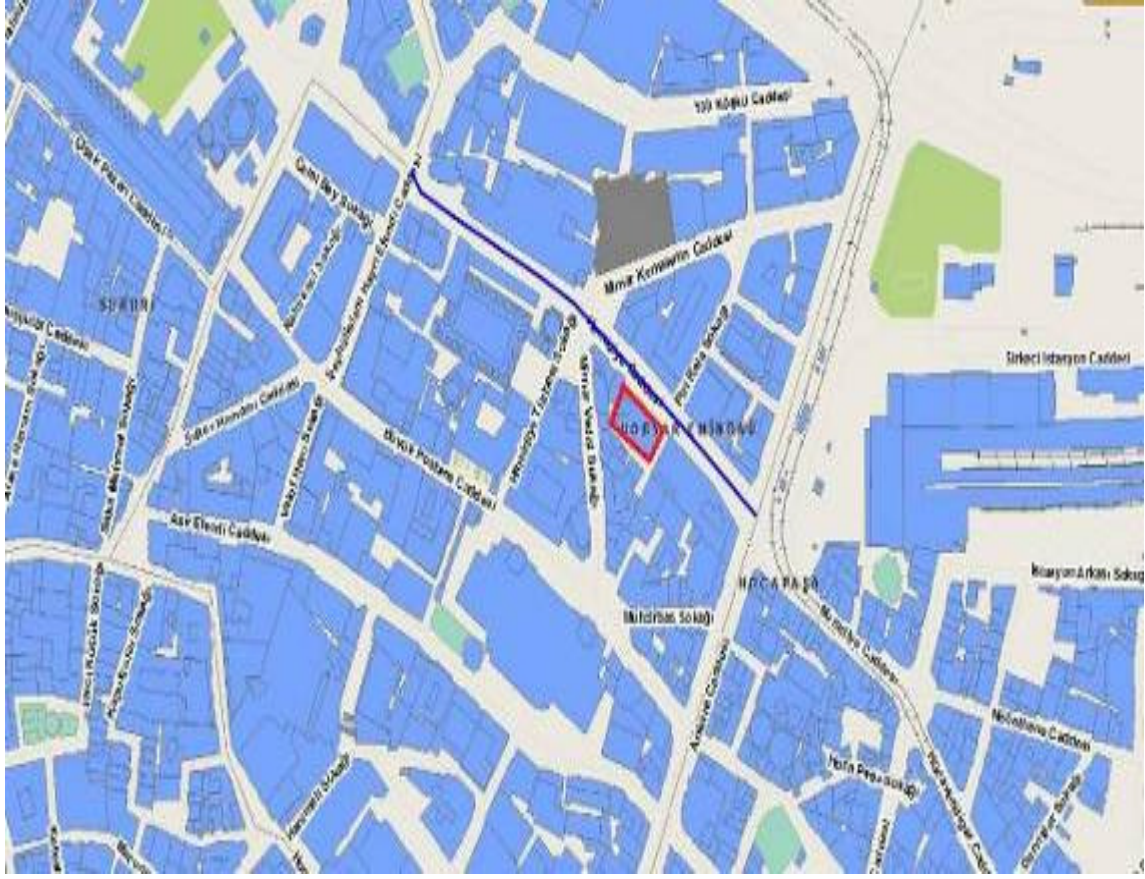
3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli Fatih İlçesi sınırları dâhilinde Sirkeci olarak malum semt içerisinde, bölgenin en önemli ticari akslarından birisi konumundaki Hamidiye Caddesi üzerinde kâindir.

Taşınmazın yakın civarında, Doğubank, İstanbul Adliyesi, Sirkeci Garı, Sirkeci Postanesi (Eski Postane), Vakıfbank Binası, Legacy Ottoman Hotel bulunmaktadır.

Bölge gerek ulaşım-erişim ve gerekse de bilinirlik açısından kentin en avantajlı bölgelerindedir.



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İstanbul
İlçesi : Fatih
Mahallesi : Hobyar

Pafta No : 15
Ada No : 422
Parsel No : 18
Alanı : 590.m²
Vasfi : Kâgir iş hanı
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Gayrimenkulün Tapu bilgileri mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Diğer Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında 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 ekindedir İstanbul ili, Fatih ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede ve ekte sunulan takyidat yazısından değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

- Türkiye İş Bankası A.Ş lehine 19.07.2012 tarih ve 14401 yevmiye numarası ile kayıtlı 14.500.000 USD tutarında ipotek bulunmaktadır.

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

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşünderiz

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 izinler alınmış ve belgeleri bulunmakta olup ilgili bölümlerde detay 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 görüşünderiz.

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

Taşınmazın yer aldığı Sirkeci, İstanbul'un Fatih ilçesinde yer alan bir semttir. Deniz kenarında Haliç'in ağzında yer alan semtin batısında Bahçekapı semti, doğusunda Sarayburnu (Topkapı Sarayı), güneyinde ise Cağaloğlu semti bulunur. Semtin en önemli noktası Sirkeci Garı, ana caddesi ise Ankara Caddesi'dir. Sahil boyunca uzanan Ragıp Gümüşpala Caddesi ve Kennedy Caddesi Sirkeci'de birbirine bağlanırlar.

Sirkeci Garı hala Avrupa'yla İstanbul arasındaki demiryollarının ana durak noktası işlevini devam ettirmektedir. Semt, inşaat halinde olan Marmaray demiryolu tünel projesinde de önemini koruyacaktır. Ayrıca Eminönü-Harem Arabalı vapur ve Eminönü-Adalar vapur iskeleleri Sirkeci'nin deniz kıyısında yer alırlar. Türkiye'nin en büyük postane binası olan Büyük Postane de Sirkeci semtinde yer alır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, kentin en eski merkezi iş alanı olarak kabul görmüştür. Ancak zaman içindeki değişim, bölgenin ticaretten kısmen turizme kaymasına sebep olmakla birlikte ticari yönden de kentin cazibe merkezlerinden birisi olma özelliğini kaybetmemiştir.

Özellikle Marmaray Projesi'nin tamamlanması ile birlikte de bu özelliğini korumasında etken olacaktır. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

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

2005 yılında gelişmeye başlayan 2007 yılında işlem hacmi zirveye ulaşan Türkiye Gayrimenkul Piyasası 2008 krizi ile duraklamaya geçmiş, toparlanması yaklaşık 2 yıl sürmüştür. 2010 ve 2011 yıllarında kriz öncesi fiyatlara dönüş yaşandı. Türkiye'nin emlak piyasasının %75'ini oluşturan yedi şehrin rakamlarına baktığımızda kriz öncesi fiyatların yakalandığını görüyoruz.

Emlak piyasasındaki fiyatların yükselişinde 2011 yılının ilk çeyreğinde yakalanan büyüme rakamlarının büyük etkisi oldu. Türkiye ekonomisi bu dönemde %11 gibi rekor bir büyüme yaşadı.

2011 yılının ikinci çeyreğinde birbirini tetikleyen sebeplerle ekonomi fazla volatil, kırılgan ve riskli hale geldi. Ekonomi yönetiminin aldığı önlemler buna bazı işaretlerde bulundu. Merkez Bankası ve BDDK peş peşe aldığı kararlarla hane halkı tüketimini ve borçlanmasını daraltmaya, kredi kullanımını azaltmaya yönelik beyanlarda bulundu. Bunun sonucu olarak da kredi faizleri yükseldi, tüketici için kredi kullanımının cazibesi azaltılmaya çalışıldı.

Bu gelişmelerin üzerine, geçen yılki yüksek cari açıkla hızlı sıcak paranın ekonomiye getirdiği kırılganlık il yurt dışı piyasalarda yaşanan Ülke Mali Krizleri eklenince, alınan önlemlerin sonucu olarak döviz kurlarındaki yükselişle karşı karşıya kalındı.

Ekonomik parametrelerde değişkenlikler, Yurt dışı politiklar (İsrail- Türkiye, Türkiye – Arap Ülkeleri ve Ortadoğu, Yunanistan, Kıbrıs, Kıta Sahranlığı, Girit adaları), Sınır Ötesi Hareket ve benzeri politikalar Ülke Ekonomisini ve yatırım kararlarını çok önemli etkileyen olaylar haline almıştır. İtalya ve Yunanistan'ın yaşamakta olduğu mali kriz Euro Bölgesini çok tedirgin etmektedir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Standard and Poor's (S&P), İtalya'nın 'A' olan uzun vadeli kredi notunu bir basamak düşürdü. Not görünümünü 'negatif' olarak belirledi. Karar sonrası euro, dolar karşısında Şubat'tan beri gördüğü en düşük seviyeye geriledi.

Kuruluştan yapılan açıklamada, karara, zayıflayan ekonomik büyüme görünümünü ve hükümetin gayrisafi yurt içi hasılanın (GSYH) yüzde 120'sine ulaşan kamu borcunu azaltamayacağına yönelik endişeleri gerekçe göstererek, ülkenin zayıf ekonomik büyüme görünümünün İtalya'nın mali konsolidasyon programının etkinliğini sınırlayabileceği uyarısında bulundu.

S&P'nin kararının yanı sıra Yunanistan'ın içinde bulunduğu nakit sıkıntısından çıkmaya çalışması ve Avrupa'nın borç krizinin küresel finansal sistemi bankacılık krizine çekeceği endişeleri piyasalarda satışları beraberinde getirdi.

Euro, dolar karşısında düşerek 1.3610 seviyesine kadar geriledi.

Türkiye'de de pariteye bağlı olarak kurda değişkenlik yaşanmakta ve dolar, TL karşısında 1.85 seviyesine yakın seyreliyor. Euro da çok hafif bir yükselişle 2.46'nın hemen üzerinde işlem görüyor.

Bu gelişmelere bağlı olarak yurt içinde yatırımlarda ertelenme kararları gelmektedir.

2010 yılında %0.8'lere kadar düşen konut kredisi faizlerinin ilk çeyrekte %0.95, ikinci çeyrekte ise %1.0'e yükselmesi ilk başta beklenen etkiyi yapmadı. Tüketicinin talebine fren getirmedi. Tersine faizlerin daha da yükseleceği beklentisiyle, yılın ilk altı ayında konut kredisi kullanımı %14.7 oranında arttı.

Bunun üzerine kaçınılmaz olarak da ekonomi yönetiminin "kriz kapıda, paranızı harcamayın" türündeki uyarılarda bulundu. Bu uyarı yılın 3.çeyreğinde yerini buldu ve taleplerde düşmeler başladı ve fiyatlar tekrar gerilemeye, kampanyalar düzenlenmeye başladı .

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin verilerine baktığımızda;2011'deki konut satışları, bir önceki yıla göre artmış olsa da bu yılın ilk çeyreğine göre %6.6'lık bir azalma söz konusu.

Ofis projelerinde 2011 yılı ikinci yarısından itibaren boşluk oranlarında artış gözlemlenmektedir. Bu artışta yeni yapılan ofis projelerinin stoka eklenmesinin etkisi büyüktür. A sınıfı ofis binalarında genel boşluk oranı yüzde 9.8, B sınıfı ofis binalarında ise yüzde 7.2. dir. MİA sınıfında inşa edilen ve 2012 yılında kullanıma açılan çok sayıda ofis projesi mevcut olmakla birlikte yeni projelerin tasarlanmasına da devam edilmektedir. MİA türünde olup da A sınıfında yer alan yapıların ortalama m2 kira fiyatları 20 USD/m2/Ay seviyesinde iken B sınıfı ofislerin kira bedelleri 17 USD/m2 civarındadır. MİA dışındaki ofislerin kira ortalamaları ise 15 USD/m2 /ay civarındadır.

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:

- Değerleme konusu taşınmaz 590.m² alan üzerinde konumlu olup toplam brüt 4.240,75.m² kullanım alanına sahiptir.
- Bina, bodrum, zemin, 6 normal kat ve projesinde penthouse olarak adlandırılan ve mahallinde asansör makine dairesi ve boş oda olarak yer alan katlardan oluşmaktadır.
- Binanın dış cephesi akrilik esaslı + dekoratif malzeme ile kaplıdır.
- Binanın katlara göre alanları aşağıdaki gibidir

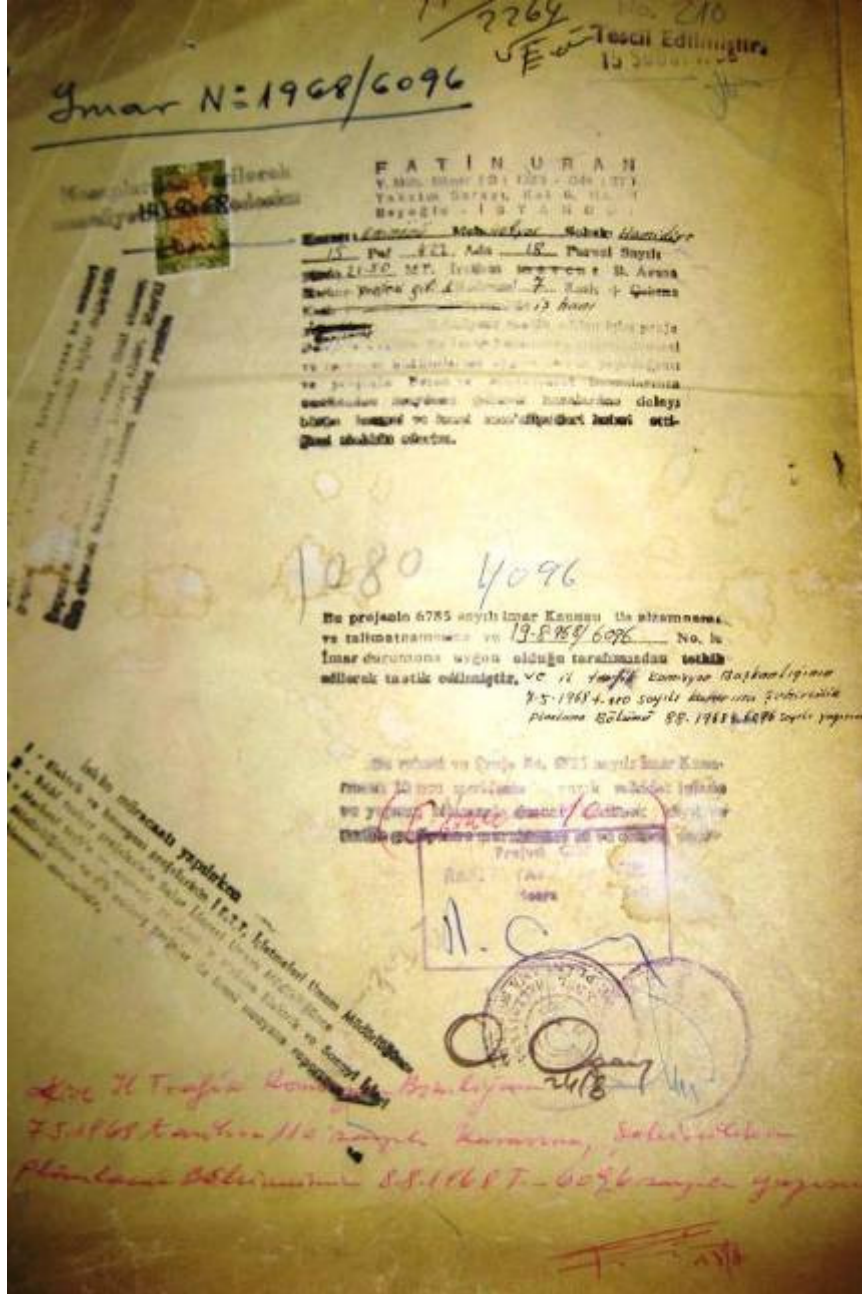
Kat No	Brüt Kullanım Alanı (m ²)
Bodrum	590. m ²
Zemin	550. m ²
1.Normal	550. m ²
2.Normal	496,23. m ²
3.Normal	496,23. m ²
4.Normal	496,23. m ²
5.Normal	496,23. m ²
6.Normal	496,23. m ²
Penthouse	69,60.m ²
Toplam	4.240,75.m²

- Mahallinde penthouse olarak adlandırılan en üst kat makine dairesi ve boş oda olarak tutulmakta olup kullanılmamaktadır.
- Bina zemin katı şube olarak kullanılmakla birlikte yine şube olarak kullanılan üst katlara irtibat şube dâhilinden gerçekleştirilmektedir. Yine üst katlara farklı birimlere çıkış için şube yanından çift asansörlü ve merdivenli bir alan tahsis edilmiştir.
- Binada ortak alanlar zeminler mermer (bir kısım alanlarda masif parke), duvarlar saten boyalı ve tavanlar ise genel itibarıyla spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır.
- Zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır.

Katların mahallindeki kullanımları ise aşağıdaki gibidir

Kat No	Kullanım Şekli	Kullanan birim
Bodrum	Boş halde tutulan kasa daireleri, arşivler, kazan dairesi, jeneratör odası, havalandırma / iklimlendirme odası	Ortak kullanım/Sirkeci Şube
Zemin	Gişeler, bekleme alanı, arşiv odaları, ofisler ve sistem odaları ile bay/bayan wc'ler	Sirkeci Şube
1.normal	Açık düzen ofis, müdür odası, arşiv odaları, toplantı ve doktor odaları ile mutfak ve wc'ler	Sirkeci Şube
2.normal	Açık ofis, arşiv odaları, boş ve dekorasyonsuz olarak tutulan 1 adet ofis ile wc'ler	Sirkeci Şube, Ticari Şube, Boş Alan
3.normal	Açık düzen ofis, müdür odası ve wc'ler	Ticari Şube
4.normal	Açık düzen ofis, odalar ve wc hacmi	Hukuk Birimi
5.normal	Açık düzen ofis, odalar ve wc hacmi	Hukuk birimi
6.normal	Ofis, bilgi işlem odası, toplantı salonu ve wc	Hukuk birimi / Bilgi İşlem Birimi
Penthouse	Makine dairesi ve boş oda	Kullanılmıyor

- Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde 14.12.2012 tarihinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ait 15.02.1968 tarih ve 1968/6096 tasdik tarihli mimari proje incelenmiştir. Projesinde de mahallinde olduğu üzere bina bodrum, zemin, 6 normal ve penthouse katından oluşmaktadır. Ayrıca, Dosyasında yer almamakla birlikte malik tarafından tarafımıza sunulan yapı ruhsatında da (24.08.1968 tarihli) bina toplam alanı 4.300.m² alanlıdır. Yine malik tarafından tevdi edilen evraklarda, 29.12.1971 tarihli yapı muayene ve kullanma izni raporu mevcuttur.
- Ayrıca dosyasında, binanın 2002 yılında ciddi tadilat gördüğü ve deprem güçlendirmesi yapıldığı görülmüştür.
- Mimari proje ve ruhsat ile ilgili belgeler aşağıdadır;



Mimari Proje Ön Kapağı

24.5

Yapı Muayene ve kullanma izni Raporu

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarifi	Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Beşiktaş, Nispetiye mah. Nispetiye sokak	15	422	13		6396	26/8/968	6096

Yukarıda adresi yazılı yerdeki 1 bodrum+7 katlı işyerinin muayene teskiğinde; Tevesülüne girilmiş olup, kullanılabilirliğine dair raporuna but/Dusulunda; görülen bina projesindeki belirtilen hususlar dahilinde kullanılacaktır.

Y. Mühendis
Erol Dabılgan

Doktor
Nihat Şaparam

Y. Mimar
Ercan Yenal

Belediye Şube Müdürlüğüne

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar Kanununun 16.17 ve 18 ci maddelerine göre Fen Hey'etinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve ekleri uygun olduğu, fen, sağlık ve İmar bakımlarında kullanılmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır. Şube Müdürlüğüne ferret alınarak kullanma izninin iltisafı verilmesini rica ederim.

BELEDİYE ENLİN ALIM VERGİSİ TARHI
MÜHÜRÜNE DAİR MÜKELLEP
AFYONDAN FİDANLIK VE EDİLMEDİK
29 Aralık 1971

29 Aralık 1971

İskan Şubesi

29 Aralık 1971

İmar ve Planlama Md.

29 Aralık 1971

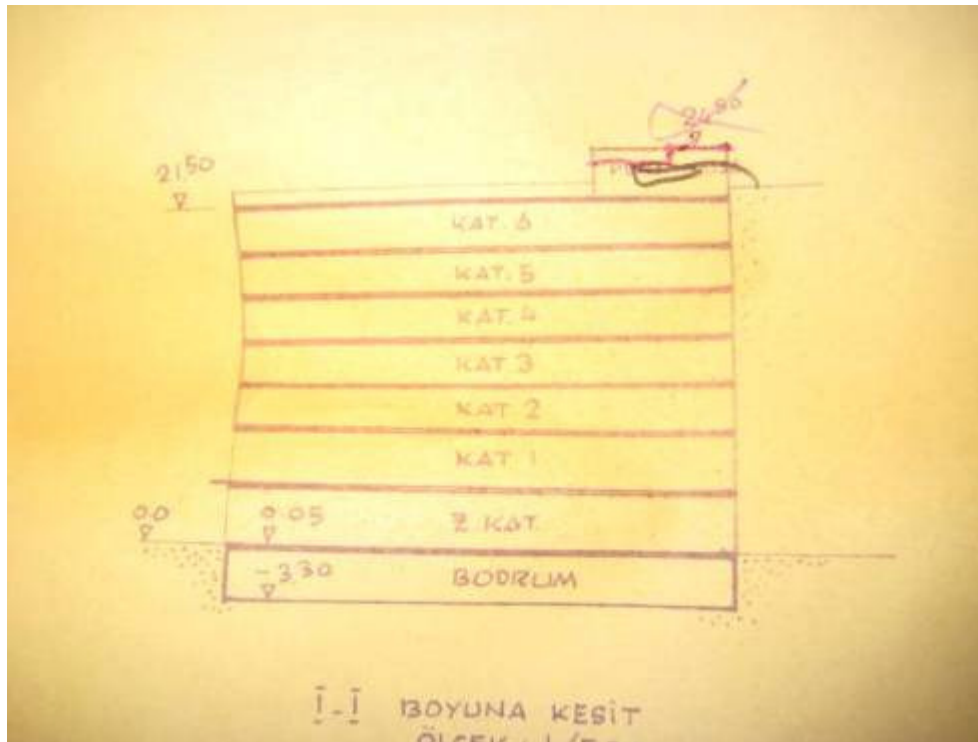
Ali Yıldırım

Yapı Kullanma İzin Belgesi Fotokopisi

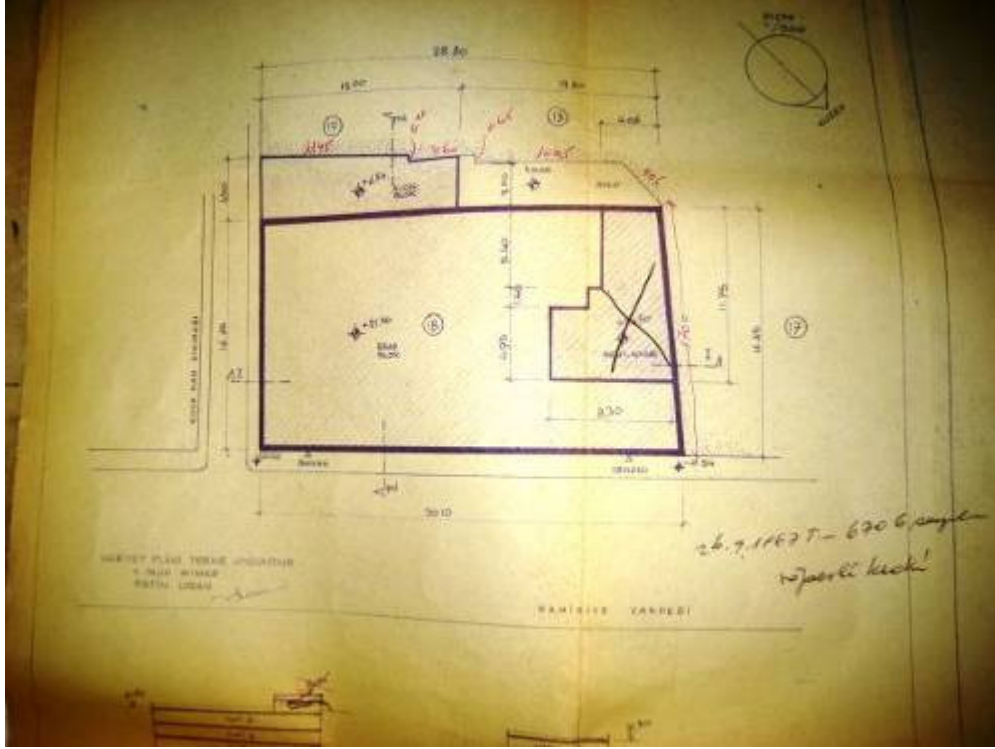
KATLAR	İNŞAAT ALANI
PENT-HOUSE	69.60 m ²
KAT 6	496.23 "
KAT 5	496.23 "
KAT 4	496.23 "
KAT 3	496.23 "
KAT 2	496.23 "
KAT 1	550.00 "
ZEMİN KAT	550.00 "
BODRUM	590.00 m ²
TOPLAM	4240.75 m ²

İNŞAAT ALANI	4240.75 m ²
EN BÜYÜK KAT YÜKSEKLİĞİ	3.20 m
EN BÜYÜK SERBEST ΔÇIKLIK	6.65 m
KAT ADEDİ	8 KAT

Mimari Projedeki Alanları Gösterir Sayfa



Mimari Projedeki Bina Kesiti



Mimari Projedeki Vaziyet Planı

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. Bu bağlamda;

- Elektrik** :Şebeke
- Su** :Şebeke
- Kanalizasyon** :Şebeke
- Jeneratör** :1 adet 250 kva Caterpillar





Su Deposu

:2 adet su deposu mevcuttur



Hidrofor ve Pompalar

:Mevcut



Isıtma-Soğutma Sistemi

:Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem ısıtma ve iklimlendirme mevcuttur.



Klima Santralleri

:Teba marka mevcuttur.



**Yangın Tesisatı
Asansörler**

: Mevcuttur.

: 2 adet Schindler marka eski tip asansör mevcuttur.



Otoparklar

: Mevcut değildir.

Parselin İmar Durumu: Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgide, parselin 12.07.1995 tarihli 6848 sayılı Kurul Kararı ile "tarihi sit ve kentsel sit alanı" olarak belirlenmiştir.

Taşınmaz 04.10.2012 tarihli Fatih ilçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit alanı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı Uygulama İmar Planı'nda; bitişik nizam, hmax:12,50, geleneksel ticaret alanında kalmaktadır.

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 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 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 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 imkanlarının iyi oluşu
- ✓ Kullanışlı imkanlar sunabilecek alan ve ölçülerde olması
- ✓ İyi kalite malzeme ve işçilikle dekore edilmiş olması
- ✓ Yapının deprem güçlendirmesinin yapılmış olması
- ✓ Kentin bilinen en eski noktalarından birinde yer alması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Binanın inşa yaşının eski olması
- ✓ Otoparkının olmaması
- ✓ Bölgedeki bazı iş kollarının başka alanlara taşınıyor 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: Taşınmaza yakın konumda, büyük Postane Caddesi üzerinde, 76 m2 taban oturumlu, 4 katlı, toplam 304 m2 büyüklüğünde, 4.400.000 TL bedelle satılık bina. Tel: 0530 970 17 72 / Emlak Ofisi

Emsal 2: Taşınmaza yakın konumda, Nöbethane Caddesi üzerinde, 400 m2 oturumlu, 6 katlı, toplam 2000 m2 inşaat alanına sahip, 12.500.000 TL bedelle satılık bina. Tel: 0212 635 39 63 / Emlak Ofisi

Emsal 3: Taşınmaza yakın konumda, Arpacılar Caddesi üzerinde, 47 m2 oturumlu, 10 katlı, toplam 470 m2 büyüklüğünde, 5.800.000 TL bedelle satılık bina. Tel: 0212 217 26 67 / Emlak Ofisi

Emsallerin konumu; yapı özelliği, bulunduğu kat, manzarası, yapıda mevcut, otopark ve diğer donatılar, güvenlik, ulaşım kolaylığı, reklamasyon, bina yaşı, alanı, kullanılabilirliği, iç ve dış dekorasyon özellikleri ve bunlara benzer kriterler dikkate alınarak yapılan düzeltmeler sonucunda toplam brüt alana uygulanabilecek m² değeri için aşağıdaki karşılaştırma yapılmıştır.

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 7.150.TL/m² olduğu kabul edilmiştir.
4. Örnek 1 değerlendirme konusu taşınmazdan %50 daha değerli Örnek 2 değerlendirme konusu taşınmazdan %15 daha az değerli ve Örnek 3 ise %60 daha değerli kabul edilmiştir.
5. Değerlere KDV dâhil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu taşınmazın m² piyasa fiyatının 6.700 TL ile 7.800 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 7.150 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

$$7.150.TL/m^2 \times 4.240,75.m^2 = 30.321.362.TL$$

Düzeltilmiş Toplam Değer = 30.320.000 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 ilan 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 yöntemi değerlendirme 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.

- 1-) Aşirefendi Caddesi üzerinde, 3 katlı, toplam 850 m2 büyüklüğünde, daha önce banka olarak kullanılmış 20.000 \$/ay kiralık işyeri. Tel: 0535 321 47 31
- 2-) Doğubank İş Hanı yanında, Emirler Hanı Sokak üzerinde, 3. Normal katta, 150 m2 büyüklüğünde, 2.250 TL bedelle kiralık işyeri. Tel: 0212 512 90 51
- 3-) Sirkeci Doğubank İşhanında 5. normal katta yer alan 20m2 ofis katı 400TL bedel ile kiralık. Tel: 0 216 369 09 56
- 4-) Yalı köşkü Caddesi üzerinde, normal katta, 230 m2 büyüklüğünde, açık deniz manzaralı, 16.000 TL bedelle kiralık işyeri. Tel: 0212 217 26 67

Bu verilerden hareketle değer tespiti aşağıda tablo halinde yapılmıştır.

GELİR YÖNTEMLİ DEĞER TESPİTİ (KİRA EMSALLERİNDEN ELDE EDİLEN KİRA BEDELİ HESABIYLA)

Projeksiyon İçin Kabul Edilen Veriler

Kiralanabilir Alan	4.240.m ²
Projeksiyon Yıllık Ortalama Enflasyon Oranı	%07
Projeksiyon Yıllık Kira Artış Oranı	%07
Kira Boşluk Oranı	%03
Toplam Kira / Tahsil Edilemeyen Kira Bedeli	%02
Güncel Piyasa verileri dahilinde ortalama m ² kira bedeli	53.TL/m ²
Reel İndirgeme (İskonto) Oranı	%08
Artık Değer Kapitalizasyon Oranı (Kira sonrası kalan tahmini mülk ömrüne göre hesaplanmıştır)	%33

ON YILLIK GELİR-GİDER PROJESİYONU

	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Kiralanabilir Alan	4240	4240	4240	4240	4240	4240	4240	4240	4240	4240
Doluluk Oranı	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ortalama m2 kira bedeli (TL)	53,00 TL	56,71 TL	60,68 TL	64,93 TL	69,47 TL	74,34 TL	79,54 TL	85,11 TL	91,06 TL	97,44 TL
GELİRLER										
Kira Geliri	2.696.640	2.885.405	3.087.383	3.303.500	3.534.745	3.782.177	4.046.929	4.330.215	4.633.330	4.957.663
Toplam Gelirler	2.696.640	2.885.405	3.087.383	3.303.500	3.534.745	3.782.177	4.046.929	4.330.215	4.633.330	4.957.663
GİDERLER										
Kira Kayıpları Boşluk Bedeli	80.899	86.562	92.621	99.105	106.042	113.465	121.408	129.906	139.000	148.730
Kira Kayıpları Tahsilat	53.933	57.708	61.748	66.070	70.695	75.644	80.939	86.604	92.667	99.153
Toplam Giderler	134.832	144.270	154.369	165.175	176.737	189.109	202.346	216.511	231.666	247.883
Net Gelir	2.561.808 TL	2.741.135 TL	2.933.014 TL	3.138.325 TL	3.358.008 TL	3.593.068 TL	3.844.583 TL	4.113.704 TL	4.401.663 TL	4.709.780 TL

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

İndirgeme Oranı :		8,0%
Artık Değer Kapitalizasyon Oranı :		33,0%
Artık Değer (Gelecek Değeri İle) :		14.272.059 TL
Sene	Yıllık Net Gelir (TL)	İndirgenmiş Nakit Akım (TL)
2013	2.561.808	2.372.044
2014	2.741.135	2.350.081
2015	2.933.014	2.328.321
2016	3.138.325	2.306.763
2017	3.358.008	2.285.404
2018	3.593.068	2.264.242
2019	3.844.583	2.243.277
2020	4.113.704	2.222.506
2021	4.401.663	2.201.927
2022	4.709.780	2.181.539
Artık Değer		6.610.725 TL
Toplam Değer		29.366.830 TL

Gelir yaklaşımı dahilinde taşınmazın değeri yuvarlatılmış haliyle 29.360.000.TL tespit edilmiştir.

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.

Mevcut Kullanımı ile konu gayrimenkul etkin kullanımdadır. ,

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 bir bütün olarak gayrimenkulün tamamı için yapılmıştır.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

Bu değerlendirme, çalışmasında;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması ile; 30.320.000

Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması ile; 29.360.000 TL bulunmuş olup, her iki yöntem sonucu elde edilen değerler birbirine çok yakındır.

Yapılan uzlaştırma sonucunda değer **30.000.000 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 Gereklere 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 Olmadığını Hakkında Görüş

GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahalle 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 18.12.2012 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; değerlendirme konusu İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 15 Pafta, 422 Ada, 18 Parsel'de kâin kâgir işhanı vasıflı taşınmazın takdir edilen Cari Pazar değeri:

KDV Hariç : 30.000.000 TL (Otuzmilyontürklirası)
KDV Değeri : 5.400.000 TL (Beşmilyondörtüzbintürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : 35.400.000 TL (Otuzbeşmilyondörtüzbintürklirası)

Sigorta Değeri : 2.973.000-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 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



EKLER

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