

DEĞERLEME RAPORU

RAPORU TALEP EDEN	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: İş Kuleleri, Kule - 2, Kule - 3, Kule Çarşı ve Ticari Otopark 4. Levent / İSTANBUL
İSTEK YAZISI	: 27 Kasım 2008 tarih ve 2706 sayılı yazı
DAYANAK SÖZLEŞME	: 01 Aralık 2008 tarih ve 016-2008/014 sayı ile
MÜŞTERİ NO	: 016
RAPOR NO	: 2008/10022
EKSPERTİZ TARİHİ	: 26 Aralık 2008
RAPOR TARİHİ	: 29 Aralık 2008
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, İş Kuleleri kompleksi bünyesindeki İş GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan Kule - 2, Kule - 3, Kule Çarşı ve Ticari Otopark yapılarının değerlerinin tesbitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
TAPU KAYITLARI.....	4
TAPU TAKYİDATI	8
TAŞINMAZIN YERİ VE KONUMU	8
BÖLGE ANALİZİ	9
ULAŞIM :	9
KOMPLEKSİN GENEL ÖZELLİKLERİ	10
RAPORA KONU BÖLÜMLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ.....	12
AÇIKLAMALAR	14
1-) KULE - 2 VE KULE - 3.....	14
2-) KULE ÇARŞI.....	17
3-) TİCARİ OTO PARK.....	20
DEĞERLENDİRME	21
FİYATLANDIRMA.....	21
SONUÇ.....	29

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İş Kuleleri Kule - 2, Kat: 9 4. Levent - 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0(212) 325 23 50
SERMAYESİ	: 450.000.000,-YTL
KURULUŞ TARİHİ	: 06 Ağustos 1999
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 57,77
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: ▪ İş Kuleleri Kule 2 ve Kule 3 ▪ Kule Çarşı ▪ Ticari Otopark ▪ Kanyon Alışveriş Merkezi ▪ Ankara İş Kulesi ▪ Real Market ▪ Maslak Binası ▪ Seven Seas Oteli ▪ Mallmarine Alışveriş Merkezi ▪ Ankara İş Bankası Merkez Binası ▪ Ankara İş Bankası Kızılay Binası ▪ Antalya İş Bankası Merkez Binası ▪ Levent – 4 Adet Parsel ▪ Üsküdar Arsası ▪ İzmir Arsası ▪ Kartal Arsası

TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Beşiktaş
BUCAĞI : 1. Bölge
MAHALLESİ : Rumelihisarı
PAFTA NO : 81
ADA NO : 1420
PARSEL NO : 1
ARSA ALANI : 25.909 m²
YEVMIYE NO : 1259
TAPU TARİHİ : 24.02.2005
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Kargir İş Merkezi (*)

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²)	CİLT NO	SAHİFE NO
1	Çarşı Blok	2. Bodrum	1	Mağaza Acenta - 1	2602/320000	210,67	110	10881
2	Çarşı Blok	2. Bodrum	2	Mağaza Acenta - 2	2602/320000	210,67	111	10882
3	Çarşı Blok	2. Bodrum	3	Mağaza Acenta - 3	2601/320000	210,59	111	10883
4	Çarşı Blok	2. Bodrum	4	Mağaza Acenta - 4	2601/320000	210,59	111	10884
5	Çarşı Blok	2. Bodrum	5	Mağaza Acenta - 5	2601/320000	210,59	111	10885
6	Çarşı Blok	2. Bodrum	6	Mağaza Acenta - 6	2601/320000	210,59	111	10886
7	Çarşı Blok	2. Bodrum	7	Mağaza Acenta - 7	2601/320000	210,59	111	10887
8	Çarşı Blok	2. Bodrum	8	Mağaza Acenta - 8	2601/320000	210,59	111	10888
9	Çarşı Blok	2. Bodrum	9	Mağaza Acenta - 9	2601/320000	210,59	111	10889
10	Çarşı Blok	2. Bodrum	10	Mağaza Acenta - 10	2601/320000	210,59	111	10890
11	Çarşı Blok	2. Bodrum	11	Mağaza Acenta - 11	2601/320000	210,59	111	10891
12	Çarşı Blok	2. Bodrum	12	Mağaza Acenta - 12	2601/320000	210,59	111	10892
13	Çarşı Blok	2. Bodrum	13	Mağaza Acenta - 13	2601/320000	210,59	111	10893
14	Çarşı Blok	2. Bodrum	14	Mağaza Acenta - 14	2776/320000	224,76	111	10894
15	Çarşı Blok	2. Bodrum	15	Mağaza Acenta - 15	2776/320000	224,76	111	10895
16	Çarşı Blok	2. Bodrum	16	Mağaza Acenta - 16	2776/320000	224,76	111	10896
17	Çarşı Blok	2. Bodrum	17	Mağaza Acenta - 17	2776/320000	224,76	111	10897
18	Çarşı Blok	2. Bodrum	18	Mağaza Acenta - 18	2776/320000	224,76	111	10898
19	Çarşı Blok	2. Bodrum	19	Mağaza Acenta - 19	2669/320000	216,10	111	10899
20	Çarşı Blok	2. Bodrum	20	Mağaza Acenta - 20	2468/320000	199,82	111	10900

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²)	CİLT NO	SAHİFE NO
21	Çarşı Blok	1. bodrum	21	Mağaza Acenta - 21	2309/320000	186,95	111	10901
22	Çarşı Blok	1. bodrum	22	Mağaza Acenta - 22	2309/320000	186,95	111	10902
23	Çarşı Blok	1. bodrum	23	Mağaza Acenta - 23	2309/320000	186,95	111	10903
24	Çarşı Blok	1. bodrum	24	Mağaza Acenta - 24	2705/320000	219,01	111	10904
25	Çarşı Blok	1. bodrum	25	Mağaza Acenta - 25	2601/320000	210,59	111	10905
26	Çarşı Blok	1. bodrum	26	Mağaza Acenta - 26	2601/320000	210,59	111	10906
27	Çarşı Blok	1. bodrum	27	Mağaza Acenta - 27	2601/320000	210,59	111	10907
28	Çarşı Blok	1. bodrum	28	Mağaza Acenta - 28	2601/320000	210,59	111	10908
29	Çarşı Blok	1. bodrum	29	Mağaza Acenta - 29	2601/320000	210,59	111	10909
30	Çarşı Blok	1. bodrum	30	Mağaza Acenta - 30	2601/320000	210,59	111	10910
31	Çarşı Blok	1. bodrum	31	Mağaza Acenta - 31	2601/320000	210,59	111	10911
32	Çarşı Blok	1. bodrum	32	Mağaza Acenta - 32	2601/320000	210,59	111	10912
33	Çarşı Blok	1. bodrum	33	Mağaza Acenta - 33	2601/320000	210,59	111	10913
34	Çarşı Blok	1. bodrum	34	Mağaza Acenta - 34	2601/320000	210,59	111	10914
35	Çarşı Blok	1. bodrum	35	Mağaza Acenta - 35	2601/320000	210,59	111	10915
36	Çarşı Blok	1. bodrum	36	Mağaza Acenta - 36	2601/320000	210,59	111	10916
37	Çarşı Blok	1. bodrum	37	Mağaza Acenta - 37	2601/320000	210,59	111	10917
38	Çarşı Blok	1. bodrum	38	Mağaza Acenta - 38	2601/320000	210,59	111	10918
39	Çarşı Blok	1. bodrum	39	Mağaza Acenta - 39	2776/320000	224,76	111	10919
40	Çarşı Blok	1. bodrum	40	Mağaza Acenta - 40	2776/320000	224,76	111	10920
41	Çarşı Blok	1. bodrum	41	Mağaza Acenta - 41	2776/320000	224,76	111	10921
42	Çarşı Blok	1. bodrum	42	Mağaza Acenta - 42	2776/320000	224,76	111	10922
43	Çarşı Blok	1. bodrum	43	Mağaza Acenta - 43	2776/320000	224,76	111	10923
44	Çarşı Blok	1. bodrum	44	Mağaza Acenta - 44	2669/320000	216,10	111	10924
45	Çarşı Blok	1. bodrum	45	Büro	2468/320000	199,82	111	10925
46	Çarşı Blok	1. bodrum	46	Mağaza Acenta - 45	2309/320000	186,95	111	10926
47	Çarşı Blok	1. bodrum	47	Mağaza Acenta - 46	2309/320000	186,95	111	10927
48	Çarşı Blok	1. bodrum	48	Büro	2309/320000	186,95	111	10928

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²)	CİLT NO	SAHİFE NO
49	Kule-2 Blok	Zemin	55	Büro	325/320000	26,31	111	10935
50	Kule-3 Blok	Zemin	56	Büro	282/320000	22,83	111	10936
51	Kule-2 Blok	1	60	Büro	439/320000	35,54	111	10940
52	Kule-3 Blok	1	61	Büro	166/320000	13,44	111	10941
53	Kule-2 Blok	2	165	Büro	351/320000	28,42	112	11045
54	Kule-2 Blok	3	166	Büro	136/320000	11,01	112	11046
55	Kule-2 Blok	4	167	Büro	97/320000	7,85	112	11047
56	Kule-2 Blok	5	168	Büro	266/320000	21,54	112	11048
57	Kule-2 Blok	6	169	Büro	247/320000	20,00	112	11049
58	Kule-2 Blok	7	170	Büro	331/320000	26,80	112	11050
59	Kule-2 Blok	8	171	Büro	448/320000	36,27	112	11051
60	Kule-2 Blok	9	172	Büro	221/320000	17,89	112	11052
61	Kule-2 Blok	10	173	Büro	117/320000	9,47	112	11053
62	Kule-2 Blok	11	174	Büro	295/320000	23,88	112	11054
63	Kule-2 Blok	12	175	Büro	149/320000	12,06	112	11055
64	Kule-2 Blok	13	176	Büro	282/320000	22,83	112	11056
65	Kule-2 Blok	14	177	Büro	243/320000	19,67	112	11057
66	Kule-2 Blok	15	178	Büro	243/320000	19,67	112	11058
67	Kule-2 Blok	16	179	Büro	240/320000	19,43	112	11059
68	Kule-2 Blok	17	180	Büro	123/320000	9,96	112	11060
69	Kule-2 Blok	18	181	Büro	136/320000	11,01	112	11061
70	Kule-2 Blok	19	182	Büro	136/320000	11,01	112	11062
71	Kule-2 Blok	20	183	Büro	234/320000	18,95	112	11063
72	Kule-2 Blok	21	184	Büro	101/320000	8,18	112	11064
73	Kule-2 Blok	22	185	Büro	195/320000	15,79	112	11065
74	Kule-2 Blok	23	186	Büro	88/320000	7,12	112	11066
75	Kule-2 Blok	24	187	Büro	195/320000	5,79	112	11067
76	Kule-2 Blok	25	188	Büro	94/320000	7,61	112	11068
77	Kule-2 Blok	26	189	Büro	208/320000	16,84	112	11069

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²)	CİLT NO	SAHİFE NO
78	Kule-3 Blok	2	190	Büro	162/320000	13,12	112	11070
79	Kule-3 Blok	3	191	Büro	299/320000	24,21	112	11071
80	Kule-3 Blok	4	192	Büro	299/320000	24,21	112	11072
81	Kule-3 Blok	5	193	Büro	159/320000	12,87	112	11073
82	Kule-3 Blok	6	194	Büro	188/320000	15,22	112	11074
83	Kule-3 Blok	7	195	Büro	292/320000	23,64	112	11075
84	Kule-3 Blok	8	196	Büro	289/320000	23,40	112	11076
85	Kule-3 Blok	9	197	Büro	269/320000	21,78	112	11077
86	Kule-3 Blok	10	198	Büro	136/320000	11,01	112	11078
87	Kule-3 Blok	11	199	Büro	133/320000	10,77	112	11079
88	Kule-3 Blok	12	200	Büro	269/320000	21,78	112	11080
89	Kule-3 Blok	13	201	Büro	286/320000	23,16	113	11081
90	Kule-3 Blok	14	202	Büro	357/320000	28,90	113	11082
91	Kule-3 Blok	15	203	Büro	484/320000	39,19	113	11083
92	Kule-3 Blok	16	204	Büro	438/320000	35,46	113	11084
93	Kule-3 Blok	17	205	Büro	357/320000	28,90	113	11085
94	Kule-3 Blok	18	206	Büro	357/320000	28,90	113	11086
95	Kule-3 Blok	19	207	Büro	422/320000	34,17	113	11087
96	Kule-3 Blok	20	208	Büro	260/320000	21,05	113	11088
97	Kule-3 Blok	21	209	Büro	3271/320000	264,84	113	11089
98	Kule-3 Blok	22	210	Büro	4025/320000	325,89	113	11090
99	Kule-3 Blok	23	211	Büro	5120/320000	414,54	113	11091
100	Kule-3 Blok	24	212	Büro	2410/320000	195,13	113	11092
101	Kule-3 Blok	25	213	Büro	2706/320000	219,09	113	11093
102	Kule-3 Blok	26	214	Büro	2602/320000	210,67	113	11094

TAPU TAKYİDATI

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemede rapor konusu bağımsız bölümler üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

TAŞINMAZIN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, 4. Levent semti, Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu İş Kuleleri bünyesindeki **Kule – 2, Kule – 3, Kule Çarşı ve Ticari Otopark** yapılarıdır.

Kule - 2 ve Kule – 3'ün her biri 27 adet bağımsız bölümden, Kule Çarşı ise 48 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ticari Otopark ortak alan konumundadır. Ancak ticari bir işletme olması sebebiyle değerlendirmede dikkate alınmıştır.

Büyükdere Caddesi'nin TEM Otoyolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü Levent katılım noktasında yer alan kompleksin yakın çevresinde Çanakkale Seramik Binası, Yapı Kredi Plaza, Yapı Kredi Bankası Genel Müdürlük Binası, Kanyon Alışveriş Merkezi, Sabancı Center, Mövenpick Oteli ve Sapphire Projesi bulunmaktadır.

İstanbul'un en önemli iş merkezi bölgelerinden biri olan Zincirlikuyu – Maslak aksı üzerinde konumlanan İş Kuleleri çevresinin yüksek ticarî potansiyeli, Taksim, Mecidiyeköy, Maslak gibi merkezlere, Boğaz köprüleri çevreyollarına ve Levent Metro İstasyonu'na yakınlığı şeklinde özetlenebilecek üstünlüklere sahiptir.

BÖLGE ANALİZİ

1990'lı yılların başına kadar İstanbul'da büyük firmaların merkezi olan Karaköy, Eminönü, Sirkeci, Salıpazarı, Şişhane gibi semtler trafik yoğunluğu, otopark sorunu ve ofis alanlarının az olması gibi nedenlerle cazibesini yitirirken, Avrupa yakasındaki Zincirlikuyu - Levent - Maslak gibi yeni merkezler Türkiye ekonomisine yön veren büyük sanayi ve finans kuruluşlarının yer aldığı plazaları ile dikkat çeker hale gelmiştir.

Son on yılda bölgeye yönelik yatırımların artmasıyla gökdelen ve plazalar da hızla çoğalmıştır. Özellikle Levent bölgesindeki yoğun sosyal imkânların yanı sıra metronun da bölgeye gelmesi bu hattı en önemli iş merkezi aksı haline getirmiştir.

Bölge, iş merkezlerinde çalışanlar ve ziyaretçilerle birlikte binlerce kişiyi çekmekte ve ana arter durumundaki Büyükdere ve Nispetiye Caddelerinin trafiği (özellikle mesai başlangıç ve bitim saatlerinde) aşırı derecede yoğunlaşmaktadır.

Ulaşım :

Bölge, İstanbul'un en önemli ulaşım akslarını oluşturan D100 (E-5) Karayolu'na ve TEM Otoyolu'na yakın ve kolay ulaşılabilir konumdadır.

İş Kuleleri, Mecidiyeköy - Levent aksının ana arteri olan Büyükdere Caddesi ile TEM Bağlantı Yolu'nun kesişim noktasında yer almaktadır.

Ayrıca Metro güzergâhı da Kulelerin önünden geçmektedir ancak Kulelere Büyükdere Caddesi'nden doğrudan araç girişi yoktur.

Girişi arka cephede olan otoparklara ulaşım ise Lalezâde Sokak'tan sağlanmaktadır.

Konu gayrimenkullerin bazı önemli merkezlere uzaklıkları,

Zincirlikuyu.....	2 km.
Mecidiyeköy.....	2,5 km.
Maslak.....	3 km.
Beşiktaş.....	4 km.
Taksim.....	6,5 km.
Kavacık.....	7 km.
Atatürk Havaalanı.....	32 km.'dir.

KOMPLEKSİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- İş Kuleleri kompleksi **25.909 m²** alan üzerinde konumlu olup toplam brüt **224.357 m²** kullanım alanına sahiptir.
- Kompleksin % 51 lik bölümü T. İş Bankası A.Ş.'ne ait olup geri kalan % 49 'u (rapora konu 102 adet bağımsız bölüm ve ticari otopark) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir.
- İş Kuleleri,
 - 5 bodrum ve zemin kattan oluşan **yaygın kitle** ve
 - Yaygın kitlenin üzerinde konumlu **3 adet ofis bloku (Kule 1 – 2 – 3)** ile
 - Ticari otoparkyapılarından oluşmaktadır.
- 5 bodrum ve zemin kattan oluşan yaygın kitle ise,
 - Kule Çarşı,
 - Banka Şubesi,
 - Oditoryum ve
 - Kapalı otoparkalanlarını içermektedir.
- Rapor konusu İş GYO A.Ş. hissesine isabet eden toplam brüt kullanım alanı **109.935 m²** dir. ve
 - Kule 2,
 - Kule 3,
 - Kule Çarşı,
 - Ticari otopark ve
 - Kule 2 ve 3'e ait kapalı otopark alanıbölümlerinden oluşmaktadır.

- Kompleksin ;
 - Mimari avan projesi Doğan Tekeli – Sami Sisa tarafından,
 - Uygulama projesi Swanke – Hayden – Connell International Ltd. tarafından yapılmış,
 - İnşaat kontrol danışmanlığı ise Alman Weidleplan GmbH tarafından üstlenilmiştir.
- Yapılar betonarme perdelerden ve kaset döşemelerden oluşmuş ve kayar kalıp sistemi ile inşa edilmiştir. Statik hesapları 1. derece deprem kuşağı parametreleri göz önüne alınarak yapılmıştır.
- Ofis katlarında döřemedен döşemeye yükseklik 360 cm. olup, projeye göre yükseltilmiş döşeme ile asma tavan arası net kat yüksekliği 253 cm.'dir.
- Döşemelerin hareketli yük taşıma kapasitesi 500 kg/m²'dir.
- Binanın dış cepheleri; giriş katı ile 3. kat arasında granit, 3. kattan itibaren ise panel sistem alüminyum giydirme cephe ve temperlenmiş cam ile kaplanmıştır.

RAPORA KONU BÖLÜMLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

ELEKTRİK	: Şebeke (Camiş Elektrik Üretim A.Ş.)
SU	: Şebeke (İSKİ)
KANALİZASYON	: Şebeke (İSKİ)
TRAFO	: 7 adet beheri 1.600 kVA (kuru tip)
JENERATÖR	: 4 adet beheri 1.100 kVA ve 2 adet beheri 800 kVA
SU DEPOSU	: 2 adet beheri 800 m ³ kapasiteli ve tankerlerle su doldurma bağlantılı (kullanma suyu)
HİDROFOR VE POMPALAR	: 130 adet (Grundfoss marka)
ISITMA – SOĞUTMA SİSTEMİ	: Büro katları toplam 2.381 adet müstakil kontrollü Carrier marka fancoil cihazı ile ısıtılıp soğutulmaktadır.
KLİMA SANTRALLERİ	: 4 adet Robatherm marka toplam 309.000 m ³ /h kapasiteli
SICAK SU KAZANLARI	: 4 adet Viessmann Triplex marka (doğalgaz yakıtlı)
CHILLER GRUBU	: 2 adet York marka beheri 1.760 kW soğutma kapasiteli
YANGIN TESİSATI	: İstisnasız tüm alanlarda sprinkler tesisatı, yangın alarmı, duman dedektörleri, tüplü yangın dolapları ve her kulede 2 adet yangın merdiveni bulunmaktadır. Ayrıca 2 adet beheri 500 m ³ kapasiteli yangın suyu deposu mevcuttur.
OTOMASYON SİSTEMİ	: Bina otomasyonu Honeywell Excel 5000 Echoulon BAS sistemi ile sağlanmakta ve yaklaşık 25.000 adet nokta kontrol edilmektedir.
DIŞ CEPHE TEMİZLİK CİHAZLARI	: Her kulede bir adet Secalt marka max. 16 m. kollu dış cephe temizlik cihazı mevcuttur.
YÜKLEME RAMPASI	: Kulelerin altında 2 adet Mc Guire marka yükleme rampası bulunmaktadır.

ASANSÖRLER

: Her kulede ,

- 4 adet 1.250 kg. taşıma kapasiteli ve 2,5 m/sn hızlı ve
- 4 adet 1.250 kg. taşıma kapasiteli ve 3,5 m/sn hızlı olmak üzere toplam 8 adet asansör bulunmakta ve her kata 4 adet asansör hizmet vermektedir.

Otopark katları ile Çarşı arasında

- 2 adet 1.600 kg. taşıma kapasiteli ve 1,6 m/sn hızlı asansör bulunmaktadır.

Ayrıca çarşı katları arasında 2 adet yürüyen merdiven mevcuttur.

Ticari otoparkta ise

- 2 adet 1.250 kg. taşıma kapasiteli ve 1,6 m/sn hızlı asansör bulunmaktadır.

TELEKOMÜNİKASYON SİSTEMİ

: Kuleler 48 kılıf F/O kablo ve 900 çiftlik bakır kablo ile Türk Telekom Levent santraline bağlanmıştır. Ayrıca her ofis katı ve dükkâna kablo TV alt yapısı getirilmiştir.

GÜVENLİK SİSTEMİ

: Binaların güvenliği

- CCTV sistemi,
- Kule girişleri ve ofis girişlerinde proximty kart sistemi,
- X-ray cihazları ve kapı tipi metal dedektörler ve
- 24 saat görev yapan güvenlik elemanları ile sağlanmaktadır.

OTOPARKLAR

: Kule 2 ve Kule 3'e ait otopark katlarının araç kapasitesi 693, Ticari otopark araç kapasitesi ise 474 adettir.

AÇIKLAMALAR

1-) Kule - 2 ve Kule - 3

- 5 bodrum ve zemin kattan oluşan yaygın kitle üzerinde yer alan kulelerin her biri asma kat, 26 normal kat ve 2 tesisat katı olmak üzere toplam 29 katlıdır.
- Yaygın kitlenin,
 - 2 – 5. bodrum katları..... **otopark**
 - 1. bodrum katı..... **otopark, teknik hacimler ve Kule Çarşı**
yeme - içme merkezi
 - zemin katı ise..... **Kule Çarşı alışveriş merkezi ve giriş holleri**bölümlerinden oluşmaktadır.
- Kule - 2 ve Kule - 3'e ait otopark katlarının brüt kullanım alanları ve katlara göre araç kapasiteleri şöyledir.

Kat No	Brüt Kullanım Alanı (m²)	Araç Kapasitesi (adet)
5. Bodrum	5.475	177
4. Bodrum	6.396	212
3. Bodrum	3.529	131
2. Bodrum	3.293	127
1. Bodrum	2.331	46
Toplam	21.024	693

- Kule 2 ve Kule 3'ün katlara göre brüt ve net kullanım alanları aşağıda tablolandırılmıştır.

Kat No	Kullanım Amacı	KULE 2		KULE 3	
		Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Net Kullanım Alanı (m ²)	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Net Kullanım Alanı (m ²)
Asma	Ofis	1.339	1.008	1.499	1.245
1	Ofis	1.935	1.578	1.072	743
2	Ofis	1.075	834	1.075	834
3	Ofis	1.033	802	1.033	802
4	Ofis	1.033	802	1.033	802
5	Ofis	1.033	802	1.033	802
6	Ofis	1.033	802	1.033	802
7	Ofis	1.033	802	1.033	802
8	Ofis	1.033	802	1.033	802
9	Ofis	1.033	802	1.033	802
10	Ofis	1.033	802	1.033	802
11	Ofis	1.033	802	1.033	802
12	Ofis	1.033	802	1.033	802
13	Ofis	1.033	802	1.033	802
14	Ofis	1.033	802	1.033	802
15	Ofis	1.033	802	1.033	802
16	Ofis	1.033	802	1.033	802
17	Ofis	1.033	856	1.033	856
18	Ofis	1.033	856	1.033	856
19	Ofis	1.033	856	1.033	856
20	Ofis	1.033	856	1.033	856
21	Ofis	1.033	856	1.033	856
22	Ofis	1.033	823	1.033	823
23	Ofis	1.000	761	1.000	761
24	Ofis	938	712	938	712
25	Ofis	889	712	889	712
26	Ofis	889	712	889	712
27	Tesisat katı	470	---	470	---
28	Tesisat katı	76	---	76	---
Toplam		29.271	22.648	28,568	22.050

- Kule – 2’de faaliyet gösteren firmalar şöyledir.

KAT NO	FİRMA ADI	
Asma	TALU ULUSLAR ARASI MİMARLIK İNŞAAT VE SANAYİ A.Ş. / TALUWORLDWIDE (880 m ²)	
1	REUTERS ENFORMASYON LTD. ŞTİ.	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (336 m ²)
2	REUTERS ENFORMASYON LTD. ŞTİ.	HANNAS BRANDS LLC (365 m ²)
3	İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. (904 m ²)	
4	NOVARTIS CONSUMER HEALTH (730 m ²)	FITCH RATINGS (303 m ²)
5	ANDERSEN CONSULTING (517 m ²)	EMC ² COMPUTER SYSTEMS (517 m ²)
6	HEKSAGON DANIŞMANLIK VE TİCARET A.Ş. (1.033 m ²)	
7	MITSUI (1.033 m ²)	
8	İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (517 m ²)	1/8 İŞ YATIRIM ORT. A.Ş. (129 m ²), 1/16 KURUMSAL YATIRIMCI YÖNETİCİLERİ DERNEĞİ (34 m ²), 2/8 İŞ GİRİŞİM SERMAYESİ YAT.ORT.A.Ş.(258 m ²) SES SAĞLIK HİZMETLERİ (68,6 m ²)
9	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	WACHOVIA BANK (264 m ²), P.S. PLASTIC SURGERY CLINIC (129 m ²)
10	İŞ FACTORİNG FİNANSMAN HİZMETLERİ A.Ş.(350 m ²)	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (683 m ²)
11	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	
12	İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (689 m ²)	STANDARD CHARTERED BANK (344 m ²)
13	İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	
14	İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	
15	İŞ MERKEZLERİ YÖNETİM VE İŞLETİM A.Ş.	
16	ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	
17	ANADOLU ANONİM TÜRK SİGORTA A.Ş.	
18	ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	
19	ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	
20	ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	
21	ZA GİYİM İTHALAT İHRACAT VE TİC. LTD. ŞTİ. - ZARA	
22	ANADOLU ANONİM TÜRK SİGORTA ŞİRKETİ	
23	ANADOLU ANONİM TÜRK SİGORTA ŞİRKETİ	
24	ANADOLU ANONİM TÜRK SİGORTA ŞİRKETİ	
25	ANADOLU ANONİM TÜRK SİGORTA ŞİRKETİ	
26	ANADOLU ANONİM TÜRK SİGORTA ŞİRKETİ	

- Kule 3'ün 2. katı Cam İş Menkul Değerler A.Ş., geri kalanı ise T. Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. tarafından kullanılmaktadır.
- Ofis katları kiracılara,
 - Döşemeleri içi hafif betonla dolu, galvaniz sac kaplı, kuşaklı sistem taşıyıcılı, 18 cm. yükseltilmiş olarak,
 - Havalandırma kanalları ve menfezler monte edilerek,
 - Sprinkler tesisatı ve
 - Fancoil cihazları montajı yapılarak,
 - Yangın ihbar hatları ve panelleri ofis katlarına getirilmiş, akıllı dedektörleri hazırlanmış,
 - Ofis ana giriş kapıları ile
 - Kat hollerinin (çekirdek içi) tüm imalatları bitirilmiş
 olarak teslim edilmiştir.
- Ofis alanlarının ince inşaat imalatları kiracılar tarafından yapılmıştır.
- Kat hollerinde 2 adet WC ve iki ayrı yangın merdiveni çıkışı bulunmaktadır.
- Her bir ofis katı farklı büyüklüklerde bölünerek kiraya verilebilme özelliğine sahiptir.
- Ortak alanlarda (giriş ve kat holleri) zemin ve duvarlar granit kaplı, tavanlar alçıpan asma tavadır.

2-) Kule Çarşı

- Yaygın kitlenin 1. bodrum ve zemin katlarında yer alan Kule Çarşı toplam 48 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Kule Çarşı'nın ;
 - bodrum katı..... **Yeme – İçme Merkezi,**
 - zemin katı ise.....**Alışveriş Merkezi**
 olarak faaliyet göstermektedir.

- Yeme – İçme Merkezi'nde 20 adet, Aışveriş Merkezi'nde ise 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Dükkan hacimlerinin net kullanım alanları ile kullanıcı firmaları ise şöyledir.

YEME - İÇME MERKEZİ			ALİŞVERİŞ MERKEZİ		
1. Bodrum Kat			Zemin Kat		
Bağımsız Bölüm No	Net Kullanım Alanı (m ²)	Kullanıcı Firma	Bağımsız Bölüm No	Net Kullanım Alanı (m ²)	Kullanıcı Firma
1	100	Sosa Restaurant	21	72	CarrefourSA Expres
2	135	Chinese In Town	22	31	CarrefourSA Expres
3	108	Burger King	23	60	CarrefourSA Expres
4	42	Burger King	24	27	CarrefourSA Expres
5	30	Café Keyf	25	60	CarrefourSA Expres
6	82	Çeşni's	26	29	CarrefourSA Expres
7	76	La Luz	27	64	CarrefourSA Expres
8	102	Fish Point	28	87	SugarFree
9	138	Değirmen Restaurant	29	51	SugarFree
10	68	Değirmen Pastanesi	30	50	D&R
11	36	Değirmen Pastanesi	31	92	D&R
12	91	Boş	32	92	Yunus Kuaför
13	46	Boş	33	49	Yunus Kuaför
14	87	Boş	34	58	Sema Uysal Eczanesi
15	75	Bistro Keyf	35	90	Sema Uysal Eczanesi
16	75	Dario Bravo	36	89	Mudo Women
17	74	Minnesota Pizza	37	52	Mudo Women
18	38	Divan Pub	38	42	HEY Travel
19	42	Divan Pub	39	41	DiJan & Djn
20	42	Divan Pub	40	83	Vakko
TOPLAM	1.487		41	88	Gen Butik
			42	110	Paşabahçe
			43	149	Ryo-Tei It's me Rest.
			44	135	Paşabahçe
			45	110	Mirror Rest.
			46	110	Mirror Rest.
			47	130	Şişecam Müze
			48	80	Şişecam Müze
			TOPLAM	2.131	

- Kule Çarşı Yeme – İçme Merkezi’nin (1. bodrum kat) brüt kat alanı **3.006 m²**, Alışveriş Merkezi’nin (zemin kat) brüt kat alanı ise **3.369 m²** ‘dir.
- Kule Çarşı’ya üç adet giriş (Kule 1 – 2 – 3 girişleri) vardır.
- En büyük müşteri kitlesi, İş Kuleleri ve yakın çevredeki iş merkezlerinin çalışanlarıdır.
- Dükkânlar kiracılara ,
 - Havalandırma kanalları ve menfezler yapılmış,
 - Sprinkler hatları döşenmiş,
 - Yangın ihbar ve akıllı dedektörleri monte edilmiş,
 - Alışveriş mağazalarının kapı ve vitrinleri ile
 - Ortak alanların imalatları tamamlanmış
 olarak teslim edilmiştir.

- Ekspertiz tarihi itibarıyla bağımsız bölümler dışında toplam 11 adet stand/ortak alan kiracısı bulunmakta olup bu kiracıların bilgileri şöyledir.

Yer Aldığı Kat / Bölüm	Firma Adı	Marka
Zemin Kat	Sarı Frezya Uluslar arası Çiçekçilik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	Sarı Frezya
Zemin Kat	Malatya Pazarı Palancı Kuruyemişçilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Malatya Pazarı
Zemin Kat	Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	Avea
Zemin Kat	Optimum Optik ve Saat Ticaret Ltd. Şti.	Gözlükevi
Zemin Kat	Kökmen Gıda ve İhtiyaç Maddeleri	John's Coffee
Bodrum Kat	Bace Gıda Sanayi Turizm ve Organizasyon Ticaret Ltd. Şti.	Hot Dog
Bodrum Kat	Yılmaz Akyol	Fresh'n Easy
Kule 2-3 (3. Bodrum)	Savaş Alver	Dr. Polish Oto Bakım Hizmetleri
C Blok (5. Bodrum)	Savaş Alver	Dr. Polish Oto Bakım Hizmetleri
WC yanı	3B Kuru Temizleme Tekstil ve Müteahhitlik San. Dış. Tic. Ltd. Şti.	Dry Life
Ön taraf	Değirmen Gıda Sanayi ve Tic. Paz. Ltd. Şti.	Değirmen

3-) Ticari Otopark

- Kompleks bünyesindeki ticari otopark, kulelerden bağımsız olarak inşa edilmiştir.
- Yapının katlara göre brüt kullanım alanı ve araç kapasitesi aşağıdadır.

Kat No	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Araç Kapasitesi (Adet)
5. Bodrum	2.190	65
4. Bodrum	2.190	65
3. Bodrum	2.190	71
2. Bodrum	2.190	71
1. Bodrum	2.190	70
Zemin Kat	2.190	69
Ara Kat	1.385	33
1. Normal Kat	1.385	30
Toplam	15.910	474

- Otopark müşterileri genelde Kule Çarşı, Oditoryum ve İş Kuleleri ziyaretçileridir.
- Halihazırda uygulanan ücret tarifesi;

0 – 3 saat arası	Ücretsiz
3 – 4 saat arası	5,-YTL
4 - 6 saat arası	6,-YTL
6 - 8 saat arası	8,-YTL
8 - 10 saat arası	11,-YTL
10 - 12 saat arası	13,-YTL
12 - 24 saat arası	22,-YTL

şeklindedir.

- Ayrıca oditoryum bileti ibrazı karşılığında otopark ücreti alınmamaktadır.

DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

- Merkezi konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- Bölgenin yüksek ticaret potansiyeli,
- Yapıların modern mimarisi ve çağdaş inşaat özellikleri,
- Müşteri celbi,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Ofis katları ile dükkânların tamamının dolu olması,
- Yeterli sayıda otopark alanı bulunması.

FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, aşağıda belirtilen yöntemlerden kullanımı mümkün olanlar ile saptanmış olup değerlendirme prosesi ayrıntılı olarak verilmiştir.

A. İkame Maliyet Yöntemi

B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

C. İndirgenmiş Nakit Akımlar 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 en yüksek semtlerinden biri olması, gayrimenkullerin yüksek kâr oranları ile alınıp satılması, gayrimenkul rayiçlerinin her dönemde yüksek seyretmesi ve bölgedeki yapılaşmanın büyük oranda tamamlanmış olması nedenleriyle satılık arsa bulunamamıştır.

Dolayısıyla Maliyet Yaklaşımı yönteminin sağlıklı şekilde uygulanması mümkün olmamıştır.

B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Bu yöntemde mevcut pazar bilgilerinden faydalanılmış; İstanbul'daki ofis ve çarşı komplekslerinde ⁽¹⁾ yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiraya verilmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için birim fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, inşai kalite, mimari özellik gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Rapora konu taşınmazların yakın çevresindeki ve Avrupa yakasının belli başlı finans ve iş merkezi bölgelerindeki emsal yapılar üzerinde yapılan ayrıntılı piyasa rayiç araştırmalarından hareketle tespit edilen güncel satış ve İstanbul genelindeki alışveriş merkezlerinin güncel kira değerleri aşağıdaki gibidir.

Residence ve İşyerleri

BİNA ADI	LOKASYON	SATIŞ DEĞERİ (USD/m ²)
Metrocity Millenium	Levent	3.750 – 7.500
Polat Tower	Fulya	5.350 – 5.950
Levent Loft	Levent	5.000 – 6.000
Akmerkez Rezidans	Etiler	7.000 – 10.000
Elit Rezidans	Şişli	3.000 – 4.500
Taksim Rezidans	Taksim	5.000 – 8.750
Kempinski Rezidans Astoria	Esentepe	5.100 – 10.200
Selenium Twins	Fulya	3.500 – 4.500
Bellevue Residence	Levent	5.500 – 9.000
Sapphire	Levent	9.000 – 20.000
Süzer Plaza	Dolmabahçe	10.000 – 13.000

Alışveriş Merkezleri

ALIŞVERİŞ MERKEZİ	LOKASYON	MAĞAZA KİRA DEĞERİ (USD/m ² /ay)	FAST FOOD KİRA DEĞERİ (USD/m ² /ay)
Akmerkez	Etiler	170 – 210	150 – 300
Metrocity	Levent	50 – 60	50 – 100
Profilo	Mecidiyeköy	40 – 60	70 – 100
İstinyepark	İstinye	80 – 90	120 – 135
Olivium	Zeytinburnu	35 – 45	35 – 45

(¹) Akmerkez, Kanyon, Mayadrom, Yapı Kredi Plaza, İstinye Park, Metrocity, Galeria, Atrium, Profilo Alışveriş Merkezi, Tepe Nautilus, Capitol, Carrefoursa gibi.

Kat ve kullanım fonksiyonları baz alınarak yapılan piyasa araştırmalarında ise özetle aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Ofis olarak kullanılan katların **m²** satış değerlerinin ⁽¹⁾ konum ve inşaî özelliklerine göre ağırlıklı olarak **3.500 – 6.000 YTL**,
- Banka şubesi veya mağaza olarak kullanılan, zemin katların **m²** satış değerlerinin **8.000 – 14.000 YTL**,
- arşı, pasaj, health club, cafeterya, lokanta vs. amaçlı kullanılan katların **m²** satış değerlerinin **6.000 – 12.000 YTL**,

aralığında olduğu belirlenmiştir.

Piyasa bilgilerinden hareketle rapor içeriğinde anlatılan özellikleri de dikkate alınarak taşınmazlar için takdir olunan m² birim ve toplam değerleri aşağıda tablolandırılmıştır.

Değerlendirmede ofis katlarının brüt; dükkân hacimlerinin ise net kullanım alanları dikkate alınmış olup ortak kullanım alanlarının (giriş holleri, otopark katları, arşı sirkülasyon alanları, teknik hacimler vs.) olumlu katkısı değerlere yansıtılmıştır.

BLOK ADI	KULLANIM ALANI (m ²)	m ² BİRİM DEğERİ (YTL)	YUVARLATILMIş TOPLAM DEğERİ (YTL)
Kule - 2	28.725	5.550	159.425.000
Kule - 3	28.022	5.550	155.520.000
Kule arşı	3.618	10.250	37.085.000
TOPLAM			352.030.000

Not: Bağımsız bölüm numarası ve arsa payı bulunmayan ticari otoparkın değeri İNA yönteminden yararlanılmak sureti ile belirlenmiştir.

⁽¹⁾ Bu birim değerler, lokasyonun yanı sıra taşınmazın parsiyel (ofis ya da kat bazında) veya bütün halde (komple bina) satışa arz edilmesine bağlı olarak da değişkenlik göstermektedir. Kimi örneklerde **bağımsız bölümler halindeki satış değerleri** yüksek oluşmakta iken (ki bu durumla yaygınlıkla karşılaşılmaktadır), kimi durumlarda da ihtiyaç sahibi firmanın hedeflediği kullanım alanı büyüklüğünün uygun düşmesine bağlı olarak **bütün haldeki satış değerleri** st seviyelerde gerçekleşmektedir.

C. İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi :

Bu yöntem, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer taşınmazın, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

a) Kule - 2, Kule - 3 ve Kule Çarşı

Varsayımlar :

Makroekonomik Büyüklükler :

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE), A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI), Dönemsel Devalüasyon Oranı, Dönem Sonu Kuru ve Ortalama Kur varsayımları ekteki üst bölümünde sunulmuştur.

Reel İskonto Oranı :

Reel iskonto oranı % 10 olarak belirlenmiştir.

Kira Gelirleri :

Kule-2, Kule-3 ve Kule Çarşı'nın 2009 yılı aylık kira değerinin toplam 1.550.000,-USD mertebesinde olacağı ve kira gelirinin her yıl ABD enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler :

Bilindiği üzere gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ürettikleri projelerden elde edilen gelirleri kurumlar vergisinden muaftır. Bu nedenle etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 26'da yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere binanın bugünkü finansal değeri yaklaşık **315.750.000,-YTL** olarak bulunmuştur.

Görüleceği üzere 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 arz edebileceği ve gayrimenkul rayiçleri her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemiyle bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

b) Ticari Otopark

Varsayımlar :

Makroekonomik Büyüklükler :

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE) varsayımı ekteki tablonun 1. sayfasında sunulmuştur.

Reel İskonto Oranı :

Reel İskonto Oranı % 10 olarak belirlenmiştir.

Günlük Ortalama Araç Sayısı :

Günlük ortalama araç sayısının otoparkın kapasitesi kadar olacağı varsayılmıştır.

Araç Başına Ücret Tarifesi :

Halihazırda uygulanan tarife ekteki tablonun 1. sayfasında bulunmaktadır. Bu tarife 2009 yılından itibaren ilgili yıl için öngörülen enflasyon oranı ile artırılmıştır.

Personel Maaşları, Sigorta Primi ve Emlak Vergisi :

Personel sayısı 3 olup, personel maaşları 2008 yılı için toplam brüt 3.000,-YTL/ay kabul edilmiş ve takip eden yıllarda öngörülen yıllık enflasyon oranı ile artırılmıştır.

Sigorta primi bina değerinin binde 2'si olarak kabul edilmiş, ortak alan olması sebebiyle emlak vergisi dikkate alınmamıştır. Bina değeri 2008 yılı için 6,75 milyon YTL kabul edilerek her yıl tahmini yeniden değerlendirme oranı ile artırılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler :

Bilindiği üzere gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ürettikleri projelerden elde edilen gelirleri Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Bu nedenle etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Bu varsayımlar altında düzenlenen ve sayfa 27 ve 28'deki indirgenmiş nakit akımları tablosundan görüleceği üzere bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile **Ticari Otopark'ın halihazır işletme seviyesi itibariyle bugünkü finansal değeri 14.740.000.-YTL** olarak bulunmuştur.

İŞ KULELERİ

(YTL)

2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

Kiralanabilir Alan (m ²)	48.316											
Aylık Kira Değeri (USD)		1.550.000	1.627.500	1.708.875	1.794.319	1.884.035	1.978.236	2.077.148	2.181.006	2.290.056	2.404.559	2.524.787

29/12/2008 USD/YTL	1,504
12/2007 – 11/2008 TÜFE	10%
Reel İskonto Oranı	10%

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE)	11%	11%	10%	9%	8%	7%	6%	6%	5%	5%	5%	5%
A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI)	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Dönemsel Devalüasyon Oranı	0%	8%	7%	7%	6%	5%	4%	4%	3%	3%	3%	3%

Dönem Sonu Kuru	1,504	1,631	1,751	1,867	1,974	2,076	2,166	2,244	2,317	2,385	2,455	2,527
Ortalama Kur	1,504	1,567	1,691	1,809	1,921	2,025	2,121	2,205	2,281	2,351	2,420	2,491

Reel İskonto Oranı	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Nominal İskonto Oranı	22%	22%	20%	20%	19%	18%	17%	16%	16%	16%	16%	16%
1 / İskonto Faktörü	1,00	1,22	1,48	1,77	2,11	2,50	2,94	3,43	3,98	4,60	5,31	6,14

Etkin Vergi Oranı	0%											
-------------------	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

Kira gelirleri (YTL)	0	29.153.713	33.020.621	37.097.848	41.352.486	45.779.733	50.348.970	54.961.696	59.688.003	64.606.407	69.831.925	75.480.095
----------------------	---	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Serbest Nakit Akımı	0	29.153.713	33.020.621	37.097.848	41.352.486	45.779.733	50.348.970	54.961.696	59.688.003	64.606.407	69.831.925	75.480.095
---------------------	---	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Uç Değer 754.800.954

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	23.893.897	22.356.357	20.919.453	19.574.321	18.317.088	17.139.983	16.039.061	15.009.337	14.045.866	13.144.527	12.301.028
---------------------------------------	---	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Uç Değerin Bugünkü Değeri 123.010.278

29/12/2008 İtibarı İle Toplam Değer	315.751.196
29/12/2008 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	209.940.955

TİCARİ OTOYOL

(YTL)

Brüt Kullanım Alanı (m ²)	15.910
Araç Kapasitesi	474
Yıl İçinde Açık Olduğu Gün Sayısı	365
3 - 4 Saat Arası Ücret (YTL)	5
4 - 6 Saat Arası Ücret (YTL)	6
6 - 8 Saat Arası Ücret (YTL)	8
8 - 10 Saat Arası Ücret (YTL)	11
10 - 12 Saat Arası Ücret (YTL)	13
12 Saat Üzeri Ücret (YTL)	22

Varsayımlar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
3 - 4 Saat Arası Ücret (YTL)	6	7	7	8	8	9	9	10	10	11
4 - 6 Saat Arası Ücret (YTL)	7	8	9	9	10	11	11	12	12	13
6 - 8 Saat Arası Ücret (YTL)	8	9	10	11	12	12	13	14	14	15
8 - 10 Saat Arası Ücret (YTL)	12	13	14	15	16	18	19	19	20	21
10 - 12 Saat Arası Ücret (YTL)	14	16	17	18	20	21	22	23	25	26
12 Saat Üzeri Ücret (YTL)	24	26	28	31	33	35	37	39	41	43
Ortalama Günlük Araç Sayısı (3 - 4 Saat)	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Ortalama Günlük Araç Sayısı (4 - 6 Saat)	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
Ortalama Günlük Araç Sayısı (6 - 8 Saat)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Ortalama Günlük Araç Sayısı (8 - 10 Saat)	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
Ortalama Günlük Araç Sayısı (10 - 12 Saat)	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
Ortalama Günlük Araç Sayısı (12 Saat Üzeri)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Toplam (Aynı Anda İçeride Oldukları Varsayımıyla)	474	474	474	474	474	474	474	474	474	474

Toplam Personel Sayısı	3										
Ortama Aylık Brüt Personel Maaşı (YTL)	3.000	3.318	3.633	3.953	4.261	4.572	4.865	5.142	5.415	5.686	5.970
Sigorta Primi	%0,2										

12/2007 - 11/2008 TÜFE	10%
İskonto Oranı	10%

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE)	11%	10%	9%	8%	7%	6%	6%	5%	5%	5%
-------------------------------	-----	-----	----	----	----	----	----	----	----	----

Reel İskonto Oranı	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Nominal İskonto Oranı	22%	20%	20%	19%	18%	17%	16%	16%	16%	16%
1 / İskonto Faktörü	1,22	1,47	1,75	2,08	2,45	2,87	3,34	3,87	4,47	5,16

Etkin Vergi Oranı	0%
-------------------	----

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Operasyonel Gelirler	1.682.903	1.842.779	2.004.943	2.161.329	2.319.106	2.467.528	2.608.178	2.746.411	2.883.732	3.027.918
Yıllık Otopark Geliri	1.682.903	1.842.779	2.004.943	2.161.329	2.319.106	2.467.528	2.608.178	2.746.411	2.883.732	3.027.918
Operasyonel Giderler	53.316	58.233	63.298	68.109	72.928	77.505	81.866	86.124	90.324	94.619
Personel Gideri	39.816	43.599	47.435	51.135	54.868	58.380	61.707	64.978	68.227	71.638
Bina Sigorta Primi	13.500	14.634	15.863	16.974	18.060	19.126	20.158	21.146	22.098	22.982
Operasyonel Nakit Akımı	1.629.587	1.784.546	1.941.645	2.093.220	2.246.178	2.390.023	2.526.312	2.660.287	2.793.407	2.933.299
Nakit Ödenen Vergiler										
Serbest Nakit Akımı	1.629.587	1.784.546	1.941.645	2.093.220	2.246.178	2.390.023	2.526.312	2.660.287	2.793.407	2.933.299
Uç Değer										29.332.987
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	1.339.460	1.217.792	1.107.117	1.006.531	915.091	831.932	756.319	687.584	625.100	568.315
Uç Değerin Bugünkü Değeri										5.683.152
29/12/2008 İtibarı İle Toplam Değer (YTL)	14.738.391									

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen, İş Kuleleri Kompleksi bünyesindeki **İş GYO A.Ş. 'ne ait Kule – 2, Kule – 3, Kule Çarşı ve Ticari Otopark**'ın yerinde yapılan incelemesinde konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kaliteleri ve çevrede ve özellikle Zincirlikuyu - Maslak aksındaki benzer yatırımlar üzerinde yapılan piyasa araştırmaları dikkate alınarak günümüz ekonomik koşulları itibarı ile,

1) Kule – 2 Ofis Bloku'nun değeri için,

159.425.000,-YTL (Yüzellidokuzmilyondörtüzyirmibeşbin Yeni Türk Lirası)

(159.425.000,-YTL ÷ 1,504 YTL/USD (*) ≅ **106.000.000,-USD**)

(159.425.000,-YTL ÷ 2,117 YTL/Euro (*) ≅ **75.305.000,-Euro**)

2) Kule – 3 Ofis Bloku'nun değeri için,

155.520.000,-YTL (Yüzellibeşmilyonbeşyüzirmibin Yeni Türk Lirası)

(155.520.000,-YTL ÷ 1,504 YTL/USD (*) ≅ **103.405.000,-USD**)

(155.520.000,-YTL ÷ 2,117 YTL/Euro (*) ≅ **73.460.000,-Euro**)

3) Kule Çarşı Alışveriş Merkezi'nin değeri için,

37.085.000,-YTL (Otuzyedimilyonseksenbeşbin Yeni Türk Lirası)

(37.085.000,-YTL ÷ 1,504 YTL/USD (*) ≅ **24.655.000,-USD**)

(37.085.000,-YTL ÷ 2,117 YTL/Euro (*) ≅ **17.515.000,-Euro**)

4) Ticari Otopark binasının değeri için ise,

14.740.000,-YTL (Ondörtmilyonyediyüz kırkbin Yeni Türk Lirası)

(14.740.000,-YTL ÷ 1,504 YTL/USD (*) ≅ **9.800.000,-USD**)

(14.740.000,-YTL ÷ 2,117 YTL/Euro (*) ≅ **6.960.000,-Euro**)

kıymet takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,504 YTL ; 1,-Euro = 2,117 YTL'dir.

Dolar ve Euro bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Kule - 2 ofis bloğunun sigortaya esas inşaî değeri **93.000.000,-YTL**,
Kule - 3 ofis bloğunun sigortaya esas inşaî değeri **90.945.000,-YTL**,
Kule Çarşı Alışveriş Merkezi'nin sigortaya esas inşaî değeri **16.760.000,- YTL**,
Ticari otopark binasının sigortaya esas inşaî değeri ise **6.750.000,-YTL**'dir.

Kule - 2 ofis bloğunun **KDV dahil** değeri ~ **188.120.000,-YTL**,
Kule - 3 ofis bloğunun **KDV dahil** değeri ~ **183.515.000,-YTL**,
Kule Çarşı Alışveriş Merkezi'nin **KDV dahil** değeri ~ **43.760.000,-YTL**,
Ticari otopark binasının **KDV dahil** değeri ise ~ **17.395.000,-YTL**'dir.

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

İşbu rapor, İş 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. 29 Aralık 2008
(Ekspertiz tarihi : 26 Aralık 2008)

Saygılarımızla,
**Lotus Gayrimenkul Değerleme
Ve Danışmanlık A.Ş.**

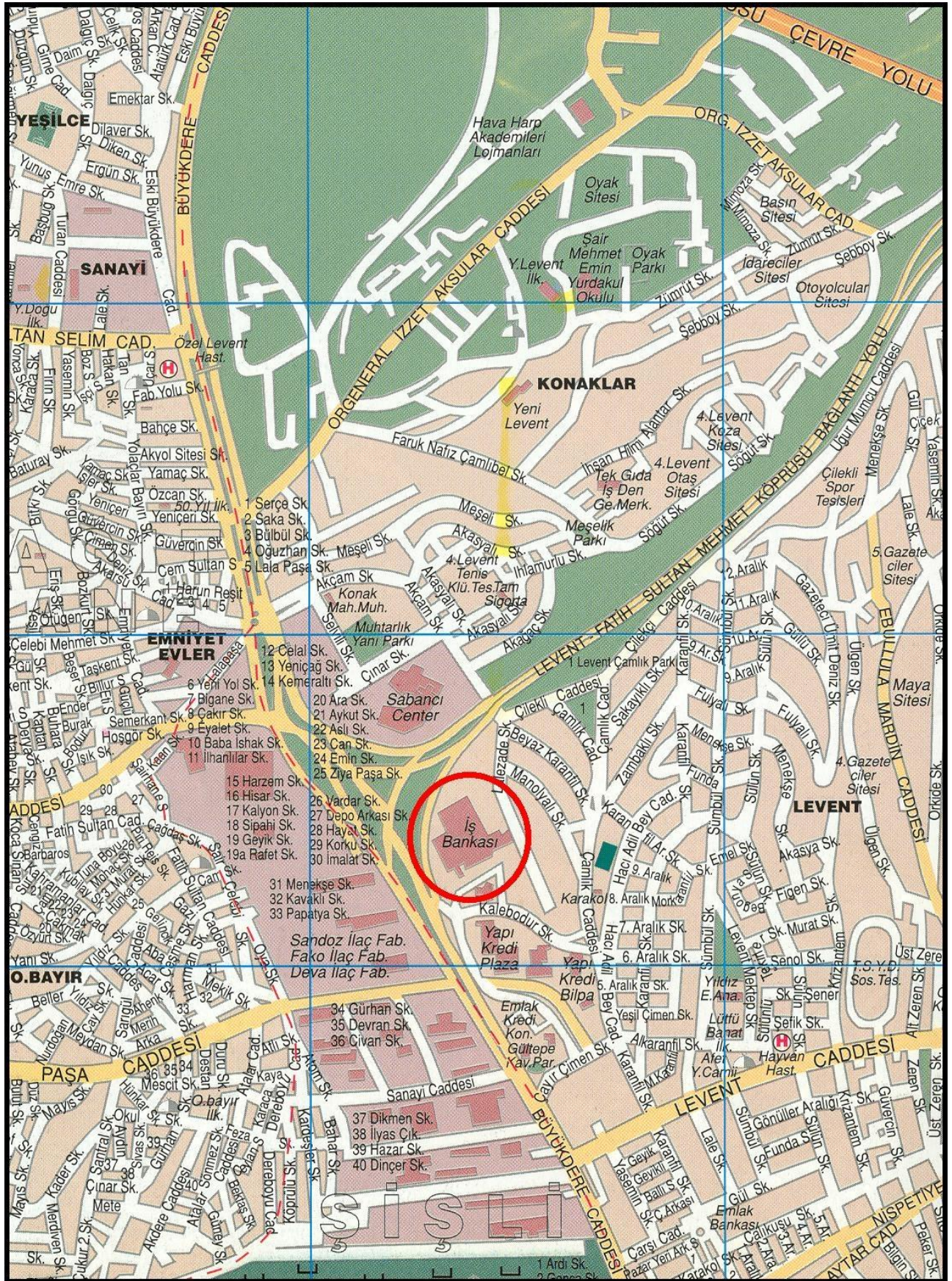
Kıvanç KILVAN
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

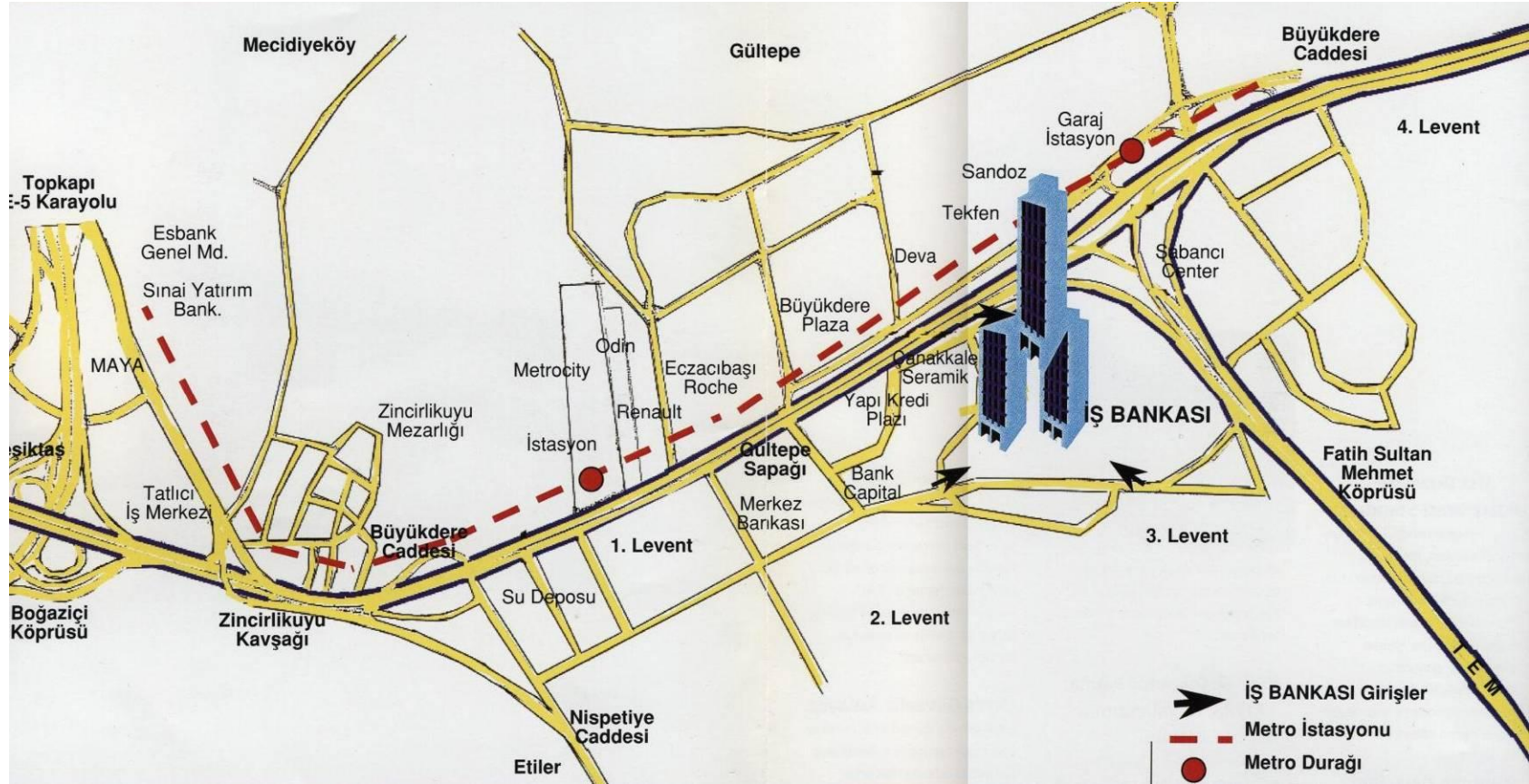
Eki :

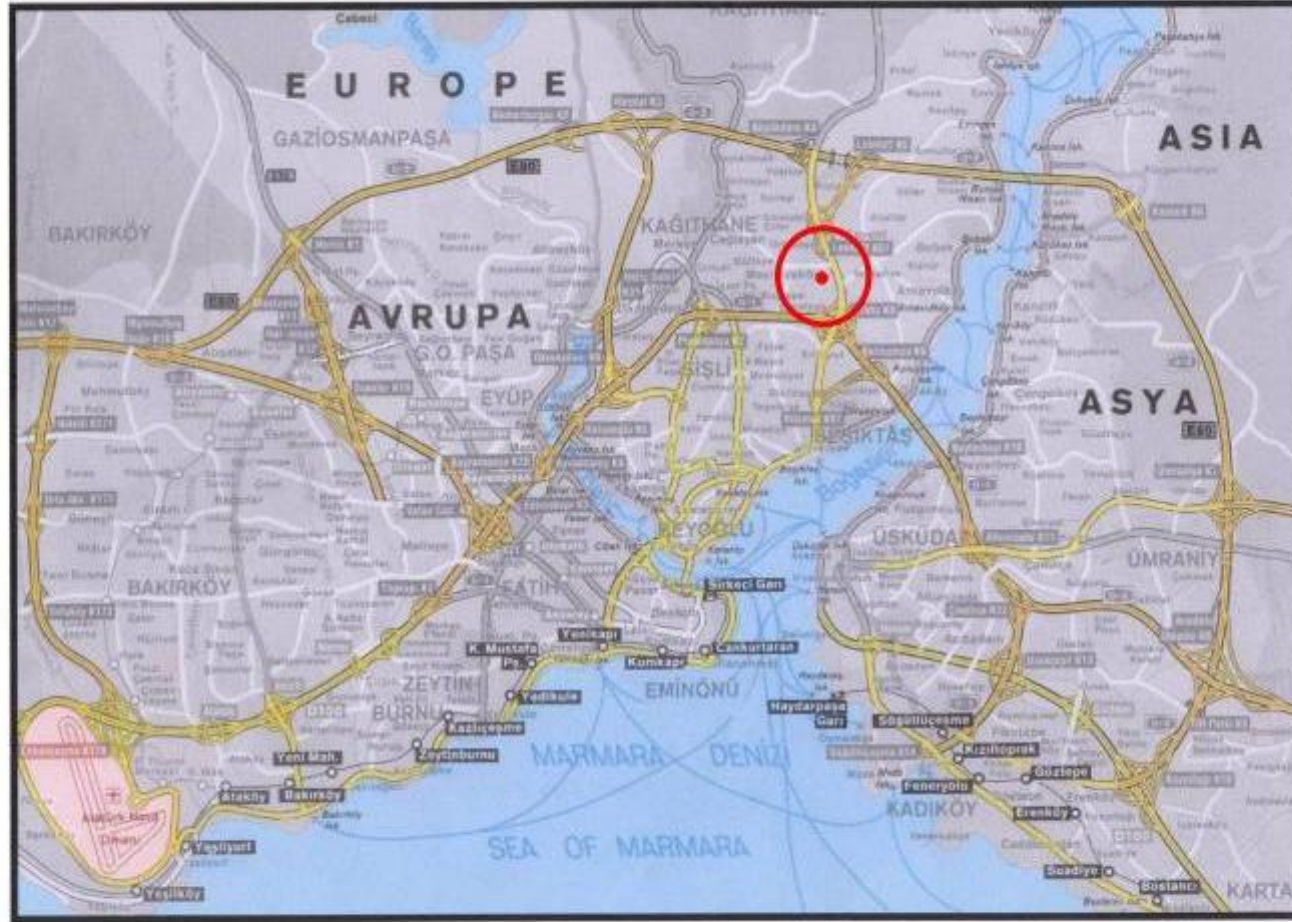
- Konum krokisi
- Ulaşım krokisi
- İstanbul ana arter planı
- Vaziyet planı
- Vaziyet planı (3 boyutlu çizim)
- Yapı ruhsatı örneği
- Yapı kullanma izin belgesi örneği
- Kule Çarşı yerleşim planı (2 sayfa)
- Şematik kesit
- Fotoğraflar (22 adet / 9 sayfa)
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Değerleme sözleşmesi sureti

Değerlemeye Yardım Edenler:

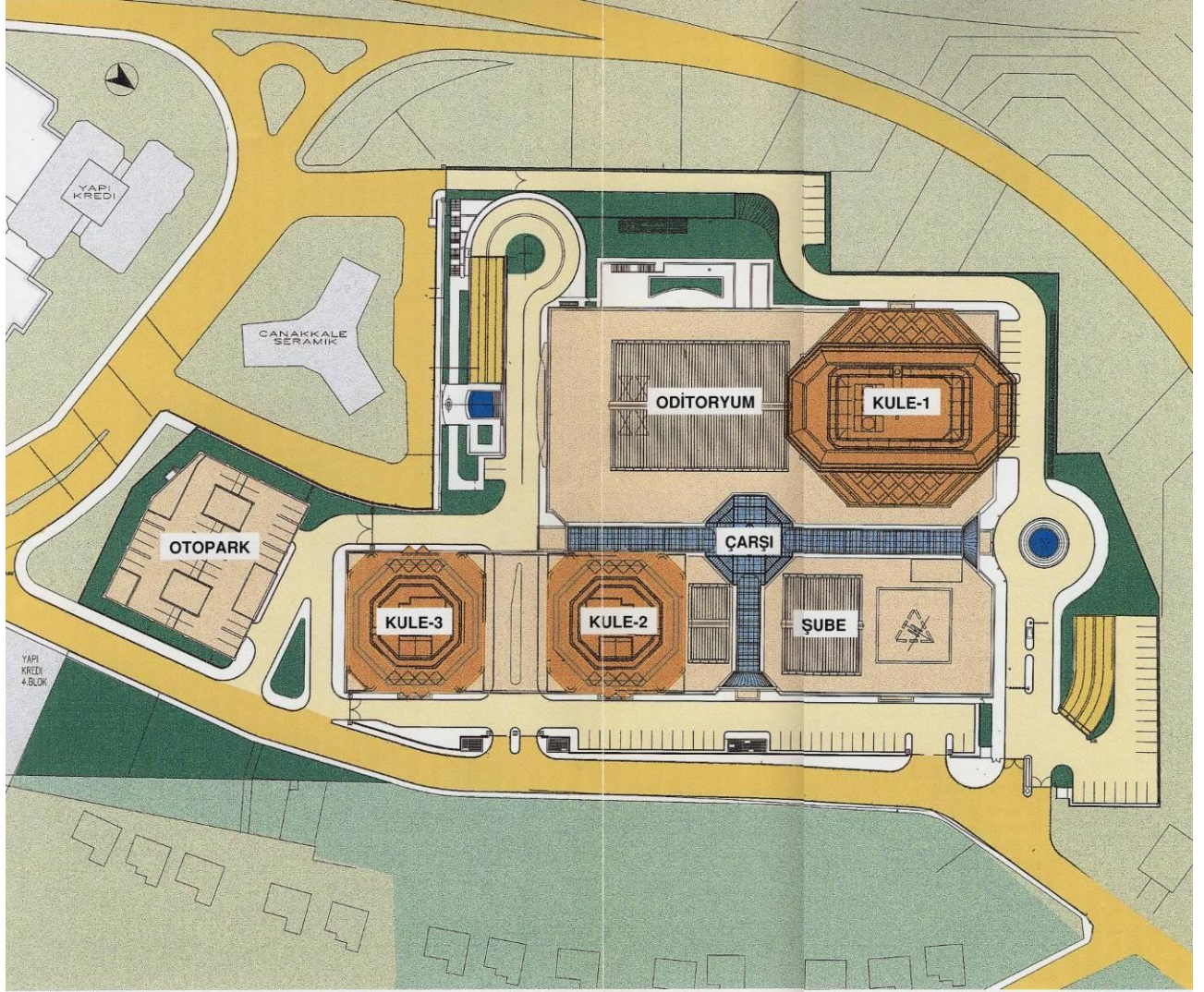
Mustafa YÜKSEL
Değerleme Elemanı / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi





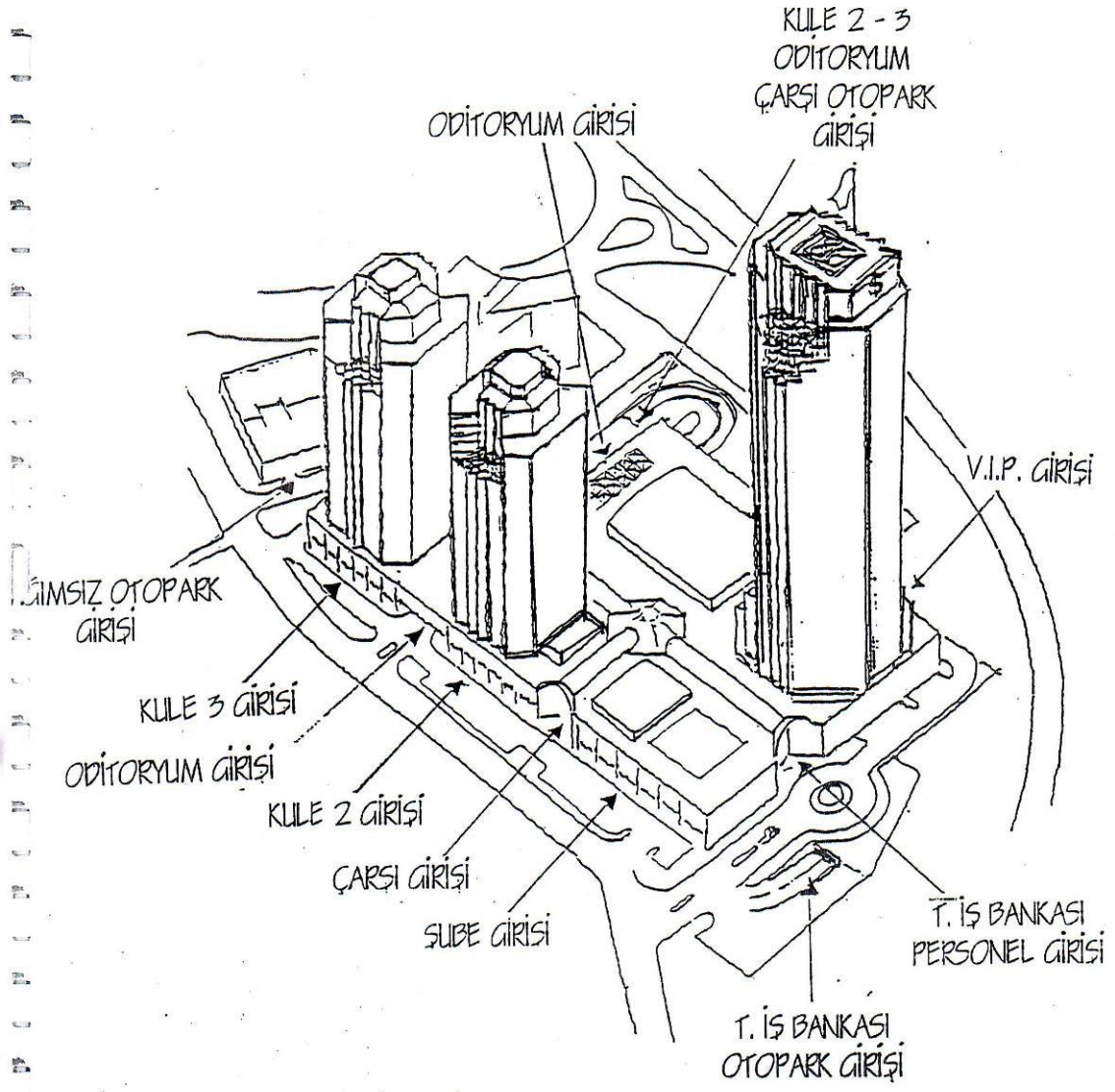


İSTANBUL ANA ARTER PLANI



Vaziyet Planı

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



1. Ruhsat Veren Kurum BESİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Ruhsat Tarihi .././1995		3. Ruhsat Numarası 300718 B.01/36	
4. (BANKA BİNASI) Yeni yapı (İşyeri)		Ruhatı hisarı Mah. Büyükdere Cad.		5. Patta No. 3.1	7. Ada No. 1420
9. İmar Durumu Tarihi 21/4/1995		10. İmar Durumu Numarası 1766		11. Isınma Türü Fan coil	
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum BESİKTAŞ		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 29/5/1995 tarihli Tapu Mülk yazısı.		12. Yakıt Türü Doğalgaz	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı Soyadı / Ünvanı TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.		20. Adı Soyadı / Ünvanı		21. Kurum Sicil Numarası	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	
19. Adresi TÜRKİYE İŞ BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası			
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanılma Maksudı	26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı
1. Kule (41 Kat)			6 Zemin+41	1-48	173.02
2. Kule (27 Kat)			6 Zemin+27	27-34	113.61
3. Kule (27 Kat)			6 Zemin+27	27-34	113.61
Toplam		1	224.357m ²		
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç) 327.471.477.200		36. Ait Olduğu Yıl 1995		37. Yapının Arsa Değeri 388.635.000.000	
39. İskeletin Cinsi B.A.K.		40. İskeletin Dolgu Maddesi Tugla		41. Yığma Yapının Cinsi	
RUHSAT EKI PROJELER		DEVİRALAN) FENNİ MESULÜN (TUS)			
42. Mimari Proje 16/6/1995- 2158		49. Adı Soyadı Mehmet Bülent ONEN Hülya DEMİR (İSTİFA ETTİ)			
43. Statik Proje 16/6/1995- 2158		(İFTAL) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.			
44. Tesisat Projeleri		Proje Koord.ve kontrollük Br.HARBIYE/İ			
45. Dolgu Toplamı		46. Kazı Toplamı		47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Doküleceği Yer		51. Taahhüdü Yeşilbahar Sok. No:21/74 GOZTEPE/İST.		52. Kurum Sicil No. 9877 (İSTİFA) / 14002	
		53. Oda Sicil No. (İSTİFA) 13957 / 4974		54. İmzası	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No.	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol- Kanal Harcı	19/6/1995	26800/4	70-1.196.400.000		OTOPARK PARSEL
Bina-İnşaat Harcı	22/6/1995	98306	5.462.088.000		Trafik Komisyonu
Ceza	22/6/1995	98307	5.462.068.000		BUNYESİNDE Dİ
		Toplam			
3194 Sayılı İmar Kanunun'un 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerinde göre işlemler tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Kısmi Mühendisi Halit ŞERBEHLİ İmar Şefi Hüseyin ÖZGEN 21/6/95		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Müdür Muavini Mithat ŞERMEZ İmar ve Pl. Müdürü Erdem CONGAR		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası BELEDİYE BAŞKANI Y. Ahmet YOLDAR Tek. Başkan Yardımcısı 23 HAZİRAN 1995	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

400127

1. Belgeyi veren kurum (ili, ilçesi) İstanbul İli Beşiktaş İlçesi		Kod	2. Belgenin tarihi 22.12.2000	3. Belgenin numarası 3309	4. Belgenin veriliş maksadı Yapının Tamamı	Kod
Belediye Başkanlığı İmar ve Pl.Müdürlüğü			5. Mahalle, caddesokak, bina no Büyükdere Cad. Levent / İst.			
6. Pafta 81	7. Ada no. 1420	8. Parsel no. 1	9. İmar durumu tarihi 21.4.95-10.12.99	10. İmar durumu numarası 1766 - 4870		
11. Tapu tescil belgesi veren kurum Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü		12. Tapu tescil belgesi tar. 21.1019999	14. Isınma türü kalerifer	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 23.6.1995/1-36	17. Varsa ek ruhsatnamehin tarihi ve numarası 28.11.2000/1-38
13. Tapu tescil belgesinde 4744-35-3430		15. Yakıt türü Doğalgaz	Kod			
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
18. Adı soyadı/ünvanı Türkiye İş Bankası A.Ş. - İş.Gyo. A.Ş.		Kod	22. Adı soyadı/ünvanı Tepe İnşaat San.A.Ş.		Kod	23. Kurum sicil numarası 363288-310670
19. Bağlı olduğu vergi Dairesi Bogaziçi-Beşiktaş		20. Vergi Dairesi sicil numarası 4810050590	24. Bağlı olduğu vergi dairesi Başkent		25. Vergi dairesi sicil numarası 8390037205	
21. Adresi Rumelihisarı Mah.Büyükdere Cad.		26. Adresi BeYTEPE köyü yolu No.5 Bilkent/Ankara				
İş Bankası Genel Müdürlüğü Beşiktaş						
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m²)	Kod	30. Yci seviyesi atınca kat say.
Ortak alan+sığınak	-	124.847	6	41+2tes	k.49	173.02
Mağaza	46	3428	6	27+2tes	k.35	113.61
Oditoryum	1	4535	6	27+2tes	k.35	113.61
Banka Subesi	1	5909				
Resep./Öz.Yem.Salon	2	1671				
Bürolar	164	83967				
Toplam	214	224.357				
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) 1.592.934.700.000	38. Ait olduğu yıl 2000	39. Yapının arsa değeri 5.181.600.000.000	40. Top. maliyetler (arsa dahil) 6.774.734.700.000			
41. İskeletin cinsi B.A.K	42. İskeletin dolgu maddesi Briket	Kod	43. Yığma yapının cinsi -	Kod		
44. Yapı ile ilgili özellikler						
☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☒ Doğal gaz ☒ Kalerifer ☒ Şehir suyu ☒ Sıcak su ☒ Kanalizasyon ☐ Foseptik ☒ Asansör						
1.2.3.nolu kuleler Banka Oditoryum tamamlanmıştır.1.kule bodrum+41Nor.kat+2 tes.katı olup 40.Nor.katta Öz.yem.Sal.ve 41.katta Resep.Sal.2.kule 6bod.+27 Nor.kat+2 tes.katında 27 bağımsız bölüm bürolar,3.kule 6 bod.+27 Nor.kat.+2 tes katında 27bağımsız bölüm bürolar,2.3.4.5.6.Bod.Katlar binaya ait umumi otoparktır.1.2.3.kulelerin 1.bod.katı 40 bağımsız bölüm mağaza - acentadır.5.bod.katta sığınak vardır.						
46. Konutla ilgili özellikler						
Konutun	Oda sayıları					
	1	2	3	4	5	6
Daire sayısı	-	-	-	-	-	-
Bir dairenin yüzölçümü	-	-	-	-	-	-
47. Dairelerinin özellikleri						
Mutfak Banyo Hela Parke						
olan - - - - -						
olmayan - - - - -						
Toplam - - - - -						
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılması fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı imar kanununun 30'ncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.						
Tes.Prj.tas.tar ve sayı 1.10.96/3908.20.1022000/3309 Mim.Prj.tas.tar ve sayı 16.6.95/2158.31.10.2000/3309						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih Nahit AKAR Suna YURTMEN		49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih N.DOĞAN İ.YILDIRIM		50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih Yusuf TELATAR		
Tek.Eleman		Tek.Eleman		Büro Sefi		
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ						
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası Zerrin ALGANER Md.Mua.			52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih BELEDİYE BAŞKANI ADINA			
Hasan DOĞU İmar ve Pl.Müdürü			Ercüment ÇIKLAR Teknik Başkan Yardımcısı			



İş Kuleleri'nin görünümü (Arşiv Fotoğrafları)



İş Kuleleri'nin görünümüleri



Kule 3



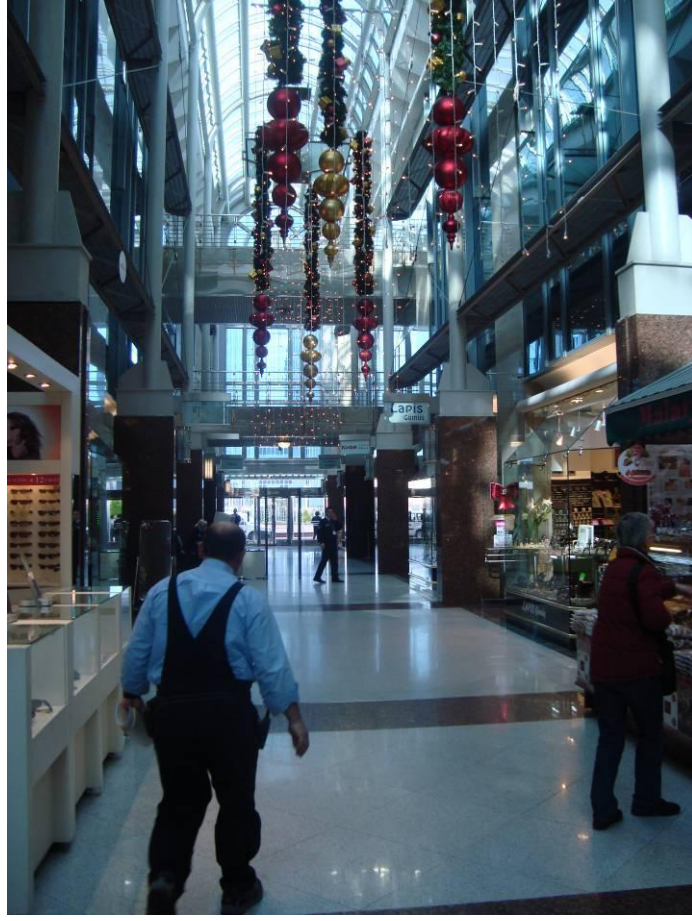
Bahçe



Kule Çarşı girişı



Kule Çarşı – Alışveriş katı





Kule Çarşı – Yeme içme katı

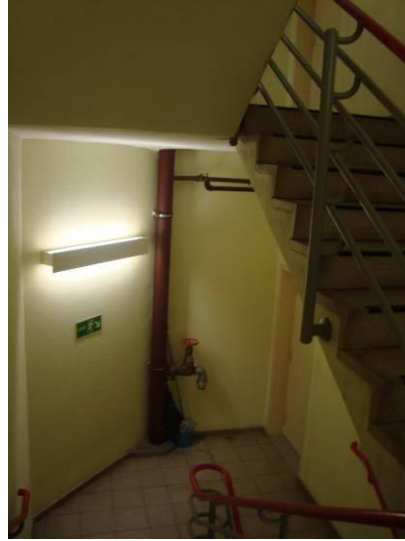


Kule Çarşı – Yeme içme katı





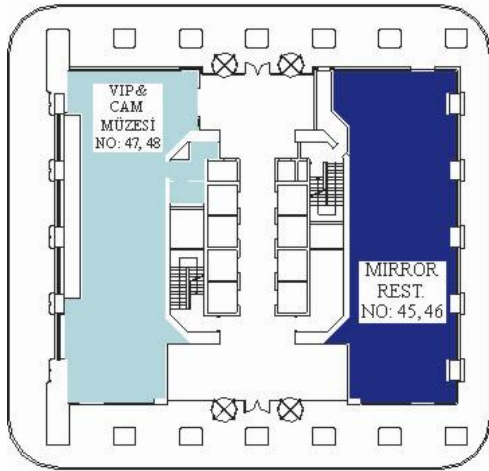
Kat holü



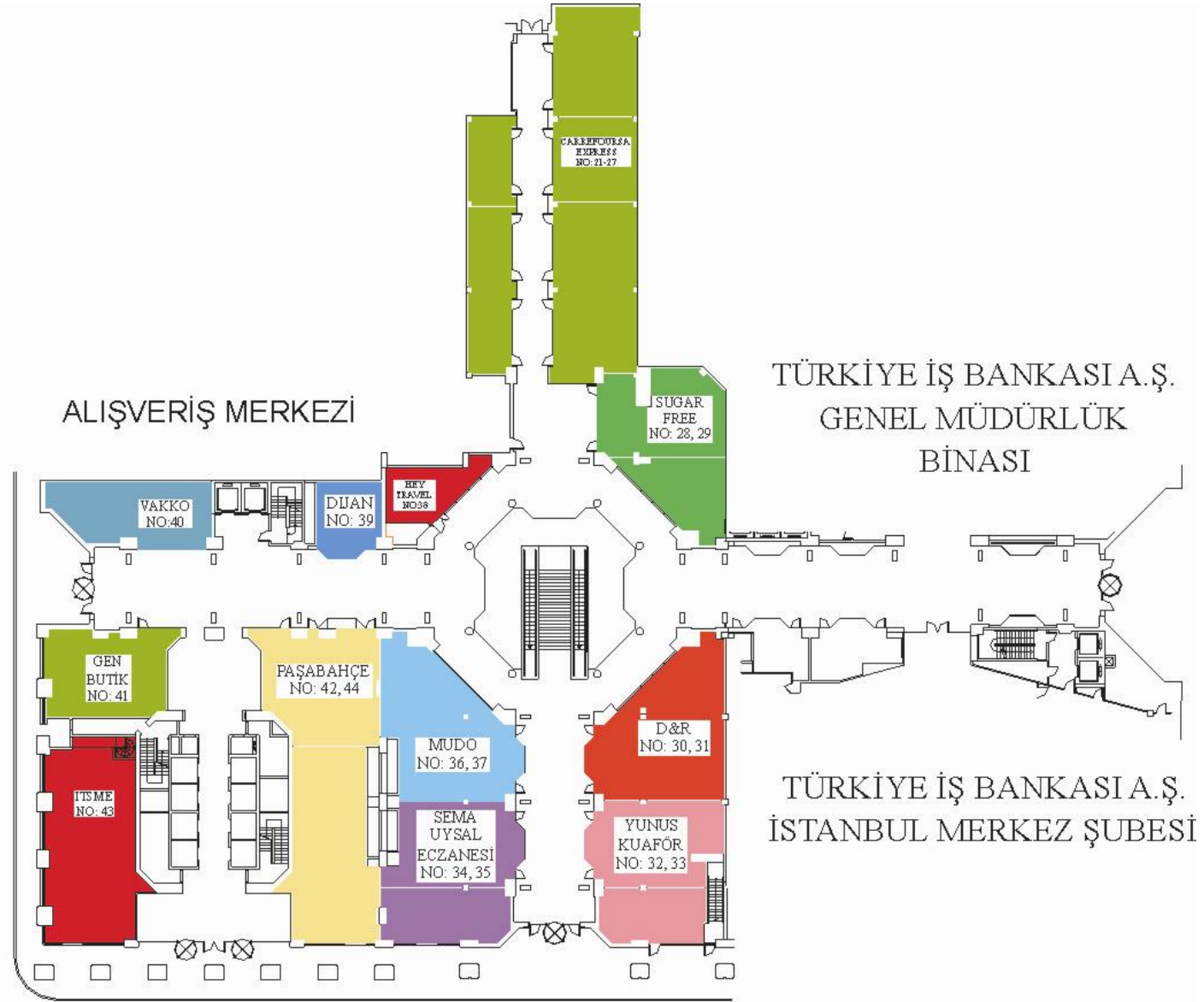
Yangın Merdiveni



Ticari otopark

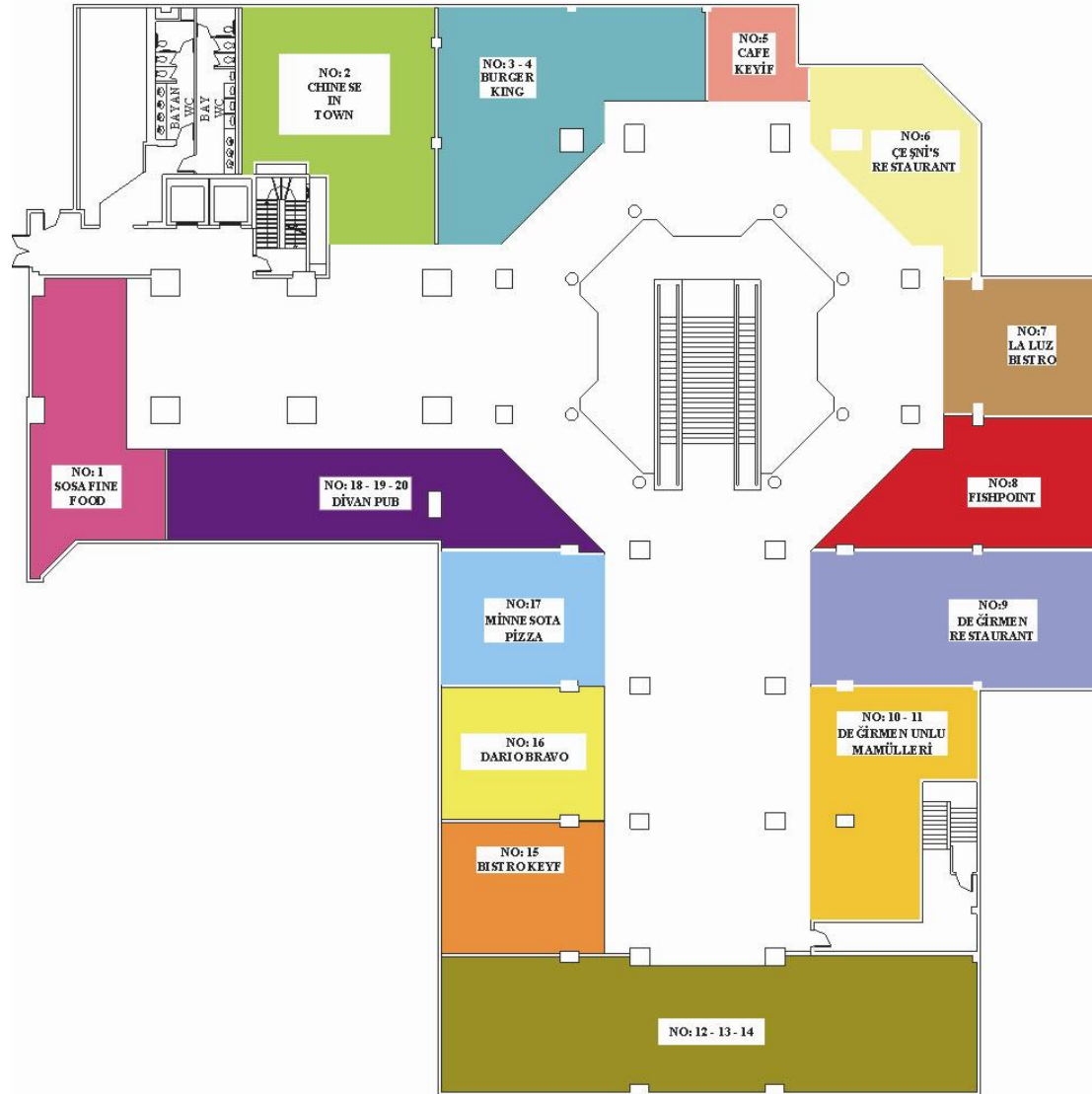


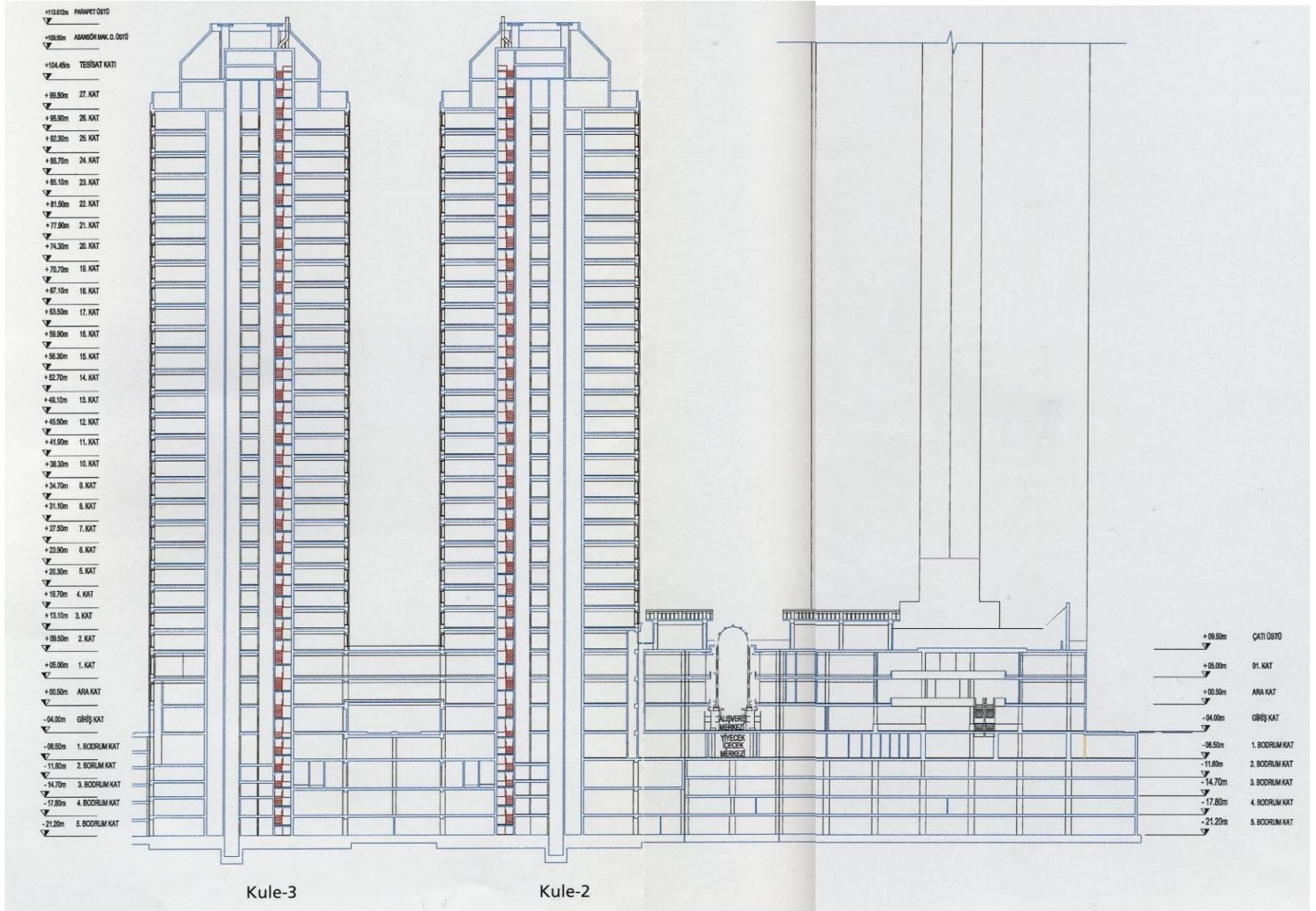
KULE 3



KULE 2

YİYECEK İÇECEK MERKEZİ







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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

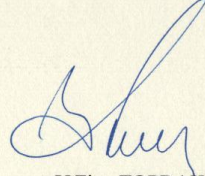
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI