

DEĞERLEME RAPORU

RAPORU TALEP EDEN	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Lalezade Sokak, 981 ada, 572, 629, 630 ve 631 nolu parseller 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	: 2007/10023
EKSPERTİZ TARİHİ	: 26 Aralık 2008
RAPOR TARİHİ	: 29 Aralık 2008
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, İş GYO A.Ş. mülkiyetinde olan ve Lalezade Sokak üzerinde konumlu 4 adet parselin değerlerinin tesbitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	3
TAPU KAYITLARI.....	4
TAPU TAKYİDATI.....	5
TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	5
BÖLGE ANALİZİ.....	6
PARSELLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	7
İMAR DURUMU.....	8
FİYATLANDIRMA	8
SONUÇ	9

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 şirkettir.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: <ul style="list-style-type: none">▪ 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
PAFTA NO : 81
ADA NO : 981

SIRA NO	MAHALLESİ	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ
1	Levent	572	Arsa	6.396	4744	10	962	11.10.1999
2	Rumelihisarı	629	Arsa	140	4744	25	2465	11.10.1999
3	Rumelihisarı	630	Arsa	369	4744	25	2466	11.10.1999
4	Rumelihisarı	631	Arsa	708	4744	25	2467	11.10.1999
TOPLAM				7.613				

TAPU TAKYİDATI

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup aşağıdaki tesbitlerde bulunulmuştur.

Beyanlar bölümü :

572 nolu parsel üzerinde :

- İl Kültür Müdürlüğü'nün 25.6.1996 tarih ve 96/271 – 05448 nolu yazısı dosyadadır. (12.8.1996 tarih ve 1020 sayı)

629 nolu parsel üzerinde :

- Bitişik 662 nolu parselin parselasyonunda bu parselle tevhit şartı vardır.

629, 630 ve 631 nolu parseller üzerinde :

- İmar kanununun 35. ve 36. maddelerine tabidir.

TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, 4. Levent semti, Lalezâde Sokak üzerinde konumlu 981 ada, **572, 629, 630 ve 631 nolu parsellerdir.**

İş Kuleleri'nin Lalezade Sokak üzerinde konumlu girişlerinin tam karşısında (yolun diğer tarafında) konumlu taşınmazlar halihazırda boş durumdadır.

Taşınmazların yakın çevresinde İş Kuleleri, Yapı Kredi Bankası Genel Müdürlük Binası, Yapı Kredi Plaza ve Çanakkale Seramik Binası ile villa tarzında inşa edilmiş konut ve iş yeri olarak kullanılan yapılar mevcuttur.

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.

Taşınmazlar, Mecidiyeköy - Levent aksının ana arteri olan Büyükdere Caddesi ile TEM Bağlantı Yolu'nun kesiştiği bölgede yer almaktadır.

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.

PARSELLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

- Parsellerin toplam yüzölçümü,
572 nolu parsel: 6.396 m²
629 nolu parsel: 140 m²
630 nolu parsel: 369 m²
631 nolu parsel: 706 m² olmak üzere

7.613 m²'dir.

- Düz ve az eğimli bir topografik yapıya sahiptirler.
- Büyük bölümü asfalt kaplanmıştır. Yapı Kredi Bankası Genel Müdürlük Binası'na bitişik olan kısmı ham arazidir ve yol kotundan aşağıdadır.
- Birbirlerine bitişik konumdadırlar.
- Lalezâde Sokak'a cephelidirler.
- Parsellerin birbirleri ile olan sınırları belli değildir.
- Taşınmazlardan oluşan alanın tüm cepheleri ihata duvarı üzeri demir korkuluk ile fiziksel olarak sınırlandırılmıştır.
- Parseller üzerinde yapılaşmaya engel herhangi bir yapı, ağaç vs. bulunmamaktadır.
- Parsellerden oluşan alanın Lalezâde Sokak'a cephesi ~ 215 m.'dir.
- Bölgenin alt yapısı tamamlanmıştır.

İMAR DURUMU

İstanbul ili, Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında "**Yeşil Alan**" olarak belirtilen bölge içerisinde kaldıkları ve **herhangi bir yapılaşma haklarının bulunmadığı** tesbit edilmiştir.

FİYATLANDIRMA

Bilindiği üzere bir arsanın değerini etkileyen en önemli faktör "**İmar durumu**" dur, yani yapılaşma hakkıdır.

Konu taşınmazların mevcut imar durumuna göre herhangi bir yapılaşma hakkı bulunmadığı gibi tamamı kamuya terk edilecek alan içerisinde yer almaktadır.

Bu nedenle somut kriterlere dayalı bir değerlendirme imkanı bulunmamakta olup parsellerin değerleri için Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas m² birim rayiç bedellerine itibar edilmesi en uygun yaklaşım olarak ortaya çıkmaktadır.

Beşiktaş Belediyesi'nde yapılan incelemelerde 2008 yılı için bu rayiç bedelin (yeşil alanlarda uygulanan % 90 indirim oranı da dikkate alınmak suretiyle) **95,-YTL** (2008 yılı için m² birim rayiç değeri 941,86 YTL'dir.) mertebesinde belirlendiği tesbit edilmiştir.

Buna göre taşınmazların mevcut imar durumları itibariyle toplam değeri,

$7.613 \text{ m}^2 \times 95,-\text{YTL}/\text{m}^2 \cong \mathbf{725.000,-YTL}$ olarak belirlenmiştir.

Ancak bu değer kanaatimizce ticarî bir anlam taşımamaktadır. Başka bir ifade ile gelir getirici nitelikte olmayan bir yeşil alanın bu seviyedeki bir bedelle alım satımı söz konusu değildir.

Belediyece saptanan birim fiyatlarla belirlenen yukarıdaki meblağ, sadece taşınmazın kamulaştırılması halinde kullanılabilir alt sınırı tanımlamaktadır.

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların (4 adet parselin) yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine ve günümüz gayrimenkul piyasası koşullarına göre **mevcut imar durumu itibariyle toplam değeri için,**

725.000,-YTL (Yediyüzyirmibeşbin Yeni Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(725.000,-YTL ÷ 1,504 YTL/USD (*) ≅ **482.000,-USD**)

(725.000,-YTL ÷ 2,117 YTL/Euro (*) ≅ **342.000,-Euro**)

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

Dolar ve Euro bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların **KDV dahil** toplam değeri ~ **855.000,-YTL**'dir.

KDV hariç olan bu takdirimiz, taşınmazlarla ilgili ikame edilmiş bir dava bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

Bu 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.**

Eki :

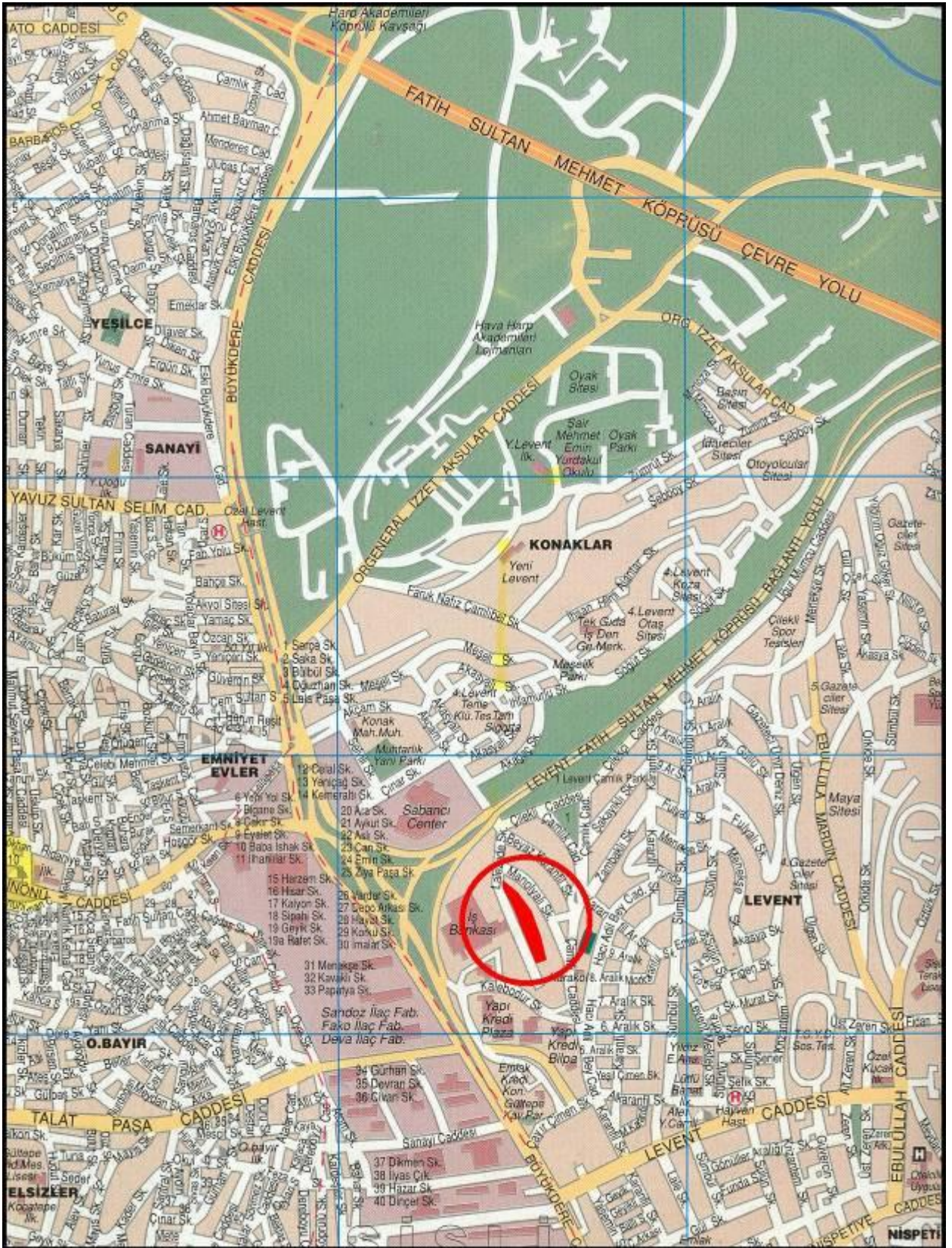
- Konum krokisi
- 4 adet tapu sureti
- 2 adet kadastral plan örneği
- İmar planı örneği
- Fotoğraflar (4 adet / 3 sayfa)
- Değerleme uzmanı tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Değerleme Sözleşmesi sureti

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

Değerlemeye Yardım Edenler:

Mustafa YÜKSEL

Değerleme Elemanı / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi



İl	İstanbul	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ	FOTOĞRAF
İlçesi	Beşiktaş		
Bucağı	1. Bölge		
Mahallesi	LEVENT		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii			

Eml. Vergi. Hes. No.	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Yüzölçümü		
					Ha.	M ² .	Dm ² .
	ÜNVAN TAŞIHİ	--	981	57Z		6396	00

GAYRİMENKULÜN	Vasfı	ARSA
	Sınırı	Paftası gibidir.
	İktisabı	Taşınmazın tamamı İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM VE PROJE DEĞERLENDİRME A.Ş. adına kayıtlı iken, ünvanının İstanbul Ticaret Sicili Memurluğunun 5.10.1999 tarih ve 59662 nolu belgesine istinaden İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. olarak taşihinden verildi
	Sahibi	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.....TAM

GELDİSİ		Yeymi. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarihi	GİTTİSİ		
Cilt No.		4744	10	962		11.10.1999	Cilt No.		
Sayfa No.		Sıradışıdır.						Sayfa No.	
Sıra No.		Sicil Müdürü						Sıra No.	
Tarihi		NOT : Bu belge, diğer belge ve makar ile getiler için geçerli değildir.						Tarihi	

Ambar Stok No. : 129

Döner Sermaye İşlemci Müdürlüğüne aittir.

Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara - 1998

TOPLAM S. 06

İli	İstanbul			 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ	FOTOĞRAF
İlçesi	Beşiktaş				
Bucağı	1. Bölge				
Mahallesi	RUMELİHISARI				
Küyü					
Sokağı					
Mevkii					

Eml. Vergi. Hes. No.	Satış Bedeli	Pafca No.	Ada No.	Parcel No.	Yüzölçümü		
					Ha.	M ² .	Dm ² .
	ÜNVAN TASHİHİ	91	991	629		140	00


GAYRİMENKULUN	Vasfı	ARSA
	Sınır	Pafcası gibidir.
	İkûsâle	Taşınmazın tamamı İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM VE PROJE DEĞERLENDİRME A.Ş. adına kayıtlı iken, ünvanının İstanbul Ticaret Sicili Yürürlüğünün 5.10.1999 tarih ve 59662 nolu belgesine istinaden İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. olarak tashihinden verildi
Sahibi	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.....TAM	

GELDİSİ			GİTTİSİ			
Cilt No.	Yevmi. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarhi	Cilt No.
	4744	25	2465		10.1999	
Sayfa No.						Sayfa No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarhi						Tarhi



NOT : Mülkiyetin devri tapu kütüphanesinde tashihle yapılmıştır.

Ambar Sıkak No. : 129

İli	İstanbul	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ	FOTOĞRAF
İlçesi	Beşiktaş		
Bucağı	1. Bölge		
Mahallesi	RUMELİHİSARI		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii			

Eml. Vergi Hes. No.	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
					Ha.	M ² .	Dm ² .
	ÜNVAN TASHİHİ	81	981	630		369	00

Yasfi	ARSA
Şekli	Paftası gibidir.


GAYRİMENKULUN İktisabı

Tagimozun tamamı İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM VE PROJE DEĞERLENDİRME A.Ş. adına kayıtlı iken, ünvanının İstanbul Ticaret Sicili Memurluğunun 5.10.1999 tarih ve 59662 nolu belgesine istinaden İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. olarak tashihinden verildi.

Sahibi İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.....TAM

GELDİSİ		Yevmi. No.	Clit No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarihi	GİTTİSİ		
Clit No.		4744	25	2465		10.1999	Clit No.		
Sayfa No.		Sicil No. Üzerinde Tasarrufların Tasarrufların						Sayfa No.	
Sıra No.		NOT: Mülkiyetin kayıtlı olduğu ile gerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.						Sıra No.	
Tarihi								Tarihi	

Ambar Stok No. : 129

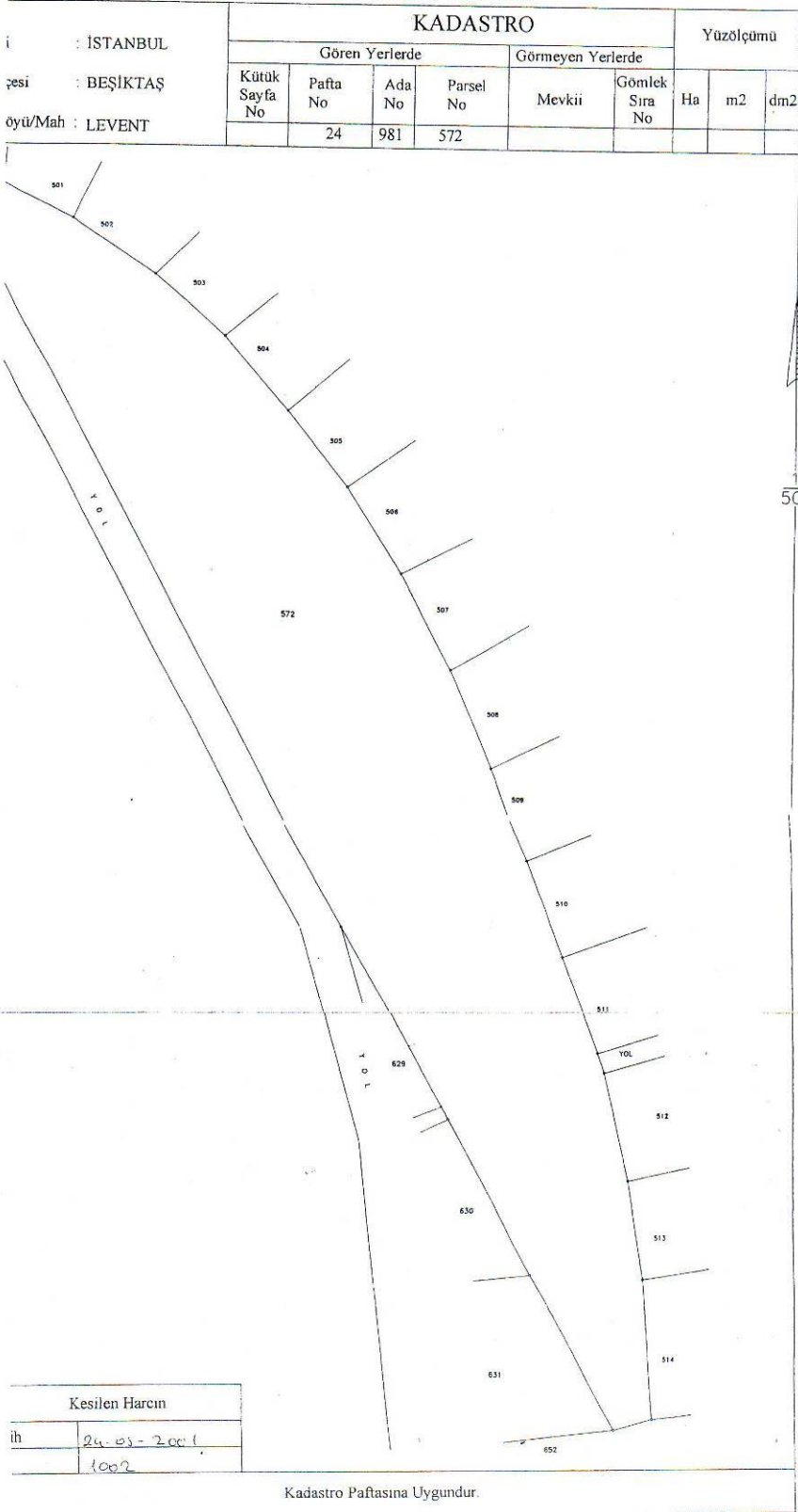
İli	İstanbul	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ			FOTOĞRAF		
İlçesi	Beşiktaş						
Bucağı	1. Bölge						
Mahallesi	RUMELİHISARI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Eml. Vergi. Hes. No.	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
	ÜNVAN TASHİHİ	81	981	631	Ha.	M ² .	Dm ² .
						708	00
GAYRİMENKULÜN	Vasfı	ARSA					
	Sınırı	Paftası gibidir.					
	İktisabı	Taşınmazın tamamı İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM VE PROJE DEĞERLENDİRME A.Ş. adına kayıtlı iken, Ünvanının İstanbul Ticaret Sicili Muzarufunun 5.10.1999 tarih ve 59662 nolu belgesine istinaden İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. olarak tashihinden verildi					
	Sahibi	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.....TAM					
GELDİSİ		Yevmi. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarihi	GİTTİSİ
Cilt No.		4244	25	2467		19.10.1999	Cilt No.
Sayfa No.							Sayfa No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<p style="text-align: center;">NOT : Mülkiyetten kaynaklı haklar ile pehler için tapu kütüğüne mütakat edilmelidir.</p>							

Ambar Blok No. : 129

Devlet Sermaye İşletme Müdürlüğüne basılmıştır.

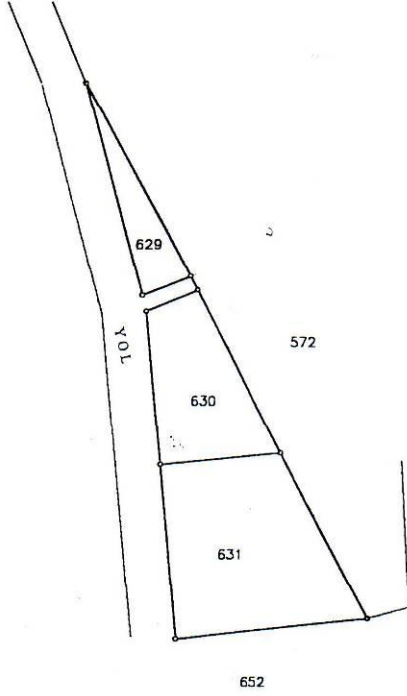
Türk Tarih Kurumu Basınevi, Ankara - 1998

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ



HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

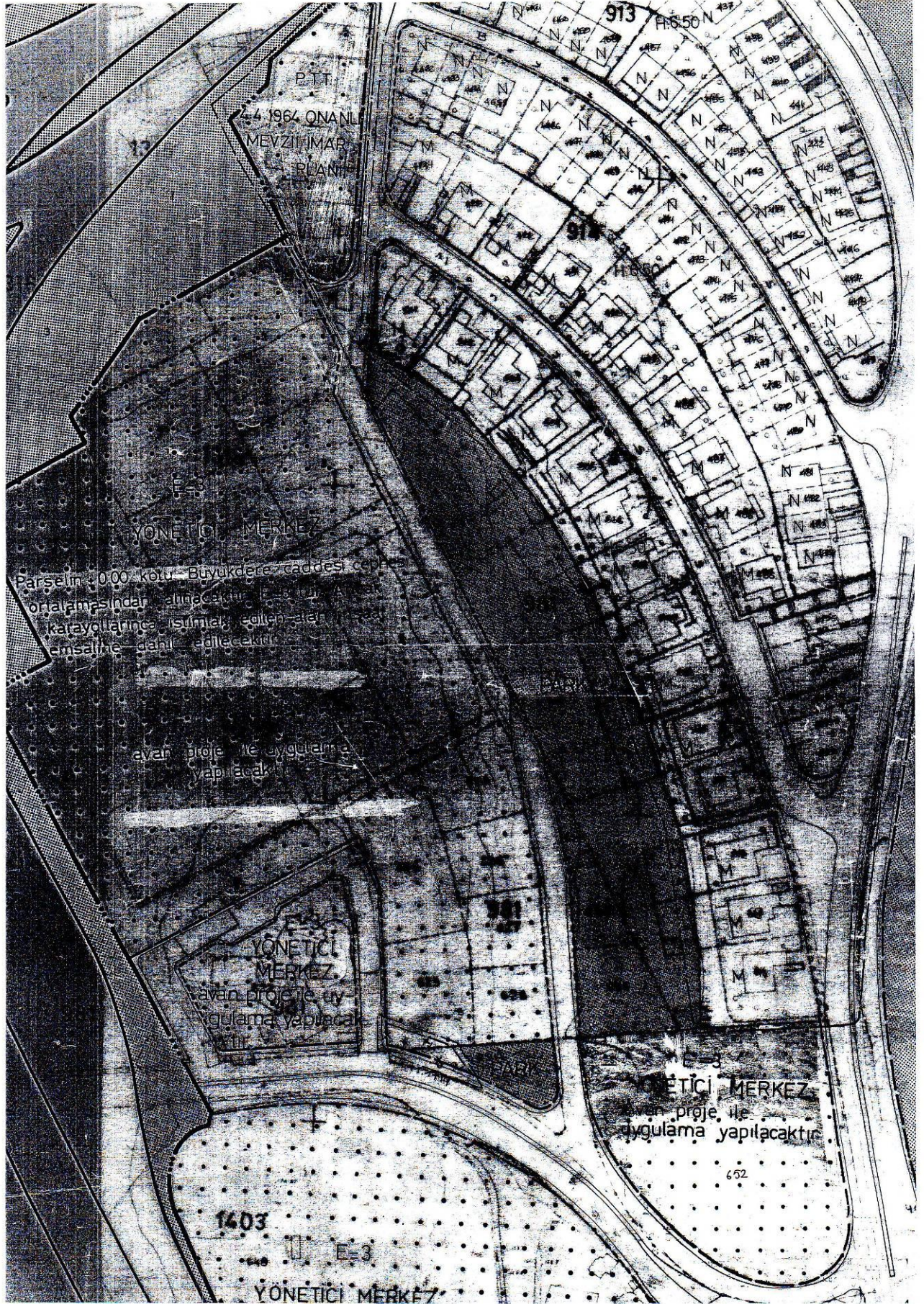
İli : İSTANBUL	KADASTRO						Yüzölçümü		
	Gören Yerlerde -				Görmeyen Yerlerde		Ha	m2	dm2
	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No			
Köyü/Mah : LEVENT	-	81	981	629					
				630					
				631					

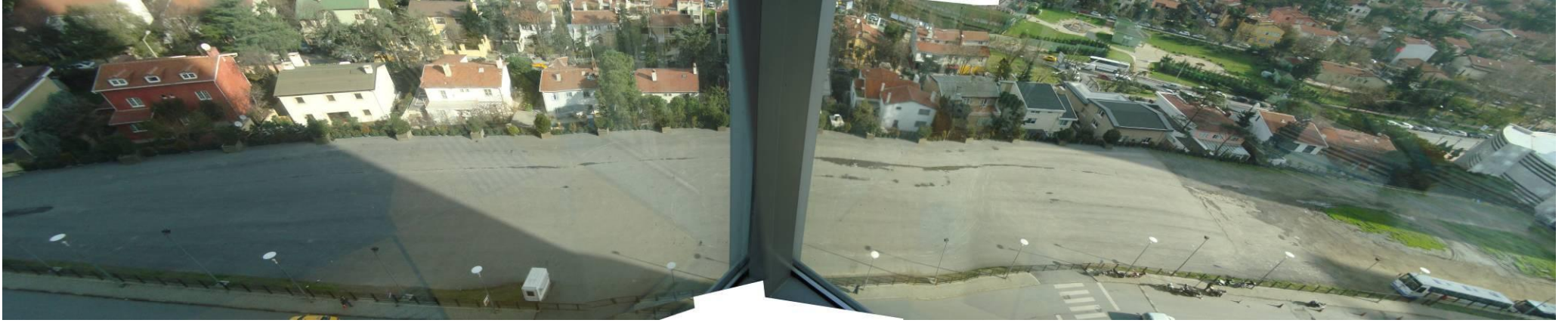


Kesilen Harcın	
Tarih	24.05-2001
No.	1002

Kadastro Paftasına Uygundur.

Çizen		Kontrol Eden	Tastik Eden
Ünvanı	Teknisyen	Kont Müh/Memuru	Kadastro Müdürü
Adı ve Soyadı	Zülfü YAŞAR	05.06.2001 Bahar ERDOĞLU	05.06.2001 AHMET ERİŞTEKİN
Tarih	Kadastro Teknisyeni 05-06-2001	Harita Kadastro Mühendisi	05-06-2001
İmza/Mühür			İSTANBUL KADASTRO MÜHÜRÜ





Parsellerin Panoramik Görünümleri



Parsellerden oluşan alanın görünümü



Parsellerden oluşan alanın görünümü



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 TÖKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI