

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Burhaniye Mahallesi,
Eski Kısıklı Caddesi,
725 ada, 18 nolu parsel
Üsküdar / 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 : **2008/10024**

EKSPERTİZ TARİHİ : 25 Aralık 2008

RAPOR TARİHİ : 29 Aralık 2008

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **parselin**
İş GYO A.Ş.'ye ait olan ½'lik hissesinin değer
tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	4
TAPU TAKYİDATI	5
TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	5
AÇIKLAMALAR	6
İMAR DURUMU	7
DEĞERLENDİRME	8
FİYATLANDIRMA.....	9
SONUÇ.....	10

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 hak 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

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.	1/2 Hisse 1/2 Hisse
İLİ - İLÇESİ	: İstanbul – Üsküdar	
BUCAĞI	: 3. Bölge	
MAHALLESİ	: Burhaniye	
SOKAĞI	: Tunuslu Mahmut Paşa	
PAFTA NO	: 212	
ADA NO	: 725	
PARSEL NO	: 18	
NİTELİĞİ	: Tarla	
ARSA ALANI	: 32.081,00 m ²	
ARSA PAYI	: Tamamı	
YEVMIYE NO	: 2712	
CİLT NO	: 2	
SAHİFE NO	: 137	
TAPU TARİHİ	: 22.03.2006	

TAPU TAKYİDATI

İstanbul ili, Üsküdar ilçesi 3. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Eski Kısıklı Caddesi üzerinde konumlu 725 ada, 18 nolu parseldir.

Kısıklı Caddesi'ne cepheli konumda olan taşınmazın batısında, İETT Otobüs durakları ve Mabeyin Restaurant, kuzeyinde Polis Lojmanları, doğusunda benzin istasyonu, karşısında ise Millet Parkı bulunmaktadır.

Çevresinde mesken olarak kullanılan 4 – 5 katlı binalar ile iş yerleri yer almaktadır.

Taşınmaz, merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, Eski Kısıklı Caddesi'ne cepheli olması, Boğaziçi Köprüsü Çevreyolu'na yakınlığı ve bölgede inşai yatırım yapılabilecek arsaların azlığı şeklinde özetlenebilecek üstünlüklere sahiptir.

Taşınmazın bazı noktalara olan uzaklığı şöyledir :

E-5 (D-100) Karayolu Altunizade Kavşağı.....	300 m.
Üsküdar İlçe merkezi.....	3 km.
Kadıköy İlçe merkezi.....	5 km.

AÇIKLAMALAR

- Rapora konu 725 ada, 18 nolu parselin yüzölçümü **32.081,00 m²**'dir.
- Taşınmaz, güneyinde Eski Kısıklı Caddesi, kuzeyinde Petek (Kanuni) Sokak, doğusunda BP Akaryakıt İstasyonu ve Nursen Fuat Özdayı İlköğretim Okulu, batısında ise Mabeyin Restaurant ve Tunuslu Mahmut Sokak ile sınırlıdır.
- Çevresi 3 cephede (Doğu, Güney ve Kuzey) beton direkli fens teli ile çevrilidir.
- Parsel düz ve engebesiz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- İçerisinde az sayıda yetişkin ağaç bulunmaktadır.
- Tamamı tesviye edilmiş olan parselin bir bölümü asfalt, geri kalanı ise mıcır / suni stabilize ile kaplıdır.
- Eski Kısıklı Caddesi'nden ve Tunuslu Mahmut Sokak'tan olmak üzere iki adet araç girişi bulunmaktadır.
- Ayrıca civarda oturanların geçiş için kullandığı yaya girişleri de mevcuttur.
- Hafta içi ve cumartesi günleri bir bölümü otopark, diğer bölümü Üsküdar Gazetesi Sürücü Eğitim Merkezi; Pazar günleri ise araba pazarı olarak kullanılmaktadır.
- Parselin güneybatı cephesinde yer alan yaklaşık 6000 m²'lik bir bölümü İETT tarafından kullanılmaktadır. Bu bölüm, durak şeritleri ve kaldırım inşa edilmek suretiyle otobüs hareket noktası olarak düzenlenmiştir.
- Bu alan üzerinde İETT görevlilerinin kullandığı 2 adet prefabrik yapı bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde yığma tarzda inşa edilmiş ve tek katlı olan ofis, mescit ve WC yapıları ile kafeterya olarak kullanılan prefabrik bir yapı bulunmaktadır.
- Bölgenin alt yapısı tamamlanmıştır.

İMAR DURUMU

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları (*)** üzerinde yapılan incelemelerde rapora konu parselin yaklaşık 4.700 m²'lik kısmının yola terk edileceği; kalan kısmının bir bölümünün Boğaziçi Geri Görünüm Bölgesi'nde, bir bölümünün ise Çamlıca SİT Alanı içerisinde yer aldığı tespit edilmiştir.

Parselin;

- Boğaziçi Geri Görünüm Bölgesinde yer alan kısmının
 - Yaklaşık 4.931 m²'si "**Konut Alanı**" (**)
 - Yaklaşık 6.700 m²'si "**Okul Alanı**" (**)
- Çamlıca SİT Alanı içerisinde yer alan kısmının ise
 - Yaklaşık 4.700 m²'si "**Yönetici Merkez Alanı**" (**)
 - Yaklaşık 1.600 m²'si "**Dini Tesis Alanı**" (**)
 - Yaklaşık 9.450 m²'si "**Düzenlenecek Park Alanı**" (**)

İejantına sahip olup konut ve yönetici merkez alanlarında uygulanacak yapılaşma şartları şöyledir.

A- Boğaziçi Geri Görünüm Bölgesi;

▪ "**Konut Alanı**";

T.A.K.S = **0,15**

K.A.K.S = **0,30**

H_{maks} = **6,50 m.**

B- Çamlıca Sit Alanı;

▪ "**Yönetici Merkez Alanı**";

İlgili belediye ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü ile avan proje yapılabilir.

T.A.K.S = **0,15**

K.A.K.S = **0,40**

H_{maks} = **9,50 m.**

(*) Parsel üzerindeki yapılaşma hakları, 04.10.2007 tasdik tarihli "Büyük Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Uygulama İma Planı" ve 17.11.1992 tasdik tarihli "Boğaziçi Geri Görünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı" olmak üzere iki farklı imar planı ile düzenlenmektedir.

(**) Üsküdar Belediyesi'nden alınan ölçekli imar planı üzerinde yapılan hesaplamalar neticesinde yaklaşık olarak bulunmuştur.

DEĞERLENDİRME

Parselin değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Merkezi ve ayrıcalıklı konumu,
- Boğaziçi Köprüsü Çevreyolu'na yakınlığı,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Bölgenin tamamlanmış alt yapısı,
- Fiziksel özellikleri itibariyle yapılaşmaya uygun olması,
- Bölgede inşai yatırım yapılabilecek arsaların azlığı,
- Konut Alanı ve Yönetici Merkez Alanı olarak belirtilen alanların imar durumu,

Olumsuz etkenler:

- Parselin yola ve kamuya terk edilecek kısımları olması,
- Parselin büyük bölümünün yapılaşma izni bulunmaması.

FİYATLANDIRMA

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış (satılık) benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, imar durumu, kullanım fonksiyonu ve büyüklüğü, ticaret potansiyeli gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

1. Kısıklı’da Çamlıca Hastanesi’nin yanında 3.257 m² alanlı, imarlı (TAKS= 0,20; KAKS= 0,60) satılık arsa. Satış değeri: 3.500.000,-YTL (Tel: 0 216 545 54 48)
2. Altunizade’de ana cadde üzerinde, 2.544 m² yüzölçümlü, “Ticaret Alanı” lejantlı satılık plaza arsası. Satış değeri: 6.500.000,-USD (Tel: 0 533 818 85 35)
3. Taşınmazın komşu parseli üzerinde dükkân ve 8 daireli, toplam 900 m² kullanım alanlı satılık bina. Satış değeri: 2.500.000,-YTL (Tel: 0 539 959 25 13)
4. Altunizade’de, 20.000 m² yüzölçümlü, imarlı (Turizm+Ticaret+Konut Alanı) satılık parsel. Satış değeri: 32.000.000,-USD (Tel: 0 216 360 11 55)
5. Beylerbeyi’nde 5.252 m²’lik kısmı Boğaziçi Geri Görünüm Bölgesi’nde ve kalan kısmı yeşil alan olan toplam 17.500 m² yüzölçümlü, imarlı (5.252 m² için, Konut Alanı, TAKS= 0,15; KAKS= 0,30) satılık parsel. Satış değeri: 9.000.000,-USD (Tel: 0 216 360 11 55 / 302 82 84)

Bu araştırmalar ve yukarıda özetlenen değerlendirme prosesinden hareketle rapora konu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve özellikle imar durumu dikkate alınarak **m² birim değeri için 1.250,-YTL** kıymet hesap ve takdir edilmiş ve taşınmazın değeri,

$32.081, -m^2 \times 1.250, -YTL/m^2 \cong 40.100.000, -YTL$ olarak belirlenmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın 1/2 Hisselinin değeri ise;

$40.100.000, -YTL \times 1/2 = 20.050.000, -YTL$ ’dir.

Not: Arsanın değer tespitinde, bilinen diğer değerlendirme yöntemleri somut kriterlere dayandırılmamaktadır. Bu sebeple değer tespitinde sadece ‘**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**’ni kullanmak mümkün olmuştur.

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **parselin** yerinde yapılan incelemesinde lokasyonuna, yüzölçümü büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **İş GYO A.Ş.'nin 1/2'lik hissesine düşen kısmın değeri için,**

20.050.000,-YTL (Yirmimilyonellibin Yeni Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(20.050.000,-YTL ÷ 1,504 YTL/USD (*) ≅ **13.330.000,-USD**)

(20.050.000,-YTL ÷ 2,117 YTL/Euro (*) ≅ **9.470.000,-Euro**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1 USD = 1,504 YTL ; 1 Euro = 2,117 YTL'dir.
Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın **KDV dahil** değeri ~ **23.660.000,-YTL**'dir.

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

İşbu rapor, İş GYO A.Ş.'nin talebi üzerine ve 3 (Üç) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 29 Aralık 2008

(Ekspertiz tarihi: 25 Aralık 2008)

Saygılarımızla,

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

Eki :

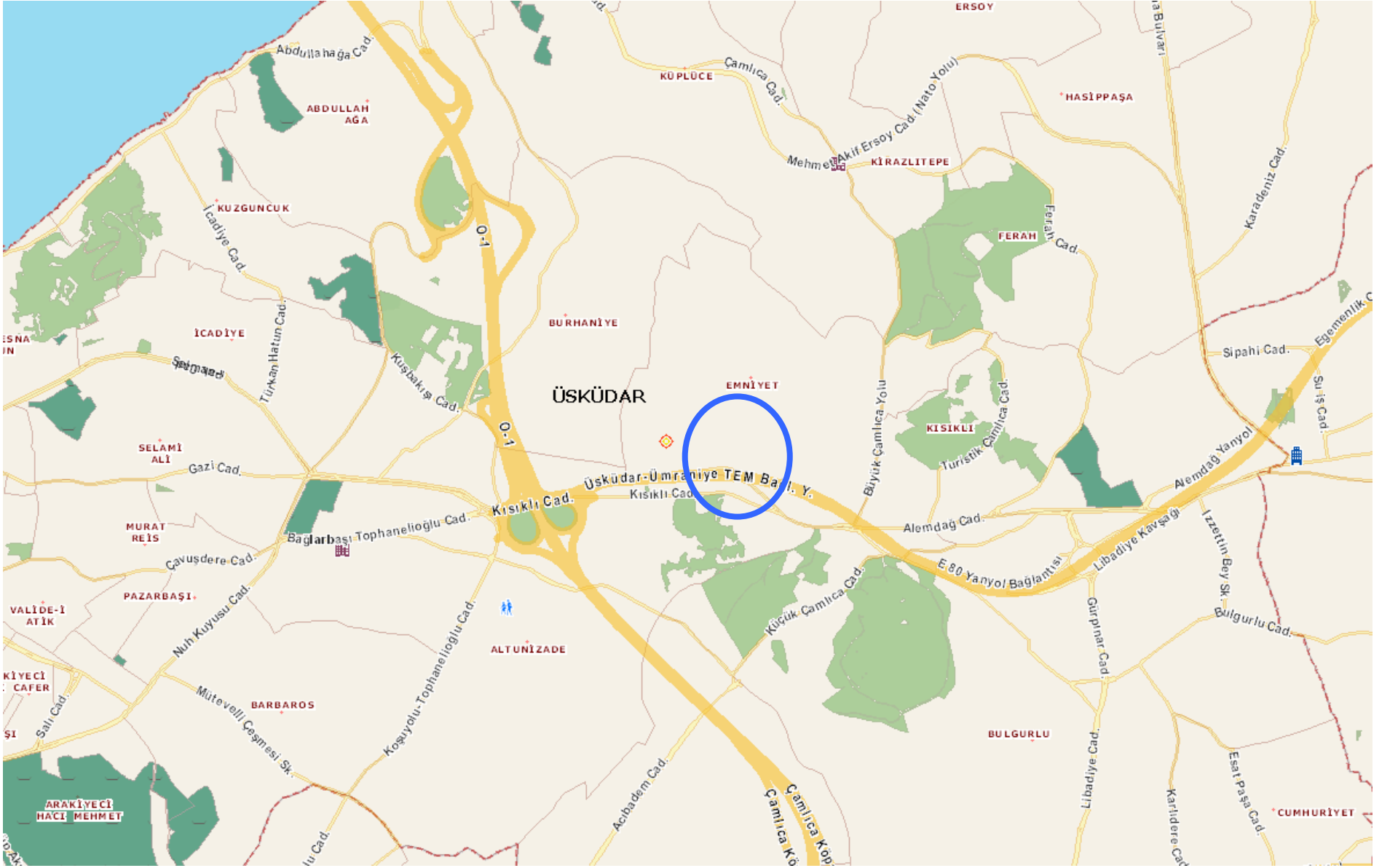
- Konum krokileri (2 adet)
- Uydu fotoğrafı (2 adet)
- Tapu sureti
- Çaplı tasarruf vesikası
- İmar Plan örnekleri (3 adet)
- Fotoğraflar (10 adet / 5 sayfa)
- Değerleme uzmanı tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Değerleme Sözleşmesi sureti

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

Değerlemeye Yardım Edenler:

Mustafa YÜKSEL



Değerleme Elemanı / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi







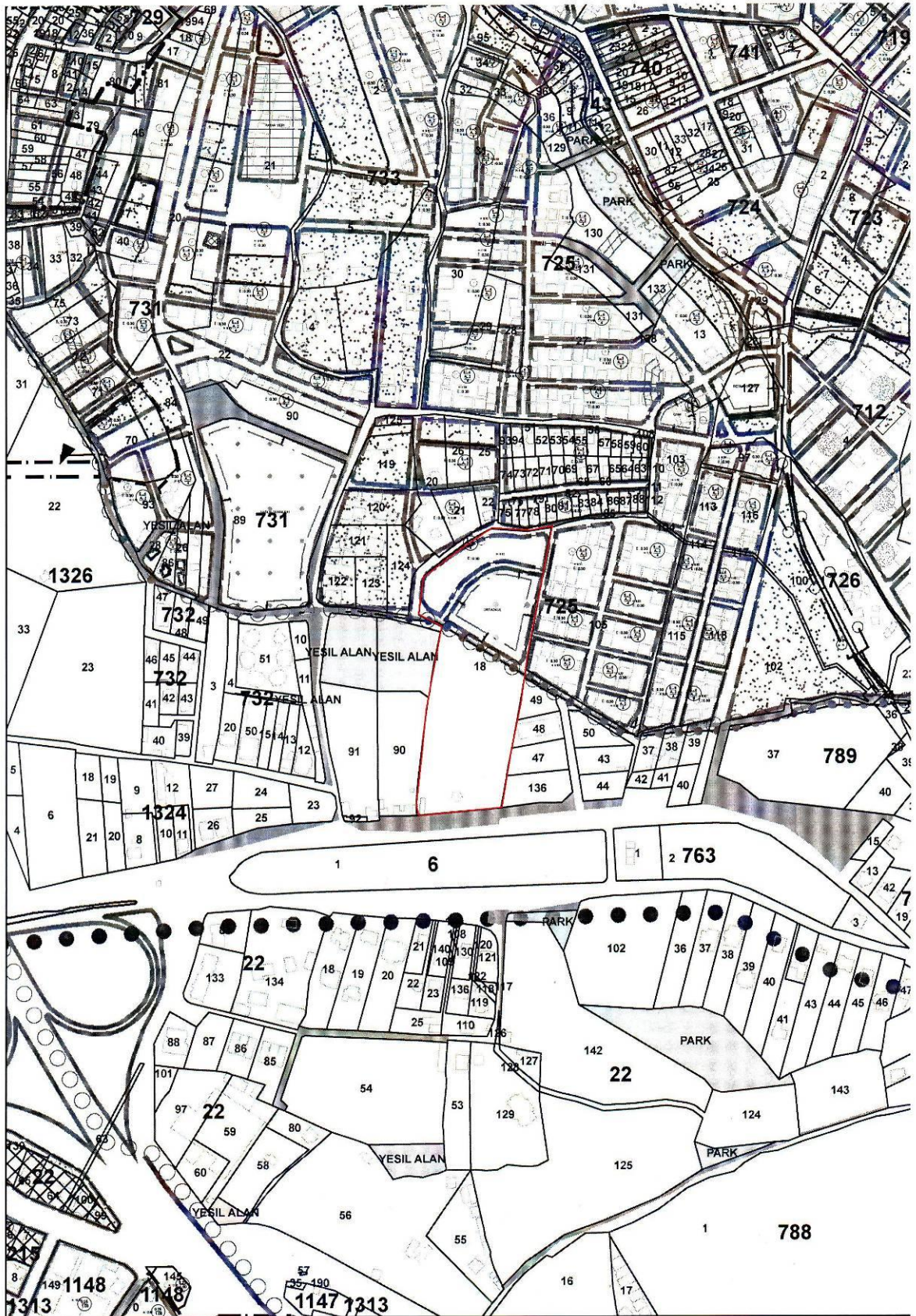
Uydu Görüntüleri

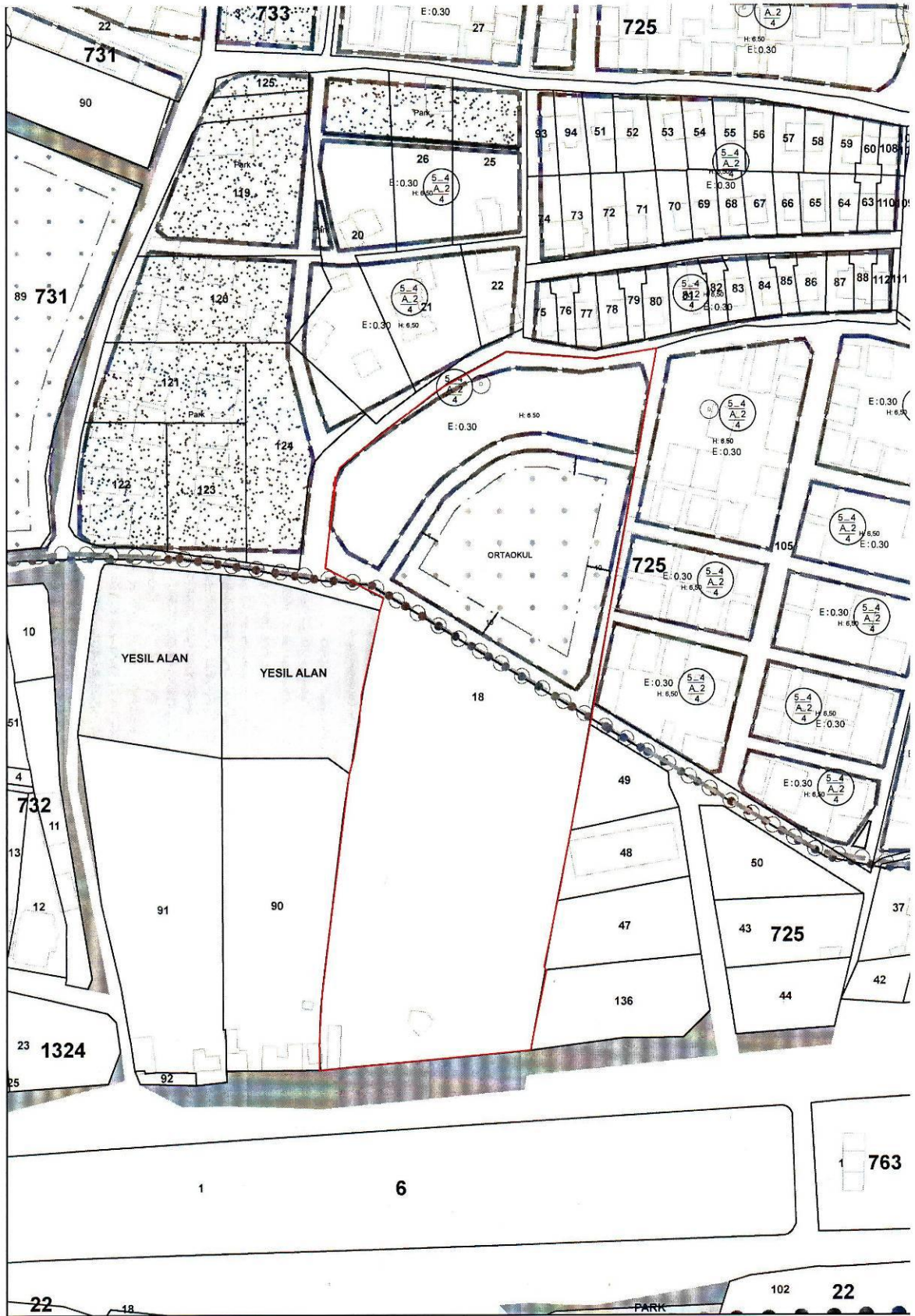
İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf			
İlçesi	ÜSKÜDAR							
Mahallesi	3.BÖLGE BURHANIYE							
Köyü								
Sokağı	TUNUSLU MAHMUT PAŞA							
Mevkii		TAPU SENEDİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
Payış 9.303.490.-YTL					ha	m ²	dm ²	
Satış 35.704.800.-YTL		212	725	18	3	2081	00	
Niteliği	TARLA							
Sınırı	Planı gibidir							
Edinme Sebebi	<p>TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. MENSUPLARI MUNZAM SOSYAL GÜVENLİK VE YARDIMLAŞMA SANDIĞI VAKFI adına kayıtlı iken, 35.704.800.-YTL bedelle 1/2'şer pay oranında İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ile TECİM YAPI ELEMANLARI İNŞAAT SERVİS VE YÖNETİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ'ne satışlarından tescil edildi.</p>							
Sahibi	<p>İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.....1/2 TECİM YAPI ELEMANLARI İNŞAAT SERVİS VE YÖNETİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ.....1/2</p>							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	2712	2	137		22.03.2006	Cilt No.		
Sahife No.						Sahife No.		
Sıra No.						6287	Sıra No.	
Tarih						17.12.1998	Tarih	

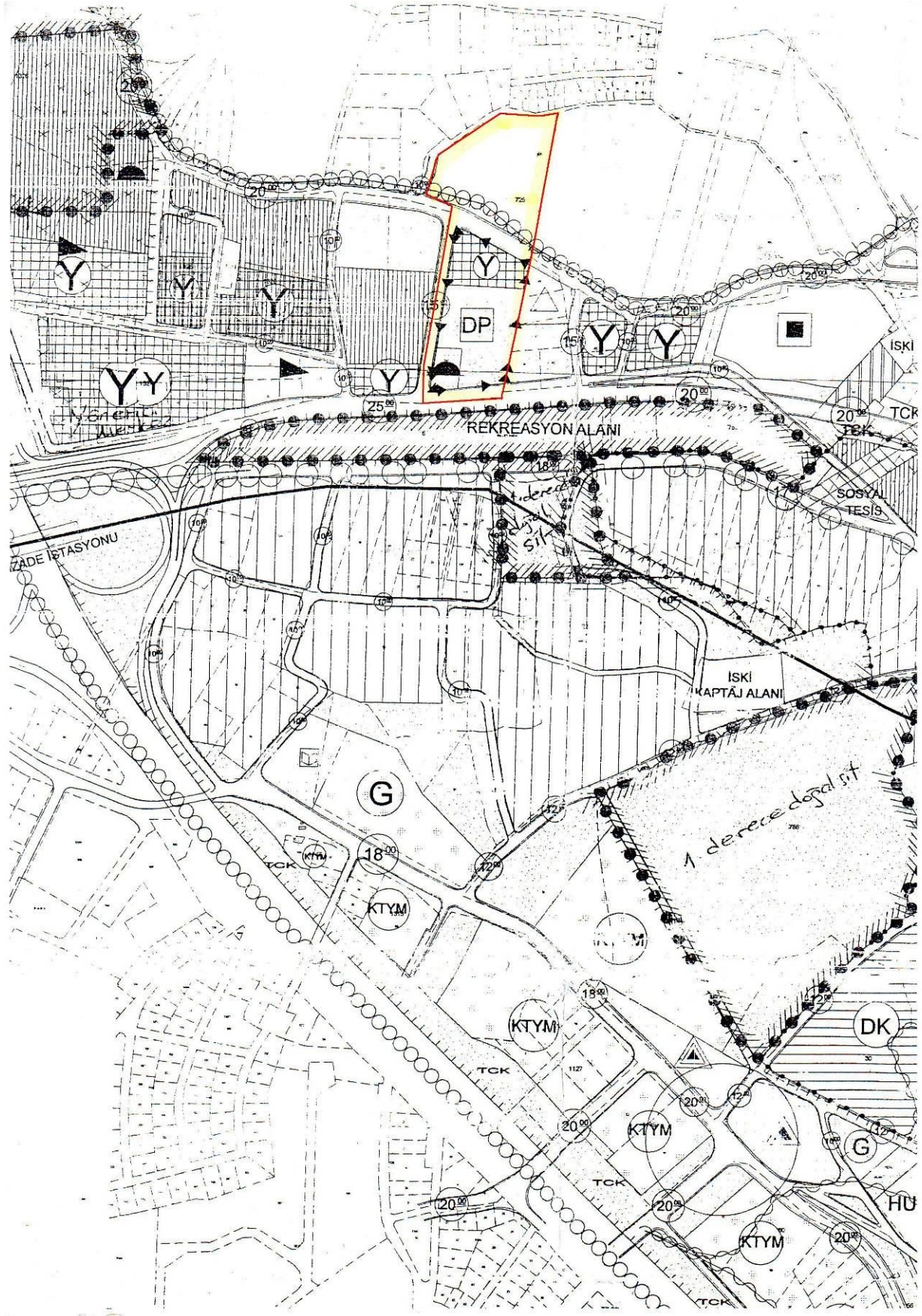
Ertem Matbaas Ankara - 2003

Doner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129









Kısıklı Caddesi'nden görünüm (Panoramik)



Parselin içinden görünüm



Parselin içinden görünüm



Parselin içinden görünüm



Otobüs durakları



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

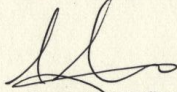
No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Şicil 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