

DEĞERLEME RAPORU

RAPORU TALEP EDEN	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Petrol Ofisi Genel Müdürlük Binası Eski Büyükdere Caddesi, No: 37 <u>Maslak / İSTANBUL</u>
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	: 2008/10028
EKSPERTİZ TARİHİ	: 18 Aralık 2008
RAPOR TARİHİ	: 27 Aralık 2008
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, mülkiyeti İş GYO A.Ş.'ne ait olan Petrol Ofisi Genel Müdürlük Binası'nın değerinin tesbitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	3
TAPU KAYITLARI	4
TAPU TAKYİDATI.....	5
TAŞINMAZIN YERİ VE KONUMU	5
BÖLGE ANALİZİ.....	6
ULAŞIM :.....	7
YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	8
AÇIKLAMALAR.....	9
DEĞERLENDİRME	16
FİYATLANDIRMA	17
SONUÇ	21

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İş Kuleleri Kule - 2, Kat: 9 4. Levent - 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: (0212) 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 Çarşısı▪ 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 : Şişli
BUCAĞI : 2. Bölge
MAHALLESİ : Ayazağa
SOKAĞI : Büyükdere Caddesi
PAFTA NO : 2
ADA NO : 10
PARSEL NO : 10
ARSA ALANI : 4.469,50 m2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : 2 blok, 20 bağımsız bölümlü kârgir iş hanı (*)

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²)	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ
1	B	Zemin	1	Büro	50/4219	52,97	4121	6	582	14.05.2001
2	B	Zemin	2	Büro	50/4219	52,97	4121	6	583	14.05.2001
3	B	1	3	Büro	122/4219	129,24	4121	6	584	14.05.2001
4	B	2	4	Büro	122/4219	129,24	4121	6	585	14.05.2001
5	B	3	5	Büro	122/4219	129,24	4121	6	586	14.05.2001
6	B	4	6	Büro	122/4219	129,24	4121	6	587	14.05.2001
7	B	5	7	Büro	122/4219	129,24	4121	6	588	14.05.2001
8	B	6	8	Büro	122/4219	129,24	4121	6	589	14.05.2001
9	B	7	9	Büro	122/4219	129,24	4121	6	590	14.05.2001
10	B	8	10	Büro	122/4219	129,24	4121	6	591	14.05.2001
11	B	9	11	Büro	122/4219	129,24	4121	6	592	14.05.2001
12	B	10	12	Büro	122/4219	129,24	4121	6	593	14.05.2001
13	B	11	13	Büro	122/4219	129,24	4121	6	594	14.05.2001
14	B	12	14	Çatı katı olan büro	158/4219	167,38	4121	7	595	14.05.2001

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

TAPU TAKYİDATI

İstanbul İli, Şişli İlçesi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tesbitlerde bulunulmuştur.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü :

- H: Krokili beyannamede gösterildiği üzere **İSKİ** lehine **irtifak hakkı**.
(16.5.1984 tarih ve 909 yevmiye no ile)

Beyanlar Bölümü :

- Yönetim Planı: 01.3.1988

Serhler Bölümü :

- 29.9.2004 tarih ve 10746 yevmiye no ile **amme alacağı haciz şerhi**.

TAŞINMAZIN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Maslak Sementi, Büyükdere Caddesi üzerinde 37 kapı nolu yerde konumlanan ve zemin katında **İş Bankası Şube Lokali** bulunan **Petrol Ofisi Genel Müdürlük Binası**'dır.

Binanın yer aldığı parsel üzerinde bir de Dernek binası bulunmaktadır. Rapor konusu bina tapu kayıtlarında B Blok olarak gözükmektedir.

Yan parsellerinde, Maslak İş Merkezi, Akbank (eski Balkaner Plaza) ve Beybi Giz Plaza; karşı çaprazında DİM İş Merkezi, yakın çevrede ise Ziraat Bankası binaları (eski Emlak Bankası Genel Müdürlük binaları / 2 adet), Princess Oteli, Park Plaza ve Oyak Bank Genel Müdürlük binası yer almaktadır.

İTÜ Ayazağa yerleşkesinin tam karşısında yer alan taşınmaz, çevresinin yüksek ticari potansiyeli, müşteri celbi, reklâm kabiliyeti ve Boğaz köprüleri çevreyollarına yakın olması şeklinde özetlenebilecek üstünlüklere sahiptir.

Gelişim açısından İstanbul'un en dikkat çeken bölgesi olan Maslak - Levent hattı arasında, Ayazağa bölgesinde konumlanan taşınmazın bazı merkezlere uzaklıkları aşağıdaki gibidir.

TEM Otoyolu Sarıyer bağlantısı (Edirne yönü için).....	1,5 km.
TEM Otoyolu Levent bağlantısı (Ankara yönü için).....	2,5 km.
Zincirlikuyu E - 5 Karayolu bağlantısı.....	4,5 km.
Beşiktaş.....	6,5 km.
Taksim.....	10 km.
Havaalanı.....	30 km.



BÖLGE ANALİZİ

Büyükdere Caddesi üzerinde Levent Maslak hattında A sınıfı olarak tanımlanan ve yüksek teknoloji kullanılan binaların yapımına 80'li yıllarda başlanmış olup özellikle TEM Otoyolu'nun Fatih Sultan Mehmet Köprüsü öncesi, kentle son bağlantı noktası olan Maslak çıkışı bu alanın modern iş merkezi olarak gelişimini hızlandırmıştır.

1981'de onaylanan İstanbul'un 1/50.000 ölçekli master planlarına göre Büyükdere Caddesi üzerindeki bazı bölgelerin **"Yönetim ve İş Merkezi"** kullanımına tahsis edilmesini takiben bu tarihten sonra A sınıfı iş merkezleri, çok amaçlı kompleksler ve 5 yıldızlı otellerin yapımının, merkezi ve yerel yönetimler tarafından gerek plan kararları gerekse inşaat ruhsatnameleri ile kolaylaştırıldığı gözlenmiştir.

90'lı yılların başına kadar İstanbul'da büyük firmaların merkezi olan Karaköy, Eminönü, Sirkeci, Salıpazarı, Şişhane gibi semtler ulaşım ve otopark sorunu nedeniyle önemini yitirirken, Levent – Maslak hattı Türkiye ekonomisine yön veren büyük sanayi ve finans kuruluşlarının yer aldığı A sınıfı iş merkezleri ile dikkati çeker hale gelmiştir.

A sınıfı iş merkezleri özellikle Gayrettepe, Esentepe, Zincirlikuyu, Levent, Ayazağa ve Maslak semtlerinde hızla artmıştır.

Büyük holdinglerin yanısıra Akbank, Ziraat (eski Emlak) Bankası, Yapı Kredi Bankası, Oyak Bank, Garanti Bankası ve İş Bankası ile finans kuruluşlarının da genel merkezleri için bu bölgeyi tercih etmeleri; İ.M.K.B. binasının da aksın Maslak ucunda konumlanması, prestijli yer arayışında olan birçok uluslararası şirketi de bu bölgedeki A sınıfı iş merkezlerine çekmiştir.

Taksim - 4. Levent Metro hattının hizmete girmesi ve Levent - Maslak hattında iki bölge arasındaki mekansal sürekliliği kesintiye uğratan askeri bölgenin sağladığı yeşil kuşağın arz olanaklarını kısıtlı tutması bölgedeki arsa ve bina değerlerinin üst seviyelerde seyretmesine neden olmaktadır.

Maslak Bölgesi :

İstanbul ortalamasının üzerinde nüfus artış oranına sahip olan Maslak'daki nüfusun çoğunluğunu bölgedeki ilk ve orta öğretim kurumları ile Üniversite kampüsleri oluşturmaktadır. En fazla öğrenci barındıran öğretim kurumu, alansal olarak da geniş bir araziye yayılmış olan İstanbul Teknik Üniversitesi'dir.

Okullarla beraber, çevrede diğer kentsel donatı alanları; eğlence, kültür - sanat ve spor alanları da gelişmektedir.

Yanı sıra, özellikle 1990'lı yılların başlarında büyük firmaların idari binaları, plazalar ve iş merkezleri de bölgede yoğunlaşmıştır. Zincirlikuyu - Levent hattındaki bu hızlı gelişim, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve bağlantıları ile metronun da sağladığı avantajlarla Büyükdere Caddesi'ni etkilemiş, beş yıldızlı Princess Otel başta olmak üzere diğer prestij yapıların bu alana yönelmesini sağlamıştır.

İstinye Park, Boyner, Paşabahçe, Migros, Pabetland gibi alışveriş merkezleri akşamları ve hafta sonlarında da bölgedeki hareketliliği sürdürmektedir.

Ulaşım :

Ulaşılabilirlik olanakları incelendiğinde mevcut bağlantıların Büyükdere Caddesi ve bu ana yoldan bağlantı sağlayan Ayazağa Köprüsü ile kurulduğu görülmektedir. Taşınmaz Büyükdere Caddesi'ne cepheli konumdadır ve bu caddeye kolay ulaşımına sahip olması önemli avantaj oluşturmaktadır.

4. Levent'e kadar gelmiş olan Metro'nun varlığı da önem arz etmektedir.

Ancak yapılaşmanın büyük bir hızla devam etmesi sonucu giderek ağırlaşan altyapı sorunlarının yanı sıra mesai başlangıç ve bitim saatlerinde oluşan yoğun trafik de dikkat çeker hale gelmiştir.

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
MİMARİ TASARIM	: Bina, dikdörtgen plan üzerine kuruludur.
KAT ADEDİ	: 17 (3 bodrum kat + zemin kat + 12 normal kat + çekme kat)
TOPLAM ALANI	: 12.904,21 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
ISITMA – SOĞUTMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı fan coil sistemi
JENERATÖR	: Mevcut (1 adet Broadcrown marka, 315 kVA'lık ve 1 adet İşbir marka, 250 kVA'lık)
KLİMA	: Mevcut (Split tip)
YANGIN TESİSATI	: Her katta dolap, tüp, alarm sistemi ve duman dedektörleri mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut (Çelik konstrüksiyon)
SU DEPOSU	: Mevcut (70 ton kapasiteli)
GÜVENLİK	: 1- Tüm dış kapılarda manyetik kartlı kilit sistemi mevcut 2- Ana girişte metal dedektörlü kapı ve x-ray cihazı ile güvenlik elemanları mevcut 3- Bina çevresinde ve binanın muhtelif yerlerinde güvenlik kameraları (12 adet) mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
HAVALANDIRMA	: Mevcut
PARATONER	: Mevcut
ASANSÖR	: Otis marka, 3 adet 8 kişilik ve 1 adet 3 kişilik asansör mevcut
PARK YERİ	: Mevcut (açık otopark / ayrıca tamamı Süreyya Ağaoğlu Çocuk Dostları Derneği'nden kiralanmış olan ve binaya bitişik konumdaki kapalı otopark bulunmaktadır.)
SATIŞ KABİLİYETİ	: Satılabilirlik özelliğine sahiptir.

AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmaz; 3 bodrum, zemin, 12 normal ve çekme kat olmak üzere toplam 17 katlıdır.

- Katlara göre brüt kullanım alanları : (*)

Bodrum katlar.....: 2.324,49 m² (beheri 774,83 m²)

Zemin kat.....: 774,83 m²

1 - 11 normal katlar.....: 8.523,13 m² (beheri 774,83 m²)

12. normal kat.....: 1.281,76 m² (506,93 m²'lik çatı eklentisi dahil) olmak üzere

TOPLAM 12.904,21 m²'dir.

(*) Bu alanlara asansör ve merdiven boşluğu dahildir.

- İşçilik ve kullanılan malzeme standartları yüksektir.
- Binanın dış cephesi akrilik boyalıdır.
- Çatısı, teras çatıdır. Bu alanın üzerinde helikopter pisti bulunmaktadır.
- Pencere doğramaları alüminyumdan mamul ve çift camlıdır.
- Kapı doğramaları alüminyum, cam ve ahşaptan mamuldür.
- Bahçe çevresi beton duvar ile çevrilmiştir. Açık alanlar parke kilit taşı ile kaplıdır.
- Binanın arka kısmında Süreyya Ağaoğlu Çocuk Dostları Derneği'nden kiralanmış ve binaya bitişik konumdaki kapalı otopark (yaklaşık 65 araç kapasiteli) bulunmaktadır.
- Binanın 2. bodrum ve zemin katlarının bir kısmı (toplam 540 m²) İş Bankası şubesi tarafından, diğer kısımlar ise Petrol Ofisi Genel Müdürlüğü tarafından kullanılmaktadır.

Katlara göre iç mekân inşaat özellikleri :

3. Bodrum Kat :

- Bu kat, **hol, arşiv odaları, kazan dairesi, elektrik odası, depolar ve soyunma odası** hacimlerinden oluşmaktadır.

Hol, arşiv odaları ve depolar :

Zemin: 30 x 30 cm. karo mozaik

Duvar: Plastik boya

Tavan: Plastik boya

Kazan dairesi :

Zemin: 10 x 20 cm. seramik

Duvar: 10 x 20 cm. seramik + plastik boya

Tavan: Plastik boya

İçersinde 2 adet yakıt kazanı, 4 adet klima santrali, 3 adet Chiller grubu, 2 adet hidrofor, 1 adet su yumuşatma cihazı (Aqua Match marka) ve 1 adet Ultra Viole cihazı bulunmaktadır.

Elektrik odası :

Zemin: Yükseltilmiş döşeme

Duvar: Ahşap seperatör

Tavan: Plastik boya

Soyunma odası :

Zemin: Epoksi

Duvar: 10 x 10 cm. seramik + plastik boya

Tavan: Plastik boya

2. Bodrum Kat :

- Bu kat, **hol, kumanda merkezi, santral odası, teknik servis, elektrik odası, UPS odası, kasa dairesi, arşiv odaları, depolar ve 2 adet WC** hacimlerinden oluşmaktadır.
- Bankaya ait bölümlerin ve depoların bir kısmının içerisine girilememiştir.
- Bu kattan kapalı otoparka geçiş bulunmaktadır.

Hol :

Zemin: 30 x 30 cm. karo mozaik

Duvar: Saten boya

Tavan: Plastik boya

Holden, binanın arka kısmındaki kapalı otoparka giriş mevcuttur.

Kumanda merkezi, santral odası, teknik servis, elektrik odası, UPS odası, kasa dairesi, arşiv odaları ve depolar :

Zemin: 30 x 30 cm. karo mozaik + yükseltilmiş döşeme üzeri ahşap kontrplak

Duvar: Plastik boya

Tavan: Plastik boya

WC'ler (bay - bayan) :

Zemin: Mermer

Duvar: 10 x 10 cm. seramik

Tavan: Alçıpan asma tavan

Tüm vitrifiye ve aksesuarları tamdır.

1. Bodrum Kat :

- Bu kat, **hol, fuaye salonu, konferans salonu, yemekhane, bulaşıkxane, mutfak ve 2 adet WC** hacimlerinden oluşmaktadır.
- Konferans salonunun altında 2 adet WC ve 2 adet depo hacmi bulunmaktadır.
- Depoların içerisine girilememiştir.

Hol ve fuaye salonu :

Zemin: 60 x 60 cm. mermer

Duvar: Saten boya

Tavan: Alçıpan asma tavan (spot aydınlatmalı)

Konferans salonu (171 kişilik) :

Zemin: Halı

Duvar: Ahşap lambri üzeri halı kaplama

Tavan: Alçıpan asma tavan (spot aydınlatmalı)

Konferans salonunun altındaki WC'ler :

Zemin: 20 x 20 cm. seramik

Duvar: 10 x 10 cm. seramik

Tavan: Alçıpan asma tavan

Tüm vitrifiye ve aksesuarları tamdır.

Yemekhane :

Zemin: Famerit

Duvar: Saten boya

Tavan: Alçıpan asma tavan (spot aydınlatmalı)

Bulaşıkxane ve mutfak :

Zemin: 20 x 20 cm. seramik

Duvar: 10 x 10 cm. seramik

Tavan: Alçıpan asma tavan (spot aydınlatmalı)

Dolaplar ve tezgâhlar: Çelik

Mutfaktan bahçeye çıkış mevcuttur.

WC'ler (bay - bayan) :

Zemin: Mermer

Duvar: 10 x 10 cm. seramik

Tavan: Alçıpan asma tavan

Tüm vitrifiye ve aksesuarları tamdır.

Zemin Kat :

- Bu kat, müstakil girişleri olan iki ayrı kısımdan oluşmaktadır.

İş Bankası şubesi olarak kullanılan kısım :

- **Giriş - müşteri kabul, yönetici odası, operasyon bölümü, arşiv, çay ocağı ve 2 adet WC** hacimlerinden oluşmaktadır.
- İç mekanlar alçıpan seperatörlerle bölümlendirilmiştir.

Giriş - müşteri kabul :

Zemin: Famerit

Duvar: Alçı sıva + plastik boya

Tavan: Alçıpan asma tavan (spot aydınlatmalı)

Yönetici odası, operasyon ve kredi kartları bölümü :

Zemin: Halı

Duvar: Alçı sıva +plastik boya

Tavan: Alçıpan asma tavan (spot aydınlatmalı)

Arşiv :

Zemin: Famerit

Duvar: Plastik boya

Tavan: Alçıpan asma tavan

Bu bölümden Petrol Ofisi Genel Müdürlüğü tarafından kullanılan kısmın giriş holüne geçiş bulunmaktadır.

Çay ocağı :

Zemin: Famerit

Duvar: Faserit + seramik

Tavan: Alçıpan asma tavan

Tezgâh: Mermer

Dolaplar: Laminat

WC'ler (bay - bayan) :

Zemin: 33 x 33 cm. seramik

Duvar: 20 x 25 cm. seramik

Tavan: Alçıpan asma tavan

Tüm vitrifiye ve aksesuarları tamdır.

Petrol Ofisi Genel Müdürlüğü tarafından kullanılan kısım :

- Bu bölüm **ana giriş holü ve bekleme salonu** hacimlerinden oluşmaktadır.

Ana giriş holü ve bekleme salonu :

Zemin: 60 x 60 cm. mermer

Duvar: Saten boya

Tavan: Alçıpan asma tavan (spot aydınlatmalı)

1 – 12. Normal Katlar :

- Benzer iç mekan ve inşaat özelliklerine sahip olan bu katlar, **kat holü, 2 adet açık düzen ofis, ofisler ve 2 adet WC** hacimlerinden oluşmaktadır.
- Katlarda sökülebilir bölme duvar elemanları ve kısmen tuğla duvar ile farklı büyüklüklerde ofisler oluşturulmuştur.

Kat holü :

Zemin: Mermer

Duvar: Saten boya

Tavan: Alçıpan asma tavan (spot aydınlatmalı)

Açık düzen ofisler :

Zemin: Yükseltilmiş döşeme üzeri halı

Duvar: Saten boya

Tavan: Fasarit (flouresan aydınlatmalı)

Ofisler :

Zemin: Yükseltilmiş döşeme üzeri halı

Duvar: Saten boya + alüminyum konstrüksiyonlu seperatör

Tavan: Alçıpan asma tavan (flouresan aydınlatmalı)

WC'ler (bay-bayan) :

Zemin: Mermer

Duvar: 10 x 10 cm. seramik

Tavan: Alçıpan asma tavan (spot aydınlatmalı)

Tüm vitrifiye ve aksesuarları tamdır.

Çekme Kat :

- Bu kat, **kat holü, toplantı salonu, misafir yemek salonu, mutfak ve 2 adet WC** hacimlerinden oluşmaktadır.
- Yemekhane ve mutfağın içerisine girilememiştir.

Kat holü :

Zemin: Mermer

Duvar: Saten boya

Tavan: Alçıpan asma tavan (spot aydınlatmalı)

Toplantı salonu ve misafir yemek salonu :

Zemin: Halı

Duvar: Saten boya + alüminyum doğrama seperatör

Tavan: Çelik konstrüksiyon üzeri pleksiglass

Bu bölümden zemini mermer kaplı terasa çıkış bulunmaktadır.

Mutfak :

Zemin: 30 x 30 cm. seramik

Duvar: 10 x 10 cm. seramik

Tavan: Alçıpan asma tavan

WC'ler (bay-bayan) :

Zemin: Mermer

Duvar: 10 x 10 cm. seramik

Tavan: Alçıpan asma tavan (spot aydınlatmalı)

Tüm vitrifiye ve aksesuarları tamdır.

DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Yönetim ve iş merkezlerinin yoğunlaştığı Ayazağa - Maslak bölgesinde konumlanmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- Müşteri celbi,
- Reklâm kabiliyeti,
- İç mekanlarda kullanılan malzeme ve işçilik kalitesinin yüksek standartlı olması,
- Sahip oldukları açık otopark alanının yetersizliğine mukabil kiralanarak elde edilmiş kapalı otoparkın mevcudiyeti ve kapalı otoparka 2. bodrum kattan erişilebiliyor olması,
- Katların dekoratif hafif yapı malzemeleriyle istenildiği şekilde düzenlenebilir mimari planlamaya sahip olması,
- Marmara bölgesinde meydana gelen depremlerde hasar görmemiş olmaları. (*)

Olumsuz etken :

- Çevredeki otopark sorunu.

(*) Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde Ülkemizde yaşanan son depremler nedeniyle binanın taşıyıcı sisteminde oluşmuş herhangi bir çatlak ya da deprem hasarına rastlanmamıştır. Ancak bu tesbitimiz, yapının depreme dayanıklılığı bağlamında bir anlam taşımamaktadır. Zira bilindiği üzere “depreme dayanıklılık tesbiti”, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar sonucu açıklık kazanabilecek bir husus olup uzmanlığımız dışındadır.

FİYATLANDIRMA

Taşınmazın 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 taşınmazın arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşen esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazın değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklere dir.)

Ancak taşınmazın 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 taşınmazların yakın çevresinde yapılaşmanın tamamlanmış olması nedenleriyle; satılık arsa bulunamamıştır.

Dolayısıyla Maliyet Yaklaşımı yönteminin sağlıklı şekilde uygulanması mümkün olmamıştır.

B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Bu yöntemde mevcut pazar bilgilerinden ve emlak pazarlama firmaları ve satış ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmıştır. Bölgedeki yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, yapım yılı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- **Emsal 1 : Emlakçı (Tel:212 299 23 71 – 299 36 71)**
Maslak'ta yıllık 800.000,-USD kira getirisi olan, 10.500 m² kullanım alanlı ve toplam 14 katlı, 10 yaşında satılık plaza. Satış Fiyatı: 18.000.000,-Euro
- **Emsal 2 : Emlakçı (Tel: 212 279 21 22)**
Maslak'ta 28 katlı A tipi plazada 6. normal katta yer alan 350 m² kullanım alanlı satılık plaza katı. Satış Fiyatı: 1.450.000,-USD
- **Emsal 3 : Emlakçı (Tel: 212 352 15 21)**
Maslak'ta 25 katlı A tipi plazada 20. normal katta yer alan 450 m² kullanım alanlı satılık plaza katı. Satış Fiyatı: 1.700.000,-Euro
- **Emsal 4 : Emlakçı (Tel: 212 279 21 22)**
Maslak'ta Noramin İş Merkezi'nin en üst katında konumlu 1.500 m² kullanım alanlı satılık ofis. Satış Fiyatı: 4.500.000,-Euro

Bu tesbitlerden ve yukarıda özetlenen değerleme prosesinden hareketle, rapora konu taşınmazların konumları, mimari özellikleri, inşai kaliteleri ve kullanım amaçları dikkate alınarak, bir bütün halindeki arsa payları dahil ortalama **m²** birim değeri için **2.850,-YTL (*)** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmazların bir bütün haldeki arsa payları dahil toplam değeri ;

12.904,21 m² x 3.000,-YTL/m² \cong **38.700.000,-YTL** olarak belirlenmiştir.

(*) Bu ortalama birim değerin tesbitinde, katlar arasındaki şerefiye farkları dikkate alınarak ayrı ayrı değerler saptanmış ve bu değerlerin toplamından oluşan tutar toplam alana oranlanmıştır.

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.

Varsayımlar :

Makroekonomik Büyüklükler :

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE), A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI), Dönemsel Devalüasyon Oranı, Dönem Sonu Kuru ve Ortalama Kur varsayımları sayfa 20'deki tablonun üst bölümünde sunulmuştur.

Reel İskonto Oranı :

Reel iskonto oranı % 10 olarak belirlenmiştir.

Kira Gelirleri :

Binanın 2009 yılı aylık kira değerinin, İş Bankası kullanımındaki kısım da dahil olmak üzere toplam 270.000,-YTL mertebesinde olacağı kabul edilmiş ve hesaplamalarda bu değer ortalama kur üzerinden USD karşılığı (~ 171.009,-USD) alınmıştır. 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 20'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere binanın bugünkü finansal değeri yaklaşık **29.160.000,-YTL** olarak bulunmuştur.

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında yaklaşık % 20 mertebesinde bir fark mevcuttur. Bu fark bölgedeki kira rayiçlerinin satış fiyatlarının gerisinde kalmasından kaynaklanmaktadır. Bu nedenle gayrimenkul rayiçleri her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için nihai değer olarak birinci yöntemle bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 38.700.000,-YTL olarak belirlenmiştir.

MASLAK BİNASI

(YTL)

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

Kiralanabilir Alan (m ²)	12.904												
Aylık Kira Değeri (USD)		171.009	174.429	177.917	181.476	185.105	188.807	192.583	196.435	200.364	204.371	208.459	

27/12/2008 USD/YTL	1,515
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	1,515	1,643	1,764	1,881	1,988	2,091	2,182	2,261	2,334	2,402	2,473	2,546	
Ortalama Kur	1,515	1,579	1,703	1,822	1,935	2,040	2,136	2,221	2,297	2,368	2,438	2,510	

Reel İskonto Oranı	10%	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%	16%
1 / İskonto Faktörü	1,00	1,22	1,48	1,78	2,11	2,50	2,94	3,43	3,98	4,60	5,32	6,14	

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

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

Kira gelirleri (YTL)	0	3.240.000	3.564.899	3.890.645	4.212.941	4.530.727	4.840.565	5.133.062	5.415.197	5.693.951	5.978.648	6.277.581	
----------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

Serbest Nakit Akımı	0	3.240.000	3.564.899	3.890.645	4.212.941	4.530.727	4.840.565	5.133.062	5.415.197	5.693.951	5.978.648	6.277.581	
---------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

Uç Değer

62.775.807

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	2.652.546	2.410.948	2.191.533	1.992.027	1.810.823	1.646.041	1.496.305	1.360.234	1.236.549	1.124.136	1.021.942	
---------------------------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

Uç Değerin Bugünkü Değeri

10.219.417

27/12/2008 İtibarı İle Toplam Değer	29.162.502
27/12/2008 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	19.249.176

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Petrol Ofisi Genel Müdürlük Binası'nın** (14 adet bağımsız bölümün) yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **arsa payı dahil değeri için,**

38.700.000,-YTL (Otuzsekizmilyonyediyüzbin Yeni Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(38.700.000,-YTL ÷ 1,515 YTL/USD (*) ≅ **25.545.000,-USD**)

(38.700.000,-YTL ÷ 2,122 YTL/Euro (*) ≅ **18.235.000,-Euro**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-USD = 1,515 YTL; 1,-Euro = 2,122 YTL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Binanın sigortaya esas inşai değeri 21.250.000,-YTL'dir.

Taşınmazın **KDV dahil** değeri **45.666.000,-YTL**'dir.

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

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın talebi üzerine ve üç orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 27 Aralık 2008

(Ekspertiz tarihi : 18 Aralık 2008)

Saygılarımızla,

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

**Kıvanç KILVAN
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı**

(Lisans No: 400114)

Eki:

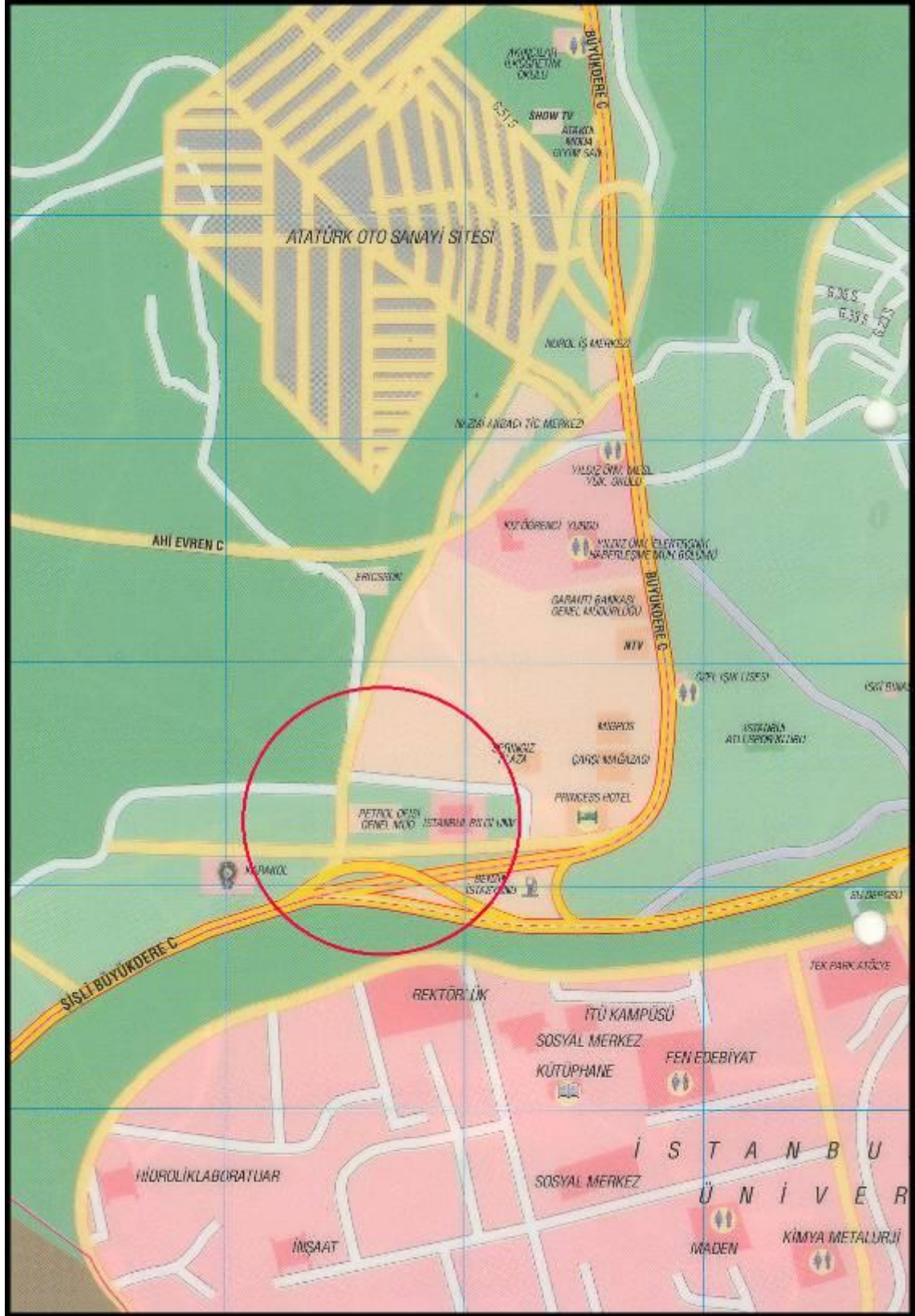
- Konum krokisi
- Uydu fotoğrafı
- Fotoğraflar (4 sayfa)
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Değerleme sözleşmesi sureti

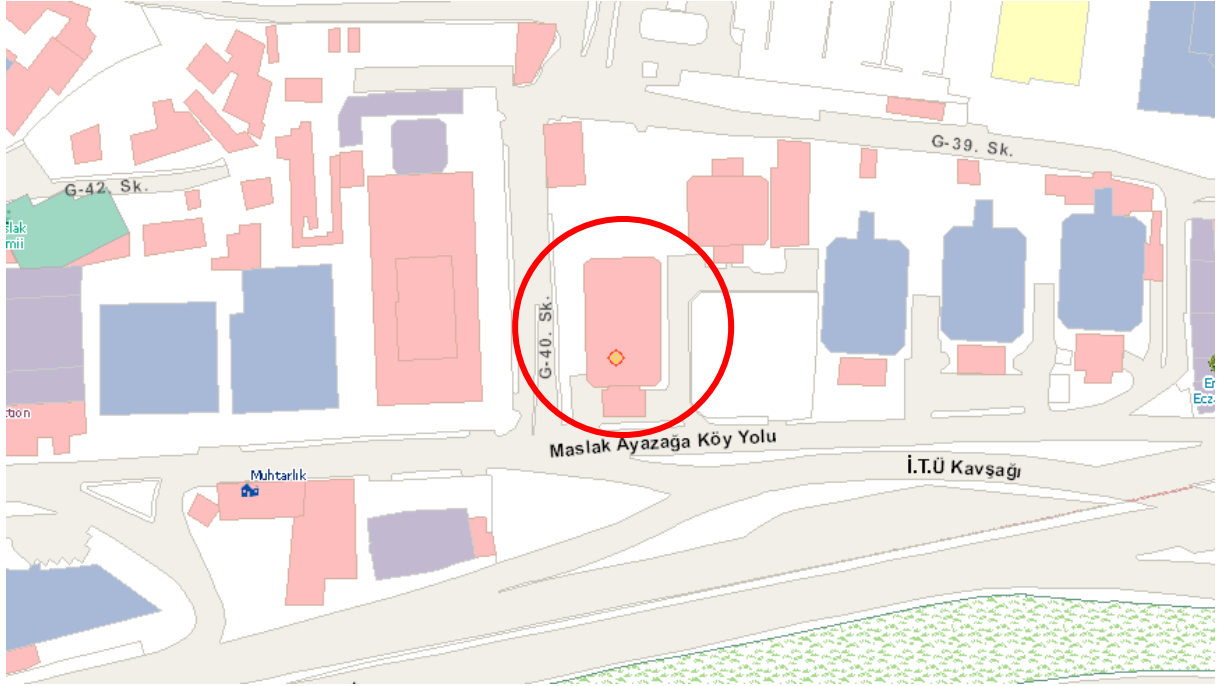
Değerlemeye Yardım Edenler:

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Değerleme Elemanı / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi









Binanın görünüşü (Arşivden alınmıştır)



Binanın görünüşü



İş Bankası Maslak Şubesi (Arşivden alınmıştır)

Petrol Ofisi Tarafından kullanılan Borum ve Normal katlar (Arşivden alınmıştır)



Ofis katları hol



Toplantı salonu



Ofis katları



Zemin kat giriş holü



Zemin kat giriş holü



Yemekhane



Kazan dairesi



Konferans salonu



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

**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 TÖKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI