

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	: 09 Kasım 2009 tarih ve 2330 sayılı yazı
DAYANAK SÖZLEŞME	: 24 Kasım 2009 tarih ve 016-2009/030 sayı ile
MÜŞTERİ NO	: 016
RAPOR NO	: 2009/8970
EKSPERTİZ TARİHİ	: 03 Aralık 2009
RAPOR TARİHİ	: 23 Aralık 2009
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.

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 OTOPARK.....	20
DEĞERLENDİRME	21
FİYATLANDIRMA	21
SONUÇ	28

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,-TL
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
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, Salıpaazarı, 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.

Giriş 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 Çarşısı,
 - 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 Çarşısı,
 - Ticari otopark ve
 - Kule 2 ve 3'e ait kapalı otopark alanıbölmelerinden oluşmaktadır.

- Kompleksin ;
 - Mimari avan projesi Doğan Tekeli – Sami Sisa tarafından,
 - Uygulama projesi Swanke – Hayden – Connell International Ltd. tarafından yapılmış,
 - İnaaat 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 döşemededen 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 (Camiș 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 kontrollu 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 kılıklı 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 Çarşısı**
yeme - içme merkezi
zemin katı ise..... **Kule Çarşısı 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	İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (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 FİNANSAK KİRALAMA A.Ş. (683 m ²)
11	İŞ FİNANSAK 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 bitirilmişolarak 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 tavandır.

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, Alışveriş Merkezi’nde ise 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Dükkân hacimlerinin net kullanım alanları ile kullanıcı firmaları ise şöyledir.

YEME - İÇME MERKEZİ			ALIŞVERİŞ 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	Boş
9	138	Değirmen Restaurant	29	51	Boş
10	68	Değirmen Pastanesi	30	50	D&R
11	36	Değirmen Pastanesi	31	92	D&R
12	91	Edirne Kırkpınar Lokantası	32	92	Yunus Kuaför
13	46	Edirne Kırkpınar Lokantası	33	49	Yunus Kuaför
14	87	Edirne Kırkpınar Lokantası	34	58	Sema Uysal Eczanesi
15	75	Bistro Keyf	35	90	Sema Uysal Eczanesi
16	75	Session	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	SugarFree
20	42	Divan Pub	40	83	Vakko
TOPLAM	1.487		41	88	Gen Butik
			42	110	Paşabahçe
			43	149	Paşabahçe
			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 imatları tamamlanmış

olarak teslim edilmiştir.

- Ekspertiz tarihi itibariyle 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	Değirmen Gıda San. Ve Tic. Paz. Ltd. Şti.	Değirmen
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 Çarşısı, Oditoryum ve İş Kuleleri ziyaretçileridir.
- Halihazırda aylık abonman sistemi ile işletilmektedir.

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 TL**,
- Banka şubesi veya mağaza olarak kullanılan, zemin katların m² satış değerlerinin **8.000 – 14.000 TL**,
- Çarşı, pasaj, health club, cafeterya, lokanta vs. amaçlı kullanılan katların m² satış değerlerinin **6.000 – 12.000 TL**,

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, çarşı 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	5.750	165.170.000
Kule - 3	28.022	5.750	161.125.000
Kule Çarşı	3.618	10.550	38.170.000
TOPLAM			364.465.000

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** üst seviyelerde gerçekteşmektedir.

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 Çarşısı

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 % 8 olarak belirlenmiştir.

Kira Gelirleri :

Kule-2, Kule-3 ve Kule Çarşısı'nın 2010 yılı aylık kira değerinin toplam 1.550.000,-USD mertebesinde olacağı ve kira gelirinin her yıl % 3 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 **364.670.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler birbirine çok 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 % 8 olarak belirlenmiştir.

Yıllık Otopark Geliri :

İş GYO yetkililerinden 2008 yılı otopark gelirinin toplam 703.030,96 TL, 2009 yılı 11 aylık toplam gelirin ise 623.670,26 TL olarak gerçekleştiği öğrenilmiştir. Bu verilerden hareketle 2010 yılında aylık ortalama gelirin 60.000,-TL mertebesinde olacağı varsayılmış olup hesaplamada bu bedelin USD karşılığı (~ 39.400,-USD) kullanılmıştır. Otopark gelirinin her yıl ABD enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

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'deki indirgenmiş nakit akımları tablosundan görüleceği üzere bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile **Ticari Otopark'ın halihazır işletme seviyesi itibariyle bugünkü finansal değeri 8.940.000,-TL** olarak bulunmuştur.

İŞ KULELERİ

(TL)

2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020

Kiralanabilir Alan (m ²)	48.316												
Aylık Kira Değeri (USD)		1.550.000	1.596.500	1.644.395	1.693.727	1.744.539	1.796.875	1.850.781	1.906.304	1.963.494	2.022.398	2.083.070	

23/12/2009 USD/TL	1,525
12/2008 – 11/2009 TÜFE	5%
Reel İskonto Oranı	8%

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE)	6%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI)	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Dönemsel Devalüasyon Oranı	0%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

Dönem Sonu Kuru	1,525	1,573	1,619	1,667	1,716	1,766	1,818	1,872	1,932	1,989	2,048	2,108	
Ortalama Kur	1,525	1,549	1,596	1,643	1,691	1,741	1,792	1,845	1,902	1,961	2,018	2,078	

Reel İskonto Oranı	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Nominal İskonto Oranı	14%	14%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	14%	13%	13%	13%	13%
1 / İskonto Faktörü	1,00	1,14	1,29	1,47	1,66	1,89	2,14	2,43	2,75	3,13	3,55	4,02	

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

2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020

Kira gelirleri (TL)	0	28.809.941	30.575.654	32.419.186	34.373.873	36.446.415	38.643.919	40.973.920	43.507.370	46.195.460	48.980.774	51.934.027	
---------------------	---	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--

Serbest Nakit Akımı	0	28.809.941	30.575.654	32.419.186	34.373.873	36.446.415	38.643.919	40.973.920	43.507.370	46.195.460	48.980.774	51.934.027	
---------------------	---	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--

Uç Değer

649.175.337

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	25.285.026	23.641.255	22.104.659	20.667.936	19.324.595	18.068.567	16.894.176	15.796.458	14.769.425	13.809.466	12.911.901	
---------------------------------------	---	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--

Uç Değerin Bugünkü Değeri

161.398.766

23/12/2009 İtibarı İle Toplam Değer	364.672.231
23/12/2009 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	239.129.332

TİCARİ OTOYOL

(TL)

2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020

Kiralanabilir Alan (m ²)	15.910												
Aylık Kira Değeri (USD)		38.000	39.140	40.314	41.524	42.769	44.052	45.374	46.735	48.137	49.581	51.069	

23/12/2009 USD/TL	1,525
12/2008 – 11/2009 TÜFE	5%
Reel İskonto Oranı	8%

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE)	6%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI)	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Dönemsel Devalüasyon Oranı	0%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

Dönem Sonu Kuru	1,525	1,573	1,619	1,667	1,716	1,766	1,818	1,872	1,932	1,989	2,048	2,108	
Ortalama Kur	1,525	1,549	1,596	1,643	1,691	1,741	1,792	1,845	1,902	1,961	2,018	2,078	

Reel İskonto Oranı	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Nominal İskonto Oranı	14%	14%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	14%	13%	13%	13%	13%
1 / İskonto Faktörü	1,00	1,14	1,29	1,47	1,66	1,89	2,14	2,43	2,75	3,13	3,55	4,02	

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

2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020

Kira gelirleri (TL)	0	706.308	749.597	794.793	842.714	893.525	947.399	1.004.522	1.066.632	1.132.534	1.200.819	1.273.221	
---------------------	---	---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

Serbest Nakit Akımı	0	706.308	749.597	794.793	842.714	893.525	947.399	1.004.522	1.066.632	1.132.534	1.200.819	1.273.221	
---------------------	---	---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

Uç Değer

15.915.266

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	619.891	579.592	541.921	506.698	473.764	442.971	414.180	387.268	362.089	338.555	316.550	
---------------------------------------	---	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--

Uç Değerin Bugünkü Değeri

3.956.873

23/12/2009 İtibarı İle Toplam Değer	8.940.351
23/12/2009 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	5.862.526



2009/8970

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen, İş Kuleleri Kompleksi bünyesindeki **İş GYO A.Ş. 'ne ait Kule – 2, Kule – 3, Kule Çarşısı ve Ticari Otopark'ın** yerinde yapılan incelemede 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,

165.170.000,-TL (Yüzaltmışbeşmilyonyüzyetmişbin Türk Lirası)

(165.170.000,-TL ÷ 1,525 TL/USD (*) ≅ **108.310.000,-USD**)

(165.170.000,-TL ÷ 2,183 TL/Euro (*) ≅ **75.660.000,-Euro**)

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

161.125.000,-TL (Yüzaltmışbirmilyonyüzyirmibeşbin Türk Lirası)

(161.125.000,-TL ÷ 1,525 TL/USD (*) ≅ **105.655.000,-USD**)

(161.125.000,-TL ÷ 2,183 TL/Euro (*) ≅ **73.810.000,-Euro**)

3) Kule Çarşısı Alışveriş Merkezi'nin değeri için,

38.170.000,-TL (Otuzsekizmilyonyüzyetmişbin Türk Lirası)

(38.170.000,-TL ÷ 1,525 TL/USD (*) ≅ **25.030.000,-USD**)

(38.170.000,-TL ÷ 2,183 TL/Euro (*) ≅ **17.485.000,-Euro**)

4) Ticari Otopark binasının değeri için ise,

8.940.000,-TL (Sekizmilyonidokuzyüzkırkbin Türk Lirası)

(8.940.000,-TL ÷ 1,525 TL/USD (*) ≅ **5.860.000,-USD**)

(8.940.000,-TL ÷ 2,183 TL/Euro (*) ≅ **4.095.000,-Euro**)

kıymet takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,525 TL ; 1,-Euro = 2,183TL'dir.

Dolar ve Euro bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Kule - 2 ofis bloğunun sigortaya esas inşaî değeri **95.000.000,-TL**,
Kule - 3 ofis bloğunun sigortaya esas inşaî değeri **92.675.000,-TL**,
Kule arşı Alışveriş Merkezi'nin sigortaya esas inşaî değeri **17.100.000,- TL**,
Ticari otopark binasının sigortaya esas inşaî değeri ise **6.850.000,-TL**'dir.

Kule - 2 ofis bloğunun **KDV dahil** değeri ~ **194.900.000,-TL**,
Kule - 3 ofis bloğunun **KDV dahil** değeri ~ **190.125.000,-TL**,
Kule arşı Alışveriş Merkezi'nin **KDV dahil** değeri ~ **45.040.000,-TL**,
Ticari otopark binasının **KDV dahil** değeri ise ~ **10.550.000,-TL**'dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 23 Aralık 2009
(Ekspertiz tarihi : 03 Aralık 2009)

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

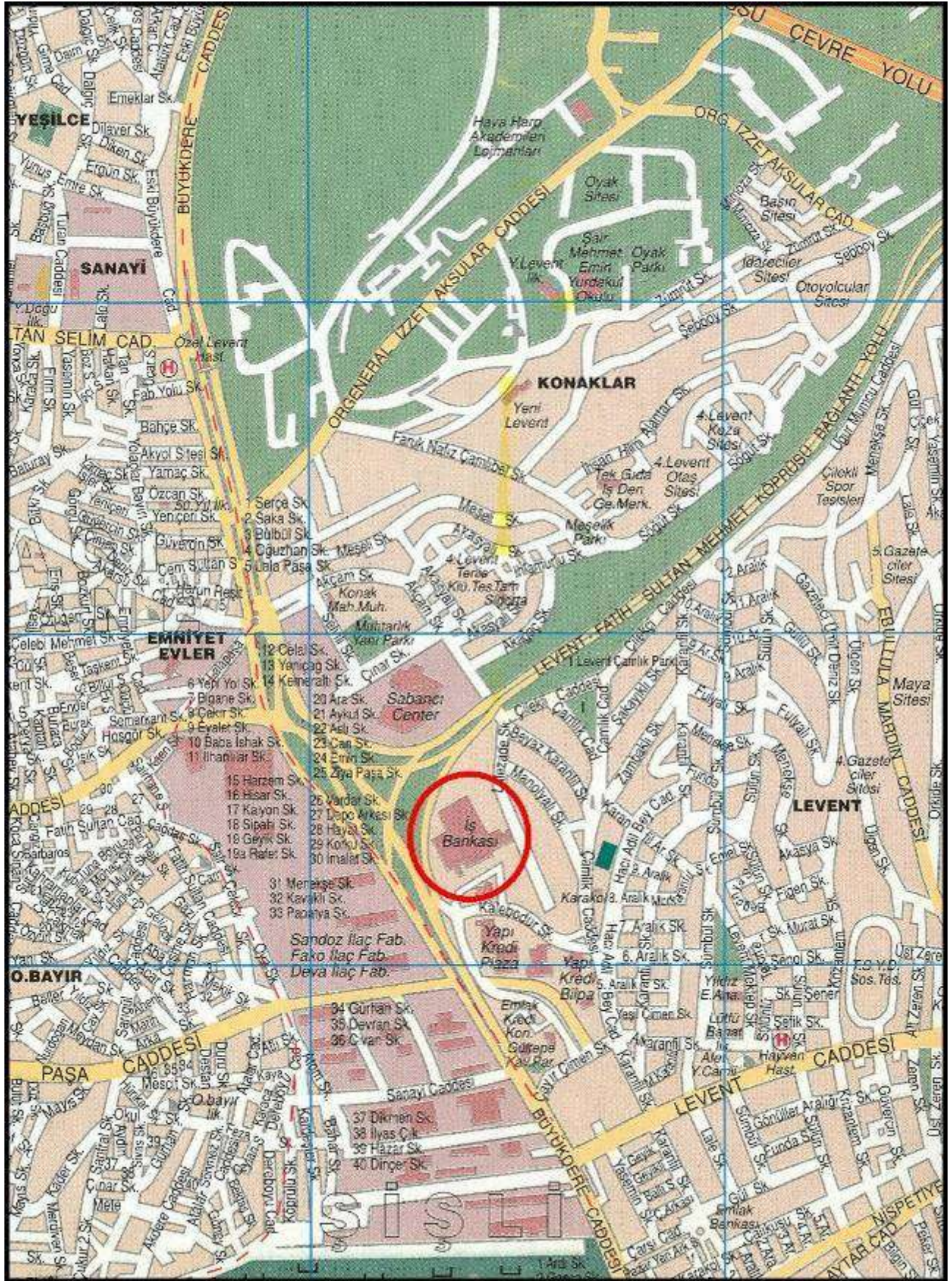
Kıvanç KILVAN
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

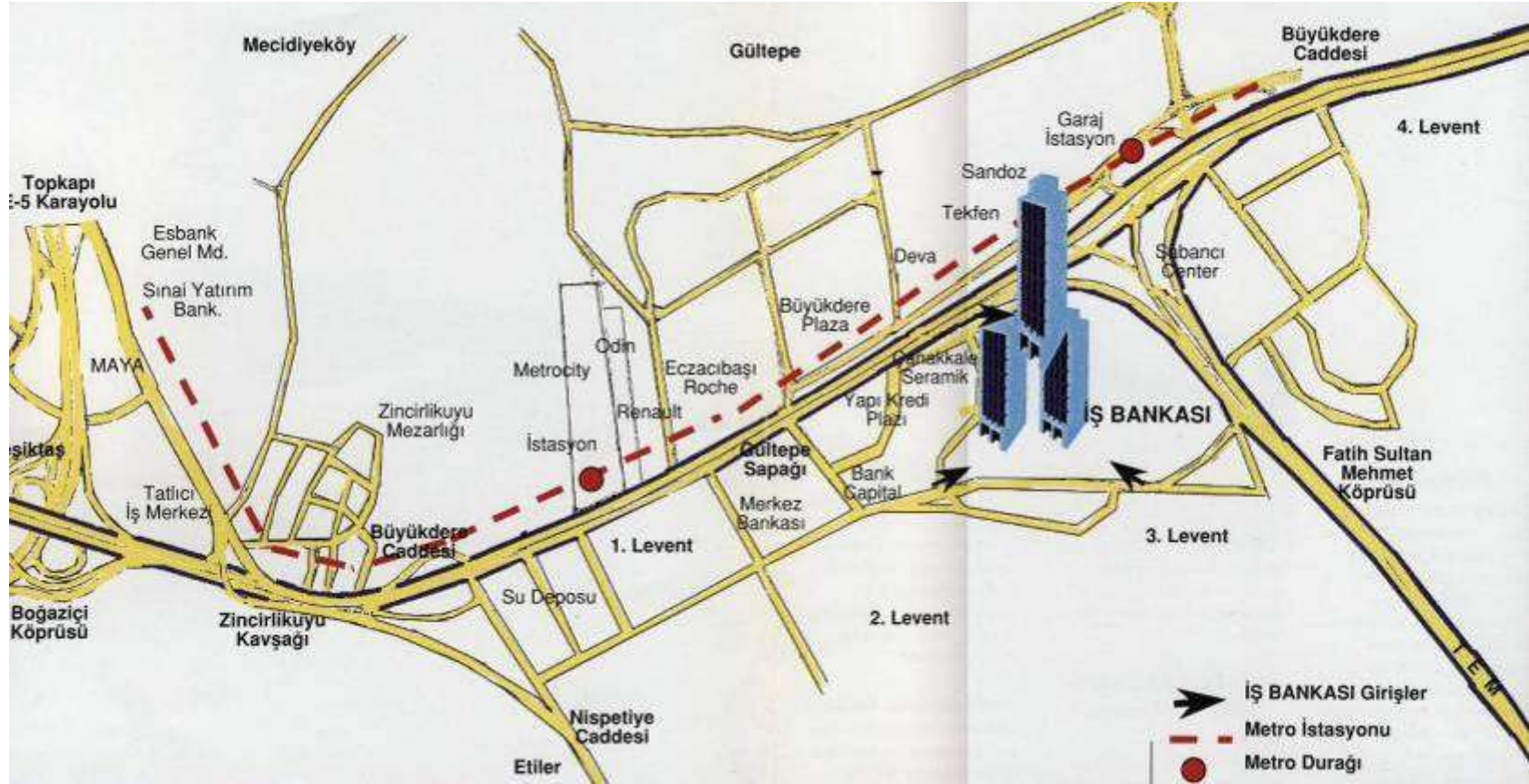
Eki :

- Konum krokisi
- Ulaşım krokisi
- İstanbul ana arter planı
- Vaziyet planı
- Vaziyet planı (3 boyutlu çizim)
- Yapı ruhsatı örneği
- Yapı kullanma izin belgesi örneği
- Kule arşı yerleşim planı (2 sayfa)
- Şematik kesit
- Fotoğraflar (11 adet / 5 sayfa)
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Değerleme sözleşmesi sureti

Değerlemeye Yardım Edenler:

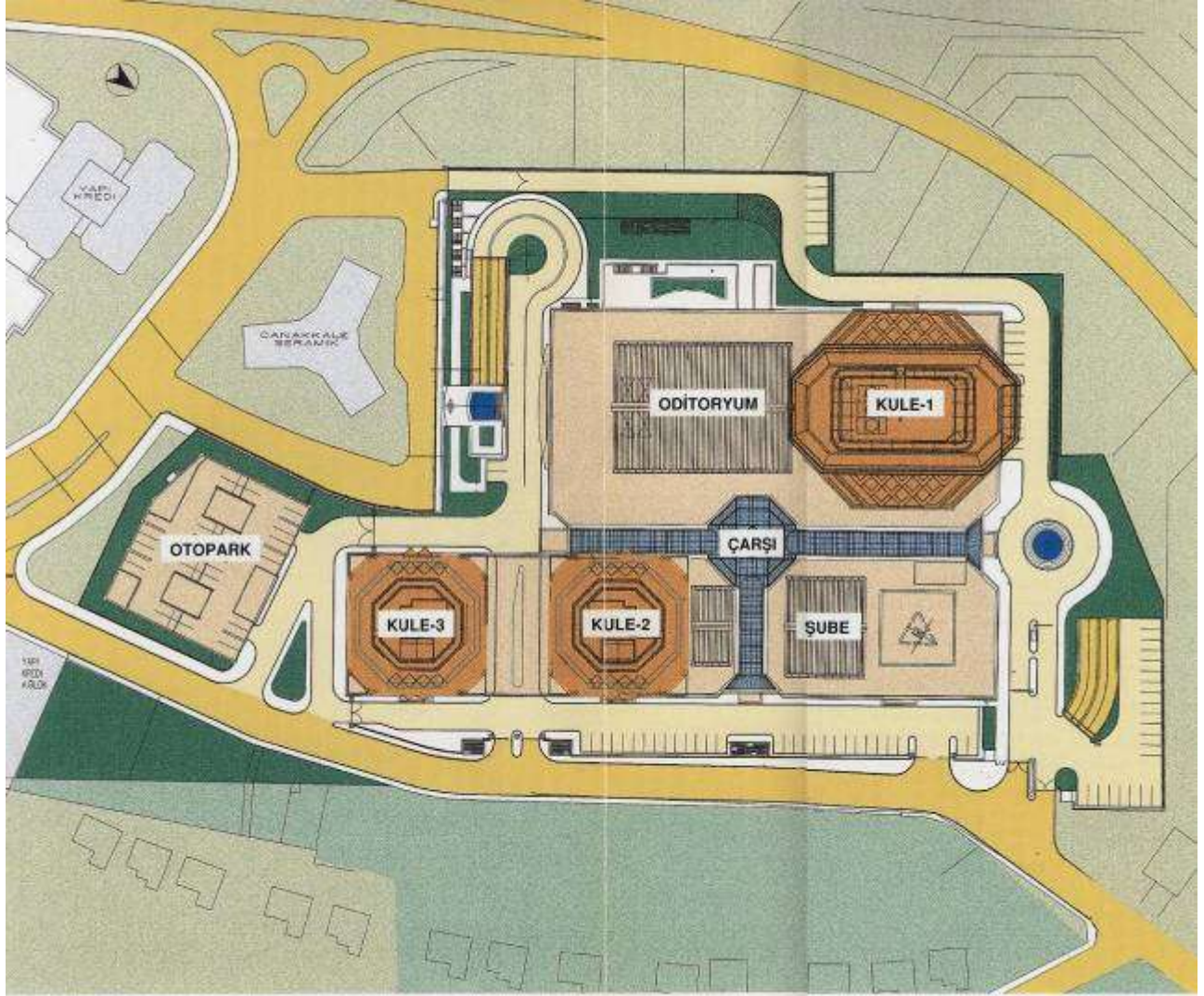
Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Değerleme Elemanı / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi





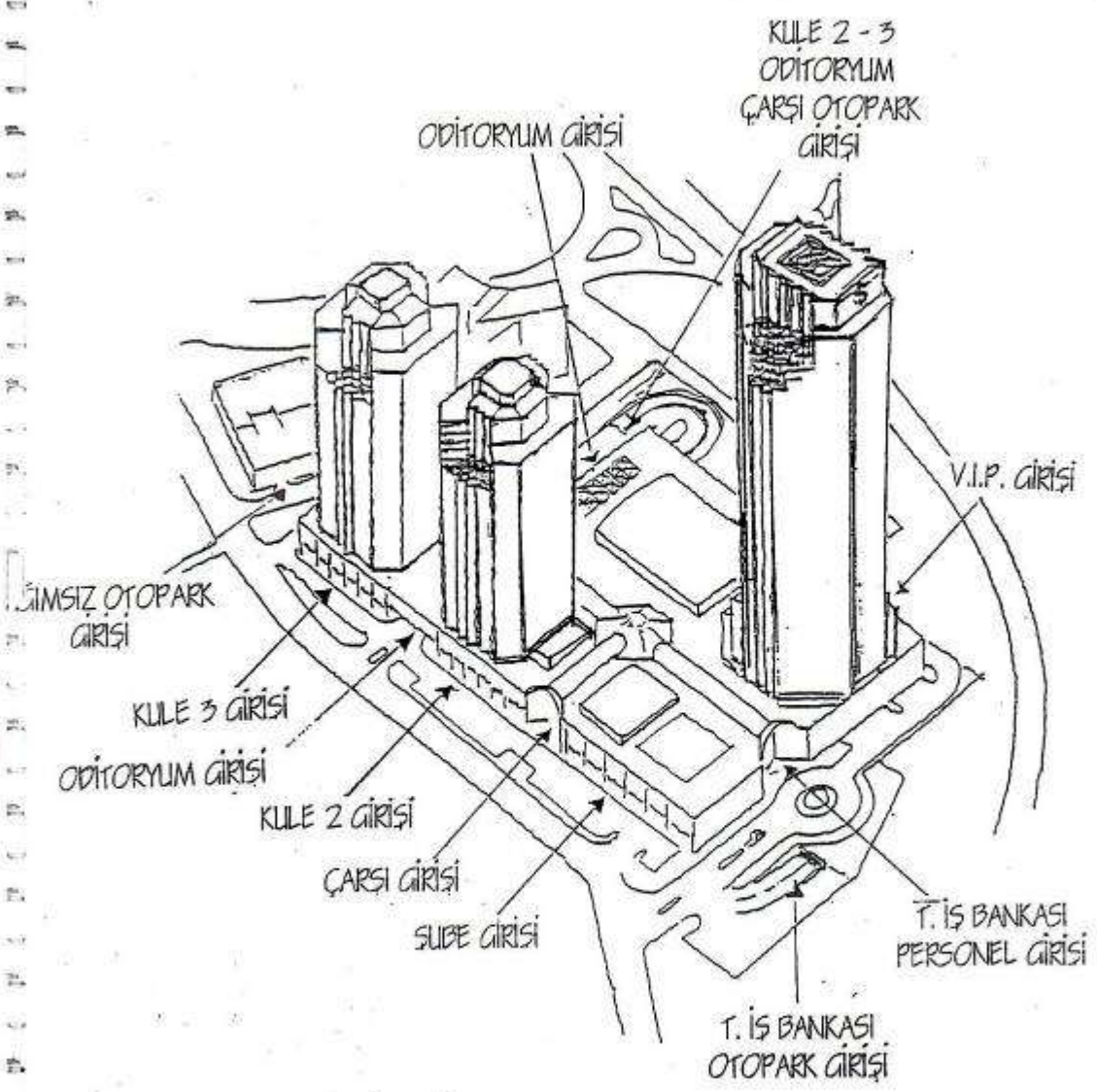


İSTANBUL ANA ARTER PLANI



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 300 718 B.01/36	
4. (BANKA BİNASI) Yeni yapı (İşyeri)		Rutbe/İhisarı Mah. Büyükdere Cad.		5. Patta No. 8.1	7. Ada No. 1420
8. Parel No. 1		9. İmar Durumu Tarihi 21/4/1995		10. İmar Durumu Numarası 1766	
11. Isınma Türü Fan coil		12. Yakıt Türü Doğalgaz		13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum BESİKTAŞ	
14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 29/5/1995 tarihli Tapu Müd.lük yazısı.		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası		16. Adı Soyadı / Ünvanı TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi 8	
19. Adresi TÜRKİYE İŞ BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Kurum Sicil Numarası		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Amacı		26. Daire Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı
1. Kule (41 Kat)				6 Zemin+41	41
2. Kule (27 Kat)				6 Zemin+27	34
3. Kule (27 Kat)				6 Zemin+27	34
Toplam		1	224.357m ²		
25. İnşaatın Toplam Maliyet Kısmı (Arsa Hariç) 327.471.477.200		36. Ara Olduğu Yıl 1995		37. Yapılan Arsa Değeri 388.635.000.000	
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 716.106.477.200		39. İskeletin Cinsi B.A.K.		40. İskelenin Dolgu Maddesi Tuğla	
41. Wıgma Yapının Cinsi		42. Ruhsat Eki Projeler		43. Devir Alan (FENNİ MESULÜN (TUS))	
44. Mimari Proje 16/6/1995- 2158		45. Statik Proje 16/6/1995- 2158		46. Adı Soyadı Mehmet Sülent ONEN Hülya DEMİR (İSTİFA ETTİ)	
47. Tesisat Projeleri		48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		49. İşleten TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Proje Koord.ve kontrollük Br.HARBIYE/İ. 51. Taahhüdü Yeşilbaaar Sok. No:21/64. İmzas. GÖSTEPE/İST.	
50. Dolgu Toplamı		51. Kurum Sicil No. 9877 (İSTİFA) / 14002		52. Oda Sicil No. 13957 (İSTİFA) / 4974	
53. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Ödüküleceği Yer		54. Ruhsatla İlgili Muhtelif Gelirler		55. Gelirin Mahiyeti	
56. Makbuz Tarihi		57. Makbuz No.		58. Tutarı (TL.)	
59. Açıklama		60. Otopark PARSSEL		61. Trafik Komisyonu	
62. Yei-Kanal Harcı		63. Bina-İnşaat Harcı		64. Ceza	
65. Toplam		66. Ruhsatla İlgili Muhtelif Gelirler		67. 3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22,23 ve 26 ncı maddelerinde göre işletilen tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.	
68. Düzenleyen Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Kısım Müdürü Halit ŞERBEHLİ İmar Şefi Hüseyin ÖZGEN 22/6/1995		69. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Müdür Muavini Mithat ŞERMEZ İmar ve Pl. Müdürü Erdem CONGAR		70. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası BELEDİYE BAŞKANI Y. Ahmet YOLDAR Tek. Başkan Yardımcısı 23 Haziran 1995	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

400127

1. Belgeyi veren kurum (ili, ilçesi) İstanbul İli Beşiktaş İlçesi Belediye Başkanlığı İmar ve Pl. Müdürlüğü		Kod	2. Belgenin tarihi 22.12.2000	3. Belgenin numarası 3309	4. Belgenin verişi maksadı Yapının Tamamı	Kod			
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 Kod KALORİFER	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 23.6.1995/1-36	17. Varsa ek ruhsatna- menin tarihi ve numarası 28.11.2000/1-38				
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN						
18. Adı soyadı/ünvanı A.Ş - İş.Gyo. A.Ş		Türkiye İş Bankası Kod	22. Adı soyadı/ünvanı Tepe İnşaat San.A.Ş		Kod	23. Kurum sicil numarası 363288-310670			
19. Bağlı olduğu vergi Dairesi Boğaziçi-Beşiktaş		20. Vergi Dairesi sicil numarası 4810059590 4810137715	24. Bağlı olduğu vergi dairesi Başkent			25. Vergi dairesi sicil numarası 8390037205			
21. Adresi İş Bankası Genel Müdürlüğü Beşiktaş			26. Adresi Beytepe köyü yolu No.5 Bilkent/Ankara						
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yörseyyes alanı kat say.	31. Yörseyyes alanı kat say.			
32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. m ² 'nin maliyeti	Kod	35. Yapının amiri	36. Yapının grubu			
Ortak alan+sığınak	-	124.847	6	41+2tes	k.49	173.02	710000	4	B
Mağaza	46	3428	6	27+2tes	k.35	113.61	710000	4	B
Oditoryum	1	4535	6	27+2tes	k.35	113.61	710000	4	B
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									
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Hava gazı <input checked="" type="checkbox"/> Doğal gaz <input checked="" type="checkbox"/> Klorifer <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu <input checked="" type="checkbox"/> Sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Kanali-zasyon <input type="checkbox"/> Foseptik <input checked="" type="checkbox"/> Asansör						Yapının ısı yalıtım katsayısı (K) 0,39			
1. 2. 3. nolu kuleler Banka oditoryum tamamlanmıştır. 1. kule bodrum+41 Nor.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 4 bağımsız bölüm mağaza - acentadır. 5.bod.katta sığınak vardır.									
46. Konutta ilgili özellikler				Daire sayısı	47. Dairelerinin özellikleri				
Konutun				-	Mutfak	Banyo			
Oda sayıları				-	Herla	Parke			
1	2	3	4	5	6	7+			
Toplam				olan	-	-			
Daire sayısı				olmayan	-	-			
Bir dairenin yüzölçümü				Toplam	-	-			
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar kanununun 30'ncü maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir. Tes. Prj. tas. tar. ve sayı 1.10.96/3908, 20.10.2000/3309 Mim. Prj. tas. tar. ve sayı 16.6.95/2158, 31.10.2000/3309									
BİNA MAHALİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER									
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih Nahit AKAR Tek. Eleman		49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih Suna YURTMEN Tek. Eleman		50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih N. DOĞAN 1. YILDIRIM Tek. Eleman					
				Yusuf TELATAR 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 BEREDİYE BAŞKANI ANI MA Ercüment ÇIKLER Teknik Başkan Yardımcısı						
			22.12.2000						





2 ve 3 Nolu Kuleleri'nin Görünümleri



Kule 2 – Giriş holü



Ofis





Kule 2 – 9. Kat holü



Ticari Otopark



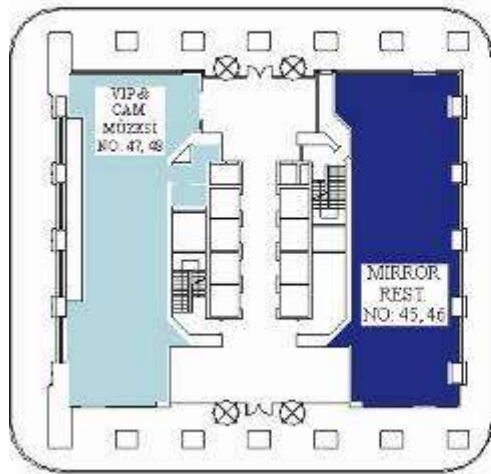
Çarşı Giriş Holü



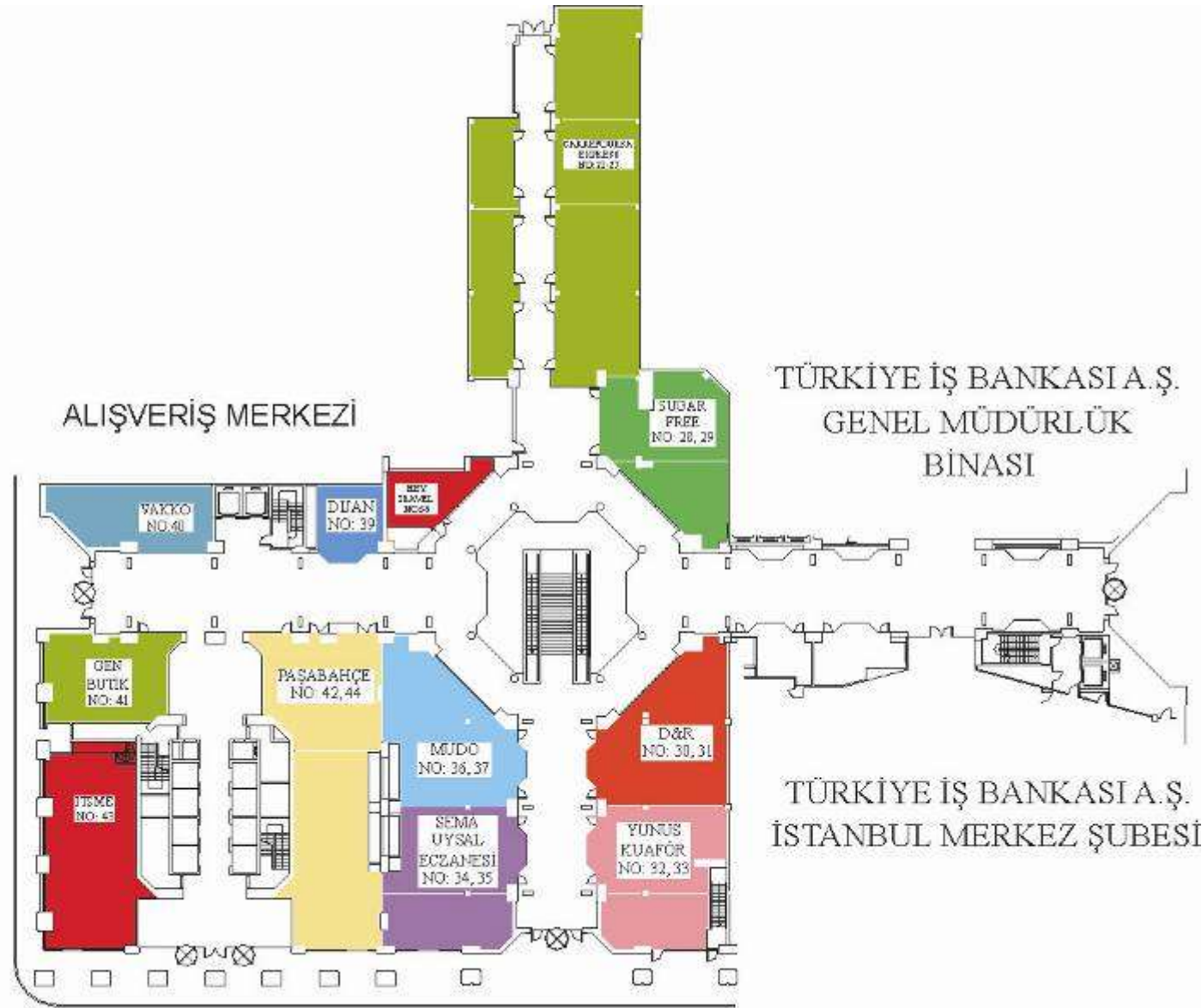
Kule 2 ve 3'ün alt katlarının görünümü



Kule Çarşı

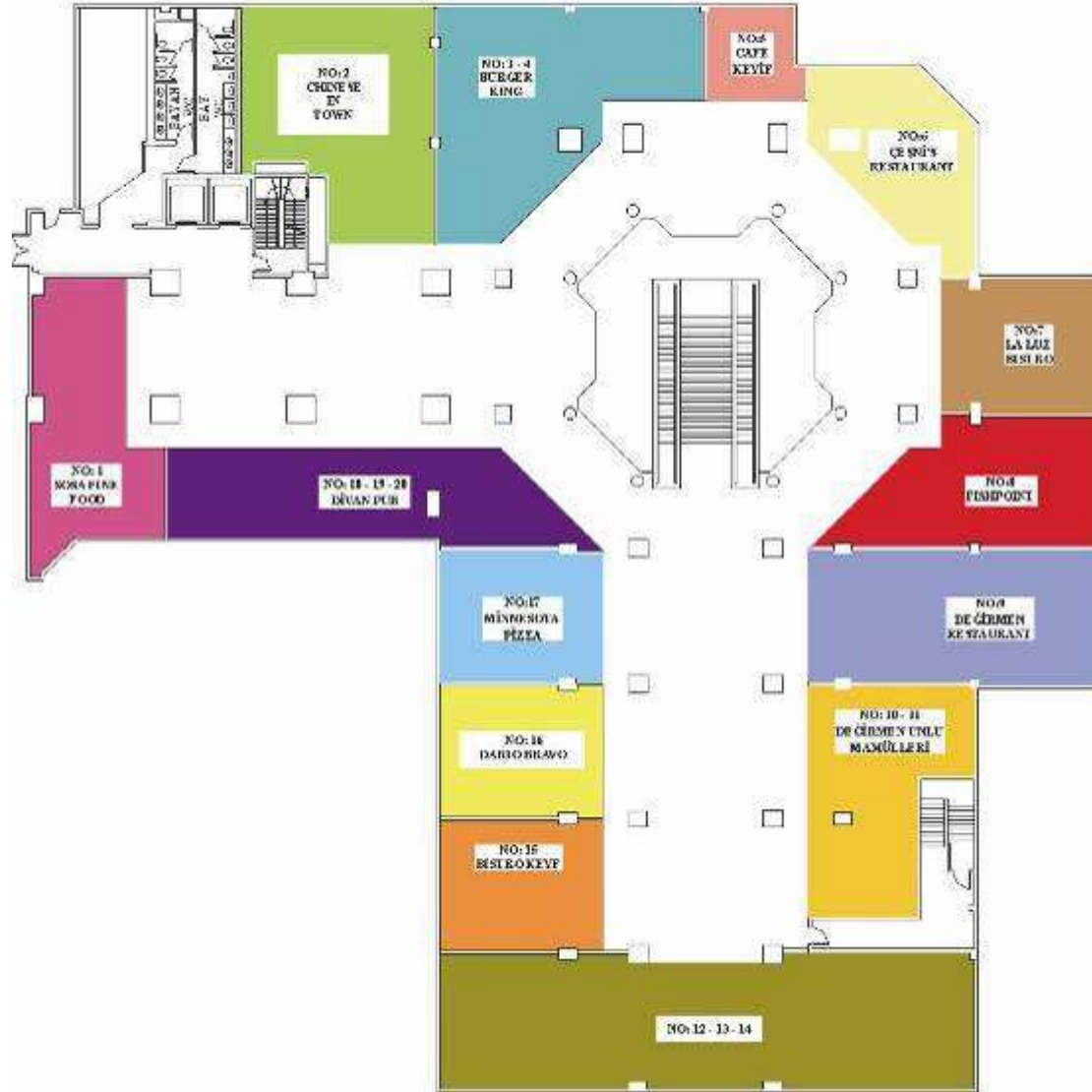


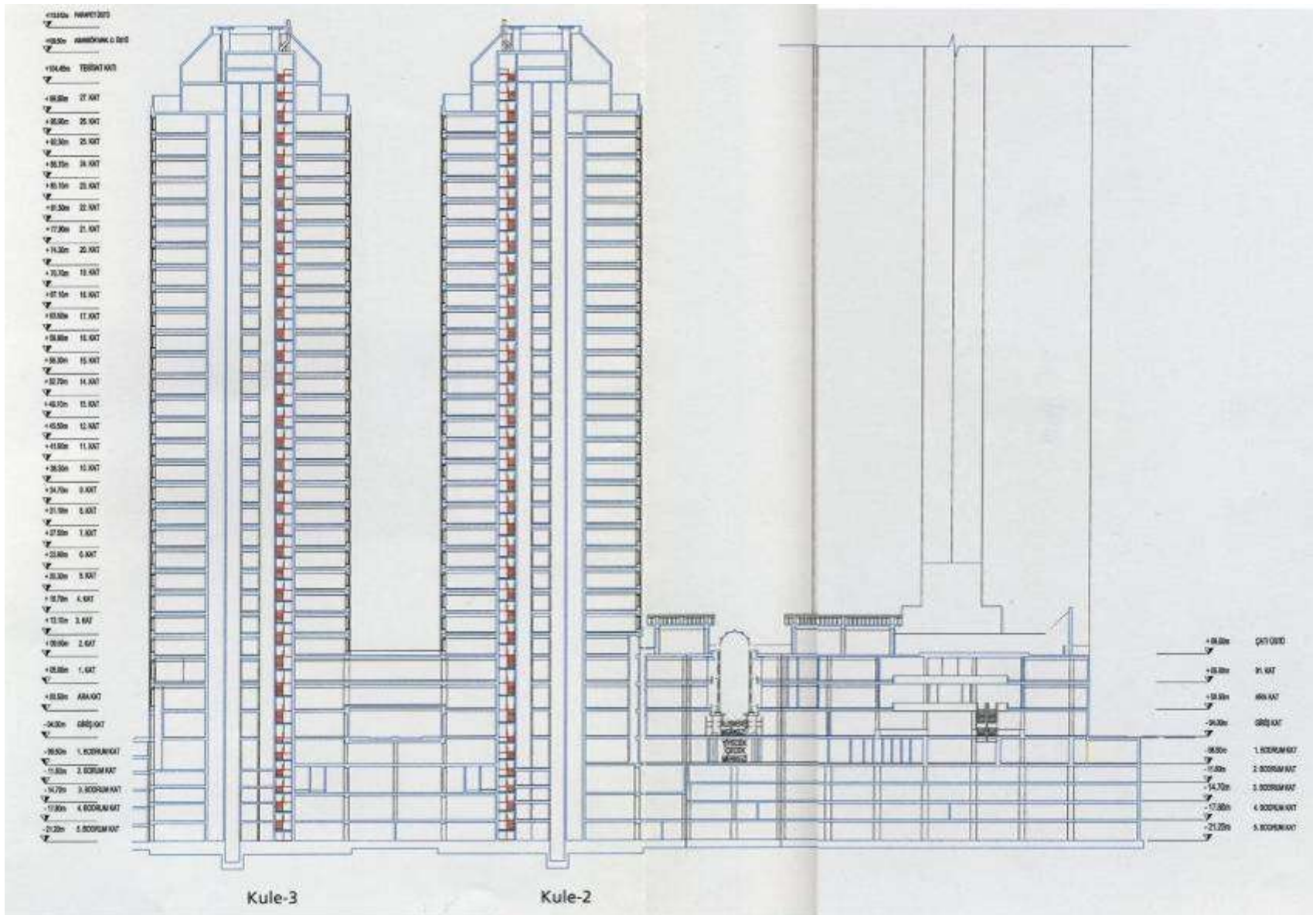
KULE 3



KULE 2

YIYECEK 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 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 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