

## DEĞERLEME RAPORU

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Kanyon Alışveriş Merkezi  
Büyükdere Caddesi, No: 185  
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** : **2009/8971**

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 03 Aralık 2009

**RAPOR TARİHİ** : 24 Aralık 2009

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, Kanyon Alışveriş Merkezi'nin İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısımlarının değer tesbitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

<b>MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....</b>	<b>3</b>
<b>TAPU KAYITLARI .....</b>	<b>4</b>
<b>TAPU TAKYİDATI.....</b>	<b>8</b>
<b>TAŞINMAZIN YERİ VE KONUMU .....</b>	<b>8</b>
<b>BÖLGE ANALİZİ .....</b>	<b>9</b>
<b>ULAŞIM .....</b>	<b>9</b>
<b>AÇIKLAMALAR.....</b>	<b>10</b>
<b>PROJENİN TANIMI .....</b>	<b>10</b>
<b>KANYON ALIŞVERİŞ MERKEZİ .....</b>	<b>11</b>
<b>DEĞERLENDİRME .....</b>	<b>13</b>
<b>FİYATLANDIRMA .....</b>	<b>13</b>
<b>SONUÇ .....</b>	<b>18</b>

## 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 sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir.
- PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER** :
- 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

<b>SAHİBİ</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ..1/2 EİS Eczacıbaşı İlaç San. ve Tic. A.Ş. ..1/2
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Şişli
<b>BUCAĞI</b>	: 2. Bölge
<b>MAHALLESİ</b>	: Mecidiyeköy
<b>SOKAĞI</b>	: Büyükdere Caddesi
<b>PAFTA NO</b>	: 303
<b>ADA NO</b>	: 1946
<b>PARSEL NO</b>	: 136
<b>ARSA ALANI</b>	: 29.427,34 m <sup>2</sup>
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: Kargir Bina (*)
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3187
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2006

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m <sup>2</sup> )	CİLT NO	SAHİFE NO
1	4. Bodrum	1	Dükkan	218/240000	26,73	113	11125
2	4. Bodrum	2	Dükkan	104/240000	12,75	113	11126
3	4. Bodrum	3	Dükkan	104/240000	12,75	113	11127
4	4. Bodrum	4	Dükkan	208/240000	25,50	113	11128
5	4. Bodrum	5	Dükkan	204/240000	25,01	113	11129
6	4. Bodrum	6	Dükkan	136/240000	16,68	113	11130
7	4. Bodrum	7	Dükkan	130/240000	15,94	113	11131
8	3. Bodrum	8	Dükkan	568/240000	69,64	113	11132
9	3. Bodrum	9	Dükkan	156/240000	19,13	113	11133
10	3. Bodrum	10	Dükkan	312/240000	38,26	113	11134
11	3. Bodrum	11	Dükkan	306/240000	37,52	113	11135
12	3. Bodrum	12	Dükkan	206/240000	25,26	113	11136
13	3. Bodrum	13	Dükkan	206/240000	25,26	113	11137
14	3. Bodrum	14	Dükkan	260/240000	31,88	113	11138
15	2. Bodrum	15	Dükkan	720/240000	88,28	113	11139
16	2. Bodrum	16	Dükkan	524/240000	64,25	113	11140
17	2. Bodrum	17	Dükkan	664/240000	81,42	113	11141
18	2. Bodrum	18	Süper Market	5795/240000	710,55	113	11142
19	2. Bodrum	19	Dükkan	1062/240000	130,22	113	11143
20	2. Bodrum	20	Dükkan	596/240000	73,08	113	11144
21	2. Bodrum	21	Dükkan	808/240000	99,07	113	11145
22	2. Bodrum	22	Dükkan	734/240000	90,00	113	11146
23	2. Bodrum	23	Dükkan	682/240000	83,62	113	11147
24	2. Bodrum	24	Dükkan	570/240000	69,89	113	11148
25	2. Bodrum	25	Dükkan	674/240000	82,64	113	11149
26	2. Bodrum	26	Dükkan	690/240000	84,60	113	11150
27	2. Bodrum	27	Dükkan	736/240000	90,24	113	11151
28	2. Bodrum	28	Dükkan	804/240000	98,58	113	11152
29	2. Bodrum	29	Dükkan	1014/240000	124,33	113	11153
30	2. Bodrum	30	Dükkan	602/240000	73,81	113	11154

(\*) 16.09.2009 tarih ve 13524 yevmiye no ile kat mülkiyetine geçilmiştir.

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m <sup>2</sup> )	CİLT NO	SAHİFE NO
31	2. Bodrum	31	Dükkan	480/240000	58,85	113	11155
32	2. Bodrum	32	Dükkan	392/240000	48,06	113	11156
33	2. Bodrum	33	Dükkan	432/240000	52,97	113	11157
34	2. Bodrum	34	Dükkan	310/240000	38,01	113	11158
35	2. Bodrum	35	Dükkan	540/240000	66,21	113	11159
36	2. Bodrum	36	Dükkan	462/240000	56,65	113	11160
37	2. Bodrum	37	Dükkan	538/240000	65,97	113	11161
38	2. Bodrum	38	Dükkan	488/240000	59,84	113	11162
39	2. Bodrum	39	Dükkan	498/240000	61,06	113	11163
40	2. Bodrum	40	Dükkan	380/240000	46,59	113	11164
41	2. Bodrum	41	Dükkan	376/240000	46,10	113	11165
42	2. Bodrum	42	Dükkan	394/240000	48,31	113	11166
43	2. Bodrum	43	Dükkan	542/240000	66,46	113	11167
44	2. Bodrum	44	Dükkan	3112/240000	381,57	113	11168
45	2. Bodrum	45	Dükkan	1346/240000	165,04	113	11169
46	2. Bodrum	46	Dükkan	198/240000	24,28	113	11170
47	2. Bodrum	47	Dükkan	206/240000	25,26	113	11171
48	2. Bodrum	48	Dükkan	206/240000	25,26	113	11172
49	2. Bodrum	49	Dükkan	206/240000	25,26	113	11173
50	2. Bodrum	50	Dükkan	206/240000	25,26	113	11174
51	2. Bodrum	51	Dükkan	206/240000	25,26	114	11175
52	2. Bodrum	52	Dükkan	290/240000	35,56	114	11176
53	2. Bodrum	53	Dükkan	1470/240000	180,24	114	11177
54	2. Bodrum	54	Dükkan	496/240000	60,82	114	11178
55	2. Bodrum	55	Dükkan	590/240000	72,34	114	11179
56	2. Bodrum	56	Dükkan	794/240000	97,36	114	11180
57	2. Bodrum	57	Dükkan	162/240000	19,86	114	11181
58	2. Bodrum	58	Dükkan	152/240000	18,64	114	11182
59	2. Bodrum	59	Dükkan	1036/240000	127,03	114	11183
60	2. Bodrum	60	Dükkan	916/240000	112,31	114	11184
61	2. Bodrum	61	Dükkan	916/240000	112,31	114	11185
62	2. Bodrum	62	Dükkan	1036/240000	127,03	114	11186
63	2. Bodrum	63	Dükkan	426/240000	52,23	114	11187
64	1. Bodrum	64	Dükkan	1200/240000	147,14	114	11188
65	1. Bodrum	65	Dükkan	6198/240000	759,96	114	11189
66	1. Bodrum	66	Dükkan	2828/240000	346,75	114	11190
67	1. Bodrum	67	Dükkan	698/240000	85,58	114	11191
68	1. Bodrum	68	Dükkan	674/240000	82,64	114	11192
69	1. Bodrum	69	Dükkan	452/240000	55,42	114	11193
70	1. Bodrum	70	Dükkan	1626/240000	199,37	114	11194
71	1. Bodrum	71	Dükkan	1230/240000	150,82	114	11195
72	1. Bodrum	72	Dükkan	456/240000	55,91	114	11196
73	1. Bodrum	73	Dükkan	456/240000	55,91	114	11197
74	1. Bodrum	74	Dükkan	1136/240000	139,29	114	11198
75	1. Bodrum	75	Dükkan	1454/240000	178,28	114	11199
76	1. Bodrum	76	Dükkan	462/240000	56,65	114	11200
77	1. Bodrum	77	Dükkan	556/240000	68,17	114	11201
78	1. Bodrum	78	Dükkan	650/240000	79,70	114	11202
79	1. Bodrum	79	Dükkan	528/240000	64,74	114	11203
80	1. Bodrum	80	Dükkan	490/240000	60,08	114	11204
81	1. Bodrum	81	Dükkan	506/240000	62,41	114	11205
82	1. Bodrum	82	Dükkan	372/240000	45,61	114	11206
83	1. Bodrum	83	Dükkan	520/240000	63,76	114	11207
84	1. Bodrum	84	Dükkan	394/240000	48,31	114	11208

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m <sup>2</sup> )	CİLT NO	SAHİFE NO
85	1. Bodrum	85	Dükkan	468/240000	57,38	114	11209
86	1. Bodrum	86	Dükkan	406/240000	49,78	114	11210
87	1. Bodrum	87	Dükkan	812/240000	99,56	114	11211
88	1. Bodrum	88	Dükkan	536/240000	65,72	114	11212
89	1. Bodrum	89	Dükkan	392/240000	48,06	114	11213
90	1. Bodrum	90	Dükkan	440/240000	53,95	114	11214
91	1. Bodrum	91	B. Mağaza	4550/240000	557,89	114	11215
92	1. Bodrum	92	Dükkan	132/240000	16,19	114	11216
93	1. Bodrum	93	Dükkan	172/240000	21,09	114	11217
94	1. Bodrum	94	Dükkan	172/240000	21,09	114	11218
95	1. Bodrum	95	Dükkan	172/240000	21,09	114	11219
96	1. Bodrum	96	Dükkan	172/240000	21,09	114	11220
97	1. Bodrum	97	Dükkan	172/240000	21,09	114	11221
98	1. Bodrum	98	Dükkan	280/240000	34,33	114	11222
99	1. Bodrum	99	Dükkan	1020/240000	125,07	114	11223
100	1. Bodrum	100	Dükkan	472/240000	57,87	114	11224
101	1. Bodrum	101	Dükkan	504/240000	61,80	114	11225
102	1. Bodrum	102	Dükkan	196/240000	24,03	114	11226
103	1. Bodrum	103	Dükkan	960/240000	117,71	114	11227
104	1. Bodrum	104	Dükkan	398/240000	48,80	114	11228
105	1. Bodrum	105	Dükkan	428/240000	52,48	114	11229
106	1. Bodrum	106	Dükkan	428/240000	52,48	114	11230
107	1. Bodrum	107	Dükkan	398/240000	48,80	114	11231
108	1. Bodrum	108	Dükkan	960/240000	117,71	114	11232
109	1. Bodrum	109	Dükkan	298/240000	36,54	114	11233
110	Zemin	110	Dükkan	1166/240000	142,97	114	11234
111	Zemin	111	Dükkan	6128/240000	751,38	114	11235
112	Zemin	112	Dükkan	570/240000	69,89	114	11236
113	Zemin	113	Dükkan	428/240000	52,48	114	11237
114	Zemin	114	Dükkan	446/240000	54,69	114	11238
115	Zemin	115	Dükkan	346/240000	42,42	114	11239
116	Zemin	116	Dükkan	470/240000	57,63	114	11240
117	Zemin	117	Dükkan	474/240000	58,12	114	11241
118	Zemin	118	Dükkan	536/240000	65,72	114	11242
119	Zemin	119	Dükkan	470/240000	57,63	114	11243
120	Zemin	120	Dükkan	514/240000	63,02	114	11244
121	Zemin	121	Dükkan	514/240000	63,02	114	11245
122	Zemin	122	Dükkan	514/240000	63,02	114	11246
123	Zemin	123	Dükkan	372/240000	45,61	114	11247
124	Zemin	124	Dükkan	682/240000	83,62	114	11248
125	Zemin	125	Dükkan	432/240000	52,97	114	11249
126	Zemin	126	Dükkan	432/240000	52,97	114	11250
127	Zemin	127	Dükkan	536/240000	65,72	114	11251
128	Zemin	128	Dükkan	472/240000	57,87	114	11252
129	Zemin	129	Dükkan	488/240000	59,84	114	11253
130	Zemin	130	Dükkan	488/240000	59,84	114	11254
131	Zemin	131	Dükkan	350/240000	42,91	114	11255
132	Zemin	132	Dükkan	350/240000	42,91	114	11256
133	Zemin	133	Dükkan	488/240000	59,84	114	11257
134	Zemin	134	Dükkan	488/240000	59,84	114	11258
135	Zemin	135	Dükkan	488/240000	59,84	114	11259
136	Zemin	136	Dükkan	488/240000	59,84	114	11260
137	Zemin	137	Dükkan	512/240000	62,78	114	11261
138	Zemin	138	Dükkan	1382/240000	169,45	114	11262

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m <sup>2</sup> )	CİLT NO	SAHİFE NO
139	Zemin	139	Dükkan	1348/240000	165,28	114	11263
140	Zemin	140	Dükkan	2074/240000	254,30	114	11264
141	Zemin	141	Dükkan	2428/240000	297,71	114	11265
142	Zemin	142	Dükkan	196/240000	24,03	114	11266
143	Zemin	143	Dükkan	260/240000	31,88	114	11267
144	Zemin	144	Dükkan	190/240000	23,30	114	11268
145	Zemin	145	Dükkan	172/240000	21,09	114	11269
146	Zemin	146	Dükkan	172/240000	21,09	114	11270
147	Zemin	147	Dükkan	172/240000	21,09	114	11271
148	Zemin	148	Dükkan	280/240000	34,33	114	11272
149	Zemin	149	Dükkan	62/240000	7,60	114	11273
150	Zemin	150	Dükkan	452/240000	55,42	115	11274
151	Zemin	151	Dükkan	534/240000	65,48	115	11275
152	Zemin	152	Dükkan	524/240000	64,25	115	11276
153	Zemin	153	Dükkan	1366/240000	167,49	115	11277
154	Zemin	154	Dükkan	412/240000	50,52	115	11278
155	Zemin	155	Dükkan	556/240000	68,17	115	11279
156	Zemin	156	Dükkan	546/240000	66,95	115	11280
157	Zemin	157	Dükkan	556/240000	68,17	115	11281
158	Zemin	158	Dükkan	412/240000	50,52	115	11282
159	Zemin	159	Dükkan	1366/240000	167,49	115	11283
160	Zemin	160	Dükkan	204/240000	25,01	115	11284
161	Zemin	161	Dükkan	204/240000	25,01	115	11285
162	Zemin	162	Dükkan	285/240000	34,94	115	11286
163	1	163	Spor Merkezi	252/240000	30,90	115	11287
164	1	164	Dükkan	7286/240000	893,36	115	11288
165	1	165	Dükkan	742/240000	90,98	115	11289
166	1	166	Dükkan	658/240000	80,68	115	11290
167	1	167	Dükkan	1014/240000	124,33	115	11291
168	1	168	Dükkan	560/240000	68,66	115	11292
169	1	169	Dükkan	598/240000	73,32	115	11293
170	1	170	Dükkan	472/240000	57,87	115	11294
171	1	171	Dükkan	678/240000	83,13	115	11295
172	1	172	Dükkan	794/240000	97,36	115	11296
173	1	173	Dükkan	964/240000	118,20	115	11297
174	1	174	Dükkan	562/240000	68,91	115	11298
175	1	175	Dükkan	902/240000	110,60	115	11299
176	1	176	Dükkan	1858/240000	227,82	115	11300
177	1	177	Dükkan	682/240000	83,62	115	11301
178	1	178	Restaurant	1958/240000	240,08	115	11302
179	1	179	Restaurant	4002/240000	490,70	115	11303
180	1	180	Sinema	162/240000	19,86	115	11304
181	1	181	Sinema	74/240000	9,07	115	11305
182	1	182	Sinema	74/240000	9,07	115	11306
183	1	183	Sinema	162/240000	19,86	115	11307
184	1	184	Dükkan	82/240000	10,05	115	11308
185	1	185	Dükkan	386/240000	47,33	115	11309
186	1	186	Dükkan	386/240000	47,33	115	11310
187	1	187	Dükkan	72/240000	8,83	115	11311
188	2	188	Spor Merkezi	1914/240000	234,68	115	11312
189	2	189	Sinema	238/240000	29,18	115	11313
190	2	190	Sinema	168/240000	20,60	115	11314
191	2	191	Sinema	102/240000	12,51	115	11315
192	2	192	Sinema	168/240000	20,60	115	11316
193	2	193	Sinema	238/240000	29,18	115	11317
194	3	205	Spor Merkezi	824/240000	101,03	115	11329
195	3	206	Teras Kafe	1754/240000	215,06	115	11330

## TAPU TAKYİDATI

İstanbul İli, Şişli İlçesi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede rapor konusu bağımsız bölümler üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup aşağıda belirtilen tesbitlerde bulunulmuştur.

### Şerhler Bölümü :

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (25.05.2005 tarih ve 6296 yevmiye no ile)

### Hak ve Mükellefiyetler Bölümü :

- 93 parsel aleyhine, 136 parsel lehine geçit hakkı. (18.01.2006 tarih ve 442 yevmiye no ile)

### Beyanlar Bölümü :

- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.09.2009 tarih ve 13524 yevmiye no ile)

## TAŞINMAZIN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, Levent Semt, Büyükdere Caddesi üzerinde 185 kapı nolu yerde konumlu **Kanyon Alışveriş Merkezi**'dir.

Fatih Sultan Mehmet Köprüsü Çevreyolu Levent Kavşağı'na 400 m., Boğaziçi Köprüsü Çevreyolu'na 1,2 km. mesafedeki taşınmazın, yakın çevresinde Polat Plaza, Yapı Kredi Plaza, İş Bankası Kuleleri, Sabancı Center, Metrocity, Deva Holding ve Garanti Bankası Genel Müdürlük binaları gibi önemli yapılar yer almaktadır.

İstanbul'un en önemli iş merkezi bölgelerinden biri olan Zincirlikuyu – Maslak aksı üzerinde konumlanan ve Büyükdere Caddesi'ne cepheli olan taşınmaz, çevresinin yüksek ticari potansiyeli, Taksim, Mecidiyeköy, Maslak gibi merkezlere, Boğaz köprüleri çevreyollarına yakınlığı ve Levent Metro İstasyonu'na direkt bağlantısı ile bölgede inşaat yatırım yapılabilecek arsaların azlığı şeklinde özetlenebilecek önemli ayrıcalıkları nedeniyle yüksek bir değere sahiptir.



## BÖLGE ANALİZİ

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

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

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

## ULAŞIM

Zincirlikuyu – Maslak aksında oldukça merkezi bir konumda yer alan taşınmazın ulaşım bağlantısı, ana arter olan Büyükdere Caddesi'nin yanı sıra Taksim 4. Levent arasında hizmete girmiş bulunan Metro'nun sağladığı imkânlarla çok güçlü bir durumdadır.

Konu taşınmazın tüm çevreyollarına ve ana arterlerin kavşak noktalarına yakın olmasıyla birlikte kompleksten Levent Metro İstasyonu'na direkt bağlantı olması büyük avantaj sağlamaktadır.

### **Taşınmazın bazı noktalara olan mesafesi ise şöyledir :**

Fatih Sultan Mehmet Köprüsü Çevreyolu.....	400 m.
Boğaziçi Köprüsü Çevreyolu.....	1,2 km.
Beşiktaş.....	4 km.
Maslak.....	4 km.
Taksim.....	6 km.
Atatürk Havaalanı.....	23 km.

## AÇIKLAMALAR

### PROJENİN TANIMI

"**Kanyon Projesi**", konut, ofis, alışveriş merkezi ve sinema - eğlence fonksiyonlarını bünyesinde bulunduran büyük bir kompleks olup toplam inşaat alanı **250.428 m<sup>2</sup>**'dir. Avan proje ve bazı uygulama projeleri ARUP Mühendislik ve Mimarlık Ltd. Şti., mimari projeleri ise The Jerde Partnership Int. Inc. ve Tabanlıoğlu Mimarlık Danışmanlık Ltd. Şti. tarafından hazırlanmıştır.

Kaba inşaat işleri Tepe İnşaat Sanayi A.Ş. tarafından gerçekleştirilen projenin yönetim ve kontrollük hizmetleri ise Eczacıbaşı ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın ortak olarak oluşturdukları teknik ekip tarafından yürütülmüştür.

Kompleksin Büyükdere Caddesi'ne göre  $\pm 0,00$  kotunun altında 8 bodrum kat bulunmaktadır. Bodrum katların 8 ila 3. katları otopark, sığınak, depo ve teknik hacimlerden oluşmaktadır. 2. bodrum kattan itibaren yukarı doğru 4 katta alışveriş merkezi yer almaktadır. Ayrıca 3. ve 4. bodrum katlar ile 2. ve 3. normal katlarda da iş yerleri bulunmaktadır.

Sinema - eğlence bloğu diğer binalardan ayrı ancak alışveriş merkezi ile bir bütünlük içerisinde tasarlanmış olup 2. bodrum, 1. bodrum ve zemin katlarında dükkanlar, 1. ve 2. normal katlarında 9 adet sinema salonu ile teras katında bulunan kafeteryadan oluşmaktadır.

Konutlar 2. normal kattan itibaren yükselen ve biri 11, diğeri 17 katlı iki blokta yer almaktadır.

Ofis bloğu ise Büyükdere Caddesi'ne göre zemin kat, restaurant katı (halihazırda D&R firması tarafından mağaza olarak kullanılan), 25 adet ofis katı ve 1 adet tesisat katı olmak üzere toplam 28 katlıdır.

## KANYON ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Kanyon Alışveriş Merkezi, açıldığı tarih olan 31 Mayıs 2006'dan bu yana önemli bir cazibe merkezi haline gelmiştir. Bu durum, yeni olmasının ve bünyesinde Türkiye'de ve İstanbul'da ilk defa faaliyete geçen mağazalar ve iş yerlerini barındırmasının yanı sıra özellikle farklı ve alışılmadık dışında bir mimari konseptte sahip olmasından kaynaklanmaktadır. Bu farklılığı yaratan en önemli unsur, benzer komplekslerdeki klasik kapalı alanlar yerine sirkülasyon ve çeşitli performans alanlarının büyük bölümünün atmosfere açık şekilde tasarlanmış olmasıdır. Ayrıca bu alanlarda zengin bir peyzaj düzenlemesi yapılmış ve ziyaretçilerin mümkün olduğunca doğal bir ortamda ve açık havada bulunmaları sağlanmıştır.

Alışveriş merkezi, sinema-eğlence bloğu ile bir bütünlük içerisinde tasarlanmış olup toplam 195 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

İş yerleri, ince imalatları kiracılara bırakılmak suretiyle teslim edilmiştir. Halihazırda firmaların ihtiyaçlarına göre dükkânların bazıları birleştirilmiş, bazıları ise bölünmüştür. Alışveriş merkezinin tamamına yakını kiraya verilmiş durumdadır.

Alışveriş merkezinin satışa / kiralamaya esas net alanı 36.894,50 m<sup>2</sup>, sinema - eğlence bloğunun satışa / kiralamaya esas net alanı ise 2.046 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 195 adet bağımsız bölümün satışa / kiralamaya esas toplam alanı **net 38.940,50 m<sup>2</sup>**'dir. Ofis bloğunun 1. normal katı, alışveriş merkezi içerisinde mütalaa edildiğinden bu bölümde değerlendirilmiştir.

Alışveriş merkezinin İş GYO'nun 1/2 hissesine düşen net kullanım alanı **19.470,25 m<sup>2</sup>**'dir.

Alışveriş merkezinin genel özellikleri ise şöyledir.

- Alışveriş merkezi, kompleksin 2. bodrum ila 1. normal katları arasında toplam 4 katta konumlandırılmıştır. Ayrıca 3. ve 4. bodrum katları ile 2. ve 3. normal katlarda iş yerleri bulunmaktadır.
- Alışveriş merkezi için bodrum katlarında yaklaşık 55.000 m<sup>2</sup> otopark alanı ayrılmıştır.
- Otopark katları ile alışveriş katları arasındaki düşey sirkülasyon 2 ayrı çekirdekte 4 adet asansör, 24 adet yürüyen merdiven ve 8 adet yürüyen bantlarla sağlanmaktadır. Alışveriş merkezinin katları arasındaki düşey sirkülasyon da yine asansörler ve yürüyen merdivenler ile sağlanmaktadır.
- Alışveriş merkezine 35 adet klima santrali, 3 adet sıcak su kazanı, 6 adet jeneratör ile 6 adet trafo hizmet etmektedir. Su deposu 1.200 tonluktur.
- Ziyaretçi ve personel girişlerinde X-ray cihazları ile kapı tipi metal dedektörler mevcuttur. Otopark girişlerine yol kesici blokerlar ve bariyerler yerleştirilmiştir.
- Bina 3.500 noktalı BAS bina otomasyon sistemiyle kontrol edilmektedir.

## DEĞERLENDİRME

Alışveriş merkezinin değerine etki eden özet faktörler :

### **Olumlu etkenler :**

- Merkezi konumu,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Büyükdere Caddesi üzerinde yer alması,
- Levent metro istasyonuna direkt bağlantısının olması,
- TEM ve D100 (E-5) Karayolları arasında konumlanması,
- Farklı kullanım fonksiyonlarına sahip olması,
- Müşteri celbi,
- Reklâm kabiliyeti,
- Çevrede, özellikle Büyükdere Caddesi üzerinde boş arsaların azlığı,
- Bölgeye olan talebin her geçen gün artması,
- Çevrenin ticari potansiyeli,
- Özgün mimarisi nedeniyle cazibe merkezi haline gelmiş olması.

## 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 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 nedenleriyle; satılık arsa bulunamamıştır.

**Dolayısıyla Maliyet Yaklaşımı yönteminin sağlıklı şekilde uygulanması mümkün olmamıştır.**

### B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Bu yöntemde kompleksin yakın çevresindeki ve Avrupa yakasının belli başlı finans ve iş merkezi bölgelerindeki emsal yapılar üzerinde kat bazında ayrıntılı piyasa rayiç araştırmaları yapılmış ve bu araştırmalarda;

- Banka şubesi veya mağaza olarak kullanılan, zemin katların **m<sup>2</sup>** satış değerlerinin (\*) **10.000 – 15.000 TL,**
- Çarşı, pasaj, health club, kafeterya, lokanta vs. amaçlı kullanılan katların **m<sup>2</sup>** satış değerlerinin (\*) **6.000 – 11.000 TL,**

aralığında olduğu belirlenmiştir.

- (\*) Bu birim değerler, lokasyonun yanı sıra taşınmazın parsiyel (ofis ya da kat bazında) veya bütün halde (komple bina) kiraya verilmesine 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 gerçekleşmektedir.

Bu tesbitlerden hareketle arşivimizdeki bilgilerden de yararlanılarak; rapor konusu Kanyon Alışveriş Merkezi'nin İş GYO mülkiyetinde olan kısmı için bir bütün halinde takdir olunan ortalama (\*) m<sup>2</sup> birim ve toplam değerleri aşağıda sunulmuştur. Değerlendirmede alışveriş merkezi için (sinemalar da dahil) satışa esas net kullanım alanları dikkate alınmıştır.

BÖLÜM ADI	SATIŞA ESAS ALANI (m <sup>2</sup> )	TAKDİR OLUNAN m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
Alışveriş Merkezi	19.470,25	13.500	262.850.000

(\*) Bu ortalama birim değerlerin tesbitinde şerefiye farkları dikkate alınarak bağımsız bölümler için ayrı ayrı değerler saptanmış ve bu değerlerin toplamlarından oluşan tutarlar toplam alanlara 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 17'deki tablonun üst bölümünde sunulmuştur.

#### **Reel İskonto Oranı :**

Reel iskonto oranı, sektörün özellikleri ve halihazır durumu ile uzun süreli kira sözleşmelerinin mevcudiyeti dikkate alınarak % 8 olarak belirlenmiştir.

### **Kira Gelirleri :**

İş GYO yetkilileri ile yapılan görüşmelerde elde edinilen bilgiler sonucunda alışveriş merkezinin İş GYO mülkiyetinde olan kısmı için aylık kira geliri - ortak alanlardaki stand ve reklam gelirleri ile otoparktan elde edilen gelir de dahil olmak üzere – 2010 yılında ortalama 1.200.000,-USD mertebesinde öngörülmüştür. 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 17’de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere Kanyon Alışveriş Merkezi’nin İş GYO A.Ş. mülkiyetindeki bölümlerinin bugünkü finansal değeri yaklaşık 264.530.000,-TL olarak bulunmuştur.

**Görüleceği üzere 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 birinci yöntemle bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 262.850.000,-TL olarak belirlenmiştir.**



**KANYON AVM**

(TL)

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

Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	19.470											
Aylık Kira Değeri (USD)		1.200.000	1.224.000	1.248.480	1.273.450	1.298.919	1.324.897	1.351.395	1.378.423	1.405.991	1.434.111	1.462.793

24/12/2009 USD/TL	1,526
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%
A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI)	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%

Dönem Sonu Kuru	1,526	1,574	1,620	1,668	1,717	1,767	1,819	1,873	1,933	1,990	2,049	2,109
Ortalama Kur	1,526	1,550	1,597	1,644	1,692	1,742	1,793	1,846	1,903	1,962	2,020	2,079

Reel İskonto Oranı	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%
1 / İskonto Faktörü	1,00	1,14	1,29	1,47	1,66	1,89	2,14	2,42	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	22.319.096	23.457.026	24.629.877	25.861.371	27.154.439	28.512.161	29.937.769	31.480.215	33.100.695	34.755.729	36.493.516
---------------------	---	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Serbest Nakit Akımı	0	22.319.096	23.457.026	24.629.877	25.861.371	27.154.439	28.512.161	29.937.769	31.480.215	33.100.695	34.755.729	36.493.516
---------------------	---	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Uç Değer 456.168.949

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	19.595.345	18.143.580	16.799.611	15.555.195	14.402.959	13.336.073	12.348.216	11.433.781	10.586.605	9.802.412	9.076.307
---------------------------------------	---	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	-----------	-----------

Uç Değerin Bugünkü Değeri 113.453.839

24/12/2009 İtibarı İle Toplam Değer	264.533.922
24/12/2009 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	173.351.194

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Kanyon Alışveriş Merkezi**'nin yerinde yapılan incelemesinde, lokasyonuna, mimari ve inşai özelliklerine göre çevrede, Zincirlikuyu - Maslak aksında ve İstanbul'un belli başlı alışveriş merkezlerinde yapılan piyasa araştırmalarından hareketle günümüz ekonomik koşullarındaki İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine isabet eden kısmının **arsa payı dahil değeri için,**

**262.850.000,-TL** (İkiyüztümışikimilyonsekiyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(262.850.000,-TL \div 1,526 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{172.250.000,-USD})$

$(262.850.000,-TL \div 2,176 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{120.800.000,-Euro})$

(\*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,526 TL ; 1,-Euro = 2,176 TL'dir.

Dolar ve Euro bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Alışveriş Merkezi'nin İş GYO A.Ş.'ne ait kısmının sigortaya esas inşai değeri 76.000.000,-TL'dir.

Alışveriş Merkezi'nin İş GYO A.Ş.'ne ait kısmının **KDV dahil değeri 310.163.000,-TL**'dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 24 Aralık 2009

(Ekspertiz tarihi : 03 Aralık 2009)

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

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

### Eki:

- İstanbul ana arter planı
- Konum krokisi
- Fotoğraflar (4 sayfa)
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Değerleme sözleşmesi sureti

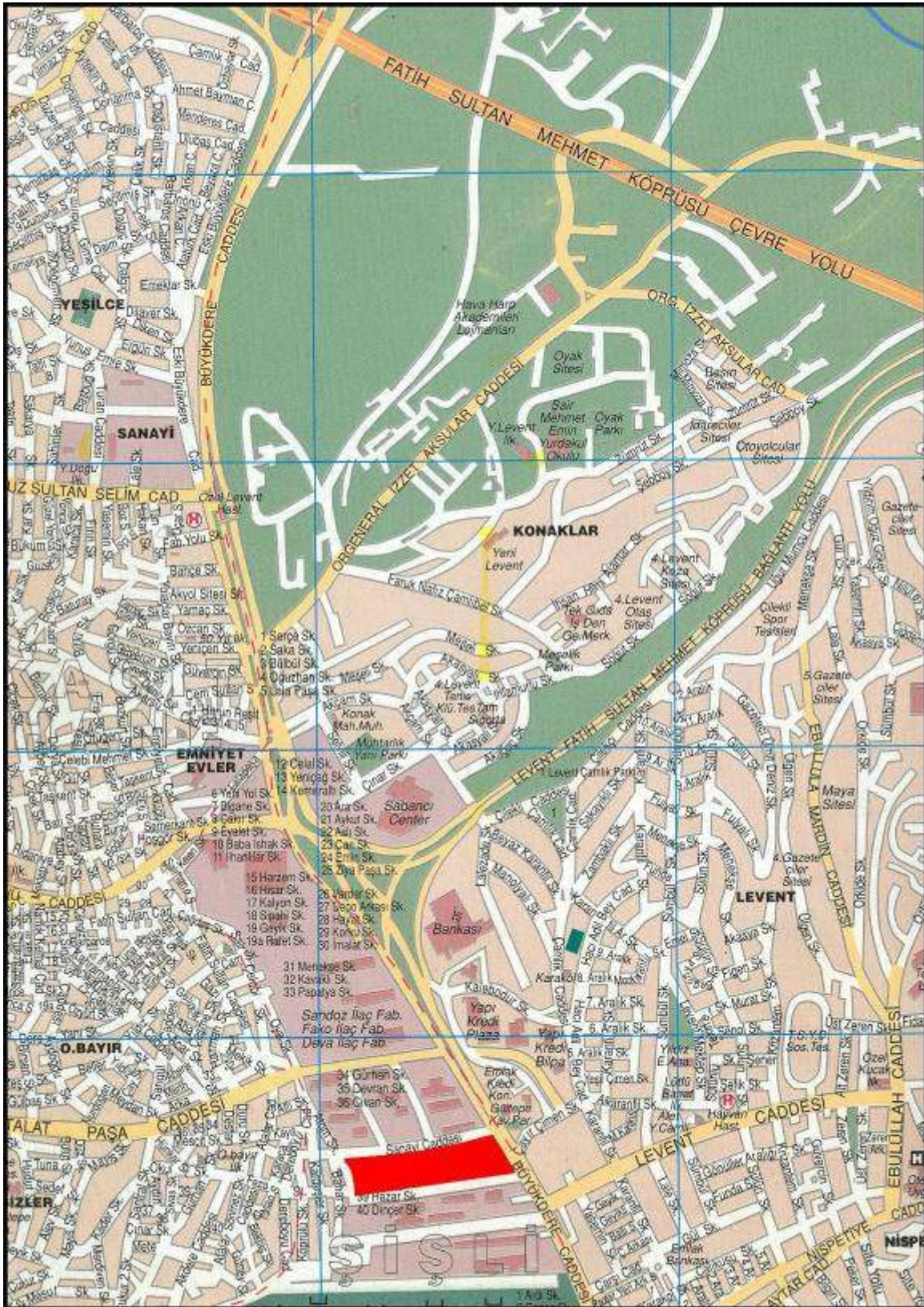
### Değerlemeye Yardım Edenler:

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Değerleme Elemanı / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi



## İSTANBUL ANA ARTER PLANI





**Kompleksin görünüşü (\*)**

(\*) Arşivden alınmıştır.

Alışveriş Merkezi'nden görünüm







### Sinema Bloğu (\*)

(\*) Arşivden alınmıştır.





## 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 Faal Yette 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