

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ : Basın Ekspres Yolu, (Bahariye Cad.) No:3,
İş Bankası Güneşli Operasyon Merkezi
(4 İşlem Binası)
Halkalı - Küçükçekmece / 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 : **2009/8985**

EKSPERTİZ TARİHİ : 04 Aralık 2009

RAPOR TARİHİ : 23 Aralık 2009

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda açık adresi belirtilen **binanın** satış ve kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler

Sayfa No

➤ Müşteri bilgileri.....	3
➤ Taşınmazın tapu kayıtları.....	4
➤ Tapu takyidatı.....	4
➤ Taşınmazların çevre ve konumu.....	5
– Bölge analizi.....	5
– Ulaşım.....	6
➤ Yapının inşaat özellikleri.....	7
➤ Açıklamalar.....	8
➤ İç mekân inşaat özellikleri.....	8-9
➤ İmar Durumu.....	10
➤ Değerlendirme.....	10
➤ Fiyatlandırma.....	11-15
➤ Sonuç.....	16

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	: <ul style="list-style-type: none">▪ İş Kuleleri Kule 2 ve Kule 3▪ Kule Çarşı▪ Ticari Otopark▪ Kanyon Alışveriş Merkezi▪ Ankara İş Kulesi▪ Real Market▪ Maslak Binası▪ Seven Seas Oteli▪ Mallmarine Alışveriş Merkezi▪ Ankara İş Bankası Merkez Binası▪ Ankara İş Bankası Kızılay Binası▪ Antalya İş Bankası Merkez Binası▪ Levent – 4 Adet Parsel▪ Üsküdar Arsası▪ İzmir Arsası▪ Kartal Arsası

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: İstanbul – Küçükçekmece
BUCAĞI	: 2. Bölge
KÖYÜ	: Halkalı
MEVKİİ	: Dereboyu
PAFTA NO	: 4
ADA NO	: ---
PARSEL NO	: 4978
NİTELİĞİ	: Bahçeli betonarme karkas bina
ARSA ALANI	: 13.120,86 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 8011
CİLT NO	: 112
SAHİFE NO	: 10894
TAPU TARİHİ	: 28.04.2008

TAPU TAKYİDATI

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre düzenleme şerhi. (27.06.2006 tarih ve 11073 yevmiye no ile)
- Krokide a işaretli 1.252 m² kapalı otopark dereye tecavüzlüdür.
- Krokide b işaretli 165 m² kapalı otopark yeşil alana tecavüzlüdür.
- Krokide c işaretli 653 m² kapalı otopark yeşil alana tecavüzlüdür.
- Teferruat Tescili: 03.04.1989 tarih ve 4191 yevmiye no ile
- Teferruat Tescili: 01.12.1997 tarih ve 10031 yevmiye no ile
- Teferruat Tescili: 16.12.1997 tarih ve 10676 yevmiye no ile

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Semtı, Bahariye Caddesi (Basın Ekspres Yolu) üzerinde yer alan 3 kapı nolu **İş Bankası 4 İşlem Binası**'dır.

Bitişik parselinde (güney yönünde) Eski ATV 2000 Binası, doğusunda Basın Ekspres Yolu, batısında Ayamama Deresi bulunan taşınmaz İkitelli - Yenibosna aksının en prestijli bölgesinde konumludur.

Bölge Analizi:

Eskiden şehrin dışında kalan ve sanayi bölgesi olarak planlanan birçok bölge, şehrin büyümesiyle yerleşim alanlarının içinde kalmış ve arazi fiyatlarının artması bu bölgeleri daha kârlı olan sanayi dışı kullanım alanlarına dönüştürmüştür. İstanbul'da bu sınıfa girecek bölgeler olarak Yenibosna aksının (TEM Otoyolu İkitelli - Havaalanı bağlantı yolu) yanı sıra Ayazağa Cendere Vadisi ile Merter ve çevresi sayılabilir.

1995 yılında yayınlanan İstanbul Nazım Planı'nda Metropoliten Merkez Alanı olarak belirtilen bölgeler ve metropoliten merkez alan içerisindeki fonksiyonların tanımlanmasında Yenibosna aksı ve uzantısı Prestij Hizmet Alanlarını içine alan bölge olarak öngörülmüş ve plan kararlarında basın - yayın ve yönetim fonksiyonlarının (medya) yerleştiği bu bölge, yönetim fonksiyonlarına dönüşüm potansiyeli taşıması sebebiyle de plan kararlarında Prestij Hizmet Alanı olarak tercih edilmiştir.

Prestij Hizmet Alanları, uluslararası şirketlerin yer alacağı ve kente yapacakları olumsuz baskının minimum düzeyde tutulacağı yeni merkez alanlarıdır.

Başta medya olmak üzere bankacılık, tekstil ve otomotiv sektörlerinin 80'li yılların ikinci yarısından itibaren bölgeye yatırım yapmalarıyla özellikle bağlantı yoluna cepheli bölümlerde hızlı bir yapılaşma yaşanmış ve bölgeye olan talepler gayrimenkul fiyatlarını hızla yukarı çekmiştir. 2000 yılı sonlarına kadar devam eden bu durum 2000'li yılların başında yaşanan ekonomik krizle birlikte tersine bir değişim göstermiş; ancak son yıllarda gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artışlar bölgede de etkisini göstermiştir.

2009 yılı Eylül ayında yaşanan sel felaketinde taşınmazın yanında konumlu olduğu Ayamama Deresi'nin taşması ile oluşan sel nedeniyle bölgede pek çok işyeri zarar görmüştür.

Ulaşım :

Prestij Hizmet Alanlarının gözde bölgeler haline gelmesinde en önemli etkenlerden biri trafik sorunu olmaması, havaalanına olan yakınlığı ve ana yollarla bağlantısıdır.

Bu nedenle TEM Otoyolu, Atatürk Havalimanı ve E-5 (D100) Karayolu gibi önemli ulaşım noktalarını birbirine bağlayan bağlantı yoluna ve özellikle Güneşli kavşağına yakınlığı (önemli merkezlere rahat ulaşılabilirliğe sahip olması), bölgenin eski cazibesini yitirmiş olmasına rağmen rapor konusu taşınmaza - bu bölge içerisinde de - diğer gayrimenkullere göre önemli avantajlar sağlamaktadır.

Taşınmazın bazı merkezlere olan uzaklıkları aşağıdaki gibidir.

TEM İkitelli - Havaalanı bağlantı yolu.....	300 m.
TEM Otoyolu.....	4 km.
E-5 (D100) Karayolu.....	5,5 km.
Atatürk Havalimanı.....	6 km.
Yenibosna Metro İstasyonu.....	6 km.
Sirkeci - Yeşilköy Sahil yolu.....	9 km.
Bakırköy Deniz Otobüsü İskelesi.....	11 km.
Maslak.....	24 km.
Levent.....	26 km.
Zincirlikuyu.....	27 km.
Taksim.....	30 km.

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K. + Çelik konstrüksiyon
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 5 (bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat)
TOPLAM ALANI	: 20.805 m² (*) (Yapı ruhsatına göre 10.711 m ²)
ELEKTRİK	: Şebeke
JENERATÖR	: 3 Adet (herbiri 1.100 kVA)
TRAFO	: Mevcut
SU	: Şebeke
SU DEPOSU	: 2 adet (60 ve 80 ton kapasiteli)
KANALİZASYON	: Şebeke
ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ	: - Isıtma kazanı (Doğalgaz fuel-oil yakıtlı): 3 adet - Chiller grubu : 4 adet
ASANSÖRLER	: 4 adet personel asansörü, 2 adet yük asansörü mevcuttur.
YANGIN TESİSATI	: Tüm katlarda firehouse sistem mevcut olup şebeke ve su deposuna bağlıdır.
YANGIN MERDİVENİ	: 6 adet
YANGIN SÖNDÜRME SİSTEMİ	: - Yangın pompası - Sprinkler tesisatı - Diğer yangın malzemeleri (yangın vanası, optik duman dedektörü, ısı dedektörü, ihbar butonu vb.)
TRAFO	: Mevcut
GÜVENLİK SİSTEMİ	: X Ray cihazları ve kapı dedektörleri ile 24 saat kameralı güvenlik sistemi/güvenlik elemanları mevcut
DIŞ CEPHE	: Akriik boya + reflekte cam
ÇATI	: Çelik konstrüksiyon + alüminyum sandvic panel (uzay çatı)
PARK YERİ	: Yeterli oranda açık otopark alanı mevcut.
SATIŞ/KİRA KABİLİYETİ	: "Satılabilirlik/kiralanabilirlik" özelliğine sahiptir.

(*) Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmaza ait dosyada bulunan 07.02.1989 tarih ve 1/5 sayılı Yapı ruhsatına göre kullanım alanı 10.711 m²'dir. Taşınmazın dosyasında (bodrum+zemin+3 normal katlı) bina için düzenlenmiş 22.11.1990 tarih ve 1990/1738 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi'de bulunmaktadır. Taşınmazın dosyasında mimari proje bulunamamıştır. (Bkz. Ekler, Yapı kullanma izin belgesi-Yapı ruhsatı)

AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu bina **13.120,86 m²** arsa üzerine kuruludur.
- Peyzaj düzenlemesi yapılmıştır. Açık alanlar çim ve asfalt kaplıdır.
- Bahçesinde personel ve misafir araç açık otoparkları bulunmaktadır.
- **Toplam brüt 20.805 m²** kapalı alana sahip olan İş Bankası 4 İşlem Binası bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 5 katlıdır.
- Bina,
 - bodrum katta, **yemekhane, mutfak, kafeterya, kazan dairesi, bay-bayan soyunma odaları, revir, elektrik deposu, arşiv ve 2 adet toplantı odası,**
 - zemin katta, **2 adet bina giriş holü-loby, İş Bankası Güneşli Şubesi ve ofisler,**
 - 1. normal katta, **dinlenme odası, sistem odası, idari ve açık düzen ofisler,**
 - 2. normal katta, **4 adet toplantı odası, idari ofisler (4 adet) ve açık düzen ofis,**
 - 3. normal katta, **idari ofisler (3 adet), 4 adet toplantı odası ve açık düzen ofis**hacimlerinden oluşmaktadır.
- Binanın tüm katlarında **8'er adet Bay-Bayan WC'leri** ve **4'er adet çay ocakları** bulunmaktadır.
- Binanın güney ve kuzey cephesinde 2 adet giriş mevcuttur.
- İlgilerden, 2009 yılı Eylül ayında Ayamama Deresi'nin taşması ile oluşan sel nedeniyle bodrum katının sular altında kaldığı yanı sıra tüm iç mekân malzeme ve işçiliklerinin eski malzemelerle aynı yada benzer kalitedeki malzemelerle yenilenerek hizmete girdiği öğrenilmiştir.
- Ayrıca İstanbul Büyükşehir Belediyesi taşınmazın bahçesinde bulunan 2 katlı çelik konstrüksiyon otopark ile taşınmazın yanında yer alan deponun yıkımını talep etmiş ve bu yıkımlar mal sahibi tarafından gerçekleştirilmiştir. (Yıkılan bu kısımlar değerlemeye konu taşınmazın yanındaki parsellerde konumludur.)

İç mekân özellikleri:

Açık düzen ofisler :

Zemin: Yükseltilmiş zemin + halı

Duvar: Brüt beton

Tavan: Kaset döşeme/asma tavan + gömme aydınlatma

İdari ofisler :

Zemin: Yükseltilmiş zemin+Halı

Duvar: Seperatör + brüt beton

Tavan: Kaset döşeme/Alüminyum asma tavan + gömme aydınlatma

Ofisler çelik iskeletli, izolasyonlu, alüminyum doğrama ve yüzeyi laminat kaplı seperatörler ile bölümlendirilerek oluşturulmuştur.

Şube lokali :

Zemin: Granit + halı

Duvar: Brüt beton

Tavan: Kaset döşeme/asma tavan + gömme aydınlatma

Bünyesindeki bölümler çelik iskeletli, izolasyonlu, alüminyum doğrama

ve yüzeyi laminat kaplı seperatörler ile bölümlendirilerek oluşturulmuştur.

Yemekhane, çay ocakları ve kafeterya:

Zemin: Seramik/Granit

Duvar: Saten boya (tezgâh üstü dekoratif seramik)

Tavan: Plastik boya

Tezgâh: Granit

Dolaplar: Laminat

WC'ler :

Zemin: 20 x 20 cm. seramik

Duvar: 20 x 20 cm. duvar seramiği

Tavan: Spot aydınlatmalı asma tavan

İçerlerinde tüm vitrifiye ve aksesuarları mevcuttur.

Diğer ofis ve odalar:

Zemin: Epoksi / 33 x 33 cm. seramik

Duvar: Brüt beton/saten boya

Tavan: Kaset döşeme + / Asma tavan + gömme aydınlatma

İMAR DURUMU

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda 4978 nolu parselin "**Prestij Hizmet+İmalat**" lejantına sahip alanda yer aldığını ve yapılaşma şartlarının;

İnşaat nizamı: Ayrık

E : 1,75

Ayrıca parselin bir bölümünün yola terkinin bulunduğu ve dere taşkın alanında kaldığı ve yapılacak inşaat için İSKİ'den görüş alınması gerektiği öğrenilmiştir.

DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler :

- Bölgenin her geçen gün artan ticari potansiyeli,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Mimari estetik, inşai kalite, özenli işçilik,
- Binanın simgesel özelliği,
- Yeterli otopark alanına sahip olması,
- Reklâm kabiliyeti,
- Marmara Bölgesi'nde meydana gelen depremlerde yapının zarar görmemiş olması. (*)

(*) Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde Ülkemizde yaşanan son depremler nedeniyle binada oluşmuş herhangi bir çatlak ya da deprem hasarına rastlanmamıştır.

Ancak bu tespitimiz, yapının depreme dayanıklılığı bağlamında bir anlam taşımamaktadır. Zira bilindiği üzere " depreme dayanıklılık tespiti ", 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 aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

1. Arsanın değeri
2. Arsa üzerindeki inşai yatırımların değeri

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

1. Arsanın değeri

Rapor konusu parselin rayiç değerinin tesbitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve güncel görüşmelerden/araştırmalardan faydalanılmıştır. Bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu parsel için birim fiyat belirlenmiştir.

Çevrede ve özellikle Basın Ekspres Yolu üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- **Emsal 1 : Emlakçı (Tel: 0212 654 32 54 – 0533 723 70 16)**

Halkalı'da Basın Ekspres yoluna yakın konumda yer alan 10.000 m² yüzölçümlü, "Ticaret + Hizmet Alanı" lejantlı ve Emsal:1,20 yapılaşma hakkına sahip satılık arsa. Satış fiyatı:10.000.000,-USD

- **Emsal 2 : Emlakçı (Tel: 0212 881 36 59 – 0534 599 29 01)**

Basın Ekspres yoluna cepheli konumda 15.000 m² yüzölçümlü, “Ticaret + Hizmet Alanı” lejantlı ve Emsal:1,20 yapılaşma hakkına sahip satılık arsa. Satış fiyatı:20.000.000,-USD

- **Emsal 3 : Emlakçı (Tel: 0212 661 66 75 – 0532 552 57 21)**

Basın Ekspres yoluna cepheli konumda yer alan 7.500 m² yüzölçümlü satılık bakımlı plaza. Satış fiyatı: 8.000.000,-USD

- **Emsal 4 : Emlakçı (Tel:0212 855 13 16 – 0532 211 90 40)**

Basın Ekspres yoluna cepheli konumda yer alan 1.800 m² yüzölçümlü satılık bakımlı plaza. Satış fiyatı: 18.000.000,-Euro

Yukarıda belirtilen araştırmalar sonucunda emsal alınabilecek arsaların konum, büyüklük ve imar durumuna bağlı olarak 1.300 – 1.800 YTL aralığındaki bedeller ile el değiştirdiği tesbit edilmiştir.

Bu araştırmalardan ve değerleme prosesinden hareketle rapor konusu parselin konumu, büyüklüğü, imar durumu ve üzerindeki binanın mevcudiyeti dikkate alınarak **m² birim değeri için 1.450,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre parselin değeri :

13.120,86 m² x 1.450,-TL/m² \cong **19.025.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

2. Arsa üzerindeki inşai yatırımların değeri

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas **m²** birim bedeli (kârı havi satışa esas rayiç tutarı) binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte halihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Toplam kapalı alan : 20.805 m²

Ortalama m² değeri : 850,-TL

İnşai yatırımın değeri : 20.805 m² x 850,-TL/m² \cong **17.685.000,-TL**

Çevre düzenlemesi (peyzaj, saha kaplamaları, otopark alanı, çevre çiti, aydınlatma vs.) maktuen : **700.000,-TL** olmak üzere

İnşai yatırımın toplam değeri : **18.385.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Özet olarak binanın değeri,

Arsanın değeri..... 19.025.000,-TL

İnşai yatırım değeri..... **18.385.000,-TL** olmak üzere

TOPLAM 37.410.000,-TL'dir.

B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış satılık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

Ancak bölgede yapılan araştırmalarda konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte ya da karşılaştırılabilecek büyüklükte bina bulunamamıştır.

Her ne kadar geçmiş dönemlerde benzer nitelikteki yapıların satışları gerçekleşmişse de bu değerlerin çevresel faktörler (bölgedeki yatırımlar, imar değişikliği, ulaşım imkânları ve ticari potansiyel gibi) ve ekonomik koşullar nedeniyle günümüze oranla farklılıklar arz etmesi sebebiyle emsal olarak değerlendirilmesi mümkün değildir.

Yukarıda belirtilen nedenlerle bu yöntemin sağlıklı bir sonuç vermeyeceği kanaatindeyiz.

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 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 15'deki tablonun üst bölümünde yer almaktadır.

Reel İskonto Oranı :

Reel iskonto oranı % 8 olarak belirlenmiştir.

Kira Gelirleri :

Binanın 2010 yılı aylık kira değerinin, 200.000,-USD mertebesinde olacağı kabul edilmiştir. Kira 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.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 15'te yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere taşınmazın bugünkü finansal değeri yaklaşık **44.060.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Sonuç :

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine 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 (ikâme maliyet yöntemi) bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 37.410.000,-TL olarak belirlenmiştir.

İŞ BANKASI SİRKECİ HİZMET BİNASI

(TL)

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

Kiralanabilir Alan (m ²)	20.805												
Aylık Kira Değeri (USD)		200.000	204.000	208.080	212.242	216.486	220.816	225.232	229.737	234.332	239.019	243.799	

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%
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	1,525	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%
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	3.717.412	3.906.942	4.102.289	4.307.404	4.522.774	4.748.913	4.986.358	5.243.264	5.513.167	5.788.826	6.078.267
---------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Serbest Nakit Akımı	0	3.717.412	3.906.942	4.102.289	4.307.404	4.522.774	4.748.913	4.986.358	5.243.264	5.513.167	5.788.826	6.078.267
---------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Uç Değer

75.978.336

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	3.263.751	3.021.948	2.798.100	2.590.834	2.398.920	2.221.222	2.056.687	1.904.381	1.763.278	1.632.665	1.511.727
---------------------------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Uç Değerin Bugünkü Değeri

18.896.582

23/12/2009 İtibarı İle Toplam Değer	44.060.095
23/12/2009 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	28.891.866

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **İş Bankası Güneşli 4 İşlem Binası**'nın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, yapının büyüklüğüne, mimari ve inşaat özelliklerine, arsasının fiziksel özelliklerine, imar duruma ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz gayrimenkul piyasası koşulları itibarı ile **arsa ve üzerindeki inşai yatırımın toplam değeri için,**

37.410.000,-TL (Otuzyedimilyondörtüyonbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(37.410.000,-TL ÷ 1,525 TL/USD (*) ≅ **24.530.000,-USD**)

(37.410.000,-TL ÷ 2,183 TL/Euro (*) ≅ **17.135.000,-Euro**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,525 TL ; 1,-Euro = 2,183 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Binanın arsa hariç sigortaya esas inşai değeri **18.750.000,-TL**'dir.

Binanın KDV dahil satış değeri ~ 44.145.000,-TL'dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 23 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)

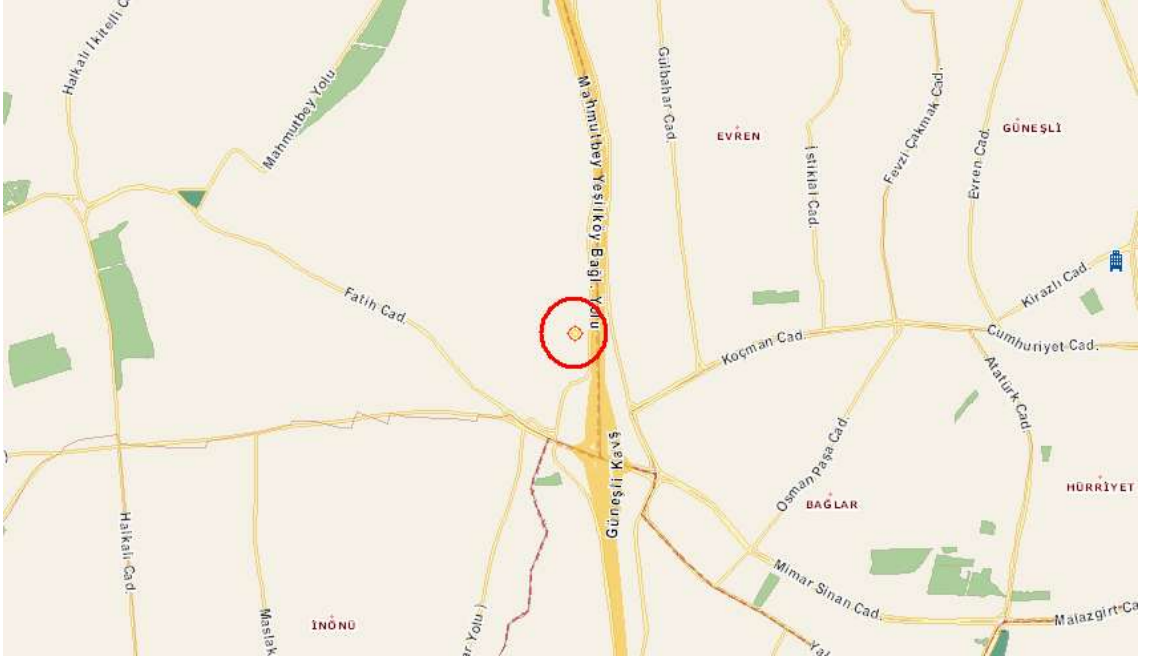
Eki:

- Konum krokisi ve uydu görünümü
- Tapu sureti
- Yapı ruhsatı sureti
- Yapı kullanma izin belgesi sureti
- Fotoğraflar
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Değerleme sözleşmesi sureti

Değerlemeye Yardım Edenler:

Halil Sertaç GÜNDOĞDU



Değerleme Elemanı / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi



Konum Krokisi



Uydu fotoğrafı

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	KUÇUKÇEKMECE					
Mahallesi	HALKALI					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	DEREBUYU					
Sıra No.	1	Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
31 500 000,00				4978	ha	m ²
Niteliği	BAHÇELİ BETONARME KARKAS BİNA					
Sınıfı	Planlıdır					
Edinme Sebebi	Geniş Sistem No : 26880496					
Sahibi	Emlak TURKİYE İŞ BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan İS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemindedir.					
Sahibi	Emlak TURKİYE İŞ BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan İS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geçiş	Yerliye No.	Gitt No.	Sahibe No.	Sıra No.	Tarih	Çalış
Cilt No.	8011	42	10895		23/04/2008	Gitt No.
Sayı No.						Sahibe No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
 Küçükçekmece İlçe Tapu Sicil Müdürlüğü Mühürü						
NOT : Mülkiyetin devri, tapu siciline kaydedildikten sonra geçerlidir. Tapu Sicil Müdürlüğü, tapu sicilinde kayıtlı olan her türlü tapu işlemlerine yetkilidir.						
KİMLİK A.Ş. 2004						
Döner Sermaye İşletmecisi tarafından bastırılmıştır.						
Stok No: 129						

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapının Adresi	Pafta	Ada	Parsel	Tes. Pro. tasdik tarih ve sayısı	Mim. Pro. tasdik tarih ve sayısı	Yapı ruhsatı tarih ve sayısı
BALKALI	4	-	4707 (4612)	27.11.1990 90884	16.2.1989 89/72	7.2.1989 1/3

Yukarıda adresi yazılı yerde Kısmi Bodrum+Semiz+3 Normal katlı gazete basımı+öğrenci binası olmak üzere tek bağımsız bölümden ibarettir.

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolünde İmar mevzuatına uygun olduğu görülmüştür.

İmar kanununun 16. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallece teknik, eden Fen ve Sağlık mensubu memurlar:

Fen Elemanları

Tek. El. [Signature] Tek. El. Bahar OSLAŞUH [Signature]

İmar raporu 22.11.1990.. Tarih 1738..... sayılı yapı kontrol formuna istinaden tanzim olmuştur.

İmar Şube Müdürü [Signature] Muhtar Mahallin [Signature]
HEKİM A. DOĞR Zafar C. MERT

Belediye Şube Müdürlüğüne

Gerekli Harçlar tahvil edildikten ve İmar dosyasında mevzuat açısından İmar mevzuatı ve diğer yasalar kapsamında sonuçlanmamış Yasal işlemler varsa, bunlar bitirildikten sonra YAPI KULLANMA İZİNİ (İskan İzi) nin Yapı Sahibine verilmesini arz ederim,

İMAR..... MÜDÜRÜ
[Signature]

1-Model-28- Stok-28-

Yeni İlave, Tadilat İşleri İçin Geçerlidir
GAZİTESİNDEN ALINMIŞTIR
MÜRO İNŞAATI

Yapı İzin Belgesi (Yapı Ruhsatı)
 YERİNE YAPILAN YERİNDE BULUNDURULACAKTIR.

Bölüm I - Yapının Adı (Adres):
 Adres: 4707

Bölüm II - İşletme ruhsatnamesinin kapsamı:
 1. İşletme için verildiği. KOT
 2. İşletme ruhsatnamesi için verildiği.
 3. Yalıtım için 4. Tamiyat için verildiği.
 5. Diğer amaçlar için verildiği.

Bölüm III - Yapının Tasarımı

Yapı Adı	TASDİR		Belge Adı	TASDİR	
	Tarih	Alan		Tarih	Alan
1. Kat	2.2.1989	72	Tapu	2.2.1989	1520
2. Kat	23.1.1989	2	Çap		
Bölüm	23.1.1989	126	Röperç		
Katlar			Krokî		
Araçlar			Konstrüksiyon		
			İnşaat		

Bölüm IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemeleri

S.A.R. Taşıyıcı Sistem

Yapı Adı	Yapı Adı	Yapı Adı	KOT
1. Çelik <input checked="" type="checkbox"/>	2. Beton blok <input type="checkbox"/>	3. Beton <input type="checkbox"/>	
2. Betonarme <input checked="" type="checkbox"/>	3. Beton Tuğla <input checked="" type="checkbox"/>	4. Tuğla <input type="checkbox"/>	
3. Ahşap <input type="checkbox"/>	4. Ahşap <input type="checkbox"/>	5. Ahşap <input type="checkbox"/>	
4. Diğer <input type="checkbox"/>	5. Diğer <input type="checkbox"/>	6. Diğer <input type="checkbox"/>	

Bölüm V - Yapının kat sayımı, yüksekliği ve maliyeti

Yapı Adı	Yapı Adı	Yapı Adı	KOT
1. Kat sayımı	2. Kat sayımı	3. Kat sayımı	
4. Kat sayımı	5. Kat sayımı	6. Kat sayımı	

Bölüm VI - Yapının kat sayımı, yüksekliği ve maliyeti

Yapı Adı	Yapı Adı	Yapı Adı	KOT
1. Kat sayımı	2. Kat sayımı	3. Kat sayımı	
4. Kat sayımı	5. Kat sayımı	6. Kat sayımı	

Bölüm VII - Yapının kullanım amacı ve yüzölçümü

Kullanım Amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanım Amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOT
1. İş Apmanın Daire Sayısı	11080 m ²	2. Dük. mağaza	160 m ²	
3. İşletme (Pazari)		4. Depo, aralığ		
5. Garaj, hangar		6. Fabrika Atölye		
		TOPLAM	10711 m²	

Bölüm VIII - Belediye geliri ve gerekli açıklama

Belediye Geliri	Diğer	Belediye Geliri
106.000.-		106.000.-
		106.000.-

Yukarıda yazılan (Adres), konumları ve diğer şartları ile ilgili olarak **Gazete basımı + Büro** yapıldı. **106.000.-** TL. **106.000.-** TL.

İNŞAAT VERGİSİ

TOPLAM

26

BELEDİYE BAŞKANLIĞI
BELEDİYE BAŞKANI
BELEDİYE KATİPİ
BELEDİYE MÜHÜRÜ

İNŞAAT VERGİSİ MÜDÜRÜ
İNŞAAT VERGİSİ MÜHÜRÜ

BELEDİYE BAŞKANLIĞI
BELEDİYE BAŞKANI
BELEDİYE KATİPİ
BELEDİYE MÜHÜRÜ

İNŞAAT VERGİSİ MÜDÜRÜ
İNŞAAT VERGİSİ MÜHÜRÜ



Taşınmazın görünümü



Taşınmazın görünümü (arşivden alınmıştır)



1. normal kat- açık düzen ofis



2. normal kat- açık düzen ofis





2. normal kat- açık düzen ofis



3. normal kat- açık düzen ofis





1. Normal kat – Açık düzen ofis



Zemin kat-Şube



Bodrum kat – Yemekhane



Bodrum kat-Kafeterya



Otopark



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 TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI