

DEĞERLEME RAPORU

RAPORU TALEP EDEN	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Hobyar Mahallesi, Hamidiye Caddesi, No: 46 - 47 <u>Sirkeci – Eminönü / İSTANBUL</u>
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	: 2009/8986
EKSPERTİZ TARİHİ	: 22 Aralık 2009
RAPOR TARİHİ	: 25 Aralık 2009
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen İş Bankası Sirkeci Hizmet Binası 'nın değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	4
TAPU TAKYİDATI	4
TAŞINMAZIN YERİ VE KONUMU	5
EMİNÖNÜ İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	6
BÖLGE ANALİZİ	7
YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	8
AÇIKLAMALAR	9
İMAR DURUMU	10
DEĞERLENDİRME	11
FİYATLANDIRMA	11
A. <i>İkame Maliyet Yöntemi</i>	11
B. <i>Emsal Karşılaştırma Yöntemi</i>	12
C. <i>İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi</i>	13
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 haklar ve 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 – Fatih (E: Eminönü)
BUCAĞI	: 2. Bölge
MAHALLESİ	: Hobyar
SOKAĞI	: Hamidiye ve Yangın Ef. Çıkmazı
PAFTA NO	: 15
ADA NO	: 422
PARSEL NO	: 18
NİTELİĞİ	: Kargir İş Hanı (*)
ARSA ALANI	: 590 m ²
YEVMIYE NO	: 3414
CİLT NO	: 2
SAHİFE NO	: 318
TAPU TARİHİ	: 18.04.2008

(*) Parsel üzerindeki yapı için cins tashihi yapılmıştır.

TAPU TAKYİDATI

İstanbul İli, Fatih 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

TAŞINMAZIN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Fatih İlçesi (eski Eminönü), Sirkeci Senti, Hobyar Mahallesi, Hamidiye Caddesi üzerinde 46 – 47 kapı nolu yerde konumlu olan **İş Bankası Sirkeci Hizmet Binası**dır.

Karşısında Doğu Bank, Vakıfbank Sirkeci Şube Lokali; karşı çaprazında İstanbul Adliyesi; yanında ise 2 katlı dükkânlar ile Altın Han bulunmaktadır.

Yakın çevresinde bitişik nizamda inşa edilmiş bir kısmı tarihi eser tescilli olan ticari nitelikli (iş hanı, banka şubesi vb.) yapılar bulunmaktadır. Bölgede genellikle elektronik eşya satışına yönelik mağaza ve dükkânlar faaliyet göstermektedir.

İstanbul'un en önemli ticaret merkezlerinden birinde konumlu olan taşınmaz, sektörel anlamda ayrıcalıklı lokasyonu, ulaşım rahatlığı, reklam kabiliyeti ve çevrede satılık gayrimenkulün zor bulunabilir olması şeklinde özetlenebilecek üstün özelliklere sahiptir. Otopark alanının yetersizliği ise bölgenin en önemli sorunudur.

Taşınmazın bazı merkezlere uzaklıkları :

Eminönü Meydanı (Yeni Cami).....	200 m.
Reşadiye Caddesi (Sahil yolu).....	250 m.
Sirkeci Garı.....	300 m.
Karaköy.....	1,1 km.
Taksim.....	2,6 km.
Beşiktaş.....	3,2 km.

EMİNÖNÜ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- İstanbul'un Tarihi Yarımada olarak bilinen kısmında yer alan Eminönü, kuzeyde Haliç, güneyde Marmara Denizi, doğuda İstanbul Boğazı, batıda ise Fatih ile çevrilidir.
- Eminönü bütünüyle İstanbul'un tarihi çekirdeği olan Suriçi'nde yer almakta ve merkezi alanın en canlı bölgelerinden birini oluşturmaktadır.
- Cumhuriyetin ilk yıllarında Fatih ilçesiyle birlikte İstanbul'un merkez ilçesi iken 1928'de merkez ilçenin ikiye ayrılmasıyla ayrı bir ilçe olmuş ancak 2008 yılında yapılan idari düzenlemeyle tekrar Fatih ilçesine bağlanmıştır.
- Nüfusu 1955 yılına kadar artmaya devam eden Eminönü, zamanla konut alanı olmaktan çıkıp ticaret bölgesine dönüşünce, oturan nüfus da azalma sürecine girmiştir.
- Gündüz saatlerinde son derece yoğun olan nüfus, 2000 yılı sayımına göre 55.180 kişidir.
- Bölgenin belli başlı semtleri; Eminönü, **Sirkeci**, Bahçekapı, Cağaloğlu, Sultanahmet, Süleymaniye, Çemberlitaş, Çarşıkapı, Beyazıt, Laleli, Kadırga, Gedikpaşa, Kumkapı, Çatladıkapı ve Mahmutpaşa'dır.
- Tarihi dokusu itibarıyla çok önem taşıyan bölge SİT alanıdır.
- 4 bin civarında sayılı tarihi bina vardır.
- Çeşitli eğitim kurumları ve devlet daireleri sebebiyle Eminönü, eğitim ve yönetim semti olma özelliğini de korumaya devam etmektedir.

BÖLGE ANALİZİ

1970'lerden itibaren ekonomideki hızlı gelişme, ticaret hacminin artması ve bazı ticari firmaların uluslararası düzeye ulaşması gibi nedenlerle modern büro binalarına olan talep artmış, Tarihi Yarımada'daki standardı düşük eski yapılar bu talebi karşılayamamış ve İstanbul'un en eski merkezi iş alanı (MİA) olarak bilinen Eminönü, zamanla istek ve ihtiyaçlara cevap verememiştir.

Hızlı büyüme ve gelişmeyle birlikte bölgedeki (özellikle İstanbul'un geleneksel merkezi durumundaki Eminönü'nde) boş arsaların azlığı, tarihi doku karakteristikleri ve tarihi binaların varlığı yeni yapılacak ticari binaların büyüklüklerinin sınırlı kalmalarına neden olmuştur. Bu sürecin doğal sonucu olarak, firmalar yer seçim tercihlerini Yenibosna-Mahmutbey, Zincirlikuyu-Maslak, Kozyatağı-Bostancı gibi yeni iş merkezi hatlarına kaydırmıştır.

Ancak böylelikle ticaret ve mesken bölgesi olarak önemini yitiren Eminönü bölgesi, tarihi dokusu nedeniyle hızla turizm bölgesi olma yoluna girmiştir. İlçede son yıllarda çok sayıda restoran, kafe ve turizme dönük ticaret biriminin açılması bu değişimin açık bir göstergesidir.

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
YAŞI	: 50 üzeri
KAT ADEDİ	: 8 (bodrum + zemin + 6 normal kat)
TOPLAM ALANI	: Brüt 4.170 m² (1)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
ISITMA – SOĞUTMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı merkezi ısıtma sistemi / Merkezi klima sistemi
JENERATÖR	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Her katta dolap, tüp ve alarm sistemi mevcut
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
ASANSÖR	: Mevcut (2 adet / Schindler marka)
PARK YERİ	: Yok
SATIŞ/KİRA KABİLİYETİ	: “Satılabilirlik” özelliğine sahiptir.

(1) Kullanım alanı büyüklüğü Eminönü Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yer alan 22.02.1968 tarih ve 968/6096 nolu onaylı mimari projeden temin edilmiştir.

AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu bina 590 m² yüzölçümlü bir parsel üzerinde konumlandırılmıştır.
- Hamidiye Caddesi'ne cepheli konumda ve Doğu Bank'ın karşısında yer almaktadır.
- Hali hazırda T. İş Bankası Sirkeci Hizmet Binası olarak kullanılmaktadır.
- Bina, bodrum, zemin ve 6 normal kat olmak üzere toplam 8 katlıdır.
- Bodrum katın bir kısmında teknik hacimler ve Sirkeci Şube Lokali, zemin ve 1. katlar Sirkeci Şube Lokali, 2 ilâ 3. normal katlar Sirkeci Ticari Şube Lokali, diğer katlar ise Genel Müdürlüğe bağlı Hukuk Bölümü tarafından kullanılmaktadır.
- Binanın katlara göre kullanım alanı ve mimari planlamasını gösterir tablo aşağıdadır.

KAT NO	MİMARİ PLANLAMA	KULLANIM ALANI (m ²)
Bodrum	Kasa daireleri, arşivler, kazan dairesi, jeneratör, havalandırma dairesi	590
Zemin	Gişeler, bekleme salonu, 2 adet arşiv odası, 1 adet ofis, sistem odası ve WC'ler (bay-bayan)	550
1. Kat	Açık düzen ofis (Bireysel müşteri temsilcileri servisi), 2 adet arşiv odası, 1 adet müdür odası, müdür odası, toplantı odası, doktor odası, mutfak ve WC'ler	550
2. Kat	Açık ofis (Ticari müşteri temsilcileri servisi), 2 adet arşiv odası, 1 adet boş/dekorasyonu yapılmamış ofis ve WC'ler	496
3. Kat	Açık düzen ofis (Ticari müşteri temsilcileri servisi), WC ve müdür odası	496
4. Kat	Açık düzen ofis, 4 adet oda ve WC'ler (Hukuk Bölümü)	496
5. Kat	Açık düzen ofis, 4 adet oda ve WC'ler (Hukuk Bölümü)	496
6. Kat	Hukuk Bölümü (Toplantı salonu, ofis, bilgi işlem merkezi ve WC'ler)	496
TOPLAM		4.170

- Bina onaylı projesine **brüt 4.170 m²** kullanım alanı büyüklüğüne sahiptir.
- Binanın, biri şube lokali, diğeri ticari şube lokali ve hukuk bölümü kullanımında olan 2 adet girişi vardır.
- Zemin kat vitrin doğramaları ve pencere doğramaları alüminyumdan mamul olup çift camlıdır.
- Ana giriş kapısı alüminyum, iç kapılar ise ahşaptır.
- Şube giriş kapısının yanında ATM makinaları bulunmaktadır.
- Şube Lokalinde katlar arası irtibat betonarme iç merdivenle sağlanmaktadır.
- Binanın diğer katlarına (2 ilâ 6. normal kat) ise ayrı bir girişten ulaşılmaktadır.

- Bu ayrı girişteki irtibat ise zeminleri mermer olan iç merdivenle 2 adet asansörle sağlanmaktadır.
- İç mekânlarda;
 - Ortak alanlar (koridor, hol, merdiven sahanlıkları gibi); zeminler granit / mermer / karo mozaik, duvarlar saten / plastik boya, tavanlar ise plastik boyalı ve kısmen spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır.
 - Servislerde ve Hukuk bölümünde; zeminler halı / doğal taş / laminat parke, duvarlar saten boya, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır.
 - WC zeminleri ve duvarları seramik, tavanları plastik boyalıdır.
 - Teknik hacimlerin zeminleri seramik, şap ya da karo mozaik, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır.
- İstanbul Teknik Üniversitesi Yapı ve Deprem Uygulama Araştırma Merkezi'nin düzenlediği teknik değerlendirme raporuna göre, binaya yapılan güçlendirmeler sonucu yapı statığının deprem yönetmeliğine uygun sınırlar içerisinde alındığı öğrenilmiştir.

İMAR DURUMU

Eminönü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde;

- Taşınmazın "**Tarihi ve Kentsel SİT Alanı**" olarak belirlenmiş bölge içerisinde kaldığı,
- Yapılaşma öncesi Anıtlar Yüksek Kurulu'ndan izin alınması gerektiği ve
- Yeni hazırlanan planlarda "**Geleneksel Ticaret Alanı**" lejantına sahip ve yapılaşma şartlarının "**İnşaat nizamı: Bitişik, H_{maks} = 12,50 m.**" şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının rahatlığı,
- Hamidiye Caddesi'ne cepheli olması,
- Çevresinin ticari potansiyeli,
- Müşteri celbi,
- Reklâm kabiliyeti,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Yapıda güçlendirme yapılmış ve yönetmeliğe uygun hale getirilmiş olması,
- Çevrede emsal özelliklere sahip satılık gayrimenkul sayısının az olması.

Olumsuz etkenler :

- Otoparkının bulunmaması ve bölgedeki otopark sorunu.

FİYATLANDIRMA

Taşınmazın satış (pazar) değerinin tespiti, aşağıda belirtilen yöntemlerden kullanımı mümkün olanlar ile saptanmış olup değerlendirme prosesi ayrıntılı olarak verilmiştir.

- A. İkame Maliyet Yöntemi
- B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- C. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

A. İkame Maliyet Yöntemi:

Bu yöntemde taşınmazın arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşen esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazın değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir.

İstanbul'un en eski yerleşim bölgelerinden biri olan Eminönü İlçesi'nde ve yapılaşmanın tamamlandığı bir bölgede konumlu olan taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalarda satılık arsa emsali bulunamamıştır. Bölgedeki yapılaşma eski yapıların yıkılıp tekrar inşa edilmesi, restorasyonu ya da tadilatı ile gerçekleşmektedir.

Bu nedenle Maliyet Yaklaşımı yönteminin sağlıklı bir şekilde uygulanması mümkün olmamıştır.

B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

Değerlemeye konu şube binasının yakın çevresinde yapılan araştırmalarda satışa çıkarılmış / kiraya verilmiş ya da yakın zamanda satışı gerçekleşmiş / kiralanmış benzer gayrimenkuller üzerinde kat bazında yapılan piyasa rayiç araştırmaları ile bölgede faaliyet gösteren emlak pazarlama firmalarıyla kurulan temaslarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

KAT ADI	m ² SATIŞ DEĞERİ (TL) ⁽¹⁾	AYLIK m ² KİRA DEĞERİ (TL)
Ofis katları (Normal katlar)	1.450 – 2.200,-TL	14 – 20,-TL
Mağaza, dükkân (Zemin kat)	8.000 – 10.000,-TL	70 – 100,-TL
Depo, arşiv (Bodrum katlar)	900 – 1.200,-TL	7 – 9,-TL

⁽¹⁾ Bu birim değerler, lokasyonun yanı sıra taşınmazın parsiyel (ofis ya da kat bazında) veya bütün halde (komple bina) satışa / kiraya arz edilmesine bağlı olarak da değişkenlik göstermektedir. Kimi örneklerde bağımsız bölümler halindeki satış / kira 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 / kira değerleri üst seviyelerde gerçekleşmektedir.

Bu tespitlerden hareketle, rapora konu taşınmazın yeri, konumu, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve kullanım fonksiyonu ve mevcut yapının köklü bir tadilata gereksinimi olması hususu dikkate alınarak **arsa dahil ortalama ⁽¹⁾ m² birim değeri için 5.500,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmazın değeri:

4.170 m² x 5.500,-TL/m² \cong **22.935.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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.

(¹) Bu ortalama birim değerin tespitinde, katlar arasındaki şerefiye farkları dikkate alınarak ayrı ayrı değerler saptanmış ve bu değerlerin toplamlarından oluşan tutar toplam alana oranlanmıştır.

Kira Gelirleri :

Taşınmazın 2010 yılındaki aylık kira değerinin 115.000,-USD mertebesinde olacağı varsayılmıştır. 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 **25.150.000,-TL** olarak bulunmuştur.

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 bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri **22.935.000,-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)	4.170												
Aylık Kira Değeri (USD)		115.000	117.300	119.646	122.039	124.480	126.969	129.509	132.099	134.741	137.436	140.184	

25/12/2009 USD/TL	1,514
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	1,514	1,561	1,607	1,655	1,703	1,753	1,805	1,858	1,918	1,975	2,033	2,093	
Ortalama Kur	1,514	1,538	1,584	1,631	1,679	1,728	1,779	1,832	1,888	1,946	2,004	2,063	

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	2,42	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	2.122.094	2.230.288	2.341.802	2.458.892	2.581.837	2.710.929	2.846.475	2.993.130	3.147.205	3.304.565	3.469.794	
---------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

Serbest Nakit Akımı	0	2.122.094	2.230.288	2.341.802	2.458.892	2.581.837	2.710.929	2.846.475	2.993.130	3.147.205	3.304.565	3.469.794	
---------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

Uç Değer

43.372.420

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	1.863.120	1.725.087	1.597.302	1.478.984	1.369.429	1.267.990	1.174.065	1.087.121	1.006.571	932.011	862.973	
---------------------------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------	---------	--

Uç Değerin Bugünkü Değeri

10.787.160

25/12/2009 İtibarı İle Toplam Değer	25.151.814
25/12/2009 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	16.612.823



2008/10037

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **İş Bankası Sirkeci Hizmet Binası**'nın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, malzeme ve işçilik olarak yapım kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına ve yukarıda bahsedilen değerlendirme prosesine göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **arsa dahil değeri için,**

22.935.000,-TL (Yirmiikimilyondokuzyüzotuzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(22.935.000,-TL ÷ 1,514 TL/USD (*) \cong **15.150.000,-USD**)

(22.935.000,-TL ÷ 2,179 TL/Euro (*) \cong **10.525.000,-Euro**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1 USD = 1,514 TL ; 1 Euro = 2,179 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Binanın arsa hariç sigortaya esas inşai değeri **5.000.000,-TL**'dir.

Binanın **KDV dahil** değeri ~ **27.065.000,-TL**'dir.

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

Bu 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. 25 Aralık 2009

(Ekspertiz tarihi: 22 Aralık 2009)

Saygılarımızla,

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

Kıvanç KILVAN

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

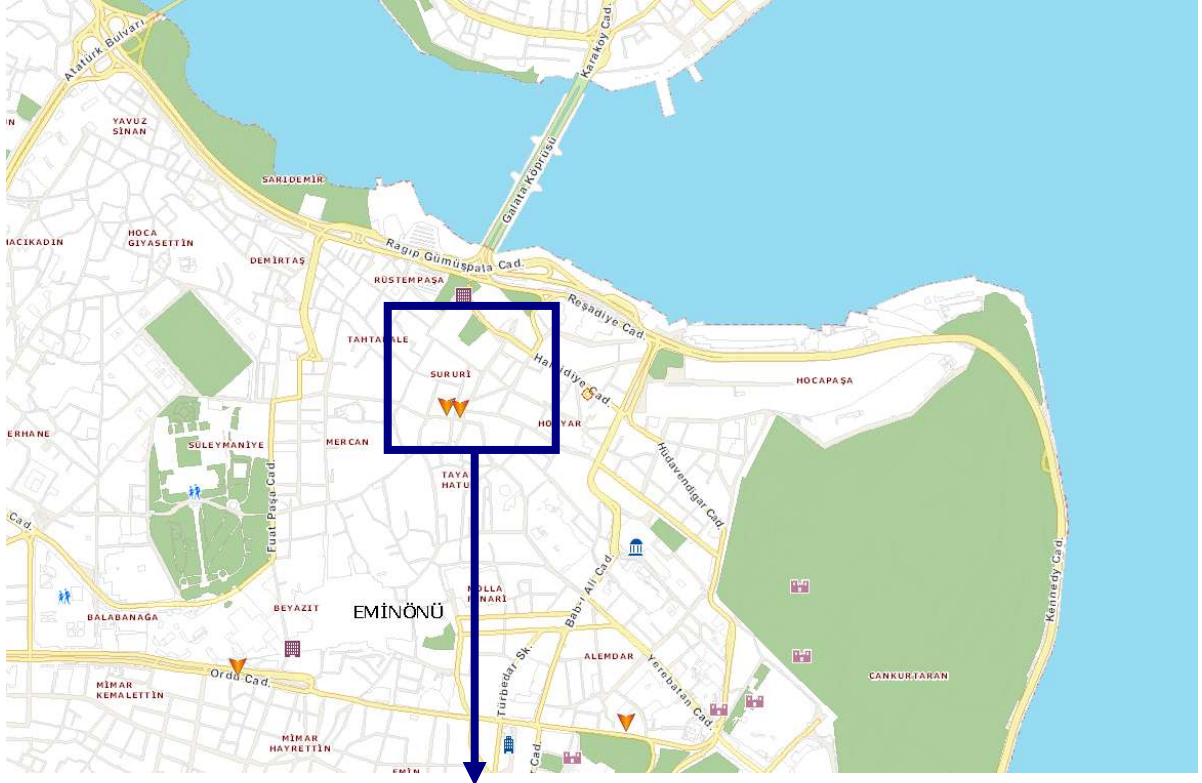
Eki :

- Konum krokisi
- Tapu sureti
- Fotoğraflar
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanı lisans örneği
- Değerleme sözleşmesi sureti



Değerlemeye Yardım Edenler:

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Değerleme Elemanı / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi



Konum krokisi

İli	İSTANBUL		<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	FATİH						
Mahallesi	HOBYAR						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	HAMİDİYE VE YAKIN ef. culmazi						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
7.500.000,00	15	422	18	ha	m ²	dm ²	
	15	✓	✓		590,00 m ²	✓	
Nikolüğü	KAGIR İŞ HANI ✓						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 24488404						
Edinme Sebebi	TANIRI TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İken İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. nden Satış işleminden.						
Sahibi	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tım ✓						
Cilt No.	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittiel	
	3414	2	318		18/04/2008	Cilt No.	
Sahife no.	<p style="text-align: center;">ZİNE BAĞRUR</p> <p style="text-align: center;">Pafta 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü</p>  <p style="font-size: small;">NOT: * Mühürün peşin yatırılması şarttır. * Tebliğat Kanunu Hükmüne Göre Tebliğata İzin Verilmiştir. * Tebliğat Kanunu Hükmüne Göre Tebliğata İzin Verilmiştir.</p>					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
Sarıy Matbaacılık Ar. İnce - 2004							
Döner Sermaye İşlemesi tarafından bastırılmıştır.							
Stok No 129							



Binanın görünümüleri



Bodrum kat – Kazan dairesi



Bodrum kat – Klima Santrali

Şube Lokali:



Bodrum kat – Kiralık kasa dairesi



Bodrum kat – Arşiv



Zemin kat - Oda



Zemin kat – Gişeler ve Bekleme Salonu



1. kat – Kat holü



1. kat – Arşiv



1. kat – Mutfak



2. kat – Servis



2. Kat - Mutfak



3. kat – Ticari Şube

Hukuk Servisi



4. kat – Açık ofis



5. kat – Ofis



6. kat – Toplantı Salonu



6. kat – Çok Amaçlı Salon



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

