



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İSTANBUL - BEŞİKTAŞ
İŞ KULELERİ KULE-2, KULE-3, ÇARŞI**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İŐ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Değerleme Konusu	İŐ Kuleleri Kule-2, Kule-3, Kule arŐı'nın Değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	İŐ Kuleleri Kule-2, Kule-3, Kule arŐı 4.Levent-Beşiktaş/İstanbul
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 26.11.2010, Rapor Tarihi: 03.12.2010, Rapor No: İ358
Değerlemeyi Yapan Uzman	Cüneyt ZRİFAİOğLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Ali Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 03.12.2010 – Öİ358

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi İş Kuleleri Kule-2 Kat:9 4.Levent/ İSTANBUL

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 Pafta, 1420 Ada, 1 parselde kayıtlı Kargir İş Merkezi vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulde, Çarşı Bloğu, Kule-2 Blok, Kule-3 Blok'un Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanımız Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 03.12.2010 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 Pafta, 1420 Ada, 1 parselde kayıtlı Kargir İş Merkezi vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulde, Çarşı Bloğu, Kule-2 Blok, Kule-3 Blok'un takdir edilen toplam Pazar değerleri aşağıda verilmiştir.

Çarşı Bloğu, Kule-2 Blok, Kule-3 Blok'un takdir edilen Cari Pazar değeri toplamı;

KDV Hariç : 410.000.000 TL (Dört yüz on milyon Türk Lirası)
KDV Değeri : 73.800.000 TL (Yetmiş üç milyon sekiz yüz bin Türk Lirası)
KDV Dahil Toplam Değer : 483.800.000 TL (Dört yüz seksen üç milyon sekiz yüz bin Türk Lirası)

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Ali Ozan FİRUBAY Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesikonularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU, Ali Ozan FİRUBAY

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,
- 3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri

- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4-7-1 Olumlu Faktörler
 - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 03.12.2010 Tarihinde Öİ358 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor UDES'nda (Uluslararası Değerleme Standartlarında) yer alan ve Formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından belirlenen Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır.

Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporu; Geniş kapsamda verilerin, düşünce tarzının ve bir değer sonucuna varmak için kullanılan analizlerin ayrıntılı tanım ve anlatımlarını içeren format olmakla birlikte bazı detayların çalışma kağıtları ile desteklendiği değerlendirme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerlendirme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkan tanımaktadır. Ancak uzman bu imkanı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU (SPK Lisans No400131) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Ali Ozan FİRUZBAY (SPK Lisans No 400209) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 26.11.2010 olup, değer geçerli olduğu tarih 03.12.2010 'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı ; UDES'in 1 nolu Standartında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri ; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir

şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,
Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,
Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,
Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,
Zaman : Değerleme tarihi
Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 7 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 03.12.2010 dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması arasında 22.11.2010 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Değerleme Şirketi: Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ olup, Adresi ; Barbaros Bulvarı, Gamze Apartmanı 76/14 Beşiktaş /İSTANBUL dur.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ , 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 17.03.2005 tarih ve 11/334 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 06.08.1999 tarihinde kurulmuştur. Sermayesi 450.000.000 TL'dir. Halka açıklık oranı %57,77'dir. Faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir. Portföyünde yer alan gayrimenkullerin bir kısmı değerlendirme konusu kompleks yanında, Kanyon Alış Veriş 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 Arsasıdır. Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

31.03.2010 tarihi itibariyle sermaye yapısı;

Ortağın Adı/Ticaret Ünvanı	İştirak Tutarı (TL)	İştirak Oranı(%)
Türkiye İş Bankası A.Ş.	190.057.270	42,23
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	31.987.767	7,11
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi A.Ş.	21.477.366	4,77
İş Net Elek. Bilgi Üret. Dağıt. Tic. ve İletişim Hizm. A.Ş.	5.965.424	1,33
Diğer	11.684.844	2,6
Halka Açık Kısım	188.827.329	41,96
Toplam	450.000.000	100

31/03/2010 Tarihi İtibariyle

(31.03.2010)

Ortaklık Toplam Değeri (TL)	1.281.939.734
Birim Pay Başına Net Aktif Değer (TL)	2,76
İ.M.K.B.'de İşlem Gördüğü Ağırlıklı Ortalama Fiyat	1,66
Portföy Dağılımı (%)	
Gayrimenkuller (Gayrimenkul Projeleri Hariç)	91%
Gayrimenkul Projeleri	0,00%
İştirakler	0,00%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	9%
Yatırım Fonu Katılma Belgesi	1%
Mevduat(Yabancı Para)	66%
Mevduat(TL)	19%
Repo-Ters Repo	0%
Hazine Bonosu-Devlet Tahvili	14%
Hisse Senedi	0%
TOPLAM	100,00%

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

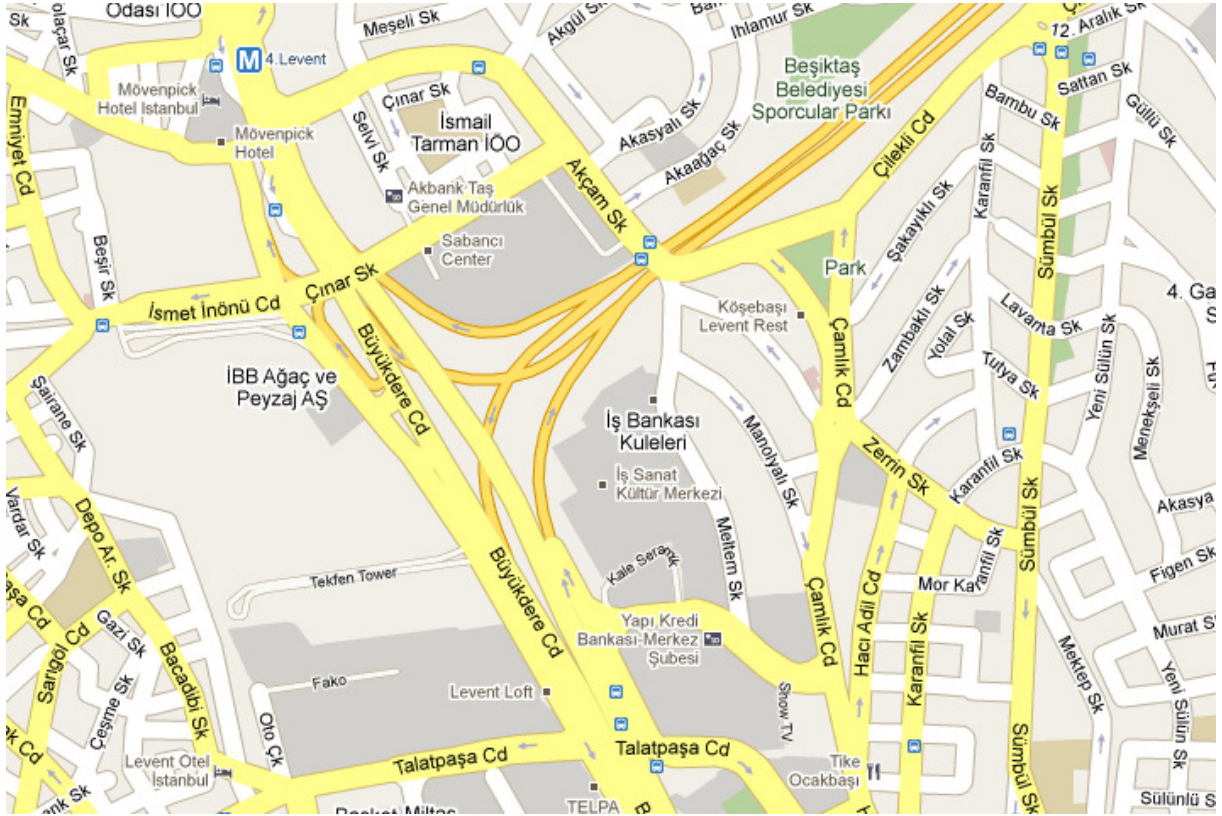
Müşteri, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 Pafta, 1420 Ada, 1 parselde kayıtlı Kargir İş Merkezi vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulde, Çarşı Bloğu, Kule-2 Blok, Kule-3 Blok'un Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

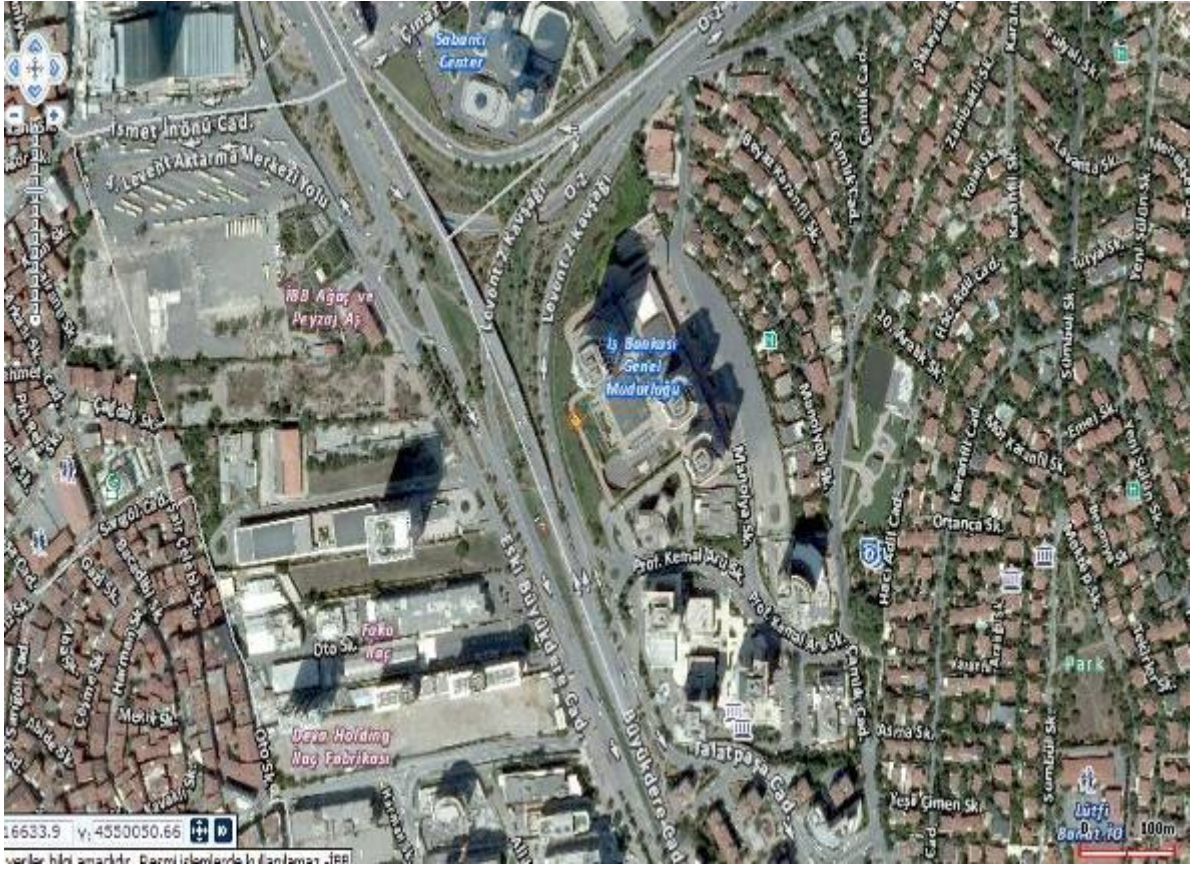
BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi 4. Levent semtinde yer almaktadır. Bölgenin önemli ulaşım akslarından Büyükdere Caddesi'nin 4.Levent semtine eriştiği kesiminde, Sarıyer istikameti gidiş yönünde yolun sağında, Büyükdere Caddesi ile ona paralel Manolya Sokağı vasıtasıyla erişilen taşınmazın, civarı ticaret mntikası tarzında gelişme göstermiştir. Sabancı Kuleleri, Yapı Kredi Plaza, Tekfen Tower, Kanyon AVM'ye oldukça yakın mesafedeki taşınmaz, gerek Büyükdere Caddesi ve Tem Bağlantı Yolu, gerekse 4.Levent-Taksim Metrosuna olan irtibatının rahatlığı ile ön plana çıkmaktadır. Söz konusu mevkiden Levent, Zincirlikuyu, Maslak semtlerine irtibat oldukça kolay ve rahattır.





3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İstanbul
İlçesi : Beşiktaş
Mahallesi : Rumelihisarı
Pafta No : 81
Ada No : 1420
Parsel No : 1
Alanı : 25.909 m2
Vasfı : Kargir iş merkezi
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI
1	Çarşı Blok	2. Bodrum	1	Mağaza Acenta - 1	2602/320000
2	Çarşı Blok	2. Bodrum	2	Mağaza Acenta - 2	2602/320000
3	Çarşı Blok	2. Bodrum	3	Mağaza Acenta - 3	2601/320000
4	Çarşı Blok	2. Bodrum	4	Mağaza Acenta - 4	2601/320000
5	Çarşı Blok	2. Bodrum	5	Mağaza Acenta - 5	2601/320000
6	Çarşı Blok	2. Bodrum	6	Mağaza Acenta - 6	2601/320000
7	Çarşı Blok	2. Bodrum	7	Mağaza Acenta - 7	2601/320000
8	Çarşı Blok	2. Bodrum	8	Mağaza Acenta - 8	2601/320000
9	Çarşı Blok	2. Bodrum	9	Mağaza Acenta - 9	2601/320000
10	Çarşı Blok	2. Bodrum	10	Mağaza Acenta - 10	2601/320000
11	Çarşı Blok	2. Bodrum	11	Mağaza Acenta - 11	2601/320000
12	Çarşı Blok	2. Bodrum	12	Mağaza Acenta - 12	2601/320000
13	Çarşı Blok	2. Bodrum	13	Mağaza Acenta - 13	2601/320000
14	Çarşı Blok	2. Bodrum	14	Mağaza Acenta - 14	2776/320000
15	Çarşı Blok	2. Bodrum	15	Mağaza Acenta - 15	2776/320000
16	Çarşı Blok	2. Bodrum	16	Mağaza Acenta - 16	2776/320000
17	Çarşı Blok	2. Bodrum	17	Mağaza Acenta - 17	2776/320000
18	Çarşı Blok	2. Bodrum	18	Mağaza Acenta - 18	2776/320000
19	Çarşı Blok	2. Bodrum	19	Mağaza Acenta - 19	2669/320000
20	Çarşı Blok	2. Bodrum	20	Mağaza Acenta - 20	2468/320000
21	Çarşı Blok	1. Bodrum	21	Mağaza Acenta - 21	2309/320000
22	Çarşı Blok	1. Bodrum	22	Mağaza Acenta - 22	2309/320000
23	Çarşı Blok	1. Bodrum	23	Mağaza Acenta - 23	2309/320000
24	Çarşı Blok	1. Bodrum	24	Mağaza Acenta - 24	2705/320000
25	Çarşı Blok	1. Bodrum	25	Mağaza Acenta - 25	2601/320000
26	Çarşı Blok	1. Bodrum	26	Mağaza Acenta - 26	2601/320000
27	Çarşı Blok	1. Bodrum	27	Mağaza Acenta - 27	2601/320000
28	Çarşı Blok	1. Bodrum	28	Mağaza Acenta - 28	2601/320000
29	Çarşı Blok	1. Bodrum	29	Mağaza Acenta - 29	2601/320000
30	Çarşı Blok	1. Bodrum	30	Mağaza Acenta - 30	2601/320000

31	Çarşı Blok	1. Bodrum	31	Mağaza Acenta - 31	2601/320000
32	Çarşı Blok	1. Bodrum	32	Mağaza Acenta - 32	2601/320000
33	Çarşı Blok	1. Bodrum	33	Mağaza Acenta - 33	2601/320000
34	Çarşı Blok	1. Bodrum	34	Mağaza Acenta - 34	2601/320000
35	Çarşı Blok	1. Bodrum	35	Mağaza Acenta - 35	2601/320000
36	Çarşı Blok	1. Bodrum	36	Mağaza Acenta - 36	2601/320000
37	Çarşı Blok	1. Bodrum	37	Mağaza Acenta - 37	2601/320000
38	Çarşı Blok	1. Bodrum	38	Mağaza Acenta - 38	2601/320000
39	Çarşı Blok	1. Bodrum	39	Mağaza Acenta - 39	2776/320000
40	Çarşı Blok	1. Bodrum	40	Mağaza Acenta - 40	2776/320000
41	Çarşı Blok	1. Bodrum	41	Mağaza Acenta - 41	2776/320000
42	Çarşı Blok	1. Bodrum	42	Mağaza Acenta - 42	2776/320000
43	Çarşı Blok	1. Bodrum	43	Mağaza Acenta - 43	2776/320000
44	Çarşı Blok	1. Bodrum	44	Mağaza Acenta - 44	2669/320000
45	Çarşı Blok	1. Bodrum	45	Büro	2468/320000
46	Çarşı Blok	1. Bodrum	46	Mağaza Acenta - 45	2309/320000
47	Çarşı Blok	1. Bodrum	47	Mağaza Acenta - 46	2309/320000
48	Çarşı Blok	1. Bodrum	48	Büro	2309/320000
49	Kule-2 Blok	Zemin	55	Büro	325/320000
50	Kule-3 Blok	Zemin	56	Büro	282/320000
51	Kule-2 Blok	1	60	Büro	439/320000
52	Kule-3 Blok	1	61	Büro	166/320000
53	Kule-2 Blok	2	165	Büro	351/320000
54	Kule-2 Blok	3	166	Büro	136/320000
55	Kule-2 Blok	4	167	Büro	97/320000
56	Kule-2 Blok	5	168	Büro	266/320000
57	Kule-2 Blok	6	169	Büro	247/320000
58	Kule-2 Blok	7	170	Büro	331/320000
59	Kule-2 Blok	8	171	Büro	448/320000
60	Kule-2 Blok	9	172	Büro	221/320000
61	Kule-2 Blok	10	173	Büro	117/320000
62	Kule-2 Blok	11	174	Büro	295/320000
63	Kule-2 Blok	12	175	Büro	149/320000
64	Kule-2 Blok	13	176	Büro	282/320000
65	Kule-2 Blok	14	177	Büro	243/320000
66	Kule-2 Blok	15	178	Büro	243/320000
67	Kule-2 Blok	16	179	Büro	240/320000
68	Kule-2 Blok	17	180	Büro	123/320000
69	Kule-2 Blok	18	181	Büro	136/320000
70	Kule-2 Blok	19	182	Büro	136/320000
71	Kule-2 Blok	20	183	Büro	234/320000
72	Kule-2 Blok	21	184	Büro	101/320000
73	Kule-2 Blok	22	185	Büro	195/320000
74	Kule-2 Blok	23	186	Büro	88/320000
75	Kule-2 Blok	24	187	Büro	195/320000
76	Kule-2 Blok	25	188	Büro	94/320000

77	Kule-2 Blok	26	189	Büro	208/320000
78	Kule-3 Blok	2	190	Büro	162/320000
79	Kule-3 Blok	3	191	Büro	299/320000
80	Kule-3 Blok	4	192	Büro	299/320000
81	Kule-3 Blok	5	193	Büro	159/320000
82	Kule-3 Blok	6	194	Büro	188/320000
83	Kule-3 Blok	7	195	Büro	292/320000
84	Kule-3 Blok	8	196	Büro	289/320000
85	Kule-3 Blok	9	197	Büro	269/320000
86	Kule-3 Blok	10	198	Büro	136/320000
87	Kule-3 Blok	11	199	Büro	133/320000
88	Kule-3 Blok	12	200	Büro	269/320000
89	Kule-3 Blok	13	201	Büro	286/320000
90	Kule-3 Blok	14	202	Büro	357/320000
91	Kule-3 Blok	15	203	Büro	484/320000
92	Kule-3 Blok	16	204	Büro	438/320000
93	Kule-3 Blok	17	205	Büro	357/320000
94	Kule-3 Blok	18	206	Büro	357/320000
95	Kule-3 Blok	19	207	Büro	422/320000
96	Kule-3 Blok	20	208	Büro	260/320000
97	Kule-3 Blok	21	209	Büro	3271/320000
98	Kule-3 Blok	22	210	Büro	4025/320000
99	Kule-3 Blok	23	211	Büro	5120/320000
100	Kule-3 Blok	24	212	Büro	2410/320000
101	Kule-3 Blok	25	213	Büro	2706/320000
102	Kule-3 Blok	26	214	Büro	2602/320000

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın 29.11.2000 tarih 3309 sayılı Yapı Ruhsatının, 22.12.2000 tarih 3309 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunduğu, bu belgelerde kompleksin toplam 224.357 m2 inşaat alanına sahip olduğu, ayrıca söz konusu parselin 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Nazım İmar Planında "Yönetici Merkez Alanında" kaldığı, E:3.00 olduğu tespit edilmiştir.

Plan, proje, ruhsat ve yapılaşmalar hakkında detay bilgiler raporumuzun ilerleyen bölümlerinde sunulmuştur.

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Gayrimenkulün Tapu takyidat bilgileri Mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede ve ekte sunulan takyidat yazısından değerlendirme konusu bağımsız bölümler üzerinde herhangi bir takyidatın bulunmadığı belirlenmiştir.

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşünderiz.

3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)

Gerekli tüm evraklar bulunmakta olup ilgili bölümlerde bilgiler verilecektir.

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkul projesinin GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşünderiz.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerlemesi yapılan proje ile ilgili yapılaşmalar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun'un yürürlüğe girmesinden önce yapılmıştır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili'nin Avrupa Yakasında, Beşiktaş ilçesi 4.Levent semtinde, yakın civarı kesif şekilde plazalar tarzında gelişme göstermiş mevkide bulunmaktadır. Taşınmazın irtibatının oldukça kolay ve rahat olduğu Büyükdere Caddesi ve bu caddeye paralel uzanan Eski Büyükdere Caddeleri üzerinde, Levent Maslak hattında A sınıfı olarak tanımlanan ve ileri teknoloji kullanılan binaların yapımına 80'li yıllarda başlanmış olup, özellikle TEM Otoyolu'nun Fatih Sultan Mehmet Köprüsü öncesi, kentle son bağlantı noktası olan Maslak çıkışı bu alanın modern iş merkezi olarak gelişimini hızlandırmıştır.

1981'de onaylanan İstanbul'un 1/50000 ölçekli master planlarına göre Büyükdere Caddesi üzerindeki bazı bölgelerin "Yönetim ve İş Merkezi" kullanımına tahsis edilmesini takiben bu tarihten sonra A sınıfı iş merkezleri, çok amaçlı kompleksler ve 5 yıldızlı otellerin yapımının, merkezi ve yerel yönetimler tarafından gerek plan kararları gerekse inşaat ruhsatnameleri ile kolaylaştırıldığı gözlenmiştir. 90'lı yılların başına kadar İstanbul'da büyük firmaların merkezi olan Karaköy, Eminönü, Sirkeci, Salıpaazarı, Şişhane gibi semtler ulaşım ve otopark sorunu nedeniyle önemini yitirken, Levent – Maslak hattı Türkiye ekonomisine yön veren büyük sanayi ve finans kuruluşlarının yer aldığı A sınıfı iş merkezleri ile dikkati çeker hale gelmiştir.

A sınıfı iş merkezleri özellikle Gayrettepe, Esentepe, Zincirlikuyu, Levent, Ayazağa ve Maslak semtlerinde hızla artmıştır. Büyük holdinglerin yanı sıra Ziraat Bankası, Yapı Kredi Bankası, İng Bank ve Garanti Bankası'ndan sonra İş Bankası ile HSBC Bank'ın ve finans kuruluşlarının da genel merkezleri için bu bölgeyi tercih etmeleri, İ.M.K.B.binasının da aksın Maslak ucunda konumlanması, prestijli yer arayışında olan bir çok uluslararası şirketi de bu bölgedeki A sınıfı iş merkezlerine çekmiştir. Taksim-4.Levent Metro hattının hizmete girmesi ve Levent-Maslak hattında iki bölge arasındaki mekansal sürekliliği kesintiye uğratan askeri bölgenin sağladığı yeşil kuşağın arz olanaklarını kısıtlı tutması bölgedeki arsa ve bina değerlerinin artmasına neden olmaktadır.

Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri

Dünya mali krizinin de etkisinden kaynaklı olarak 2008 yılının ikinci yarısından 2009 yılının Eylül Ayına kadar genelde Türkiye Gayrimenkul Piyasası durgun seyretmiştir. Bu dönemde ofis boşluk oranları artarken, Kira değerlerinde de ciddi düşüşler yaşanmıştır. Özellikle A sınıf Ofislerden B ve C sınıf ofislere doğru kaymalar yaşanmış en büyük boşluk A sınıf plazalardaki ofislerde olmuştur.

Eylül 2009 dan itibaren boşluk oranları azalmaya kira bedelleri artmaya başlamıştır. Değerleme bölgemizdeki ofislerin doluluk oranları değerleme tarihimiz olan Aralık 2010 itibariyle tam olarak kriz öncesini yakalamasa da yaklaşmış bulunmaktadır. Kiralarda artışlar olmuş ancak göreceli olarak kriz öncesinden biraz düşük seviyede denge bulmuştur.

Türkiye'de izlenmekte olan ekonomik politikalara bağlı olarak, yabancı yatırımcılar ofis kiralamada ve ofis satın almada istekli olduklarını sergilemektedirler. Piyasanın canlı olması, Ülke notunda pozitif artışlar Türkiye'yi yatırım yapılabilir bir piyasa olarak ön plana çıkarmaktadır.

Finans ve turizm sektöründeki canlılık gayrimenkul piyasasında da kendini göstermektedir. Bunun dışında Rusya Hükümeti ile Türkiye Hükümetinin imzaladığı 17 adet protokol ve Rusya'nın Türklere vizeyi kaldırması 2010 ve özellikle 2011 den itibaren etkisi göstererek Rus Turist adedinde ciddi artış beklenmektedir.

Bu yorumlara bağlı olarak Değerleme bölgesindeki ofislere olan talebin süreklilik arz edeceği ileriye yönelik olarak da kira delerlin artacağı tahmin edilmektedir.

Değerleme günü itibariyle enflasyon % 9 lar seviyesinde, Mortgage faiz oranları %0,85 ler seviyesindedir.

İstanbul Ofis Piyasası Hakkında Bilgi :

Değerleme konumuz olan gayrimenkul ofis vasfında olması nedeniyle İstanbul ofis piyasası analiz edilmiştir.

Genel Değerlendirme:

Merkezi İş Alanı (MİA) olarak tanımlanan Büyükdere Aksı'nda yer alan A sınıfı ofis binalarında boşluk oranı 2010 yılının ikinci çeyreğinde % 11,5 , B sınıfı ofis binalarında boşluk oranı 12,6 olarak piyasa analistlerince belirlenmiştir. 3. Çeyrekte B sınıfı ofis binalarında boşluk oranının 0,6 lık düşüş kaydettiği izlenmektedir.

Bu yılın ikinci çeyreği ofis piyasasında iyileşmelerin yaşandığı, hem ofis kiracıları hem de geliştiriciler ve yatırımcılar açısından olumlu bir dönem oldu. Ekonomik krizin yaraları sarılırken, kiralama talebinde bir artış gözlemlendi.

Krizle beraber ofis arayışlarını ve yatırım planlarını donduran ve erteleyen uluslararası şirketler, bu dönemde piyasalarda yaşanan olumlu gelişmeler ve göstergelerin etkisiyle ofis arayış süreçlerini aktif hale getirdiler. Bu dönemde şirketlerin taleplerinin 2007-2008 kriz öncesi dönemdeki talepten çok daha farklı olduğu görüldü. Önceki dönemde merkezi iş aksında Levent, Etiler gibi kiralara yüksek olduğu bölgelerdeki prestijli ofislere yönelik olan talep, bu dönemde bütçelerin daha kısıtlı olması sebebiyle Ümraniye, Kavacık gibi ikincil bölgelerde yer alan A sınıfı ofislere yöneldi.

Ancak bölgedeki altyapı yetersizliği ve iskan sıkıntısı talebin büyük kısmının diğer bölgelere kaymasına yol açıyor. Önümüzdeki dönemde yeni açılan ve planlanan tünel projeleri ve bağlantı yollarının gelişimi Kağıthane ve Kadıköy-Kartal metro hattının hayata geçmesi ile Kartal'ın talep gören yeni bölgeler haline geleceği öngörülüyor.

MİA da ortalama A sınıf yapılaşmalarda kira bedelleri % 0,7 artışla 27,2 USD//m2/ Ay civarlarına gelmiştir. B sınıf yapılaşmalarda ise 16, 6 USD/m2/ay civarına ulaşmıştır. Talepler yönünde 55 USD/m2/Ay ile en yüksek talep Levent bölgesindedir.

Global ekonomik krizi takip eden dönemde düşük talebe karşın arzın geliştirilememiş olması ve boşluk oranlarının pek çok bölgede makul seviyenin altında olması kiralara sabit kalmasını sağladı. 2009 yılında, Levent, Zincirlikuyu ve Kozyatağı gibi birincil ofis bölgelerinde planlanan pek çok proje finansman sıkıntısı nedeniyle ertelendi.

2010 yılında, ekonominin iyileşme sürecinde olmasına ve piyasa durumunun iyimser görünmesine rağmen, kira sözleşmesi geliştiriciler adına fon ve kredi bulmak için hala ön koşul olarak görünüyor. Bu nedenle, ofis projeleri, kısa vadede daha yüksek geri dönüş sağlayan konut ve perakende projelerine kıyasla geri planda kalıyor. Düşük faizler ve piyasadaki olumlu rüzgarlar, ardi ardına gerçekleşen kiralama işlemleri ve giderek düşen boşluk oranları ile desteklenirse ve arazi geliştirmede yaşanan sıkıntılar aşılabılırsa Levent, Zincirlikuyu, Esentepe gibi bölgelerde yeni projeler hayata

geçirilecek. Projeler aynı dönemde piyasaya çıkarsa oluşabilecek arz fazlası fiyatlarda aşağı yönlü baskı anlamına gelebilir.

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör yoktur.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

- İş kuleleri kompleksi 25.909 m2 alan üzerinde konumlu olup toplam brüt 224.357 m2 kullanım alanına sahiptir.
- İş kuleleri 5 bodrum ve zemin kattan oluşan yaygın kitle ve yaygın kitlenin üzerinde konumlu 3 adet ofis bloğu (Kule 1-2-3) ile ticari otopark yapılarından oluşmaktadır.
- 5 bodrum ve zemin kattan oluşan yaygın kitle Kule Çarşı, Banka Şubesi, Oditoryum, Kapalı otopark alanlarını içermektedir.
- Değerleme konusu İş GYO hissesine isabet eden toplam brüt kullanım alanı yaklaşık 109.935 m2 dir ve Kule 2, Kule 3, Kule Çarşı, Ticari Otopark ve Kule 2 ve 3'e ait kapalı otopark alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- 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 döşemeden 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.
- 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 çarşı yeme-içme merkezi, zemin katı ise Kule Çarşı alışveriş merkezi ve giriş holleri bölümlerinden oluşmaktadır.
- Kule 2 ve Kule 3'e ait otopark katlarının brüt kullanım alanları şöyledir;

Kat No	Brüt Kullanım Alanı (m2)
5. Bodrum	5.475
4. Bodrum	6.396
3. Bodrum	3.529
2. Bodrum	3.293
1. Bodrum	2.331
Toplam	21.024

- Kule 2 ve Kule 3'ün katlara göre brüt ve net kullanım alanları aşağıda belirtilmiştir;

Kat No	Kullanım Amacı	Kule 2		Kule 3	
		Brüt Kullanım Alanı (m2)	Net Kullanım Alanı (m2)	Brüt Kullanım Alanı (m2)	Net Kullanım Alanı (m2)
Asma	Ofis	1339	1008	1499	1245
1	Ofis	1935	1578	1072	743
2	Ofis	1075	834	1075	834
3	Ofis	1033	802	1033	802
4	Ofis	1033	802	1033	802
5	Ofis	1033	802	1033	802
6	Ofis	1033	802	1033	802
7	Ofis	1033	802	1033	802
8	Ofis	1033	802	1033	802
9	Ofis	1033	802	1033	802
10	Ofis	1033	802	1033	802
11	Ofis	1033	802	1033	802
12	Ofis	1033	802	1033	802
13	Ofis	1033	802	1033	802
14	Ofis	1033	802	1033	802
15	Ofis	1033	802	1033	802
16	Ofis	1033	802	1033	802
17	Ofis	1033	856	1033	856
18	Ofis	1033	856	1033	856
19	Ofis	1033	856	1033	856
20	Ofis	1033	856	1033	856
21	Ofis	1033	856	1033	856
22	Ofis	1033	823	1033	823
23	Ofis	1000	761	1000	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 çeşitli firmalar kiracı olarak bulunmaktadır. Kule 3 T. Şişe Cam Fabrikaları tarafından kiralanmak suretiyle kullanılmaktadır. Ofis katları kiracılara döşemeleri içi hafif betonla dolu, galvaniz saç 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 bitirilmiş olarak 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 tavadır. Kule Çarşıda ise yaygın kitlenin 1. Bodrum ve zemin katlarında yer alan Kule Çarşı toplam 48 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Kule Çarşı'nın bodrum katı yeme içme merkezi, zemin katı ise alışveriş merkezi olarak faaliyet göstermektedir. Dükkan hacimlerinin net kullanım alanları ise;

Yeme İçme Merkezi		Alışveri Merkezi	
Bağımsız Bölüm No	Net Kullanım Alanı (m2)	Bağımsız Bölüm No	Net Kullanım Alanı (m2)
1	100	21	72
2	135	22	31
3	108	23	60
4	42	24	27
5	30	25	60
6	82	26	29
7	76	27	64
8	102	28	87
9	138	29	51
10	68	30	50
11	36	31	92
12	91	32	92
13	46	33	49
14	87	34	58
15	75	35	90
16	75	36	89
17	74	37	52
18	38	38	42
19	42	39	41
20	42	40	83
TOPLAM	1.487	41	88
		42	110
		43	149
		44	135
		45	110
		46	110
		47	130
		48	80
		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 Çarşıya üç adet giriş (Kule 1-2-3) vardır. En büyük müşteri kitlesi, İş Kuleleri ve yakın çevredeki iş merkezlerinin çalışanlarıdır. Dükkanlar kiracılara; havalandırma kanalları ve menfezler yapılmış, sprinkler hatları döşenmiş, yangın ihbar ve akıllı dedektörleri

monte edilmiş, alışveriş mağazalarının kapı ve vitrinleri ile ortak alanların imalatları tamamlanmış olarak teslim edilmiştir.

- Ticari Otopark; Kompleks bünyesindeki ticari otopark kulelerden bağımsız olarak inşa edilmiştir. Otopark müşterileri genelde Kule Çarşı, Oditoryum ve İş Kuleleri ziyaretçileridir. Yapının katlara göre brüt kullanım alanı;

Kat No	Brüt Kullanım Alanı (m2)	Araç Kapasitesi (adet)
5. Bodrum	2.190	66
4. Bodrum	2.190	66
3. Bodrum	2.190	66
2. Bodrum	2.190	66
1. Bodrum	2.190	66
Zemin Kat	2.190	66
Ara Kat	1.385	42
1. Normal Kat	1.385	42
Toplam	15.910	482

- Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan şifai incelemede değerlendirme konusu taşınmazın 29.11.2000 tarih 3309 sayılı Yapı Ruhsatının, 22.12.2000 tarih 3309 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunduğu, bu belgelerde kompleksin toplam 224.357 m2 inşaat alanına sahip olduğu, ayrıca söz konusu parselin 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Nazım İmar Planında "Yönetici Merkez Alanında" kaldığı, E:3.00 olduğu tespit edilmiştir.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tesbitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda;

Elektrik	:Şebeke
Su	:Şebeke
Kanalizasyon	:Şebeke
Jeneratör	:4 adet beheri 1100 kva ve 2 adet beheri 800 kva
Su Deposu	:2 adet beheri 800 m3 kapasiteli ve tankerlerle su doldurma bağlantılı (kullanma suyu)
Hidrofor ve Pompalar	:130 adet (Grundfoss marka)
Isıtma-Soğutma Sistemi	:Büro katları toplam 2381 adet müstakil kontrollü Carrier marka fancoil cihazı ile ısıtılıp soğutulmaktadır.
Klima Santralleri	:4 adet Robatherm marka toplam 309000 m3/h kapasiteli
Sıcak Su Kazanları	:4 adet Viessmann marka (doğalgaz yakıtlı)
Chiller Grubu	:2 adet York marka beheri 1760 kw soğutma kapasiteli

Yangın Tesisatı :Tüm alanlarda sprinkler tesisatı, yangın alarmı, duman dedektörleri, tüplü yangın dolapları ve her kulede 2 adet yangın merdiveni mevcuttur. Ayrıca 2 adet beheri 500 m3 kapasiteli yangın suyu deposu mevcuttur.

Otomasyon Sistemi :Bina otomasyonu Honeywell Excel 5000 Echoulon BAS sistemi ile sağlanmakta ve yaklaşık 25000 adet nokta kontrol edilmektedir.

Dış Cephe Temizlik Cihazları:Her kulede 1 adet Secalt marka max.16 m kollu dış cephe temizlik cihazı mevcuttur.

Yükleme Rampası :Kulelerin altında 2 adet Mc Guire marka yükleme rampası bulunmaktadır.

Asansörler :Her kulede 4 adet 1250 kg taşıma kapasiteli ve 2,5 m/sn hızlı ve 4 adet 1250 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 1600 kg taşıma kapasiteli ve 1,6 m/sn hızlı asansör mevcuttur. Ticari otoparkta ise 2 adet 1250 kg taşıma kapasiteli ve 1,6 m/sn hızlı asansör bulunmaktadır.

Telekominikasyon Sistemi :Kuleler 48 kılı F/O kablo ve 900 çiftlik bakır kablo ile T.Telecom santraline bağlanmıştır. Ayrıca her ofis katı ve dükkana kablo TV alt yapısı getirilmiştir.

Güvenlik Sistemi :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 :Kapalı otopark alanları mevcuttur.

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırılmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.

11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.

2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.

3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)

4-) Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

5) Bu rapor ' ' İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ' ' nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin yazılı iznine tabidir.

6-)Yapı analizi ve deprensellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- *Merkezi konumu, ticari aks üzerinde bulunması
- *Reklamasyona açık olması
- *Ulaşım imkanlarının iyi oluşu
- *Kullanışlı imkanlar sunabilecek alan ve ölçülerde olması
- *İyi kalite malzeme ve işçilikle inşa ve dekore edilmiş olması
- *Üst katlardan panoramik Boğaz ve şehir manzarasını alabilmesi

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- *Bu tarz gayrimenkullere gelebilecek talebin sınırlılığı
- *Çarşı katının benzer AVM'lerden farklı olarak büyük çoğunlukla İş Bankası kompleksine ve belirli saatlerde hizmet vermesi

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme sürecinde;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi,

Ve Gelir Yöntemi, kullanılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Levent'te ana cadde üzerinde ara katta, dekorasyonlu 600 m2 ofise 6.000.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL:3512414

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Levent'te ana caddede, dekorasyonlu, ara katta konumlu 600 m2 ofise 3.500.000 Euro talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL:2025202

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Levent'te Apa Giz plazada, dekorasyonlu, ara katta konumlu 570 m2 ofise 3.850.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL:2163686

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Levent'te ana caddede, dekorasyonlu, ara katta konumlu 570 m2 ofise 3.500.000 Euro talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL:3512414

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta ana caddede Park Plazada, dekorasyonlu 720 m2 ofise 3.250.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL:5327081400

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta ana caddeye yakın, dekorasyonlu 1000 m2 ofise 4.000.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL:4441514

Emsal 7: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Levent Polat Plazada ana caddeye yakın 240 m2 ofise 1.100.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL:2782780

Emsallerin konumu; yapı özelliği, bulunduğu kat, manzarası, yapıda mevcut, otopark ve diğer donatılar, güvenlik, ulaşım kolaylığı, reklamasyon, bina yaşı, alanı, kullanılabilirliği, iç ve dış dekorasyon özellikleri ve bunlara benzer kriterler dikkate alınarak yapılan düzeltmeler sonucunda toprak üstü kiralanabilir alanlara uygulanabilecek m2 değerleri en iyi ofis katı için 7000 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

Bu durum aynı zamanda tablo ile desteklendiğinde;

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Satış Fiyatı	?	4.875.000 TL	6.000.000 TL	1.650.000 TL
Satış Tarihi	Aralık 2010	Aralık 2010	Aralık 2010	Aralık 2010
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0	0	0
Büronun Brüt Alanı (m ²)	1033	720	1000	240
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		2.050.150	216.150	5.194.150
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	Çok İyi	İyi	İyi Altı	İyi Altı
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		699.427	929.700	1.065.281
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		2.749.577	1.145.850	6.259.431
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri (TL)		7.624.577	7.145.850	7.09.431
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri (TL)		7.381	6.917	7.656

Direk Kiraların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa+bina piyasa rayicinin 6.550 TL/m² olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Örnek 1 değerlendirme konusu taşınmazdan %10, Örnek 2 ve 3 %15 daha az değerli kabul edilmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu büronun m2 piyasa fiyatının 6.917 TL ile 7.656 TL aralığında olacağı görülmektedir. Bununla beraber, karşılaştırılabilir satış örnekleri için hesaplanan düzeltilmiş satış değerleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın kdv hariç peşin m2 satış değerinin 7.000 TL/m2 olabileceği kanaatine varılmıştır.

Ticari ünitelerin değerlemesinde ise en iyi ofis m2 değerinin 2 katı alınıp en iyi dükkanın m2 birim değeri bulunmuştur. Bu durumda kat ve şerefiyeler dikkate alındığında bağımsız bölüm değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Bu sonuca ulaşılmasında tüm bu verilerin yanında gerek bölge emlakçılarından elde edilen bilgiler ve gerekse geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

Bu tespitlerden hareketle oluşturulan değer tablosu aşağıda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ALANI (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
49	Kule-2 Blok	Zemin	55	Büro	1339	6300,00	8435700	
50	Kule-3 Blok	Zemin	56	Büro	1499	6300,00	9443700	
51	Kule-2 Blok	1	60	Büro	1935	6300,00	12190500	
52	Kule-3 Blok	1	61	Büro	1072	6300,00	6753600	
53	Kule-2 Blok	2	165	Büro	1075	6300,00	6772500	
54	Kule-2 Blok	3	166	Büro	1033	6300,00	6507900	
55	Kule-2 Blok	4	167	Büro	1033	6300,00	6507900	
56	Kule-2 Blok	5	168	Büro	1033	6300,00	6507900	
57	Kule-2 Blok	6	169	Büro	1033	6300,00	6507900	
58	Kule-2 Blok	7	170	Büro	1033	6300,00	6507900	
59	Kule-2 Blok	8	171	Büro	1033	6300,00	6507900	
60	Kule-2 Blok	9	172	Büro	1033	6650,00	6869450	
61	Kule-2 Blok	10	173	Büro	1033	6650,00	6869450	
62	Kule-2 Blok	11	174	Büro	1033	6650,00	6869450	
63	Kule-2 Blok	12	175	Büro	1033	6650,00	6869450	
64	Kule-2 Blok	13	176	Büro	1033	6650,00	6869450	
65	Kule-2 Blok	14	177	Büro	1033	6650,00	6869450	
66	Kule-2 Blok	15	178	Büro	1033	6650,00	6869450	
67	Kule-2 Blok	16	179	Büro	1033	6650,00	6869450	
68	Kule-2 Blok	17	180	Büro	1033	6650,00	6869450	
69	Kule-2 Blok	18	181	Büro	1033	7000,00	7231000	
70	Kule-2 Blok	19	182	Büro	1033	7000,00	7231000	
71	Kule-2 Blok	20	183	Büro	1033	7000,00	7231000	
72	Kule-2 Blok	21	184	Büro	1033	7000,00	7231000	
73	Kule-2 Blok	22	185	Büro	1033	7000,00	7231000	
74	Kule-2 Blok	23	186	Büro	1000	7000,00	7000000	
75	Kule-2 Blok	24	187	Büro	938	7000,00	6566000	
76	Kule-2 Blok	25	188	Büro	889	7000,00	6223000	
77	Kule-2 Blok	26	189	Büro	889	7000,00	6223000	
78	Kule-3 Blok	2	190	Büro	1075	6300,00	6772500	
79	Kule-3 Blok	3	191	Büro	1033	6300,00	6507900	
80	Kule-3 Blok	4	192	Büro	1033	6300,00	6507900	
81	Kule-3 Blok	5	193	Büro	1033	6300,00	6507900	
82	Kule-3 Blok	6	194	Büro	1033	6300,00	6507900	
83	Kule-3 Blok	7	195	Büro	1033	6300,00	6507900	
84	Kule-3 Blok	8	196	Büro	1033	6300,00	6507900	
85	Kule-3 Blok	9	197	Büro	1033	6650,00	6869450	
86	Kule-3 Blok	10	198	Büro	1033	6650,00	6869450	
87	Kule-3 Blok	11	199	Büro	1033	6650,00	6869450	
88	Kule-3 Blok	12	200	Büro	1033	6650,00	6869450	
89	Kule-3 Blok	13	201	Büro	1033	6650,00	6869450	
90	Kule-3 Blok	14	202	Büro	1033	6650,00	6869450	
91	Kule-3 Blok	15	203	Büro	1033	6650,00	6869450	
92	Kule-3 Blok	16	204	Büro	1033	6650,00	6869450	
93	Kule-3 Blok	17	205	Büro	1033	6650,00	6869450	
94	Kule-3 Blok	18	206	Büro	1033	7000,00	7231000	
95	Kule-3 Blok	19	207	Büro	1033	7000,00	7231000	
96	Kule-3 Blok	20	208	Büro	1033	7000,00	7231000	
97	Kule-3 Blok	21	209	Büro	1033	7000,00	7231000	
98	Kule-3 Blok	22	210	Büro	1033	7000,00	7231000	
99	Kule-3 Blok	23	211	Büro	1000	7000,00	7000000	
100	Kule-3 Blok	24	212	Büro	938	7000,00	6566000	
101	Kule-3 Blok	25	213	Büro	889	7000,00	6223000	
102	Kule-3 Blok	26	214	Büro	889	7000,00	6223000	
					56747		376447400	

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ALANI (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER (TL)
1	Çarşı Blok	2. Bodrum	1	Mağaza Acenta - 1	100	10260,00	1026000
2	Çarşı Blok	2. Bodrum	2	Mağaza Acenta - 2	135	11370,00	1534950
3	Çarşı Blok	2. Bodrum	3	Mağaza Acenta - 3	108	11370,00	1227960
4	Çarşı Blok	2. Bodrum	4	Mağaza Acenta - 4	42	12600,00	529200
5	Çarşı Blok	2. Bodrum	5	Mağaza Acenta - 5	30	14000,00	420000
6	Çarşı Blok	2. Bodrum	6	Mağaza Acenta - 6	82	12600,00	1033200
7	Çarşı Blok	2. Bodrum	7	Mağaza Acenta - 7	76	11370,00	864120
8	Çarşı Blok	2. Bodrum	8	Mağaza Acenta - 8	102	11370,00	1159740
9	Çarşı Blok	2. Bodrum	9	Mağaza Acenta - 9	138	10800,00	1490400
10	Çarşı Blok	2. Bodrum	10	Mağaza Acenta - 10	68	10800,00	734400
11	Çarşı Blok	2. Bodrum	11	Mağaza Acenta - 11	36	10260,00	369360
12	Çarşı Blok	2. Bodrum	12	Mağaza Acenta - 12	91	4750,00	432250
13	Çarşı Blok	2. Bodrum	13	Mağaza Acenta - 13	46	5280,00	242880
14	Çarşı Blok	2. Bodrum	14	Mağaza Acenta - 14	87	4750,00	413250
15	Çarşı Blok	2. Bodrum	15	Mağaza Acenta - 15	75	10260,00	769500
16	Çarşı Blok	2. Bodrum	16	Mağaza Acenta - 16	75	10800,00	810000
17	Çarşı Blok	2. Bodrum	17	Mağaza Acenta - 17	74	11370,00	841380
18	Çarşı Blok	2. Bodrum	18	Mağaza Acenta - 18	38	12600,00	478800
19	Çarşı Blok	2. Bodrum	19	Mağaza Acenta - 19	42	11370,00	477540
20	Çarşı Blok	2. Bodrum	20	Mağaza Acenta - 20	42	11370,00	477540
21	Çarşı Blok	1. Bodrum	21	Mağaza Acenta - 21	72	9260,00	666720
22	Çarşı Blok	1. Bodrum	22	Mağaza Acenta - 22	31	9260,00	287060
23	Çarşı Blok	1. Bodrum	23	Mağaza Acenta - 23	60	9260,00	555600
24	Çarşı Blok	1. Bodrum	24	Mağaza Acenta - 24	27	9260,00	250020
25	Çarşı Blok	1. Bodrum	25	Mağaza Acenta - 25	60	9260,00	555600
26	Çarşı Blok	1. Bodrum	26	Mağaza Acenta - 26	29	10260,00	297540
27	Çarşı Blok	1. Bodrum	27	Mağaza Acenta - 27	64	10260,00	656640
28	Çarşı Blok	1. Bodrum	28	Mağaza Acenta - 28	87	10800,00	939600
29	Çarşı Blok	1. Bodrum	29	Mağaza Acenta - 29	51	14000,00	714000
30	Çarşı Blok	1. Bodrum	30	Mağaza Acenta - 30	50	12600,00	630000
31	Çarşı Blok	1. Bodrum	31	Mağaza Acenta - 31	92	11970,00	1101240
32	Çarşı Blok	1. Bodrum	32	Mağaza Acenta - 32	92	11970,00	1101240
33	Çarşı Blok	1. Bodrum	33	Mağaza Acenta - 33	49	14000,00	686000
34	Çarşı Blok	1. Bodrum	34	Mağaza Acenta - 34	58	14000,00	812000
35	Çarşı Blok	1. Bodrum	35	Mağaza Acenta - 35	90	11970,00	1077300
36	Çarşı Blok	1. Bodrum	36	Mağaza Acenta - 36	89	11970,00	1065330
37	Çarşı Blok	1. Bodrum	37	Mağaza Acenta - 37	52	12600,00	655200
38	Çarşı Blok	1. Bodrum	38	Mağaza Acenta - 38	42	12600,00	529200
39	Çarşı Blok	1. Bodrum	39	Mağaza Acenta - 39	41	11370,00	466170
40	Çarşı Blok	1. Bodrum	40	Mağaza Acenta - 40	83	12600,00	1045800
41	Çarşı Blok	1. Bodrum	41	Mağaza Acenta - 41	88	12600,00	1108800
42	Çarşı Blok	1. Bodrum	42	Mağaza Acenta - 42	110	11370,00	1250700
43	Çarşı Blok	1. Bodrum	43	Mağaza Acenta - 43	149	12600,00	1877400
44	Çarşı Blok	1. Bodrum	44	Mağaza Acenta - 44	135	12600,00	1701000
45	Çarşı Blok	1. Bodrum	45	Büro	110	9750,00	1072500
46	Çarşı Blok	1. Bodrum	46	Mağaza Acenta - 45	110	11370,00	1250700
47	Çarşı Blok	1. Bodrum	47	Mağaza Acenta - 46	130	10260,00	1333800
48	Çarşı Blok	1. Bodrum	48	Büro	80	8800,00	704000
					3618		39723630

Düzeltilmiş Toplam Değer = 416.000.000 TL

4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülk, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ila edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Konumuz Gayrimenkullerin değerlemesinde bu yöntem piyasaca desteklenmediğinden kullanılmamıştır.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; Gelir yöntemli değerlemenin bir türü olup, Yapılandırmaların bir yıllık gelir beklentisinin piyasadaki türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşılması prosedürüdür. Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir.

Geliri belirleyebilmek için Gayrimenkulün kullanım türü ve bu türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir. Konumuz gayrimenkul ofis türünde kullanıldığı için rapor içeriğinde ayrıca ofis piyasası gelir bakımından analiz edilmiştir.

Kira değer analizine yönelik elde edilen pazara arz edilmiş konumdaki emsal mülklerin özellikleri ve fiyatlarına ilişkin karşılaştırma aşağıdadır.

-) Tekfen Tower'da 7. Katta 278 m2 alanlı ofise 9.700 \$/ay talep edilmektedir.

Tel:3470518

-) Apa Giz Plaza'da 1125 m2 alanlı ofise 32.000 \$/ay, 1680 m2 alanlı ofise 50.000 \$/ay,yine 570 m2 alanlı ofise 17.000 \$/ay talep edilmektedir.Tel;2163686

-) Yapı Kredi Plaza'da 9. Katta 258 m2 alanlı ofise 5250 \$/ay Tel;3512156

-) Metrocity'de 21+.katta 250 m2 ofise 12.500 \$/ay kira talep edilmektedir.

Tel;2163686

-) Maslak Park Plaza'da 770 m2 alanlı ofise 15.000 \$/ay kira talep edilmektedir.

Tel;2301530

-) Kanyon Plaza'da ara katta 559 m2 alanlı ofise 22.360 \$/ay kira talep edilmektedir.

Tel;2792222

İstanbul'da Bazı Alışveriş Merkezlerindeki Kira Değerleri

Söz konusu AVM'ler halen faaliyette seçkin ve tüm halka hitap eden A sınıf AVM'lerdir. Değerleme konusu AVM ise çok büyük oranda İş Kuleleri Kompleksi'ne hitap eden, çalışma saatleri nispeten kısıtlı, benzerlerine göre daha küçük bir alana ve kat adedine sahip olup, bu sebeple insan sirkülasyonu diğerlerine göre oldukça

sınırlı kalmaktadır. Değerlemede bu durum göz önünde bulundurularak emsal kira değerlerinde düzeltmeye gidilmiş ve konumuz gayrimenkulün kira değerleri belirlenmiştir.

N O	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	AÇILIŞ TARİHİ	KONUM		KAT SAYISI	ARSA ALANI (m2)	KAPALI ALAN (m2)	KİRALANABİLİR ALAN (m2)	MAĞAZA SAYISI	ADET (KOLTUK)	OTOPARK KAPASİTESİ		AYLIK BİRİM ORTALAMA KİRA		
			İL	İLÇE							AÇIK	KAPALI	MAĞAZA	FOOD COURT	MARKET
1	Astona Alışveriş ve Yaşam Merkezi	2008	İstanbul	Şişli	Alışveriş Merkezi (5) Otopark (2)	11000	110000	28000	115	20 (5000)	-	1000	Paçal Kiralama Değeri 50-80€/m2		
2	Capacity Alışveriş Merkezi	2007	İstanbul	Bakırköy	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (4)	23816	95000	46129	175	26	-	2500	100-150USD/m2	140-175USD/m2	Girodan %6 Pay
3	Capitol Alışveriş Merkezi	1993	İstanbul	Üsküdar	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (2)	17320	72440	29430	142	25 (455)	224	946	55Euro/m2	65Euro/m2	Girodan %6 Pay
4	Alışveriş ve Yaşam Merkezi	1995	İstanbul	Bakırköy	Alışveriş Merkezi (5) Otopark (2)	11560	76500	26400	117	15 (1760)	-	750	100-190 USD/m2	100-190USD/m2	
5	City s Nişantaşı	2008	İstanbul	Beşiktaş	Alışveriş Merkezi (11) Otopark (6)	3500	50000	23000	126	25 (953)	-	1600	200USD/m2	200USD/m2	
6	Alışveriş ve Yaşam Merkezi	2003	İstanbul	Bakırköy	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (3)	7900	38500	12508	89	17 (600)	237	490	100-130USD/m2	100USD/m2	
7	Galleria Alışveriş Merkezi	1988	İstanbul	Ataköy	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (4)	120555	77000	42794	152	25 (1400)	2000	150	70-80USD/m2	80-100USD/m2	
8	İstanbul Cevahir Alışveriş ve Eğlence Merkezi	2005	İstanbul	Şişli	Alışveriş Merkezi (6) Otopark (4)	67000	420000	110000	345	35 (2500)	80	2500	80-100USD/m2	100-150USD/m2	
9	İstinyepark	2007	İstanbul	Sarıyer	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (2)	417753	-	87000	291	37 (3361)	66	2857	Paçal Kiralama Değeri 40€/m2		
10	Kanyon	2005	İstanbul	Şişli	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (6)	30000	250000	375000	160	25	-	2300	Paçal Kiralama Değeri 40€/m3		
11	Metrocity Alışveriş Merkezi	2003	İstanbul	Beşiktaş	4	24178	52000	31980	150	30 (1200)	-	1500	50USD/m2	30-65USD/m2	
12	Profilo Alışveriş Merkezi	1998	İstanbul	Şişli	Alışveriş Merkezi (6) Otopark (9)	20000	117000	48230	209	43 (3800)	-	13000	20-50USD/m2	60USD/m2	
13	Tepe Nautilus Alışveriş Merkezi	2002	İstanbul	Kadıköy	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (2)	56402	154183	51759	114	21 (2400)	361	2339	60-120USD/m2	Ortalama 100USD/m2	
14	Palladium Rezidans ve Alışveriş Merkezi	2008	İstanbul	Kadıköy	Alışveriş Merkezi (5) Otopark (5)	37000	262500	38000	160	29	-	-	Paçal Kiralama Değeri 42€/m2		

Değer tespiti aşağıda tablo halinde yapılmıştır.

GELİR YÖNTEMLİ DEĞER TESPİTİ **İŞ GYO Kule 2+Kule3 + Çarşı**

VERİLER	
Kullanım Türü	Ofis
Yapı Türü	A Sınıf Plaza
Kiralanabilir Alanlar	
Ticari Üniteler m2	3618
Ofis katları m2	56747
Ticari Üniteler Ort. m2 Kira Bedeli TL	55,5
Ofis Katları Ort m2 Kira Bedeli TL	45
Kapitalizasyon Oranı	0,078
HESAPLAMALAR	
Potansiyel Kiralama Alanı	
Ticari Üniteler m2	3.618
1 Ofis Katları m2	56.747
Aylık Kira bedeli Ticari Üniteler TL	200.799
Aylık Kira bedeli Ofis katları TL	2.553.615
Kira Kayıpları % 5	137.721
Kiralayamama % 3	82.632
Topluyamama %2	55.088
Mülk Giderleri % 2	55.088
Aylık Kira bedeli	2.754.414
Aylık Net Kira Bedeli TL	2.561.605
Yıllık Net Kira Bedeli TL	30.739.260
Gayrimenkul Değeri TL	394.093.076
Düzeltilmiş Gayrimenkul Değeri TL	394.000.00

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsa'nın Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerlemede kullanılmamıştır.

4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün Tapu Fotokopileri elde edilmiş ve raporumuzun ekinde sunulmuştur. Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal Olarak Mümkün ,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği ,

- Finansal olarak yapılabilir
- En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Konu mülklerin piyasa değerlendirme talebi malik konumunda olan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.den gelmiştir. Bu nedenle en iyi kullanım mevcut kullanımı olacağından bu konu ile ilgili yorumda bulunulmamıştır.

4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme çalışması Kule 2, Kule 3, Çarşı Bloğu için ayrı ayrı yapılmıştır.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme, çalışmasında;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması;416.000.000 TL,

Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması; 394.000.000 TL bulunmuştur.

Uyumlaştırma çalışması;

Gelir yöntemli değerlemede fiili gelirlerin esas alınması ve fiili gelirlerin piyasanın biraz altında seyretmesi, yeni yapılacak kira kontratları ile gelirin yükseltilebileceği bilgilerinden hareketle daha çok maliyet yöntemi değerlendirilmede etken olarak alınmış ve buna göre sonuca varılmıştır.

Yapılan uzlaştırma sonucunda değer **410.000.000 TL**, olarak tespit edilmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Eksik belge bulunmamaktadır.

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

GYO portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor ; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 03.12.2010 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 Pafta, 1420 Ada, 1 parselde kayıtlı Kargir İş Merkezi vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulde, Çarşı Bloğu, Kule-2 Blok, Kule-3 Blok'un takdir edilen Cari Pazar değeri aşağıda verilmiştir.

Çarşı Bloğu, Kule-2 Blok, Kule-3 Blok'un takdir edilen Cari Pazar değeri toplamı;

KDV Hariç : 410.000.000 TL (Dört yüz on milyon Türk Lirası)
KDV Değeri : 73.800.000 TL (Yetmiş üç milyon sekiz yüz bin Türk Lirası)
KDV Dahil Toplam Değer : 483.800.000 TL (Dört yüz seksen üç milyon sekiz yüz bin Türk Lirası)

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan
Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400131

Değerlemeyi Kontrol Eden
Ali Ozan FIRUZBAY
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400209

Şirket Kaşe ve İmzası

EKLER

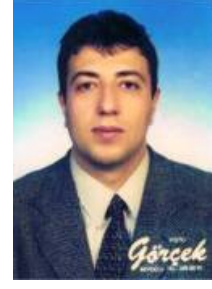
- Kroki, Fotoęraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın zgemiŐi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının zgemiŐi
- Lisans Belgeleri,

Davut CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 30514843930



Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400131)

Eğitim

İstanbul Ataköy Lisesi 1986-1989
Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği 1989-1993

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş. T.Vakıflar Bankası T.A.O	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
İstanbul Bölge Müdürlüğü İnşaat Emlak Müdürlüğü	Gayrimenkul Eksperti	1995 / 1996
Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Teknik Müdür	1996 / 2005

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Marmara Üni.MS Office Sertifika Programı 1996
- Marmara Üni.İthalat-İhracat Sertifika Programı 1995
- Özen dil İngilizce Kursu

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Üst Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 09/08/1971
Doğum Yeri : İstanbul
Ehliyet : B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- TMMOB İnşaat Mühendisliği Odası
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

Ali OZAN FIRUZBAY

Cep Tel: 0 532 452 86 78 İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 15938353074

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi/ Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400209)



Eğitim

Şişli Terakki Lisesi	1988-1991
Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi- İnşaat Mühendisliği Bölümü	1991-1995

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
T.Garanti Bankası A.Ş.	İnşaat Mühendisi	1997 / 2005
Polipın İnşaat Ve San.Ltd.Şti.	Şantiye Sorumlusu	1995 / 1996

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- İnşaat Mühendisliği Kongresi,ODTÜ-1999
- Gayrimenkul Eğitim Semineri,İstanbul -200
- Deprem Ve Çelik Yapılar,İstanbul-2000
- Amerikan İşadamları Derneği Deprem Semineri,İMKB-2000
- Gayrimenkul Semineri,GYODER-2002

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 02/04/1974
Doğum Yeri : İstanbul
Ehliyet : B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)











1. Ruhsat Veren Kurum BESİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Ruhsat Tarihi/..../1995		3. Ruhsat Numarası B.01/36	
4. (BANKA) BİNASI Yeni yapı (İşyeri)		Ruhusatisarı Mah. Büyükdere Cad.		5. Parça No E.1	
6. Ada No 1420		7. Parsel No 1		8. Parsel No	
9. İmar Durumu Tarihi 21/4/1995		10. İmar Durumu Numarası 1766		11. İsmi Türü Fan coil	
12. Yakıt Türü Doğalgaz		13. Tapu Tesvil Belgesi Veren Kurum BESİKTAŞ		14. Tapu Tesvil Belgesi Tarihi 29/5/1995 tarihli Tapu Müd.lük yazısı	
15. Tapu Tesvil Belgesi Numarası		16. Adı Soyadı / Ünvanı YAPI SAHİBİNİN		17. Adı Soyadı / Ünvanı YAPI MÜTEAHHİNİNİN	
18. Adı Soyadı / Ünvanı TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.		19. Adı Soyadı / Ünvanı		20. Adı Soyadı / Ünvanı	
21. Kurum Sicil Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	
24. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		25. Adres TÜRKİYE İŞ BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		26. Adres	
27. Yıl Seviyesi Aritmetik Kat Sayısı		28. Yıl Seviyesi Üstünde Kat Sayısı		29. Yıl Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	
30. Toplam Kat Sayısı		31. Yapının Yüksekliği		32. 1 m ² için Maliyet	
33. Yığın Sınıfı		34. Yığın Grubu		35. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Hariç)	
36. Akt Olduğu Yıl		37. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		38. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Hariç)	
39. İskeletin Cinsi B.A.K.		40. İskeletin Döşüğü Maddesi Tuğla		41. Yığılma Yapının Cinsi	
42. Mimari Proje 16/6/1995- 2158		43. Sırtık Proje 16/6/1995- 2158		44. Tetkik Projesi	
45. Dolgu Toplamı		46. Kazı Toplamı		47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Ödüküleceği Yer		49. Adı Soyadı MEHMET BÜLENT ONEN HÜLYA DEMİR (İSTİFA ETTİ)		50. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 688.635.000,000 - 716.106.477,200	
51. Kurum Sicil No (İSTİFA) / 14002		52. Oda Sicil No (İSTİFA) / 4974		53. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Hariç) 327.471.477,200	
54. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Hariç)		55. Gelirin Mahiyeti		56. Makbuz Tarihi	
57. Makbuz No		58. Tutarı (TL)		59. Açıklama	
60. Otopark Parsel		61. Otoparkın Durumu		62. Otoparkın Durumu	
63. Otoparkın Durumu		64. Otoparkın Durumu		65. Otoparkın Durumu	
66. Otoparkın Durumu		67. Otoparkın Durumu		68. Otoparkın Durumu	
69. Otoparkın Durumu		70. Otoparkın Durumu		71. Otoparkın Durumu	
72. Otoparkın Durumu		73. Otoparkın Durumu		74. Otoparkın Durumu	
75. Otoparkın Durumu		76. Otoparkın Durumu		77. Otoparkın Durumu	
78. Otoparkın Durumu		79. Otoparkın Durumu		80. Otoparkın Durumu	
81. Otoparkın Durumu		82. Otoparkın Durumu		83. Otoparkın Durumu	
84. Otoparkın Durumu		85. Otoparkın Durumu		86. Otoparkın Durumu	
87. Otoparkın Durumu		88. Otoparkın Durumu		89. Otoparkın Durumu	
90. Otoparkın Durumu		91. Otoparkın Durumu		92. Otoparkın Durumu	
93. Otoparkın Durumu		94. Otoparkın Durumu		95. Otoparkın Durumu	
96. Otoparkın Durumu		97. Otoparkın Durumu		98. Otoparkın Durumu	
99. Otoparkın Durumu		100. Otoparkın Durumu		101. Otoparkın Durumu	
102. Otoparkın Durumu		103. Otoparkın Durumu		104. Otoparkın Durumu	
105. Otoparkın Durumu		106. Otoparkın Durumu		107. Otoparkın Durumu	
108. Otoparkın Durumu		109. Otoparkın Durumu		110. Otoparkın Durumu	
111. Otoparkın Durumu		112. Otoparkın Durumu		113. Otoparkın Durumu	
114. Otoparkın Durumu		115. Otoparkın Durumu		116. Otoparkın Durumu	
117. Otoparkın Durumu		118. Otoparkın Durumu		119. Otoparkın Durumu	
120. Otoparkın Durumu		121. Otoparkın Durumu		122. Otoparkın Durumu	
123. Otoparkın Durumu		124. Otoparkın Durumu		125. Otoparkın Durumu	
126. Otoparkın Durumu		127. Otoparkın Durumu		128. Otoparkın Durumu	
129. Otoparkın Durumu		130. Otoparkın Durumu		131. Otoparkın Durumu	
132. Otoparkın Durumu		133. Otoparkın Durumu		134. Otoparkın Durumu	
135. Otoparkın Durumu		136. Otoparkın Durumu		137. Otoparkın Durumu	
138. Otoparkın Durumu		139. Otoparkın Durumu		140. Otoparkın Durumu	
141. Otoparkın Durumu		142. Otoparkın Durumu		143. Otoparkın Durumu	
144. Otoparkın Durumu		145. Otoparkın Durumu		146. Otoparkın Durumu	
147. Otoparkın Durumu		148. Otoparkın Durumu		149. Otoparkın Durumu	
150. Otoparkın Durumu		151. Otoparkın Durumu		152. Otoparkın Durumu	
153. Otoparkın Durumu		154. Otoparkın Durumu		155. Otoparkın Durumu	
156. Otoparkın Durumu		157. Otoparkın Durumu		158. Otoparkın Durumu	
159. Otoparkın Durumu		160. Otoparkın Durumu		161. Otoparkın Durumu	
162. Otoparkın Durumu		163. Otoparkın Durumu		164. Otoparkın Durumu	
165. Otoparkın Durumu		166. Otoparkın Durumu		167. Otoparkın Durumu	
168. Otoparkın Durumu		169. Otoparkın Durumu		170. Otoparkın Durumu	
171. Otoparkın Durumu		172. Otoparkın Durumu		173. Otoparkın Durumu	
174. Otoparkın Durumu		175. Otoparkın Durumu		176. Otoparkın Durumu	
177. Otoparkın Durumu		178. Otoparkın Durumu		179. Otoparkın Durumu	
180. Otoparkın Durumu		181. Otoparkın Durumu		182. Otoparkın Durumu	
183. Otoparkın Durumu		184. Otoparkın Durumu		185. Otoparkın Durumu	
186. Otoparkın Durumu		187. Otoparkın Durumu		188. Otoparkın Durumu	
189. Otoparkın Durumu		190. Otoparkın Durumu		191. Otoparkın Durumu	
192. Otoparkın Durumu		193. Otoparkın Durumu		194. Otoparkın Durumu	
195. Otoparkın Durumu		196. Otoparkın Durumu		197. Otoparkın Durumu	
198. Otoparkın Durumu		199. Otoparkın Durumu		200. Otoparkın Durumu	
201. Otoparkın Durumu		202. Otoparkın Durumu		203. Otoparkın Durumu	
204. Otoparkın Durumu		205. Otoparkın Durumu		206. Otoparkın Durumu	
207. Otoparkın Durumu		208. Otoparkın Durumu		209. Otoparkın Durumu	
210. Otoparkın Durumu		211. Otoparkın Durumu		212. Otoparkın Durumu	
213. Otoparkın Durumu		214. Otoparkın Durumu		215. Otoparkın Durumu	
216. Otoparkın Durumu		217. Otoparkın Durumu		218. Otoparkın Durumu	
219. Otoparkın Durumu		220. Otoparkın Durumu		221. Otoparkın Durumu	
222. Otoparkın Durumu		223. Otoparkın Durumu		224. Otoparkın Durumu	
225. Otoparkın Durumu		226. Otoparkın Durumu		227. Otoparkın Durumu	
228. Otoparkın Durumu		229. Otoparkın Durumu		230. Otoparkın Durumu	
231. Otoparkın Durumu		232. Otoparkın Durumu		233. Otoparkın Durumu	
234. Otoparkın Durumu		235. Otoparkın Durumu		236. Otoparkın Durumu	
237. Otoparkın Durumu		238. Otoparkın Durumu		239. Otoparkın Durumu	
240. Otoparkın Durumu		241. Otoparkın Durumu		242. Otoparkın Durumu	
243. Otoparkın Durumu		244. Otoparkın Durumu		245. Otoparkın Durumu	
246. Otoparkın Durumu		247. Otoparkın Durumu		248. Otoparkın Durumu	
249. Otoparkın Durumu		250. Otoparkın Durumu		251. Otoparkın Durumu	
252. Otoparkın Durumu		253. Otoparkın Durumu		254. Otoparkın Durumu	
255. Otoparkın Durumu		256. Otoparkın Durumu		257. Otoparkın Durumu	
258. Otoparkın Durumu		259. Otoparkın Durumu		260. Otoparkın Durumu	
261. Otoparkın Durumu		262. Otoparkın Durumu		263. Otoparkın Durumu	
264. Otoparkın Durumu		265. Otoparkın Durumu		266. Otoparkın Durumu	
267. Otoparkın Durumu		268. Otoparkın Durumu		269. Otoparkın Durumu	
270. Otoparkın Durumu		271. Otoparkın Durumu		272. Otoparkın Durumu	
273. Otoparkın Durumu		274. Otoparkın Durumu		275. Otoparkın Durumu	
276. Otoparkın Durumu		277. Otoparkın Durumu		278. Otoparkın Durumu	
279. Otoparkın Durumu		280. Otoparkın Durumu		281. Otoparkın Durumu	
282. Otoparkın Durumu		283. Otoparkın Durumu		284. Otoparkın Durumu	
285. Otoparkın Durumu		286. Otoparkın Durumu		287. Otoparkın Durumu	
288. Otoparkın Durumu		289. Otoparkın Durumu		290. Otoparkın Durumu	
291. Otoparkın Durumu		292. Otoparkın Durumu		293. Otoparkın Durumu	
294. Otoparkın Durumu		295. Otoparkın Durumu		296. Otoparkın Durumu	
297. Otoparkın Durumu		298. Otoparkın Durumu		299. Otoparkın Durumu	
300. Otoparkın Durumu		301. Otoparkın Durumu		302. Otoparkın Durumu	
303. Otoparkın Durumu		304. Otoparkın Durumu		305. Otoparkın Durumu	
306. Otoparkın Durumu		307. Otoparkın Durumu		308. Otoparkın Durumu	
309. Otoparkın Durumu		310. Otoparkın Durumu		311. Otoparkın Durumu	
312. Otoparkın Durumu		313. Otoparkın Durumu		314. Otoparkın Durumu	
315. Otoparkın Durumu		316. Otoparkın Durumu		317. Otoparkın Durumu	
318. Otoparkın Durumu		319. Otoparkın Durumu		320. Otoparkın Durumu	
321. Otoparkın Durumu		322. Otoparkın Durumu		323. Otoparkın Durumu	
324. Otoparkın Durumu		325. Otoparkın Durumu		326. Otoparkın Durumu	
327. Otoparkın Durumu		328. Otoparkın Durumu		329. Otoparkın Durumu	
330. Otoparkın Durumu		331. Otoparkın Durumu		332. Otoparkın Durumu	
333. Otoparkın Durumu		334. Otoparkın Durumu		335. Otoparkın Durumu	
336. Otoparkın Durumu		337. Otoparkın Durumu		338. Otoparkın Durumu	
339. Otoparkın Durumu		340. Otoparkın Durumu		341. Otoparkın Durumu	
342. Otoparkın Durumu		343. Otoparkın Durumu		344. Otoparkın Durumu	
345. Otoparkın Durumu		346. Otoparkın Durumu		347. Otoparkın Durumu	
348. Otoparkın Durumu		349. Otoparkın Durumu		350. Otoparkın Durumu	
351. Otoparkın Durumu		352. Otoparkın Durumu		353. Otoparkın Durumu	
354. Otoparkın Durumu		355. Otoparkın Durumu		356. Otoparkın Durumu	
357. Otoparkın Durumu		358. Otoparkın Durumu		359. Otoparkın Durumu	
360. Otoparkın Durumu		361. Otoparkın Durumu		362. Otoparkın Durumu	
363. Otoparkın Durumu		364. Otoparkın Durumu		365. Otoparkın Durumu	
366. Otoparkın Durumu		367. Otoparkın Durumu		368. Otoparkın Durumu	
369. Otoparkın Durumu		370. Otoparkın Durumu		371. Otoparkın Durumu	
372. Otoparkın Durumu		373. Otoparkın Durumu		374. Otoparkın Durumu	
375. Otoparkın Durumu		376. Otoparkın Durumu		377. Otoparkın Durumu	
378. Otoparkın Durumu		379. Otoparkın Durumu		380. Otoparkın Durumu	
381. Otoparkın Durumu		382. Otoparkın Durumu		383. Otoparkın Durumu	
384. Otoparkın Durumu		385. Otoparkın Durumu		386. Otoparkın Durumu	
387. Otoparkın Durumu		388. Otoparkın Durumu		389. Otoparkın Durumu	
390. Otoparkın Durumu		391. Otoparkın Durumu		392. Otoparkın Durumu	
393. Otoparkın Durumu		394. Otoparkın Durumu		395. Otoparkın Durumu	
396. Otoparkın Durumu		397. Otoparkın Durumu		398. Otoparkın Durumu	
399. Otoparkın Durumu		400. Otoparkın Durumu		401. Otoparkın Durumu	
402. Otoparkın Durumu		403. Otoparkın Durumu		404. Otoparkın Durumu	
405. Otoparkın Durumu		406. Otoparkın Durumu		407. Otoparkın Durumu	
408. Otoparkın Durumu		409. Otoparkın Durumu		410. Otoparkın Durumu	
411. Otoparkın Durumu		412. Otoparkın Durumu		413. Otoparkın Durumu	
414. Otoparkın Durumu		415. Otoparkın Durumu		416. Otoparkın Durumu	
417. Otoparkın Durumu		418. Otoparkın Durumu		419. Otoparkın Durumu	
420. Otoparkın Durumu		421. Otoparkın Durumu		422. Otoparkın Durumu	
423. Otoparkın Durumu		424. Otoparkın Durumu		425. Otoparkın Durumu	
426. Otoparkın Durumu		427. Otoparkın Durumu		428. Otoparkın Durumu	
429. Otoparkın Durumu		430. Otoparkın Durumu		431. Otoparkın Durumu	
432. Otoparkın Durumu		433. Otoparkın Durumu		434. Otoparkın Durumu	
435. Otoparkın Durumu		436. Otoparkın Durumu		437. Otoparkın Durumu	
438. Otoparkın Durumu		439. Otoparkın Durumu		440. Otoparkın Durumu	
441. Otoparkın Durumu		442. Otoparkın Durumu		443. Otoparkın Durumu	
444. Otoparkın Durumu		445. Otoparkın Durumu		446. Otoparkın Durumu	
447. Otoparkın Durumu		448. Otoparkın Durumu		449. Otoparkın Durumu	
450. Otoparkın Durumu		451. Otoparkın Durumu		452. Otoparkın Durumu	
453. Otoparkın Durumu		454. Otoparkın Durumu		455. Otoparkın Durumu	
456. Otoparkın Durumu		457. Otoparkın Durumu		458. Otoparkın Durumu	
459. Otoparkın Durumu		460. Otoparkın Durumu		461. Otoparkın Durumu	
462. Otoparkın Durumu		463. Otoparkın Durumu		464. Otoparkın Durumu	
465. Otoparkın Durumu		466. Otoparkın Durumu		467. Otoparkın Durumu	
468. Otoparkın Durumu		469. Otoparkın Durumu		470. Otoparkın Durumu	
471. Otoparkın Durumu		472. Otoparkın Durumu		473. Otoparkın Durumu	
474. Otoparkın Durumu		475. Otoparkın Durumu		476. Otoparkın Durumu	
477. Otoparkın Durumu		478. Otoparkın Durumu		479. Otoparkın Durumu	
480. Otoparkın Durumu		481. Otoparkın Durumu		482. Otoparkın Durumu	
483. Otoparkın Durumu		484. Otoparkın Durumu		485. Otoparkın Durumu	
486. Otoparkın Durumu		487. Otoparkın Durumu		488. Otoparkın Durumu	
489. Otoparkın Durumu		490. Otoparkın Durumu		491. Otoparkın Durumu	
492. Otoparkın Durumu		493. Otoparkın Durumu		494. Otoparkın Durumu	
495. Otoparkın Durumu		496. Otoparkın Durumu		497. Otoparkın Durumu	
498. Otoparkın Durumu		499. Otoparkın Durumu		500. Otoparkın Durumu	
501. Otoparkın Durumu		502. Otoparkın Durumu		503. Otoparkın Durumu	
504. Otoparkın Durumu		505. Otoparkın Durumu		506. Otoparkın Durumu	
507. Otoparkın Durumu		508. Otoparkın Durumu		509. Otoparkın Durumu	
510. Otoparkın Durumu		511. Otoparkın Durumu		512. Otoparkın Durumu	
513. Otoparkın Durumu		514. Otoparkın Durumu		515. Otoparkın Durumu	
516. Otoparkın Durumu		517. Otoparkın Durumu		518. Otoparkın Durumu	
519. Otoparkın Durumu		520. Otoparkın Durumu		521. Otoparkın Durumu	
522. Otoparkın Durumu		523. Otoparkın Durumu		524. Otoparkın Durumu	
525. Otoparkın Durumu		526. Otoparkın Durumu		527. Otoparkın Durumu	
528. Otoparkın Durumu		529. Otoparkın Durumu		530. Otoparkın Durumu	
531. Otoparkın Durumu		532. Otoparkın Durumu		533. Otoparkın Durumu	
534. Otoparkın Durumu		535. Otoparkın Durumu		536. Otoparkın Durumu	
537. Otoparkın Durumu		538. Otoparkın Durumu		539. Otoparkın Durumu	
540. Otoparkın Durumu		541. Otoparkın Durumu		542. Otoparkın Durumu	
543. Otoparkın Durumu		544. Otoparkın Durumu		545. Otoparkın Durumu	
546. Otoparkın Durumu		547. Otoparkın Durumu		548. Otoparkın Durumu	
549. Otoparkın Durumu		550. Otoparkın Durumu		551. Otoparkın Durumu	
552. Otoparkın Durumu		553. Otoparkın Durumu		554. Otoparkın Durumu	
555. Otoparkın Durumu		556. Otoparkın Durumu		557. Otoparkın Durumu	
55					

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

400127

1. Başvuru yapan kurum/il/ilçe adı İstanbul İli Beşiktaş İlçesi Belediye Başkanlığı İmar ve Pl.MDGRİÜŞ			Kod	2. Başvuru tarihi 22.12.2000	3. Belgenin numarası 3309	4. Belgenin veriliş maksadı Yapının Tamamı
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 tesviye belgesi veren kurum Beşiktaş Tapu Sicil MDGRİÜŞ		12. Tapu tesviye belgesi no. 31.1019999	14. İmar durumu Kalorifer	Kod	16. Etiler yapı ruhsatının tarihi ve numarası 23.6.1999/1-36	17. Varsa ek ruhsatlandırma tarihi ve numarası 28.11.2000/1-38
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
18. Adı soyadı/Övrani A.Ş - İg.Gyo. A.Ş			Kod	22. Adı soyadı/Övrani Tepe İnşaat San.A.Ş	Kod	23. Kurum sicil numarası 363288-310670
19. Bağlı olduğu vergi dairesi Bağdatlı-Beşiktaş		20. Vergi dairesi sicil numarası 4810010350	24. Bağlı olduğu vergi dairesi Bağdatlı		25. Vergi dairesi sicil numarası 8390037305	
21. Adresi İş Bankası Genel MDGRİÜŞ Beşiktaş			26. Adres Beştepe köyü yolu No.5 Sıkkent/Ankara			
27. Yapının her bir katının kullanım alanı	28. Kat sayı	29. Üst katın yüzölçümü (m ²)	30. Katın alanı (m ²)	31. Katın alanı (m ²)	32. Katın alanı (m ²)	33. Katın alanı (m ²)
Ortak alan+sığınak	-	124.847	6	41+2m	k.49	173.00 710000
Mağaza	46	3478	6	27+2m	k.35	113.61 710000
Oditoryum	1	4335	6	27+2m	k.35	113.61 710000
Banka Şubesi	1	5309				
Resep./Of.Yem.Salon	2	1871				
Möbelle	164	83967				
Toplam		224	224.357			
37. İnşaat maliyeti (arsa hariç) 1.392.934.700.000		38. Arz olduğu yıl 2000	39. Yapının arsa değeri 5.181.800.000.000	40. Top. maliyetler (arsa dahil) 6.774.734.700.000		
41. İskanet durumu B.A.K		42. İskanet belge durumu Biriken		Kod	43. Yığılma yapının sınıfı Kat	
44. Yapı ile ilgili özellikler						
<input checked="" type="checkbox"/> Etiler <input type="checkbox"/> Hava gazı <input checked="" type="checkbox"/> Doğal gaz <input checked="" type="checkbox"/> Kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu <input checked="" type="checkbox"/> Sıkışık su <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input checked="" type="checkbox"/> Asansör						
4.2.3.Üstünlük kullanan katlar oditoryum kullanılmaktadır.1.kule 4 bodrum+41mer.kat+2 tes.kat olup 46.mer.katla 83.yem.sal.ve 47.katla Resep.Sal.2.kule 4bod.+27 Mer.kat+2 tes.katında 27 bağımsız bölüm bürölar,3.kule 6 bod.+27 Mer.kat.+2 tes.katında 27bağımsız bölümler,2.3.4.5.6.Mod.Katlar binaya ait umumî otoparklar.1.2.3.kulelerin1).bod.katı 4 bağımsız bölüm mağaza - acentadır.3.bod.katta sığınak vardır.						
46. Katlarda ilgili özellikler						
Oda sayıları			47. Duvarların özellikleri			
Konutun	1	2	3	4	5	6
Daire sayısı	-	-	-	-	-	-
Bir dairenin yüzölçümü	-	-	-	-	-	-
Yukarıda tarih ve numarası yasa Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmadık alan bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanununun 30'ncü maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verildiği ve; Yığılma katsayısı: 1.10.9673908.20.102500073309 Nispetiye Yığılma katsayısı: 16.6.9577158/31.10.250073309						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
48. Adı soyadı, Övrani, imzası, tarih Nahit AKAR Suna YURTSEVEN		49. Adı soyadı, Övrani, imzası, tarih N.DOCAN İ.YILDIZDEMİR		50. Adı soyadı, Övrani, imzası, tarih Yusuf TELATAR Hüce Sefi		
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ						
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, Övrani, imzası Zerrin ALGANER Md.Hus.		52. Onaylayanın adı soyadı, Övrani, imzası, mühür, tarih HASAN DOĞRU İmar y. Pl.MDGRİÜŞ		TEKNİK BAŞKAN YARDIMCISI TEKNİK BAŞKAN YARDIMCISI		