



**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**DEĞERLEME RAPORU**

---

**İSTANBUL - ŞİŞLİ  
2 PAFTA 10 ADA 10 PARSEL  
MASLAK PETROL OFİSİ GENEL  
MÜDÜRLÜK BİNASI**

---

<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.10.2010 / 2050
<b>Değerleme Konusu</b>	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Ayazağa mahallesi, 2 Pafta, 10 Ada, 10 Parselde kayıtlı Kargir İşhanının Değerlemesi
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Eski Büyükdere Caddesi No:33-37 Maslak-Şişli/İstanbul
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 25.11.2010, Rapor Tarihi: 03.12.2010, Rapor No: Öİ377
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	Ali Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 24.05.2010 – Öİ377

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.Ő.**

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

İstanbul İli, Şişli İlęesi, Ayazağa Mahallesi, 2 Pafta, 10 Ada, 10 parselde kayıtlı Kargir İŞhanının Cari Pazar Değeri incelenmiŐ, gerekli tüm araŐtırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanımız Cüneyt ÖZİRFAİÖğLU tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluŐturan değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 03.12.2010 tarihi itibariyle, raporumuzun iğeriğinde yer alan varsayımların kabulü Şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda değerleme konusu kargir İŞhanının tamamının;

**KDV Hariç Cari Pazar Değeri ; 45.000.000.TL** (Kırkbeşmilyontürklirası)  
**KDV Değeri ; 8.100.000 TL** (Sekizmilyonyüzbintürklirası)  
**KDV Dahil Cari Pazar Değeri ; 53.100.000 TL** (Elliüçmilyonyüzbintürklirası)

olarak tespit ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla

**Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.**

## 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

## 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 Kira 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 Öİ377 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1-2 Rapor Türü

Bu raporun türü Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu türüdür. Değerleme çalışmasında ve raporun hazırlanmasında UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) ve SPK tebliğlerine uygunluk sağlanmıştır.

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 Tebliği 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 Ozan Firuzbay (SPK Lisans No 400209) tarafından kontrol edilmiştir.

#### 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 25.11.2010 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 Değer ; 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 8 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 ile 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 şirkettir. 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 itibarıyla 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 İtibarıyla

(31.03.2010)

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

### 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve sınırlamaları

Müşteri, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Ayazağa mahallesi, 2 Pafta, 10 Ada, 10 Parselde kayıtlı Kargir İşhanının Değerlemesini 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, Şişli İlçesi Ayazağa Mahallesi, Maslak semtinde yer almaktadır. Bölgenin önemli ulaşım akslarından Büyükdere Caddesi'nin

Maslak semtine eriştiği kesiminde, Sarıyer istikameti gidiş yönünde yolun solunda, Büyükdere Caddesi ile ona paralel Maslak Ayazağa Köy Yolu vasıtasıyla erişilen taşınmazın, civarı ticaret muntıkası tarzında gelişme göstermiştir. İ.T.Ü. Maslak Kampüsünün karşı sırasındaki taşınmazın yakın civarında Akbank Binaları, Beybi Giz Plaza mevcut olup, gerek Büyükdere Caddesi ve TEM Bağlantı Yolu, gerekse Maslak-Taksim Metrosuna olan irtibatının rahatlığı ile ön plana çıkmaktadır. Söz konusu mevkiden Levent, Zincirlikuyu, Sarıyer semtlerine irtibat oldukça kolay ve rahattır.

#### Maslakta Bulunan Plazalar

Diamond of Istanbul	56 kat
Sun Plaza	38 kat
Beybi GIZ Plaza	34 kat
Maslak Towers 1	33 kat
Maslak Towers 10	33 kat
Maslak Towers 2	33 kat
Maslak Towers 3	33 kat
Maslak Towers 4	33 kat
Maslak Towers 5	33 kat
Maslak Towers 6	33 kat
Maslak Towers 7	33 kat
Maslak Towers 8	33 kat
Maslak Towers 9	33 kat
Maslak GIZ Plaza	28 kat
Polaris Plaza	28 kat
Viko giz Plaza	27 kat
Bank Ekspres Tower	27 kat
Spring GIZ Plaza	27 kat
Princess Hotel	27 kat
Iz Giz Plaza	24 kat
Maslak Park Plaza	24 kat
GIZ 2000 Plaza	23 kat
AI Office Building	23 kat
Maslak Business Center	22 kat
Akbank Opr Plazası	22 kat
Dizayn Tower	20 kat
USO Center	20 kat
Nurol Plaza	20 kat
Cengiz Tower	19 kat
Garanti Plaza	18 kat
Ayazaga Trade Center	18 kat
Maslak Plaza	16 kat
POAS Headquarters	15 kat
Özen Business Center II	14 kat
Oyak Bank	13 kat
Opel Plaza	13 kat
Kapital Business Center	12 kat
Ayazaga Toplu Konutlari 1	12 kat
Ayazaga Toplu Konutlari 2	12 kat
Ayazaga Toplu Konutlari 3	12 kat
Ayazaga Toplu Konutlari 4	12 kat
Dogus Group 1	12 kat
Dogus Group 2	12 kat



### 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İstanbul  
İlçesi : Şişli  
Mahallesi : Ayazağa  
Köyü : Büyükdere Caddesi  
Pafta No : 2  
Ada No : 10  
Parsel No : 10  
Alanı : 4.469,5 m<sup>2</sup>  
Vasfı : Kargir A İşhanı  
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kat irtifak Listesi:

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI
1	Zemin	1	Büro	50/4219
2	Zemin	2	Büro	50/4219
3	1	3	Büro	122/4219
4	2	4	Büro	122/4219
5	3	5	Büro	122/4219
6	4	6	Büro	122/4219
7	5	7	Büro	122/4219
8	6	8	Büro	122/4219
9	7	9	Büro	122/4219
10	8	10	Büro	122/4219
11	9	11	Büro	122/4219
12	10	12	Büro	122/4219
13	11	13	Büro	122/4219
14	12	14	Çatı Katı Olan Büro	158/4219

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

Gayrimenkulün Tapusu Mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Plan, proje, ruhsat ve diğer yapılaşmaya yönelik belgeler ve içerikleri hakkında raporumuzun ilerleyen bölümlerinde bilgi verilmiştir.

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

İstanbul ili, Şişli ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemeye göre son üç yıl içerisinde mülkiyet hakkında değişiklik olmamıştır.

Ekte sunulan takyidat yazısından da görüleceği üzere değerlendirme konusu bağımsız bölümler üzerinde müştereken irtifak bölümünde krokide beyannamede gösterildiği üzere İSKİ lehine irtifak hakkı (Başlama tarihi 16.05.1984) ; 16.05.1984/909, şerhler bölümünde İ.Haciz ; 29.09.2004/10746 Amme Alacağı bulunmaktadır.

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

Gayrimenkulde kat mülkiyeti tesis edilmiş olduğundan ve ipotek şerhi bulunmadığından yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Ancak takyidatta yer alan İ.Haciz kaydının detaylı araştırılması gerektiği görüşündeyiz.

**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 Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmamaktadır.

### **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, Şişli ilçesi Maslak semtinde, yakın civarı yoğun olarak plazalar tarzında gelişme göstermiş mevkide bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım oldukça kolaydır. 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, Salıpazarı, Şişhane gibi semtler ulaşım ve otopark sorunu nedeniyle önemini yitirirken, 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-Maslak 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 oranınının 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 de 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 kiralaların 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 öngörülmüyor.

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 kiralaların 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, ardı 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 kiralarda 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:

- Maslak binası 4.469,5 m<sup>2</sup> alan üzerinde konumlu olup toplam brüt 13.211 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.
- Maslak binası 3 bodrum, zemin, 12 normal, çatı kattan oluşmaktadır.
- Halen kiralanmak suretiyle Petrol Ofisi Genel Müdürlük Binası ve zemin katta İş Bankası Şube Lokali olarak kullanılmaktadır.
- Tüm normal kat ofis bölümlerinde yükseltilmiş döşeme kullanılmış, tavanlar ise fasarit şeklinde geçilmiştir. Islak hacimler ve asansör kovanında zeminler mermer kaplıdır. Ofislerde kullanım amacına uygun şekilde bazı katlarda seperatörlerle muhtelif bölümler oluşturulmuştur. Tüm pencere doğramaları çift camlı alüminyumdur. Zemin katta giriş güvenlik ve Banka şube lokali, 1. Bodrum katta konferans salonu ve yemekhane, 2. Bodrum katta teknik ofis katı, 3. Bodrum katta ise teknik hacimler bulunmaktadır. Bu katlarda da kullanım amacına uygun malzemeler uygulanmıştır.
- Binanın dış cepheleri, prekast unsurlarla zenginleştirilmiş brüt betondur.
- Kat alanları aşağıdaki gibidir;

Kat No	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )
3. Bodrum	777
2. Bodrum	777
1. Bodrum	777
Zemin Kat	777
1. Kat	777
2. Kat	777
3. Kat	777
4. Kat	777
5. Kat	777
6. Kat	777
7. Kat	777
8. Kat	777
9. Kat	777
10. Kat	777
11. Kat	777
12. Kat	777
Çatı Kat(Kapalı)	246
Çatı Kat (Açık)	530
<b>Toplam</b>	<b>13.211</b>

- Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan şifai incelemede değerlendirme konusu taşınmazın dosyasına erişilememiştir. Ayrıca yine Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan şifai incelemede taşınmazın 21.01.2003 tarihli 1/5000 ölçekli Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planı sınırların dahilinde E=2,30 Ticaret imarlıken imar planı mahkeme kararı ile



iptal edildiği dolayısıyla imar durumunun halen belirsiz olduğu tespit edilmiştir.

- Şişli Tapu Sicil Müdürlüğünde incelenen tasdikli mimari projede yukarıdaki alan bilgileri teyit edilmiştir.

#### 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edinilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir.

İnşaat ve tesisata ilişkin bilgiler aşağıdadır.

<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Jeneratör</b>	: 1 adet 315 kva
<b>Su Deposu</b>	: 3. Bodrum katta 70 tonluk betonarme su deposu, ayrıca arka bahçede 110 tonluk yedek kullanma suyu deposu,
<b>Hidrofor ve Pompalar</b>	: 3 adet (Multi 3 Wilocoe marka hidrofor, 2 adet yangın suyu pompası )
<b>Isıtma-Soğutma Sistemi</b>	: Alarko marka fancoiller ile ısıtılıp soğutulmaktadır.
<b>Sıcak Su Kazanları</b>	: 2 adet İskoç tipi kazan (doğalgaz yakıtlı), üzerinde Alarko Alpo AG5Z-375 doğal gaz brülörü mevcuttur. Isıtma tesisatı suyu 4 adet Alarko Alpom marka sirkülasyon pompası ile sisteme dağıtılmaktadır.
<b>Chiller Grubu</b>	: 3 adet Alarko marka
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Tüm alanlarda yangın alarmı, duman dedektörleri, tüplü yangın dolapları, otoparkta sprinkler tesisatı olup, 1 adet çelik döner tip yangın merdiveni mevcuttur.
<b>Asansörler</b>	: Binada 4 adet asansör bulunmaktadır. Bunlardan 3 tanesi 750 kg kapasiteli 1,6 m/sn hıza sahip Otis marka müşteri, 1 adet 1 m/sn hız ve 320 kg kapasiteli servis asansörüdür.
<b>Telekominikasyon Sistemi</b>	: Telefon hatları için T. Telecom'dan 4x100 çift bakır kablolu hat çekilmiştir.
<b>Güvenlik Sistemi</b>	: Binaların güvenliği CCTV sistemi, ve metal dedektörü ile proximty kartlı turnike geçiş sistemi ve 24 saat görev yapan güvenlik elemanları ile sağlanmaktadır.

#### 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 kılabilecek, 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 yapılandırmaların 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 depremsellik 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
- \*İnşa tarihi göz önünde tutulduğunda iyi kalite malzeme ve işçilikle inşa ve dekore edilmiş olması
- \*Üst katlardan panoramik Boğaz ve şehir manzarasını alabilmesi

#### **4-7-2 Olumsuz Faktörler**

- \*Gayrimenkulün komple kiralamasına ya da satılmasına yönelik gelebilecek tekliflerin kısıtlı olması,
- \*Ekonominin canlılığının az oluşu,
- \*Yabancılardan gelecek taleplerde kendi ülkelerinde yaşanan krizin negatif etkisinin sürüyor olması

#### **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 Maslak'ta ara katta, dekorasyonlu 900 m2 ofise 3.400.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL:2638468

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta, dekorasyonlu, ara katta konumlu 225 m2 ofise 900.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL:531 4208800

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta, dekorasyonlu, ara katta konumlu 250 m2 ofise 765.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL:2179827

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta, ara katta konumlu 960 m2 ofise 2.350.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL:533 7684199

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 4500 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
Kira Fiyatı	?	5.100.000 TL	1.150.000 TL	1.350.000 TL
Kira Tarihi	Aralık 2010	Aralık 2010	Aralık 2010	Aralık 2010
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0	0	0
Büronun Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	777	900	250	225
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		-666.660	2.856.340	2.991.840
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	İyi	Çok İyi	İyi Üstü	Çok İyi
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		-880.600	-357.420	-932.400
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		-1.547.260	2.498.920	2.059.440
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri ( TL )		3.552.740	3.648.920	3.409.440
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri ( TL )		4.572	4.696	4.387

**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 5.420 TL/m<sup>2</sup> olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmaz, Örnek 1 ve 3'ten %20, Örnek 2'den ise %10 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 4.387 TL ile 4.696 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 4.500 TL/m2 olabileceği kanaatine varılmıştır.

Zemin katın değerlemesinde ise en iyi ofis m2 değerinin 1,5 katı alınıp en iyi b.bölümün 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	KAT NO	B. BÖLÜM NO	ALANI (M2)	BİRİM FİYAT (TL/M2)	DEĞER (TL)
1	Zemin	1	388	6750	2619000
2	Zemin	2	388	6750	2619000
3	1	3	777	4050	3147417
4	2	4	777	4050	3147417
5	3	5	777	4050	3147417
6	4	6	777	4050	3147417
7	5	7	777	4050	3147417
8	6	8	777	4050	3147417
9	7	9	777	4500	3497130
10	8	10	777	4500	3497130
11	9	11	777	4500	3497130
12	10	12	777	4500	3497130
13	11	13	777	4500	3497130
14	12	14	1.023	4500	4603500
			10.348		46211652
					46200000

Düzeltilmiş Toplam Değer = 46.200.000 TL

#### 4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, 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 piyasadan 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.

- ) Maslak'ta 17. Katta 1000 m2 alanlı dekorasyonlu ofise 30.000 \$/ay talep edilmektedir. Tel:3524565
- ) Maslak'ta Beybi Giz Plaza'da 6. Katta, natamam 1000 m2 alanlı ofise 16.000 \$/ay, talep edilmektedir.Tel;4441514
- ) Maslak'ta Veko Giz Plaza'da 13. Katta dekorasyonlu 225 m2 alanlı ofise 3750 \$/ay talep edilmektedir. Tel;2313340
- ) Maslak Park Plaza'da 770 m2 alanlı ofise 15.000 \$/ay kira talep edilmektedir. Tel;2301530
- ) Maslak'ta Plaza'da 6.katta dekorasyonlu 500 m2 alanlı ofise 8.500 \$/ay kira talep edilmektedir. Tel;3522525

Değer tespiti aşağıda tablo halinde yapılmıştır.

#### GELİR YÖNTEMLİ DEĞER TESPİTİ

VERİLER	
Kullanım Türü	Ofis
Yapı Türü	B Sınıf Plaza
Kiralanabilir Alanlar	
Ticari Üniteler m2	776
Ofis katları m2	9572
Ticari Üniteler Ort. m2 Kira Bedeli TL	66
Ofis Katları Ort m2 Kira Bedeli TL	32,2
Kapitalizasyon Oranı	0,091

HESAPLAMALAR	
	<b>İŞ GYO Maslak PO Kule</b>
Potansiyel Kiralama Alanı	
Ticari Üniteler m2	776
1 Ofis Katları m2	9.572
Aylık Kira bedeli Ticari Üniteler TL	51.216
Aylık Kira bedeli Ofis katları TL	308.218
Kira Kayıpları % 5	17.972
Kiralayamama % 3	10.783
Topluyamama %2	7.189
Mülk Giderleri % 2	7.189
Aylık Kira bedeli	359.434
Aylık Net Kira Bedeli TL	334.274
Yıllık Net Kira Bedeli TL	4.011.288
Gayrimenkul Değeri TL	44.080.087
	,
<b>Düzeltilmiş Gayrimenkul Değeri TL</b>	<b>44.000.000</b>

#### 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların 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 bağımsız bölüm bazlı olarak yapılmış ayrıntısı yukarıda sunulmuştur.

### **BÖLÜM 5**

#### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

##### **5-1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Bu değerlendirme, çalışmasında;  
Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması;46.200.000 TL,  
Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması;44.000.000 TL bulunmuştur.  
Yapılan uzlaştırma sonucunda değer **45.000.000 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 Gereklere 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**

Bulunmamaktadır.

### **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 değerlendirme konusu kargir işhanının tamamının;

**KDV Hariç Cari Pazar Değeri ; 45.000.000.TL** (Kırkbeşmilyontürklirası)  
**KDV Değeri ; 8.100.000 TL** (Sekizmilyonyüzbintürklirası)  
**KDV Dahil Cari Pazar Değeri ; 53.100.000 TL** (Elliüçmilyonyüzbintürklirası)

olarak tespit 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 FİRUBAY**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
SPK Lisans No:400209

Şirket Kaşe ve İmzası

## EKLER

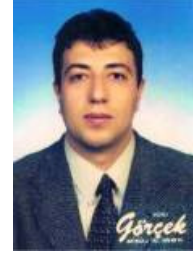
- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri,

## 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 Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Gayrimenkul Eksperti Teknik Müdür	1995 / 1996 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 FİRUBAY

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
Polipan 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)



