



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İSTANBUL - EMİNÖNÜ
SİRKECİ BANKA HİZMET BİNASI**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Değerleme Konusu	Sirkeci Banka Hizmet Binası Değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Hobyar Mahallesi, Hamidiye Cad. No:33/45 Sirkeci/Eminönü/Fatih/İstanbul
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 17.12.2010, Rapor Tarihi: 20.12.2010, Rapor No: Öİ364
Değerlemeyi Yapan Uzman	Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Ali Ozan FİRUZBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 20.12.2010 – Öİ364

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 15 Pafta, 422 Ada, 18 Parsel'de kâin kâgir işhanı vasıflı taşınmazın 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 20.12.2010 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 15 Pafta, 422 Ada, 18 Parsel'de kâin kâgir işhanı vasıflı taşınmazın takdir edilen pazar değerleri ;

KDV Hariç : 24.560.000 TL (Yirmidörtmilyonbeşyüzaltmışbintürklirası)
KDV Değeri : 4.420.800 TL (Dörtmilyondörtüzyirmibinsekizyüztürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : 28.980.800 TL (Yirmisekizmilyondokuzyüzseksenbinsekizyüztürklirası)

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 edebileceklere, 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,

Ali Ozan FİRUBAY, Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

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 Arsalarda 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 20.12.2010 Tarihinde Öİ364 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 kâğıtları 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 imkân 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 17.12.2010 olup, değer geçerli olduğu tarih 20.12.2010 'dir.

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

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standardında 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 4 gün sürmüştür olup, yürürlüğe giriş tarihi 20.12.2010 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 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)

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, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 15 Pafta, 422 Ada, 18 Parsel'de kâin kâgir işhanı vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

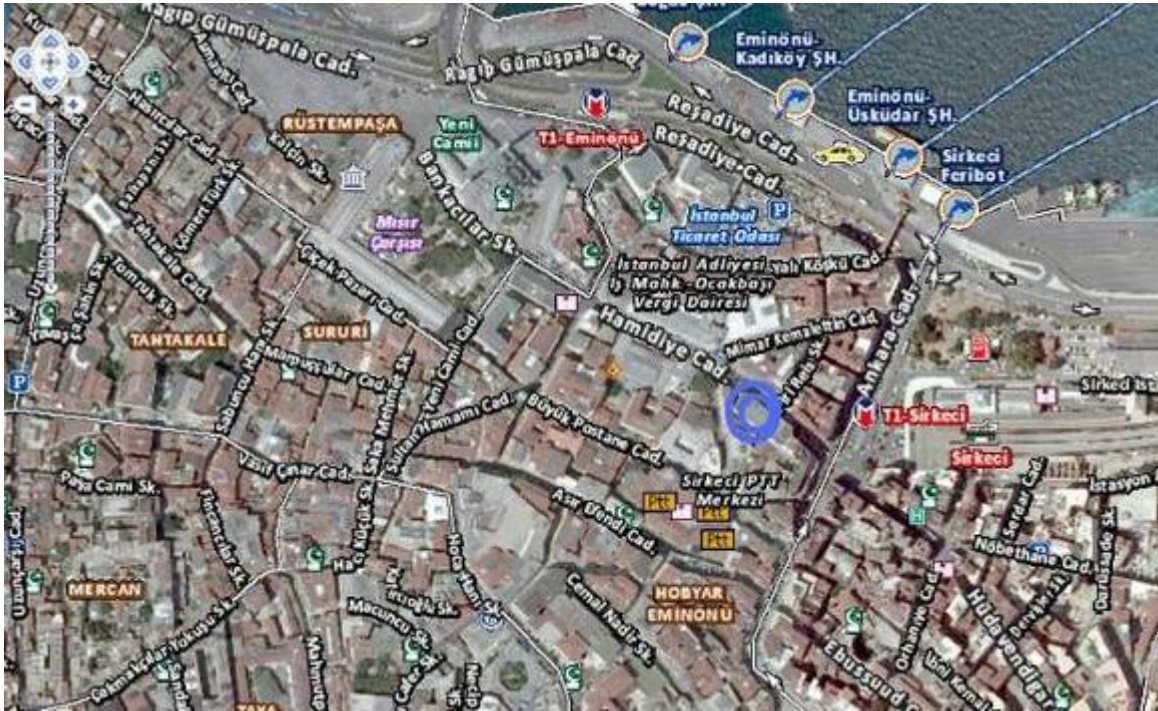
BÖLÜM 3 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli Fatih İlçesi sırtları dâhilinde Sirkeci olarak malum semt içerisinde, bölgenin en önemli ticari akslarından birisi konumundaki Hamidiye Caddesi üzerinde kâindir.

Taşınmazın yakın civarında, Doğubank, İstanbul Adliyesi, Sirkeci Garı, Sirkeci Postanesi (Eski Postane), Vakıfbank Binası, Legacy Ottoman Hotel bulunmaktadır.

Bölge gerek ulaşım-erişim ve gerekse de bilinirlik açısından kentin en avantajlı bölgelerindedir.



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İstanbul
İlçesi : Fatih
Mahallesi : Hobyar
Pafta No : 15
Ada No : 422
Parsel No : 18
Alanı : 590.m²
Vasfı : Kâgir iş hanı
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Gayrimenkulün Tapu bilgileri mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Diğer Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında 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, Fatih ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede ve ekte sunulan takyidat yazısından değerlendirme konusu taşınmaz 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 izinler alınmış ve belgeleri bulunmakta olup ilgili bölümlerde detay 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

Taşınmazın yer aldığı Sirkeci, İstanbul'un Fatih ilçesinde yer alan bir semttir. Deniz kenarında Haliç'in ağzında yer alan semtin batısında Bahçekapı semti, doğusunda Sarayburnu (Topkapı Sarayı), güneyinde ise Cağaloğlu semti bulunur. Semtin en önemli noktası Sirkeci Garı, ana caddesi ise Ankara Caddesi'dir. Sahil boyunca uzanan Ragıp Gümüşpala Caddesi ve Kennedy Caddesi Sirkeci'de birbirine bağlanırlar.

Sirkeci Garı hala Avrupa'yla İstanbul arasındaki demiryollarının ana durak noktası işlevini devam ettirmektedir. Semt, inşaat halinde olan Marmaray demiryolu tünel projesinde de önemini koruyacaktır. Ayrıca Eminönü-Harem Arabalı vapur ve Eminönü-Adalar vapur iskeleleri Sirkeci'nin deniz kıyısında yer alırlar. Türkiye'nin en büyük postane binası olan Büyük Postane de Sirkeci semtinde yer alır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, kentin en eski merkezi iş alanı olarak kabul görmüştür. Ancak zaman içindeki değişim, bölgenin ticaretten kısmen turizme kaymasına sebep olmakla birlikte ticari yönden de kentin cazibe merkezlerinden birisi olma özelliğini kaybetmemiştir.

Özellikle Marmaray Projesi'nin tamamlanması ile birlikte de bu özelliğini korumasında etken olacaktır. 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 itibarıyla 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 ticari mülk kiralamada ve 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 de bölge özelinde ciddi bir hareketlilik beklentisi oluşturmaktadır.

Bu yorumlara bağlı olarak değerlendirme bölgesindeki ticari mülklere olan talebin süreklilik arz edeceği ileriye yönelik olarak da değerlerin artacağı tahmin edilmektedir.

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

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:

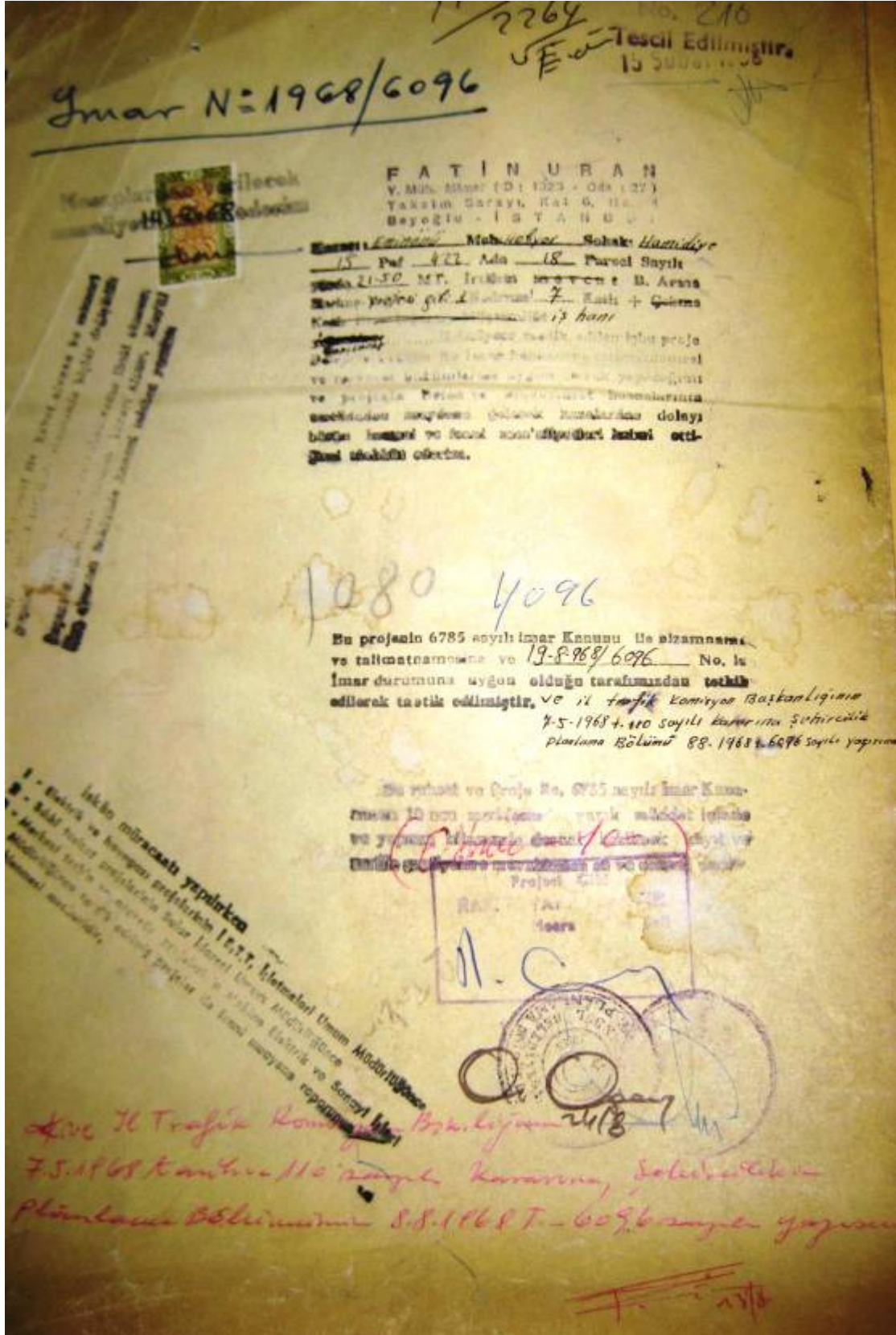
- Değerleme konusu taşınmaz 590.m² alan üzerinde konumlu olup toplam brüt 4.240,75.m² kullanım alanına sahiptir.
- Bina, bodrum, zemin, 6 normal kat ve projesinde penthouse olarak adlandırılan ve mahallinde asansör makine dairesi ve boş oda olarak yer alan katlardan oluşmaktadır.
- Binanın dış cephesi akrilik esaslı + dekoratif malzeme ile kaplıdır.
- Binanın katlara göre alanları aşağıdaki gibidir

Kat No	Brüt Kullanım Alanı (m²)
Bodrum	590. m ²
Zemin	550. m ²
1.Normal	550. m ²
2.Normal	496,23. m ²
3.Normal	496,23. m ²
4.Normal	496,23. m ²
5.Normal	496,23. m ²
6.Normal	496,23. m ²
Penthouse	69,60.m ²
Toplam	4.240,75.m²

- Mahallinde penthouse olarak adlandırılan en üst kat makine dairesi ve boş oda olarak tutulmakta olup kullanılmamaktadır.
- Bina zemin katı şube olarak kullanılmakla birlikte yine şube olarak kullanılan üst katlara irtibat şube dahilinden gerçekleştirilmektedir. Yine üst katlara farklı birimlere çıkış için şube yanından çift asansörlü ve merdivenli bir alan tahsis edilmiştir.
- Binada ortak alanlar zeminler mermer (bir kısım alanlarda masif parke), duvarlar saten boyalı ve tavanlar ise genel itibarıyla spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır.
- Zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır.
Katların mahallindeki kullanımları ise aşağıdaki gibidir

Kat No	Kullanım Şekli	Kullanan birim
Bodrum	Boş halde tutulan kasa daireleri, arşivler, kazan dairesi, jeneratör odası, havalandırma / iklimlendirme odası	Ortak kullanım/Sirkeci Şube
Zemin	Gişeler, bekleme alanı, arşiv odaları, ofisler ve sistem odaları ile bay/bayan wc'ler	Sirkeci Şube
1.normal	Açık düzen ofis, müdür odası, arşiv odaları, toplantı ve doktor odaları ile mutfak ve wc'ler	Sirkeci Şube
2.normal	Açık ofis, arşiv odaları, boş ve dekorasyonsuz olarak tutulan 1 adet ofis ile wc'ler	Sirkeci Şube, Ticari Şube, Boş Alan
3.normal	Açık düzen ofis, müdür odası ve wc'ler	Ticari Şube
4.normal	Açık düzen ofis, odalar ve wc hacmi	Hukuk Birimi
5.normal	Açık düzen ofis, odalar ve wc hacmi	Hukuk birimi
6.normal	Ofis, bilgi işlem odası, toplantı salonu ve wc	Hukuk birimi / Bilgi İşlem Birimi
Penthouse	Makine dairesi ve boş oda	Kullanılmıyor

- Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde 14.12.2010 tarihinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın 15.02.1968 tarih ve 1968/6096 tasdik tarihli mimari proje incelenmiştir. Projesinde de mahallinde olduğu üzere bina bodrum, zemin, 6 normal ve penthouse katından oluşmaktadır. Ayrıca, Dosyasında yer almamakla birlikte malik tarafından tarafımıza sunulan yapı ruhsatında da (24.08.1968 tarihli) bina toplam alanı 4.300.m² alanıdır. Yine malik tarafından tevdi edilen evraklarda, 29.12.1971 tarihli yapı muayene ve kullanma izni raporu mevcuttur.
- Ayrıca dosyasında, binanın 2002 yılında ciddi tadilat gördüğü ve deprem güçlendirmesi yapıldığı görülmüştür.
- Mimari proje ve ruhsat ile ilgili belgeler aşağıdadır;



Mimar Proje Ön Kapağı

24.5

Yapı Muayene ve kullanma izni Raporu

Yapının adresi	Pafte No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarifi	Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Beşiktaş, Nispetiye mah. Nispetiye sokak	15	422	13		6996	26/8/968	6996

Yukarıda adresi yazılı yerdeki 1 bodrum+7 katlı işyerinin muayene teskiğinde; Teveslatında görüldüğü üzere, kullanılabileceğine dair raporunda belirtilen bina projesindeki belirtilen maksatlar dahilinde kullanılmaktadır.

Y. Mühendis
Erol Dabılgan

Doktor
Nihat Şişman

Y. Mimar
Ercan Yenal

Belediye Şube Müdürlüğüne

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar Kanununun 16.17 ve 18 ci maddelerine göre Fen Hey'etinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve ekleri uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarında kullanılmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır. Şube Müdürlüğüne ferret alınarak kullanma izninin iltisafı verilmesi rica ederim.

29 Aralık 1971

BELEDİYE ENLİN ALIM VERGİSİ TARIHI
MÜHÜRÜNE DAİR MÜKELLEP
AFYONDAN FİSKALİZE EDİLMEDİĞİ
29 Aralık 1971

İskan Şubesi

29 Aralık 1971

İmar ve Planlama Md.
Ercan Yenal

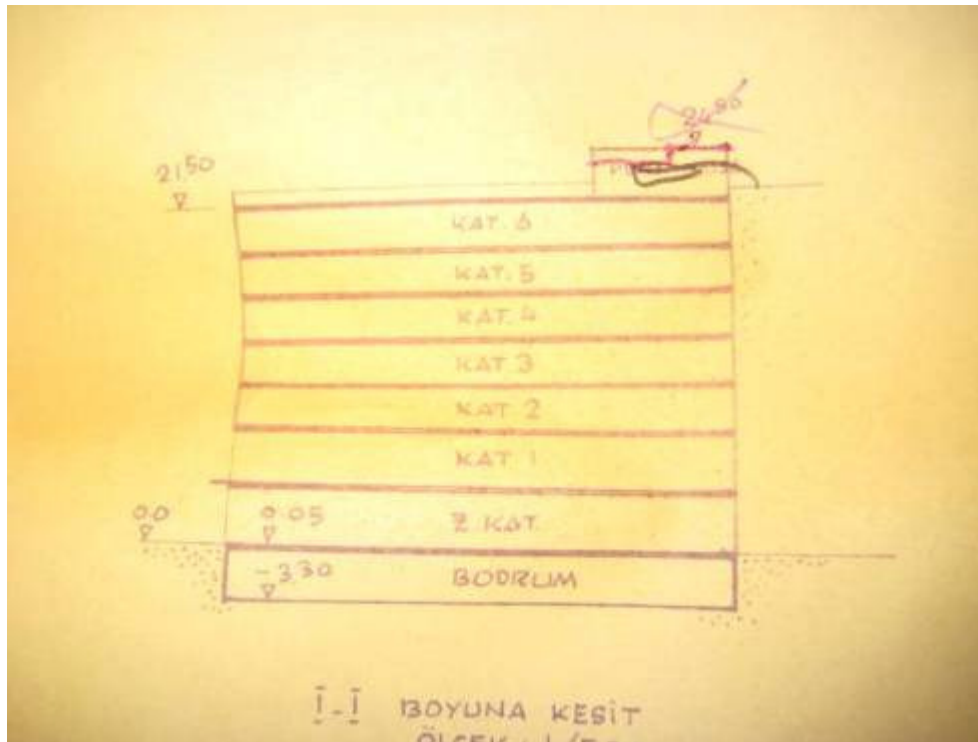
Ali Yıldırım

Yapı Kullanma İzin Belgesi Fotokopisi

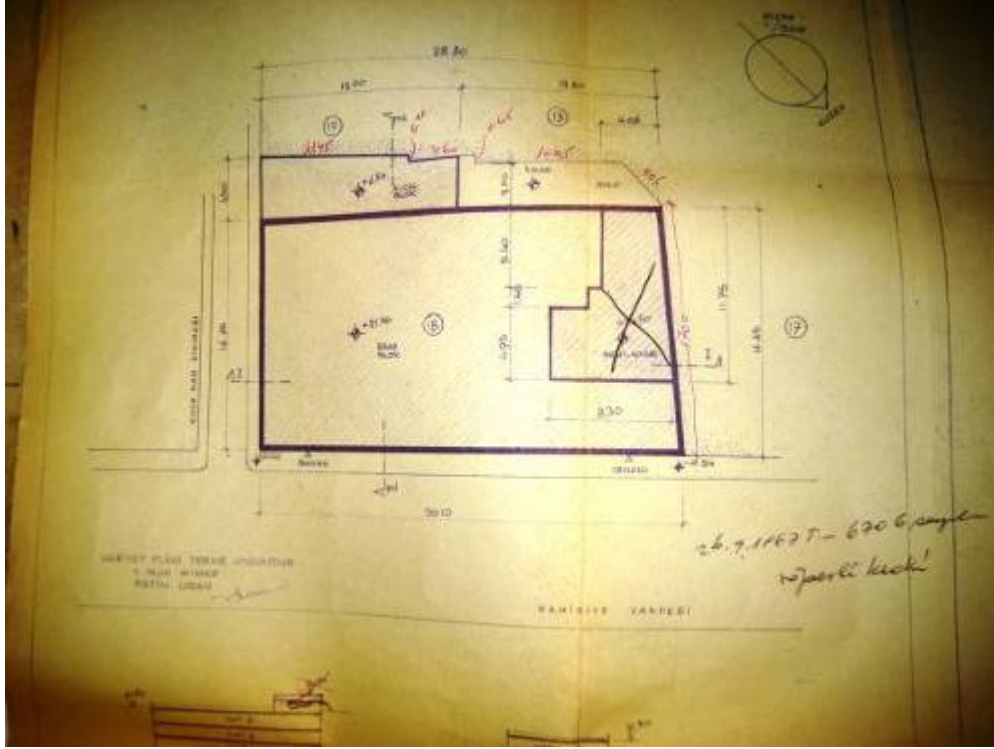
KATLAR	İNŞAAT ALANI
PENT-HOUSE	69.60 m ²
KAT 6	496.23 "
KAT 5	496.23 "
KAT 4	496.23 "
KAT 3	496.23 "
KAT 2	496.23 "
KAT 1	550.00 "
ZEMİN KAT	550.00 "
BODRUM	590.00 m ²
TOPLAM	4240.75 m ²

İNŞAAT ALANI	4240.75 m ²
EN BÜYÜK KAT YÜKSEKLİĞİ	3.20 m
EN BÜYÜK SERBEST ΔÇIKLIK	6.65 m
KAT ADEDİ	8 KAT

Mimari Projedeki Alanları Gösterir Sayfa



Mimari Projedeki Bina Kesiti



Mimari Projedeki Vaziyet Planı

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. Bu bağlamda;

- Elektrik** :Şebeke
- Su** :Şebeke
- Kanalizasyon** :Şebeke
- Jeneratör** :1 adet 250 kva Caterpillar





Su Deposu

:2 adet su deposu mevcuttur



Hidrofor ve Pompalar

:Mevcut



Isıtma-Soğutma Sistemi

:Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem ısıtma ve iklimlendirme mevcuttur.



Klima Santralleri

:Teba marka mevcuttur.



Yangın Tesisatı
Asansörler

: Mevcuttur.

: 2 adet Schindler marka eski tip asansör mevcuttur.



Otoparklar

: Mevcut değildir.

Parselin İmar Durumu: Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgide, parselin 12.07.1995 tarihli 6848 sayılı Kurul Kararı ile "tarihi sit ve kentsel sit alanı" olarak belirlenmiştir.

Taşınmazla ilgili önceki 1/500 ölçekli imar planlarında bitişik nizam H:15.50.mt iken bu planlar iptal edilmiş ve akabinde hazırlanan planlarda da yine bitişik nizam ticaret alanı H:12.50 mt olarak belirlenmiştir. Ancak bu planlar da 17.03.2010 gün 3632 sayılı İstanbul IV Numaralı K.ve T.V.K. Bölge Kurulu Kararı ile Tarihi Yarımada'nın (Sur içi alanı) Kentsel ve Tarihi Sit, Kentsel ve Arkeolojik Sit ve Sur-u Sultani içinin 1.derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilen Fatih İlçesi için yeni Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları belirlenmiştir. Bu şartlar dâhilinde Fatih Belediyesi yeni imar planı çalışmalarına devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla bu çalışmalar henüz bitirilmemiş durumdadır. Bu nedenle de rapor tarihi itibarıyla net haliyle imar durumu verilememekte, imar durumunun netleşebilmesi için ilgili belediyenin plan çalışmalarını tamamlaması ve yasal süreç neticesinde onayla birlikte yürürlüğe sokması gerekecektir.

İlgili belediyeden şifahi alınan bilgide, yeni planlar yürürlüğe girene kadar geçiş dönemi kuralları dahilinde yürürlük oluşturulduğu bildirilmiştir.

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-) Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, 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 yayımlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)

4-) Rapora dâhil 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
- ✓ İyi kalite malzeme ve işçilikle dekore edilmiş olması
- ✓ Yapının deprem güçlendirmesinin yapılmış olması
- ✓ Kentin bilinen en eski noktalarından birinde yer alması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Binanın inşa yaşının eski olması
- ✓ Otoparkının olmaması
- ✓ Bölgedeki bazı iş kollarının başka alanlara taşınıyor 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 yakın ancak çok daha iyi konumda, Arpacılar Caddesi üzerinde, 47.m² oturumlu, 10 katlı ve toplam yaklaşık 400.m² alanlı bina satılıktır. Bina asansörlü olup doludur. İstenen bedel 2.750.000.EUR'dur. (m² birim değeri 6.875.EUR'dur). Tel: 0 532 281 05 78

Emsal 2: Eminönü meydanına yakın konumlu, komple binanın 2,3 ve çatı katı satılıktır. Toplam yaklaşık 700.m² alandan oluşan alan için 3.750.000.USD istenilmektedir. (m² birim değeri 5.357.USD'dir) Tel: 0 216 321 95 95

Emsal 3: Yakın fakat daha kötün konumda, bodrum, zemin, asma, 5 normal ve çatı katlı, 55.m² oturumlu (arsa alanı 65,5.m²) ve toplam 585.m² alanlı bina komple satılıktır ve 2.490.000.TL istenilmektedir. (m² birim değeri 4.256.TL'dir) Tel: 0 532 295 96 00

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 toplam brüt alana uygulanabilecek m² değeri için aşağıdaki karşılaştırma yapılmıştır.

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 5.800.TL/m² olduğu kabul edilmiştir.
4. Örnek 1 değerlendirme konusu taşınmazdan %60 daha değerli Örnek 2 değerlendirme konusu taşınmazdan %25 daha değerli ve Örnek 3 ise %40 daha az değerli kabul edilmiştir.
5. Değerlere KDV dâhil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu bünunun m² piyasa fiyatının 5.500 TL ile 6.026 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 5.800 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Düzeltilmiş Toplam Değer = 24.592.000 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 ilan 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.

- 1-) Yakın konumda, Harem İskelesi karşısında, açık deniz manzaralı, plaza dâhilinde 300.m² alanlı 7.kat ofis kiralık olup 15.000.TL istenilmektedir. (m² 50.TL) Tel: 0 530 822 70 01
- 2-) Çemberlitaş'ta, 1.000.m² alanlı (zemin kat hariç) bina komple kiralık olup 30.000.TL istenilmektedir. Tel: 0 216 467 83 01
- 3-) Ankara Caddesi üzerinde (tramvay yolunda), bodrum, zemin ve asma kattan oluşan toplam 115.m² dükkân için 10.000.TL istenilmektedir. Tel: 0 212 347 59 00
- 4-) Sirkeci'de, Aşirefendi Caddesi üzerinde (Büyük Postane Arkasında), banka şubesi olmaya müsait 200.m² oturumlu ve 3 katlı, toplam 600.m² alanlı bina için 30.000.TL istenilmektedir. Tel: 0 212 360 16 14

Bu verilerden hareketle değer tespiti aşağıda tablo halinde yapılmıştır.

GELİR YÖNTEMLİ DEĞER TESPİTİ (KİRA EMSALLERİNDEN ELDE EDİLEN KİRA BEDELİ HESABIYLA)

Projeksiyon İçin Kabul Edilen Veriler

Kiralanabilir Alan	4.240.m ²
Projeksiyon Yıllık Ortalama Enflasyon Oranı	%07
Projeksiyon Yıllık Kira Artış Oranı	%07
Kira Boşluk Oranı	%03
Toplam Kira / Tahsil Edilemeyen Kira Bedeli	%02
Güncel Piyasa verileri dahilinde ortalama m ² kira bedeli	45.TL/m ²
Reel İndirgeme (İskonto) Oranı	%08
Artık Değer Kapitalizasyon Oranı (Kira sonrası kalan tahmini mülk ömrüne göre hesaplanmıştır)	%33

ON YILLIK GELİR-GİDER PROJESİYONU

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kiralanabilir Alan	4240	4240	4240	4240	4240	4240	4240	4240	4240	4240
Doluluk Oranı	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ortalama m2 kira değeri	45,00 TL	48,15 TL	51,52 TL	55,13 TL	58,99 TL	63,11 TL	67,53 TL	72,26 TL	77,32 TL	82,73 TL
GELİRLER										
Kira Geliri	2.289.600	2.449.872	2.621.363	2.804.858	3.001.199	3.211.282	3.436.072	3.676.597	3.933.959	4.209.336
Toplam Gelirler	2.289.600	2.449.872	2.621.363	2.804.858	3.001.199	3.211.282	3.436.072	3.676.597	3.933.959	4.209.336
GİDERLER										
Kira Kayıpları (Boşluk Bedeli)	68.688	73.496	78.641	84.146	90.036	96.338	103.082	110.298	118.019	126.280
Kira Kayıpları (Tahsilat)	45.792	48.997	52.427	56.097	60.024	64.226	68.721	73.532	78.679	84.187
Toplam Giderler	114.480	122.494	131.068	140.243	150.060	160.564	171.804	183.830	196.698	210.467
Net Gelir	2.175.120 TL	2.327.378 TL	2.490.295 TL	2.664.616 TL	2.851.139 TL	3.050.718 TL	3.264.269 TL	3.492.767 TL	3.737.261 TL	3.998.869 TL

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

İndirgeme Oranı :	8,0%	
Artık Değer Kapitalizasyon Oranı :	33,0%	
Artık Değer (Gelecek Değeri İle) :	12.105.668 TL	
Sene	Yıllık Net Gelir (TL)	İndirgenmiş Nakit Akım (TL)
2011	2.175.120	2.014.000
2012	2.327.378	1.995.352
2013	2.490.295	1.976.876
2014	2.664.616	1.958.572
2015	2.851.139	1.940.437
2016	3.050.718	1.922.470
2017	3.264.269	1.904.669
2018	3.492.767	1.887.034
2019	3.737.261	1.869.561
2020	3.998.869	1.852.250
	Artık Değer	5.607.267 TL
	Toplam Değer	24.928.488.173 TL

Gelir yaklaşımı dahilinde taşınmazın değeri yuvarlatılmış haliyle 24.930.00.TL tespit edilmiştir.

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.

Mevcut Kullanımı ile konu gayrimenkul etkin kullanımdadır. ,

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 bir bütün olarak gayrimenkulün tamamı için yapılmıştır.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

Bu değerlendirme, çalışmasında;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması ile; 24.592.000 TL,

Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması ile; 24.520.000 TL bulunmuş olup, her iki yöntem sonucu elde edilen değerler birbirine çok yakındır.

Yapılan uzlaştırma sonucunda değer **24.560.000 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 herhangi bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahalle 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 İlike 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 20.12.2010 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; değerlendirme konusu İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 15 Pafta, 422 Ada, 18 Parsel'de kâin kâğır işhanı vasıflı taşınmazın takdir edilen Cari Pazar değeri:

KDV Hariç : **24.560.000 TL** (Yirmidörtmilyonbeşyüzaltmışbintürklirası)

KDV Değeri : **4.420.800 TL** (Dörtmilyondörtüzyirmibinsekizyüztürklirası)

KDV Dahil Toplam Değer : **28.980.800 TL** (Yirmisekizmilyondokuzyüzseksenbinsekizyüztürklirası) 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 FİRUZBAY
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No400209

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 İstanbul	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
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 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
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)







Kasa Dairesinden Görünüm



Ofis Alanlarından Görünüm



Şubeden Görünüm



Mutfak ve banyodan görüntüler



Bilgi İşlem Birimi



Boş Olan Hacimden Görünümler

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 422/18
Zemin No	: 24488404	Yüzölçüm	: 590,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/FATİH	Ana Taş. Nitelik	: KAGIR İŞ HANI
Kurum Adı	: Fatih TSM		
Mahalle / Köy Adı	: HOBYAR Mah.		
Mevkii	: HAMİDİYE VE YANGIN EF. ÇIKMAZI		
Cilt / Sayfa No	: 2 / 318		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
55336480	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.		TAM	590,00	Satış - 15.09.1967 - 5696	Satış - 18.04.2008 - 3414
63489027	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM	590,00	Satış - 18.04.2008 - 3414	

Raporlayan: 14373-Placı HÖRASAN

Kayıt No: 22.12.2010

