



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

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

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011 / -
Değerleme Konusu	İş Kuleleri Kule-2, Kule-3, Kule Çarşı'nın Değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	İş Kuleleri Kule-2, Kule-3, Kule Çarşı, 4.Levent-Beşiktaş/İstanbul
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 01.12.2011, Rapor Tarihi: 20.12.2011, Rapor No: Öİ262
Değerlemeyi Yapan Uzman	D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Özgür GÜNKAYA (Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Ali Ozan FİRUZBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 20.12.2011 – Öİ262

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 D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU ve Değerleme Uzmanı Özgür GÜNKAYA tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 20.12.2011 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 toplam Pazar değerleri aşağıda verilmiştir.

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

KDV Hariç : **450.000.000 TL** (Dört yüzellimilyontürklirası)
KDV Değeri : **81.000.000 TL** (Seksenbirmilyontürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : **531.000.000 TL** (Beşyüzotuzbirmilyontürklirası)

Not: KDV Hariç Değer : **450.000.000-TL / 1,9012-TL = ~ 236.693.000.-USD**
Sigorta Değeri : **187.990.000-TL / 1,9012-TL = ~ 98.880.000.-USD**

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU Özgür GÜNKAYA Ali Ozan FİRUBAY

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 gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına 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 ÖZİRİFAİOĞLU Özgür GÜNKAYA 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 20.12.2011 Tarihinde Öİ262 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 imkânı 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 D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131) ve Değerleme Uzmanı Özgür GÜNKAYA (SPK Lisans No: 401693) 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 01.12.2011 olup, değer geçerli olduğu tarih 20.12.2011 'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu Standardında 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 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 20.12.2011 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 14.11.2011 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, No: 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. Kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL, Ödenmiş Sermayesi 600.000.000.- TL dir. 'dir. Halka açık olan şirketin faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir.

Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat:9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

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.

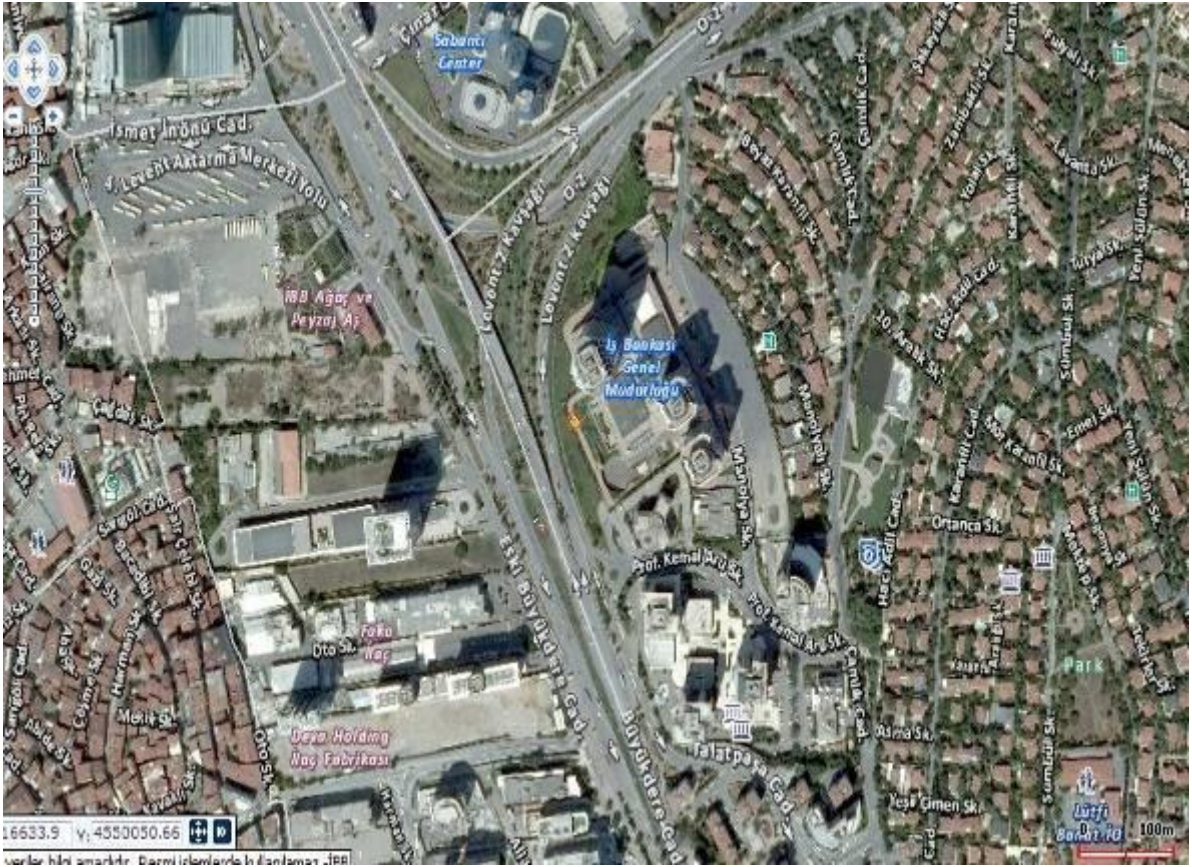
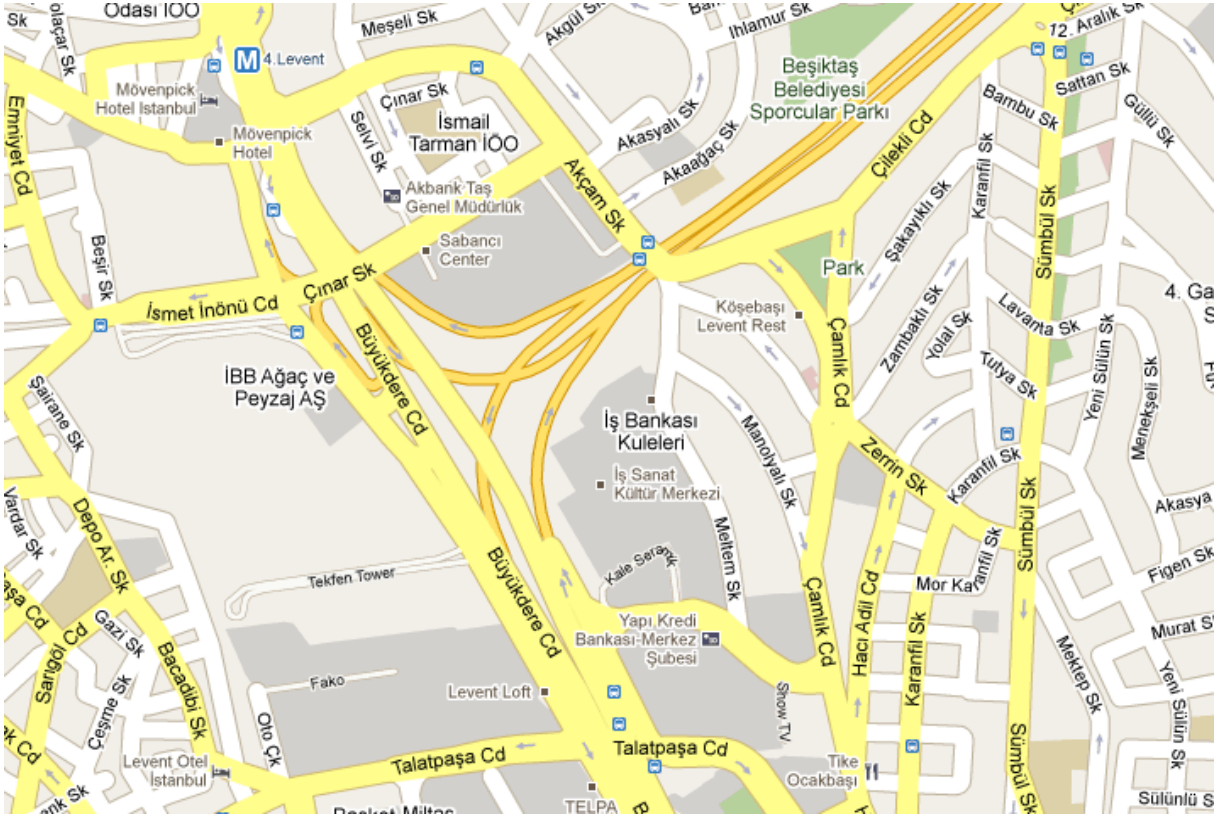
BÖLÜM 3

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 mıntıkası 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 Dokümanlar:

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 ekinde. 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 İli'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, 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 Metro hattının hizmete girmesi ve Levent-Maslak hattında iki bölge arasındaki mekânsal 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

2005 yılında gelişmeye başlayan 2007 yılında işlem hacmi zirveye ulaşan Türkiye Gayrimenkul Piyasası 2008 krizi ile duraklamaya geçmiş, toparlanması yaklaşık 2 yıl sürmüştür. 2010 ve 2011 yıllarında kriz öncesi fiyatlara dönüş yaşandı. Türkiye'nin emlak piyasasının %75'ini oluşturan yedi şehrin rakamlarına baktığımızda kriz öncesi fiyatların yakalandığını görüyoruz.

Emlak piyasasındaki fiyatların yükselişinde 2011 yılının ilk çeyreğinde yakalanan büyüme rakamlarının büyük etkisi oldu. Türkiye ekonomisi bu dönemde %11 gibi rekor bir büyüme yaşadı.

2011 yılının ikinci çeyreğinde birbirini tetikleyen sebeplerle ekonomi fazla volatil, kırılgan ve riskli hale geldi. Ekonomi yönetiminin aldığı önlemler buna bazı işaretlerde bulundu. Merkez Bankası ve BDDK peş peşe aldığı kararlarla hane halkı tüketimini ve borçlanmasını daraltmaya, kredi kullanımını azaltmaya yönelik beyanlarda bulundu. Bunun sonucu olarak da kredi faizleri yükseldi, tüketici için kredi kullanımının cazibesi azaltılmaya çalışıldı.

Bu gelişmelerin üzerine, geçen yılki yüksek cari açıkla hızlı sıcak paranın ekonomiye getirdiği kırılganlık il yurt dışı piyasalarda yaşanan Ülke Mali Krizleri eklenince, alınan önlemlerin sonucu olarak döviz kurlarındaki yükselişle karşı karşıya kalındı.

Ekonomik parametrelerde değişkenlikler, Yurt dışı politiklar (İsrail- Türkiye, Türkiye – Arap Ülkeleri ve Ortadoğu, Yunanistan, Kıbrıs, Kıta Sahranlığı, Girit adaları), Sınır Ötesi Hareket ve benzeri politikalar Ülke Ekonomisini ve yatırım kararlarını çok önmeli etkileyen olaylar halini almıştır. İtalya ve Yunanistan'ın yaşamakta olduğu mali kriz Euro Bölgesini çok tedirgin etmektedir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Standard and Poor's (S&P), İtalya'nın 'A' olan uzun vadeli kredi notunu bir basamak düşürdü. Not görünümünü 'negatif' olarak

belirledi. Karar sonrası euro, dolar karşısında Şubat'tan beri gördüğü en düşük seviyeye geriledi.

Kuruluştan yapılan açıklamada, karara, zayıflayan ekonomik büyüme görünümünü ve hükümetin gayrisafi yurt içi hasılanın (GSYH) yüzde 120'sine ulaşan kamu borcunu azaltamayacağına yönelik endişeleri gerekçe göstererek, ülkenin zayıf ekonomik büyüme görünümünün İtalya'nın mali konsolidasyon programının etkinliğini sınırlayabileceği uyarısında bulundu. S&P'nin kararının yanı sıra Yunanistan'ın içinde bulunduğu nakit sıkıntısından çıkmaya çalışması ve Avrupa'nın borç krizinin küresel finansal sistemi bankacılık krizine çekeceği endişeleri piyasalarda satışları beraberinde getirdi. Euro, dolar karşısında düşerek 1.3610 seviyesine kadar geriledi.

Türkiye'de de pariteye bağlı olarak kurda değişkenlik yaşanmakta ve dolar, TL karşısında 1.85 seviyesine yakın seyrediyor. Euro da çok hafif bir yükselişle 2.46'nın hemen üzerinde işlem görüyor. Bu gelişmelere bağlı olarak yurt içinde yatırımlarda ertelenme kararları gelmektedir.

2010 yılında %0.8'lere kadar düşen konut kredisi faizlerinin ilk çeyrekte %0.95, ikinci çeyrekte ise %1.0'e yükselmesi ilk başta beklenen etkiyi yapmadı. Tüketicinin talebine fren getirmede. Tersine faizlerin daha da yükseleceği beklentisiyle, yılın ilk altı ayında konut kredisi kullanımını %14.7 oranında arttı.

Bunun üzerine kaçınılmaz olarak da ekonomi yönetiminin "kriz kapıda, paranızı harcamayın" türündeki uyarılarda bulundu. Bu uyarı yılın 3.çeyreğinde yerini buldu ve taleplerde düşmeler başladı ve fiyatlar tekrar gerilemeye, kampanyalar düzenlenmeye başladı .

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin verilerine baktığımızda;2011'deki konut satışları, bir önceki yıla göre artmış olsa da bu yılın ilk çeyreğine göre %6.6'lık bir azalma söz konusu.

Ofis projelerinde 2011 yılı ikinci yarısından itibaren boşluk oranlarında artış gözlemlenmektedir. Bu artışta yeni yapılan ofis projelerinin stoka eklenmesinin etkisi büyüktür. Asınıfı ofis binalarında genel boşluk oranı yüzde 9.8, B sınıfı ofis binalarında ise yüzde 7.2. dir. MİA sınıfında inşaa edilen ve 2012 yılında kullanıma açılacak çok sayıda ofis projesi mevcut olmakla birlikte yeni projelerin tasarlanmasına da devam edilmektedir. MİA türünde olup da A sınıfında yer alan yapıların ortalama m2 kira fiyatları 20 USD/m2/Ay seviyesinde iken B sınıf ofislerin kira bedelleri 17 USD/m2 civarındadır. MİA dışındaki ofislerin kira ortamları ise 15 USD/m2 /ay civarındadır.

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	Brüt Kullanım Alanı (m2)	Kule 2		Kule 3	
			Net Kullanım Alanı (m2)	Brüt Kullanım Alanı (m2)	Net Kullanım Alanı (m2)	Brüt 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. Yapı toplam yaklaşık 15.910 m2 alan ve toplam yaklaşık 482 araç kapasitelidir.
- 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 edinilen 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.

Telekomünikasyon Sistemi : Kuleler 48 kılı F/O kablo ve 900 çiftlik bakır kablo ile T.Telecom santraline bağlanmıştır. Ayrıca her ofis katı ve dükkâna 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 dedektörleri 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 Aşikâr 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, iskân 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 bulundurmak, 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 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 imkânlarının iyi oluşu
- *Kullanışlı imkânlar 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, 16. katta, dekorasyonlu 570 m2 ofise 6.000.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 212 3512414

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Levent'te ana caddede, dekorasyonlu, 21+üzeri katta konumlu 500 m2 ofise 3.000.000 USD talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 212 2274749

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Levent'te Apa Giz plazada, dekorasyonlu, ara katta konumlu 570 m2 ofise 3.750.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 212 3512156

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Levent'te Life Rezidance içerisinde, dekorasyonlu, sıfır, 1. katta konumlu 166 m2 ofise 750.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 212 2827676

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta ana caddeye yakın, Spring Giz Plazada, 19.katta, dekorasyonlu 800 m2 ofise 4.000.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 212 2802727

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Levent Polat Plazada ana caddeye yakın 250 m2 ofise 1.150.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 212 2723919

Emsal 7: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta ana caddeye yakın, A Tipi, Plazada, 15.katta, 1000 m2 ofise 4.000.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 212 3512426

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 8.100 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	?	1.350.000 TL	7.200.000 TL	2.000.000 TL
Satış Tarihi	Aralık 2011	Aralık 2011	Aralık 2011	Aralık 2011
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0	0	0
Büronun Brüt Alanı (m²)	1033	166	1000	250
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		6.745.260	256.740	6.091.740
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	Çok İyi	Çok İyi	İyi Altı	İyi
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		0	743.760	413.200
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		6.745.260	1.000.500	6.504.940
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri (TL)		8.095.260	8.200.500	8.504.940
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri (TL)		7.836	7.938	8.233

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 7.780 TL/m² olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Örnek 1 değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı özellikte, Örnek 2 %10 daha az değerli ve Örnek 3 %5 daha az değerli kabul edilmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere KDV dâhil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu büronun m² piyasa fiyatının 7.836 TL ile 8.233 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 8.100 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Ticari ünitelerin değerlemesinde ise en iyi ofis m² değerinin 2 katı alınıp en iyi dükkânın 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)
1	Çarşı Blok	2. Bodrum	1	Mağaza Acenta - 1	100	11870	1.187.000,00
2	Çarşı Blok	2. Bodrum	2	Mağaza Acenta - 2	135	13155	1.775.925,00
3	Çarşı Blok	2. Bodrum	3	Mağaza Acenta - 3	108	13770	1.487.160,00
4	Çarşı Blok	2. Bodrum	4	Mağaza Acenta - 4	42	14580	612.360,00
5	Çarşı Blok	2. Bodrum	5	Mağaza Acenta - 5	30	16200	486.000,00
6	Çarşı Blok	2. Bodrum	6	Mağaza Acenta - 6	82	14580	1.195.560,00
7	Çarşı Blok	2. Bodrum	7	Mağaza Acenta - 7	76	13155	999.780,00
8	Çarşı Blok	2. Bodrum	8	Mağaza Acenta - 8	102	13770	1.404.540,00
9	Çarşı Blok	2. Bodrum	9	Mağaza Acenta - 9	138	12495	1.724.310,00
10	Çarşı Blok	2. Bodrum	10	Mağaza Acenta - 10	68	12495	849.660,00
11	Çarşı Blok	2. Bodrum	11	Mağaza Acenta - 11	36	12150	437.400,00
12	Çarşı Blok	2. Bodrum	12	Mağaza Acenta - 12	91	5670	515.970,00
13	Çarşı Blok	2. Bodrum	13	Mağaza Acenta - 13	46	6480	298.080,00
14	Çarşı Blok	2. Bodrum	14	Mağaza Acenta - 14	87	5670	493.290,00
15	Çarşı Blok	2. Bodrum	15	Mağaza Acenta - 15	75	12150	911.250,00
16	Çarşı Blok	2. Bodrum	16	Mağaza Acenta - 16	75	12495	937.125,00
17	Çarşı Blok	2. Bodrum	17	Mağaza Acenta - 17	74	13770	1.018.980,00
18	Çarşı Blok	2. Bodrum	18	Mağaza Acenta - 18	38	14580	554.040,00
19	Çarşı Blok	2. Bodrum	19	Mağaza Acenta - 19	42	13770	578.340,00
20	Çarşı Blok	2. Bodrum	20	Mağaza Acenta - 20	42	13770	578.340,00
21	Çarşı Blok	1. Bodrum	21	Mağaza Acenta - 21	72	10710	771.120,00
22	Çarşı Blok	1. Bodrum	22	Mağaza Acenta - 22	31	10710	332.010,00
23	Çarşı Blok	1. Bodrum	23	Mağaza Acenta - 23	60	10710	642.600,00
24	Çarşı Blok	1. Bodrum	24	Mağaza Acenta - 24	27	10710	289.170,00
25	Çarşı Blok	1. Bodrum	25	Mağaza Acenta - 25	60	10710	642.600,00
26	Çarşı Blok	1. Bodrum	26	Mağaza Acenta - 26	29	12150	352.350,00
27	Çarşı Blok	1. Bodrum	27	Mağaza Acenta - 27	64	12150	777.600,00
28	Çarşı Blok	1. Bodrum	28	Mağaza Acenta - 28	87	12960	1.127.520,00
29	Çarşı Blok	1. Bodrum	29	Mağaza Acenta - 29	51	16200	826.200,00
30	Çarşı Blok	1. Bodrum	30	Mağaza Acenta - 30	50	14580	729.000,00
31	Çarşı Blok	1. Bodrum	31	Mağaza Acenta - 31	92	14580	1.341.360,00
32	Çarşı Blok	1. Bodrum	32	Mağaza Acenta - 32	92	14580	1.341.360,00
33	Çarşı Blok	1. Bodrum	33	Mağaza Acenta - 33	49	16200	793.800,00
34	Çarşı Blok	1. Bodrum	34	Mağaza Acenta - 34	58	16200	939.600,00
35	Çarşı Blok	1. Bodrum	35	Mağaza Acenta - 35	90	14580	1.312.200,00
36	Çarşı Blok	1. Bodrum	36	Mağaza Acenta - 36	89	14580	1.297.620,00
37	Çarşı Blok	1. Bodrum	37	Mağaza Acenta - 37	52	14580	758.160,00
38	Çarşı Blok	1. Bodrum	38	Mağaza Acenta - 38	42	14580	612.360,00
39	Çarşı Blok	1. Bodrum	39	Mağaza Acenta - 39	41	13770	564.570,00
40	Çarşı Blok	1. Bodrum	40	Mağaza Acenta - 40	83	14580	1.210.140,00
41	Çarşı Blok	1. Bodrum	41	Mağaza Acenta - 41	88	14850	1.306.800,00
42	Çarşı Blok	1. Bodrum	42	Mağaza Acenta - 42	110	13770	1.514.700,00
43	Çarşı Blok	1. Bodrum	43	Mağaza Acenta - 43	149	14580	2.172.420,00
44	Çarşı Blok	1. Bodrum	44	Mağaza Acenta - 44	135	14580	1.968.300,00
45	Çarşı Blok	1. Bodrum	45	Büro	110	12150	1.336.500,00
46	Çarşı Blok	1. Bodrum	46	Mağaza Acenta - 45	110	13150	1.446.500,00
47	Çarşı Blok	1. Bodrum	47	Mağaza Acenta - 46	130	12150	1.579.500,00
48	Çarşı Blok	1. Bodrum	48	Büro	80	10530	842.400,00
					3618		46.873.570,00

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAGIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ALANI (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER (TL)
49	Kule-2 Blok	Zemin	55	Büro	1339	7.290,00 TL	9.761.310,00
50	Kule-3 Blok	Zemin	56	Büro	1499	7.290,00 TL	10.927.710,00
51	Kule-2 Blok	1	60	Büro	1935	7.290,00 TL	14.106.150,00
52	Kule-3 Blok	1	61	Büro	1072	7.290,00 TL	7.814.880,00
53	Kule-2 Blok	2	165	Büro	1075	7.290,00 TL	7.836.750,00
54	Kule-2 Blok	3	166	Büro	1033	7.290,00 TL	7.530.570,00
55	Kule-2 Blok	4	167	Büro	1033	7.290,00 TL	7.530.570,00
56	Kule-2 Blok	5	168	Büro	1033	7.290,00 TL	7.530.570,00
57	Kule-2 Blok	6	169	Büro	1033	7.290,00 TL	7.530.570,00
58	Kule-2 Blok	7	170	Büro	1033	7.290,00 TL	7.530.570,00
59	Kule-2 Blok	8	171	Büro	1033	7.290,00 TL	7.530.570,00
60	Kule-2 Blok	9	172	Büro	1033	7.695,00 TL	7.948.935,00
61	Kule-2 Blok	10	173	Büro	1033	7.695,00 TL	7.948.935,00
62	Kule-2 Blok	11	174	Büro	1033	7.695,00 TL	7.948.935,00
63	Kule-2 Blok	12	175	Büro	1033	7.695,00 TL	7.948.935,00
64	Kule-2 Blok	13	176	Büro	1033	7.695,00 TL	7.948.935,00
65	Kule-2 Blok	14	177	Büro	1033	7.695,00 TL	7.948.935,00
66	Kule-2 Blok	15	178	Büro	1033	7.695,00 TL	7.948.935,00
67	Kule-2 Blok	16	179	Büro	1033	7.695,00 TL	7.948.935,00
68	Kule-2 Blok	17	180	Büro	1033	7.695,00 TL	7.948.935,00
69	Kule-2 Blok	18	181	Büro	1033	8.100,00 TL	8.367.300,00
70	Kule-2 Blok	19	182	Büro	1033	8.100,00 TL	8.367.300,00
71	Kule-2 Blok	20	183	Büro	1033	8.100,00 TL	8.367.300,00
72	Kule-2 Blok	21	184	Büro	1033	8.100,00 TL	8.367.300,00
73	Kule-2 Blok	22	185	Büro	1033	8.100,00 TL	8.367.300,00
74	Kule-2 Blok	23	186	Büro	1000	8.100,00 TL	8.100.000,00
75	Kule-2 Blok	24	187	Büro	938	8.100,00 TL	7.597.800,00
76	Kule-2 Blok	25	188	Büro	889	8.100,00 TL	7.200.900,00
77	Kule-2 Blok	26	189	Büro	889	8.100,00 TL	7.200.900,00
78	Kule-3 Blok	2	190	Büro	1075	7.290,00 TL	7.836.750,00
79	Kule-3 Blok	3	191	Büro	1033	7.290,00 TL	7.530.570,00
80	Kule-3 Blok	4	192	Büro	1033	7.290,00 TL	7.530.570,00
81	Kule-3 Blok	5	193	Büro	1033	7.290,00 TL	7.530.570,00
82	Kule-3 Blok	6	194	Büro	1033	7.290,00 TL	7.530.570,00
83	Kule-3 Blok	7	195	Büro	1033	7.290,00 TL	7.530.570,00
84	Kule-3 Blok	8	196	Büro	1033	7.290,00 TL	7.530.570,00
85	Kule-3 Blok	9	197	Büro	1033	7.695,00 TL	7.948.935,00
86	Kule-3 Blok	10	198	Büro	1033	7.695,00 TL	7.948.935,00
87	Kule-3 Blok	11	199	Büro	1033	7.695,00 TL	7.948.935,00
88	Kule-3 Blok	12	200	Büro	1033	7.695,00 TL	7.948.935,00
89	Kule-3 Blok	13	201	Büro	1033	7.695,00 TL	7.948.935,00
90	Kule-3 Blok	14	202	Büro	1033	7.695,00 TL	7.948.935,00
91	Kule-3 Blok	15	203	Büro	1033	7.695,00 TL	7.948.935,00
92	Kule-3 Blok	16	204	Büro	1033	7.695,00 TL	7.948.935,00
93	Kule-3 Blok	17	205	Büro	1033	7.695,00 TL	7.948.935,00
94	Kule-3 Blok	18	206	Büro	1033	8.100,00 TL	8.367.300,00
95	Kule-3 Blok	19	207	Büro	1033	8.100,00 TL	8.367.300,00
96	Kule-3 Blok	20	208	Büro	1033	8.100,00 TL	8.367.300,00
97	Kule-3 Blok	21	209	Büro	1033	8.100,00 TL	8.367.300,00
98	Kule-3 Blok	22	210	Büro	1033	8.100,00 TL	8.367.300,00
99	Kule-3 Blok	23	211	Büro	1000	8.100,00 TL	8.100.000,00
100	Kule-3 Blok	24	212	Büro	938	8.100,00 TL	7.597.800,00
101	Kule-3 Blok	25	213	Büro	889	8.100,00 TL	7.200.900,00
102	Kule-3 Blok	26	214	Büro	889	8.100,00 TL	7.200.900,00
					56747		435.603.420,00

Toplam Değer = 482.476.990 TL
Düzeltilmiş Toplam Değer = 482.477.000 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 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.

-) Ak Merkezde 1000 m2 alanlı ofise 40.000 \$/ay talep edilmektedir.

Tel: 2706868

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

Tel:3470518

-) Apa Giz Plaza'da 570 m2 alanlı ofise 18.500 \$/ay, 840 m2 alanlı ofise 20.000 \$/ay, yine 215 m2 alanlı ofise 8.550 \$/ay talep edilmektedir. Tel; 2706868 - 2845424

-) Yapı Kredi Plaza'da 286 m2 alanlı ofise 10.000 \$/ay, 12.katta 330 m2 alanlı ofise 10.000 \$/ay, 486 m2 alanlı ofise 15.000 \$/ay talep edilmektedir. Tel; 3512156 – 3511717 - 2875734

-) Metrocity'de 21+.katta 800 m2 ofise 35.000 \$/ay kira talep edilmektedir.

Tel; 2706868

-) Maslak Park Plaza'da 620 m2 alanlı ofise 15.000 \$/ay kira talep edilmektedir. Tel; 2709999

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, ayrıca ulaşımı toplu ulaşım araçlarından ziyade özel araçla olan, daha çok İş Kulede çalışanlara hitap eden nitelikte 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.

Aşağıda İstanbul da yer alan Bazı AVM lerin çeşitli bilgi kaynaklarından elde edilen cari kira bedelleri sunulmuştur.

ALIŞVERİŞ MERKEZİ	İL	İLÇE	AÇILIŞ TARİHİ	KAT SAYISI	ARSA ALANI (m2)	KAPALI ALAN (m2)	KİRALANABİLİR ALAN (m2)	MAĞAZA SAYISI	OTOPARK KAPASİTESİ		AYLIK BİRİM ORTALAMA KİRA		
									AÇIK	KAPALI	MAĞAZA	FOOD COURT	MARKET
Astoria AVM	İstanbul	Şişli	2008	Alışveriş Merkezi (5) Otopark (2)	11.000	110.000	28.000	115	-	1.000	Paçal Kiralama Değeri 50-80€ / m2		
Capacity AVM	İstanbul	Bakırköy	2007	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (4)	23.816	95.000	46.129	175	-	2.500	100-150 USD / m2	140-175 USD/m2	Cirodan %6 Pay
Capitol AVM	İstanbul	Üsküdar	1993	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (2)	17.320	72.440	29.430	142	224	946	55 Euro / m2	65 Euro / m2	Cirodan %6 Pay
City's Nişantaşı	İstanbul	Beşiktaş	2008	Alışveriş Merkezi (11) Otopark (6)	3.500	50.000	23.000	126	-	1.600	200 USD / m2	200 USD / m2	
Galleria Alışveriş Merkezi	İstanbul	Ataköy	1988	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (4)	120.555	77.000	42.794	152	2000	150	70-80 USD / m2	80-100 USD / m2	
İstanbul Cevahir AVM	İstanbul	Şişli	2005	Alışveriş Merkezi (6) Otopark (4)	67.000	420.000	110.000	345	80	2.500	80-100 USD / m2	100-150 USD / m2	
İstinyepark	İstanbul	Sarıyer	2007	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (2)	417.753	-	87.000	291	66	2.857	Paçal Kiralama Değeri 40€ / m2		
Kanyon AVM	İstanbul	Şişli	2005	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (6)	30.000	250.000	375.000	160	-	2300	Paçal Kiralama Değeri 40€ / m2		
Metrocity Alışveriş Merkezi	İstanbul	Beşiktaş	2003	Alışveriş Merkezi (4)	24.178	52.000	31.980	150	-	1.500	50 USD / m2	30-65 USD / m2	
Profilo AVM	İstanbul	Şişli	1998	Alışveriş Merkezi (6) Otopark (9)	20.000	117.000	48.230	209	-	13.000	20-50 USD / m2	60 USD / m2	
Tepe Nautilus AVM	İstanbul	Kadıköy	2002	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (2)	56.402	154.183	51.759	114	361	2.339	60-120 USD / m2	Ortalama 100 USD / m2	
Palladium Rezidans ve AVM	İstanbul	Kadıköy	2008	Alışveriş Merkezi (5) Otopark (5)	37.000	262.500	38.000	160	-	-	Paçal Kiralama Değeri 40€ / m2		

Değer tespiti aşağıda tablo halinde yapılmıştır.

GELİR YÖNTEMLİ DEĞER TESPİTİ	
VERİLER	
Kullanım Türü	Ofis
Yapı Türü	A Sınıf Plaza
Kiralanabilir Alanlar	
Ticari Üniteler m2	3.618
Ofis katları m2	56.747
Ticari Üniteler Ort. m2 Kira Bedeli TL	61
Ofis Katları Ort m2 Kira Bedeli TL	46,5
Kapitalizasyon Oranı	0,078
HESAPLAMALAR	
Aylık Bütüt Kira bedeli Ticari Üniteler TL	220.698
Aylık Bütüt Kira bedeli Ofis katları TL	2.638.736
Kira Kayıpları % 5	142.972
Kiralamama % 3	85.783
Toplamama %2	57.189
Mülk Giderleri % 2	57.189
Ticari Ünite + Ofislerin Aylık Net Kira bedeli	2.659.274
Ticari Ünite + Ofislerin Yıllık Net Kira bedeli	31.911.283
Gayrimenkul Değeri TL	409.119.018
Düzeltilmiş Gayrimenkul Değeri TL	409.119.000

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 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; 482.477.000 TL,

Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması; 409.119.000 TL bulunmuştur.

Uyumlaştırma çalışması;

Gelir yöntemi değerlendirilmede 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 **450.000.000 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 20.12.2011 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 : **450.000.000 TL** (Dört yüzellimilyontürklirası)
KDV Değeri : **81.000.000 TL** (Seksenbirmilyontürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : **531.000.000 TL** (Beş yüzotuzbirmilyontürklirası)

Not: KDV Hariç Değer : 450.000.000-TL / 1,9012-TL = ~ 236.693.000.-USD

Sigorta Değeri : 187.990.000-TL / 1,9012-TL = ~ 98.880.000.-USD

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan
Özgür GÜNKAYA
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401693



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



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



Şirket Kaşe ve İmzası



EKLER

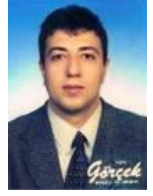
- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmiş
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmiş
- Lisans Belgeleri,

Davut CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

İş Tel: 0 212 211 24 44

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

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 Bölge Müdürlüğü İnşaat Emlak Müdürlüğü Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Sorumlu Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Eksperti Teknik Müdür	13.12.2004 / Devam ediyor 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)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.07.2003

No : 400131

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

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)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.11.2004

No : 400209

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

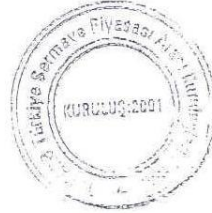
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ali Ozan FİRUZBAY

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI

Özgür GÜNKAYA

TC Kimlik No:44308351884
SPK Lisans No: 401693

Mesleği / Unvanı

Jeodezi Ve Fotogrametri Mühendisi / Değerleme Uzman Yardımcısı



Eğitim

Ankara Lisesi	1996 – 1999
Yıldız Teknik Üniversitesi – İnşaat Fakültesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği	2000 – 2005

Deneyim

Çalıştığı Kurum

Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.
Geomatics

Unvanı

Değerleme Uzmanı
Saha Mühendisi

Başlangıç ve Bitiş Tarihi

2006 / Devam ediyor
2005 – 2006

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Autocad
- Değerleme Uzmanlığı Lisansı (401693)

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Bekar

Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 27/03/1982
Doğum Yeri : Ankara
Ehliyet : Var

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- Harita Mühendisleri Odası











1. Ruhsat Veren Kurum BESİKTAS BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Ruhsat Tarihi/1995		3. Ruhsat Numarası B.01/36	
4. (BANKA) BİNASI Yeni yapı (İşyeri)		Ruhî Elhisarı Mah. Büyükdere Cad.		5. Pafta No 31	
9. İmar Durumu Tarihi 21/4/1995		10. İmar Durumu Numarası 1766		11. İsmine Türü Fan coil	
13. Tapu Tesvil Belgesi Veren Kurum BESİKTAS		14. Tapu Tesvil Belgesi Tarihi 29/5/1995 tarihli		12. Yakıt Türü Doğalgaz	
16. Adı Soyadı / Ünvanı TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.		20. Adı Soyadı / Ünvanı		21. Kurum Sicil Numarası	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	
19. Adresi TÜRKİYE İŞ BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası		24. Tapu Mülk yazısı	
25. Yapının Her Bir Ünvanının Katsama Maksadı		26. Ünlü Sayısı		27. Yüz Ölçümü	
28. Yat Seviyesinde Kat Sayısı		29. Yat Seviyesinde Kat Sayısı		30. Toplam Kat Sayısı	
31. Yapının Kapsamı		32. 1 m ² için Maliyet		33. Yıkılmamış Alan	
34. Yıkılmamış Alan		35. Ait Olduğu Yıl		36. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
37. İnşaat Toplam Maliyet (Arsa Hariç)		38. Ait Olduğu Yıl		39. İskeletin Cinsi	
40. İskeletin Döşü Maddesi		41. Yığılma Yapının Cinsi		42. Mimar Proje	
43. Statik Proje		44. Toplam Proje		45. Dolgu Toplamı	
46. Kazı Toplamı		47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer	
49. Adı Soyadı		50. Toplam Kat Sayısı		51. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
52. Kurum Sicil No		53. Oda Sicil No		54. İmzası	
55. Gelirin Mahiyeti		56. Makbuz Tarihi		57. Makbuz No	
58. Tutan (TL)		59. Açıklama		60. Otopark PARSSEL	
61. Düzenleyen Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	

400127

1. Belgeli veren kurum/il/ilçe: İstanbul İli Beşiktaş İlçesi		Kod	2. Belgeli tarihi 22.12.2000	3. Belgelin numarası 3309	4. Belgelin vergi maksadı Yapının Tamamı																																																																																																																
5. Nihale caddesi/pasajı/bina no Büyükdere Cad. Levant / İst.																																																																																																																					
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 tesli belgesi veren kurum Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü		12. Tapu tesli belgesi no 21.1019999	14. İmar kodu Kalorifer	Kod	16. Etiler yapı ruhsatının tarihi ve numarası 23.6.1995/1-36																																																																																																																
13. Tapu tesli belgesi no 4744-35-3430		15. Parsel no Doğalgaz	Kod	17. Varsa ek ruhsatın tarihi ve numarası 28.11.2000/1-38																																																																																																																	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN																																																																																																																		
18. Adı soyadı/ünvanı A.Ş - İlg. Grp. A.Ş		Türkiye İş Bankası	22. Adı soyadı/ünvanı Tepe İnşaat San.A.Ş	Kod	23. Kurum sicil numarası 363288-310670																																																																																																																
19. Bağlı olduğu vergi dairesi Beşiktaş-Beşiktaş		4810030390	24. Bağlı olduğu vergi dairesi Bağkent	25. Vergi dairesi sicil numarası 8390037205																																																																																																																	
21. Adresi İş Bankası Genel Müdürlüğü Beşiktaş		26. Adresi Baytepe köyü yolu No.5 Sıkkent/Ankara																																																																																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Yapının niteliğinin/kullanım sınıfı</th> <th>28. Üst kat sayı</th> <th>29. Kat sayı</th> <th>30. Yüzölçümü (m²)</th> <th>31. Kat sayı</th> <th>32. Kuvvetlendirme sınıfı</th> <th>33. Kat sayı</th> <th>34. Kat sayı</th> <th>35. Kat sayı</th> <th>36. Kat sayı</th> <th>37. Kat sayı</th> <th>38. Kat sayı</th> <th>39. Kat sayı</th> <th>40. Kat sayı</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ortak alan+siganlık</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>124.847</td> <td>6</td> <td>41+2tes</td> <td>k.49</td> <td>173.00</td> <td>710000</td> <td>4</td> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mağaza</td> <td>46</td> <td>-</td> <td>3478</td> <td>6</td> <td>27+2tes</td> <td>k.35</td> <td>113.61</td> <td>710000</td> <td>4</td> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Oditoryum</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>4535</td> <td>6</td> <td>27+2tes</td> <td>k.35</td> <td>113.61</td> <td>710000</td> <td>4</td> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Banka Şubesi</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>5909</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kesep./Of.Yem.Salonu</td> <td>2</td> <td>-</td> <td>1871</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Müşahade</td> <td>164</td> <td>-</td> <td>83967</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Toplam</td> <td>214</td> <td>-</td> <td>224.357</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Yapının niteliğinin/kullanım sınıfı	28. Üst kat sayı	29. Kat sayı	30. Yüzölçümü (m ²)	31. Kat sayı	32. Kuvvetlendirme sınıfı	33. Kat sayı	34. Kat sayı	35. Kat sayı	36. Kat sayı	37. Kat sayı	38. Kat sayı	39. Kat sayı	40. Kat sayı	Ortak alan+siganlık	-	-	124.847	6	41+2tes	k.49	173.00	710000	4	3				Mağaza	46	-	3478	6	27+2tes	k.35	113.61	710000	4	3				Oditoryum	1	-	4535	6	27+2tes	k.35	113.61	710000	4	3				Banka Şubesi	1	-	5909											Kesep./Of.Yem.Salonu	2	-	1871											Müşahade	164	-	83967											Toplam	214	-	224.357										
Yapının niteliğinin/kullanım sınıfı	28. Üst kat sayı	29. Kat sayı	30. Yüzölçümü (m ²)	31. Kat sayı	32. Kuvvetlendirme sınıfı	33. Kat sayı	34. Kat sayı	35. Kat sayı	36. Kat sayı	37. Kat sayı	38. Kat sayı	39. Kat sayı	40. Kat sayı																																																																																																								
Ortak alan+siganlık	-	-	124.847	6	41+2tes	k.49	173.00	710000	4	3																																																																																																											
Mağaza	46	-	3478	6	27+2tes	k.35	113.61	710000	4	3																																																																																																											
Oditoryum	1	-	4535	6	27+2tes	k.35	113.61	710000	4	3																																																																																																											
Banka Şubesi	1	-	5909																																																																																																																		
Kesep./Of.Yem.Salonu	2	-	1871																																																																																																																		
Müşahade	164	-	83967																																																																																																																		
Toplam	214	-	224.357																																																																																																																		
37. İnşaat maliyeti (kayitli/arsa hariç) 1.392.934.700.000		38. Arandığı yıl 2000	39. Yapının arsa değeri 5.181.800.000.000	40. Topl. maliyetler (arsa dahil) 6.774.734.700.000																																																																																																																	
41. İskan sınıfı B.A.K		42. İskan sınıfı madde no Buket		Kod	43. Yığılma yapının sınıfı Buket																																																																																																																
44. Yapı ile ilgili özellikler																																																																																																																					
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" 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"/> Sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Pasaj <input checked="" type="checkbox"/> Asansör																																																																																																																					
45. 1,2,3.bölüm kuleleri+Banka+oditoryum tasarımlanmıştır.1.kule 6 bodrum+41Nör.kat+2 tes.kat olup 46.Nör.katta 62.yem.Sal.ve 47.katta Resep.Sal.2.kule 6bod.+27 Nör.kat+2 tes.katında 27 bağımsız bölüm bürolar,3.kule 6 bod.+27 Nör.kat.+2 tes katında 27bağımsız bölümler,2,3,4,5,6.Bod.Katlar binaya ait umumi otoparktır.1,2,3.kulelerin 1.bod.katı 4 bağımsız bölüm mağaza - acentadır.5.bod.katta siganlık vardır.																																																																																																																					
46. Konuta ilgili özellikler																																																																																																																					
47. Dairelerin özellikleri																																																																																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Kategori</th> <th colspan="7">Oda sayıları</th> <th rowspan="2">Toplam</th> <th rowspan="2">Daire sayı</th> <th rowspan="2">Mutfak</th> <th rowspan="2">Banyo</th> <th rowspan="2">Halka</th> <th rowspan="2">Pasaj</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7+</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Daire sayı</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>olmayan</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Bir dairenin yüzölçümü</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>Toplam</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>						Kategori	Oda sayıları							Toplam	Daire sayı	Mutfak	Banyo	Halka	Pasaj	1	2	3	4	5	6	7+	Daire sayı	-	-	-	-	-	-	-	-	olmayan	-	-	-	-	Bir dairenin yüzölçümü	-	-	-	-	-	-	-	-	Toplam	-	-	-	-																																																															
Kategori	Oda sayıları							Toplam	Daire sayı	Mutfak	Banyo	Halka	Pasaj																																																																																																								
	1	2	3	4	5	6	7+																																																																																																														
Daire sayı	-	-	-	-	-	-	-	-	olmayan	-	-	-	-																																																																																																								
Bir dairenin yüzölçümü	-	-	-	-	-	-	-	-	Toplam	-	-	-	-																																																																																																								
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve önelerine uygun olduğu ve kullanımlarında ten bakımından mahzur görülmüştüğüden, 3194 sayılı İmar Kanununun 30'ncü maddesi gereğince "YAPILANMA İZİN BELGESİ" verildiği görülmüştür. 1.10.95/1995.20.1025000/3309 16.5.95/2158.31.10.2000/3309																																																																																																																					
BİNA MAHALLİNİN TETKİK EDEN/TEKNİK GÖREVLİLERİ																																																																																																																					
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih Nahit AKAR Suna YURTAY Tek. Eleman		49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih H. DOĞAN İ. YILDIZIM Tek. Eleman Tek. Eleman		50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih Yusuf TELATAR E. 20.12.2011 Hico Şefi M. Ş. Şenel																																																																																																																	
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ																																																																																																																					
51. Tetkik eden yakının adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih Zerrin ALGANER Md. Mns.			52. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih HASAN DOĞU İmar ve Pl. Müdürlüğü																																																																																																																		
BELEDİYE BAŞKANI AKİMA																																																																																																																					
Teknik Başkan Yardımcısı																																																																																																																					

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1420/1
Zemin No	: 24661933	Yüzölçüm	: 25.909,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Taş. Nitelik	: KARGIR İŞ MERKEZİ
Kurum Adı	: Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: ÇARŞI / 2BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 1)
Mahalle / Köy Adı	: RUMELİ HİSARI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 2602/320000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MAĞAZA ACENTA
Cilt / Sayfa No	: 110 / 10881		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI:04/08/2004		-	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
55822145	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/02/2005 - 1259-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1420/1
Zemin No	: 24661934	Yüzölçüm	: 25.909,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Taş. Nitelik	: KARGIR İŞ MERKEZİ
Kurum Adı	: Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: ÇARŞI / 2BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 2)
Mahalle / Köy Adı	: RUMELİ HİSARI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 2602/320000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MAĞAZA ACENTA İKİ
Cilt / Sayfa No	: 111 / 10882		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI:04/08/2004		-	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
55822146	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/02/2005 - 1259-	- -