



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İSTANBUL - ŞİŞLİ
KANYON AVM**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İŐ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011 / -
Değerleme Konusu	Kanyon AVM'nin Değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Kanyon AVM Büyükdere Cad. No;185 Levent-Şişli/İstanbul
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 01.12.2011, Rapor Tarihi: 20.12.2011, Rapor No: Öİ274
Değerlemeyi Yapan Uzman	D.Cüneyt ÖZİRİFAİÖĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Özgür GÜNKAYA (Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Ali Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 20.12.2011 – Öİ274

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 Pafta, 1946 Ada, 136 parselde kayıtlı Kargir Bina vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulde, AVM Bloğu'nun Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanımız Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU ve Değerleme Uzmanı Özgür GÜNKAYA tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerleme 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; değerlendirme konusu İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 Pafta, 1946 Ada, 136 parselde kayıtlı Kargir Bina vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulde, AVM Bloğu'nun takdir edilen pazar değerleri aşağıda verilmiştir.

KDV Hariç : **315.000.000 TL** (Üçyüzonbeşmilyontürklirası)
KDV Değeri : **56.700.000 TL** (Elli altı milyonyedi yüz bint türklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : **371.700.000 TL** (Üçyüz yetmiş bir milyonyedi yüz bint türklirası)

Not: KDV Hariç Değer : 315.000.000-TL / 1,9012-TL = ~ 165.685.000.-USD
Sigorta Değeri : 128.250.000-TL / 1,9012-TL = ~ 67.457.000.-USD

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU Özgür GÜNKAYA A.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 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 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,

D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU Özgür GÜNKAYA A.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 Gereklerin 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 Öİ274 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" standardında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

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

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

Tanımın Unsurları:

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

Çalışma 4 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, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 Pafta, 1946 Ada, 136 parselde kayıtlı Kargir Bina vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulde, AVM Bloğu'nun 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, Şişli İlçesi Esentepe-Levent semtinde yer almaktadır. Bölgenin önemli ulaşım akslarından Büyükdere Caddesi'nin Levent semtine eriştiği kesiminde, Sarıyer istikameti gidiş yönünde yolun solunda, Büyükdere Caddesi ile onu dik olarak kesen Ecza Sokağı'nın kesişimi köşe parselde konumlu taşınmazın, civarı ticaret mntıkası tarzında gelişme göstermiştir. Sabancı Kuleleri, Yapı Kredi Plaza, Tekfen Tower, Metro City AVM'ye oldukça yakın mesafedeki taşınmaz, gerek Büyükdere Caddesi ve Tem Bağlantı Yolu, gerekse Levent-Taksim Metrosuna olan irtibatının rahatlığı ile ön plana çıkmaktadır. Söz konusu mevkiden 4.Levent, Zincirlikuyu, Maslak semtlerine irtibat oldukça kolay ve rahattır.



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İstanbul
İlçesi : Şişli
Mahallesi : Mecidiyeköy
Sokağı : Büyükdere Caddesi
Pafta No : 303
Ada No : 1946
Parsel No : 136
Alanı : 29.427,34 m2
Vasfı : Kargir bina
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.;1/2
EİŞ Eczacıbaşı İlaç San.ve Tic.A.Ş.;1/2

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI
1	4. Bodrum	1	Dükkân	218/240000
2	4. Bodrum	2	Dükkân	104/240000
3	4. Bodrum	3	Dükkân	104/240000
4	4. Bodrum	4	Dükkân	208/240000
5	4. Bodrum	5	Dükkân	204/240000
6	4. Bodrum	6	Dükkân	136/240000
7	4. Bodrum	7	Dükkân	130/240000
8	3. Bodrum	8	Dükkân	568/240000
9	3. Bodrum	9	Dükkân	156/240000
10	3. Bodrum	10	Dükkân	312/240000
11	3. Bodrum	11	Dükkân	306/240000
12	3. Bodrum	12	Dükkân	206/240000
13	3. Bodrum	13	Dükkân	206/240000
14	3. Bodrum	14	Dükkân	260/240000
15	2. Bodrum	15	Dükkân	720/240000
16	2. Bodrum	16	Dükkân	524/240000
17	2. Bodrum	17	Dükkân	664/240000
18	2. Bodrum	18	Süper Market	5795/240000
19	2. Bodrum	19	Dükkân	1062/240000
20	2. Bodrum	20	Dükkân	596/240000
21	2. Bodrum	21	Dükkân	808/240000
22	2. Bodrum	22	Dükkân	734/240000
23	2. Bodrum	23	Dükkân	682/240000
24	2. Bodrum	24	Dükkân	570/240000
25	2. Bodrum	25	Dükkân	674/240000
26	2. Bodrum	26	Dükkân	690/240000
27	2. Bodrum	27	Dükkân	736/240000

28	2. Bodrum	28	Dükkan	804/240000
29	2. Bodrum	29	Dükkan	1014/240000
30	2. Bodrum	30	Dükkan	602/240000
31	2. Bodrum	31	Dükkan	480/240000
32	2. Bodrum	32	Dükkan	392/240000
33	2. Bodrum	33	Dükkan	432/240000
34	2. Bodrum	34	Dükkan	310/240000
35	2. Bodrum	35	Dükkan	540/240000
36	2. Bodrum	36	Dükkan	462/240000
37	2. Bodrum	37	Dükkan	538/240000
38	2. Bodrum	38	Dükkan	488/240000
39	2. Bodrum	39	Dükkan	498/240000
40	2. Bodrum	40	Dükkan	380/240000
41	2. Bodrum	41	Dükkan	376/240000
42	2. Bodrum	42	Dükkan	394/240000
43	2. Bodrum	43	Dükkan	542/240000
44	2. Bodrum	44	Dükkan	3112/240000
45	2. Bodrum	45	Dükkan	1346/240000
46	2. Bodrum	46	Dükkan	198/240000
47	2. Bodrum	47	Dükkan	206/240000
48	2. Bodrum	48	Dükkan	206/240000
49	2. Bodrum	49	Dükkan	206/240000
50	2. Bodrum	50	Dükkan	206/240000
51	2. Bodrum	51	Dükkan	206/240000
52	2. Bodrum	52	Dükkan	290/240000
53	2. Bodrum	53	Dükkan	1470/240000
54	2. Bodrum	54	Dükkan	496/240000
55	2. Bodrum	55	Dükkan	590/240000
56	2. Bodrum	56	Dükkan	794/240000
57	2. Bodrum	57	Dükkan	162/240000
58	2. Bodrum	58	Dükkan	152/240000
59	2. Bodrum	59	Dükkan	1036/240000
60	2. Bodrum	60	Dükkan	916/240000
61	2. Bodrum	61	Dükkan	916/240000
62	2. Bodrum	62	Dükkan	1036/240000
63	2. Bodrum	63	Dükkan	426/240000
64	1. Bodrum	64	Dükkan	1200/240000
65	1. Bodrum	65	Dükkan	6198/240000
66	1. Bodrum	66	Dükkan	2828/240000
67	1. Bodrum	67	Dükkan	698/240000
68	1. Bodrum	68	Dükkan	674/240000
69	1. Bodrum	69	Dükkan	452/240000
70	1. Bodrum	70	Dükkan	1626/240000

71	1. Bodrum	71	Dükkan	1230/240000
72	1. Bodrum	72	Dükkan	456/240000
73	1. Bodrum	73	Dükkan	456/240000
74	1. Bodrum	74	Dükkan	1136/240000
75	1. Bodrum	75	Dükkan	1454/240000
76	1. Bodrum	76	Dükkan	462/240000
77	1. Bodrum	77	Dükkan	556/240000
78	1. Bodrum	78	Dükkan	650/240000
79	1. Bodrum	79	Dükkan	528/240000
80	1. Bodrum	80	Dükkan	490/240000
81	1. Bodrum	81	Dükkan	506//240000
82	1. Bodrum	82	Dükkan	372/240000
83	1. Bodrum	83	Dükkan	520/240000
84	1. Bodrum	84	Dükkan	394/240000
85	1. Bodrum	85	Dükkan	468/240000
86	1. Bodrum	86	Dükkan	406/240000
87	1. Bodrum	87	Dükkan	812/240000
88	1. Bodrum	88	Dükkan	536/240000
89	1. Bodrum	89	Dükkan	392/240000
90	1. Bodrum	90	Dükkan	440/240000
91	1. Bodrum	91	B. Mağaza	4550/240000
92	1. Bodrum	92	Dükkan	132/240000
93	1. Bodrum	93	Dükkan	172/240000
94	1. Bodrum	94	Dükkan	172/240000
95	1. Bodrum	95	Dükkan	172/240000
96	1. Bodrum	96	Dükkan	172/240000
97	1. Bodrum	97	Dükkan	172/240000
98	1. Bodrum	98	Dükkan	280/240000
99	1. Bodrum	99	Dükkan	1020/240000
100	1. Bodrum	100	Dükkan	472/240000
101	1. Bodrum	101	Dükkan	504/240000
102	1. Bodrum	102	Dükkan	196/240000
103	1. Bodrum	103	Dükkan	960/240000
104	1. Bodrum	104	Dükkan	398/240000
105	1. Bodrum	105	Dükkan	428/240000
106	1. Bodrum	106	Dükkan	428/240000
107	1. Bodrum	107	Dükkan	398/240000
108	1. Bodrum	108	Dükkan	960/240000
109	1. Bodrum	109	Dükkan	298/240000
110	Zemin	110	Dükkan	1166/240000
111	Zemin	111	Dükkan	6128/240000
112	Zemin	112	Dükkan	570/240000
113	Zemin	113	Dükkan	428/240000

114	Zemin	114	Dükkan	446/240000
115	Zemin	115	Dükkan	346/240000
116	Zemin	116	Dükkan	470/240000
117	Zemin	117	Dükkan	474/240000
118	Zemin	118	Dükkan	536/240000
119	Zemin	119	Dükkan	470/240000
120	Zemin	120	Dükkan	514/240000
121	Zemin	121	Dükkan	514/240000
122	Zemin	122	Dükkan	514/240000
123	Zemin	123	Dükkan	372/240000
124	Zemin	124	Dükkan	682/240000
125	Zemin	125	Dükkan	432/240000
126	Zemin	126	Dükkan	432/240000
127	Zemin	127	Dükkan	536/240000
128	Zemin	128	Dükkan	472/240000
129	Zemin	129	Dükkan	488/240000
130	Zemin	130	Dükkan	488/240000
131	Zemin	131	Dükkan	350/240000
132	Zemin	132	Dükkan	350/240000
133	Zemin	133	Dükkan	488/240000
134	Zemin	134	Dükkan	488/240000
135	Zemin	135	Dükkan	488/240000
136	Zemin	136	Dükkan	488/240000
137	Zemin	137	Dükkan	512/240000
138	Zemin	138	Dükkan	1382/240000
139	Zemin	139	Dükkan	1348/240000
140	Zemin	140	Dükkan	2074/240000
141	Zemin	141	Dükkan	2428/240000
142	Zemin	142	Dükkan	196/240000
143	Zemin	143	Dükkan	260/240000
144	Zemin	144	Dükkan	190/240000
145	Zemin	145	Dükkan	172/240000
146	Zemin	146	Dükkan	172/240000
147	Zemin	147	Dükkan	172/240000
148	Zemin	148	Dükkan	280/240000
149	Zemin	149	Dükkan	62/240000
150	Zemin	150	Dükkan	452/240000
151	Zemin	151	Dükkan	534/240000
152	Zemin	152	Dükkan	524/240000
153	Zemin	153	Dükkan	1366/240000
154	Zemin	154	Dükkan	412/240000
155	Zemin	155	Dükkan	556/240000
156	Zemin	156	Dükkan	546/240000

157	Zemin	157	Dükkan	556/240000
158	Zemin	158	Dükkan	412/240000
159	Zemin	159	Dükkan	1366/240000
160	Zemin	160	Dükkan	204/240000
161	Zemin	161	Dükkan	204/240000
162	Zemin	162	Dükkan	285/240000
163	1	163	Spor Merkezi	252/240000
164	1	164	Dükkan	7286/240000
165	1	165	Dükkan	742/240000
166	1	166	Dükkan	658/240000
167	1	167	Dükkan	1014/240000
168	1	168	Dükkan	560/240000
169	1	169	Dükkan	598/240000
170	1	170	Dükkan	472/240000
171	1	171	Dükkan	678/240000
172	1	172	Dükkan	794/240000
173	1	173	Dükkan	964/240000
174	1	174	Dükkan	562/240000
175	1	175	Dükkan	902/240000
176	1	176	Dükkan	1858/240000
177	1	177	Dükkan	682/240000
178	1	178	Restaurant	1958/240000
179	1	179	Restaurant	4002/240000
180	1	180	Sinema	162/240000
181	1	181	Sinema	74/240000
182	1	182	Sinema	74/240000
183	1	183	Sinema	162/240000
184	1	184	Dükkan	82/240000
185	1	185	Dükkan	386/240000
186	1	186	Dükkan	386/240000
187	1	187	Dükkan	72/240000
188	2	188	Spor Merkezi	1914/240000
189	2	189	Sinema	238/240000
190	2	190	Sinema	168/240000
191	2	191	Sinema	102/240000
192	2	192	Sinema	168/240000
193	2	193	Sinema	238/240000
194	3	205	Spor Merkezi	824/240000
195	3	206	Teras Kafe	1754/240000

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

Gayrimenkule ilişkin 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, Şişli ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede ve ekte sunulan takyidat yazısından değerlendirme konusu bağımsız bölümler üzerinde;

-)Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi (25.05.2005/6296),
-)Krokisinde A ile gösterilen 298 m2'lik kısmın 1946 ada 136 parsel lehine 93 parsel aleyhine geçit hakkı (18.01.2006/442),
-) 93 parsel aleyhine 136 parsel lehine geçit hakkı (18.01.2006/442), bulunduğu 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 olup, izinlere ilişkin belgeler raporumuz içeriğinde açıklanmıştır.

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 Denetim Kuruluşu ilgili dosyalarda görülmemiştir. Yapılaşmaların 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun'un yürürlüğe girmesinden önce yapıldığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili'nin Avrupa Yakasında, Şişli ilçesi Esentepe Levent semtinde, yakın civarı kesif şekilde plazalar tarzında gelişme göstermiş

mevkide bulunmaktadır. Taşınmazın irtibatının oldukça kolay ve rahat olduğu Büyükdere Caddesi ve bu caddeye paralel uzanan Eski Büyükdere Caddeleri üzerinde, Levent Maslak hattında A sınıfı olarak tanımlanan ve ileri teknoloji kullanılan binaların yapımına 80'li yıllarda başlanmış olup, özellikle TEM Otoyolu'nun Fatih Sultan Mehmet Köprüsü öncesi, kentle son bağlantı noktası olan Maslak çıkışı bu alanın modern iş merkezi olarak gelişimini hızlandırmıştır.

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

A sınıfı iş merkezleri özellikle Gayrettepe, Esentepe, Zincirlikuyu, Levent, Ayazağa ve Maslak semtlerinde hızla artmıştır. Büyük holdinglerin yanı sıra 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 Saharlığı, Girit adaları), Sınır Ötesi Hareket ve benzeri politikalar Ülke Ekonomisini ve yatırım kararlarını çok önemli etkileyen olaylar haline 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 getirmedi. Tersine faizlerin daha da yükseleceği beklentisiyle, yılın ilk altı ayında konut kredisi kullanımı %14.7 oranında arttı.

Bunun üzerine kaçınılmaz olarak da ekonomi yönetiminin "kriz kapıda, paranızı harcamayın" türündeki uyanlarda 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 sınıfı 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:

- Kanyon Projesi, konut, ofis, AVM, sinema-eğlence fonksiyonlarını bünyesinde bulunduran kompleks olup, 29.427 m2 alan üzerinde konumlu ve toplam brüt yaklaşık 250.428 m2 kullanım alanına sahiptir.
- Kompleksin 8 bodrum katı mevcuttur. 8-3. Bodrum katlar otopark, sığınak, depo ve teknik hacimlerden oluşmaktadır. 2. Bodrum kattan itibaren yukarı doğru 4 katta AVM yer almaktadır. Ayrıca 3 ve 4. Bodrum katlar ile 2 ve 3. Normal katlarda iş yerleri bulunmaktadır. Sinema eğlence bloğu diğer binalardan ayrı ancak AVM ile bir bütünlük içerisinde tasarlanmış olup; 2 bodrum, 1 bodrum ve zemin katlarında dükkânlar, 1 ve 2. Normal katlarında 9 adet sinema salonu ile teras katında bulunan kafeteryadan oluşmaktadır. Konutlar 2. Normal kattan itibaren yükselen ve biri 11, diğeri 17 katlı iki blokta yer almaktadır. Ofis bloğu ise Büyükdere Caddesine göre zemin kat, Restoran katı, 25 adet ofis katı ve 1 adet tesisat katı olmak üzere toplam 28 katlıdır.
- Kanyon AVM, farklı bir mimari konseptte sahip olmasından ve alanlarının büyük bölümünün atmosfere açık şekilde tasarlanmış olmasından kaynaklı İstanbul'un önemli AVM'lerinden biri durumundadır. AVM bloğu, sinema eğlence bloğu ile bir bütünlük içerisinde tasarlanmış olup toplam 195 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- İş yerleri ince imalatları kiracılara bırakılmak suretiyle teslim edilmiştir. Hali hazırda firmaların ihtiyaçlarına göre dükkânların bazıları birleştirilmiş, bazıları ise

bölünmüştür. AVM'nin satış/kiralanmaya esas toplam net alanı 37.735 m2'dir. Ofis bloğunun 1. Normal katı AVM içerisinde mütalaa edildiğinden bu bölümde değerlendirilmiştir. Bu durumda AVM'nin İş GYO A.Ş.'nin 1/2 hissesine düşen net kullanım alanı 18.867,5 m2 olmaktadır. Bu durumda mimari proje dikkate alındığında bağımsız bölüm bazında alanlar aşağıda gösterilmiştir;

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ALANI (m2)
1	4. Bodrum	1	Dükkan	76
2	4. Bodrum	2	Dükkan	20,5
3	4. Bodrum	3	Dükkan	20,5
4	4. Bodrum	4	Dükkan	70
5	4. Bodrum	5	Dükkan	60
6	4. Bodrum	6	Dükkan	29,3
7	4. Bodrum	7	Dükkan	28
8	3. Bodrum	8	Dükkan	149
9	3. Bodrum	9	Dükkan	20,5
10	3. Bodrum	10	Dükkan	70
11	3. Bodrum	11	Dükkan	60
12	3. Bodrum	12	Dükkan	29,5
13	3. Bodrum	13	Dükkan	29,5
14	3. Bodrum	14	Dükkan	48
15	2. Bodrum	15	Dükkan	164
16	2. Bodrum	16	Dükkan	63
17	2. Bodrum	17	Dükkan	86
18	2. Bodrum	18	Süper Market	3789
19	2. Bodrum	19	Dükkan	181,5
20	2. Bodrum	20	Dükkan	67
21	2. Bodrum	21	Dükkan	113,5
22	2. Bodrum	22	Dükkan	103
23	2. Bodrum	23	Dükkan	92
24	2. Bodrum	24	Dükkan	60
25	2. Bodrum	25	Dükkan	87,5
26	2. Bodrum	26	Dükkan	93
27	2. Bodrum	27	Dükkan	103,5
28	2. Bodrum	28	Dükkan	116
29	2. Bodrum	29	Dükkan	133
30	2. Bodrum	30	Dükkan	118,5
31	2. Bodrum	31	Dükkan	87
32	2. Bodrum	32	Dükkan	66
33	2. Bodrum	33	Dükkan	75,5
34	2. Bodrum	34	Dükkan	43

35	2. Bodrum	35	Dükkan	70
36	2. Bodrum	36	Dükkan	65
37	2. Bodrum	37	Dükkan	81,5
38	2. Bodrum	38	Dükkan	71
39	2. Bodrum	39	Dükkan	70
40	2. Bodrum	40	Dükkan	64
41	2. Bodrum	41	Dükkan	55,5
42	2. Bodrum	42	Dükkan	58
43	2. Bodrum	43	Dükkan	93
44	2. Bodrum	44	Dükkan	1224
45	2. Bodrum	45	Dükkan	289
46	2. Bodrum	46	Dükkan	19,5
47	2. Bodrum	47	Dükkan	22
48	2. Bodrum	48	Dükkan	22
49	2. Bodrum	49	Dükkan	22
50	2. Bodrum	50	Dükkan	22
51	2. Bodrum	51	Dükkan	22
52	2. Bodrum	52	Dükkan	38
53	2. Bodrum	53	Dükkan	263
54	2. Bodrum	54	Dükkan	82
55	2. Bodrum	55	Dükkan	93
56	2. Bodrum	56	Dükkan	120
57	2. Bodrum	57+58	Dükkan	160
59	2. Bodrum	59	Dükkan	239
60	2. Bodrum	60	Dükkan	120
61	2. Bodrum	61	Dükkan	120
62	2. Bodrum	62	Dükkan	162
63	2. Bodrum	63	Dükkan	74,5
64	1. Bodrum	64	Dükkan	286
65	1. Bodrum	65	Dükkan	2438
66	1. Bodrum	66	Dükkan	445
67	1. Bodrum	67	Dükkan	105,5
68	1. Bodrum	68	Dükkan	98
69	1. Bodrum	69	Dükkan	63,5
70	1. Bodrum	70	Dükkan	320
71	1. Bodrum	71	Dükkan	220
72	1. Bodrum	72	Dükkan	56
73	1. Bodrum	73	Dükkan	56
74	1. Bodrum	74	Dükkan	203
75	1. Bodrum	75	Dükkan	260
76	1. Bodrum	76	Dükkan	65
77	1. Bodrum	77	Dükkan	67
78	1. Bodrum	78	Dükkan	128

79	1. Bodrum	79	Dükkan	104
80	1. Bodrum	80	Dükkan	63,5
81	1. Bodrum	81	Dükkan	57,5
82	1. Bodrum	82	Dükkan	55
83	1. Bodrum	83	Dükkan	67,5
84	1. Bodrum	84	Dükkan	58
85	1. Bodrum	85	Dükkan	50
86	1. Bodrum	86	Dükkan	60
87	1. Bodrum	87	Dükkan	106,5
88	1. Bodrum	88	Dükkan	105,5
89	1. Bodrum	89	Dükkan	66
90	1. Bodrum	90	Dükkan	77
91	1. Bodrum	91	B. Mağaza	1790
92	1. Bodrum	92	Dükkan	13
93	1. Bodrum	93	Dükkan	17
94	1. Bodrum	94	Dükkan	17
95	1. Bodrum	95	Dükkan	17
96	1. Bodrum	96	Dükkan	17
97	1. Bodrum	97	Dükkan	17
98	1. Bodrum	98	Dükkan	30
99	1. Bodrum	99	Dükkan	219
100	1. Bodrum	100	Dükkan	76
101	1. Bodrum	101	Dükkan	125
102	1. Bodrum	102	Dükkan	21
103	1. Bodrum	103	Dükkan	186
104	1. Bodrum	104	Dükkan	46
105	1. Bodrum	105	Dükkan	49
106	1. Bodrum	106	Dükkan	49
107	1. Bodrum	107	Dükkan	46
108	1. Bodrum	108	Dükkan	186
109	1. Bodrum	109	Dükkan	61
110	Zemin	110	Dükkan	250
111	Zemin	111	Dükkan	2410,5
112	Zemin	112	Dükkan	112
113	Zemin	113	Dükkan	75
114	Zemin	114	Dükkan	78
115	Zemin	115	Dükkan	48
116	Zemin	116	Dükkan	85,5
117	Zemin	117	Dükkan	86
118	Zemin	118	Dükkan	81
119	Zemin	119	Dükkan	66
120	Zemin	120	Dükkan	85
121	Zemin	121	Dükkan	101

122	Zemin	122	Dükkan	101
123	Zemin	123	Dükkan	55
124	Zemin	124	Dükkan	88,5
125	Zemin	125	Dükkan	50
126	Zemin	126	Dükkan	50
127	Zemin	127	Dükkan	78
128	Zemin	128	Dükkan	58
129	Zemin	129	Dükkan	60
130	Zemin	130	Dükkan	60
131	Zemin	131	Dükkan	25
132	Zemin	132	Dükkan	25
133	Zemin	133	Dükkan	60
134	Zemin	134	Dükkan	60
135	Zemin	135	Dükkan	60
136	Zemin	136	Dükkan	60
137	Zemin	137	Dükkan	54
138	Zemin	138	Dükkan	326
139	Zemin	139	Dükkan	241
140	Zemin	140	Dükkan	408
141	Zemin	141	Dükkan	668
142	Zemin	142	Dükkan	16
143	Zemin	143	Dükkan	31
144	Zemin	144	Dükkan	17
145	Zemin	145	Dükkan	17
146	Zemin	146	Dükkan	17
147	Zemin	147	Dükkan	17
148	Zemin	148	Dükkan	30
149	Zemin	149	Dükkan	6
150	Zemin	150	Dükkan	72
151	Zemin	151	Dükkan	88
152	Zemin	152	Dükkan	100
153	Zemin	153	Dükkan	293
154	Zemin	154	Dükkan	63
155	Zemin	155	Dükkan	84
156	Zemin	156	Dükkan	82,5
157	Zemin	157	Dükkan	84
158	Zemin	158	Dükkan	63
159	Zemin	159	Dükkan	293
160	Zemin	160	Dükkan	20
161	Zemin	161	Dükkan	20
162	Zemin	162	Dükkan	37,5
163	1	163	Spor Merkezi	297
164	1	164	Dükkan	2866

165	1	165	Dükkan	146
166	1	166	Dükkan	108
167	1	167	Dükkan	133
168	1	168	Dükkan	106
169	1	169	Dükkan	107
170	1	170	Dükkan	58
171	1	171	Dükkan	79
172	1	172	Dükkan	100
173	1	173	Dükkan	165
174	1	174	Dükkan	85
175	1	175	Dükkan	185
176	1	176	Dükkan	548
177	1	177	Dükkan	134
178	1	178	Restaurant	578
179	1	179	Restaurant	1227
180	1	180	Sinema	238
181	1	181	Sinema	110
182	1	182	Sinema	110
183	1	183	Sinema	238
184	1	184	Dükkan	8
185	1	185	Dükkan	49
186	1	186	Dükkan	49
187	1	187	Dükkan	7
188	2	188	Spor Merkezi	1050
189	2	189	Sinema	351
190	2	190	Sinema	249
191	2	191	Sinema	150
192	2	192	Sinema	249
193	2	193	Sinema	351
194	3	205	Spor Merkezi	972
195	3	206	Teras Kafe	380
			TOPLAM	37757,8

- AVM'nin genel özellikleri; kompleksin 2. Bodrum ile 1. Normal katları arasında 4 katta konumlu olup ayrıca 3 ve 4. Bodrum katlar ile 2. ve 3. Normal katlarda iş yerleri bulunmaktadır. AVM için bodrum katlarda yaklaşık 55.000 m2 otopark alanı ayrılmıştır. Otopark katları ile AVM katları arasında düşey sirkülasyon 2 ayrı çekirdekten 4 adet asansör, 24 adet yürüyen merdiven ve 8 adet yürüyen bantlarla sağlanmaktadır. AVM katları arasındaki düşey sirkülasyonda yine asansörler ve yürüyen merdivenler ile sağlanmaktadır. AVM'ye 35 adet klima santrali, 3 adet sıcak su kazanı, 6 adet jeneratör ile 6 adet trafo hizmet etmektedir. Su deposu yaklaşık 1200 tonluktur. Ziyaretçi ve personel girişlerinde X ray cihazları ile kapı tipi metal detektörler mevcuttur. Otopark girişlerine yol kesici

blokerlar ve bariyerler yerleştirilmiştir. Bina 3500 noktalı bina otomasyon sistemi ile kontrol edilmektedir.

- Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan şifai incelemede değerlendirme konusu taşınmazın 3/47 sayılı Yapı Ruhsatının, 13.06.2006 tarih 06/1614-310022 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunduğu, ayrıca söz konusu parselin 24.06.2006 tasdik tarihli Şişli merkez ve çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret" alanında kaldığı, E:2,5, H=Serbest olduğu tespit edilmiştir.
- Taşınmazlar ile ilgili yönetim planı incelenemediğinden değerlendirme taşınmazlar ile ilgili yasal incelemeler ışığında tespit edilen vasıfları ve kullanım alanları dikkate alınarak tamamlanmıştır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edilen belgelerin karşılaştırılması sonucu elde edilen sonuçlar ile değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda;

Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Jeneratör	:	Mevcut (6 adet)
Su Deposu	:	1200 ton
Hidrofor ve Pompalar	:	Mevcut
Isıtma-Soğutma Sistemi	:	Mevcut
Klima Santralleri	:	35 adet
Sıcak Su Kazanları	:	3 adet
Chiller Grubu	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Tüm alanlarda sprinkler tesisatı, yangın alarmı, duman detektörleri, tüplü yangın dolapları ve yangın merdiveni mevcuttur.
Otomasyon Sistemi	:	Bina otomasyonu BAS sistemi ile sağlanmakta ve yaklaşık 3500 adet nokta kontrol edilmektedir.
Asansörler	:	Mevcut
Telekomünikasyon Sistemi	:	Mevcut
Güvenlik Sistemi	:	Binaların güvenliği; CCTV sistemi, Kule girişleri ve ofis girişlerinde kart sistemi, X-ray cihazları ve kapı tipi metal detektörler 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 yükümlülüklerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 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 yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- 5-) Bu rapor ' ' İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ' ' nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- *Merkezi konumu, ticari aks üzerinde bulunması
- *Reklamasyona açık olması
- *Ulaşım imkânlarının iyi oluşu
- *Kullanışlı imkânlar sunabilecek alan ve ölçülerde olması
- *İyi kalite malzeme ve işçilikle inşa ve dekore edilmiş olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- AVM de yer alan Bağımsız bölümler daha çok kira piyasasında işlem görmektedir. Alım satımı az olduğu gibi komple satışta az talep göreceği gibi satışı da zaman alacaktır.

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 taşınmazın konumlu olduğu KANYON içerisinde 12.katta, 168 m2 alanlı daire için 1.150.000 USD talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 0533 6964961

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu KANYON içerisinde 5.katta, 85 m2 alanlı daire için 670.000 USD talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 0533 4647733

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu KANYON içerisinde 14.katta, 235 m2 alanlı daire için 1.650.000 USD talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 0543 9187320

Emsal 4: 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 5: 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 6: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Akmerkez AVM'de 70 m2 dükkâna 3.900.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 212 3252112

Emsal 7: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Akmerkez AVM'de 90 m2 dükkâna 4.500.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 216 3023192

Emsal 8: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde, Kanyonun yan-arka kısmında konumlu Pol Center'da 50 m2 dükkâna 275.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 212 2801485

Emsal 9: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde, Kanyonun yan-arka kısmında konumlu Pol Center'da, kot1 de 60 m2 dükkâna 440.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 212 2801485

Emsal 10: 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

Bölge AVM'lerinde genel olarak satış olmayıp kiralamalar mevcuttur. Yukarıdaki emsallerden de görüleceği üzere sadece Akmerkez AVM'de satılık dükkanlar bulunmaktadır.

Bu sebeple ofis satış örneklerine yer verilmiştir. Buradan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların katları, konumları, alanları baz alınmak suretiyle AVM'de en iyi özelliklere sahip dükkanın m2 birim değeri 52.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu durumda değerlendirme aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir. Bu sonuca ulaşılmasında tüm bu verilerin yanında gerek bölge emlakçılarından elde edilen bilgiler ve gerekse geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

Bu tespitlerden hareketle oluşturulan değer tablosu aşağıda sunulmuştur.

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ	NİTELİĞİ	ALANI (m2)	BİRİM DEĞERİ	DEĞER (TL)
		BÖLÜM NO			(TL/m2)	
1	4. Bodrum	1	Dükkan	76	14.820,00 TL	1.126.320,00 TL
2	4. Bodrum	2	Dükkan	20,5	14.820,00 TL	303.810,00 TL
3	4. Bodrum	3	Dükkan	20,5	15.600,00 TL	319.800,00 TL
4	4. Bodrum	4	Dükkan	70	15.600,00 TL	1.092.000,00 TL
5	4. Bodrum	5	Dükkan	60	15.600,00 TL	936.000,00 TL
6	4. Bodrum	6	Dükkan	29,3	15.600,00 TL	457.080,00 TL
7	4. Bodrum	7	Dükkan	28	15.600,00 TL	436.800,00 TL
8	3. Bodrum	8	Dükkan	149	16.640,00 TL	2.479.360,00 TL
9	3. Bodrum	9	Dükkan	20,5	16.640,00 TL	341.120,00 TL
10	3. Bodrum	10	Dükkan	70	17.680,00 TL	1.237.600,00 TL
11	3. Bodrum	11	Dükkan	60	17.680,00 TL	1.060.800,00 TL
12	3. Bodrum	12	Dükkan	29,5	17.680,00 TL	521.560,00 TL
13	3. Bodrum	13	Dükkan	29,5	17.680,00 TL	521.560,00 TL
14	3. Bodrum	14	Dükkan	48	17.680,00 TL	848.640,00 TL
15	2. Bodrum	15	Dükkan	164	46.800,00 TL	7.675.200,00 TL
16	2. Bodrum	16	Dükkan	63	23.400,00 TL	1.474.200,00 TL
17	2. Bodrum	17	Dükkan	86	23.400,00 TL	2.012.400,00 TL
18	2. Bodrum	18	Süper Market	3789	10.400,00 TL	39.405.600,00 TL
19	2. Bodrum	19	Dükkan	181,5	26.000,00 TL	4.719.000,00 TL
20	2. Bodrum	20	Dükkan	67	26.000,00 TL	1.742.000,00 TL
21	2. Bodrum	21	Dükkan	113,5	26.000,00 TL	2.951.000,00 TL
22	2. Bodrum	22	Dükkan	103	26.000,00 TL	2.678.000,00 TL
23	2. Bodrum	23	Dükkan	92	26.000,00 TL	2.392.000,00 TL
24	2. Bodrum	24	Dükkan	60	26.000,00 TL	1.560.000,00 TL
25	2. Bodrum	25	Dükkan	87,5	26.000,00 TL	2.275.000,00 TL
26	2. Bodrum	26	Dükkan	93	26.000,00 TL	2.418.000,00 TL
27	2. Bodrum	27	Dükkan	103,5	26.000,00 TL	2.691.000,00 TL
28	2. Bodrum	28	Dükkan	116	26.000,00 TL	3.016.000,00 TL
29	2. Bodrum	29	Dükkan	133	26.000,00 TL	3.458.000,00 TL
30	2. Bodrum	30	Dükkan	118,5	20.800,00 TL	2.464.800,00 TL
31	2. Bodrum	31	Dükkan	87	20.800,00 TL	1.809.600,00 TL
32	2. Bodrum	32	Dükkan	66	20.800,00 TL	1.372.800,00 TL
33	2. Bodrum	33	Dükkan	75,5	20.800,00 TL	1.570.400,00 TL
34	2. Bodrum	34	Dükkan	43	20.800,00 TL	894.400,00 TL
35	2. Bodrum	35	Dükkan	70	26.000,00 TL	1.820.000,00 TL
36	2. Bodrum	36	Dükkan	65	26.000,00 TL	1.690.000,00 TL
37	2. Bodrum	37	Dükkan	81,5	26.000,00 TL	2.119.000,00 TL
38	2. Bodrum	38	Dükkan	71	26.000,00 TL	1.846.000,00 TL
39	2. Bodrum	39	Dükkan	70	26.000,00 TL	1.820.000,00 TL
40	2. Bodrum	40	Dükkan	64	20.800,00 TL	1.331.200,00 TL

41	2. Bodrum	41	Dükkan	55,5	20.800,00 TL	1.154.400,00 TL
42	2. Bodrum	42	Dükkan	58	20.800,00 TL	1.206.400,00 TL
43	2. Bodrum	43	Dükkan	93	20.800,00 TL	1.934.400,00 TL
44	2. Bodrum	44	Dükkan	1224	20.800,00 TL	25.459.200,00 TL
45	2. Bodrum	45	Dükkan	289	26.000,00 TL	7.514.000,00 TL
46	2. Bodrum	46	Dükkan	19,5	26.000,00 TL	507.000,00 TL
47	2. Bodrum	47	Dükkan	22	26.000,00 TL	572.000,00 TL
48	2. Bodrum	48	Dükkan	22	26.000,00 TL	572.000,00 TL
49	2. Bodrum	49	Dükkan	22	26.000,00 TL	572.000,00 TL
50	2. Bodrum	50	Dükkan	22	26.000,00 TL	572.000,00 TL
51	2. Bodrum	51	Dükkan	22	26.000,00 TL	572.000,00 TL
52	2. Bodrum	52	Dükkan	38	26.000,00 TL	988.000,00 TL
53	2. Bodrum	53	Dükkan	263	26.000,00 TL	6.838.000,00 TL
54	2. Bodrum	54	Dükkan	82	26.000,00 TL	2.132.000,00 TL
55	2. Bodrum	55	Dükkan	93	26.000,00 TL	2.418.000,00 TL
56	2. Bodrum	56	Dükkan	120	26.000,00 TL	3.120.000,00 TL
57	2. Bodrum	57+58	Dükkan	160	26.000,00 TL	4.160.000,00 TL
59	2. Bodrum	59	Dükkan	239	26.000,00 TL	6.214.000,00 TL
60	2. Bodrum	60	Dükkan	120	26.000,00 TL	3.120.000,00 TL
61	2. Bodrum	61	Dükkan	120	26.000,00 TL	3.120.000,00 TL
62	2. Bodrum	62	Dükkan	162	26.000,00 TL	4.212.000,00 TL
63	2. Bodrum	63	Dükkan	74,5	46.800,00 TL	3.486.600,00 TL
64	1. Bodrum	64	Dükkan	286	15.600,00 TL	4.461.600,00 TL
65	1. Bodrum	65	Dükkan	2438	13.000,00 TL	31.694.000,00 TL
66	1. Bodrum	66	Dükkan	445	15.600,00 TL	6.942.000,00 TL
67	1. Bodrum	67	Dükkan	105,5	26.000,00 TL	2.743.000,00 TL
68	1. Bodrum	68	Dükkan	98	26.000,00 TL	2.548.000,00 TL
69	1. Bodrum	69	Dükkan	63,5	26.000,00 TL	1.651.000,00 TL
70	1. Bodrum	70	Dükkan	320	26.000,00 TL	8.320.000,00 TL
71	1. Bodrum	71	Dükkan	220	26.000,00 TL	5.720.000,00 TL
72	1. Bodrum	72	Dükkan	56	26.000,00 TL	1.456.000,00 TL
73	1. Bodrum	73	Dükkan	56	26.000,00 TL	1.456.000,00 TL
74	1. Bodrum	74	Dükkan	203	26.000,00 TL	5.278.000,00 TL
75	1. Bodrum	75	Dükkan	260	26.000,00 TL	6.760.000,00 TL
76	1. Bodrum	76	Dükkan	65	26.000,00 TL	1.690.000,00 TL
77	1. Bodrum	77	Dükkan	67	26.000,00 TL	1.742.000,00 TL
78	1. Bodrum	78	Dükkan	128	26.000,00 TL	3.328.000,00 TL
79	1. Bodrum	79	Dükkan	104	26.000,00 TL	2.704.000,00 TL
80	1. Bodrum	80	Dükkan	63,5	26.000,00 TL	1.651.000,00 TL

81	1. Bodrum	81	Dükkan	57,5	26.000,00 TL	1.495.000,00 TL
82	1. Bodrum	82	Dükkan	55	26.000,00 TL	1.430.000,00 TL
83	1. Bodrum	83	Dükkan	67,5	26.000,00 TL	1.755.000,00 TL
84	1. Bodrum	84	Dükkan	58	26.000,00 TL	1.508.000,00 TL
85	1. Bodrum	85	Dükkan	50	26.000,00 TL	1.300.000,00 TL
86	1. Bodrum	86	Dükkan	60	26.000,00 TL	1.560.000,00 TL
87	1. Bodrum	87	Dükkan	106,5	26.000,00 TL	2.769.000,00 TL
88	1. Bodrum	88	Dükkan	105,5	20.800,00 TL	2.194.400,00 TL
89	1. Bodrum	89	Dükkan	66	20.800,00 TL	1.372.800,00 TL
90	1. Bodrum	90	Dükkan	77	20.800,00 TL	1.601.600,00 TL
91	1. Bodrum	91	B. Mağaza	1790	15.600,00 TL	27.924.000,00 TL
92	1. Bodrum	92	Dükkan	13	36.400,00 TL	473.200,00 TL
93	1. Bodrum	93	Dükkan	17	36.400,00 TL	618.800,00 TL
94	1. Bodrum	94	Dükkan	17	36.400,00 TL	618.800,00 TL
95	1. Bodrum	95	Dükkan	17	36.400,00 TL	618.800,00 TL
96	1. Bodrum	96	Dükkan	17	36.400,00 TL	618.800,00 TL
97	1. Bodrum	97	Dükkan	17	36.400,00 TL	618.800,00 TL
98	1. Bodrum	98	Dükkan	30	36.400,00 TL	1.092.000,00 TL
99	1. Bodrum	99	Dükkan	219	26.000,00 TL	5.694.000,00 TL
100	1. Bodrum	100	Dükkan	76	26.000,00 TL	1.976.000,00 TL
101	1. Bodrum	101	Dükkan	125	26.000,00 TL	3.250.000,00 TL
102	1. Bodrum	102	Dükkan	21	26.000,00 TL	546.000,00 TL
103	1. Bodrum	103	Dükkan	186	26.000,00 TL	4.836.000,00 TL
104	1. Bodrum	104	Dükkan	46	26.000,00 TL	1.196.000,00 TL
105	1. Bodrum	105	Dükkan	49	26.000,00 TL	1.274.000,00 TL
106	1. Bodrum	106	Dükkan	49	26.000,00 TL	1.274.000,00 TL
107	1. Bodrum	107	Dükkan	46	26.000,00 TL	1.196.000,00 TL
108	1. Bodrum	108	Dükkan	186	26.000,00 TL	4.836.000,00 TL
109	1. Bodrum	109	Dükkan	61	26.000,00 TL	1.586.000,00 TL
110	Zemin	110	Dükkan	250	23.400,00 TL	5.850.000,00 TL
111	Zemin	111	Dükkan	2410,5	15.600,00 TL	37.603.800,00 TL
112	Zemin	112	Dükkan	112	26.000,00 TL	2.912.000,00 TL
113	Zemin	113	Dükkan	75	26.000,00 TL	1.950.000,00 TL
114	Zemin	114	Dükkan	78	26.000,00 TL	2.028.000,00 TL
115	Zemin	115	Dükkan	48	26.000,00 TL	1.248.000,00 TL
116	Zemin	116	Dükkan	85,5	26.000,00 TL	2.223.000,00 TL
117	Zemin	117	Dükkan	86	26.000,00 TL	2.236.000,00 TL
118	Zemin	118	Dükkan	81	26.000,00 TL	2.106.000,00 TL
119	Zemin	119	Dükkan	66	26.000,00 TL	1.716.000,00 TL
120	Zemin	120	Dükkan	85	26.000,00 TL	2.210.000,00 TL

121	Zemin	121	Dükkan	101	26.000,00 TL	2.626.000,00 TL
122	Zemin	122	Dükkan	101	26.000,00 TL	2.626.000,00 TL
123	Zemin	123	Dükkan	55	26.000,00 TL	1.430.000,00 TL
124	Zemin	124	Dükkan	88,5	31.200,00 TL	2.761.200,00 TL
125	Zemin	125	Dükkan	50	31.200,00 TL	1.560.000,00 TL
126	Zemin	126	Dükkan	50	31.200,00 TL	1.560.000,00 TL
127	Zemin	127	Dükkan	78	31.200,00 TL	2.433.600,00 TL
128	Zemin	128	Dükkan	58	31.200,00 TL	1.809.600,00 TL
129	Zemin	129	Dükkan	60	31.200,00 TL	1.872.000,00 TL
130	Zemin	130	Dükkan	60	31.200,00 TL	1.872.000,00 TL
131	Zemin	131	Dükkan	25	31.200,00 TL	780.000,00 TL
132	Zemin	132	Dükkan	25	31.200,00 TL	780.000,00 TL
133	Zemin	133	Dükkan	60	31.200,00 TL	1.872.000,00 TL
134	Zemin	134	Dükkan	60	31.200,00 TL	1.872.000,00 TL
135	Zemin	135	Dükkan	60	31.200,00 TL	1.872.000,00 TL
136	Zemin	136	Dükkan	60	31.200,00 TL	1.872.000,00 TL
137	Zemin	137	Dükkan	54	31.200,00 TL	1.684.800,00 TL
138	Zemin	138	Dükkan	326	31.200,00 TL	10.171.200,00 TL
139	Zemin	139	Dükkan	241	31.200,00 TL	7.519.200,00 TL
140	Zemin	140	Dükkan	408	31.200,00 TL	12.729.600,00 TL
141	Zemin	141	Dükkan	668	46.800,00 TL	31.262.400,00 TL
142	Zemin	142	Dükkan	16	52.000,00 TL	832.000,00 TL
143	Zemin	143	Dükkan	31	36.400,00 TL	1.128.400,00 TL
144	Zemin	144	Dükkan	17	36.400,00 TL	618.800,00 TL
145	Zemin	145	Dükkan	17	36.400,00 TL	618.800,00 TL
146	Zemin	146	Dükkan	17	36.400,00 TL	618.800,00 TL
147	Zemin	147	Dükkan	17	36.400,00 TL	618.800,00 TL
148	Zemin	148	Dükkan	30	36.400,00 TL	1.092.000,00 TL
149	Zemin	149	Dükkan	6	36.400,00 TL	218.400,00 TL
150	Zemin	150	Dükkan	72	31.200,00 TL	2.246.400,00 TL
151	Zemin	151	Dükkan	88	31.200,00 TL	2.745.600,00 TL
152	Zemin	152	Dükkan	100	31.200,00 TL	3.120.000,00 TL
153	Zemin	153	Dükkan	293	20.800,00 TL	6.094.400,00 TL
154	Zemin	154	Dükkan	63	20.800,00 TL	1.310.400,00 TL
155	Zemin	155	Dükkan	84	20.800,00 TL	1.747.200,00 TL
156	Zemin	156	Dükkan	82,5	20.800,00 TL	1.716.000,00 TL
157	Zemin	157	Dükkan	84	20.800,00 TL	1.747.200,00 TL
158	Zemin	158	Dükkan	63	20.800,00 TL	1.310.400,00 TL
159	Zemin	159	Dükkan	293	20.800,00 TL	6.094.400,00 TL
160	Zemin	160	Dükkan	20	26.000,00 TL	520.000,00 TL

161	Zemin	161	Dükkan	20	26.000,00 TL	520.000,00 TL
162	Zemin	162	Dükkan	37,5	26.000,00 TL	975.000,00 TL
163	1	163	Spor Merkezi	297	20.800,00 TL	6.177.600,00 TL
164	1	164	Dükkan	2866	13.000,00 TL	37.258.000,00 TL
165	1	165	Dükkan	146	26.000,00 TL	3.796.000,00 TL
166	1	166	Dükkan	108	26.000,00 TL	2.808.000,00 TL
167	1	167	Dükkan	133	26.000,00 TL	3.458.000,00 TL
168	1	168	Dükkan	106	26.000,00 TL	2.756.000,00 TL
169	1	169	Dükkan	107	26.000,00 TL	2.782.000,00 TL
170	1	170	Dükkan	58	26.000,00 TL	1.508.000,00 TL
171	1	171	Dükkan	79	26.000,00 TL	2.054.000,00 TL
172	1	172	Dükkan	100	26.000,00 TL	2.600.000,00 TL
173	1	173	Dükkan	165	26.000,00 TL	4.290.000,00 TL
174	1	174	Dükkan	85	26.000,00 TL	2.210.000,00 TL
175	1	175	Dükkan	185	26.000,00 TL	4.810.000,00 TL
176	1	176	Dükkan	548	26.000,00 TL	14.248.000,00 TL
177	1	177	Dükkan	134	26.000,00 TL	3.484.000,00 TL
178	1	178	Restaurant	578	26.000,00 TL	15.028.000,00 TL
179	1	179	Restaurant	1227	15.600,00 TL	19.141.200,00 TL
180	1	180	Sinema	238	13.000,00 TL	3.094.000,00 TL
181	1	181	Sinema	110	13.000,00 TL	1.430.000,00 TL
182	1	182	Sinema	110	13.000,00 TL	1.430.000,00 TL
183	1	183	Sinema	238	13.000,00 TL	3.094.000,00 TL
184	1	184	Dükkan	8	20.800,00 TL	166.400,00 TL
185	1	185	Dükkan	49	20.800,00 TL	1.019.200,00 TL
186	1	186	Dükkan	49	20.800,00 TL	1.019.200,00 TL
187	1	187	Dükkan	7	20.800,00 TL	145.600,00 TL
188	2	188	Spor Merkezi	1050	13.000,00 TL	13.650.000,00 TL
189	2	189	Sinema	351	13.000,00 TL	4.563.000,00 TL
190	2	190	Sinema	249	13.000,00 TL	3.237.000,00 TL
191	2	191	Sinema	150	13.000,00 TL	1.950.000,00 TL
192	2	192	Sinema	249	13.000,00 TL	3.237.000,00 TL
193	2	193	Sinema	351	13.000,00 TL	4.563.000,00 TL
194	3	205	Spor Merkezi	972	13.000,00 TL	12.636.000,00 TL
195	3	206	Teras Kafe	380	13.000,00 TL	4.940.000,00 TL
			TOPLAM	37757,8		738.234.250,00 TL

Düzeltilmiş Toplam Değer = 738.234.000 TL

İş GYO Toplam Hisse Değeri; 738.234.000 TL x 1/2 = 369.117.000 TL

İş GYO Düzeltilmiş Toplam Hisse Değeri = 369.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

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

Konumuz Gayrimenkullerin değerlemesinde bu yöntem piyasaca desteklenmediğinden kullanılmamıştır.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; Gelir yöntemli değerlemenin bir türü olup, yapılandırmaların bir yıllık gelir beklentisinin piyasadan türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşılması prosedürüdür.

Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir.

Geliri belirleyebilmek için Gayrimenkulün kullanım türü ve bu türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir.

Konumuz gayrimenkulün Ofis hariç bölümlerinin tamamı AVM türünde kullanılmaktadır.

Konu AVM'nin gelir analizi Fiili gelirleri baz alınmak sureti ile yapılacak, elde edilen sonuç ile Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ile elde edilen sonuç ile Gelir yöntemi ile elde edilen sonucun uyumlaştırılması çalışmasında da fiili gelirler yorumlanarak sonuca ulaşılabacaktır.

İstanbul'da Bazı Alışveriş Merkezlerindeki Kira Değerleri

Söz konusu AVM'ler halen faaliyette seçkin ve tüm halka hitap eden A sınıf AVM'lerdir. Değerleme konusu AVM ise çok büyük oranda İş Kuleleri Kompleksi'ne hitap eden, çalışma saatleri nispeten kısıtlı, benzerlerine göre daha küçük bir alana ve kat adedine sahip olup, bu sebeple insan sirkülasyonu diğerlerine göre oldukça sınırlı kalmaktadır. Değerlemede bu durum göz önünde bulundurularak emsal kira değerlerinde düzeltmeye gidilmiş ve konumuz gayrimenkulün kira değerleri belirlenmiştir.

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
Astorina 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		
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	AVM
Kiralanabilir Alanlar	
Ticari Üniteler m2	37.758
Ticari Üniteler Ort. m2 Kira Bedeli TL	100
Kapitalizasyon Oranı	0,071
HESAPLAMALAR	
Aylık Brüt Kira bedeli Ticari Üniteler TL	3.775.800
Kira Kayıpları % 5	188.790
Kiralamama % 3	113.274
Toplamama %2	75.516
Mülk Giderleri % 2	75.516
Aylık Net Kira Bedeli TL	3.511.494
Yıllık Net Kira Bedeli TL	42.137.928
Gayrimenkul Değeri TL	593.491.944
Düzeltilmiş Gayrimenkul Değeri TL	593.492.000
İş GYO Payı	296.746.000

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 Avm 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, çalışmada;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması; 369.000.000 TL,

Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması; 296.746.000.- TL bulunmuş olup, Çalışmaların uyumlaştırılması ile değer **315.000.000 TL**, olarak takdir 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 Gereklerin 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 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 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; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 Pafta, 1946 Ada, 136 parselde kayıtlı Kargir Bina vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulde, AVM Bloğu'nun takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıda verilmiştir.

KDV Hariç : 315.000.000 TL (Üçyüzonbeşmilyontürklirası)
KDV Değeri : 56.700.000 TL (Elli altı milyonyedi yüz bint türklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : 371.700.000 TL (Üçyüz yetmiş birmilyonyedi yüz bint türklirası)

Not: KDV Hariç Değer : 315.000.000-TL / 1,9012-TL = ~ 165.685.000.-USD
Sigorta Değeri : 128.250.000-TL / 1,9012-TL = ~ 67.457.000.-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

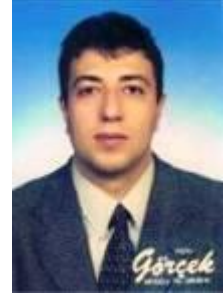
İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / 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 Bölge Müdürlüğü İnşaat Emlak Müdürlüğü	Sorumlu Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Eksperti	13.12.2004 / Devam ediyor 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)

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 Şicil 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 FİRUZBAY

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 DEMİRBİLEK
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

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 ŞİŞLİ BELEDİYESİ				2. Ruhsat Tarihi				3-47			
4. Ruhsat Veriliş Maksudı				5. Mah. Sk. ESENTEPE B. DERE		6. Pafta No. 303		7. Ada No. 1946		8. Parsel No. 136	
9. İmar Durumu Tarihi			10. İmar Durumu Numarası			11. İsinma Türü Kalorif			12. Yakıt Türü		
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum						14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi			15. Tapu Tescil Belgesi Numarası		
YAPI SAHİBİNİN						YAPI MÜTEAHHİDİNİN					
16. Adı Soyadı / Ünvanı İS GAYRİMENKUL YAT. ORT. A.Ş.						17. Adı Soyadı / Ünvanı ECZACIBASI İLAÇ SAN. TİC. VE HİS.					
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Beğazici 3790019685						18. Vergi Dairesi Sicil Numarası					
19. Adresi Büyükdere Cd. No:185 Levent						20. Adresi					
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksudı		26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. İmarın Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu	
İşyeri (Bük + inşaat + konut)		157	151432	8	127	35	43	55.821.000	IV	B	
Toplam		157	240332								
39. İskeletin Cinsi B.A.K.				40. İskeletin Dolgu Maddesi Çuğla				41. Yığma Yapının Cinsi			
RUHSAT EKI PROJELER						FENNİ MES'ULÜN (TUS)					
42. Mimari Proje - 7786						49. Adı Soyadı YÜCEL YILMAZ					
43. Statik Proje - "						50. Adresi Sair Neditin Cd. No:73h B.1a9					
44. Tesisat Projeleri						51. Taahhüdü			54. İmzası -84457 B.1a9 G.N.		
45. Dolgu Toplamı		46. Kazı Toplamı		47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		52. Kurum Sicil No.					
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer						53. Oda Sicil No.					
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER											
55. Gelirin Mahiyeti		56. Makbuz Tarihi		57. Makbuz No.		58. Tutarı (TL.)		59. Açıklama		60. Otopark Harcı	
Yol-Kanal Harcı										Tratik Komisyonunun	
Bina-İnşaat Harcı				10178245090454835						Kararı gereğince parselden otopark	
Ceza				10443493216806000						ihtiyacı karşılanmadığından	
				Toplam		8.307350835				Otopark	
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 25'nci maddelerinde göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.											
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Demet KILINÇER Y. MİMAR				62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası İbrahim AVEDİRKAN Yapı Denetim Şefi Şiraziye İSLAMOĞLU Yapı Denetim Md. M. Muharrem ÇINAR Yapı Denetim Md.				63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür Muammer BAYIR Başkan Yardımcısı			

Seyhan Matbaası: 511 31 06 - İSTANBUL

1. Yapı Sahibine 2. Belediyeye Kalacak 3. Malive ve Gümrük Bakanlığına 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1946/136
Zemin No	: 24680734	Yüzölçüm	: 29.427,34 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tas. Nitelik	: KARGIR APARTMAN
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 4BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 5)
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYEKÖY Mah.	Arsa Pay/Payda	: 204/240000
Mevki	: MECİDİYEKÖY	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN
Clit / Sayfa No	: 113 / 11129		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI: 27/02/2006		-	--
İrtifak	A.H.M. KROKİSİNDE (A) İLE GÖSTERİLEN 298.00 M2 LİK KISMIN 1946 ADA 136 PARSEL LEHİNE 93 PARSEL ALEYHİNE GEÇİT HAKKI (Başlama Tarih:18/01/2006 Süre.)	MECİDİYEKÖY Mah. 1946 Ada 136 Parsel 5 nolu Bağ.Bölüm	18/01/2006 - 442	--
İrtifak(AT)A H.M: 93 PARSEL ALEYHİNE 136 PARSEL LEHİNE GEÇİT HAKKI (Başlama Tarih:18/01/2006 Süre.)			18/01/2006 - 442	--
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 06/09/2011		04/11/2011 - 18077	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
55847662	EİS ECZACIBAŞI İLAÇ SAN. VE TİC. A.Ş		1/2		Kat İrtifakı Tesisi - 14/03/2006 - 3187-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	KİRA ŞERHİ: 25/05/2005 Y: 6296	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	25/05/2005 - 6296	--		
55847663	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş		1/2		Kat İrtifakı Tesisi - 14/03/2006 - 3187-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	KİRA ŞERHİ: 25/05/2005 Y: 6296	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	25/05/2005 - 6296	--		

