



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İSTANBUL - BEŞİKTAŞ
LEVENT ARSALAR**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011 / -
Değerleme Konusu	Beşiktaş, Levent'de 4 parselden oluşma Arsaların Değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Lale Zade Sokak, İş Kuleleri Karşısı 4.Levent-Beşiktaş/İstanbul
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 01.12.2011, Rapor Tarihi: 20.12.2011, Rapor No: Öİ263
Değerlemeyi Yapan Uzman	D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (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 – Öİ263

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent-Rumelihisarı Mahallesi, 81 Pafta, 981 Ada, 572, 629, 630, 631 parsellerde kayıtlı arsa vasıflı taşınmazların Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanımız D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU 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, Levent-Rumelihisarı Mahallesi, 81 Pafta, 981 Ada, 572, 629, 630, 631 parsellerde kayıtlı arsa vasıflı taşınmazların takdir edilen Pazar değerleri aşağıda verilmiştir.

Beşiktaş Levent Arsaların tamamının takdir edilen Cari Pazar değeri toplamı;

KDV Hariç : **990.000 TL** (Dokuzyüzdoksanbintürklirası)
KDV Değeri : **178.200 TL** (Yüzyetmişsekizbinikiyüztürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : **1.168.200 TL** (Birmilyonyüztüzyetmişsekizbinikiyüztürklirası)

Not: KDV Hariç Değer : 990.000-TL / 1,9012-TL = ~ 520.724-USD

Sigorta Değeri : **Yapılaşma olmadığı için sigorta değeri belirtilmemiştir.**

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU 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,

D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU 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 Öİ263 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 belirlenene 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 FİRUBAY (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

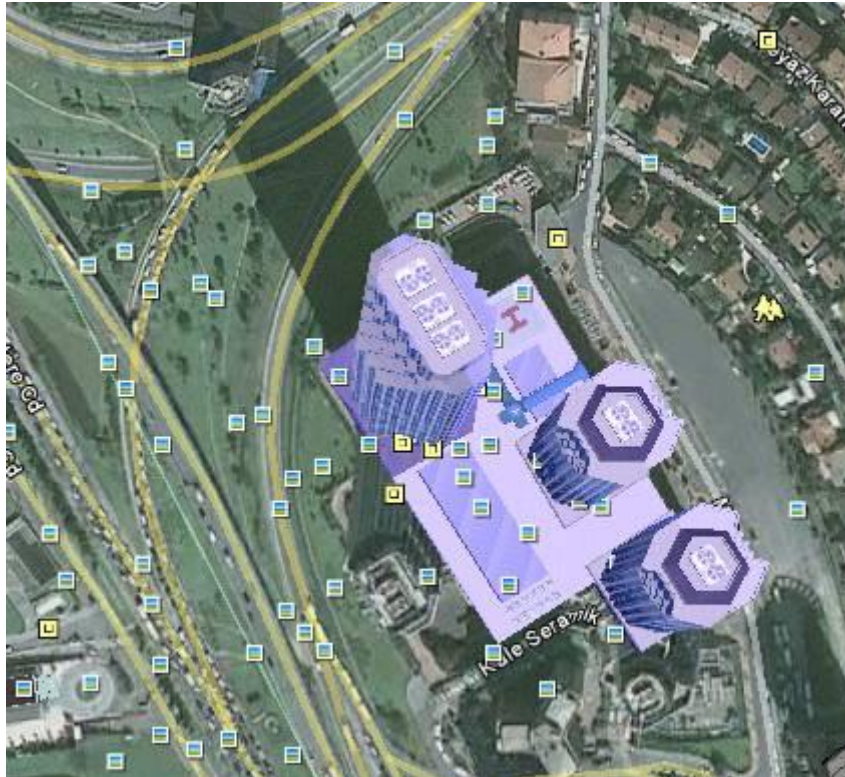
Müşteri, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent-Rumelihisarı Mahallesi, 81 Pafta, 981 Ada, 572, 629, 630, 631 parsellerde kayıtlı arsa vasıflı taşınmazların Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

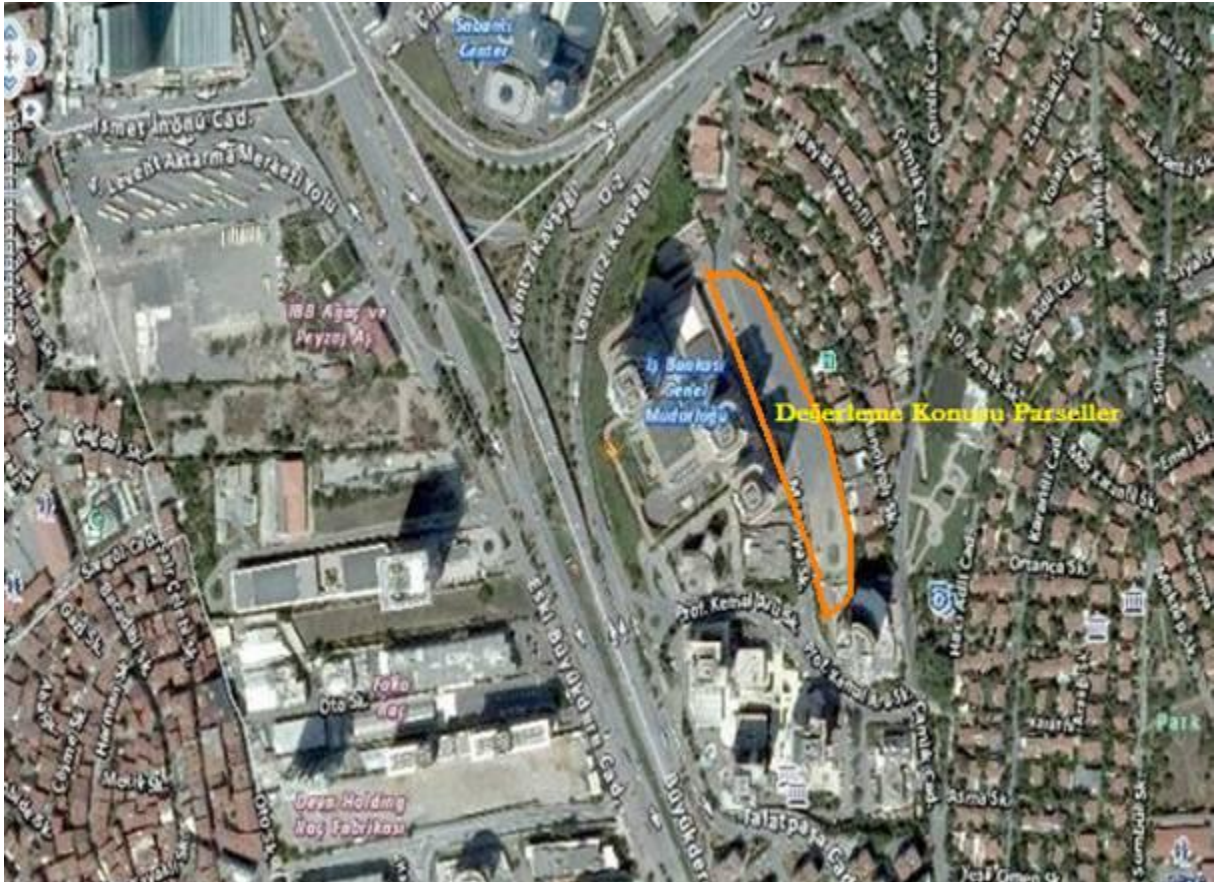
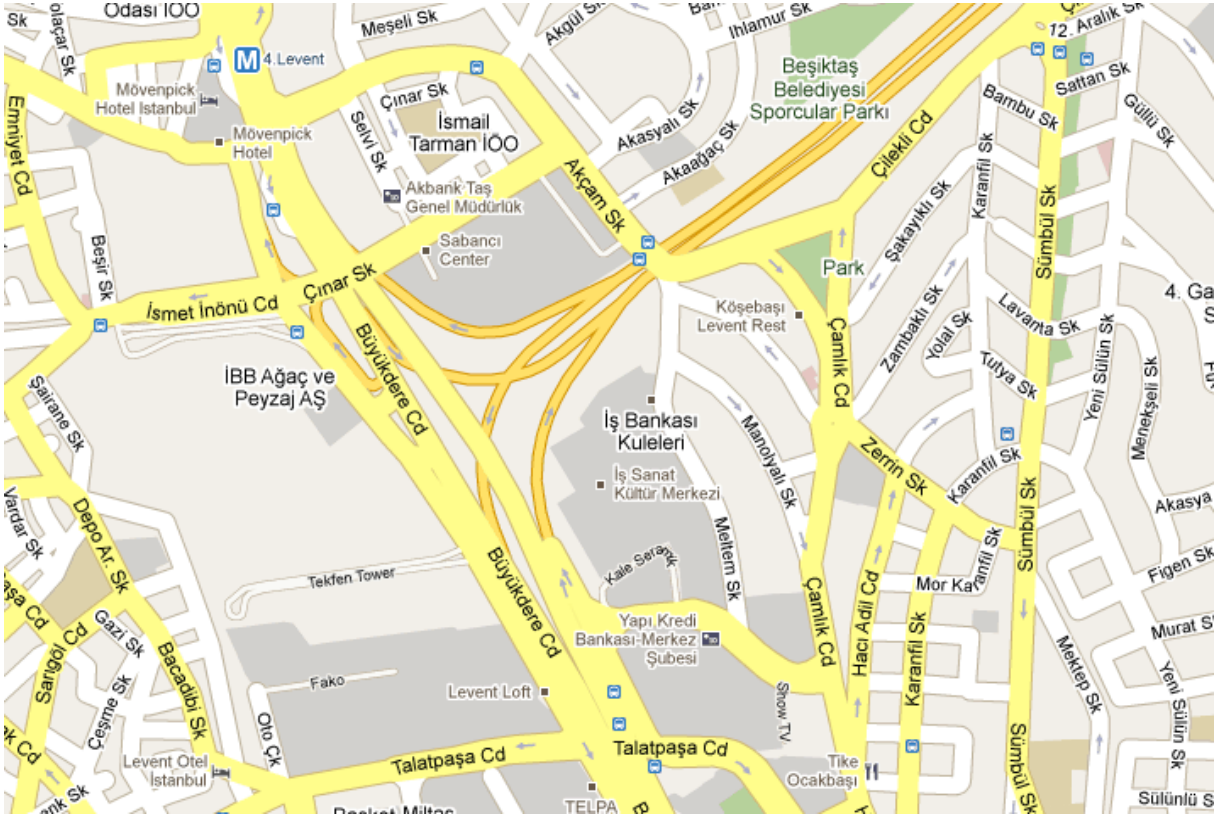
BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkuller; 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'ne paralel Meltem Sokağı vasıtasıyla erişilen taşınmazların, civarı ticaret mintikası tarzında gelişme göstermiştir. İş Kuleleri'nin hemen karşı sırasında konumlu, Sabancı Kuleleri, Yapı Kredi Plaza, Tekfen Tower, Kanyon AVM'ye oldukça yakın mesafedeki taşınmazlar, 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 : Levent-Rumelihisarı
Pafta No : 81
Ada No : 981
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)
1	572	Arsa	6.396
2	629	Arsa	140
3	630	Arsa	369
4	631	Arsa	708

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

Gayrimenkulün Tapu takyidat bilgileri Mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Diğer çap vb hakkında bilgiler raporumuzun ilerleyen bölümlerinde sunulmuştur.

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

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan şifai incelemede ve ekte sunulan takyidat yazısından değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu belirlenmiştir;

-) 572 Parselin tapu kayıtlarında herhangi bir takyidatın olmadığı,
-) 629 Parsel; Bitişik 662 nolu parselin parselasyonunda bu parselde tevhit şartı vardır, İnşaat yapılamaz.
-) 629, 630, 631 nolu parseller üzerinde müştereken; İmar kanununun 35 ve 36. Maddelerine tabidir,
-) 629, 630, 631 Parseller müştereken; Kentsel sit alanı içinde kalmaktadır (18.05.2009/6424)

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

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşündeyiz. Taşınmazların imar durumları nedeniyle piyasadan göreceği talep az olmakla birlikte ekonomik değeri mevcuttur.

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 evraklarla ilgili bilgiler ilgili bölümlerde verilecektir.

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

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmazların imar durumları dikkatlerinize sunulur.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde yapılaşmalar mevcut değildir.

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 yitirken, Levent – Maslak hattı Türkiye ekonomisine yön veren büyük sanayi ve finans kuruluşlarının yer aldığı A sınıfı iş merkezleri ile dikkati çeker hale gelmiştir.

A sınıfı iş merkezleri özellikle Gayrettepe, Esentepe, Zincirlikuyu, Levent, Ayazağa ve Maslak semtlerinde hızla artmıştır. Büyük holdinglerin yanı sıra Ziraat Bankası, Yapı Kredi Bankası, İng Bank ve Garanti Bankası'ndan sonra İş Bankası ile HSBC Bank'ın ve finans kuruluşlarının da genel merkezleri için bu bölgeyi tercih etmeleri, İ.M.K.B. binasının da aksın Maslak ucunda konumlanması, prestijli yer arayışında olan bir çok

uluslararası şirketi de bu bölgedeki A sınıfı iş merkezlerine çekmiştir. Taksim-4.Levent Metro hattının hizmete girmesi ve Levent-Maslak hattında iki bölge arasındaki 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 getirmede. 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 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. A sınıfı ofis binalarında genel boşluk oranı yüzde 9.8, B sınıfı ofis binalarında ise yüzde 7.2. dir. MİA sınıfında inşa 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

Taşınmazların mevcut imar durumları değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktördür. Emsal bulmada güçlük çekildiği gibi, çok sınırlı gelecek talepler karşısında değer tespiti değerlendirme sürecimizi etkilemiştir.

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

Değerleme konusu birbirlerine komşu, düz ve az eğimli bir arazi topografyasına sahip, Meltem sokağına cepheli taşınmazlardan 572 parsel 6.396 m², 629 parsel 140 m², 630 parsel 369 m², 631 parsel 706 m² olmak üzere toplam 7.613 m² alana sahiptirler. Taşınmazların büyük bölümü asfalt kaplanmıştır. Yapı Kredi Plazaya bitişik olan kısım ham arazi olup yol kotundan aşağıdadır. Taşınmazların tüm cepheleri ihata duvarı ve demir korkuluk ile sınırlandırılmıştır.

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan şifai incelemede taşınmazların tamamının 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar planında "Yeşil (Park) Alanda" kaldıkları ve herhangi bir yapılaşma haklarının bulunmadığı tespit edilmiştir.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul arsa vasıflı olup herhangi bir yapılaşma mevcut değildir.

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 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 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

4-7-2 Olumsuz Faktörler

*İmarlarının bulunmaması

*Bu tarz gayrimenkullere gelebilecek talebin sınırlılığı

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

Bu değerlendirme sürecinde taşınmazların imar durumlarının yeşil alanda kalmaları sebebiyle, somut kriterlere ve Uluslar arası Değerleme Yöntem standartlarına bağlı değerlendirme imkânı bulunulamamıştır.

Sebeplerini aşağıda açıkladığımız üzere, değerlendirme yöntemlerinden Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi, Maliyet Yöntemi, Gelir Yöntemi ve Geliştirme Projesine Dayalı Değer Belirleme Yöntemi kullanılmamıştır.

Emlak Vergi Beyannamesine esas arsa m² birim değerinden hareketle değer takdiri yöntemi benimsenmiştir.

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.

İmar durumları sebebiyle bu yöntem uygulanamamıştır.

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.

Parsel üzerinde yapılaşma olmadığı için bu yöntem 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.

Üzerinde yapılaşma olmaması ve mevcut hali ile kiraya verilmesi halinde talep görmeyeceği nedeniyle de bu yöntem kullanılmamıştır.

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Toplam 7.613 m2 alana sahip (572 parsel 6.396 m2, 629 parsel 140 m2, 630 parsel 369 m2, 631 parsel 706 m2 olmak üzere) parsellere varsayım dayalı proje geliştirilmek istenmiş, İlk varsayım olarak parsellere tevhid şartı önerilmiştir.

Ancak devamında elde edilen 7.613 m2 alanın 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar planında "Yeşil Alanda" kaldıkları ve herhangi bir yapılaşma haklarının bulunmadığı bilgisine dayalı olarak nasıl bir proje geliştirileceği araştırılmış, yine halkın yararını gözetken gösteri merkezi ..vb kullanımlı projelerin geliştirilebileceği kanaatine varılmıştır. Ancak bu tür kullanımlarında Belediye, Karayolları, İlçe Trafik Müdürlüğü gibi kuruluşların izinlerine bağlı olacağı kati ile bu tür kullanımların gerçekleşip gerçekleşmeyeceği net olarak belirlenememiş ve gelir tahminlemesinde bulunulamamıştır. Bu nedenle bu yöntem de kullanılamamıştır.

4-10 Değer tespitinde kullanılan Yöntem ve Değer Tespiti:

Uluslararası Değerleme Standartlarının Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri başlığının 5.0 Pazar Değeri bölümünde Pazar değerinin tanımı aşağıdaki gibi verilmiştir.

Pazar Değeri: Bir mülk, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme

tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.

Aynı Başlığın 7.0 Yararlılık bölümünde Yararlılık ile ilgili açıklama tanımı aşağıdaki gibi yapılmıştır.

“7.1.Herhangi bir taşınmaz mülk veya kişisel mülkiyetin değerlemesinde temel ölçüt onun yararlıdır. Değerleme sürecinde uygulanan yöntemlerin amacı, değerlemesi yapılan mülkün, yararlılık ve kullanılabilirlik derecesinin tanımlanması ve ölçülebilmesidir. Bu işlem yararlılık kavramının yorumlanmasını gerektirir.

7.2.Yararlılık mutlak bir durumu belirlemekten ziyade göreceli veya kıyasa dayalı bir terimdir. Örneğin, bir tarım arazisinin yararı üretim kapasitesiyle ölçülür. Değeri ise, tarımsal anlamda araziden alınan ürün ve tarımsal işlemler için üzerine yapılan binaların miktar ve kalitesinin bir fonksiyonudur. Arazi, geliştirilme potansiyeline sahipse, üretim verimliliği, ikamet, ticaret, endüstri veya karışık amaçlı kullanımları nasıl desteklediğine bakılarak ölçülür. Sonuç olarak arazi değeri, arazinin üretim kapasitesine etkide bulunan yasal, fiziki, işlevsel, ekonomik ve çevresel faktörler açısından yararlılığı dikkate alınarak belirlenir.

7.3.Temel olarak mülk değerlemesi, belirli bir mülkün kullanımı ve piyasada genellikle ne şekilde alım-satım konusu olduğuna bağlı olarak yapılır. Bazı mülkler için en yüksek fayda, söz konusu mülkün tek başına işletilmesiyle elde edilir. Diğer mülkler ise, bir mülk grubunun parçası olarak işletiliyorsa daha fazla değere sahip olabilir. Örnek: Otel, restoran ya da perakende satış mağazası zincirleri gibi ticari kurumların sahipliği ve yönetimindeki mülkler. Bu nedenle, bir mülkün yararlılığı incelenirken, onun tek başına olmasıyla bir grubun parçası olması arasında ayırım yapılması gerekir. Değerleme Uzmanı mülke, ayrı bir varlık veya bir bütünün parçası olsa da, piyasanın ona baktığı gözle bakar. Tipik olarak, Değerleme Uzmanı, mülkün değerini başlı başına ayrı bir varlık olarak değerler ve sonucu bildirir. Bir bütünün veya bir portföyün parçası olarak ele alınan bir mülkün değeri, onun tek başına sahip olduğu değerden farklı ise bu ayrıca dikkate alınmalı ve bildirilmelidir.

7.4. Kendine yeterli, bağımsız işletilen müstakil mülkler, normalde bireysel bazda el değiştirir ve bu şekilde değerlendirilir. Bu gibi mülkler diğer mülklerle fonksiyonel ve ekonomik birlikteliklerden kaynaklanan daha fazla (ya da daha eksik) bir değere sahip oluyorsa, bu ek veya özel değer, değerlendirme sürecinde Değerleme Uzmanının kendi gözlemine ya da müşterinin açıkladığı talimatlara göre değerlendirme işleminde açıklanmalı ve bildirilmelidir. Bu şekildeki herhangi bir değer tahmini, onu destekleyen açıklayıcı bir beyan olmadan Pazar Değeri olarak adlandıramaz.

7.5.Bireysel bir mülk, başkalarının sahip olduğu bitişindeki bir mülkle fiziki veya işlevsel ilişkisi veya birtakım özel ilgileri olan alıcıya karşı çekiciliği sebebiyle, ayrı bir birim

olarak kendi değerinin üstünde ek veya özel bir değere sahip olabilir. Ortaya çıkan bu ek veya özel değer, Pazar Değerinden ayrı olarak bildirilir.

7.6.Yararlılık, uzun vadeli bir bakış açısıyla, bir mülkün veya mülkler grubunun faydalı ömürleri göz önüne alınarak ölçülür. Bununla beraber bir mülkün, geçici olarak yararsızlaştığı veya bundan başka, üretimden çekildiği, alternatif bir kullanım veya fonksiyona uyarlandığı veya sadece belirli bir süre için terk edildiği zamanlar olabilir. Diğer durumlarda, ekonomik veya politik piyasa dışı koşullar, belirsiz bir süre için üretimin durdurulmasını gerektirebilir. Bu gibi durumlarda değerlemeler özel bir uzmanlık ve eğitim gerektirir ve raporlama Uluslararası Değerleme Standartlarına göre yapılmalıdır. Değerleme uzmanının değerlendirme tanımını, değerlemeyi destekleyen verileri, varsa değerlendirme yapılırken yararlanılan özel varsayımlar ve kısıtlamaları tam ve açık olarak belirtmesi çok önemlidir.

7.7.Benzer şekilde, mülk, dış veya ekonomik faktörler nedeniyle değerlendirme tarihinde gözle görülür derecede bir yararlılığa sahip olmayabilir. Örnek: Mülkün uzak bir bölgede, değişken piyasa şartlarının yaşandığı ülkelerde, piyasa ekonomisi olmayan bir devlette, ekonomik sistemlerinde değişiklik yaşayan ülkelerde bulunması. Bu şartlar altında Uluslararası Değerleme Standartları koşullarına göre değerlemenin rapor edilmesi, değerlendirme tanımının, değerlemeyi destekleyen verilerin, varsa değerlemeye hâkim olan özel varsayımlar ve kısıtlamaların tam ve açık olarak belirtilmesini gerektirir.

7.8. Ekonomik ve politik belirsizliğin ortak etkisi kapasite veya verimlilik bakımından yararlılıkta değişiklik meydana getirmeleridir. Bu gibi durumlarda değerlendirme uzmanının sorumluluğu, bu tür olayların süresine ilişkin piyasa beklentisini takdir etmektir. Faaliyetlerin geçici olarak durdurulması veya kapatılması mülk veya varlığın değeri üzerinde hemen hiç etkide bulunmayabilecekken, uzun süreli durdurma ve kapatmalar değer kalıcı olarak düşmesi sonucunu doğurabilir. Değerleme konusu mülk veya varlık kendisinin faaliyet performansına etki eden iç ve dış faktörlerin ışığı altında incelenmelidir."

Pazar değerinin tanımından ve bu değeri tespit ederken dikkat edilecek unsur olan yararlılık açıklamalarından hareketle konumuz parseller üzerinde analiz yaptığımızda konu parsellere gelecek talebin beklentiye bağlı spekülasyon talep olacağı, kullanım yararlılığından ziyade alım satıma dayalı rant getirisi beklentisi olacağı kanaatine varılmıştır.

Bu nedenle parsellerin Uluslararası Değerleme Metotlarından her hangi birinin değerlemesinin tamamlanmasının mümkün olmayacağı kanaati ile değer tespiti parsellerin Emlak Vergi Beyannamesine esas arsa m2 birim değerleri esas alınmak suretiyle yapılmıştır. (Söz konusu parsellerin tamamı Meltem Sokaktan cephe almakta olup, uygulanan 2011 yılı Sokak m2 birim değeri 1298,13 TL'dir.)

Emlak Vergi Beyannamesine esas arsa m2 birim değerinden %90 oranında iskonto yapılmış ve konumuz parsellerin m2 birim değerleri 130 TL/m2 takdir edilmiştir.

Bu durumda taşınmazların arsa değerleri;

572 Parsel; 6.396 m2 x 130 TL/m2 =	831.480 TL
629 Parsel; 140 m2 x 130 TL/m2 =	18.200 TL
630 Parsel; 369 m2 x 130 TL/m2 =	47.970 TL
631 Parsel; 708 m2 x 130 TL/m2 =	92.040 TL
TOPLAM	= 989.690 TL
DÜZELTİLMİŞ TOPLAM	= 990.000 TL olarak belirlenmiştir.

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. Ancak Yapılaşma izni 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 parsellerin yapılaşma izni bulunmadığından mevcut kullanımı önerilmektedir.

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 taşınmazlar 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

Taşınmazların imar durumları sebebiyle bu değerlendirme çalışmasında herhangi bir yöntem kullanılmamış ve uyumlaştırma ihtiyacı hissedilmemiştir.

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

İmar izni olmayan Parsellerin GYO portföyüne alınmayacağına dair mevzuata rastlanılamamıştır.

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 metotları 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, Levent-Rumelihisarı Mahallesi, 81 Pafta, 981 Ada, 572, 629, 630, 631 parsellerde kayıtlı arsa vasıflı taşınmazların takdir edilen toplam Cari Pazar değeri aşağıda verilmiştir.

Beşiktaş Levent Arsaların tamamının takdir edilen Cari Pazar değeri toplamı;

KDV Hariç : **990.000 TL** (Dokuzyüzdoksanbintürklirası)
KDV Değeri : **178.200 TL** (Yüzyetmişsekizbinikiyüztürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : **1.168.200 TL** (Birmilyonyüztmüsekizbinikiyüztürklirası)

Not: KDV Hariç Değer : 990.000-TL / 1,9012-TL = ~ 520.724-USD

Sigorta Değeri : Yapılaşma olmadığı için sigorta değeri belirtilmemiştir.

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan
Özgür GÜNKAYA
Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401693



Değerlemeyi Yapan
Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400131



Değerlemeyi Kontrol Eden
Ozan FİRUZBAY
Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400209



Şirket Kaşe ve İmzası



EKLER

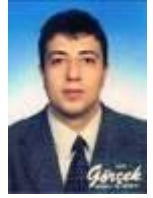
- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri,

Davut CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / 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	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
İnşaat Emlak Müdürlüğü Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Gayrimenkul Eksperti Teknik Müdür	1995 / 1996 1996 / 2005

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Marmara Üni.MS Office Sertifika Programı 1996
- Marmara Üni.lthalat-Ihracat 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 ÖZRAFİOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

Ali OZAN FIRUZBAY

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

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

TC Kimlik No: 15938353074

Mesleği / Unvanı

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



Eğitim

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

Deneyim

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

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

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

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Orta

Kişisel Bilgiler

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

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.11.2004

No : 400209

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

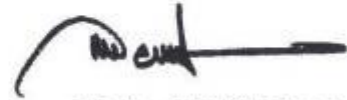
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

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	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş. Geomatics	Değerleme Uzmanı Saha Mühendisi	2006 / Devam ediyor 2005 – 2006

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Autocad

Yabancı Dil Bilgisi

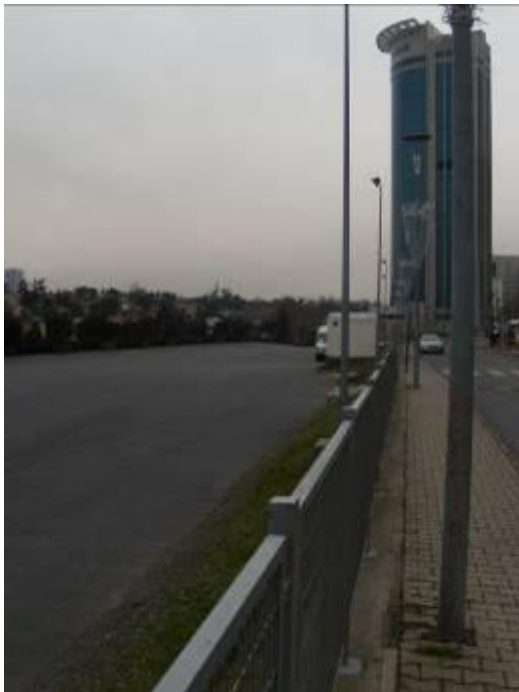
İngilizce Orta

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



TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 916/572			
Zemin No	: 24624134	Yüzölçüm	: 6.396,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Beşiktaş TM					
Mahalle / Köy Adı	: LEVENT Mah.					
Mevkii	: NULL					
Cilt / Sayfa No	: 10 / 962					
Kayıt Durum	: Aktif					

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
55755837	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM	6.396,00	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Hissede) - 11/10/1999 - 4744-	- -

Raporlayan: 5853-Önder Mustafa
ATALAY
Kaydına Dırındır.
22.11.2011



TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 916629
Zemin No	: 26516218	Yüzölçüm	: 140,00 m ²
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Tap. Nitelik	: ARSA
Kırsım Adı	: Beşiktaş TM		
Mahalle / Kty Adı	: RUMELİ HİSARI Mah.		
Mevki	: NULL		
Çiz. / Sayfa No	: 25 / 2665		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	İMAR KANUNUNUN 35 VE 36 MADDESİNE TABİDİR.		-	--
Beyan	BİTİŞİK 662 PARSELİN PARSELASYONUNDA BU PARSELLE TEVHİDİ ŞARTI VARDIR. İNŞAAT YAPILAMAZ.		-	--
Beyan	Diğer (Konusu: KENTSEL SİT ALANI İÇİNDE KALMAK TADIR.) Tarih: - Sayı: -	İSTANBUL İL NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ	18/05/2009 - 6/04	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	EİNEliji No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
00943629	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM	140,00	Kırsım Bilgilerinin Düzeltilmesi (Hissede) - 11/16/1999 - 4744	--

Raporlayan: 5853-Önder Mustafa

ATALAY

Kayıtlı Uzman

20.12.2011



TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 916/630
Zemin No	: 24625495	Yüzölçüm	: 369,00 m2
İl/İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Tap. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Beşiktaş TİC		
Muhalle / Kily Adı	: RUMELİ HİSARİ Mah.		
Mevki	: NULL		
Çık / Sayfa No	: 25 / 2466		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bl	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	İMAR KANUNUN 35 VE 36 MADDESİNE TABİDİR.		-	-
Beyan	Diğer (Kozun: KENTSEL SİT ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: - Sayı: -	İSTANBUL İİ NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ	18/05/2009 - 6424	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
55157902	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM	369,00	Kıy Kitlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Üsüde) - 11/10/1999 - 4744-	- -

Raporlayan: 5853-Önder Mustafa
ATAM
Kayın / Çayın /
22.11.2011



TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 916/631
Zemin No	: 24625495	Yüzölçüm	: 708,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Tap. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Beşiktaş TİM		
Mahalle / Köy Adı	: RUMELİ HISARI Mah.		
Mevki	: NULL		
Cib / Sayfa No	: 25 / 2467		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	İMAR KANUNUNUN 35 VE 36 MADDESİNE TABİDİR.		-	--
Beyan	Dijir (Konusu: KENTSEL SİF ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: - Sıyr: -	İSTANBUL İİ NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ	18/05/2009 - 6424	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliş No	Hisse Payı/Payda	Metrokare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
55752906	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM	708,00	Kıı Kenlik Bilgilerinin Üzneltilmesi: (Hissede) - 11/10/1999 - 4744-	- -

Raporlayan: 5853-Önder Mustafa
ATALA
Kaydına Göre,
22.11.2011

