



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İSTANBUL - EMİNÖNÜ
SİRKECİ BANKA HİZMET BİNASI**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011 / -
Değerleme Konusu	Sirkeci Banka Hizmet Binası Değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Hobyar Mahallesi, Hamidiye Cad. No:5 Sirkeci/Eminönü/Fatih/İstanbul
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 05.12.2011, Rapor Tarihi: 20.12.2011, Rapor No: Öİ280
Değerlemeyi Yapan Uzman	D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Ali Ozan FİRUZBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No:20.12.2011 – Öİ280

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 15 Pafta, 422 Ada, 18 Parsel'de kâin kâgir işhanı vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanımız D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 20.12.2011 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 15 Pafta, 422 Ada, 18 Parsel'de kâin kâgir işhanı vasıflı taşınmazın takdir edilen pazar değerleri ;

KDV Hariç : **27.600.000 TL** (Yirmiyedimilyonaltıyüzbintürklirası)
KDV Değeri : **4.968.000 TL** (Dörtmilyondokuzyüzaltmışsekizbintürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : **32.568.000 TL** (Otuzikimilyonbeşyüzaltmışsekizbintürklirası)

Not: KDV Hariç Değer : 27.600.000-TL / 1,9012-TL = ~ 14.517.000-USD
Sigorta Değeri : 2.973.000-TL / 1,9012-TL = ~ 1.564.000-USD

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU A.Ozan FİRUZBAY

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 A.Ozan FİRUZBAY

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 Öİ280 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor UDES'nda (Uluslararası Değerleme Standartlarında) yer alan ve Formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından belirlenen Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır.

Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporu; Geniş kapsamda verilerin, düşünce tarzının ve bir değer sonucuna varmak için kullanılan analizlerin ayrıntılı tanım ve anlatımlarını içeren format olmakla birlikte bazı detayların çalışma kâğıtları ile desteklendiği değerlendirme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerlendirme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkân tanımaktadır. Ancak uzman bu imkanı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (SPK Lisans No:400131) 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 05.12.2011 olup, değer geçerli olduğu tarih 20.12.2011 'dir.

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

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standardında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değer ; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların

herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

Tanımın Unsurları:

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

Çalışma 4 gün 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 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, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 15 Pafta, 422 Ada, 18 Parsel'de kâin kâgir işhanı vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

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

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

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



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

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşünderiz.

3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)

Gerekli tüm izinler alınmış ve belgeleri bulunmakta olup ilgili bölümlerde detay bilgiler verilecektir.

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

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkul projesinin GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşünderiz.

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

Değerlemesi yapılan proje ile ilgili yapılaşmalar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun'un yürürlüğe girmesinden önce yapılmıştır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

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

Özellikle Marmaray Projesi'nin tamamlanması ile birlikte de bu özelliğini korumasında etken olacaktır. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri

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 Sahaneliği, 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. Asınıfı ofis binalarında genel boşluk oranı yüzde 9.8, B sınıfı ofis binalarında ise yüzde 7.2. dir. MİA sınıfında inşaa edilen ve 2012 yılında kullanıma açılacak çok sayıda ofis projesi mevcut olmakla birlikte yeni projelerin tasarlanmasına da devam edilmektedir. MİA türünde olup da A sınıfında yer alan yapıların ortalama m2 kira fiyatları 20 USD/m2/Ay seviyesinde iken B sınıf ofislerin kira bedelleri 17 USD/m2 civarındadır. MİA dışındaki ofislerin kira ortlamaları 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:

- Değerleme konusu taşınmaz 590.m² alan üzerinde konumlu olup toplam brüt 4.240,75.m² kullanım alanına sahiptir.

- Bina, bodrum, zemin, 6 normal kat ve projesinde penthouse olarak adlandırılan ve mahallinde asansör makine dairesi ve boş oda olarak yer alan katlardan oluşmaktadır.
- Binanın dış cephesi akrilik esaslı + dekoratif malzeme ile kaplıdır.
- Binanın katlara göre alanları aşağıdaki gibidir

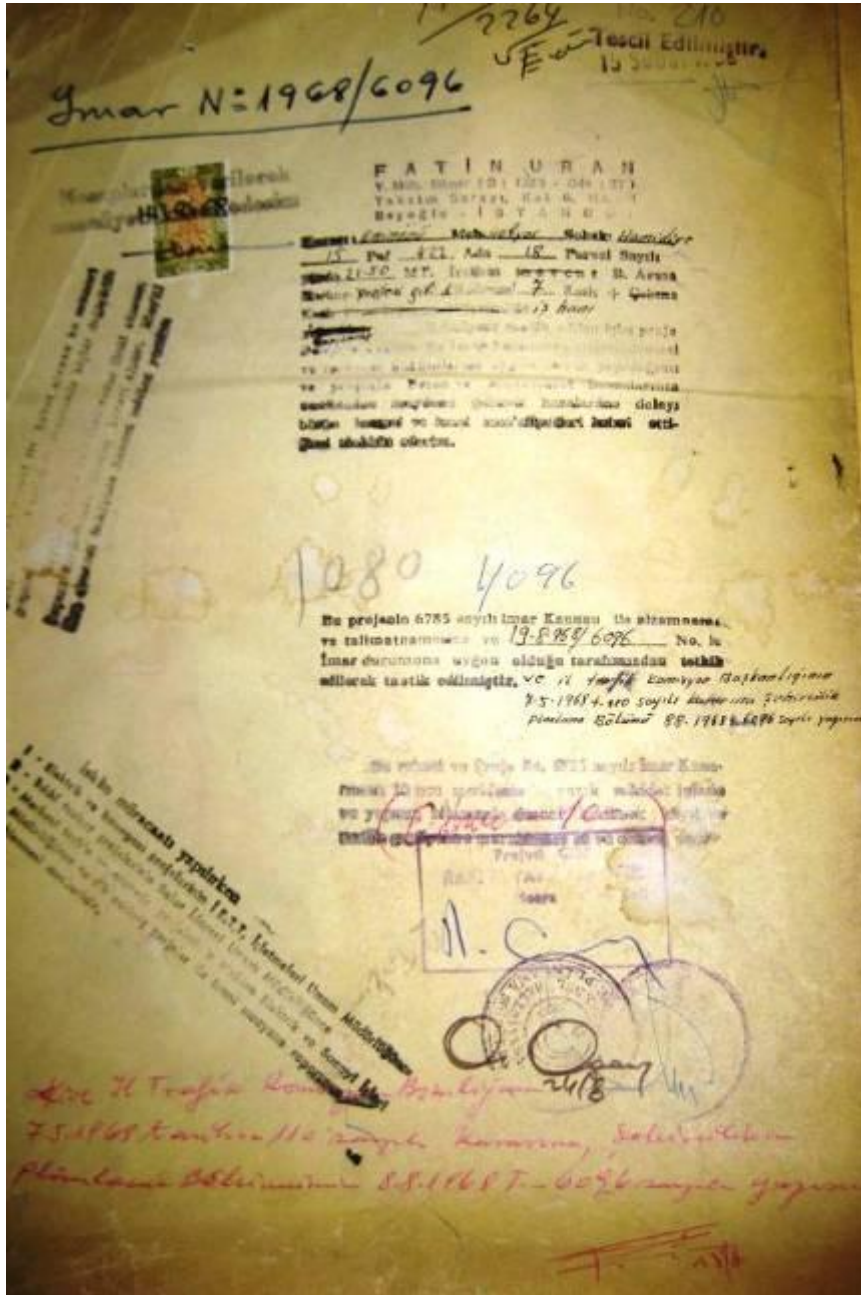
Kat No	Brüt Kullanım Alanı (m ²)
Bodrum	590. m ²
Zemin	550. m ²
1.Normal	550. m ²
2.Normal	496,23. m ²
3.Normal	496,23. m ²
4.Normal	496,23. m ²
5.Normal	496,23. m ²
6.Normal	496,23. m ²
Penthouse	69,60.m ²
Toplam	4.240,75.m²

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

Katların mahallindeki kullanımları ise aşağıdaki gibidir

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

- Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde 27.11.2011 tarihinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ait 15.02.1968 tarih ve 1968/6096 tasdik tarihli mimari proje incelenmiştir. Projesinde de mahallinde olduğu üzere bina bodrum, zemin, 6 normal ve penthouse katından oluşmaktadır. Ayrıca, Dosyasında yer almamakla birlikte malik tarafından tarafımıza sunulan yapı ruhsatında da (24.08.1968 tarihli) bina toplam alanı 4.300.m² alanlıdır. Yine malik tarafından tevdi edilen evraklarda, 29.12.1971 tarihli yapı muayene ve kullanma izni raporu mevcuttur.
- Ayrıca dosyasında, binanın 2002 yılında ciddi tadilat gördüğü ve deprem güçlendirmesi yapıldığı görülmüştür.
- Mimari proje ve ruhsat ile ilgili belgeler aşağıdadır;

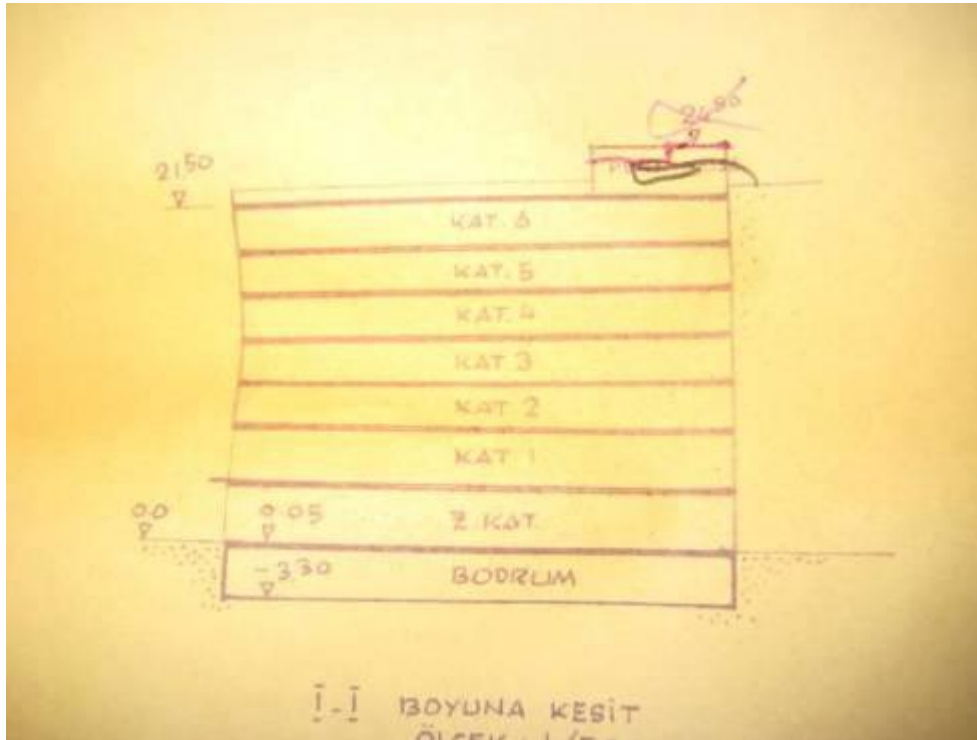


Mimari Proje Ön Kapağı

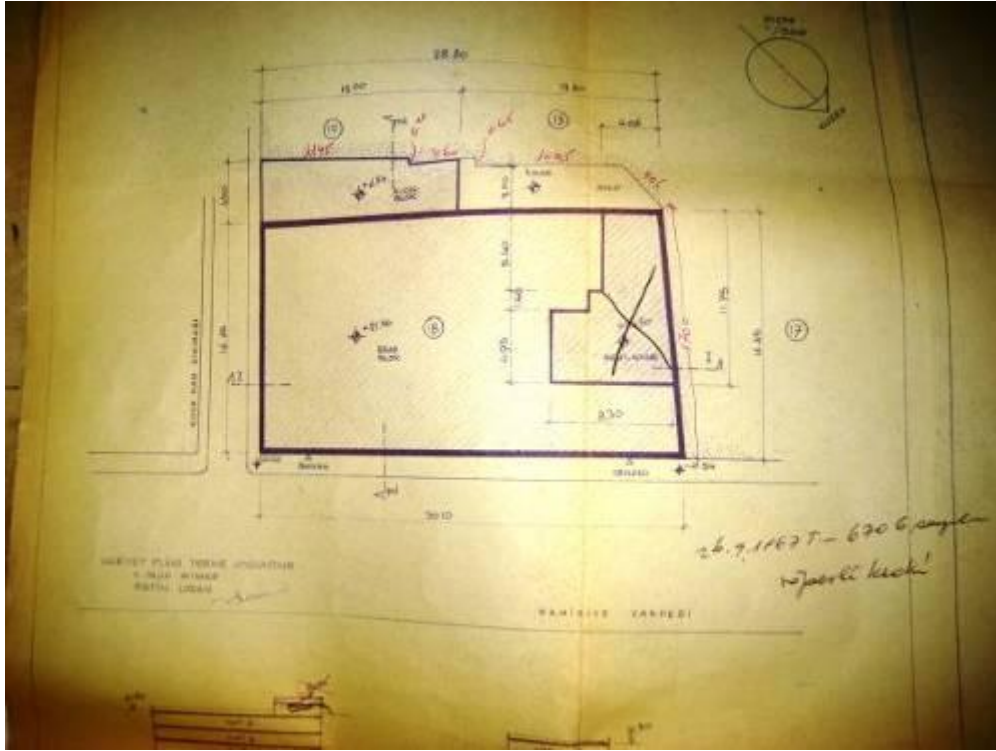
KATLAR	İNŞAAT ALANI
PENT-HOUSE	69.60 m ²
KAT 6	496.23 "
KAT 5	496.23 "
KAT 4	496.23 "
KAT 3	496.23 "
KAT 2	496.23 "
KAT 1	550.00 "
ZEMİN KAT	550.00 "
BODRUM	590.00 m ²
TOPLAM	4 240.75 m ²

İNŞAAT ALANI	4 240.75 m ²
EN BÜYÜK KAT YÜKSEKLİĞİ	3.20 m
EN BÜYÜK SERBEST AÇIKLIK	6.65 m
KAT ADEDİ	8 KAT

Mimari Projedeki Alanları Gösterir Sayfa



Mimari Projedeki Bina Kesiti



Mimari Projedeki Vaziyet Planı

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

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





Su Deposu

:2 adet su deposu mevcuttur



Hidrofor ve Pompalar

:Mevcut



Isıtma-Soęutma Sistemi

:Doęalgaz yakıtlı merkezi sistem ısıtma ve iklimlendirme mevcuttur.



Klima Santralleri

:Teba marka mevcuttur.



**Yangın Tesisatı
Asansörler**

: Mevcuttur.

: 2 adet Schindler marka eski tip asansör mevcuttur.



Otoparklar

: Mevcut değildir.

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

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

İlgili belediyeden şifahi alınan bilgide, uygulamaların durdurulduğu bildirilmiştir.

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı 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-) Mülk, 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 yayılanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

5) Bu rapor '' İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'' nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin yazılı iznine tabidir.

6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- ✓ Merkezi konumu, ticari aks üzerinde bulunması
- ✓ Reklamasyona açık olması
- ✓ Ulaşım imkanlarının iyi oluşu
- ✓ Kullanışlı imkanlar sunabilecek alan ve ölçülerde olması
- ✓ İyi kalite malzeme ve işçilikle dekore edilmiş olması
- ✓ Yapının deprem güçlendirmesinin yapılmış olması
- ✓ Kentin bilinen en eski noktalarından birinde yer alması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Binanın inşa yaşının eski olması
- ✓ Otoparkının olmaması
- ✓ Bölgedeki bazı iş kollarının başka alanlara taşınıyor olması

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme sürecinde; Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ve Gelir Yöntemi, kullanılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.

3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

Emsal 1: Hamidiye Caddesi üzerinde yer alan ancak taşınmaza göre Ankara Caddesine daha uzak konumda 5katlı, toplam 440m² kullanım alanlı bina 2.190.000.TL bedelle satış görmüştür. Tel:02163562020/Emlak Ofisi

Emsal 2: Hüdavendigâr Caddesi üzerinde yer alan 4 katlı toplam 280m² kullanım alanlı bina 2.100.000.TL bedelle satılık. Tel:02163562020/Emlak Ofisi

Emsal 3: Ankara Caddesi üzerinde taşınmaza göre oldukça merkezi konumda yer alan 100m² oturumlu, 11 katlı toplam 1100m² alanlı binanın yakın zamanda 12.250.000.TL bedel ile satış gördüğü bilgisi alınmıştır. Tel:02126322615/Emlak Ofisi

Emsallerin konumu; yapı özelliği, bulunduğu kat, manzarası, yapıda mevcut, otopark ve diğer donatılar, güvenlik, ulaşım kolaylığı, reklamasyon, bina yaşı, alanı, kullanışlılığı, iç ve dış dekorasyon özellikleri ve bunlara benzer kriterler dikkate alınarak yapılan düzeltmeler sonucunda toplam brüt alana uygulanabilecek m² değeri için aşağıdaki karşılaştırma yapılmıştır.

1. Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
2. Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
3. Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa+bina piyasa rayicinin 6.500.TL/m² olduğu kabul edilmiştir.
4. Örnek 1 değerlendirme konusu taşınmazdan %25 daha az değerli Örnek 2 değerlendirme konusu taşınmazdan %15 daha değerli ve Örnek 3 ise %40 daha değerli kabul edilmiştir.
5. Değerlere KDV dâhil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu taşınmazın m² piyasa fiyatının 6.300 TL ile 6.700 TL aralığında olacağı görülmektedir. Bununla beraber, karşılaştırılabilir satış örnekleri için hesaplanan düzeltilmiş satış değerleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın KDV hariç peşin m² satış değerinin 6.500 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Düzeltilmiş Toplam Değer = 4240,75 x 6500 = 27.565.000 TL

4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

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

Konumuz Gayrimenkullerin değerlemesinde bu yöntem piyasaca desteklenmediğinden kullanılmamıştır.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; Gelir yöntemi değerlemenin bir türü olup, Yapılandırmaların bir yıllık gelir beklentisinin piyasadaki türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşılması prosedürüdür. Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir.

Geliri belirleyebilmek için Gayrimenkulün kullanım türü ve bu türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir. Konumuz gayrimenkul ofis türünde kullanıldığı için rapor içeriğinde ayrıca ofis piyasası gelir bakımından analiz edilmiştir.

Kira değer analizine yönelik elde edilen pazara arz edilmiş konumdaki emsal mülklerin özellikleri ve fiyatlarına ilişkin karşılaştırma aşağıdadır.

- 1-) Ankara Caddesi üzerinde yer alan 38m² kullanım alanlı, iki cepheli, her cephesi 2,5m olan dükkan aylık 6000.USD bedel ile kiralık. Tel:0 212 514 01 02
- 2-) Büyük Postane Caddesi üzerinde 12m² giriş, 15m² 2.katı olan, 4m cepheli dükkan 3.500.USD bedel ile kiralık. Tel: 0 212 514 01 02
- 3-) Sirkeci Doğubank İşhanında normal katta yer alan 20m² ofis katı 300TL bedel ile kiralık. Tel: 0 216 386 90 90
- 4-) Sirkeci'de, Aşirefendi Caddesi üzerinde (Büyük Postane Arkasında), 7 katlı, toplam 500.m² alanlı bina için 15.000.TL istenilmektedir. Tel: 0 212 268 67 36
- 5-) Ankara Caddesi üzerinde yer alan binanın 3.katındaki 100 m² ofis aylık 1.900.TL bedel ile kiralık. Tel: 0 212 526 64 47

Bu verilerden hareketle değer tespiti aşağıda tablo halinde yapılmıştır.

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

Projeksiyon İçin Kabul Edilen Veriler

Kiralanabilir Alan	4.240.m ²
Projeksiyon Yıllık Ortalama Enflasyon Oranı	%07
Projeksiyon Yıllık Kira Artış Oranı	%07
Kira Boşluk Oranı	%03
Toplam Kira / Tahsil Edilemeyen Kira Bedeli	%02
Güncel Piyasa verileri dahilinde ortalama m ² kira bedeli	50.TL/m ²
Reel İndirgeme (İskonto) Oranı	%08
Artık Değer Kapitalizasyon Oranı (Kira sonrası kalan tahmini mülk ömrüne göre hesaplanmıştır)	%33

ON YILLIK GELİR-GİDER PROJESİYONU

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kiralanabilir Alan	4240	4240	4240	4240	4240	4240	4240	4240	4240	4240
Doluluk Oranı	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ortalama m2 Kira Değeri	50,00 TL	53,50 TL	57,25 TL	61,25 TL	65,54 TL	70,13 TL	75,04 TL	80,29 TL	85,91 TL	91,92 TL
GELİRLER										
Kira Geliri	2.544.000	2.722.080	2.912.626	3.116.509	3.334.665	3.568.092	3.817.858	4.085.108	4.371.066	4.677.040
Diğer Gelirler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Toplam Gelirler	2.544.000	2.722.080	2.912.626	3.116.509	3.334.665	3.568.092	3.817.858	4.085.108	4.371.066	4.677.040
GİDERLER										
Kira Kayıpları (Boşluk Bedeli)	76.320	81.662	87.379	93.495	100.040	107.043	114.536	122.553	131.132	140.311
Kira Kayıpları (Tahsilat)	50.880	54.442	58.253	62.330	66.693	71.362	76.357	81.702	87.421	93.541
Toplam Giderler	127.200	136.104	145.631	155.825	166.733	178.405	190.893	204.255	218.553	233.852
Net Gelir	2.416.800 TL	2.585.976 TL	2.766.994 TL	2.960.684 TL	3.167.932 TL	3.389.687 TL	3.626.965 TL	3.880.853 TL	4.152.512 TL	4.443.188 TL

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

İndirgeme Oranı :	8,0%
Artık Değer Kapitalizasyon Oranı :	33,0%
Artık Değer (Gelecek Değeri İle) :	13.464.207 TL
Sene	
Yıllık Net Gelir (TL)	
İndirgenmiş Nakit Akım (TL)	
2012	2.416.800
2013	2.585.976
2014	2.766.994
2015	2.960.684
2016	3.167.932
2017	3.389.687
2018	3.626.965
2019	3.880.853
2020	4.152.512
2021	4.443.188
Artık Değer	6.236.533 TL
Toplam Değer	27.704.557 TL

Gelir yaklaşımı dahilinde taşınmazın değeri yuvarlatılmış haliyle 27.705.000.TL tespit edilmiştir.

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.

Mevcut Kullanımı ile konu gayrimenkul etkin kullanımdadır. ,

4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme bir bütün olarak gayrimenkulün tamamı için yapılmıştır.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

Bu değerlendirme, çalışmada;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması ile; 27.565.000 TL,

Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması ile; 27.705.000 TL bulunmuş olup, her iki yöntem sonucu elde edilen değerler birbirine çok yakındır.

Yapılan uzlaştırma sonucunda değer **27.600.000 TL**, olarak tespit edilmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Eksik belge bulunmamaktadır.

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahalle gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz 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; değerlendirme konusu İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 15 Pafta, 422 Ada, 18 Parsel'de kâin kâgir işhanı vasıflı taşınmazın takdir edilen Cari Pazar değeri:

KDV Hariç : 27.600.000 TL (Yirmiyedimilyonaltıyüzbintürklirası)
KDV Değeri : 4.968.000 TL (Dörtmilyondokuzyüztümüşsekizbintürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : 32.568.000 TL (Otuzikimilyonbeşyüztümüşsekizbintürklirası)

Not: KDV Hariç Değer : 27.600.000-TL / 1,9012-TL = ~ 14.517.000-USD
Sigorta Değeri : 2.973.000-TL / 1,9012-TL = ~ 1.564.000-USD

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

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

Değerlemeyi Kontrol Eden
A.Ozan FİRUZBAY
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No400209

Şirket Kaşe ve İmzası

EKLER

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

Davut CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

İş Tel: 0 212 211 24 44

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



TC Kimlik No: 30514843930

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400131)

Eğitim

İstanbul Ataköy Lisesi 1986-1989
Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği 1989-1993

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş. T.Vakıflar Bankası T.A.O İstanbul	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
Bölge Müdürlüğü İnşaat Emlak Müdürlüğü	Gayrimenkul Eksperti	1995 / 1996
Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Teknik Müdür	1996 / 2005

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Marmara Üni.MS Office Sertifika Programı 1996
- Marmara Üni.İthalat-İhracat Sertifika Programı 1995
- Özen dil İngilizce Kursu

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Üst Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 09/08/1971
Doğum Yeri : İstanbul
Ehliyet : B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- TMMOB İnşaat Mühendisliği Odası
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.07.2003

No : 400131

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

Ali OZAN FİRUBAY

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

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

TC Kimlik No: 15938353074



Mesleği / Unvanı

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

Eğitim

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

Deneyim

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

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

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

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Orta

Kişisel Bilgiler

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

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.11.2004

No : 400209

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

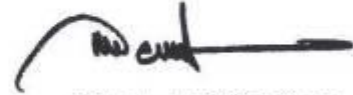
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ali Ozan FİRUZBAY

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Müstüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI







Kasa Dairesinden Görünüm



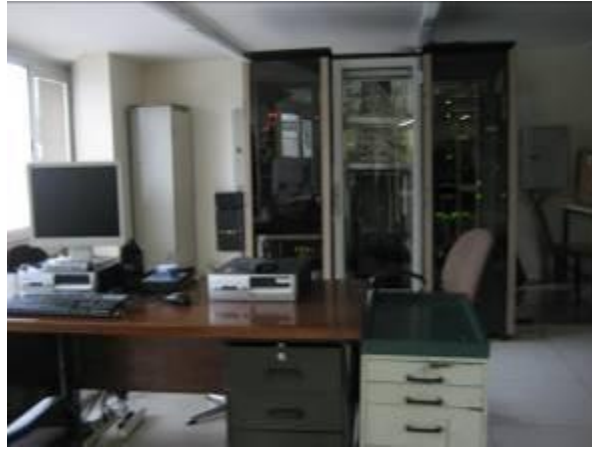
Ofis Alanlarından Görünüm



Şubeden Görünüm



Mutfak ve banyodan görünüm



Bilgi İşlem Birimi



Boş Olan Hacimden Görünümler

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Yerkin Sebebi - Tarih - Yev.
55526480	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.		TAM	590,00	Satış - 15/09/1967 - 5696-	Satış - 18/04/2008 - 3414
63489027	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM	590,00	Satış - 18/04/2008 - 3414-	- -

