



**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**DEĞERLEME RAPORU**

---

**İSTANBUL - ŞİŞLİ  
2 PAFTA 10 ADA 10 PARSEL  
MASLAK PETROL OFİSİ GENEL  
MÜDÜRLÜK BİNASI**

---

<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	14.11.2011 / -
<b>Değerleme Konusu</b>	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Ayazağa mahallesi, 2 Pafta, 10 Ada, 10 Parselde kayıtlı Kargir İşhanının Değerlemesi
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Eski Büyükdere Caddesi No:33-37 Maslak-Şişli/İstanbul
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 01.12.2011, Rapor Tarihi: 20.12.2011, Rapor No: Öİ271
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	Ali Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 20.12.2011 – Öİ271

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 2 Pafta, 10 Ada, 10 parselde kayıtlı Kargir İşhanının Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanımız D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU 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 değerlendirme konusu kargir işhanının tamamının;

**KDV Hariç Cari Pazar Değeri ; 49.000.000.TL** (Kırkdokuzmilyontürklirası)

**KDV Değeri ; 8.820.000 TL** (Sekizmilyonsekiyüzyirmibintürklirası)

**KDV Dahil Cari Pazar Değeri ; 57.820.000 TL** (Elliye dimilyonsekiyüzyirmibintürklirası)

**Not: KDV Hariç Değer : 49.000.000-TL / 1,9012-TL = ~ 25.773.000-USD**

**Sigorta Değeri : 13.674.000-TL / 1,9012-TL = ~ 7.192.000-USD**

olarak tespit ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla

**Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

**D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU A.Ozan FİRUBAY**

## 1- DOğRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve Őahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler geręek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul¼ Őahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte g¼rd¼k ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kiŐisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuğlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koŐullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul¼n m¼lkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliŐtirenlere, m¼lkiyet hakkını elde edeceklere, m¼lk¼ kiralamak isteyenlere bu g¼revle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kiŐilerden g¼ncel veya geleceğe d¼n¼k maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu g¼revle ilgili olarak geliŐtirdięimiz analizler, fikirler ve sonuğları önceden saptanmıŐ sonuğların geliŐtirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu g¼revin tamamlanması için aldığımız ücret;
  - Önceden saptanmıŐ bir değer veya değerin m¼Őterinin amağlarını g¼zeten yön¼n¼n geliŐtirilip 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 değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**D.Cüneyt ÖZRIFAİOğLU**

**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 Kira 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 Öİ271 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1-2 Rapor Türü

Bu raporun türü Anlatı Tarzı Kısıtlı Kira Değerleme Raporu türüdür. Değerleme çalışmasında ve raporun hazırlanmasında UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) ve SPK tebliğlerine uygunluk sağlanmıştır.

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 kağıtları 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 imkan tanımaktadır. Ancak uzman bu imkanı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliği kapsamındadır.

#### 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı A.Ozan Firuzbay (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 Standartında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

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

Pazar Değer ; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değıştirmesi 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 8 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

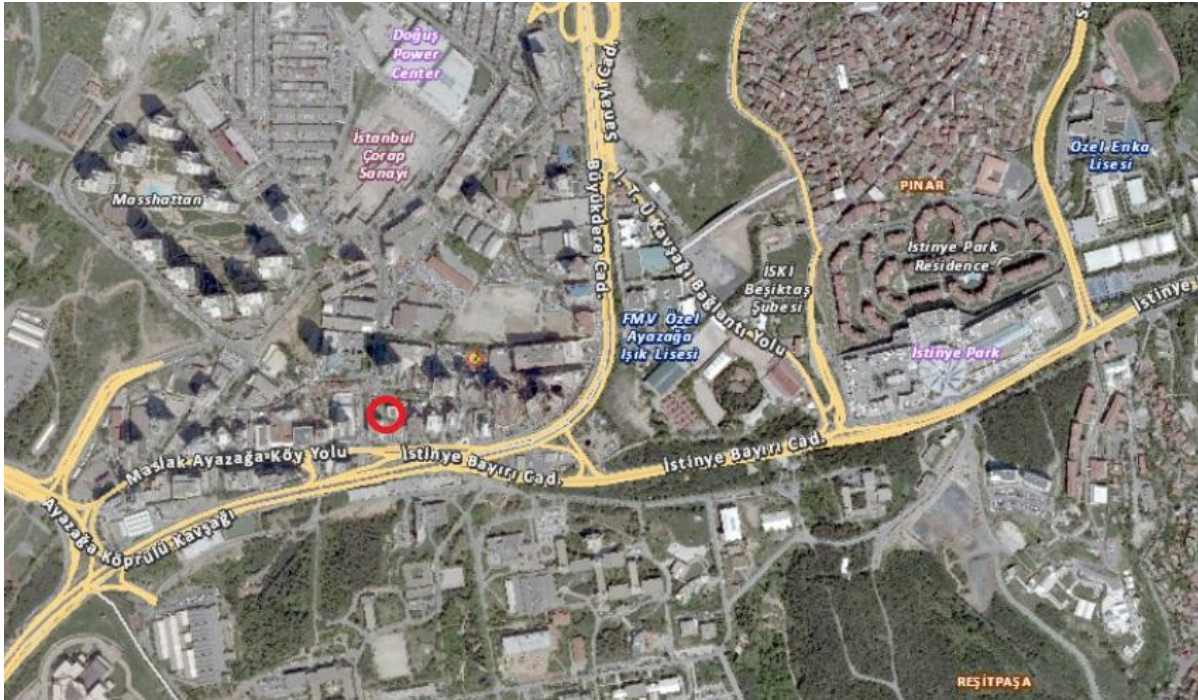
Müşteri, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Ayazağa mahallesi, 2 Pafta, 10 Ada, 10 Parselde kayıtlı Kargir İşhanının Değerlemesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

## BÖLÜM 3

### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

#### 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Şişli İlçesi Ayazağa Mahallesi, Maslak semtinde yer almaktadır. Bölgenin önemli ulaşım akslarından Büyükdere Caddesi'nin Maslak semtine eriştiği kesiminde, Sarıyer istikameti gidiş yönünde yolun solunda, Büyükdere Caddesi ile ona paralel Maslak Ayazağa Köy Yolu vasıtasıyla erişilen taşınmazın, civarı ticaret mıntıkası tarzında gelişme göstermiştir. İ.T.Ü. Maslak Kampüsünün karşı sırasındaki taşınmazın yakın civarında Akbank Binaları, Beybi Giz Plaza mevcut olup, gerek Büyükdere Caddesi ve TEM Bağlantı Yolu, gerekse Maslak-Taksim Metrosuna olan irtibatının rahatlığı ile ön plana çıkmaktadır. Söz konusu mevkiden Levent, Zincirlikuyu, Sarıyer semtlerine irtibat oldukça kolay ve rahattır.



Maslakta Bulunan Plazalar

Diamond of Istanbul	56 kat
Sun Plaza	38 kat
Beybi GIZ Plaza	34 kat
Maslak Towers 1	33 kat
Maslak Towers 10	33 kat
Maslak Towers 2	33 kat
Maslak Towers 3	33 kat
Maslak Towers 4	33 kat
Maslak Towers 5	33 kat
Maslak Towers 6	33 kat
Maslak Towers 7	33 kat
Maslak Towers 8	33 kat
Maslak Towers 9	33 kat
Maslak GIZ Plaza	28 kat
Polaris Plaza	28 kat
Viko giz Plaza	27 kat
Bank Ekspres Tower	27 kat
Spring GIZ Plaza	27 kat
Princess Hotel	27 kat
Iz Giz Plaza	24 kat
Maslak Park Plaza	24 kat
GIZ 2000 Plaza	23 kat
AI Office Building	23 kat
Maslak Business Center	22 kat
Akbank Opr Plazası	22 kat
Dizayn Tower	20 kat
USO Center	20 kat
Nurol Plaza	20 kat
Cengiz Tower	19 kat
Garanti Plaza	18 kat
Ayazaga Trade Center	18 kat
Maslak Plaza	16 kat
POAS Headquarters	15 kat
Özen Business Center II	14 kat
Oyak Bank	13 kat
Opel Plaza	13 kat
Kapital Business Center	12 kat
Ayazaga Toplu Konutlari 1	12 kat
Ayazaga Toplu Konutlari 2	12 kat
Ayazaga Toplu Konutlari 3	12 kat
Ayazaga Toplu Konutlari 4	12 kat
Dogus Group 1	12 kat
Dogus Group 2	12 kat

### 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İstanbul  
İlçesi : Şişli  
Mahallesi : Ayazağa  
Köyü : Büyükdere Caddesi  
Pafta No : 2  
Ada No : 10  
Parsel No : 10  
Alanı : 4.469,5 m2  
Vasfı : Kargir A İşhanı  
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

#### Kat irtifak Listesi:

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI
1	Zemin	1	Büro	50/4219
2	Zemin	2	Büro	50/4219
3	1	3	Büro	122/4219
4	2	4	Büro	122/4219
5	3	5	Büro	122/4219
6	4	6	Büro	122/4219
7	5	7	Büro	122/4219
8	6	8	Büro	122/4219
9	7	9	Büro	122/4219
10	8	10	Büro	122/4219
11	9	11	Büro	122/4219
12	10	12	Büro	122/4219
13	11	13	Büro	122/4219
14	12	14	Çatı Katı Olan Büro	158/4219

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

Gayrimenkulün tapusu mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Plan, proje, ruhsat ve diğer yapılaşmaya yönelik belgeler ve içerikleri hakkında raporumuzun ilerleyen bölümlerinde bilgi verilmiştir.

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

İstanbul ili, Şişli ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemeye göre son üç yıl içerisinde mülkiyet hakkında değişiklik olmamıştır.

Ekte sunulan takyidat yazısından da görüleceği üzere değerlendirme konusu bağımsız bölümler üzerinde müştereken irtifak bölümünde krokide beyannamede gösterildiği üzere İSKİ lehine irtifak hakkı (Başlama tarihi 16.05.1984) ; 16.05.1984/909, şerhler bölümünde İ.Haciz ; 29.09.2004/10746 Amme Alacağı bulunmaktadır.

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

Gayrimenkulde kat mülkiyeti tesis edilmiş olduğundan ve ipotek şerhi bulunmadığından yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Ancak takyidatta yer alan İ.Haciz kaydının detaylı araştırılması gerektiği görüşündeyiz.

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

Gerekli tüm evraklar bulunmakta olup ilgili bölümlerde bilgiler verilecektir.

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

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmamaktadır.

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

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

## **BÖLÜM 4**

### **4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

#### **4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili'nin Avrupa Yakasında, Şişli ilçesi Maslak semtinde, yakın civarı yoğun olarak plazalar tarzında gelişme göstermiş mevkide bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım oldukça kolaydır. Bükdere Caddesi ve bu caddeye paralel uzanan Eski Büyükdere Caddeleri üzerinde, Levent Maslak hattında A sınıfı olarak tanımlanan ve ileri teknoloji kullanılan binaların yapımına 80'li yıllarda başlanmış olup, özellikle TEM Otoyolu'nun Fatih Sultan Mehmet Köprüsü öncesi, kentle son bağlantı noktası olan Maslak çıkışı bu alanın modern iş merkezi olarak gelişimini hızlandırmıştır.

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

A sınıfı iş merkezleri özellikle Gayrettepe, Esentepe, Zincirlikuyu, Levent, Ayazağa ve Maslak semtlerinde hızla artmıştır. Büyük holdinglerin yanı sıra Ziraat Bankası, Yapı Kredi Bankası, İNG Bank ve Garanti Bankası'ndan sonra İş Bankası ile HSBC Bank'ın ve finans kuruluşlarının da genel merkezleri için bu bölgeyi tercih etmeleri, İ.M.K.B. binasının da aksın Maslak ucunda konumlanması, prestijli yer arayışında olan bir çok uluslararası şirketi de bu bölgedeki A sınıfı iş merkezlerine çekmiştir. Taksim-4.Levent-Maslak Metro hattının hizmete girmesi ve Levent-Maslak hattında iki bölge arasındaki mekansal 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 Sahanelığı, Girit adaları ), Sınır Ötesi Hareket ve benzeri politikalar Ülke Ekonomisini ve yatırım kararlarını çok önemli etkileyen olaylar haline almıştır. İtalya ve Yunanistan'ın yaşamakta olduğu mali kriz Euro Bölgesini çok tedirgin etmektedir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Standard and Poor's (S&P), İtalya'nın 'A' olan uzun vadeli kredi notunu bir basamak düşürdü. Not görünümünü 'negatif' olarak belirledi. Karar sonrası euro, dolar karşısında Şubat'tan beri gördüğü en düşük seviyeye geriledi.

Kuruluştan yapılan açıklamada, karara, zayıflayan ekonomik büyüme görünümünü ve hükümetin gayrisafi yurt içi hasılanın (GSYH) yüzde 120'sine ulaşan kamu borcunu azaltamayacağına yönelik endişeleri gerekçe göstererek, ülkenin zayıf ekonomik büyüme görünümünün İtalya'nın mali konsolidasyon programının etkinliğini sınırlayabileceği uyarısında bulundu.

S&P'nin kararının yanı sıra Yunanistan'ın içinde bulunduğu nakit sıkıntısından çıkmaya çalışması ve Avrupa'nın borç krizinin küresel finansal sistemi bankacılık krizine çekeceği endişeleri piyasalarda satışları beraberinde getirdi.

Euro, dolar karşısında düşerek 1.3610 seviyesine kadar geriledi.

Türkiye'de de pariteye bağlı olarak kurda değişkenlik yaşanmakta ve dolar, TL karşısında 1.85 seviyesine yakın seyrediyor. Euro da çok hafif bir yükselişle 2.46'nın hemen üzerinde işlem görüyor.

Bu gelişmelere bağlı olarak yurt içinde yatırımlarda ertelenme kararları gelmektedir.

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

Bunun üzerine kaçınılmaz olarak da ekonomi yönetiminin "kriz kapıda, paranızı harcamayın" türündeki 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 sınıfı ofislerin kira bedelleri 17 USD/m2 civarındadır. MİA dışındaki ofislerin kira ortamları ise 15 USD/m2 /ay civarındadır.

#### **4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler**

Değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör yoktur.

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

- Maslak binası 4.469,5 m2 alan üzerinde konumlu olup toplam brüt 13.211 m2 kullanım alanına sahiptir.
- Maslak binası 3 bodrum, zemin, 12 normal, çatı kattan oluşmaktadır.
- Halen kiralanmak suretiyle Petrol Ofisi Genel Müdürlük Binası ve zemin katta İş Bankası Şube Lokali olarak kullanılmaktadır.
- Tüm normal kat ofis bölümlerinde yükseltilmiş döşeme kullanılmış, tavanlar ise fasarit şeklinde geçilmiştir. Islak hacimler ve asansör kovanında zeminler mermer kaplıdır. Ofislerde kullanım amacına uygun şekilde bazı katlarda seperatörlerle muhtelif bölümler oluşturulmuştur. Tüm pencere doğramaları çift camlı alüminyumdur. Zemin katta giriş güvenlik ve Banka şube lokali, 1. Bodrum katta konferans salonu ve yemekhane, 2. Bodrum katta teknik ofis katı, 3. Bodrum katta ise teknik hacimler bulunmaktadır. Bu katlarda da kullanım amacına uygun malzemeler uygulanmıştır.
- Binanın dış cepheleri, prekast unsurlarla zenginleştirilmiş brüt betondur.
- Kat alanları aşağıdaki gibidir;

Kat No	Brüt Kullanım Alanı (m2)
3. Bodrum	777
2. Bodrum	777
1. Bodrum	777
Zemin Kat	777
1. Kat	777
2. Kat	777
3. Kat	777
4. Kat	777
5. Kat	777
6. Kat	777
7. Kat	777
8. Kat	777
9. Kat	777
10. Kat	777
11. Kat	777
12. Kat	777
Çatı Kat(Kapalı)	246
Çatı Kat (Açık)	530
<b>Toplam</b>	<b>13.211</b>

- Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan şifai incelemede değerlendirme konusu taşınmazın dosyasına erişilememiştir. Ayrıca yine Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan şifai incelemede taşınmazın bulunduğu bölgenin imar planları mahkeme kararı ile iptal edildiği dolayısıyla imar durumunun halen belirsiz olduğu tespit edilmiştir.
- Şişli Tapu Sicil Müdürlüğünde incelenen tasdikli mimari projede yukarıdaki alan bilgileri teyit edilmiştir.

#### **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 değerlendirme yapılmıştır.

İnşaat ve tesisata ilişkin bilgiler aşağıdadır.



<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Jeneratör</b>	: 1 adet 315 kva
<b>Su Deposu</b>	: 3. Bodrum katta 70 tonluk betonarme su deposu, ayrıca arka bahçede 110 tonluk yedek kullanma suyu deposu,
<b>Hidrofor ve Pompalar</b>	: 3 adet (Multi 3 Wilocoe marka hidrofor, 2 adet yangın suyu pompası )
<b>Isıtma-Soğutma Sistemi</b>	: Alarko marka fancoiller ile ısıtılıp soğutulmaktadır.
<b>Sıcak Su Kazanları</b>	: 2 adet İskoç tipi kazan (doğalgaz yakıtlı), üzerinde Alarko Alpo AG5Z-375 doğal gaz brulörü mevcuttur. Isıtma tesisatı suyu 4 adet Alarko Alpom marka sirkülasyon pompası ile sisteme dağıtılmaktadır.
<b>Chiller Grubu</b>	: 3 adet Alarko marka
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Tüm alanlarda yangın alarmı, duman dedektörleri, tüplü yangın dolapları, otoparkta sprinkler tesisatı olup, 1 adet çelik döner tip yangın merdiveni mevcuttur.
<b>Asansörler</b>	: Binada 4 adet asansör bulunmaktadır. Bunlardan 3 tanesi 750 kg kapasiteli 1,6 m/sn hızına sahip Otis marka müşteri, 1 adet 1 m/sn hız ve 320 kg kapasiteli servis asansörüdür.
<b>Telekomünikasyon Sistemi</b>	: Telefon hatları için T. Telecom'dan 4x100 çift bakır kablolu hat çekilmiştir.
<b>Güvenlik Sistemi</b>	: Binaların güvenliği CCTV sistemi, ve metal dedektörü ile proximity kartlı turnike geçiş sistemi ve 24 saat görev yapan güvenlik elemanları ile sağlanmaktadır.

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

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

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği

veya yenilenebileceği varsayılmıştır.

10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.

11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.

2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.

3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)

4-) Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

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

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

## **4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler**

### **4-7-1 Olumlu Faktörler**

\*Merkezi konumu, ticari aks üzerinde bulunması

\*Reklamasyona açık olması

\*Ulaşım imkanlarının iyi oluşu

\*Kullanışlı imkanlar sunabilecek alan ve ölçülerde olması

\*İnşa tarihi göz önünde tutulduğunda iyi kalite malzeme ve işçilikle inşa ve dekore edilmiş olması

\*Üst katlardan panoramik Boğaz ve şehir manzarasını alabilmesi

### **4-7-2 Olumsuz Faktörler**

\*Gayrimenkulün komple kiralmasına ya da satılmasına yönelik gelebilecek tekliflerin kısıtlı olması,

\*Ekonominin canlılığının az oluşu,

\*Yabancıardan gelecek taleplerde kendi ülkelerinde yaşanan krizin negatif etkisinin sürüyor olması

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

Bu değerlendirme sürecinde;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ve Gelir Yöntemi, kullanılmıştır.

#### **4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,**

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

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

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

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

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

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta, A sınıfı plazada, ara katta, dekorasyonlu 250 m<sup>2</sup> ofis için 1.100.000 \$ talep edilmektedir.

TEL: 0212 3283562

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta, A sınıfı plazada, giriş katta, dekorasyonlu 400 m<sup>2</sup> ofis için 1.700.000 \$ talep edilmektedir.

TEL: 0212 3283562

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta, A sınıfı plazada, giriş katta, 150 m<sup>2</sup> ofis için 700.000 \$ talep edilmektedir.

TEL: 0212 3283562

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta, A sınıfı plazada, giriş katta konumlu 900 m<sup>2</sup> ofis için 3.250.000 \$ talep edilmektedir.

TEL: 0212 2685373

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta, A sınıfı plazada, giriş katta konumlu 500 m<sup>2</sup> dükkan için 2.750.000 \$ talep edilmektedir.

TEL: 0212 2740350

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta, A sınıfı plazada, ara katta, 250 m<sup>2</sup> ofis için 1.250.000 \$ talep edilmektedir.

TEL: 0212 2802727

Emsal 7: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta, A sınıfı plazada, ara katta konumlu 3.000 m<sup>2</sup> ofis için 10.500.000 \$ talep edilmektedir.

TEL: 05322464777

Emsal 8: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta, A sınıfı plazada, ara katta konumlu 250 m<sup>2</sup> ofis için 1.390.000 \$ talep edilmektedir.

TEL: 05322464777

Emsallerin konumu; yapı özelliği, bulunduğu kat, manzarası, yapıda mevcut, otopark ve diğer donatılar, güvenlik, ulaşım kolaylığı, reklamasyon, bina yaşı, alanı, kullanılabilirliği, iç ve dış dekorasyon özellikleri ve bunlara benzer kriterler dikkate alınarak yapılan

düzeltilmeler sonucunda toprak üstü kiralanabilir alanlara uygulanabilecek m2 değerleri en iyi ofis katı için 5.000 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

Bu durum aynı zamanda tablo ile desteklendiğinde;

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Kira Fiyatı	?	19.000.000,-TL	1.390.000,-TL	5.850.000,-TL
Kira Tarihi	Aralık 2010	Aralık 2011	Aralık 2011	Aralık 2011
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0	0	0
Büronun Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	777	3.000	250	900
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		-13.626.990	3.230.510	-753.990
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	Orta	İyi Üstü	İyi	İyi
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		-1.230.250	-864.024	-1.010.100
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		-14.857.240	2.366.486	-1.764.090
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri ( TL )		4.142.760	3.756.486	4.085.910
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri ( TL )		5.331	4.834	5.258

**Direk Kiraların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller**

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa+bina piyasa rayicinin 6.130 TL/m<sup>2</sup> olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmaz, Örnek 1 %25, örnek 2 %20 ve örnek 3 %20 daha az değerli kabul edilmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu büronun m2 piyasa fiyatının 4.834 TL ile 5.331 TL aralığında olacağı görülmektedir. Bununla beraber, karşılaştırılabilir satış örnekleri için hesaplanan düzeltilmiş satış değerleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın kdv hariç peşin m2 satış değerinin 5.000 TL/m2 olabileceği kanaatine varılmıştır.

Zemin katın değerlemesinde ise en iyi ofis m2 değerinin 1,5 katı alınıp en iyi b.bölümün m2 birim değeri bulunmuştur. Bu durumda kat ve şerefiyeler dikkate alındığında bağımsız bölüm değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Bu sonuca ulaşılmasında tüm

bu verilerin yanında gerek bölge emlakçılarından elde edilen bilgiler ve gerekse geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

Bu tespitlerden hareketle oluşturulan değer tablosu aşağıda sunulmuştur.

SIRA NO	KAT NO	B. BÖLÜM NO	ALANI (M2)	BİRİM FİYAT (TL/M2)	DEĞER (TL)
1	Zemin	1	388	7.500	2.910.000
2	Zemin	2	388	7.500	2.910.000
3	1	3	777	4.500	3.496.500
4	2	4	777	4.500	3.496.500
5	3	5	777	4.500	3.496.500
6	4	6	777	4.500	3.496.500
7	5	7	777	4.500	3.496.500
8	6	8	777	4.500	3.496.500
9	7	9	777	5.000	3.885.000
10	8	10	777	5.000	3.885.000
11	9	11	777	5.000	3.885.000
12	10	12	777	5.000	3.885.000
13	11	13	777	5.000	3.885.000
14	12	14	1.023	5.000	5.115.000
			10.348		51.339.000
					51.300.000

Düzeltilmiş Toplam Değer = 51.300.000 TL

#### 4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

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

Konumuz Gayrimenkullerin değerlemesinde bu yöntem piyasaca desteklenmediğinden kullanılmamıştır.

#### 4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

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

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

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

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

-) Maslak'ta A sınıfı plazada, ara katta 2500 m<sup>2</sup> alanlı dekorasyonlu ofis için 5.000 \$/ay talep edilmektedir.

Tel: 0212 3283562

-) Maslak'ta A sınıfı plazada, giriş katta 400 m<sup>2</sup> alanlı ofis için 5.000 \$/ay talep edilmektedir.

Tel: 0212 3283562

-) Maslak'ta A sınıfı plazada, giriş katta, 400 m<sup>2</sup> alanlı dükkan için 1.000 \$/ay talep edilmektedir.

Tel: 0532 2464777

-) Maslak'ta taşınmaza göre çok daha iyi nitelikteki Park Plaza'da, ara katta, 180 m<sup>2</sup> alanlı ofis için 4.500 \$/ay talep edilmektedir.

Tel: 0212 3524565

-) Maslak'ta A sınıfı plazada, ara katta, 225 m<sup>2</sup> alanlı mobilyalı ofis için 5.000 \$/ay talep edilmektedir.

Tel: 0212 2906450

Değer tespiti aşağıda tablo halinde yapılmıştır.

#### GELİR YÖNTEMLİ DEĞER TESPİTİ

VERİLER	
Kullanım Türü	Ofis
Yapı Türü	B Sınıf Plaza
Kiralanabilir Alanlar	10.348
Kapitalizasyon Oranı	0,091
HESAPLAMALAR	
Toplam Kiralanabilir Alan	10.348
Aylık Bütüt Toplam Kira bedeli TL	360.000
Kira Kayıpları % 5	18.000
Kiralayamama % 3	10.800
Topluyamama %2	7.200
Mülk Giderleri % 2	7.200
Aylık Net Toplam Kira Bedeli TL	334.800
Yıllık Net Toplam Kira Bedeli TL	4.017.600
Gayrimenkul Değeri TL	44.149.450
<b>Düzeltilmiş Gayrimenkul Değeri TL</b>	<b>44.150.000</b>

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

Değerlemede kullanılmamıştır.

#### **4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Gayrimenkulün Tapu Fotokopileri elde edilmiş ve raporumuzun ekinde sunulmuştur. Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

#### **4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal Olarak Mümkün ,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği ,
- Finansal olarak yapılabilir
- En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Konu mülklerin piyasa değerlendirme talebi malik konumunda olan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.den gelmiştir. Bu nedenle en iyi kullanım mevcut kullanımı olacağından bu konu ile ilgili yorumda bulunulmamıştır.

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

#### **4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme bağımsız bölüm bazlı olarak yapılmış ayrıntısı yukarıda sunulmuştur.

### **BÖLÜM 5**

#### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

#### **5-1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Bu değerlendirme, çalışmasında;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması;51.300.000 TL,

Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması;44.150.000 TL bulunmuştur.

Yapılan uzlaştırma sonucunda değer **49.000.000 TL**, olarak tespit edilmiştir.

## 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

## 5-3 Yasal 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

Bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 6

### 6- SONUÇ

#### 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor ; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

#### 6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 20.12.2011 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda değerlendirme konusu kargir işhanının tamamının;

**KDV Hariç Cari Pazar Değeri ; 49.000.000.TL** (Kırkdokuzmilyon Türk Lirası)

**KDV Değeri ; 8.820.000 TL** (Sekizmilyonsekizyüzyirmibintürk Lirası)

**KDV Dahil Cari Pazar Değeri ; 57.820.000 TL** (Elliymilyonsekizyüzyirmibintürk Lirası)

**Not: KDV Hariç Değer : 49.000.000-TL / 1,9012-TL = ~ 25.773.000-USD**

**Sigorta Değeri : 13.674.000-TL / 1,9012-TL = ~ 7.192.000-USD**

olarak tespit 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 FİRUBAY**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:400209



Şirket KaŐe ve İmzası



## EKLER

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