



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İSTANBUL - BEŞİKTAŞ
LEVENT ARSALAR**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İŐ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012 / -
Değerleme Konusu	Beşiktaş Levent Arsalar Değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Lale Zade Sokak, İŐ Kuleleri KarŐısı 4.Levent-Beşiktaş/İstanbul
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 10.12.2012, Rapor Tarihi: 17.12.2012, Rapor No: Öİ255
Değerlemeyi Yapan Uzman	D.Cüneyt ÖZİRİFAİOğLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı) A.Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Deę. Uzmanı	Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Ő.Selda AKAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Rapor

Referans No: 17.12.2012 – Öİ255

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 Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 17.12.2012 tarihi itibariyle, 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 : 1.090.000 TL (Birmilyondoksanbintürklirası)
KDV Değeri : 196.200 TL (Yüzdoksanaltıbinikiyüztürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer :1.286.200 TL (Birmilyonikiyüzseksenaltıbinikiyüztürklirası)

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 edeceklerle, 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 gelmesikonularına 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 ÖZİRİFAİOĞLU A.Ozan FİRUBAY

Deniz ARSLAN

S.Selda AKAY

Gökhan ÇEBİ

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 17.12.2012 Tarihinde Öİ255 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 A.Ozan FİRUZBAY (SPK Lisans No: 400209) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Deniz ARSLAN (SPK Lisans No: 400203), S.Selda AKAY (SPK Lisans No: 400326) ve Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No: 400132) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 10.12.2012 olup, değer geçerli olduğu tarih 17.12.2012 '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 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 7 gün sürmüştür olup, yürürlüğe giriş tarihi 17.12.2012 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 27.09.2012 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, Çıkarılmış 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

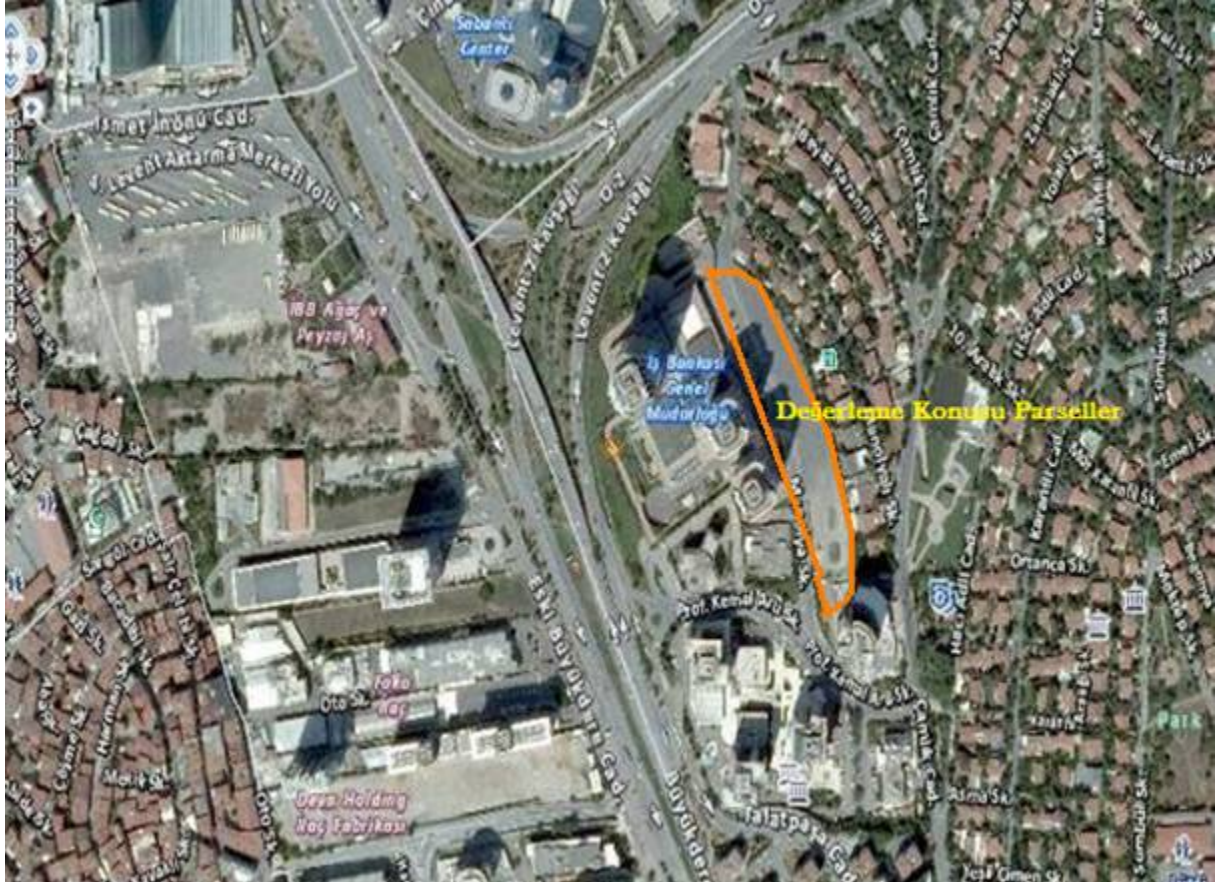
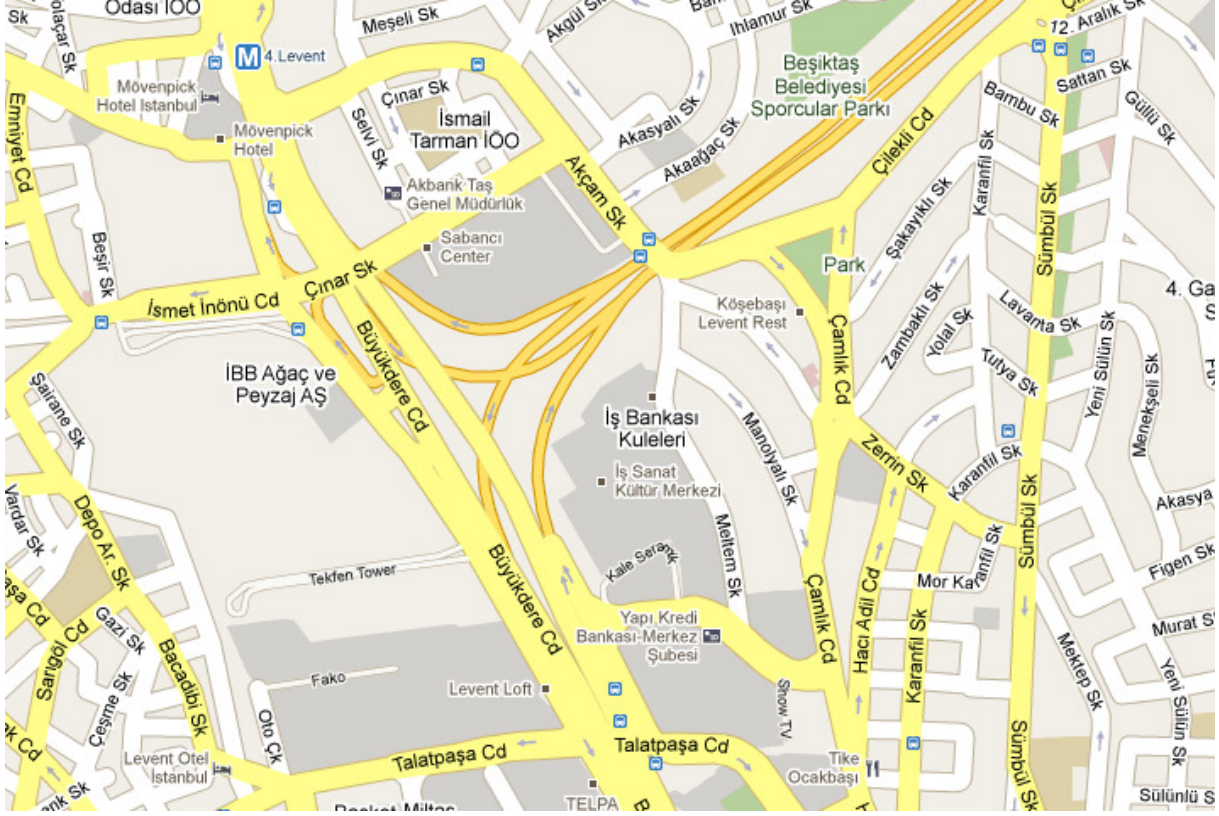
Müşteri, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent-Rumelihisarı Mahallesi, 81 Pafta, 981 Ada, 572, 629, 630, 631 parsellerde kayıtlı arsa vasıflı taşınmazların Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

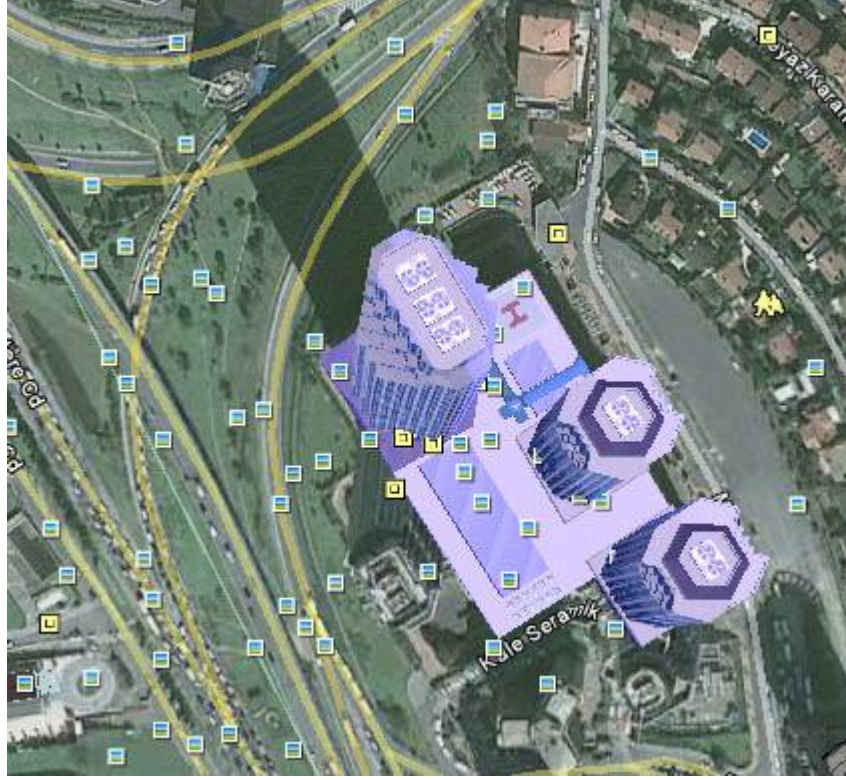
BÖLÜM 3

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 mıntıkası 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 mevkiiden 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 Parsel; İl Kültür Md.'nün 25.06.1996 tarih 96/271-05448 nolu yazısı dosyasındadır. 12.08.1996/1020
-) 629 Parsel; Bitişik 662 nolu parselin parselasyonunda bu parselle tevhit şartı vardır, İnşaat yapılamaz.
-) 629, 630, 631 nolu parseller üzerinde müştereken; İmar kanununun 35 ve 36. Maddelerine tabidir,
-) 572, 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 görüşünderiz. Taşınmazların imar durumları nedeniyle piyasadandan 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, Salıpaazarı, Şişhane gibi semtler ulaşım ve otopark sorunu nedeniyle önemini yitirken, Levent – Maslak hattı Türkiye ekonomisine yön veren büyük sanayi ve finans kuruluşlarının yer aldığı A sınıfı iş merkezleri ile dikkati çeker hale gelmiştir.

A sınıfı iş merkezleri özellikle Gayrettepe, Esentepe, Zincirlikuyu, Levent, Ayazağa ve Maslak semtlerinde hızla artmıştır. Büyük holdinglerin yanı sıra 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

Genel Ekonomik Durum:

Rapor tarihimiz itibariyle GSMH büyümeye devam etmektedir. Ekonomik parametreler olumlu grafik izlemektedir. Ancak önceki iki yılı oranla büyüme rakamlarında küçülmeler izlenmektedir. 2012 yılının ilk çeyreğinde %3,5, ikinci çeyrekte ise % 3 civarında büyüme gerçekleştirilebilmiştir. Yılın ikinci yarısında da büyümenin aynı ivme ile devam edeceği tahmin edilmektedir.

17.9.2012 tarihinde Merkez Bankası faiz koridorunun üst bandını 150 baz puan indirdi. Banka, gecelik borç verme faiz oranını yüzde 11,5'dan 10'a indirdi. Banka 1 haftalık

repo faiz oranını yüzde 5,75'te, gecelik borçlanma faiz oranını yüzde 5 olarak bıraktı. Banka, geç likidite borç verme faiz oranını yüzde 14,50'den 13'e düşürdü.

Ayrıca Alınana kararda : "Enerji fiyatlarındaki artışlar ve enflasyonun bir süre daha hedefin üzerinde seyredecek olması fiyatlandırma davranışlarına dair temkinli bir duruş gerektirmektedir. Kurul, enflasyondaki düşüşün yılın son çeyreğinde belirginleşeceğini tahmin etmektedir. Alınan tedbirlerin krediler, yurt içi talep ve enflasyon beklentileri üzerindeki etkileri dikkatle takip edilecek." denilmektedir.

Bu gelişmeler yüksek faiz oranı sıkı para politikası uygulamasından vazgeçildi olarak algılandı ve ilk tepki bankaların konut ve tüketici kredi faiz oranlarında indirim gitmesi ile başladı. Piyasa bu indirime cevabı hemen verdi ver konut kredi taleplerinde % 10 luk bir artış yaşandı.

Bu genişlemenin kurumsal kredilerde de yaşanacağı tahmin edilmektedir.

Türkiye kişi başı özel tüketim harcamalarının 2011 yılında 7.350 USD'a ulaşmış olup, 2015 yılına kadar bu rakamın 10.000 USD'na yaklaşacağı tahmin edilmektedir.

Konut Sektörü:

Gayrimenkul piyasasının en önemli argümanı olan banka faiz oraları % 1 in üzerinde kalmaya devam etti ve sıkı maliye politikasının da etkisi ile bankaların konut kredisi büyümesini sınırlama getirdi. 2011 yılında %20 büyüyen konut kredileri, 2011'in ikinci yarısından bu yana azalan bir eğilimle büyümesini devam ettirdi.

Türkiye Bankalar Birliğinin hazırlayıp kamuya sunduğu İstatistik Raporlarından "Türkiye Bankalar Birliği Üyesi bankalardan tüketici kredisi kullandıran 35 bankanın istatistiki bilgileri içeren ve bankaların dönem içindeki gelişmelerini izlemeyi amaçlayan Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Haziran 2012 dönemi Raporu"'ndan alıntılarımız aşağıdadır.

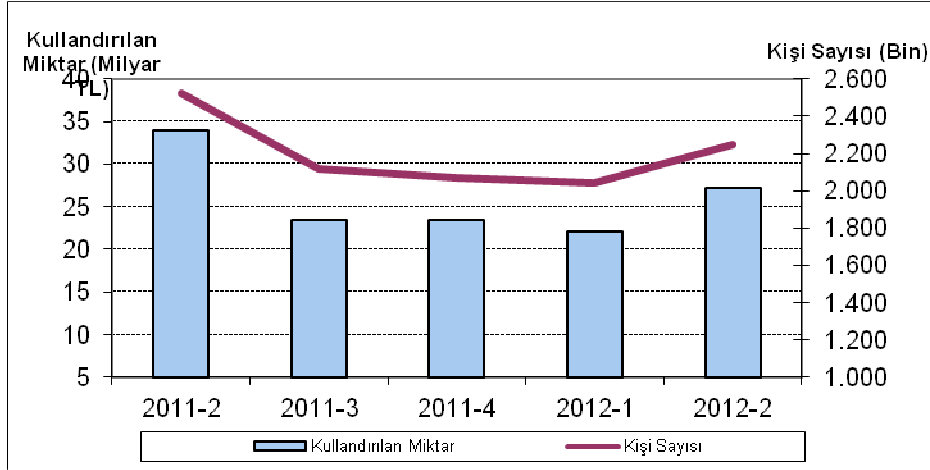
Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri (Haziran 2012)

Tüketici kredisi ve konut kredisi kullanan toplam kişi sayısı 13.231.015 kişiye, kredi miktarı ise 168,7 milyar TL'ye ulaştı.

Kullandırılan Miktar ve Kişi Sayısı

Nisan-Haziran 2012 döneminde 2.250.672 kişiye, 27,2 milyar TL tutarında tüketici kredisi ve konut kredisi kullandırılmıştır. Kredi kullanan kişi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 11 oranında azalırken, bir önceki üç aylık döneme göre ise yüzde 10 oranında artmıştır. Aynı dönemde kullandırılan kredi miktarı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 20 oranında küçülürken, bir önceki üç aylık döneme göre ise yüzde 23 oranında büyümüştür.

Kullandırılan Kredi Miktarı ve Kişi Sayısı (Dönemsel)



Perakende (AVM) Sektörü

Perakende sektörüne baktığımızda Ekonomi Bakanlığı ile Bilim, Teknoloji ve Sanayi Bakanlığı verilerine göre, 2012 yılının haziran ayı itibariyle Türkiye genelindeki AVM sayısı 309'a ulaştı. Kapalı alan büyüklüğü 8 milyon m²'yi buldu. Türkiye'nin 81 ilinden 23'ünde henüz AVM bulunmamaktadır. Bu durum sektörün genişlemesini sürdüreceğini göstermektedir.

Yılın ilk altı aylık döneminde 15 yeni AVM açılışı yapıldı. Yılın son çeyreğinde ve 2013 yılında hizmete girmesi planlanan yaklaşık 50 AVM projesi bulunuyor. Türk Müteşebbislerinin yurt dışında 150 civarında AVM Projesi'ni bitirmeye çalıştığı gelen bilgiler arasında.

Ekonomi yetkilileri her ay en az 3 AVM'nin hizmete girmesini belediklerini bildirdiler. Türk firmalarının AVM açmayı planladığı ülkelerin başında ise Rusya, Libya, İran, Irak, KKTC, Suudi Arabistan geliyor.

Türkiye'de halen faaliyette bulunan 309 AVM'nin yatırım büyüklüğü 35 milyar dolara ulaştı. Söz konusu sermayenin 12 milyar dolarlık kısmı ise yabancıların yatırımlarından oluşuyor. Türkiye'deki AVM'lere yabancı sermayeden yoğun ilgi var ve özellikle Körfez sermayesinin AVM'lere ortak olmak için yoğun çaba harcadığını izlenmektedir.

Perakende sektöründe bölgesel alışveriş merkezleri en büyük paya sahip ve sektörden aldıkları pay %65 ler seviyesindedir. Outletlerin aldıkları pay toplamı ise % 20 ler seviyesindedir. AVM sayısı ve alan büyüklüğü bakımından İstanbul, Ankara, Bursa ve İzmir ön sıralarda yer almaktadır.

Türkiye Perakende sektöründe kiralanabilir alan büyüklüğü ortalaması 110 m²/1.000 Kişi ye ulaşmış olup, Ankara 253 m²/1.000 kişi ile lider olup, İstanbul 230 m²/1.000 kişi ile ikinci konumdadır.

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği'nin verilerine göre, yılın ilk yarısında alışveriş merkezlerinin toplam ciroları yüzde 15 oranında artarak 23 milyar liraya ulaştı. Yıl sonunda 50 milyar liralık ciroya ulaşılması hedeflenmektedir.

Ofis Piyasası;

İstanbul'daki ofis stoku 2012 yılı Eylül Ayı sonu itibariyle yaklaşık 1,5 milyon metrekareye B sınıfı ofis stoku ise 720. bin metrekareye ulaştı.

2012 yılında genel olarak kira rakamlarında önemli değişiklikler yaşanmadı. Avrupa yakası için ortalama 28 USD/m² iken Asya Yakasında 21 USD/M² seviyesine gelmiştir.

Avrupa Yakası A sınıfı boşluk oranları; % 10 dur.

Asya Yakası A sınıfı boşluk oranları; % 24 ler seviyesindedir. Bu oranın yüksek olma sebebi stoğa yeni giren ofis alanlarının yüksek olmasıdır.

Uluslar Arası Sermaye Girişi Ve Uluslar Arası Firma Kuruluşları;

Ekonomi Bakanlığı, 2012 yılı Eylül Ayı sonunda uluslararası doğrudan yatırım girişini 10.584.000.000 USD olarak açıkladı.

Hazine Müsteşarlığı'ndan derlediği verilere göre, Türkiye'de faaliyet gösteren yabancı şirket sayısı, son 5 yılda 2 kattan fazla artış gösterdi. 1954-2004 yılları arasında 8.192 yabancı şirket faaliyet gösterirken, bu sayı 2005 yılında 10.743'e, 2006 yılında 13.818'e, 2007 yılında 17.348'e, 2008 yılında 20.685'e, 2009 yılında 23.672'e, 2010 yılında 25.055'e ve 2012 yılı Ekim sonunda ise 31.154'e ulaştı.

Ekonomi Bakanlığı da toplamda 31.154 uluslararası sermayeli şirketin Türkiye'de faaliyette bulunduğu açıklanırken, bu şirketlerin, başta toptan ve perakende ticaret olmak üzere, imalat sanayi, gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri sektörlerinde faaliyette buldukları kayda alındı. İmalat sanayisindeki uluslararası sermayeli şirketlerde kimyasal madde ve ürünleri imalatı birinci sırada yer alırken, bunu gıda ürünleri, içecek ve tütün imalatı ve tekstil ürünleri imalatı izledi.

Uluslararası sermayeli şirketin ülke gruplarına göre dağılımına bakıldığında ise AB ülkeleri ortaklık girişim sayısı 16.000 ile birinci sırada yer aldı."

Uluslararası sermayeli şirketlerin içinde Almanya 4 bin 801 şirket ile birinci sırayı alırken, onu 2 bin 343 şirketle İngiltere, bin 983 şirketle Hollanda, 1.308 şirketle İranlılar izledi.

Uluslararası sermayeli şirketin illere göre dağılımına bakıldığında ise İstanbul 16 bin 649 şirketle birinci olurken, İstanbul'u 3 bin 507 şirketle Antalya, bin 936 şirketle Ankara ve bin 681 şirketle İzmir takip etti.

Uluslararası şirketlerin en en fazla ilgi gösterdiği alanlardan biri 4002 şirketle gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri oldu. Yabancı şirketler bu sektörlerin dışında sırasıyla 2.331 şirketle inşaat, 2.172 şirketle ulaştırma haberleşme ve depolama hizmetleri, 1.294 şirketle diğer toplumsal sosyal ve kişisel hizmet faaliyetleri, 514 şirketle elektrik gaz ve su, 510 şirketle madencilik ve taş ocakçılığı, 387 şirketle tarım, avcılık ormancılık ve balıkçılık, 297 şirketle de mali aracı kuruluşlar sektörlerinde faaliyet gösterdi. Yabancı sermayeli şirketler arasında Almanlar 4.256 şirket ile ilk sırada yer aldı. Bu ülkeyi 2.256 şirketle İngilizler, 1.842 şirketle Hollandalılar, 1.308 şirketle İranlılar izledi.

Amerikalılar 1071 şirket kurarken, Azeriler 792, Iraklılar 719, Çinliler 392, Güney Koreliler 167 şirketle ön plana çıktı. Yabancılar arasında en çok tercih edilen il İstanbul oldu. İstanbul'da 13.613 yabancı şirket kurulurken, Antalya'ya 3.097, Ankara'ya 1685, İzmir'e 1497, Muğla'ya ise 1368 şirket kuruldu. Bursa'ya 494, Aydın'a 432, Mersin'e 418, Kocaeli'ne 295, Adana'ya ise 184 şirket kuruldu.

Doğrudan Sermaye Girişi

Yıllar	Uluslararası Doğrudan Yatırımlar Girişleri (milyar \$)	Uluslararası Sermayeli Şirket Sayısı (Birikimli)
2001	3,4	4.594
2002	1,1	5.002
2003	1,7	5.951
2004	2,8	7.693
2005	10,0	10.082
2006	20,2	12.913
2007	22,0	16.119
2008	19,5	19.152
2009	8,4	21.960
2010	9,0	25.236
2011	16,1	29.592
2012 Ocak-Ekim	10,6	31.154

Bu verilerden hareketle, Türkiye'nin Ekonomik Trendleri olumlu gelişmekte sonucuna ulaşılmaktadır.

Yabancıların müttekabiliyet (karşılıklılık) ilkesi gözetilmeden Türkiye'den konut satın almasına izin veren Müttekabiliyet Yasası, Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe

girdi. Yılda 20 milyar dolar gelir getirecek yasanın geçmesiyle birlikte yabancılardan olumlu tepkiler alınmaya başladı. İnşaat sektörü temsilcileri taleplerin geldiğini ve önemli satışların görüşme aşamasında olduğunu belirtiyor.

Rapor tarihimiz itibariyle gerek genel ekonomik veriler ve gerek ise gayrimenkul sektörü verileri olumlu seyir işlemektedir.

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 yükümlülüklerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya 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 deprensellik 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 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.

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 varsayıma dayalı proje geliştirilmek istenmiş, ilk 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 gözeterek 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 tahminlemede 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 mülkün, 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, değerlendirme 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 değerlendirme, 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 bulunmayabileceken, uzun süreli durdurma ve kapatmalar değerlerin 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 2012 yılı Sokak m2 birim değeri 1431,32 TL'dir.)

Emlak Vergi Beyannamesine esas arsa m2 birim değerinden %90 oranında iskonto yapılmış ve konumuz parsellerin m2 birim değerleri 143 TL/m2 takdir edilmiştir.

Bu durumda taşınmazların arsa değerleri;

572 Parsel; 6.396 m2 x 143 TL/m2 =	914.628 TL
629 Parsel; 140 m2 x 143 TL/m2 =	20.020 TL
630 Parsel; 369 m2 x 143 TL/m2 =	52.767 TL
631 Parsel; 708 m2 x 143 TL/m2 =	101.244 TL
TOPLAM	= 1.088.659 TL
DÜZELTİLMİŞ TOPLAM	= 1.090.000 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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Eksik belge bulunmamaktadır.

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

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 metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği ilkeleri 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 03.12.2010 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 : 1.090.000 TL (Birmilyondoksanbintürklirası)
KDV Değeri : 196.200 TL (Yüzdoksanaltıbinikiyüztürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer :1.286.200 TL (Birmilyonikiyüzseksenaltıbinikiyüztürklirası)

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapanlar

D. Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400131

A. Ozan FİRUBAY
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400209

Değerlemeyi Kontrol Edenler

Deniz ARSLAN
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400203



S. Selda AKAY
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400326



Gökhan ÇEBİ
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400132



Şirket Kaşe ve İmzası



EKLER

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