



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İSTANBUL - ŞİŞLİ
KANYON AVM**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012 /
Değerleme Konusu	Kanyon AVM'nin Değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Kanyon AVM Büyükdere Cad. No;185 Levent-Şişli/İstanbul
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 10.12.2012, Rapor Tarihi: 17.12.2012, Rapor No: Öİ266
Değerlemeyi Yapan Uzman	D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı) A.Ozan FİRUZBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) S.Selda AKAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 17.12.2012 – Öİ266

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 Pafta, 1946 Ada, 136 parselde kayıtlı Kargir Bina vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulde, AVM Bloğu'nun Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanı D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU ve Sorumlu Değerleme Uzmanı A.Ozan FİRUBAY 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; değerlendirme konusu İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 Pafta, 1946 Ada, 136 parselde kayıtlı Kargir Bina vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulde, AVM Bloğu'nun takdir edilen pazar değerleri aşağıda verilmiştir.

KDV Hariç : 346.000.000 TL (Üçyüzkırkaltımilyontürklirası)
KDV Değeri : 62.280.000 TL (Altmışikimilyonikiyüzseksenbintürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : 408.280.000 TL (Dört yüzsekizmilyonikiyüzseksenbintürklirası)

Sigorta Değeri : 128.250.000-TL

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 edebileceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek 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, Gerçekleştiği 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 Öİ266 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

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

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131) ve 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 Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların

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

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 tutardır.

Çalışma 7 gün sürmüş 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 şirketidir.

Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 Pafta, 1946 Ada, 136 parselde kayıtlı Kargir Bina vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulde, AVM Bloğu'nun Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Şişli İlçesi Esentepe-Levent semtinde yer almaktadır. Bölgenin önemli ulaşım akslarından Büyükdere Caddesi'nin Levent semtine eriştiği kesiminde, Saryer istikameti gidiş yönünde yolun solunda, Büyükdere Caddesi ile onu dik olarak kesen Ecza Sokağı'nın kesişimi köşe parselde konumlu taşınmazın, civarı ticaret mıntıkası tarzında gelişme göstermiştir. Sabancı Kuleleri, Yapı Kredi Plaza, Tekfen Tower, Metro City AVM'ye oldukça yakın mesafedeki taşınmaz, gerek Büyükdere Caddesi ve Tem Bağlantı Yolu, gerekse Levent-Taksim Metrosuna olan irtibatının rahatlığı ile ön plana çıkmaktadır. Söz konusu mevkiden 4.Levent, Zincirlikuyu, Maslak semtlerine irtibat oldukça kolay ve rahattır.



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkule ilişkin Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ilerleyen bölümlerinde sunulmuştur.

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

Gayrimenkulün Tapu takyidat bilgileri Mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. İstanbul ili, Şişli ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede ve ekte sunulan takyidat yazısından değerlendirme konusu bağımsız bölümler üzerinde;

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

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

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşünderiz.

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

Gerekli tüm izinler alınmış olup, izinlere ilişkin belgeler raporumuz içeriğinde açıklanmıştır.

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

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

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

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

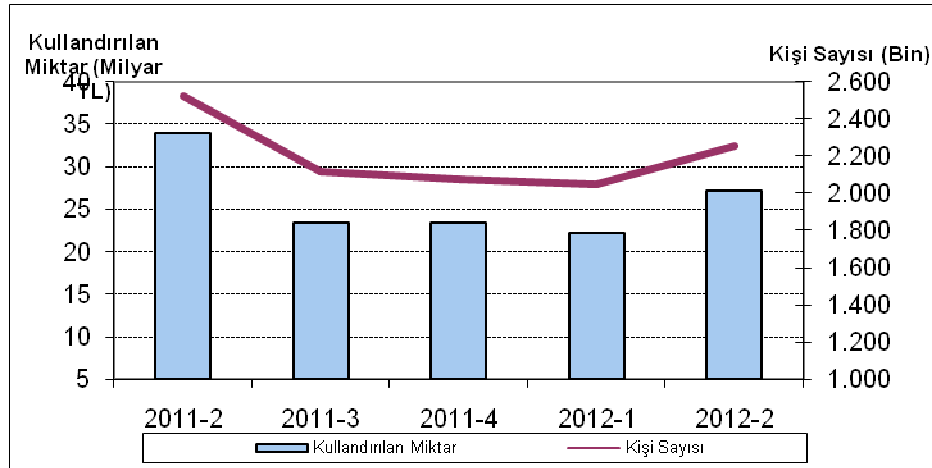
Nisan-Haziran 2012 dönemi sonu itibariyle tüketici kredileri ve konut kredileri bakiyesi 168,7 milyar TL, kredi kullanan toplam kişi sayısı ise 13.231.015'tir. Toplam kişi sayısı Nisan-Haziran 2011'e göre yüzde 2 oranında azalırken, bir önceki üç aylık döneme göre ise yüzde 5 oranında artmıştır. Tüketici kredisi ve konut kredileri bakiyesi ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 14, Ocak-Mart 2012'ye göre ise yüzde 4 oranında büyümüştür.

Bakiye Gelişmeler*

	Nisan-Haziran 2012	Yüzde değişme	
		Nisan-Haziran 2011 dönemine göre	Ocak-Mart 2012 dönemine göre
Bakiye Kişi sayısı	13.231.015	-2	5
Bakiye Miktar (" Milyon)	168.693	14	4

* 3 aylık dönem sonunda tüketici kredisi ve konut kredisi bakiyesi = Dönem başı değeri + dönem içinde kullanılan kredi - dönem içinde geri ödemesi yapılan kredi

Kullandırılan Kredi Miktarı ve Kişi Sayısı (Dönemsel)



Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılım

Nisan-Haziran 2012 döneminde tüketici kredileri ve konut kredilerinin mal ve hizmet gruplarına göre dağılımında ihtiyaç kredileri yüzde 64 oranı ile en büyük paya sahiptir. Bunu sırasıyla, yüzde 25 ve yüzde 6 pay oranları ile konut ve taşıt kredileri izlemektedir. Aynı dönemde ihtiyaç kredileri 1.942.012 kişi tarafından ve 17,4 milyar TL, konut kredileri 87.843 kişi tarafından 6,8 milyar TL ve taşıt kredileri 43.151 kişi tarafından 1,5 milyar TL tutarında kullanılmıştır.

Bir önceki yılın Nisan-Haziran dönemine göre taşıt kredileri yüzde 15 oranında, konut kredileri yüzde 27 ve ihtiyaç kredileri yüzde 18 oranında azalmıştır.

Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılım

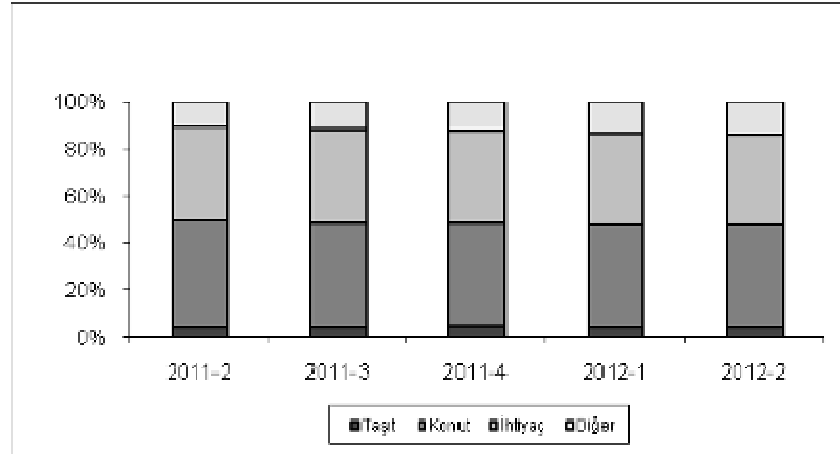
	Nisan-Haziran 2012 (“ Milyon)	Yüzde pay		Yüzde değişme	
		Nisan-Haziran 2012	Nisan-Haziran 2011 dönemine göre	Ocak-Mart 2012 dönemine göre	
Akım					
Taşıt	1.537	6	-15	24	
Konut	6.814	25	-27	42	
İhtiyaç *	17.445	64	-18	18	
Diğer **	1.376	5	-4	0	
Bakiye					
Taşıt	7.075	4	15	3	
Konut	73.006	43	9	4	
İhtiyaç	64.698	39	10	3	
Diğer	23.914	14	45	9	

*Dayanıklı tüketim malları, mesleki amaç, eğitim, tatil, gıda, giyim vb. amaçlar için kullanılan krediler.

** Bu grupların herhangi birisinde sınıflandırılmayan krediler.

Bakiye açısından taşıt kredileri bir önceki yılın aynı üç aylık dönemine göre yüzde 15 , konut kredileri yüzde 9 ve ihtiyaç kredileri yüzde 10 artmıştır.

Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Bakiye Dağılımı



Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Ortalama Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri

	Kredi Miktarı (" Milyon)	Kişi Sayısı	Ortalama (" Bin)
Akım			
Taşıt	1.537	43.151	35,6
Konut	6.814	87.843	77,6
İhtiyaç *	17.445	1.942.012	9,0
Diğer **	1.376	177.666	7,7
Toplam	27.172	2.250.672	12,1
Bakiye			
Taşıt	7.075	357.182	19,8
Konut	73.006	1.344.741	54,3
İhtiyaç	64.698	8.546.901	7,6
Diğer	23.914	2.982.191	8,0
Toplam	168.693	13.231.015	12,7

* Dayanıklı tüketim malları, mesleki amaç, eğitim, tatil, gıda, giyim vb. amaçlar için kullanılan krediler.

** Bu grupların herhangi birisinde sınıflandırılmayan krediler.

Nisan-Haziran 2012 dönemi içinde kullananlar bazında ortalama tüketici kredisi ve konut kredisi miktarı 12,1 bin TL'dir. Bu büyüklük konut kredilerinde 77,6 bin TL ve taşıt kredilerinde 35,6 bin TL olmuştur.

Nisan-Haziran 2012 dönemi sonundaki bakiye verilerine göre ortalama tüketici kredisi ve konut kredisi miktarı 12,7 bin TL'dir. Bu miktar konut kredilerinde 54,3 bin TL ve taşıt kredilerinde 19,8 bin TL'dir.

Vade Dağılımı

Tüketici kredileri ve konut kredilerinde en fazla tercih edilen 49-72 ay vade dilimi olmuştur. Bunu 25-36 ay ile 73 ay ve üzeri vade dilimleri izlemiştir.

Takipteki Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri

Nisan-Haziran 2012 dönemi itibarıyla 3,6 milyar TL olan takipteki krediler, tüketici kredileri ve konut kredileri toplamının yüzde 2,1'ini oluşturmuştur.

Takipteki Kredilerin Bakiye Miktarına Oranı (%)

	Nisan-Haziran 2011	Ocak-Mart 2012	Nisan-Haziran 2012
İdari Takipteki Kredi	0,07	0,10	0,11
Kanuni Takipteki Kredi	1,93	2,08	2,02
İdari + Kanuni Takipteki Kredi	2,01	2,17	2,12

Nisan-Haziran 2012 döneminde kullanılan tüketici kredileri ve konut kredilerinden kanuni takibe atılan kredi miktarı, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 27 oranında artarak 452 milyon TL olmuştur. Söz konusu kredilerin yüzde 7'sini taşıt, yüzde 19'unu konut, yüzde 31'ini ihtiyaç kredileri ve yüzde 43'ünü diğer krediler oluşturmuştur.

Dönem		Kullanılan Miktar, Milyon TL				
		Taşıt	Konut	İhtiyaç *****	Diğer *****	Toplam
2011 Haziran	TP	1.811	9.378	21.352	1.434	33.976
	YP	0	1	0	0	2
	Toplam	1.812	9.379	21.353	1.434	33.978
2011 Eylül	TP	1.750	5.325	15.056	1.298	23.430
	YP	1	2	1	0	4
	Toplam	1.751	5.327	15.058	1.298	23.433
2011 Aralık	TP	2.081	5.276	14.583	1.453	23.394
	YP	1	2	0	0	4
	Toplam	2.083	5.279	14.583	1.453	23.397
2012 Mart	TP	1.239	4.781	14.736	1.373	22.128
	YP	1	18	1	0	20
	Toplam	1.240	4.799	14.736	1.373	22.148
2012 Haziran	TP	1.536	6.811	17.445	1.376	27.168
	YP	1	3	0	0	4
	Toplam	1.537	6.814	17.445	1.376	27.172

Kişi Sayısı				
Taşıt	Konut	İhtiyaç *****	Diğer *****	Toplam
49.274	124.623	2.173.640	172.945	2.520.481
5	8	4	0	17
49.279	124.631	2.173.644	172.945	2.520.498
44.998	75.053	1.836.129	162.471	2.118.651
9	10	9	4	32
45.007	75.063	1.836.138	162.475	2.118.683
52.594	79.160	1.751.051	188.720	2.071.525
20	15	5	0	40
52.614	79.175	1.751.056	188.720	2.071.565
34.315	66.556	1.765.524	177.643	2.044.038
22	33	6	0	61
34.337	66.589	1.765.530	177.643	2.044.099
43.133	87.823	1.942.008	177.666	2.250.630
18	20	4	0	42
43.151	87.843	1.942.012	177.666	2.250.672

Bakiye Miktar, Milyon TL						
Dönem		Taşıt	Konut	İhtiyaç *****	Diğer *****	Toplam
2011 Haziran	TP	6.160	66.741	58.797	16.441	148.139
	YP	17	40	4	2	63
	Toplam	6.177	66.781	58.802	16.443	148.202
2011 Eylül	TP	6.360	68.334	61.338	18.382	154.414
	YP	17	38	5	2	62
	Toplam	6.378	68.372	61.343	18.384	154.477
2011 Aralık	TP	6.916	69.725	62.256	20.274	159.171
	YP	17	30	5	2	53
	Toplam	6.933	69.755	62.261	20.275	159.224
2012 Mart	TP	6.831	70.354	62.681	22.035	161.901
	YP	16	46	5	1	69
	Toplam	6.847	70.400	62.686	22.036	161.970
2012 Haziran	TP	7.058	72.958	64.692	23.913	168.621
	YP	18	48	5	1	72
	Toplam	7.075	73.006	64.698	23.914	168.693

Bakiye Kişi Sayısı				
Taşıt	Konut	İhtiyaç *****	Diğer *****	Toplam
335.936	1.162.026	8.695.316	3.243.152	13.436.430
481	803	81	0	1.365
336.417	1.162.829	8.695.397	3.243.152	13.437.795
338.016	1.198.754	9.064.233	3.359.931	13.960.934
457	2.439	237	0	3.133
338.473	1.201.193	9.064.470	3.359.931	13.964.067

346.587	1.277.843	8.168.418	2.585.263	12.378.111
410	2.223	199	0	2.832
346.997	1.280.066	8.168.617	2.585.263	12.380.943
346.294	1.303.132	8.499.788	2.503.863	12.653.077
390	2.134	188	0	2.712
346.684	1.305.266	8.499.976	2.503.863	12.655.789
356.853	1.342.684	8.546.730	2.982.191	13.228.458
329	2.057	171	0	2.557
357.182	1.344.741	8.546.901	2.982.191	13.231.015

NOTLAR

* Tüketici kredisi ve konut kredisi veren tüm bankaların toplulaştırılmış bilgilerini içermektedir. Banka isimleri ekte listelenmektedir.

** İlgili 3 ay içerisinde gerçek kişilerce kullanılan ve ticari amaçlı olmayan bireysel tüketici kredileri konut kredilerini kapsamaktadır. KMH ni içermemektedir..

*** Gerçek kişilerin aldıkları, ticari amaçlı olmayan "Yabancı Para" bireysel tüketici kredileri ve konut kredilerinin TL cinsinden değerini ifade eder.

**** İlgili 3 aylık dönem sonunda bireysel tüketici kredisi ve konut kredisi bakiyesi = Dönem başı değeri + dönem içinde kullanılan krediler - dönem içinde geri ödemesi yapılan krediler

***** Dayanıklı tüketim malları, yarı dayanıklı tüketim malları ile evlilik, eğitim ve sağlık için kullanılan tüketici kredileri.

***** Bu grupların herhangi birisinde sınıflandırılmayan krediler.

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 beklediklerini bildirdiler. Türk firmalarının AVM açmayı planladığı ülkelerin başında ise Rusya, Libya, İran, Irak, KKTC, Suudi Arabistan geliyor. Ayrıca, 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 adlıları 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 m2/1.00 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 48.5 milyar liralık ciroya ulaşılması hedeflenirken, yılın son çeyreğinde ciroların daha da artmansa bağlı olarak 2012 yıl sonunda alışveriş merkezlerinin toplam cirosunun 50 milyar liraya ulaşacağı tahmin ediliyor.

Ofis Piyasası;

Ekonomi Bakanlığı, 2012 yılı Ocak ayında uluslararası doğrudan yatırım girişini 892 milyon dolar olarak açıkladı.

Uluslararası Doğrudan Yatırım verilerine göre, bu yılın Ocak ayında uluslararası yatırımcıların Türkiye'deki yeni veya mevcut şirketleri ile iştirak ettikleri yerli sermayeli şirketlerdeki ortaklık paylarına ilişkin transferlerini içeren sermaye girişi 667 milyon dolar düzeyinde gerçekleşti.

Sermaye girişinin 230 milyon doları sağlık işleri ve sosyal hizmetler sektöründen gelirken, 667 milyon dolar olan nakit sermaye girişinin 332 milyon dolarlık bölümü AB ülkelerinden kaynaklandı. Uluslararası doğrudan yatırım girişleri kaleminde yer alan sermaye girişi bu yıl toplam 667 milyona ulaştı.

Ocak ayında 75 uluslararası sermayeli şirket kurulurken, 9 yerli sermayeli şirkete de uluslararası sermaye iştiraki gerçekleşti.

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 yılında ise 29.000'e ulaştı.

Ekonomi Bakanlığı da toplamda 29 bin 483 uluslararası sermayeli şirketin Türkiye'de faaliyette bulunduğu açıklanırken,"29 bin 483 uluslararası sermayeli şirketin, 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. 29 bin 483 adet uluslararası sermayeli şirketin ülke gruplarına göre dağılımına bakıldığında ise AB ülkeleri ortaklı girişim sayısı 15 bin 344 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.

29 bin 483 adet 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 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.

TOOB' kurulan / Kapanan Şirket İstatistik verisinin Ağustos 2012 raporundan alıntılar aşağıdadır.

2012 Ağustos ayında kurulan şirket sayısında bir önceki aya göre %6,10 azalış oldu.

- Kurulan şirket sayısında bir önceki aya göre %6,10, kooperatif sayısında %40,00 ve gerçek kişi ticari işletme sayısında %6,20 azalış olmuştur.
- Kapanan şirket sayısında bir önceki aya göre %30,49, kooperatif sayısında %36,45 ve gerçek kişi ticari işletme sayısında %25,36 azalış olmuştur.

Kapanan şirket sayısında geçen yılın aynı ayına göre %0,67 artış oldu.

- 2012 yılı Ağustos ayında, 2011 yılı Ağustos ayına göre kurulan şirket sayısında %37,91 ve kurulan kooperatif sayısında %6,90'lık azalış olurken, gerçek kişi ticari işletme sayısında %19,33'lük artış gerçekleşmiştir.
- 2012 yılı Ağustos ayında kapanan şirket sayısı, 2011 yılının aynı ayına göre %0,67 artarken, kapanan kooperatif sayısı %30,65 ve kapanan gerçek kişi ticari işletme sayısı %7,75 azalmıştır.

2012 yılı ilk sekiz ayında kurulan şirket sayısı, 2011 yılının aynı dönemine göre %28,48 azaldı.

- 2012 yılının ilk sekiz ayında, geçen yılın aynı dönemine göre kurulan şirket sayısı %28,48 ve kooperatif sayısı %17,54 oranında azalırken, gerçek kişi ticari işletmesi sayısı %12,81 artmıştır.
- Aynı dönem içinde kapanan şirket sayısı %0,76 ve kooperatif sayısı %5,92 artarken, kapanan gerçek kişi ticari işletme sayısı %30,89 azalmıştır.

2012 Ağustos Ayı Genel Görünümü

İLAN TÜRÜ	ŞİRKET TÜRÜ	AĞUSTOS 2012	TEMMUZ 2012	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	AĞUSTOS 2011	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)	OCAK- AĞUSTOS (8 AYLIK)		
							2011	2012	Değişim (%)
Kurulan*	Şirket	2.339	2.491	-6,10	3.767	-37,91	37.499	26.820	-28,48
	Kooperatif	54	90	-40,00	58	-6,90	781	644	17,54
	Ger.Kişi Tic.İşl.	4.753	5.067	-6,20	3.983	19,33	42.109	47.503	12,81
Tasfiye	Şirket	738	1.947	-62,10	1.477	-50,03	14,508	14,319	-1,34
	Kooperatif	117	565	-79,29	261	-55,17	2.184	1.951	10,67
Kapanan**	Şirket	905	1.302	-30,49	899	0,67	8.911	8.979	0,76
	Kooperatif	129	203	-36,45	186	-30,65	1.216	1.288	5,92
	Ger.Kişi Tic.İşl.	1.678	2.248	-25,36	1.819	-7,75	32.017	22.127	30,89

* Kurulan gerçek kişi ticari işletmesi sayısı adi ortaklıkları da içermektedir. 2012 yılı Ağustos ayına ait 4.753 gerçek kişi ticari işletmenin 5'i adi ortaklıktır.

* Kapanan gerçek kişi ticari işletmeleri sayısında, yapılan tebligatlarla ticari faaliyeti bulunmadığı tespit edilen ticaret ünvanlı işyerlerinin kayıtlarının ilgili ticaret sicil müdürlüğü tarafından Ticaret Sicil Tüzüğü'nün 41. maddesine istinaden resen kapatılan işyerlerini de kapsamaktadır. 2012 Yılı AĞUSTOS ayında 474, 2012 Yılı genelinde 7.900 gerçek kişi ticari işletmesi resen kapatılmıştır.

2012 Ağustos ayında Artvin, Erzincan, Gümüşhane, Tunceli, Bayburt, Bartın, Ardahan ve Kilis illerinde şirket kuruluşu gerçekleşmemiştir.

- 2012 yılı Ağustos ayında kurulan toplam 2.393 şirket ve kooperatifin; %81,15'i limited şirket, %16,42'si anonim şirket, %2,26'sı ise kooperatiftir. Şirket ve kooperatiflerin %42,71'i İstanbul, %11,20'si Ankara, %6,64'ü İzmir'de kurulmuştur.
- Bu ay Artvin, Erzincan, Gümüşhane, Tunceli, Bayburt, Bartın, Ardahan ve Kilis illerinde şirket kuruluşu gerçekleşmemiştir. 2012 yılı ilk sekiz ayında; Artvin'de 20 şirket kurulmuş ve 14 şirket kapanmış, Erzincan'da 37 şirket kurulmuş ve 4 şirket kapanmış, Gümüşhane'de 10 şirket kurulmuş ve 6 şirket kapanmış, Tunceli'de 11 şirket kurulmuş ve 1 şirket kapanmış, Bayburt'ta 7 şirket kurulmuş ve 1 şirket kapanmış, Bartın'da 13 şirket kurulmuş ve 5 şirket kapanmış, Ardahan'da 4 şirket kurulmuş ve hiç şirket kapanmamış, Kilis'te ise 23 şirket kurulurken 1 şirket kapanmıştır.

2012 Ağustos ayında kurulan şirketlerin sermayelerinin toplamı, bir önceki aya göre %38,90 oranında azaldı.

- 2012 yılı ilk sekiz ayında toplam 27.464 şirket ve kooperatif kurulmuştur. Bu dönemde kurulan toplam 24.619 limited şirket, toplam sermayenin %61,61'ini, 2.146 anonim şirket ise %38,35'ini oluşturmaktadır. Ağustos ayında kurulan şirketlerin sermayelerinin toplamı, Temmuz ayına göre %38,90 oranında azalmıştır.

2012 Yılında Şirket Türlerine Göre Şirket Kuruluşları

		Şirket Türleri					Genel Toplam
		Anonim	Kollektif	Komandit	Limited	Kooperatif	
OCAK-HAZİRAN	Sayı	1.479	36	8	20.467	500	22.490
	Sermaye (TL)	3.816.532.197	2.386.000	85.500	6.225.389.683	-	10.044.393.380
TEMMUZ	Sayı	274	7	0	2.210	90	2.581
	Sermaye (TL)	245.643.610	1.585.000	0	585.096.200	-	832.324.810
AĞUSTOS	Sayı	393	4	0	1.942	54	2.393
	Sermaye (TL)	304.181.900	81.000	0	204.268.457	-	508.531.357
TOPLAM	Sayı	2.146	47	8	24.619	644	27.464
	Sermaye (TL)	4.366.357.707	4.052.000	85.500	7.014.754.340	-	11.385.249.547

2012 Ağustos ayında 626 şirket ve kooperatif ile 1.600 gerçek kişi ticari işletmesi, ticaret sektöründe kuruldu.

- 2012 Ağustos ayında kurulan toplam şirket ve kooperatiflerin; 626'i toptan ve perakende ticaret, motorlu taşıtların ve motosikletlerin onarımı, 370'i inşaat, 348'i imalat sektöründedir.
- 2012 Ağustos ayında kurulan gerçek kişi ticari işletmelerinin; 1.600'ü toptan ve perakende ticaret, motorlu taşıtların ve motosikletlerin onarımı, 832'si inşaat, 512'si imalat sektöründedir.
- Bu ay kapanan şirket ve kooperatiflerin; 325'i toptan ve perakende ticaret, motorlu taşıtların ve motosikletlerin onarımı, 209'i inşaat, 194'ü imalat sektöründedir.
- Bu ay kapanan gerçek kişi ticari işletmelerinin 965'i toptan ve perakende ticaret, motorlu taşıtların ve motosikletlerin onarımı, 191'i inşaat, 125'i imalat sektöründedir.

2012 Ağustos ayında kurulan 54 Kooperatifin 28'i Konut Yapı Kooperatifidir.

- 2012 Ağustos ayında kurulan 54 kooperatifin 28'i Konut Yapı Kooperatifi, 8'i Tarımsal Kalkınma Kooperatifi 8'i Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifi olarak kurulmuştur.
- 2012 Yılı ilk sekiz ayında kurulan 644 kooperatifin ise, 297'si Konut Yapı Kooperatifi, 109'u Tarımsal Kalkınma Kooperatifi, 93'ü Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifi olarak kurulmuştur.

2012 Ağustos ayında 244 adet yabancı ortak sermayeli şirket kuruldu.

- 2012 Ağustos ayında kurulan 244 yabancı ortak sermayeli şirketin 54'ü İran, 24'ü Alman ortaklı olarak kurulmuştur.

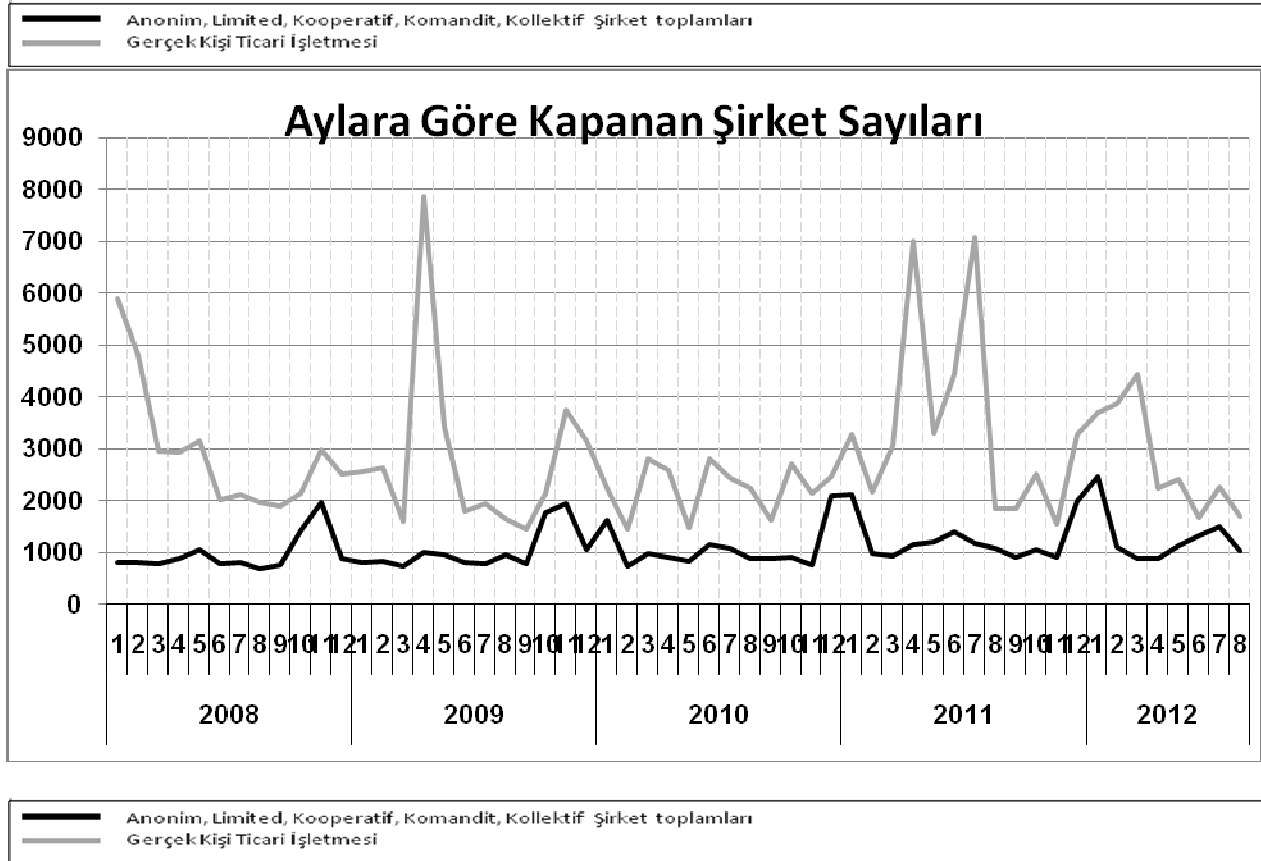
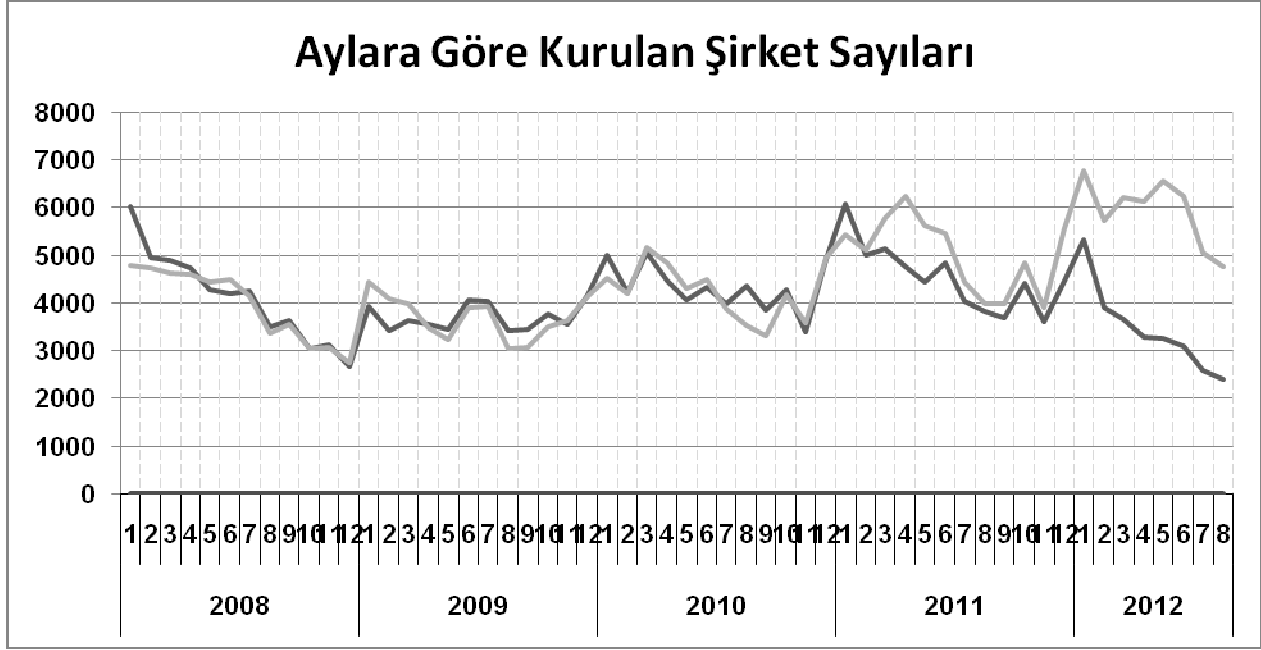
2012 yılı ilk sekiz ayında;

- Kurulan yabancı ortak sermayeli şirket sayısı 2.619'dur. Bu şirketlerin 608'i İran, 222'si Almanya, 114'ü Rus ortaklıdır.
- Kurulan 2.619 yabancı ortak sermayeli şirketin 302'si anonim, 2.317'si limited şirkettir. Bu şirketlerin 1.022'si ticaret, 383'ü imalat ve 265'i inşaat sektöründe kurulmuştur.
- Kurulan yabancı ortak sermayeli şirketlerin toplam sermayelerinin %75,64'ünü yabancı sermayeli ortak payı oluşturmaktadır.
- Yurtdışında yerleşik Türk vatandaşlarının ortak olduğu 213 adet yabancı ortak sermayeli şirket kurulmuştur. (***)

2012 Yılında Kurulan Yabancı Ortak Sermayeli Şirketlerin Genel Görünümü

		Anonim	Limited	Genel Toplam
OCAK- HAZİRAN	Sayı	229	1.892	2.121
	Ortak Olunan Şirketlerin Toplam Sermayesi (TL)	1.020.429.536	420.078.325	1.440.507.861
	Ortak Olunan Şirketlerdeki Yabancı Ortak Sermaye Toplamı (TL)	814.032.113	304.456.896	1.118.489.010
	Yabancı Ortak Sermaye Oranı (%)	79,77	72,48	77,65
TEMMUZ	Sayı	30	224	254
	Ortak Olunan Şirketlerin Toplam Sermayesi (TL)	60.340.000	53.806.000	114.146.000
	Ortak Olunan Şirketlerdeki Yabancı Ortak Sermaye Toplamı (TL)	27.534.375	44.573.025	72.107.400
	Yabancı Ortak Sermaye Oranı (%)	45,63	82,84	63,17
AĞUSTOS	Sayı	43	201	244
	Ortak Olunan Şirketlerin Toplam Sermayesi (TL)	28.063.000	16.258.375	44.321.375
	Ortak Olunan Şirketlerdeki Yabancı Ortak Sermaye Toplamı (TL)	5.646.600	13.183.250	18.829.850
	Yabancı Ortak Sermaye Oranı (%)	20,12	81,09	42,48
TOPLAM	Sayı	302	2.317	2.619
	Ortak Olunan Şirketlerin Toplam Sermayesi (TL)	1.108.832.536	490.142.700	1.598.975.236
	Ortak Olunan Şirketlerdeki Yabancı Ortak Sermaye Toplamı (TL)	847.213.089	362.213.171	1.209.426.260
	Yabancı Ortak Sermaye Oranı (%)	76,41	73,90	75,64

* * * 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun 2. Maddesi gereğince Yabancı Sermayeli Şirketler, ortaklarından en az birinin yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişi veya yurtdışında ikamet eden T.C. vatandaşı olduğu şirketlerdir.



İstanbul'da yaklaşık 2,6 milyon m² A sınıfı ofis stoku bulunduğu, 2012- 2014 arasında arza katılacak A sınıfı ofis projeleriyle stokun minimum 4 milyon m²'yi bulacağı açıklandı.

2012 ilk çeyrek dönemde :

- MİA'daki (Merkezi İş Alanı) A sınıfı ofis binalarında genel boşluk oranı bir önceki çeyrekteki seviyesini korudu ve %11,1 olarak gözlemlendi.

- MİA'daki ofis binalarının kira ortalaması A sınıfı binalarda 30,2 ABD Doları /m² /ay, B sınıfı binalarda 15,6 ABD Doları /m² /ay olarak gerçekleşti.
- A sınıfı binaların genel boşluk oranında en dikkat çekici değişiklik önceki döneme göre % 3,5'lük azalmayla MİA Dışı-Asya'da gözlemlendi.
- Ofis binalarının genel kira ortalaması MİA Dışı – Avrupa ve MİA Dışı – Asya'daki A sınıfı ofis binalarında azaldı. B sınıfı ofis binalarındaysa benzer seviyelerde kaldı.

İstanbul Ofis Piyasası:

Kağıthane Bölgesi'ndeki nitelikli projelerin teslim tarihlerin yaklaşmasının bölgeye olan talebi arttırdığı belirtildi. Kağıthane Bölgesi'nin, MİA'ya yakın bölgelerde bulunmak isteyen kullanıcılar için tercih edilen bölgelerden biri haline gelmeye başladığı ifade edildi. Papyrus Plaza gibi tek katta 5,000 m²'ye yakın geniş alanlar sunabilen projeler geniş alan ihtiyacı olan kullanıcıların ilgisini çektiği belirtildi.

Yeni gelişmekte olan Kartal, Ataşehir ve Kağıthane ofis bölgelerine ek olarak Asya Yakası metro hattı üzerinde yer alan Küçükyalı – Maltepe Bölgesi de ilgi çekmeye başladı. Propin, Küçükyalı – Maltepe Bölgesi'nin gelişen ulaşım hatları ve kentsel dönüşüm projelerinin başlamasıyla yakın dönemde talep gören bir bölge olacağını öngörüyor.

İstanbul'da A sınıfı ofis arzının azalması nedeniyle 2012 ikinci çeyrekte, yavaşlayan talep boşluk oranlarının artmasına neden olmadı.

Ana ofis bölgelerinde en yüksek kiralar 42 ABD\$/m²/ay seviyelerinde kaldı. Yılın ikinci yarısında kullanıcı pazarı faaliyetlerinde bir yavaşlama beklenirken, gelecek arzın kira artışını orta vadede sabit tutacağı öngörülmüyor.

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör yoktur.

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

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

bütünlük içerisinde tasarlanmış olup toplam 195 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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

34	2. Bodrum	34	Dükkan	43
35	2. Bodrum	35	Dükkan	70
36	2. Bodrum	36	Dükkan	65
37	2. Bodrum	37	Dükkan	81,5
38	2. Bodrum	38	Dükkan	71
39	2. Bodrum	39	Dükkan	70
40	2. Bodrum	40	Dükkan	64
41	2. Bodrum	41	Dükkan	55,5
42	2. Bodrum	42	Dükkan	58
43	2. Bodrum	43	Dükkan	93
44	2. Bodrum	44	Dükkan	1224
45	2. Bodrum	45	Dükkan	289
46	2. Bodrum	46	Dükkan	19,5
47	2. Bodrum	47	Dükkan	22
48	2. Bodrum	48	Dükkan	22
49	2. Bodrum	49	Dükkan	22
50	2. Bodrum	50	Dükkan	22
51	2. Bodrum	51	Dükkan	22
52	2. Bodrum	52	Dükkan	38
53	2. Bodrum	53	Dükkan	263
54	2. Bodrum	54	Dükkan	82
55	2. Bodrum	55	Dükkan	93
56	2. Bodrum	56	Dükkan	120
57	2. Bodrum	57+58	Dükkan	31
59	2. Bodrum	59	Dükkan	239
60	2. Bodrum	60	Dükkan	120
61	2. Bodrum	61	Dükkan	120
62	2. Bodrum	62	Dükkan	239
63	2. Bodrum	63	Dükkan	74,5
64	1. Bodrum	64	Dükkan	286
65	1. Bodrum	65	Dükkan	2438
66	1. Bodrum	66	Dükkan	445
67	1. Bodrum	67	Dükkan	105,5
68	1. Bodrum	68	Dükkan	98
69	1. Bodrum	69	Dükkan	63,5
70	1. Bodrum	70	Dükkan	320
71	1. Bodrum	71	Dükkan	220
72	1. Bodrum	72	Dükkan	56
73	1. Bodrum	73	Dükkan	56
74	1. Bodrum	74	Dükkan	203

75	1. Bodrum	75	Dükkan	260
76	1. Bodrum	76	Dükkan	65
77	1. Bodrum	77	Dükkan	67
78	1. Bodrum	78	Dükkan	128
79	1. Bodrum	79	Dükkan	104
80	1. Bodrum	80	Dükkan	63,5
81	1. Bodrum	81	Dükkan	57,5
82	1. Bodrum	82	Dükkan	55
83	1. Bodrum	83	Dükkan	67,5
84	1. Bodrum	84	Dükkan	58
85	1. Bodrum	85	Dükkan	50
86	1. Bodrum	86	Dükkan	60
87	1. Bodrum	87	Dükkan	106,5
88	1. Bodrum	88	Dükkan	105,5
89	1. Bodrum	89	Dükkan	66
90	1. Bodrum	90	Dükkan	77
91	1. Bodrum	91	B. Mağaza	1790
92	1. Bodrum	92	Dükkan	13
93	1. Bodrum	93	Dükkan	17
94	1. Bodrum	94	Dükkan	17
95	1. Bodrum	95	Dükkan	17
96	1. Bodrum	96	Dükkan	17
97	1. Bodrum	97	Dükkan	17
98	1. Bodrum	98	Dükkan	30
99	1. Bodrum	99	Dükkan	219
100	1. Bodrum	100	Dükkan	76
101	1. Bodrum	101	Dükkan	125
102	1. Bodrum	102	Dükkan	21
103	1. Bodrum	103	Dükkan	186
104	1. Bodrum	104	Dükkan	46
105	1. Bodrum	105	Dükkan	49
106	1. Bodrum	106	Dükkan	49
107	1. Bodrum	107	Dükkan	46
108	1. Bodrum	108	Dükkan	186
109	1. Bodrum	109	Dükkan	61
110	Zemin	110	Dükkan	250
111	Zemin	111	Dükkan	2410,5
112	Zemin	112	Dükkan	112
113	Zemin	113	Dükkan	75
114	Zemin	114	Dükkan	78

115	Zemin	115	Dükkan	48
116	Zemin	116	Dükkan	85,5
117	Zemin	117	Dükkan	86
118	Zemin	118	Dükkan	81
119	Zemin	119	Dükkan	66
120	Zemin	120	Dükkan	85
121	Zemin	121	Dükkan	101
122	Zemin	122	Dükkan	101
123	Zemin	123	Dükkan	55
124	Zemin	124	Dükkan	88,5
125	Zemin	125	Dükkan	50
126	Zemin	126	Dükkan	50
127	Zemin	127	Dükkan	78
128	Zemin	128	Dükkan	58
129	Zemin	129	Dükkan	60
130	Zemin	130	Dükkan	60
131	Zemin	131	Dükkan	25
132	Zemin	132	Dükkan	25
133	Zemin	133	Dükkan	60
134	Zemin	134	Dükkan	60
135	Zemin	135	Dükkan	60
136	Zemin	136	Dükkan	60
137	Zemin	137	Dükkan	54
138	Zemin	138	Dükkan	326
139	Zemin	139	Dükkan	241
140	Zemin	140	Dükkan	408
141	Zemin	141	Dükkan	668
142	Zemin	142	Dükkan	16
143	Zemin	143	Dükkan	31
144	Zemin	144	Dükkan	17
145	Zemin	145	Dükkan	17
146	Zemin	146	Dükkan	17
147	Zemin	147	Dükkan	17
148	Zemin	148	Dükkan	30
149	Zemin	149	Dükkan	6
150	Zemin	150	Dükkan	72
151	Zemin	151	Dükkan	88
152	Zemin	152	Dükkan	100
153	Zemin	153	Dükkan	293
154	Zemin	154	Dükkan	63

155	Zemin	155	Dükkan	84
156	Zemin	156	Dükkan	82,5
157	Zemin	157	Dükkan	84
158	Zemin	158	Dükkan	63
159	Zemin	159	Dükkan	293
160	Zemin	160	Dükkan	20
161	Zemin	161	Dükkan	20
162	Zemin	162	Dükkan	37,5
163	1	163	Spor Merkezi	297
164	1	164	Dükkan	2866
165	1	165	Dükkan	146
166	1	166	Dükkan	108
167	1	167	Dükkan	133
168	1	168	Dükkan	106
169	1	169	Dükkan	107
170	1	170	Dükkan	58
171	1	171	Dükkan	79
172	1	172	Dükkan	100
173	1	173	Dükkan	165
174	1	174	Dükkan	85
175	1	175	Dükkan	185
176	1	176	Dükkan	548
177	1	177	Dükkan	134
178	1	178	Restaurant	578
179	1	179	Restaurant	1227
180	1	180	Sinema	238
181	1	181	Sinema	110
182	1	182	Sinema	110
183	1	183	Sinema	238
184	1	184	Dükkan	8
185	1	185	Dükkan	49
186	1	186	Dükkan	49
187	1	187	Dükkan	7
188	2	188	Spor Merkezi	1050
189	2	189	Sinema	351
190	2	190	Sinema	249
191	2	191	Sinema	150
192	2	192	Sinema	249
193	2	193	Sinema	351
194	3	205	Spor Merkezi	972

195	3	206	Teras Kafe	380
			TOPLAM	37705,8

İş yerleri ince imalatları kiracılara bırakılmak suretiyle teslim edilmiştir. Hali hazırda firmaların ihtiyaçlarına göre dükkânların bazıları birleştirilmiş, bazıları ise bölünmüştür. AVM'nin satış/kiralanmaya esas toplam net alanı yaklaşık 37.705,8 m²'dir. Ofis bloğunun 1. Normal katı AVM içerisinde mütalaa edildiğinden bu bölümde değerlendirilmiştir. Bu durumda AVM'nin İş GYO A.Ş.'nin 1/2 hissesine düşen net kullanım alanı yaklaşık 18.853 m² olmaktadır. Bu durumda mimari proje dikkate alındığında bağımsız bölüm bazında alanlar aşağıda gösterilmiştir. İlgili firma tarafından tarafımıza verilen kat planlarında yönetim planı değişiklikleri ile bazı bağımsız bölümlerin alanlarının arttığı ifade edilmiştir. Bu durum değerlemede dikkate alınmamıştır.

- AVM'nin genel özellikleri; kompleksin 2. Bodrum ile 1. Normal katları arasında 4 katta konumlu olup ayrıca 3 ve 4. Bodrum katlar ile 2. ve 3. Normal katlarda iş yerleri bulunmaktadır. AVM için bodrum katlarda yaklaşık 55.000 m² otopark alanı ayrılmıştır. Otopark katları ile AVM katları arasında düşey sirkülasyon 2 ayrı çekirdekten 4 adet asansör, 24 adet yürüyen merdiven ve 8 adet yürüyen bantlarla sağlanmaktadır. AVM katları arasındaki düşey sirkülasyonda yine asansörler ve yürüyen merdivenler ile sağlanmaktadır. AVM'ye 35 adet klima santrali, 3 adet sıcak su kazanı, 6 adet jeneratör ile 6 adet trafo hizmet etmektedir. Su deposu yaklaşık 1200 tonluktur. Ziyaretçi ve personel girişlerinde X ray cihazları ile kapı tipi metal detektörler mevcuttur. Otopark girişlerine yol kesici blokerlar ve bariyerler yerleştirilmiştir. Bina 3500 noktalı bina otomasyon sistemi ile kontrol edilmektedir.
- Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde geçmiş dönemde yapılan şifai incelemede değerlendirme konusu taşınmazın 3/47 sayılı Yapı Ruhsatının, 13.06.2006 tarih 06/1614-310022 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunduğu, ayrıca söz konusu parselin 24.06.2006 tasdik tarihli Şişli merkez ve çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret" alanında kaldığı, E:2,5, H=Serbest olduğu tespit edilmiştir. Halihazırda ise taşınmazın dosyasının işlemde olduğu görevli memurca şifaen ifade edilmiştir.
- Taşınmazlar ile ilgili yönetim planı incelenemediğinden değerlendirme taşınmazlar ile ilgili yasal incelemeler ışığında tespit edilen vasıfları ve kullanım alanları dikkate alınarak tamamlanmıştır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Jeneratör	:	Mevcut (6 adet)
Su Deposu	:	1200 ton
Hidrofor ve Pompalar	:	Mevcut
Isıtma-Soğutma Sistemi	:	Mevcut
Klima Santralleri	:	35 adet
Sıcak Su Kazanları	:	3 adet
Chiller Grubu	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Tüm alanlarda sprinkler tesisatı, yangın alarmı, duman detektörleri, tüplü yangın dolapları ve yangın merdiveni mevcuttur.
Otomasyon Sistemi	:	Bina otomasyonu BAS sistemi ile sağlanmakta ve yaklaşık 3500 adet nokta kontrol edilmektedir.
Asansörler	:	Mevcut
Telekomünikasyon Sistemi	:	Mevcut
Güvenlik Sistemi	:	Binaların güvenliği; CCTV sistemi, Kule girişleri ve ofis girişlerinde kart sistemi, X-ray cihazları ve kapı tipi metal detektörler ve 24 saat görev yapan güvenlik elemanları ile sağlanmaktadır.
Otoparklar	:	Kapalı otopark alanları mevcuttur.

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve 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-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, 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 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
- *Kullanışlı imkânlar sunabilecek alan ve ölçülerde olması
- *İyi kalite malzeme ve işçilikle inşa ve dekore edilmiş olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

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

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

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

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

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

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış Fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi Bilgilere dayanmaktadır.
- 3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın

Değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu KANYON içerisinde 7.katta, 94 m2 alanlı daire için 815.000 USD talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 0212 2872040

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu KANYON içerisinde 9.katta, 114 m2 alanlı daire için 1.100.000 USD talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 0212 2230500

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu KANYON içerisinde 10.katta, 180 m2 alanlı daire için 1.250.000 USD talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 0533 4647733

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Levent'te Polat plazada, dekorasyonlu, ara katta konumlu 250 m2 ofise 1.200.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 212 2706868

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta, A sınıfı plazada, 21+ katta konumlu 750 m² ofis için 3.750.000 \$ talep edilmektedir. TEL: 05331 4208800

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Akmerkez AVM'de 106 m2 dükkâna 4.250.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 212 3512414

Emsal 7: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Akmerkez AVM'de 65 m2 dükkâna 3.500.000 \$ talep edilmektedir. Pazarlık vardır. TEL: 532 3280884

Emsal 8: Değerleme konusu taşınmazla benzer çevre şartı içerisinde Maslak'ta, A sınıfı plazada, 21+ katta, dekorasyonlu 500 m² ofis için 2.500.000 \$ talep edilmektedir. TEL: 0212 2836343

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

Bu sebeple ofis satış örneklerine yer verilmiştir. Buradan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların katları, konumları, alanları baz alınmak suretiyle AVM'de en iyi özelliklere sahip dükkanın m2 birim değeri 52.500 TL olarak tespit edilmiştir. Bu durumda değerlendirme aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir. Bu sonuca ulaşılmasında tüm bu verilerin yanında gerek bölge emlakçılarından elde edilen bilgiler ve gerekse geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

Bu tespitlerden hareketle oluşturulan değer tablosu aşağıda sunulmuştur.

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	DEĞER (TL)
1	4. Bodrum	1	Dükkan	1.178.000,00 TL
2	4. Bodrum	2	Dükkan	317.750,00 TL
3	4. Bodrum	3	Dükkan	333.125,00 TL
4	4. Bodrum	4	Dükkan	1.137.500,00 TL
5	4. Bodrum	5	Dükkan	975.000,00 TL
6	4. Bodrum	6	Dükkan	476.125,00 TL
7	4. Bodrum	7	Dükkan	455.000,00 TL
8	3. Bodrum	8	Dükkan	2.533.000,00 TL
9	3. Bodrum	9	Dükkan	348.500,00 TL
10	3. Bodrum	10	Dükkan	1.249.500,00 TL
11	3. Bodrum	11	Dükkan	1.071.000,00 TL
12	3. Bodrum	12	Dükkan	526.575,00 TL
13	3. Bodrum	13	Dükkan	526.575,00 TL
14	3. Bodrum	14	Dükkan	856.800,00 TL
15	2. Bodrum	15	Dükkan	6.334.500,00 TL
16	2. Bodrum	16	Dükkan	1.622.250,00 TL
17	2. Bodrum	17	Dükkan	2.214.500,00 TL
18	2. Bodrum	18	Süper Market	41.679.000,00 TL
19	2. Bodrum	19	Dükkan	5.190.900,00 TL
20	2. Bodrum	20	Dükkan	1.916.200,00 TL
21	2. Bodrum	21	Dükkan	3.246.100,00 TL
22	2. Bodrum	22	Dükkan	2.811.900,00 TL
23	2. Bodrum	23	Dükkan	2.511.600,00 TL
24	2. Bodrum	24	Dükkan	1.638.000,00 TL
25	2. Bodrum	25	Dükkan	2.388.750,00 TL
26	2. Bodrum	26	Dükkan	2.538.900,00 TL
27	2. Bodrum	27	Dükkan	2.825.550,00 TL
28	2. Bodrum	28	Dükkan	3.166.800,00 TL
29	2. Bodrum	29	Dükkan	3.630.900,00 TL
30	2. Bodrum	30	Dükkan	2.588.040,00 TL
31	2. Bodrum	31	Dükkan	1.900.080,00 TL
32	2. Bodrum	32	Dükkan	1.441.440,00 TL
33	2. Bodrum	33	Dükkan	1.648.920,00 TL
34	2. Bodrum	34	Dükkan	939.120,00 TL
35	2. Bodrum	35	Dükkan	1.911.000,00 TL
36	2. Bodrum	36	Dükkan	1.774.500,00 TL
37	2. Bodrum	37	Dükkan	2.224.950,00 TL
38	2. Bodrum	38	Dükkan	1.938.300,00 TL

39	2. Bodrum	39	Dükkan	1.911.000,00 TL
40	2. Bodrum	40	Dükkan	1.397.760,00 TL
41	2. Bodrum	41	Dükkan	1.212.120,00 TL
42	2. Bodrum	42	Dükkan	1.266.720,00 TL
43	2. Bodrum	43	Dükkan	2.031.120,00 TL
44	2. Bodrum	44	Dükkan	28.066.320,00 TL
45	2. Bodrum	45	Dükkan	8.265.400,00 TL
46	2. Bodrum	46	Dükkan	557.700,00 TL
47	2. Bodrum	47	Dükkan	629.200,00 TL
48	2. Bodrum	48	Dükkan	629.200,00 TL
49	2. Bodrum	49	Dükkan	629.200,00 TL
50	2. Bodrum	50	Dükkan	629.200,00 TL
51	2. Bodrum	51	Dükkan	629.200,00 TL
52	2. Bodrum	52	Dükkan	1.086.800,00 TL
53	2. Bodrum	53	Dükkan	7.179.900,00 TL
54	2. Bodrum	54	Dükkan	2.238.600,00 TL
55	2. Bodrum	55	Dükkan	2.538.900,00 TL
56	2. Bodrum	56	Dükkan	3.276.000,00 TL
57	2. Bodrum	57+58	Dükkan	1.184.820,00 TL
59	2. Bodrum	59	Dükkan	6.524.700,00 TL
60	2. Bodrum	60	Dükkan	3.276.000,00 TL
61	2. Bodrum	61	Dükkan	3.276.000,00 TL
62	2. Bodrum	62	Dükkan	6.524.700,00 TL
63	2. Bodrum	63	Dükkan	3.911.250,00 TL
64	1. Bodrum	64	Dükkan	4.684.680,00 TL
65	1. Bodrum	65	Dükkan	33.278.700,00 TL
66	1. Bodrum	66	Dükkan	7.289.100,00 TL
67	1. Bodrum	67	Dükkan	2.880.150,00 TL
68	1. Bodrum	68	Dükkan	2.675.400,00 TL
69	1. Bodrum	69	Dükkan	1.733.550,00 TL
70	1. Bodrum	70	Dükkan	8.736.000,00 TL
71	1. Bodrum	71	Dükkan	6.006.000,00 TL
72	1. Bodrum	72	Dükkan	1.528.800,00 TL
73	1. Bodrum	73	Dükkan	1.528.800,00 TL
74	1. Bodrum	74	Dükkan	5.541.900,00 TL
75	1. Bodrum	75	Dükkan	7.098.000,00 TL
76	1. Bodrum	76	Dükkan	1.774.500,00 TL
77	1. Bodrum	77	Dükkan	1.829.100,00 TL
78	1. Bodrum	78	Dükkan	2.795.520,00 TL
79	1. Bodrum	79	Dükkan	2.271.360,00 TL

80	1. Bodrum	80	Dükkan	1.733.550,00 TL
81	1. Bodrum	81	Dükkan	1.569.750,00 TL
82	1. Bodrum	82	Dükkan	1.501.500,00 TL
83	1. Bodrum	83	Dükkan	1.842.750,00 TL
84	1. Bodrum	84	Dükkan	1.583.400,00 TL
85	1. Bodrum	85	Dükkan	1.365.000,00 TL
86	1. Bodrum	86	Dükkan	1.638.000,00 TL
87	1. Bodrum	87	Dükkan	2.907.450,00 TL
88	1. Bodrum	88	Dükkan	2.304.120,00 TL
89	1. Bodrum	89	Dükkan	1.441.440,00 TL
90	1. Bodrum	90	Dükkan	1.681.680,00 TL
91	1. Bodrum	91	B. Mağaza	29.320.200,00 TL
92	1. Bodrum	92	Dükkan	496.860,00 TL
93	1. Bodrum	93	Dükkan	649.740,00 TL
94	1. Bodrum	94	Dükkan	649.740,00 TL
95	1. Bodrum	95	Dükkan	649.740,00 TL
96	1. Bodrum	96	Dükkan	649.740,00 TL
97	1. Bodrum	97	Dükkan	649.740,00 TL
98	1. Bodrum	98	Dükkan	1.146.600,00 TL
99	1. Bodrum	99	Dükkan	6.263.400,00 TL
100	1. Bodrum	100	Dükkan	2.173.600,00 TL
101	1. Bodrum	101	Dükkan	3.575.000,00 TL
102	1. Bodrum	102	Dükkan	600.600,00 TL
103	1. Bodrum	103	Dükkan	5.077.800,00 TL
104	1. Bodrum	104	Dükkan	1.255.800,00 TL
105	1. Bodrum	105	Dükkan	1.337.700,00 TL
106	1. Bodrum	106	Dükkan	1.337.700,00 TL
107	1. Bodrum	107	Dükkan	1.255.800,00 TL
108	1. Bodrum	108	Dükkan	5.077.800,00 TL
109	1. Bodrum	109	Dükkan	1.665.300,00 TL
110	Zemin	110	Dükkan	6.142.500,00 TL
111	Zemin	111	Dükkan	39.483.990,00 TL
112	Zemin	112	Dükkan	3.057.600,00 TL
113	Zemin	113	Dükkan	2.047.500,00 TL
114	Zemin	114	Dükkan	2.129.400,00 TL
115	Zemin	115	Dükkan	1.310.400,00 TL
116	Zemin	116	Dükkan	2.334.150,00 TL
117	Zemin	117	Dükkan	2.347.800,00 TL
118	Zemin	118	Dükkan	2.211.300,00 TL
119	Zemin	119	Dükkan	1.801.800,00 TL

120	Zemin	120	Dükkan	2.320.500,00 TL
121	Zemin	121	Dükkan	2.757.300,00 TL
122	Zemin	122	Dükkan	2.757.300,00 TL
123	Zemin	123	Dükkan	1.501.500,00 TL
124	Zemin	124	Dükkan	2.899.260,00 TL
125	Zemin	125	Dükkan	1.638.000,00 TL
126	Zemin	126	Dükkan	1.638.000,00 TL
127	Zemin	127	Dükkan	2.555.280,00 TL
128	Zemin	128	Dükkan	1.900.080,00 TL
129	Zemin	129	Dükkan	1.965.600,00 TL
130	Zemin	130	Dükkan	1.965.600,00 TL
131	Zemin	131	Dükkan	819.000,00 TL
132	Zemin	132	Dükkan	819.000,00 TL
133	Zemin	133	Dükkan	1.965.600,00 TL
134	Zemin	134	Dükkan	1.965.600,00 TL
135	Zemin	135	Dükkan	1.965.600,00 TL
136	Zemin	136	Dükkan	1.965.600,00 TL
137	Zemin	137	Dükkan	1.769.040,00 TL
138	Zemin	138	Dükkan	10.679.760,00 TL
139	Zemin	139	Dükkan	7.895.160,00 TL
140	Zemin	140	Dükkan	13.366.080,00 TL
141	Zemin	141	Dükkan	35.070.000,00 TL
142	Zemin	142	Dükkan	840.000,00 TL
143	Zemin	143	Dükkan	1.184.820,00 TL
144	Zemin	144	Dükkan	649.740,00 TL
145	Zemin	145	Dükkan	649.740,00 TL
146	Zemin	146	Dükkan	649.740,00 TL
147	Zemin	147	Dükkan	649.740,00 TL
148	Zemin	148	Dükkan	1.146.600,00 TL
149	Zemin	149	Dükkan	229.320,00 TL
150	Zemin	150	Dükkan	2.358.720,00 TL
151	Zemin	151	Dükkan	2.882.880,00 TL
152	Zemin	152	Dükkan	3.276.000,00 TL
153	Zemin	153	Dükkan	6.399.120,00 TL
154	Zemin	154	Dükkan	1.375.920,00 TL
155	Zemin	155	Dükkan	1.834.560,00 TL
156	Zemin	156	Dükkan	1.801.800,00 TL
157	Zemin	157	Dükkan	1.834.560,00 TL
158	Zemin	158	Dükkan	1.375.920,00 TL
159	Zemin	159	Dükkan	6.399.120,00 TL

160	Zemin	160	Dükkan	546.000,00 TL
161	Zemin	161	Dükkan	546.000,00 TL
162	Zemin	162	Dükkan	1.023.750,00 TL
163	1	163	Spor Merkezi	6.486.480,00 TL
164	1	164	Dükkan	39.120.900,00 TL
165	1	165	Dükkan	3.985.800,00 TL
166	1	166	Dükkan	2.948.400,00 TL
167	1	167	Dükkan	3.630.900,00 TL
168	1	168	Dükkan	2.893.800,00 TL
169	1	169	Dükkan	2.921.100,00 TL
170	1	170	Dükkan	1.583.400,00 TL
171	1	171	Dükkan	2.156.700,00 TL
172	1	172	Dükkan	2.730.000,00 TL
173	1	173	Dükkan	4.504.500,00 TL
174	1	174	Dükkan	2.320.500,00 TL
175	1	175	Dükkan	5.050.500,00 TL
176	1	176	Dükkan	14.960.400,00 TL
177	1	177	Dükkan	3.832.400,00 TL
178	1	178	Restaurant	16.530.800,00 TL
179	1	179	Restaurant	20.098.260,00 TL
180	1	180	Sinema	3.248.700,00 TL
181	1	181	Sinema	1.501.500,00 TL
182	1	182	Sinema	1.501.500,00 TL
183	1	183	Sinema	3.248.700,00 TL
184	1	184	Dükkan	174.720,00 TL
185	1	185	Dükkan	1.070.160,00 TL
186	1	186	Dükkan	1.070.160,00 TL
187	1	187	Dükkan	152.880,00 TL
188	2	188	Spor Merkezi	14.332.500,00 TL
189	2	189	Sinema	4.791.150,00 TL
190	2	190	Sinema	3.398.850,00 TL
191	2	191	Sinema	2.047.500,00 TL
192	2	192	Sinema	3.398.850,00 TL
193	2	193	Sinema	4.791.150,00 TL
194	3	205	Spor Merkezi	13.267.800,00 TL
195	3	206	Teras Kafe	5.187.000,00 TL
			TOPLAM	777.628.830,00 TL

Düzeltilmiş Toplam Değer = 777.630.000 TL

İŞ GYO Toplam Hisse Değeri; 777.630.000 TL x 1/2 = 388.815.000 TL

İŞ GYO Düzeltilmiş Toplam Hisse Değeri = 389.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

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

Konumuz Gayrimenkullerin değerlemesinde bu yöntem piyasaca desteklenmediğinden kullanılmamıştır.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; Gelir 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 gayrimenkulün Ofis hariç bölümlerinin tamamı AVM türünde kullanılmaktadır.

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

İstanbul'da Bazı Alışveriş Merkezlerindeki Kira Değerleri

Söz konusu AVM'ler halen faaliyette seçkin ve tüm halka hitap eden A sınıfı AVM'lerdir. Değerlemede bu durum göz önünde bulundurularak emsal kira değerlerinde düzeltmeye gidilmiş ve konumuz gayrimenkulün kira değerleri belirlenmiştir.

ALIŞVERİŞ MERKEZİ	İL	İLÇE	AÇILIŞ TARİHİ	KAT SAYISI	ARSA ALANI (m2)	KAPALI ALAN (m2)	KİRALANABİLİR ALAN (m2)	MAĞAZA SAYISI	OTOPARK KAPASİTESİ		AYLIK BİRİM ORTALAMA KİRA		
									AÇIK	KAPALI	MAĞAZA	FOOD COURT	MARKET
Astorina AVM	İstanbul	Şişli	2008	Alışveriş Merkezi (5) Otopark (2)	11.000	110.000	28.000	115	-	1.000	Paçal Kiralama Değeri 50-80€ / m2		
Capacity AVM	İstanbul	Bakırköy	2007	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (4)	23.816	95.000	46.129	175	-	2.500	100-150 USD / m2	140-175 USD/m2	Cirodan %6 Pay
Capitol AVM	İstanbul	Üsküdar	1993	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (2)	17.320	72.440	29.430	142	224	946	55 Euro / m2	65 Euro / m2	Cirodan %6 Pay
City's Nişantaşı	İstanbul	Beşiktaş	2008	Alışveriş Merkezi (11) Otopark (6)	3.500	50.000	23.000	126	-	1.600	200 USD / m2	200 USD / m2	
Galleria Alışveriş Merkezi	İstanbul	Ataköy	1988	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (4)	120.555	77.000	42.794	152	2000	150	70-80 USD / m2	80-100 USD / m2	
İstanbul Cevahir AVM	İstanbul	Şişli	2005	Alışveriş Merkezi (6) Otopark (4)	67.000	420.000	110.000	345	80	2.500	80-100 USD / m2	100-150 USD / m2	
İstinyepark	İstanbul	Sarıyer	2007	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (2)	417.753	-	87.000	291	66	2.857	Paçal Kiralama Değeri 40€ / m2		
Metrocity Alışveriş Merkezi	İstanbul	Beşiktaş	2003	Alışveriş Merkezi (4)	24.178	52.000	31.980	150	-	1.500	50 USD / m2	30-65 USD / m2	
Profilo AVM	İstanbul	Şişli	1998	Alışveriş Merkezi (6) Otopark (9)	20.000	117.000	48.230	209	-	13.000	20-50 USD / m2	60 USD / m2	
Tepe Nautilus AVM	İstanbul	Kadıköy	2002	Alışveriş Merkezi (4) Otopark (2)	56.402	154.183	51.759	114	361	2.339	60-120 USD / m2	Ortalama 100 USD / m2	
Palladium Rezidans ve AVM	İstanbul	Kadıköy	2008	Alışveriş Merkezi (5) Otopark (5)	37.000	262.500	38.000	160	-	-	Paçal Kiralama Değeri 40€ / m2		

Değer tespiti aşağıda tablo halinde yapılmıştır.

GELİR YÖNTEMLİ DEĞER TESPİTİ

VERİLER	
Kullanım Türü	AVM
Kiralananabilir Alanlar	
Ticari Üniteler m2	37705,8
Ticari Üniteler Ort. m2 Kira Bedeli TL	100
Kapitalizasyon Oranı	0,071
HESAPLAMALAR	
Potansiyel Kiralama Alanı	
Ticari Üniteler m2	37.705,8
Aylık Kira bedeli Ticari Üniteler TL	3.853.000
Kira Kayıpları % 5	192.650
Kiralayamama % 3	115.590
Topluyamama %2	77.060
Mülk Giderleri % 2	77.060
Aylık Net Kira Bedeli TL	3.583.290
Yıllık Net Kira Bedeli TL	42.999.480
Gayrimenkul Değeri TL	605.626.478
Düzeltilmiş Gayrimenkul Değeri TL	606.000.000
İş GYO Payı	303.000.000

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

Değerlemede kullanılmamıştır.

4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme çalışması Avm Bloğu için ayrı ayrı yapılmıştır.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme, çalışmada;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması; 389.000.000 TL,

Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması; 303.000.000.- TL bulunmuş olup, Değerlerin birbirine yakın çıkmasından hareketle uzlaştırma değeri **346.000.000 TL**, olarak takdir edilmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

5-3 Yasal 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 sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 05.12.2012 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 Pafta, 1946 Ada, 136 parselde kayıtlı Kargir Bina vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulde, AVM Bloğu'nun takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıda verilmiştir.

KDV Hariç : 346.000.000 TL (Üçyüzkırkaltımilyontürklirası)
KDV Değeri : 62.280.000 TL (Altmışikimilyonikiyüzseksenbintürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : 408.280.000 TL (Dört yüzseksizmilyonikiyüzseksenbintürklirası)

Sigorta Değeri : 128.250.000-TL

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapanlar

D. Cüneyt ÖZRIFAİOĞLU
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 Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri,