



ISO 9001-2000
FS 514011



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**YAPI KREDİ KORAY
GYO A.Ş.**

KAĞITHANE OFİSPARK

12648 PARSEL, B BLOK 31 VE

32. NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

2012_300_16

"2 ADET OFİS"

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER.....	5
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	5
3.1.1.GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	5
3.1.2.GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	7
3.1.3.TAPU KAYITLARI	8
3.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB.. DÖKÜMANLAR	9
3.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ.....	9
3.4. TAPU İNCELEMELERİ	9
3.4.1.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESENE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	9
3.4.2.VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	10
3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	10
3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	10
3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	10
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	11
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	11
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	13
4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	15
4.3.1.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	15
4.3.2.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	15
4.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	15
4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	16
4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	16
4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	16
4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ.....	16
4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ.....	17
4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ	17
4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	17
4.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	18
4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	19
4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	19
4.15. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	19
4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	20
4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	20
4.18. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	20
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	20
5.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	20
5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	20
5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	20
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	20
6. SONUÇ	21
6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	21
6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	21
6.2.1.KİRA BEDELİ TAKDİRİ	21

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 10.12.2012
RAPORUN NUMARASI	: 2011_300_16
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 parsel üzerindeki, Kağıthane Ofis Park projesinde yer alan B Blok, 6.kat 31 no'lu bağımsız bölüm ve 7.kat 32 no'lu bağımsız bölümlerin piyasa rayiç bedelinin tespiti.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Fulya ŞENGÜL SPK Lisans No:401341 Harita Mühendisi/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
DEĞERLEME TARİHİ	: 02.11.2012
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 01.10.2012
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2012_300_08_016 Rapor GYO için düzenlenmiştir.
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliği'nin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümlerin 27.12.2011 tarih ve 2011_300_05_09 raporda takdir edilen %95 tamamlanma oranına göre KDV hariç; 6.576.744 TL (AltıMilyonBeşYüzYetmişAltıBinYediYüzKırkDört TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI

: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ

: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, No:4
Tepeüstü/ÜMRANİYE/İSTANBUL

MÜŞTERİ UNVANI

: YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rİ ADRESİ

: Kağıthane-Merkez Mahallesi, Bağlar Caddesi, 12648 parsel,
Kağıthane Ofispark, B Blok, 6.kat 31 nolu bağımsız bölüm
ve 7.kat 32 nolu bağımsız bölüm, Kağıthane 34406 İstanbul

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI

: İş bu Rapor'un kapsamı; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi,
Merkez Mahallesi, 12648 parselde üzerindeki Kağıthane
Ofispark'ta yer alan 6. kat 31 no'lu bağımsız bölüm ve 7.kat
32 no'lu bağımsız bölümlerin piyasa rayiç bedelinin tespiti.

3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

3.1.GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, 12648 parselde Kağıthane Ofispark'ta, 6.katta bulunan 31 no'lu bağımsız bölüm ve 7. katta bulunan 32 no'lu bağımsız bölümlerdir. Projenin inşaatı tamamlanmış olup, ince işleri natamam olarak mülk sahiplerine teslim edilmiştir. Kağıthane Ofispark çevresinde Ali Fuat Cebesoy İlk Öğretim Okulu, Kağıthane Deresi, Cendere Yolu ve gibi röper noktaları bulunmaktadır. Kağıthane merkezine yakın konumda olan taşınmaz, toplu taşıma araçlarına yakın olduğundan ulaşımı oldukça rahattır. Taşınmazın yakın çevresinde tekstil, yapı malzemeleri fabrikaları bulunmaktadır. Mevcut sanayi dokusu dönüşmekte olup, yerine ofis ve konut projeleri gelişim göstermektedir. Taşınmaz Kağıthane-Piyalepaşa-Dolapdere tünellerine yakın olup, D100 ve TEM Otoyolları'nın arasında konumlanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölge, sanayi, ticaret ve konut fonksiyonlu olarak gelişmiş olup, taşınmazın yakın çevresinde konut siteleri de bulunmaktadır.

Taşınmaza; Cendere Caddesi üzerinde Kağıthane Merkezi'ne doğru ilerlerken caddenin sonundan sağa İsmet Paşa Caddesi'ne, yaklaşık 200 metre sonra ilk sağa Bağlar Caddesi'ne dönülerek ulaşılır. Taşınmaz Bağlar Caddesi üzerinde sağda konumlanmıştır.

Taşınmazın yakın çevresinde Sur Yapı tarafından yapılan Axis AVM Center inşaatı devam etmektedir. Yapılan görüşmede yan parselin alınma aşamasında olduğu ve yaklaşık 20.000 kiralabilir alanlı ofis projesinin olduğu bilgisi alınmıştır. Cendere Caddesi üzerinde Eroğlu Yapı tarafından inşaatı devam eden Ofishane Projesi bulunmaktadır. Nef Gayrimenkul'e ait Cendere Caddesi üzerinde bulunmakta olan Nef 11 konut + ofis projesi inşaatı devam etmekte olup 2013 Mayıs ayında tamamlanacağı belirtilmiştir. Mesa- Fer Yapı ortaklığı ile inşa edilen Papirüs Plaza ve Dap Yapı ile yapılan görüşmede Zofis Projesi için inşaatın başlamış olduğu belirtilmiştir.



Bölgeye ulaşım özel ve toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla yapılabilir. Kağıthane Ofispark önemli merkezlere yaklaşık uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI			
Cendere Caddesi	200 m	TEM Hasdal Kavşağı	1,82 km
Hürriyet Caddesi	250 m	D100 Otoyolu (Çağlayan)	1,90 km
Kağıthane Tüneli	1,53 km	Levent 2 Kavşağı (Büyükdere Caddesi)	2,84 km

Taşınmazın yakın çevresinde konumlu olan projeler aşağıda uydu görüntüsü üzerinde işaretlenmiştir.



3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

- Rapora konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 parselde kayıtlı olan 14.235,30 m² arsa üzerinde Tekfen Emlak Geliştirme tarafından yapılan ofis projesinde B Blok'ta yer alan, 6. kat 31 no'lu bağımsız bölüm ve 7.kat 32 no'lu bağımsız bölümdür.
- 12648 nolu parselde A, B, C ve D olmak üzere 4 blok; A, B ve D Bloklar kendi aralarında 2 Blok, B blokta birbirlerine aynı kottan geçişi bulunan 3 adet blok olmak üzere toplam 9 adet yapı bulunmaktadır.
- Ana gayrimenkul (B Blok) betonarme karkas tarzında inşa edilmiş olan B Blok, 2 bodrum+zemin+7 normal kattan oluşan binadır.
- 12648 parselde bulunan A Blok'ta 14 adet bağımsız bölüm, B Blok'ta 32 adet bağımsız bölüm, C Blok'ta 15 adet bağımsız bölüm, D Blok'ta 15 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 76 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- B Blok'ta projesine göre; 2.bodrum katta 252 araçlık otopark, 1.bodrum katta; otopark ve teknik hacim, zemin katta; 8 adet mağaza/ofis, 1., 2. ,3. Ve 4. Katta 5'er adet ofis, 5.katta, 2 adet ofis, 6. Ve 7. Katta 1'er adet ofis olmak üzere toplam 32 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- A ve C Blok 6 normal katlı, B ve D Blok 7 normal kattan meydana gelmektedir.
- Blokların zemin katlarında mağazalar bulunmaktadır.
- Taşınmazların kaba inşaat ve dış cephe kaplamaları, giriş holleri, iç avlu ve kafeterya düzenlemeleri tamamlanmıştır. Ayrıca giriş holü ve kat aralarında duvar kaplamaları tamamlanmış, zemin tüm mekanlarda, konsept olarak sertleştirilmiş ve cilalanmış şap olarak tamamlanmıştır. Ancak bağımsız bölümler bazında ince işleri natamamdır. Avlusunda havuz ve peyzaj düzenlemesi mevcut olup, bodrum katlarda kapalı otopark alanı bulunmaktadır.
- Her 100 m² kiralanabilir alan için 1 araçlık otopark tahsis edilmektedir.
- B blokta giriş holleri, merdiven basamakları konsept olarak, sertleştirilmiş ve cilalanmış şap olarak tamamlanmış olup, zemin döşemesi tamamlanmış durumdadır. Koridorlarda duvar kaplamaları ahşaptır.
- Merdiven korkulukları demir doğramalıdır.
- Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu 6. ve 7. katta ortak alana dahil 2 adet tuvalette duvarlar alçı üzeri saten boyalı, yerler şap olup, döşemesi yapılmıştır. Tuvaletlerde Hilton lavabo ve klozet üniteleri bulunmaktadır.
- 6. normal katta ortak alana ait teras hacminde zemin ahşap kaplama olup, ısıtlandırma yapılmıştır.
- Taşınmazların bulunduğu B Blok'ta asansör kabini monte edilmiş ve asansör çalışır halde bulunmaktadır. B blokta 2 adet asansör ve 1 adet yük asansörü bulunmaktadır. Mekanik ve elektrik tesisatının katlara kadar getirilmiş olup, zemin, duvar ve tavan döşemeleri **natamam olarak teslim edilmiştir.**
- Ana gayrimenkul; topografik yapı itibari ile düz bir arsa üzerinde konumlanmıştır.
- Ana gayrimenkul 2. derece deprem bölgesi içerisinde yer almakta olup, toplam 30 adet ve 26 km'lik deprem kazığı ile zemin güçlendirmesi yapılmıştır.

İç Mekan Özellikleri:

- Değerleme konusu taşınmazların ikisi de 3 cepheli olup, kuzey, doğu ve batı yöneline sahiptirler.
- Taşınmazlar natamam vaziyette teslim edilmiş olup, teslimat şartlarına göre rapor tarihi itibari ile %100 tamamlanma oranına sahiptir.
- B Blok'taki tüm binalara hizmet veren toplam 5 adet asansör, yangın merdiveni ve merdiven bulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmazlara giriş kartlı sistemle kontrol edilecek olup, merdiven korkulukları alüminyum doğrama, merdivenler ve ortak mekânların ise kaplamaları yapılamamıştır.

- Değerleme taşınmazlar yekpare alandan oluşmakta olup, katta tektirler.
- Taşınmazların bulunduğu katlarda 2'şer adet wc hacmi bulunmaktadır.
- 31 nolu bağımsız bölümün bulunduğu 6.katta ortak hacme ait teras alanı bulunmaktadır.
- Projesine göre 31 ve 32 numaralı bağımsız bölümlerin, brüt alanları 539,71 m²'dir.
- Taşınmazların zemin ve duvar döşemeleri tamamlanmamıştır. Zeminler şap olup, duvarların ince sıvası yapılmamıştır.
- 31 nolu taşınmazın tavan kaplaması yapılmamıştır.
- Taşınmazların pencereleri alüminyum doğrama olup, çift camlıdır. Şehir manzarasına sahiptirler.
- Taşınmazların kapıları monte edilmemiştir.
- Taşınmazlar teslimat şartlarına göre %100 tamamlanma oranına sahiptir.
- Mekanik ve elektrik tesisatının katlara kadar getirileceği ve natamam olarak teslim edilmiştir.

EK: 1: Taşınmazlara Ait Fotoğraflar

3.1.3. TAPU KAYITLARI

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ

İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : KAĞITHANE
BUCAĞI : -
MAHALLESİ : MERKEZ
SOKAĞI : --
MEVKİİ : --
SINIRI : PLANINDADIR
PAFTA NO : 6
ADA NO : --
PARSEL NO : 12648
YÜZÖLÇÜMÜ : 14.235,30 m²
NİTELİĞİ : ARSA

B BLOK 6. KAT 31 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ KAT MÜLKİYETİ TAPU SENEDİDİR.

NİTELİĞİ : OFİS
ARSA PAYI : 25448/1581700
KAT NO : 6
BAĞIMSIZ BLM. NO : 31
YEVİMİYE NO : 14521
CİLT NO : 212
SAHİFE NO : 21018
MALİK : YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

B BLOK 7. KAT 32 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ KAT MÜLKİYETİ TAPU SENEDİDİR.

NİTELİĞİ : OFİS
ARSA PAYI : 25448/1581700
KAT NO : 7
BAĞIMSIZ BLM. NO : 32
YEVİMİYE NO : 14521
CİLT NO : 212
SAHİFE NO : 21019
MALİK : YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2.TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB.. DÖKÜMANLAR

Değerleme konusu taşınmazlara ait doküman ve belgeler Rapor'un EK 2 bölümünde sunulmuştur.

3.3.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	Taşınmazlar; Tekfen Öz Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi adına kayıtlı iken; 23.12.2010 tarih, 14521 yevmiye ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine satışından tescil edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerleme konusu parsel "16.06.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kağıthane 1. Etap Uygulama İmar Planında" blok nizam, H _{maks} : serbest, Taks _{maks} :0,4, Kaks:2, yapılaşma koşulları ile " Ticaret Alanı "nda kalmaktadır. * Toplam 4 Blok için hazırlanmış mimari proje, 04.03.2010 tasdik tarih ve 12913 sayılıdır. * Ana gayrimenkul B Blok toplam 32 bağımsız bölüm ve 17.013,22 toplam 10 kat için hazırlanmış, Yapı Ruhsatı, 02.07.2010 tarih ve 3/66 sayılı yapı ruhsatı incelenmiştir. * Ana gayrimenkul B Blok için düzenlenmiş 12.10.2012-3/36 tarih ve sayı onaylı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

3.4.TAPU İNCELEMELERİ

3.4.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

B Blok, 6. Kat 31 Numaralı Bağımsız Bölüm
08.11.2012 tarihi itibarı ile Kağıthane Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre; REHİNLER BÖLÜMÜNDE: Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır. SERHLER BÖLÜMÜNDE: Taşınmaz üzerinde aşağıdaki serhlere rastlanmıştır. *Türkiye Elektrik Kurumu lehine 9657 no'lu trafo merkezi ve geçiş yeri için seneliği 1 liradan 99 yıl müddetle kira şerhi, 18.07.1986 tarih, 2822 yevmiye. *T.C. Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL'den, Başlama Tarih:08.12.2009, 99 yıl) 08.12.2009 tarih, 18420 yevmiye BEYANLAR: Taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyan bulunmaktadır. *'19.10.2010 tarihli yönetim planı'-21.10.2012 - 12188 yev.

B Blok, 7. Kat 32 Numaralı Bağımsız Bölüm

08.11.2012 tarihi itibarı ile Kağıthane Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre;

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde aşağıdaki şerhlere rastlanmıştır.

*Türkiye Elektrik Kurumu lehine 9657 no'lu trafo merkezi ve geçiş yeri için seneliği 1 liradan 99 yıl müddetle kira şerhi, 18.07.1986 tarih, 2822 yevmiye.

*T.C. Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL'den, Başlama Tarih:08.12.2009, 99 yıl) 08.12.2009 tarih, 18420 yevmiye

BEYANLAR:

Taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyan bulunmaktadır.

*'19.10.2010 tarihli yönetim planı' -21.10.2010- 12188 yev.

EK: 2: Taşınmazlara Ait Belgeler

3.4.2. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana gayrimenkule ait yapı ruhsatı ve mimari projesi bulunmakta olup, ana gayrimenkulde kat irtifakı tesis edilmiştir. Rapor tarihi itibarı ile değerlendirme konusu **ana gayrimenkulün teslimat şartlarına göre tamamlanma seviyesi %100 olup, anlaşma gereğince ofis iç mekanlarının %95 tamamlanma oranı ile teslim edildiği belirtilmiştir.** Mevcut haliyle Mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış olduğundan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

3.5.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlar; 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun'a tabi olup, projenin yapı denetimi, Temeltaş Yapı Denetim L.T.D. Ş.T.İ. tarafından yürütülmektedir.

3.7.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.



İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibarıyla 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17,8' dir.
- 2010 sayım sonuçları itibarıyla 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17,7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2,5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur. 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.
- 2011 sayım sonuçları itibarıyla 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18,2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2,5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfustur. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakası'nda yaşamaktadır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler,

Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

KAĞITHANE İLÇESİ

Kağıthane Karadeniz'i, Marmara denizine birleştiren ve Asya ile Avrupa kıtalarını birbirinden ayıran yer yüzünün önemli sularından biri İstanbul boğazının batısında, Avrupa yakasında bulunmaktadır. İstanbul'un geç dönem yerleşimlerinden olan Kağıthane ve çevresindeki mahalleler, 1989 yılına kadar Şişli İlçesinin birer mahallesi konumunda idi. Kağıthane 1989 yılında Şişli İlçesi'nden ayrılarak ilçe yapılmıştır.

Kağıthane İlçe alanı yönetsel bakımdan, kuzeyden Şişliye bağlı Ayazağa, güney ve güney doğudan Şişli topraklarıyla çevrilidir. İlçe kuzey doğuda Beşiktaş, güney batıda Beyoğlu, batı ve kuzey batıda da Eyüp ilçelerine komşudur.

İstanbul boğazını Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprüleriyle aşan otoyollardan ilki ilçenin güneyinden, ikincisi ise kuzeyinden geçmektedir. Bunlardan 01 (E5) Otoyolu güneyde Şişli İlçesi'yle sınır oluşturur. 02 (TEM) Otoyolu ise Kağıthane İlçesi'nin kuzey kesiminde doğu-batı doğrultusunu izler. Okmeydanı ve Hasdal Kavşakları arasında uzanan bir başka otoyolda 01 ve 02 Otoyollarını birbirine bağlar.

İlçede 19 Mahalle, 146 Cadde ile 1957 sokak bulunmaktadır. İlçe Nüfusu, 2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt Sistemi verilerine göre aşağıdaki tabloda sunulduğu gibidir.

	İl/ilçe merkezi			Toplam		
İstanbul	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Şişli	320.763	158.371	162.392	320.763	158.371	162.392
Toplam	320.763	158.371	162.392	320.763	158.371	162.392

Coğrafi Yapısı:

İstanbul il alanı, Marmara havzasının doğu Marmara bölümünde yer alan iki ana penne arasına sıkışmış, boğaz ve akarsu vadileriyle parçalanmış bir platolar topluluğudur. İlde Boğaziçi ile Haliç arasını dolduran platoya Beyoğlu platosu denilmektedir. Platonun her iki yönü aşınım ile önemli ölçüde taşınmıştır. Bu nedenle plato yöresindeki çukurluklar ve bu çukurlukların bileşmesinden vadiler oluşmuştur. Kağıthane Beyoğlu platosunun kuzey uzantısıyla, aynı platonun su bölüm çizgisinin batısında yer almaktadır.

Belgrat ormanının bir bölümünün suyunu toplayan Kağıthane deresi, Kemereburgaz'dan geçerek, Haliç'e dökülür. Havzası büyük olmasına karşın yaz aylarında suyu azalır. Kağıthane deresi Beyoğlu platosunun su bölüm çizgisinin batısında ki suları toplar. İlçenin kabaca batı sınırını oluşturan, 01 (E5)'i 02 (TEM)'e bağlayan bağlantı yolu da başka bir sırtın üzerinde uzanır. Bu sırt aynı zamanda ilçe topraklarında ki ikinci su bölüm çizgisini oluşturur. Sırtın doğusundaki sular Kağıthane deresine, batısındaki sular ise Alibeyköy deresi aracılığıyla Haliç'e akmaktadır.

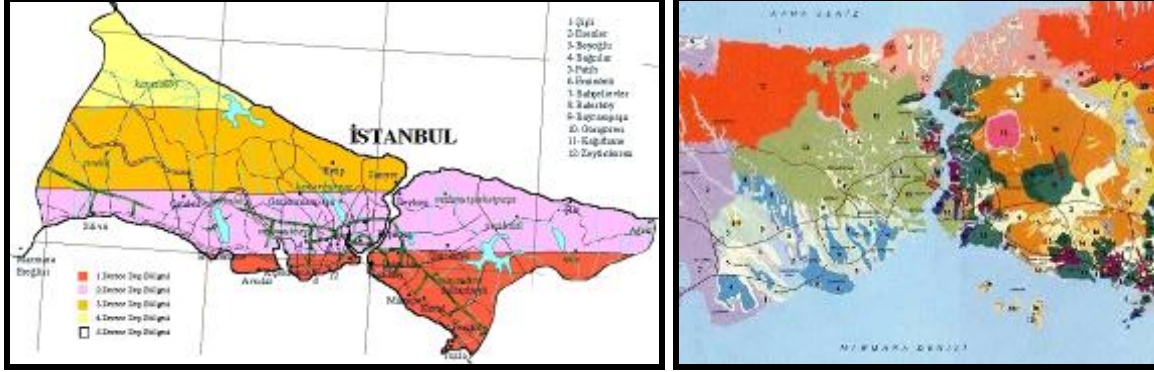
İstanbul il alanında vadi oluşumları son derece önemlidir. İl topraklarının yüzde 75'i vadilerle parçalanmış olan platolarla kaplıdır. Bu vadiler İstanbul kentinin üzerine oturduğu, doğal yapıyı oluşturmaktadır. Avrupa yakasında güneye çarpılma nedeniyle su bölüm çizgisi Karadeniz'e çok yakın bir noktadan geçmekte, bu nedenle de vadi gelişimleri Marmara'ya doğru olmaktadır. Boğazda olduğu gibi her iki taraftan bir dizi vadi açılmakta, bu vadi ağının ortasında ise Haliç'in devamı durumundaki Alibeyköy deresi ile Kağıthane deresi vadileri bulunmaktadır. Kağıthane deresi vadisi kentsel alan içinde kalan en önemli vadilerden biridir.

DEPREM RİSKİ

Aşağıdaki İstanbul'un deprem haritasıdır. Kağıthane 2. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Kağıthane İlçesi'nde genel olarak sağlam nitelikte tabir edilen Trakya Formasyonu'nun Küçükçekmece Kumtaşı Üyesi görülmektedir. Trakya Formasyonu, büyük kısmıyla şeyl ve az olarak da polijenik konglomera, kalkerli şeyl, kireçtaşı, kuvars konglomera ve kuvarslı kumtaşından yapılmıştır. Formasyonun büyük kısmını oluşturan şeyller genellikle koyu gri ve yeşilimsi gri, sarımsı gri, yersel

olarak soluk kırmızı pembe ayrışma renklidir. Küçükköy Kumtaşı Üyesi ise şeyl, grovak, kumtaşı araldanmasından oluşur. Küçükköy Kumtaşı üyesi, İstanbul Boğazı batısında; Bebek sırtlarında, Levent, Etiler, Mecidiyeköy, Zincirlikuyu, Kağıthane, Beşiktaş, Beyoğlu, Kasımpaşa, Okmeydanı, Çağlayan, Alibeyköy, Ayazağa kuzeyi, Kemerburgaz, Bahçeköy, Bentler, Cebeciköy, Habibler-Mahmutbey, arası, Şamlar-Arnavutköy arasında, Eyüp ve Gaziosmanpaşa civarında yer alır.

Bu üye için Küçükköy ve Alibeyköy yöreleri birimin tipik yüzleklerinin olduğu yerlerdir. Trakya Formasyonu içinde Küçükköy Kumtaşı artan kum oranıyla kolayca ayırtlanır. Üste doğru kum oranı azalır ve dereceli olarak Çamurluhan şeyl üyesine geçer.



4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 – 2010 ve 2011 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Türkiye Orta Vadeli Programı: 2012 yılında büyüme hızının yüzde 3,2, 2013 yılında yüzde 4, 2014 ve 2015 yıllarında ise yüzde 5 olması beklenmektedir.

Yıl sonu enflasyon hedefi 7,4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir. Yıl sonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

Ödemeler Dengesi: Merkez Bankası Ödemeler Dengesi 2012 yılı 2. çeyrek raporunu yayınladı. İhracatta kriz sonrası dönemde başlayan ılımlı ve istikrarlı artış süreci 2012 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2011 yılının sonlarında Avrupa Birliği ülkelerinde derinleşen finansal kriz, Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan AB'ye yapılan ihracatın hız kesmesine neden olmuştur. Buna karşılık, Türkiye'nin ihracatta bölgesel ve sektörel bazda çeşitliliği artırabilmiş olması, Avrupa Birliği ülkelerindeki talebin zayıf seyrinin ihracattaki olumsuz etkisini sınırlandırmıştır.

İhracattaki istikrarlı artışa karşın ithalattaki yavaşlama sonucunda dış ticaret dengesinde görülen iyileşme cari açığın daralmasında belirleyici olmuştur. Ödemeler dengesi tanımlamasına göre yıllık dış ticaret açığı, 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,8 oranında daralmıştır. Bu dönemde yıllık dış ticaret açığı 77,1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiş, böylece 2012 yılı ikinci yarısında dış ticaret açığının kapanma eğilimi devam etmiştir. (TCMB-Ödemeler Dengesi 2012 2. Çeyrek)

Kapasite Kullanım Oranı:Eylül ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,2** puan azalarak yüzde **74,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007-01	77,9	2008-01	77,9	2009-01	61,6	2010-01	68,6	2011-01	74,6	2012-01	74,7
2007-02	77,3	2008-02	78,0	2009-02	60,9	2010-02	67,8	2011-02	73,0	2012-02	72,9
2007-03	80,3	2008-03	76,9	2009-03	58,7	2010-03	67,3	2011-03	73,2	2012-03	73,1
2007-04	80,5	2008-04	78,6	2009-04	59,7	2010-04	72,7	2011-04	74,9	2012-04	74,7
2007-05	80,8	2008-05	79,2	2009-05	64,0	2010-05	73,3	2011-05	75,2	2012-05	74,7
2007-06	81,7	2008-06	80,3	2009-06	67,5	2010-06	73,3	2011-06	76,7	2012-06	74,6
2007-07	82,0	2008-07	79,8	2009-07	67,9	2010-07	74,4	2011-07	75,4	2012-07	74,8
2007-08	79,6	2008-08	80,0	2009-08	68,9	2010-08	73,0	2011-08	76,1	2012-08	74,3
2007-09	80,8	2008-09	77,3	2009-09	68,0	2010-09	73,5	2011-09	76,2	2012-09	74,0
2007-10	81,6	2008-10	75,8	2009-10	68,2	2010-10	75,3	2011-10	77,0	2012-10	
2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	
2007-12	79,2	2008-12	64,9	2009-12	67,7	2010-12	75,6	2011-12	75,5	2012-12	

Türkiye'nin Kredi Notu: Kredi derecelendirme kuruluşu Fitch , Türkiye'nin kredi notunu BB'den yatırım yapılabilir seviye olan BBB-'ye yükseltti.

Türkiye'ye yönelik not artırımıyla ilgili açıklama yapan Fitch, Türkiye'de uzun vadeli makro-finansal risklerin hafiflemesi, nispeten zengin ve çeşitli ekonomik yapı, azalan iç borç yükü ve kuvvetli banka sistemi sebebiyle böyle bir artırımın gerçekleştirildiğini duyurdu.

Fitch dışında ikinci bir kredi derecelendirme kuruluşundan da not artırımı durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı beklenmektedir.

Yapı İzin İstatistikleri:

2012 1. Dönem: 2012 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 19,7, değerinde % 34,7, daire sayısında % 5,0 oranında artış olurken, bina sayısında % 10,1 düşüş olmuştur. 2012 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 25 535 954 m2 iken bunun 13.231.070 .m2'si (% 51,8) konut, 6.898.781 m2'si (% 27,0) konut dışı ve 5.406.103 m2'si (% 21,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Mart ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	15 237	16 942	22 218	-10,1	-23,7
Yüzölçümü (m²)	25 535 954	21 328 705	24 437 228	19,7	-12,7
Değer (TL)	17 613 883 751	13 079 527 913	13 814 687 701	34,7	-5,3
Daire sayısı	116 884	111 150	128 519	5,0	-13,5

2012 2. Dönem: 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0 , değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur. 2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m2 iken bunun 40.470.620.m2'si (%56,1) konut, 18 759 013 m2'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m2'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	47 299	43 632	50 905	8,4	-14,3
Yüzölçümü (m²)	72 176 471	52 674 678	60 451 484	37,0	-12,9
Değer (TL)	49 615 698 592	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4	-10,3

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

Mütekabiliyet Yasası: Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye’de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

2 B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012’de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul’un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

- Bölgede ticari fonksiyonlu gelişme olmasına rağmen halen çarpık ve metruk yapıların varlığı
- Bölgede sanayi yapılarının bulunması.

4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın TEM, D-100 ve Kağıthane Tüneli’ne yakın konumda olması ve ulaşım imkânlarının çeşitliliği,
- Kapalı otoparkının bulunması,
- Toplu ulaşım araçlarına ve bağlantı noktalarına yakın olması,
- Yakın çevresinde ticari ve hizmet fonksiyonlu gelişme yöneliminin olması,
- Levent – Maslak Ticari ve Hizmet Fonksiyonu aksına alternatif olması,
- Bölgede Kağıthane Belediyesi tarafından yürütülen, Kağıthane Deresi ve çevresini düzenleme amaçlı plan ve projelerinin tamamlanmış olması
- Planlanan Kabataş-Mahmutbey Metro Hattı içerisinde, Kağıthane Durağının bulunması

4.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Yapı Tarzı	: Betonarme Karkas
Yapı Sınıfı	: IV-A
Yapının Yaşı	: 2
Yapı Nizamı	: Blok
Kat Adedi	: 2 bodrum+zemin+7 normal kat
Kapalı Alan (m ²)	: Her bir bağımsız bölüm brüt 539,71 m ² olmak üzere toplam 1.079,42 m ²
Güvenlik	: Mevcut
Asansör	: Mevcut
Yangın merdiveni	: Mevcut
Su Deposu	: Mevcut
Elektrik	: Mevcut
Su	: Mevcut
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Fan-Coil

4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	: İyi
Malzeme Kalitesi	: İyi
Fiziksel Eskime	: Bulunmamaktadır.
Fonksiyonel Eskime	: Bulunmamaktadır.
Dışsal Eskime	: Bulunmamaktadır.

4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Kağıthane Ofispark projesinde; B Blok'ta projesine göre; 2.bodrum katta 252 araçlık otopark, 1.bodrum katta; otopark ve teknik hacim bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu B Blok'ta 2 adet asansör ve 1 adet yük asansörü bulunmaktadır. Mekanik ve elektrik tesisatının katlara kadar getirileceği ve natamam olarak teslim edileceği bilgisi alınmıştır.

Ana taşınmazın inşaatında LEED sisteminin uygulandığı, binanın Leed sitemine kaydının gerçekleştirildiği ve Leed Gold belgesi almış olduğu belirtilmiştir. Taşınmaz Fan-Coil ısıtma sistemi ile ısınmaktadır.

4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar 25448/1581700 arsa payına sahip 6. kat 31 no'lu bağımsız bölüm ve 25448/1581700 arsa payına sahip 7.kat 32 no'lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme **emsal karşılaştırma yöntemiyle** yapılmış olup, hesaplanan değer **gelir yöntemiyle** desteklenmiştir. Taşınmazların birim fiyatı üzerinden değeri hesaplanırken satış fiyatına esas brüt alan esas alınmıştır. Birim m² satış değeri kat yüksekliğine bağlı olarak artırılarak takdir edilmiştir.

4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

4.9.ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları kullanılmamıştır.

4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

4.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Taşınmazların değer tespitine yönelik olarak; konumlandıkları Ofis Park Projesi'ndeki ve çevresinde benzer nitelik ve fonksiyondaki proje satış rakamlarına dair emsal ve piyasa araştırması yapılmıştır. Yapılan emsal ve piyasa araştırmalarına göre tespit edilen hususlar aşağıda özetlenmiştir.

SATILIK EMSALLER

1. KAĞITHANE OFİSPARK SATIŞ OFİSİ 0212 359 37 00

Kağıthane Ofisparkta m² birim fiyatlarının 3.700-4.200 USD+KDV aralığında değiştiği, ekspertize konu taşınmazların ise 539,71 m² olarak pazarlandığı, kat brütüne ofislerin katta tek olması nedeni ile wc ve merdiven hacimlerinin de eklendiği, 7.katta bulunan ofisin yüksekliğinin 6 metreyi geçmesi nedeniyle aralarında 50 USD/m² fark olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.700-4.200 USD/m²)**

2. NEF GAYRİMENKUL SATIŞ OFİSİ 0212 287 89 70

Nef 11 Kağıthane Projesini Timur Gayrimenkul tarafından gerçekleştirilmekte olup, 57.000 m² inşaat alanı bulunan Nef 11 Projesinin arsa alanı 149.000 m² olup, 2011 Nisan ayında inşasına başlanan projenin Haziran 2013'de tamamlanmasının hedeflendiği belirtilmiştir. Proje 14 katlı 151 rezidans daire ve 6 katlı 101 ofisten oluşan binalar bulunmaktadır.

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede bulunan, Nef 11 Kağıthane Ofis&Konut projesinde 68 m² - 108 m² alanlı ofislerin satış fiyatlarının 352.000 -702.000 TL fiyat arasında satıldığı bilgisi alınmıştır. Proje şuan inşaat halinde olup, 2013 Haziran ayında tamamlanmış olarak teslim edilecektir. Bu fiyat %1 KDV oranı hariç fiyattır. **(5.176 – 6.500 TL/m²)**

3. PAPİRÜS PLAZA SATIŞ OFİSİ - 0212 294 99 99

Mesa ve Ferko İnşaat tarafından gerçekleştirilmekte olan ofis projesi Papirus Plaza Projesi 19.000 m² arsa üzerine inşa edilmektedir. 158 adet, büyüklüğü 159 m² ile 454 m² arasında değişen ofislerin birim değeri 3.475 – 3.775 USD/m² + KDV arasında değişmektedir.

4. DAP ZOFİS SATIŞ OFİSİ - 0212 294 32 42

8 kat; 2 otopark katı, 1 mağazalar katı, 4 ofis katından oluşan proje, DAP Yapı tarafından gerçekleştirilmekte olup, 55- 87 m² arasında değişen toplam 304 adet ofis alanının, birim değeri 4.000 - 6.500 TL/m² arasında değiştiği belirtilmiştir.

Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazların üst katta bulunması nedeni ile şerefiyeleri yüksek olup, satış ofisinden alınan bilgiye göre benzer nitelikteki ofisler için 3.700-4.200 USD/m² aralığında fiyat belirlenmiştir. Belirlenen bu birim fiyatlar üzerinden ödeme koşullarına göre değişik oranlarda indirim uygulanabilmektedir.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Yukarıda sunulan emsal ve piyasa araştırmaları doğrultusunda değerlendirme konusu 31 numaralı bağımsız bölümün değeri için KDV Hariç, **3.700,- USD/m²**, 32 nolu bağımsız bölümün değeri için KDV Hariç **3.750 USD/ m²** değer tespit edilmiştir. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değerler aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

Gayrimenkullerin Toplam Satış Değeri					
BB NO	Alanı (m ²)	KDV Hariç Satış Değeri (USD/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil, TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
31	539,71	3.700	3.585.882	4.231.341	1.996.927
32	539,71	3.750	3.634.340	4.288.521	2.023.913
TOPLAM			7.220.221	8.519.861	4.020.840
*Taşınmazların teslim şartlarına göre inşaatı tamamlanmış olduğundan inşaat seviyesi %100 alınmıştır.					

4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak **gelir yöntemi** kullanılmış olup, bu yöntemle yapılan hesaplamalarda esas teşkil eden kira bedelinin tespitine yönelik gerçekleştirilen emsal ve piyasa araştırmaları sonuçları aşağıda sunulmuştur.

KİRALIK EMSALLER

KAĞITHANE OFİSPARK SATIŞ OFİSİ 0212 359 37 00

Kağıthane Ofisparkta kira bedellerinin ortalama 22 USD/m²/Ay civarında olacağı, ekspertize konu taşınmaların brüt 539,71 m² olarak satışa sunulduğu bilgisi alınmıştır.

OFİSHANE KİRALAMA OFİSİ: 0212 325 28 00

Eroğlu Gayrimenkul tarafından gerçekleştirilmekte olan OfisHane Kağıthane projesi TEM, E-5 ve Büyükşehir Belediyesi'nin gerçekleştirdiği Dolmabahçe-Bomonti tünel projesine yakın mesafede konumlanmaktadır. 33.000 m² kiralanabilir alanı bulunan projede, ofislerin birim kira bedelinin 20 \$/m²/ay olduğu belirtilmiştir.

Ofishane, 21.000 m² ofis, 12.000 m² ise Bauhaus AVM 'ye hizmet veren perakende alanlardan oluşmaktadır. Proje 24 adet ofisten meydana gelen 15 katlı tek bloktan oluşmaktadır. 1.600 m² ile 1.884 m² arasında değişen ofislerin hepsinde kat bahçeleri bulunmaktadır. 300 araçlık oto kapasitesine sahip otoparkı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı proje, bölgenin dönüşüm süreci başlatan nitelikli projelerden biri olup, bölgedeki yerleşik iş merkezi fonksiyonlu yapılar değerlendirme konusu taşınmazlar için emsal teşkil etmemektedir. Bu nedenle piyasa araştırması yapılmış olmasına karşın taşınmazların piyasada konu olabileceği kira bedellerinin tespitinde, projede kiralamalara başlanmış olduğu dikkate alınarak proje için belirlenen kiralama bedelleri esas alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değerlerinin test edilmesine yönelik olarak gelir yönteminde, yapılan piyasa araştırmaları neticesinde kapitalizasyon oranı %7 olarak alınmıştır. Bu yöntemle taşınmazların inşaatlarının tamamlanmış olmaları durumu için tespit edilen değerlere ilişkin hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Gelir Yöntemi İle Taşınmazların Değer Tespiti						
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (USD/m ²)	Kira Değeri USD/yıl	Kapitalizasyon Oranı	Değer, USD	Değer, TL
31	539,71	21	136.007	7,00%	1.942.956	3.488.966
32	539,71	22	142.483	7,00%	2.035.478	3.655.107
TOPLAM DEĞER			278.490		3.978.434	7.144.073

4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazlara ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmış olup hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

4.15. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımı Mer'î İmar Planı yapılanma hakkı doğrultusunda ticaret fonksiyonlu kullanılmasıdır.

4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu ana gayrimenkulde kat irtifakı tesis edilmiş olup, müşterek ve bölünmüş kısımların değere etkisi, değerlendirme konusu bağımsız bölümler için tespit edilen nihai değere yansıtılmıştır.

4.18. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1.FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmış, bu yöntemle tespit edilen değer; gelir yöntemi ile desteklenmiştir. Değerleme konusu 31 ve 32 numaralı bağımsız bölümlerin inşaatlarının tamamlanmış olması durumundaki KDV hariç toplam değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile **7.220.221,-TL**, gelir yöntemi ile ise **7.144.073,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Her iki yöntemle tespit edilen değerlerin birbiriyle birebir örtüştüğü tespit edilmiş olup, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tespit edilen değerlerin nihai değer olarak kabul edilmesi uygun görülmüştür.

5.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana gayrimenkule ait 02.07.2010 tarihli Yapı Ruhsatı ve onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Ana gayrimenkul B Blok için düzenlenmiş 12.10.2012-3/36 tarih ve sayı onaylı yapı kullanma izin belgesi alınarak taşınmazın mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgeleri tamamlanmıştır. Kat mülkiyeti tesis edilmesi ve ana gayrimenkulün arsa olan vasfının niteliğine uygun olarak değiştirilmesi suretiyle cins tashihi yapılması gerekmektedir.

5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor'un ilgili başlıkları altında detayları verildiği üzere; değerlendirme yapılan taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

6. SONUÇ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

6.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

İş bu Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile;

Gayrimenkullerin Toplam Satış Değeri					
BB NO	Alanı (m ²)	KDV Hariç Satış Değeri (USD/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil, TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
31	539,71	3.700	3.585.882	4.231.341	1.996.927
32	539,71	3.750	3.634.340	4.288.521	2.023.913
TOPLAM			7.220.221	8.519.861	4.020.840

Değerleme konusu 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümlerin toplam değeri; KDV hariç; **7.220.221 TL (YediMilyonİkiYüzYirmiBinikiYüzYirmiBir TürkLirası)** olarak takdir edilmiştir.

6.2.1. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Kira Bedeli TL/Ay	Kira Bedeli TL/yıl	Kira Bedeli USD/yıl
31	539,71	20.352	244.228	136.007
32	539,71	21.321	255.858	142.483
TOPLAM		41.674	500.085	278.490

Değerleme konusu 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümlerin toplam kira bedeli **41.674,-TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

*(28 Kasım 2012 T.C.M.B Dolar Kuru= 1.7957 TL'dir.)

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Fulya ŞENGÜL

SPK Lisans No:401341

Harita Mühendisi/Kontrolör

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR

SPK Lisans No:400425

Şehir Plancısı/Genel Müdür

EKLER

1-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VB. BİLGİ VE BELGELER

2-DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA AİT BELGELER

3- DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANSLARININ ÖRNEKLERİ

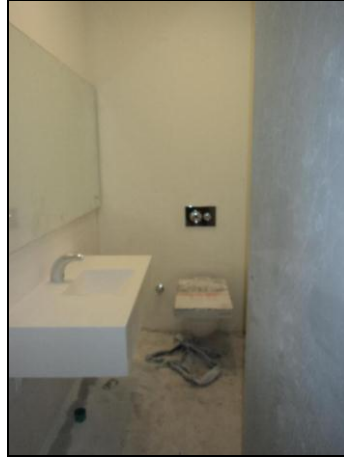
EK: 1 FOTOĞRAFLAR



AVLUDAN GÖRÜNÜŞ



ORTAK HACİMLER





TEKNİK HACİM



31 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM



32 NOLU B.B.



KAĞITHANE OFİSPARK PROJE FOTOĞRAFLARI





EK: 2: TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB.. DÖKÜMANLAR

İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		KAĞITHANE		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		MERKEZ		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köyü				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevkii				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Pasla No.	Ada No.	Parsel No.	Nispeti	ha	m²	dm²	
		13005	ARSA	14.335,30	14.335,30	14.335,30	
Sınırı							
Zemin Sınırı No: 17991010							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Nispeti		Arsa Payı		Blok No	
2.475.400,00 TL		0,00%		25.445.158,700 TL		0	
BAGIMSIZ BÖLÜM							
Edinme Sebebi							
YATIRIM ORTAKLIĞI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adıyla Satışından							
Sahibi							
Tarih							
Geldisi							
Gir No.	Yatırım No.	Gir No.	Sahide No.	Sıra No.	Tarih	Gir No.	
	13005	212	21005	25.445.158,700	25.445.158,700		
Sahide No.							
Sıra No.							
Tarih							

İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		KAĞITHANE		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		MERKEZ		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köyü				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevkii				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Pasla No.	Ada No.	Parsel No.	Nispeti	ha	m²	dm²	
		13005	ARSA	14.335,30	14.335,30	14.335,30	
Sınırı							
Zemin Sınırı No: 17991010							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Nispeti		Arsa Payı		Blok No	
2.475.400,00 TL		0,00%		25.445.158,700 TL		0	
BAGIMSIZ BÖLÜM							
Edinme Sebebi							
YATIRIM ORTAKLIĞI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adıyla Satışından							
Sahibi							
Tarih							
Geldisi							
Gir No.	Yatırım No.	Gir No.	Sahide No.	Sıra No.	Tarih	Gir No.	
	13005	212	21005	25.445.158,700	25.445.158,700		
Sahide No.							
Sıra No.							
Tarih							

YAPI RUHSATI

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Belgesinin türü: KAĞITIMAN BELGESİDİR		3. Belgesinin niteliği: ☒ İçerik belgesi ☐ Harita belgesi		10. Belgesinin yapı türü: 72/10/2017		11. Belgesinin no: 3136		17. Belgesinin tarihi: 2017	
2. Belgesinin yapı türü: A		4. Belgesinin türü: B		6. Belgesinin türü: 1		8. Belgesinin türü: 2		9. Belgesinin türü: 3	
5. Belgesinin türü: 1		7. Belgesinin türü: 2		12. Belgesinin türü: 1		13. Belgesinin türü: 2		14. Belgesinin türü: 3	
15. Belgesinin türü: 1		16. Belgesinin türü: 2		17. Belgesinin türü: 3		18. Belgesinin türü: 4		19. Belgesinin türü: 5	
20. Belgesinin türü: 1		21. Belgesinin türü: 2		22. Belgesinin türü: 3		23. Belgesinin türü: 4		24. Belgesinin türü: 5	
25. Belgesinin türü: 1		26. Belgesinin türü: 2		27. Belgesinin türü: 3		28. Belgesinin türü: 4		29. Belgesinin türü: 5	
30. Belgesinin türü: 1		31. Belgesinin türü: 2		32. Belgesinin türü: 3		33. Belgesinin türü: 4		34. Belgesinin türü: 5	
35. Belgesinin türü: 1		36. Belgesinin türü: 2		37. Belgesinin türü: 3		38. Belgesinin türü: 4		39. Belgesinin türü: 5	
40. Belgesinin türü: 1		41. Belgesinin türü: 2		42. Belgesinin türü: 3		43. Belgesinin türü: 4		44. Belgesinin türü: 5	
45. Belgesinin türü: 1		46. Belgesinin türü: 2		47. Belgesinin türü: 3		48. Belgesinin türü: 4		49. Belgesinin türü: 5	
50. Belgesinin türü: 1		51. Belgesinin türü: 2		52. Belgesinin türü: 3		53. Belgesinin türü: 4		54. Belgesinin türü: 5	
55. Belgesinin türü: 1		56. Belgesinin türü: 2		57. Belgesinin türü: 3		58. Belgesinin türü: 4		59. Belgesinin türü: 5	
60. Belgesinin türü: 1		61. Belgesinin türü: 2		62. Belgesinin türü: 3		63. Belgesinin türü: 4		64. Belgesinin türü: 5	
65. Belgesinin türü: 1		66. Belgesinin türü: 2		67. Belgesinin türü: 3		68. Belgesinin türü: 4		69. Belgesinin türü: 5	
70. Belgesinin türü: 1		71. Belgesinin türü: 2		72. Belgesinin türü: 3		73. Belgesinin türü: 4		74. Belgesinin türü: 5	
75. Belgesinin türü: 1		76. Belgesinin türü: 2		77. Belgesinin türü: 3		78. Belgesinin türü: 4		79. Belgesinin türü: 5	
80. Belgesinin türü: 1		81. Belgesinin türü: 2		82. Belgesinin türü: 3		83. Belgesinin türü: 4		84. Belgesinin türü: 5	
85. Belgesinin türü: 1		86. Belgesinin türü: 2		87. Belgesinin türü: 3		88. Belgesinin türü: 4		89. Belgesinin türü: 5	
90. Belgesinin türü: 1		91. Belgesinin türü: 2		92. Belgesinin türü: 3		93. Belgesinin türü: 4		94. Belgesinin türü: 5	
95. Belgesinin türü: 1		96. Belgesinin türü: 2		97. Belgesinin türü: 3		98. Belgesinin türü: 4		99. Belgesinin türü: 5	
100. Belgesinin türü: 1		101. Belgesinin türü: 2		102. Belgesinin türü: 3		103. Belgesinin türü: 4		104. Belgesinin türü: 5	
105. Belgesinin türü: 1		106. Belgesinin türü: 2		107. Belgesinin türü: 3		108. Belgesinin türü: 4		109. Belgesinin türü: 5	
110. Belgesinin türü: 1		111. Belgesinin türü: 2		112. Belgesinin türü: 3		113. Belgesinin türü: 4		114. Belgesinin türü: 5	
115. Belgesinin türü: 1		116. Belgesinin türü: 2		117. Belgesinin türü: 3		118. Belgesinin türü: 4		119. Belgesinin türü: 5	
120. Belgesinin türü: 1		121. Belgesinin türü: 2		122. Belgesinin türü: 3		123. Belgesinin türü: 4		124. Belgesinin türü: 5	
125. Belgesinin türü: 1		126. Belgesinin türü: 2		127. Belgesinin türü: 3		128. Belgesinin türü: 4		129. Belgesinin türü: 5	
130. Belgesinin türü: 1		131. Belgesinin türü: 2		132. Belgesinin türü: 3		133. Belgesinin türü: 4		134. Belgesinin türü: 5	
135. Belgesinin türü: 1		136. Belgesinin türü: 2		137. Belgesinin türü: 3		138. Belgesinin türü: 4		139. Belgesinin türü: 5	
140. Belgesinin türü: 1		141. Belgesinin türü: 2		142. Belgesinin türü: 3		143. Belgesinin türü: 4		144. Belgesinin türü: 5	
145. Belgesinin türü: 1		146. Belgesinin türü: 2		147. Belgesinin türü: 3		148. Belgesinin türü: 4		149. Belgesinin türü: 5	
150. Belgesinin türü: 1		151. Belgesinin türü: 2		152. Belgesinin türü: 3		153. Belgesinin türü: 4			

MİMARİ PROJE

**T.C.
KAGITHANE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MAR MUHAFAZASI**

Tepeden	Bina Yürüyenleri Kat Adetleri	Yürüyenler Sayısı	Yürüyenler Sayısı
1. KAT	1	1	1
2. KAT	1	1	1
3. KAT	1	1	1
4. KAT	1	1	1
5. KAT	1	1	1
6. KAT	1	1	1
7. KAT	1	1	1
8. KAT	1	1	1
9. KAT	1	1	1
10. KAT	1	1	1
11. KAT	1	1	1
12. KAT	1	1	1
13. KAT	1	1	1
14. KAT	1	1	1
15. KAT	1	1	1
16. KAT	1	1	1
17. KAT	1	1	1
18. KAT	1	1	1
19. KAT	1	1	1
20. KAT	1	1	1
21. KAT	1	1	1
22. KAT	1	1	1
23. KAT	1	1	1
24. KAT	1	1	1
25. KAT	1	1	1
26. KAT	1	1	1
27. KAT	1	1	1
28. KAT	1	1	1
29. KAT	1	1	1
30. KAT	1	1	1
31. KAT	1	1	1
32. KAT	1	1	1
33. KAT	1	1	1
34. KAT	1	1	1
35. KAT	1	1	1
36. KAT	1	1	1
37. KAT	1	1	1
38. KAT	1	1	1
39. KAT	1	1	1
40. KAT	1	1	1
41. KAT	1	1	1
42. KAT	1	1	1
43. KAT	1	1	1
44. KAT	1	1	1
45. KAT	1	1	1
46. KAT	1	1	1
47. KAT	1	1	1
48. KAT	1	1	1
49. KAT	1	1	1
50. KAT	1	1	1
51. KAT	1	1	1
52. KAT	1	1	1
53. KAT	1	1	1
54. KAT	1	1	1
55. KAT	1	1	1
56. KAT	1	1	1
57. KAT	1	1	1
58. KAT	1	1	1
59. KAT	1	1	1
60. KAT	1	1	1
61. KAT	1	1	1
62. KAT	1	1	1
63. KAT	1	1	1
64. KAT	1	1	1
65. KAT	1	1	1
66. KAT	1	1	1
67. KAT	1	1	1
68. KAT	1	1	1
69. KAT	1	1	1
70. KAT	1	1	1
71. KAT	1	1	1
72. KAT	1	1	1
73. KAT	1	1	1
74. KAT	1	1	1
75. KAT	1	1	1
76. KAT	1	1	1
77. KAT	1	1	1
78. KAT	1	1	1
79. KAT	1	1	1
80. KAT	1	1	1
81. KAT	1	1	1
82. KAT	1	1	1
83. KAT	1	1	1
84. KAT	1	1	1
85. KAT	1	1	1
86. KAT	1	1	1
87. KAT	1	1	1
88. KAT	1	1	1
89. KAT	1	1	1
90. KAT	1	1	1
91. KAT	1	1	1
92. KAT	1	1	1
93. KAT	1	1	1
94. KAT	1	1	1
95. KAT	1	1	1
96. KAT	1	1	1
97. KAT	1	1	1
98. KAT	1	1	1
99. KAT	1	1	1
100. KAT	1	1	1

Yukarıdaki adresli yazarın yerinde yapılmış istemine imza ve mührü ile onaylanmıştır. Bu belge, yapılmış istemine imza ve mührü ile onaylanmıştır.</

Yapıda adresi yasa göre yapılacak tetkikler hakkında bilgi sağlamak için
İmar Kanunu, İmar Yasa, Mülkiyet Kanunu ile ilgili diğer mevzuatı kapsayan
birçok belgeyi içeren bir dosya hazırlanmıştır.

KAGITHANE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
TESCİL BÜROSU
T. No: 12913
Tescil Memuru

İmar Yeri
Maddesi
Abaç
Bahçe
Yapı Ku

04 03 2010

İSTANBUL İMARİ YÖNETMELİĞİNİN 8.13
MADDESİNE GÖRE HER KATTA YANGIN MÜSLÜĞÜ
ve DONATI OLARAK YANGIN DOLABI YAPILACAKTIR

PROJE TASTİK ÜCRETİ

KONUT M² x TL = 110.700 TL

A BLOK

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	İTİFAK	ERLENTİ	HİSSE	BAĞLI	NOT
01	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
02	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
03	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
04	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
05	1. KAT	OFİS				
06	1. KAT	OFİS				
07	2. KAT	OFİS				
08	2. KAT	OFİS				
09	3. KAT	OFİS				
10	3. KAT	OFİS				
11	4. KAT	OFİS				
12	4. KAT	OFİS				
13	5. KAT	OFİS				
14	6. KAT	OFİS				

TOPLAM 14 BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR

B BLOK

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	İTİFAK	ERLENTİ	HİSSE	BAĞLI	NOT
15	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
16	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
17	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
18	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
19	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
20	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
21	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
22	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
23	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
24	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
25	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
26	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
27	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
28	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
29	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
30	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
31	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
32	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
33	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
34	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
35	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
36	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
37	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
38	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
39	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
40	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
41	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
42	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
43	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
44	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
45	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
46	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
47	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
48	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
49	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
50	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
51	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
52	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
53	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
54	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
55	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
56	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
57	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
58	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
59	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
60	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
61	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
62	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
63	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
64	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
65	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
66	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
67	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
68	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
69	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
70	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
71	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
72	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
73	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
74	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
75	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
76	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
77	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
78	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
79	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
80	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
81	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
82	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
83	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
84	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
85	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
86	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
87	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
88	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
89	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
90	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
91	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
92	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
93	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
94	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
95	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
96	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
97	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
98	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
99	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
100	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				

TOPLAM 100 BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR

C BLOK

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	İTİFAK	ERLENTİ	HİSSE	BAĞLI	NOT
01	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
02	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
03	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
04	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
05	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
06	1. KAT	OFİS				
07	1. KAT	OFİS				
08	2. KAT	OFİS				
09	2. KAT	OFİS				
10	3. KAT	OFİS				
11	3. KAT	OFİS				
12	4. KAT	OFİS				
13	4. KAT	OFİS				
14	5. KAT	OFİS				
15	6. KAT	OFİS				

TOPLAM 15 BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR

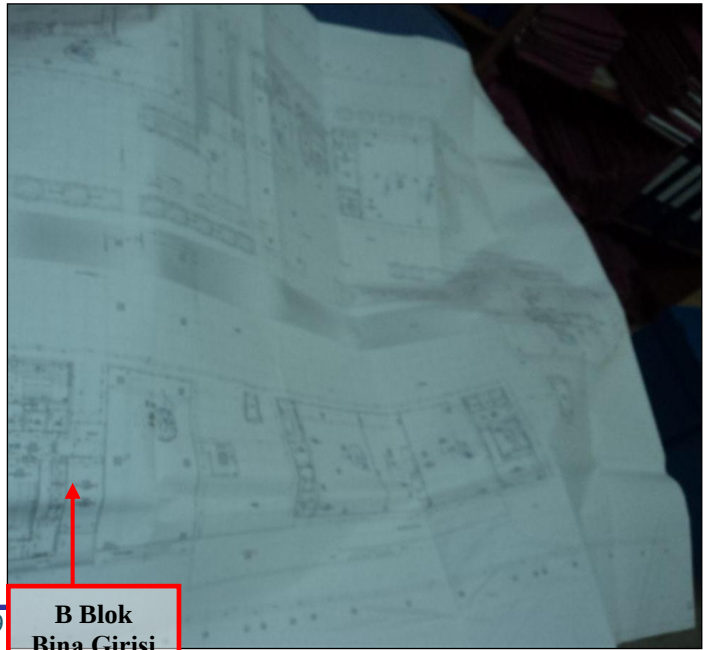
D BLOK

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	İTİFAK	ERLENTİ	HİSSE	BAĞLI	NOT
01	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
02	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
03	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
04	1. KAT	OFİS				
05	1. KAT	OFİS				
06	2. KAT	OFİS				
07	2. KAT	OFİS				
08	3. KAT	OFİS				
09	3. KAT	OFİS				
10	4. KAT	OFİS				
11	4. KAT	OFİS				
12	5. KAT	OFİS				
13	5. KAT	OFİS				
14	6. KAT	OFİS				
15	6. KAT	OFİS				

TOPLAM 15 BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR

ZEMİN KAT PLANI

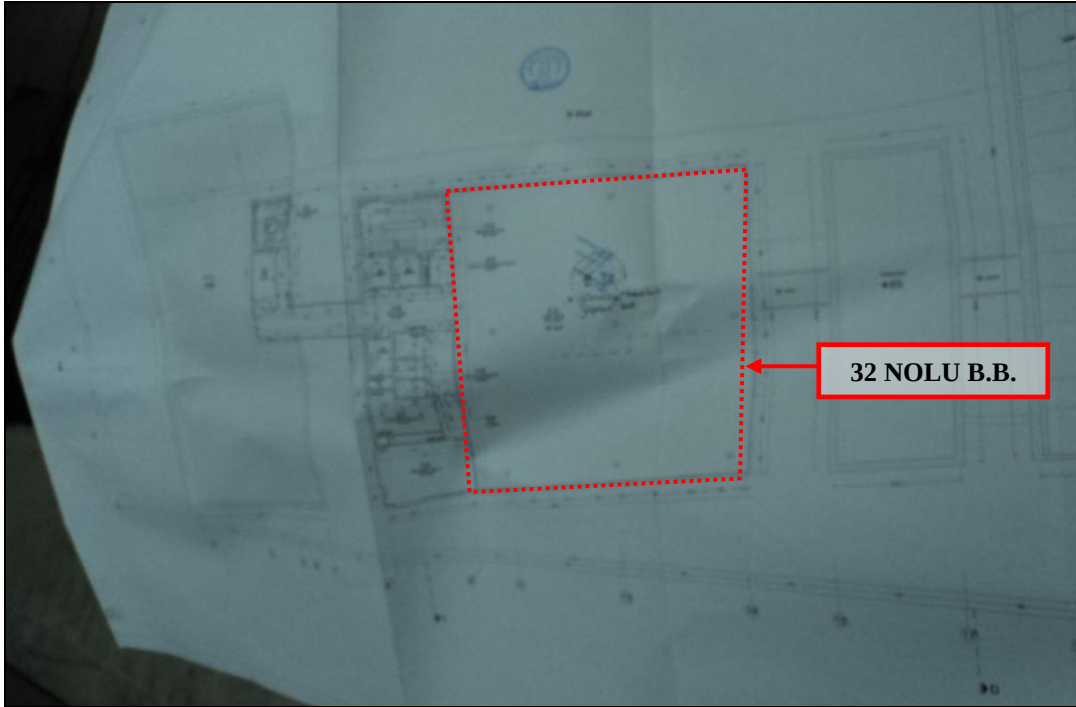


B Blok
Bina Girişi

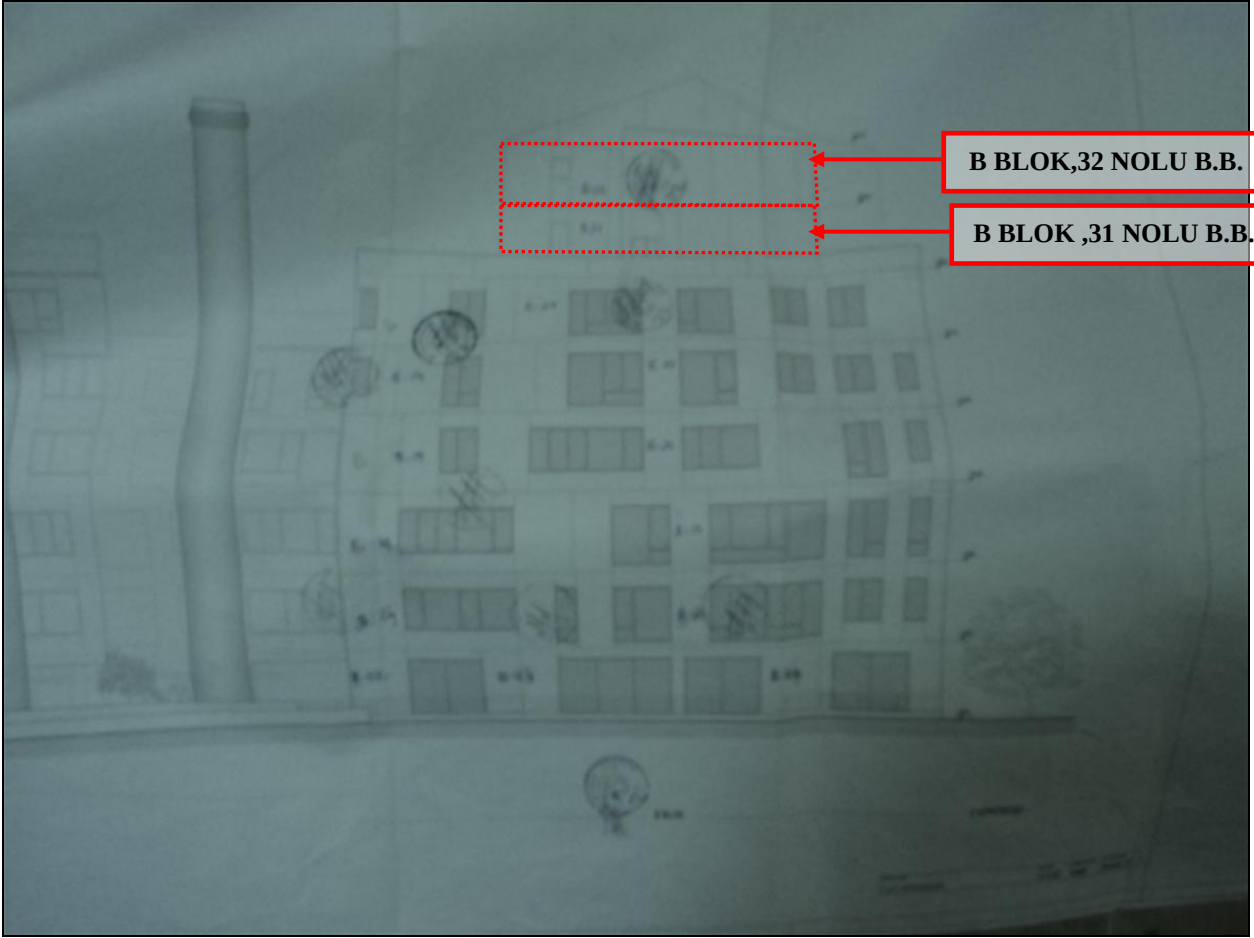
B BLOK, 6. KAT PLANI

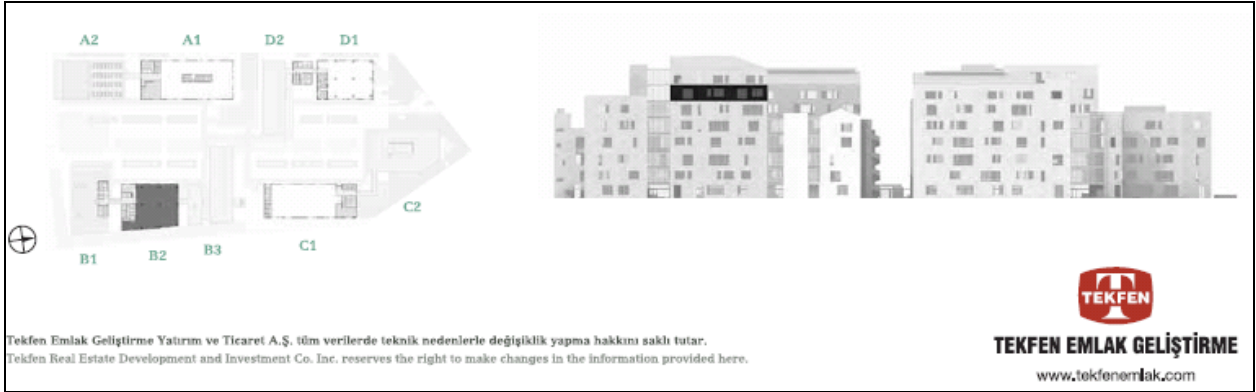


B BLOK, 7. KAT PLANI



KESİT – GÖRÜNÜŞ





İMAR DURUM BELGESİ



T.C.
KAĞITHANE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı :M.34.3.KAG.0.29/1471137-12/8156
Konu :

15 Kasım 2012

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İLGİ: 08.11.2012 tarih,YKK/355 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız incelenmiş olup; 12648 parsel;16.06.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Kağıthane 1. Etap Uygulama İmar Planında T4(MAP) lejantlı (TAKSmax:0.40,KAKSmax:2.00,h:sarbest) ticaret alanında kalmaktadır.

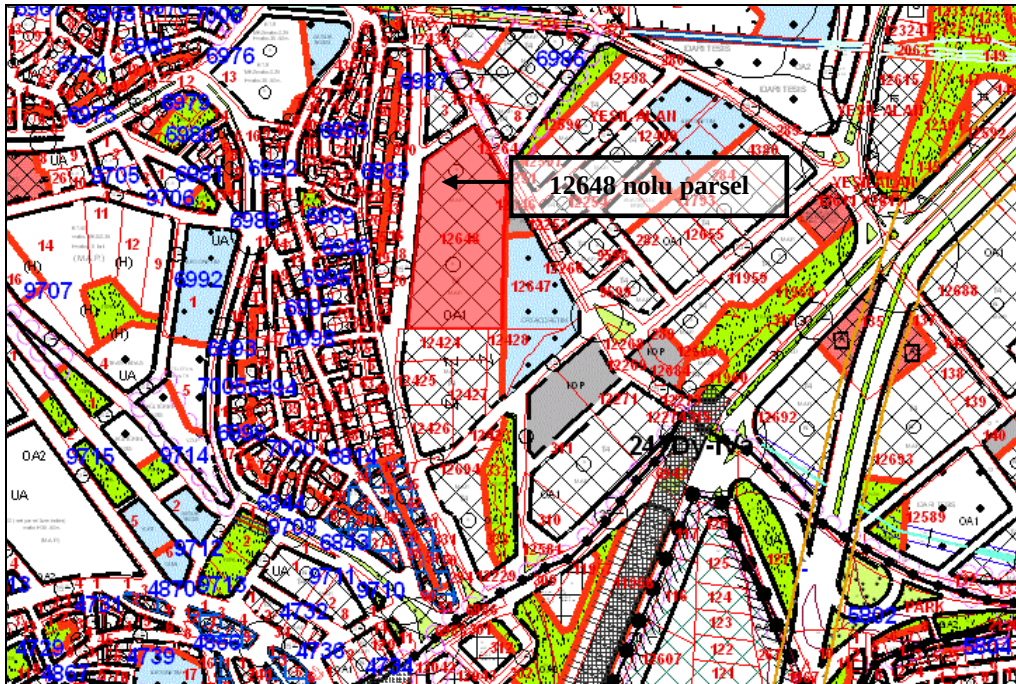
Bilgilerinize arz ederim

Kemal ÇAVUŞ
Başkan A.
Teknik/Başkan Yardımcısı



PPM-2
Dijital Kayıtlı

Adres: Merkez Mahallesi Laleler Sokak No:1 - Sadıkdad Hizmet Binası - PK: 34406 - Kağıthane / İSTANBUL
Tel: (0212) 295 68 00 Fax: (0212) 294 20 53 Mailto: belediye@kagitthane.bel.tr Web : www.kagitthane.bel.tr
Çağrı Merkezi: (0212) 444 23 00



TAKYİDATLAR

Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
İhlamurkuyu Mah., Aytaşı Sokak, No:4
Ümraniye/ İSTANBUL
www.vektorgd.com.tr

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 412648
Zemin No	: 42991015	Yüzölçüm	: 14.235,30 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/KAĞITHANE	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Kağıthane TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: B / 6 / - (Bağ.Böl.No: 31)
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 25448/1581700
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: OFİS
Cilt / Sayfa No	: 212 / 21018		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 19/10/2010		21/10/2010 - 12188	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
123065346	YAPI KREDİKORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Satış - 23/12/2010 - 14521-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU LEHİNE 9657 NOLU TRAFO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ İÇİN SENELİĞİ 1 LİRADAN 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ 18/07/1986 YEV-2822	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	18/07/1986 - 2822	--		
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL DEN) (Başlama Tarih:08/12/2009 Süre:99 Yıl)	T.C. BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	08/12/2009 - 18420	--		
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL DEN) (Başlama Tarih:08/12/2009 Süre:99 Yıl)	T.C. BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	08/12/2009 - 18420	--		
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL DEN) (Başlama Tarih:08/12/2009 Süre:99 Yıl)	T.C. BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	08/12/2009 - 18420	--		
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL DEN) (Başlama Tarih:08/12/2009 Süre:99 Yıl)	T.C. BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	08/12/2009 - 18420	--		

Raporlayan: 15434-Elif YAKAR
Kaydına Uyundur
08.11.2012

Rapor Tarihi / Saati : 08.11.2012 13:09

1

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 412648
Zemin No	: 42991016	Yüzölçüm	: 14.235,30 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/KAĞITHANE	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Kağıthane TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: B / 7 / - (Bağ.Böl.No: 32)
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 25448/1581700
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: OFİS
Cilt / Sayfa No	: 212 / 21019		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 19/10/2010		21/10/2010 - 12188	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
123065348	YAPI KREDİKORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Satış - 23/12/2010 - 14521-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU LEHİNE 9657 NOLU TRAFO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ İÇİN SENELİĞİ 1 LİRADAN 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ 18/07/1986 YEV-2822	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	18/07/1986 - 2822	--		
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL DEN) (Başlama Tarih:08/12/2009 Süre:99 Yıl)	T.C. BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	08/12/2009 - 18420	--		
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL DEN) (Başlama Tarih:08/12/2009 Süre:99 Yıl)	T.C. BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	08/12/2009 - 18420	--		
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL DEN) (Başlama Tarih:08/12/2009 Süre:99 Yıl)	T.C. BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	08/12/2009 - 18420	--		
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL DEN) (Başlama Tarih:08/12/2009 Süre:99 Yıl)	T.C. BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	08/12/2009 - 18420	--		

Raporlayan: 15434-Elif YAKAR
Kaydına Uyundur
08.11.2012

Rapor Tarihi / Saati : 08.11.2012 13:10

1

LİSANS BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Özgün BEKAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevrik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.04.2010 No : 401341

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fulya ŞENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nergiz ÖZTANGUT
BAŞKAN

RAPORUN TARİHİ : 27.12.2011

RAPORUN NUMARASI : 2011_300_05_09

İş bu Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile;

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Tamamlanmış Olması Durumundaki KDV Hariç Değer, TL	%95 Tamamlanma Seviyesine Göre KDV Hariç Satış Değeri, TL	%95 Tamamlanma Seviyesine Göre KDV Dahil Satış Değeri, TL	%95 Tamamlanma Seviyesine Göre KDV Hariç Satış Değeri, USD
31	539,71	3.291.367	3.263.437	3.850.856	1.765.929
32	539,71	3.341.237	3.313.307	3.909.702	1.792.915
TOPLAM DEĞER			6.576.744	7.760.558	3.558.844

Değerleme konusu 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümlerin toplam değeri; %95 tamamlanma oranına göre KDV hariç; **6.576.744 TL (AltıMilyonBeşYüzYetmişAltıBinYediYüzKırkDört TürkLirası)** olarak takdir edilmiştir.

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Kira Değeri TL/Ay	Kira Değeri TL/yıl	Kira Değeri USD/yıl
31	539,71	18.950	227.404	123.054
32	539,71	19.948	239.372	129.530
TOPLAM		38.898	466.776	252.584

Değerleme konusu 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümlerin inşaatlarının tamamlanmış olması durumundaki toplam kira bedeli **38.898,-TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

*(12 Aralık 2011 T.C.M.B Dolar Kuru= 1.8480 TL'dir.)