

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**KAĞITHANE OFİS PARK'TA 2 ADET BAĞIMSIZ  
BÖLÜM**

**ŞİŞLİ / İSTANBUL**



ISO9001:2008  
FS 509685

Tarih: 20.12.2010  
Rev Tarih: 18.02.2011

R. No: 2010REV424

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

[www.tskgd.com.tr](http://www.tskgd.com.tr)

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayır Sokak, No: 1, 34427 Fındıklı/İstanbul Tel: (0212) 334 50 54 Faks: (0212) 334 50 35  
Ankara Şubesi: Aziziye Mah. Piyade Sok. No: 3-B/7 Çankaya / Ankara Tel: (0312) 441 75 22 (Pbx) Faks: (0312) 441 75 66  
İzmir Şubesi: Cumhuriyet Bulvarı, Kültür Mahallesi, No: 140 Alan Apt. K.1, Pasaport / İzmir Tel: (0232) 463 12 00 Faks: (0232) 463 33 50

## ÖZET TABLO



<b>RAPOR NO:</b>	2010REV424	<b>RAPOR TARİHİ:</b>	20.12.2010
		<b>RAPOR TARİHİ:*</b>	18.02.2011

AÇIK ADRES:	Merkez Mahallesi, Bağlar Caddesi, Kağıthane Ofis Park, Kat:6-7, 31-32 No'lu Bağımsız Bölümler, Kağıthane/ İSTANBUL.		
RAPORU HAZIRLAYAN:	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
DEĞERLEME UZMANLARI:	Hüsniye BOZTUNÇ Değerleme Uzmanı (400811)	Coşkun KANBEROĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı (400103)	
RAPORU TALEP EDEN:	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	2 Bodrum+ Zemin+ 7 Normal Kattan Oluşan Plazada 2 Adet Ofis Katı		
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez mahallesi, 6 pafta, 12648 parsel no'lu "Arsa" vasıflı ana gayrimenkulün, 6. katında yer alan, 25448/1581700 arsa paylı, ofis nitelikli, 31 bağımsız bölüm no'lu ve 7 katında yer alan 25448/1581700 arsa paylı, ofis nitelikli, 32 bağımsız bölüm no'lu "Tefken Oz Gayrimenkul Geliştirme A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuller.		
İMAR DURUMU:	Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu 12648 no'lu parsel "16.06.2007" tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Kağıthane 1. Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında; <ul style="list-style-type: none"><li>• "Ticaret Alanı"nda kalmaktadır.</li><li>• H:Serbestir.</li><li>• İnşaat Nizamı: Blok Nizam'dır.</li></ul>		

<b>İNŞAAT AŞAMASINDAKİ 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)</b>	<b>5.546.000.- TL</b> ( Beşmilyonbeşyüzkıraltıbin.-TürkLirası)
	<b>3.648.000.-USD</b> ( Üçmilyonaltıyüzkırsekizbin.-AmerikanDoları)
<b>İNŞAAT AŞAMASINDAKİ 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)</b>	<b>6.544.000.-TL</b> (Altıtmilyonbeşyüzkırkdörtbin.-TürkLirası)
	<b>4.305.000.-USD</b> (Dörtmilyonüçyüzbeşbin.- Amerikan Doları)
<b>İNŞAAT AŞAMASINDAKİ 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARI İLE MEVCUT DURUM ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)</b>	<b>4.753.000.-TL</b> (Dörtmilyonyediyüzelliüçbin.-TürkLirası)
	<b>3.127.000.-USD</b> (Üçmilyonyüzyirmiyedibin - Amerikan Doları)
<b>İNŞAAT AŞAMASINDAKİ 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARI İLE MEVCUT DURUM ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)</b>	<b>5.609.000.-TL</b> (Beşmilyonaltıyüzdokuzbin-Yeni Türk lirası)
	<b>3.690.000.-USD</b> (Üçmilyonaltıyüzdoksanbin - Amerikan Doları) *1 USD=1,52 TL kabul edilmiştir.

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
Bu sayfanın değerleme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağını;
Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
<b>*Hazırlanan revizyon değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.02.2011 tarihli yazısında belirtilen düzeltme ve değişiklik talebine istinaden oluşturulmuştur.</b>

<b>Hüsniye BOZTUNÇ</b> Değerleme Uzmanı (400811)	<b>Coşkun KANBEROĞLU</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı (400103)
---	---





## İÇİNDEKİLER

<b>ÖZET TABLO</b> .....	1
<b>BÖLÜM 1</b> .....	4
<b>RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	4
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası.....	4
1.2 Rapor Türü.....	4
1.3 Raporu Hazırlayanlar.....	4
1.4 Değerleme Tarihi.....	4
1.5 Dayanak Sözleşmesi.....	4
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar.....	4
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	4
<b>BÖLÜM 2</b> .....	5
<b>ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI</b> .....	5
2.1 Şirket Bilgileri.....	5
2.2 Müşteri Bilgileri.....	5
2.3 Kullanılan Değer Tanımları.....	5
2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	5
2.3.2 Düzenli Likidasyon Değeri.....	5
2.3.3 Zorunlu Likidasyon Değeri / Tasfiye Değeri.....	5
<b>BÖLÜM 3</b> .....	6
<b>GENEL VE ÖZEL VERİLER</b> .....	6
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	6
3.1.1 Demografik Veriler.....	6
3.1.2 Ekonomik Veriler.....	7
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	7
3.2.1 İstanbul İli.....	7
3.2.2 Kağıthane İlçesi.....	8
<b>BÖLÜM 4</b> .....	9
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b> .....	9
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	9
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	9
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	11
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri.....	11
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	12
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş.....	12
<b>BÖLÜM 5</b> .....	12
<b>GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b> .....	12
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	12
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı.....	15
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri.....	17
5.5 Gayrimenkulün Mahalinde Yapılan Tespitler.....	17
<b>BÖLÜM 6</b> .....	18
<b>EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b> .....	18
<b>BÖLÜM 7</b> .....	18
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER</b> .....	18
7.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	18
7.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	18
7.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	18
7.1.3 Maliyet Yaklaşımı.....	18
7.1.4 Geliştirme Yaklaşımı.....	19
<b>BÖLÜM 8</b> .....	19
<b>GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b> .....	19
8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	19
8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	20
8.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi.....	20
8.2.2 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	22
<b>BÖLÜM 9 SONUÇ</b> .....	23
<b>EKLER</b> .....	24

## BÖLÜM 1

### RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 15.12.2010 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 20.12.2010 tarihinde, 2010REV424 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez mahallesi, 6 pafta, 12648 parsel no'lu "Arsa" vasıflı ana gayrimenkulün, 6. katında yer alan, 25448/1581700 arsa paylı, ofis nitelikli, 31 bağımsız bölüm no'lu ve 7 katında yer alan 25448/1581700 arsa paylı, ofis nitelikli, 32 bağımsız bölüm no'lu "Tefken Oz Gayrimenkul Geliştirme A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkullerin 20.12.2010 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu tebliği hükümlerine göre hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Hüsniye BOZTUNÇ ve sorumlu değerlendirme uzmanı Coşkun KANBEROĞLU tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 16.12.2010 tarihinde çalışmalara başlamış ve 20.12.2010 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.12.2010 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 15.12.2010 tarihli talebine istinaden, belirtilen gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu taşınmaz için hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 2

### ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

#### 2.2 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Meşrutiyet Mahallesi, İsmet Öztürk Sokak, 19 Mayıs Caddesi, No: 17, Elit Residence, Kat:17 D: 42, Şişli/ İstanbul adresinde faaliyet gösteren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

#### 2.3 Kullanılan Değer Tanımları

##### 2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

##### 2.3.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, varlıkların herbiri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

##### 2.3.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri / Tasfiye Değeri

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu likiditasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.



**BÖLÜM 3****GENEL VE ÖZEL VERİLER**

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

**3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler****3.1.1 Demografik Veriler**

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2007 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 70.586.256 iken 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 71.517.100 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13, 1 olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561,312 kişidir. 2009 yılında Türkiye nin yıllık nüfus artış hızı binde 14,5 olarak gerçekleşmiştir.

2009 yılında 81 ilden; 67'sinin nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 14 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Tunceli (binde -40), Ardahan (binde -37) ve Kars (binde -18,1)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Çankırı (binde 49,4), Bilecik (binde 45) ve Isparta (binde 32,2)'dir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2008 yılında ise ülke nüfusunun %75'e yükselmiştir. 2009 yılında bu oran %75,5 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 54.807.219, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.754.093 kişidir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 31,9 ile Ardahan'dır.

Ülke nüfusunun % 17,8'i (12.915.158 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,4 ile (4.650.802 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.868.308 kişi) İzmir, % 3,5 ile (2.550.645 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.062.226 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 74.710'dur.

Ülkemizde ortalama yaş 28,8'dir. Ortalama yaş erkeklerde 28,2 iken, kadınlarda 29,3'tür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 28,7; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 29,1'dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 26'sı 0-14 yaş grubunda, % 7'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 94 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.486 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.486 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il'dir. Bunu sırasıyla; 421 kişi ile Kocaeli, 322 kişi ile İzmir, 249 kişi ile Hatay ve 245 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 51, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 239'dur.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	12.915.158	12.782.960
Ankara	4.650.802	4.513.921
İzmir	3.868.308	3.525.202
Bursa	2.550.645	2.249.974
Adana	2.062.226	1.805.145





Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu'dur. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir. Ayrıca İstanbul'da uçak ve helikopter kiralama olanağı vardır.

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2010 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 12.782.960 olarak belirlenmiştir.

İstanbul, Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ilinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine uyum sağlamıştır. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi ise kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.

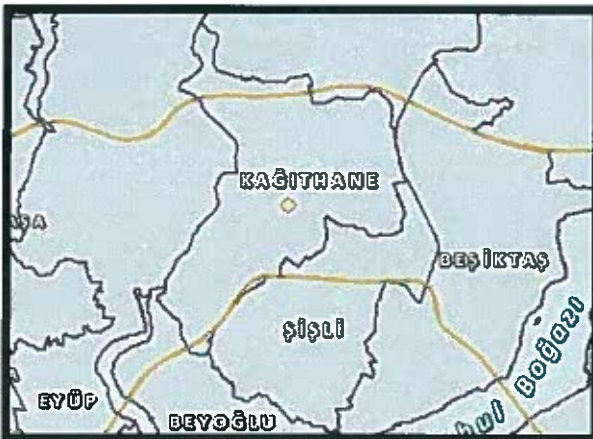
İstanbul'daki en büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadaı'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Trança Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km<sup>2</sup>) ve Büyükçekmece (16 km<sup>2</sup>) göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur.

Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle daha farklı bir iklime sahip olmuştur. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin ve özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğuk ve yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (İodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

### 3.2.2 Kağıthane İlçesi



Doğusunda Beşiktaş ilçesine bağlı Levent sırtları, batısında Eyüp ilçesine bağlı Alibeyköy semti, Kuzeyinde Şişli ilçesine bağlı Ayazağa köyü, güneyinde Silahtarğa semtleri ile çevrilidir. Arazi yapısı engebeli olup, derelerden ve vadilerden oluşmuştur. Bu bölgeler ise yerleşim alanı olarak kullanılmaktadır. Kağıthane İlçesi bugün 19 mahalleden ibarettir.

Nüfusun çoğunluğu Anadolu'dan gelenlerden oluşmaktadır. İlçe nüfusunun büyük bir kısmını çalışmaya gelen insanlardan (daha çok Anadolu, Orta Anadolu ve Güney Anadolu'dan gelen insanlardan) oluşmaktadır. İlçede hızlı bir yapılaşma görülmektedir. Nüfus yoğunluğu 27.992 kişi/km<sup>2</sup>'dir.

Kağıthane ilçesi İstanbul'un Şişli ilçesine bağlı bir köy iken, 1 Mart 1963 tarihinde Kağıthane Belediyesi kurulmuş, Şişli ilçesi Belediyesinin bir şubesi olarak hizmet vermiştir. 8.7.987 Tarih ve 19507 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3392 sayılı Kanunla Şişli ilçesinden ayrılarak müstakil bir ilçe olarak kurulmuştur.

8.8.1988 tarihinde Kaymakamlığın ve diğer resmi dairelerin kurulması ile hizmet vermeye başlamıştır. 26 Mart 1989 tarihinde yapılan Mahalli İdareler Seçimleri ile Belediye Başkanlığı oluşturulmuştur. İlçenin yüzölçümü 14 Km<sup>2</sup> olup,

arazi yapısı engebeli olup, Derelerden ve vadilerden oluşmuştur. İlçe Nüfusu 2009 nüfus sayımlarına göre 413.797 kişidir.

İlçeye E-5 karayolu ile giriş yapılabildiği gibi TEM (E-6) kara yolu ile de bağlantıları mevcuttur. Tali yollarla Şişli, Eyüp, Beyoğlu ilçeleri ile bağlantılıdır. Bölgenin dağınık ve engebeli bir yapıya sahip olması geçeköndü bölgesi oluşu, imar planlarının yeni yeni geliştirilmesi cadde ve sokakların dar oluşu ulaşımı önemli ölçüde aksatmaktadır.

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Kağıthane	Kağıthane
Bucağı	:	-	-
Mahallesi	:	Merkez	Merkez
Köyü	:	-	-
Sokağı	:	-	-
Mevkii	:	-	-
Yüzölçümü	:	14.235,30 m <sup>2</sup>	14.235,30 m <sup>2</sup>
Pafta No.	:	6	6
Ada No.	:	-	-
Parsel No.	:	12648	12648
Ana Gayrimenkul Vasfı	:	Arsa	Arsa
Bağımsız Bölüm No.	:	31	32
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	Ofis	Ofis
Kat No.	:	6	7
Arsa Payı	:	25448/1581700	25448/1581700
Sahibi	:	Tekfen Oz Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	Tekfen Oz Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Hissesi	:	Tam	Tam

#### 4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İstanbul ili, Kağıthane ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 17.12.2010 tarih, saat 10:00 itibarıyla yapılan incelemede alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken yer alan hak ve sınırlamalar;

#### 31 ve 32 no'lu bağımsız bölüm:

##### Şerhler Hanesinde;

- 08.07.1986 tarih, 2822 yevmiye no. ile TEK lehine kira şerhi bulunmaktadır.
- 08.12.2009 tarih, 18420 yevmiye no. ile TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır.

##### Beyanlar Hanesinde;

- 19.10.2010 tarihli yönetim planı bulunmaktadır.

\*Ana gayrimenkul üzerinde 21.10.2010 tarih, 12188 yev. no ile kat irtifakı tesis edilmiştir.

\*Taşınmazların rehinler hanesinde herhangi bir kayıda rastlanmamıştır.

Raporlayan: 3667-Sanli MUŞLU  
Kaydeten: Uygunlu



#### 4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazın kat irtifakı tesis edilen 21.10.2010 tarihinden itibaren herhangi bir satış işlemi bulunmamaktadır.

#### 4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

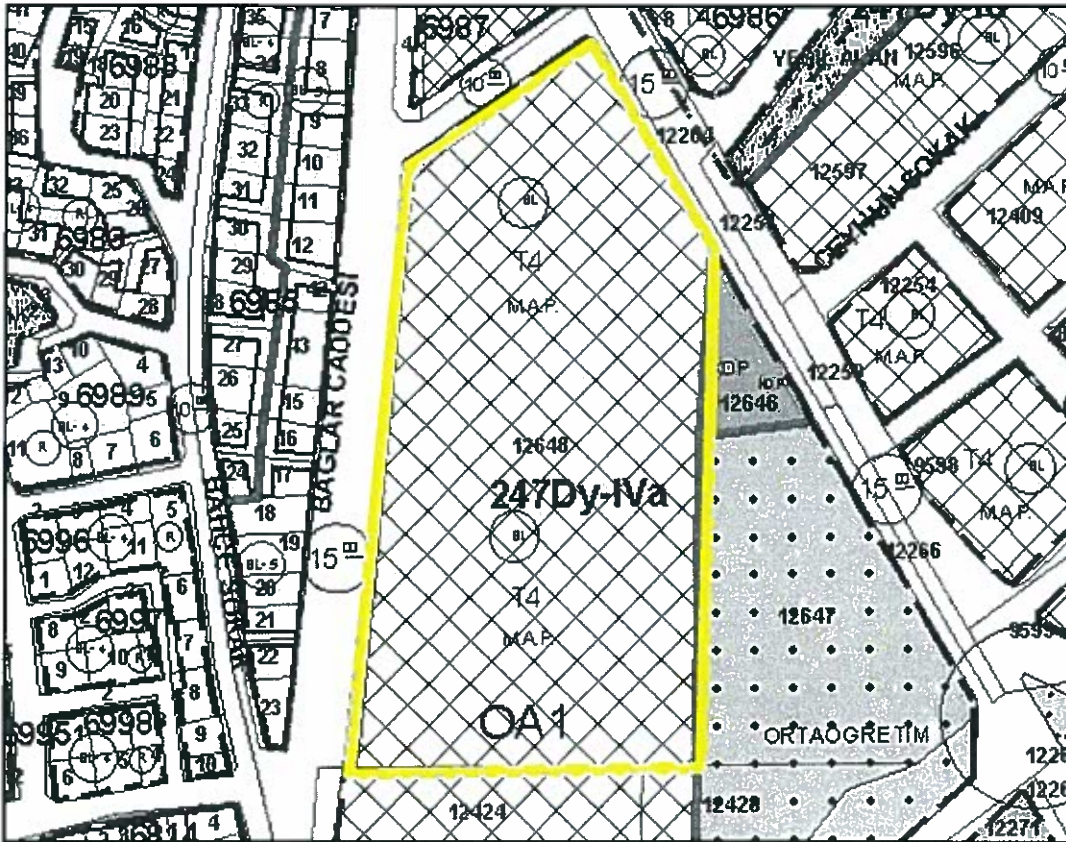
İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 16.11.2010 tarihinde yapılan incelemeler ve alınan onaylı imar durum belgesine göre değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselle ait imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıda listelenmiştir:

##### ✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 12648 no'lu parsel 16.06.2007 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli "Kağıthane 1. Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında;

- "Ticaret Alanı"nda kalmaktadır.
- H:Serbestir.
- İnşaat Nizamı: Blok Nizam'dır.
- 20.02.2002 tarihli Kağıthane Belediyesi imar alanları ve yerleşime uygunluk haritaları ve onanlı raporda ÖA1 (Önemli Alan 1) bölgesinde kalmakta olup projelendirme aşamasında zemin etüt raporu alınacaktır.



- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Kağıthane Ofis Park'a ait; 04.03.2010 tarihli, 12913 sayılı toplam 4 blok, 55.327,40 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiş onaylı "**Mimari Projesi**" bulunmaktadır.

✓ **Yapı Denetim :**

- Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, Alemdağ Caddesi, Masaldan İş Merkezi, No:46, C Blok, Kısıklı, Üsküdar/ İstanbul adresinde ikamet eden Temeltaş Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından denetlenmektedir.

#### **4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi**

- Son üç yıllık süreçte projenin inşai faaliyetleri dışında herhangi bir hukuki değişiklik olmadığı görülmüştür.

#### **4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu plazada inşaat devam etmekte olup, taşınmazın yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesine uygun olarak kat irtifakı kurulduğundan GYO tarafından yatırım yapılmasında bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

#### **4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)**

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır.

Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

### **BÖLÜM 5**

#### **GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ**

##### **5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri**

**Gayrimenkulün açık adresi:** Merkez Mahallesi, Bağlar Caddesi, Kağıthane Ofis Park, Kat:6-7, 31-32 No'lu Bağımsız Bölümler, Kağıthane/ İSTANBUL.

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez mahallesi, Bağlar Caddesi üzerinde konumlanmış, 4 bloktan oluşan Kağıthane Ofis Park Projesi'nde B Blok, 6. katta yer alan 31 numaralı ve 7. katta yer alan 32 numaralı bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu taşınmaza, E-5 Karayolu üzerinde Merter-Çağlayan istikametinde ilerlerken, Okmeydanı Kavşağı'ndan O-2 Bağlantı Yolu vasıtasıyla Silahtarağa-Kağıthane Yolu'na bağlanmak suretiyle ulaşılmaktadır. Taşınmaz; Silahtarağa-Kağıthane Yolu üzerinde solda kalan Kağıthane Belediye Başkanlığı ve Kağıthane Emniyet Müdürlüğü'nden sonra Cendere Caddesi üzerinde yaklaşık 1.5 km. ilerlendikten sonra sol tarafta yer alan İsmetpaşa Caddesi'ne dönlür. Bu cadde üzerinde yaklaşık 300 m. ilerlenerek, beraberinde gelen Bağlar Caddesi'ne ulaşılır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı Kağıthane Ofis Park projesi Bağlar Caddesi üzerinde sağ tarafta konumlanmaktadır.

Taşınmaza toplu taşıma ve özel araçlarla rahatlıkla ulaşılabilir. Taşınmaza Dolmabahçe-Piyalepaşa ve Piyalepaşa-Kağıthane arasında devreye giren tüneller vasıtasıyla da kolaylıkla ulaşılabilir.

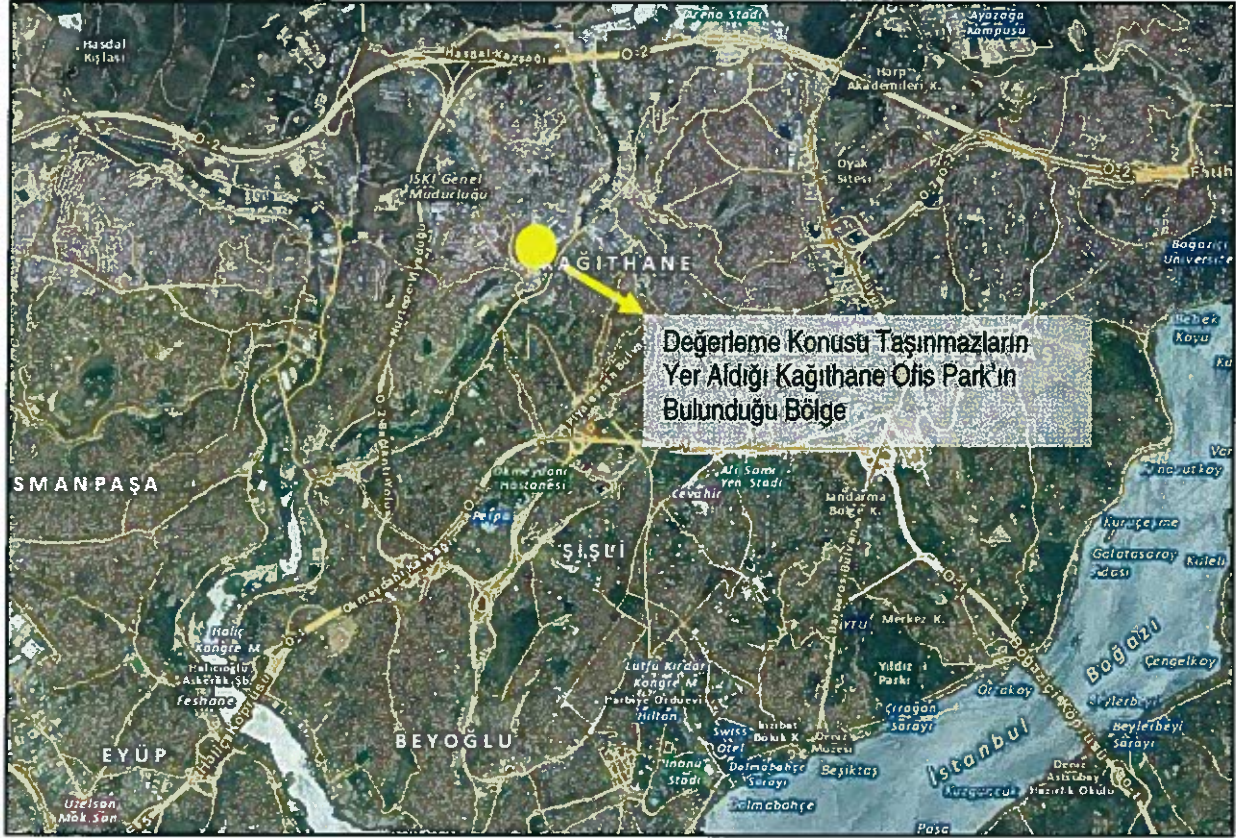
Taşınmaz, Kağıthane Deresi'ne de 250 m. mesafededir. Taşınmazın yakın çevresinde Profilo Anadolu Teknik Lisesi, Ege Kimya Fabrikası, Ay Yıldız Tekstil Fabrikası, İSKİ Genel Müdürlüğü, İstanbul Adliye Sarayı, E-5 Karayolu bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge büyük AVM ve flat ofis tarzı projeler yavaş yavaş hız kazandığı bir bölgedir. Bu doğrultuda ticari imarlı arsalar büyük sermayeli yatırımcılar tarafından talep görmektedir.

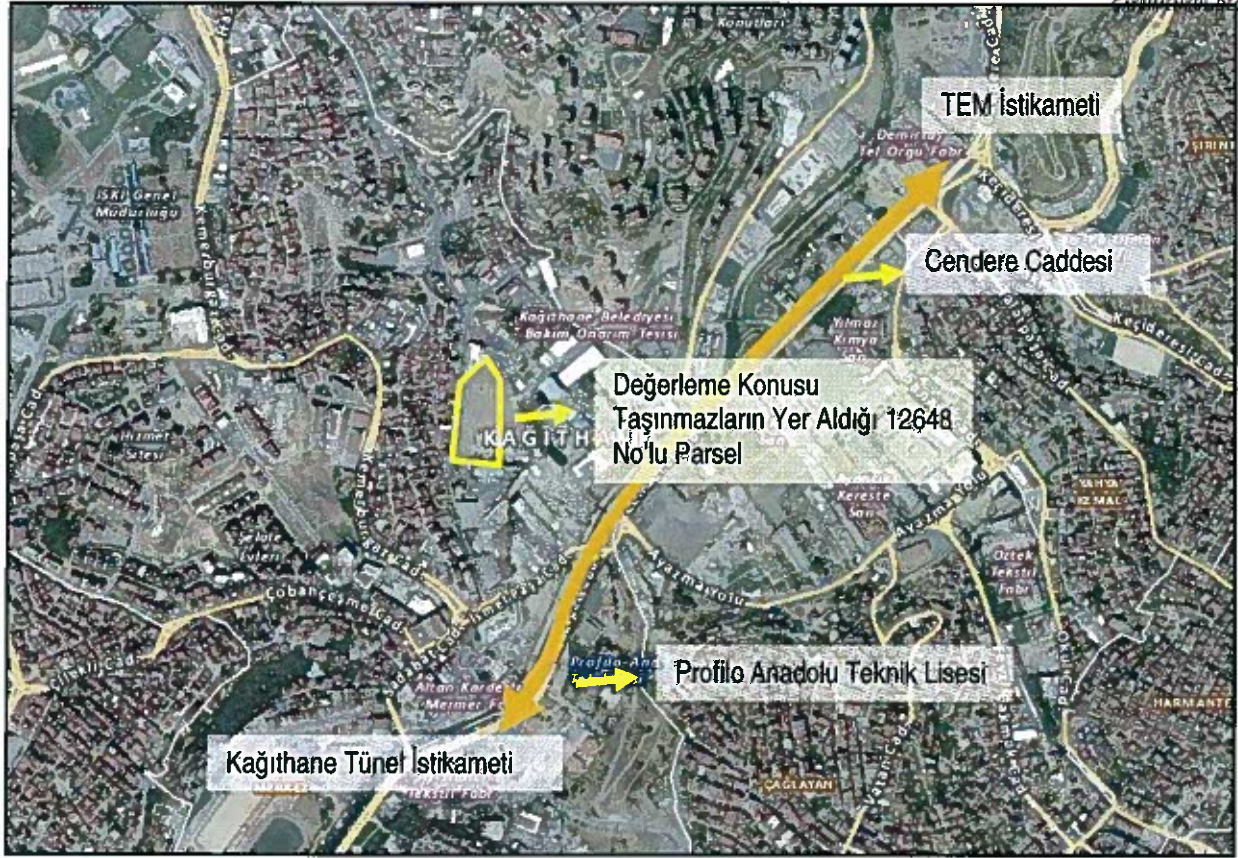


**Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar**

Boğaziçi Köprüsü	~7,50 km.
TEM Otoyolu	~3,00 km.
Kağıthane Tünel Girişi	~2,00 km.
D-100 Otoyolu	~4,00 km.
Büyükdere Caddesi	~3,00 km.









## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez mahallesi, 6 pafta, 12648 parsel no'lu "Arsa" vasıflı ana gayrimenkulün, B blok, 6. katta yer alan, 25448/1581700 arsa paylı, ofis nitelikli, 31 bağımsız bölüm no'lu ve B blok 7. katta yer alan 25448/1581700 arsa paylı, ofis nitelikli, 32 bağımsız bölüm no'lu "Tefken Oz Gayrimenkul Geliştirme A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu bağımsız bölümler, 14.235 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip parsel üzerinde konumlanmış olan, Kağıthane Ofis Park projesinde yer almaktadır. Kağıthane Ofis park projesinde toplam 4 blok ve A blokta 2, B blokta 3, C blokta 2, D blokta 2 adet bina olmak üzere toplam 9 adet bina yer almaktadır.

B blokta yer alan 3 adet bina farklı kat sayılarına sahiptir. B1 blokta zemin kat+ 5 normal kat, B2 blokta zemin kat+ 7 normal kat+ B3 blokta ise zemin kat+ 4 normal kat bulunmaktadır. Bodrum katlar tüm projede yer alan tüm binaların ortak kullanımında olup, otopark olarak planlanmıştır.

B blok'a ait kat alanları toplamı aşağıdaki tabloda belirtildiği şekildedir;

Kat	Alan	Kullanım Amacı
2. Bodrum Kat	11.724,43	Otopark
1. Bodrum Kat	11.573,98	Otopark
Zemin Kat	1.512,40	Mağaza
1. Normal Kat	1.533,12	Ofis
2. Normal Kat	1.533,12	Ofis
3. Normal Kat	1.533,12	Ofis
4. Normal Kat	1.533,12	Ofis
5. Normal Kat	1.041,96	Ofis
6. Normal Kat	579,11	Ofis
7. Normal Kat	579,11	Ofis
<b>TOPLAM</b>	<b>33.143,47</b>	

1. 2. bodrum katlarda tüm blokların kullanımında olan 572 araçlık kapalı otopark bulunmaktadır. Projede her 100 m<sup>2</sup>'lik kiralanan alan için 1 araçlık otopark tahsis edilmekte olup, değerlendirme konusu taşınmazlar söz konusu otoparktan park hakkına sahiptir. Binada bağımsız bölümlere ulaşımı sağlayan 2 adet asansör ve 1 adet yük asansörü bulunmaktadır. Güvenlik hizmeti bulunan ana gayrimenkulde ayrıca kapalı devre kamera sistemi, yangın merdiveni, yangın söndürme tesisatı, jeneratör, su deposu da mevcuttur.

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazların bulunduğu Kağıthane Ofis Park projesi inşaat halindedir. Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde şantiyeye ait geçici prefabrik yapılar bulunmaktadır. Peyzaj düzenlemelerine başlanmamış olup, parsel toprak zemin halindedir.

## Kat Planı

### B Blok 6.Kat Planı



## Kat Planı

### B Blok 7.Kat Planı



Değerleme konusu taşınmaz farklı kullanım alanlarına uygun olması için açık ofis olarak dizayn edilmiştir. Mekanik ve elektrik tesisatının katlara getirilerek kat içerisindeki dağıtımının ve iç kullanımı natamam olarak teslim edilecek olan ofis katının dekorasyonunun kiracıya bırakılacağı bilgisi edinilmiştir. Binaların ısıtma ve soğutması Fan-Coil sistemi ile sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların onaylı mimari projesi mevcut durum ile uyumlu olup, alansal dağılımları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

Onaylı Mimari Projeye Göre Bağımsız Bölümlerin Alansal Dağılımı		
Bağımsız Bölüm No	Kat	Brüt Alan (~m <sup>2</sup> )
31	6. Normal Kat	579,11
32	7.Normal Kat	579,11



### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

#### Gayrimenkulün genel özellikleri :

<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Betonarme karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Blok nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	2 Bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat (Onaylı mimari proje ve mevcut duruma göre)
<b>Ekspertiz Konusu Toplam Alan</b>	:	Brüt 579,11 m <sup>2</sup> x2 (Onaylı mimari proje ve mevcut duruma göre) (31 ve 32 no'lu bağımsız bölümler)
<b>Yaşı</b>	:	~ yıllık
<b>Elektrik</b>	:	Şebeke
<b>Su</b>	:	Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	:	Şebeke
<b>Isıtma Sistemi</b>	:	Fan-coil
<b>Havalandırma Sistemi</b>	:	Mevcut
<b>Asansör</b>	:	Mevcut (3 adet)
<b>Yangın Merdiveni</b>	:	Mevcut
<b>Yangın Alarmı</b>	:	Mevcut
<b>Park Yeri</b>	:	Mevcut (kapalı otopark)
<b>Jeneratör</b>	:	Mevcut

### 5.5 Gayrimenkulün Mahalinde Yapılan Tespitler

- Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazların bulunduğu Kağıthane Ofis Park projesi inşaat halindedir.
- Değerleme konusu 31 ve 32 numaralı bağımsız bölümler farklı kullanım alanlarına uygun olması için açık ofis olarak planlanmıştır.
- Mekanik ve elektrik tesisatının katlara getirilerek kat içerisindeki dağıtımının ve iç kullanımı natamam olarak teslim edilecek olan ofis katının dekorasyonunun kiracıya bırakılacağı bilgisi edinilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, değerlendirme tarihi itibarıyla kat mülkiyetine geçilmemiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Kağıthane merkez bölgesinde A sınıfı ofis binası bulunmamaktadır.
- Ana taşınmaz üzerinde yer alan bağımsız bölümlerin yaklaşık 100 m<sup>2</sup> lik kiralananabilir ofis alanına 1 otopark olmak üzere otopark alanından yararlanma hakkı vardır.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin TEM bağlantı yollarına ulaşım imkanı kolaydır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Dolmabahçe-Piyalepaşa-Kağıthane tünel girişine yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede "Ticaret+Konut" kullanımında yapılar yoğunluktadır.
- Taşınmazın ısıtma sistemi Fan-coil sistemidir.
- Ana taşınmazın inşaatında LEED standartlarının sağlandığı, binanın Leed sistemine kaydının gerçekleştiği ve LEED Gold almasının beklendiği bilgisi edinilmiştir.

**BÖLÜM 6****EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ**

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmazın imar durumu ile uyumlu olarak en etkin ve verimli kullanımının, mevcut kullanımında olduğu gibi **"Ticaret"** amaçlı kullanım olduğu düşünülmektedir.

**BÖLÜM 7****GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER****7.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

Ülkemizde kullanılabilir olan dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı" yöntemleridir.

**7.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

**7.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

**7.1.3 Maliyet Yaklaşımı**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirme 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulun değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

#### 7.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretilip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilen mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

81111111Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

## BÖLÜM 8

### GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

##### ➤ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu gayrimenkulün Boğaziçi Köprüsü, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, Çevreyolu ve TEM bağlantı yollarına ulaşım imkanı kolaydır.
- Konu taşınmazlar, gelişmekte olan ve ticari potansiyele sahip bir bölgede yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların kapalı otoparkı mevcuttur.
- Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçla kolaylıkla sağlanabilmektedir.
- Dolmabahçe-Piyalepaşa-Kağıthane tüneli bölgenin trafik yükünü hafifletmiştir.
- Bölgede büyük AVM ve flat ofis tarzı projeler yavaş yavaş hız kazanmıştır bu doğrultuda ticari imarlı arsalar büyük sermayeli yatırımcılar tarafından talep görmektedir.

##### ➤ ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların bulunduğu bölgede bilinirliği yüksek yapılar yer almamaktadır.
- Kağıthane, ticari olarak gelişim gösteren bir bölge olmakla birlikte halen çarpık yapılaşma ve sanayi tesislerinin mevcut olduğu bir yapılaşmaya sahiptir.



**➤ FIRSATLAR**

- Değerleme konusu taşınmazlar, farklı kullanım alanlarına olarak tanıyacak şekilde açık ofis olarak tasarlanmıştır.
- Taşınmazları konumlandığı bölge gelişmekte olan bir bölgedir.

**➤ TEHDİTLER**

- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

**8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi**

Bu değerleme çalışmasında bağımsız bölümlerin değeri için emsal karşılaştırma ve direk kapitalizasyon yaklaşımı analizi kullanılmıştır.

**8.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi**

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Kağıthane merkezde yer alan, 6 katlı, 6000 m<sup>2</sup> alana sahip plazanın 10.000.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.666 USD/m<sup>2</sup>, 2.532 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Kağıthane merkezde yer alan, 7 katlı, 2660 m<sup>2</sup> alana sahip, 18 yıllık binanın 3.500.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.315 USD/m<sup>2</sup>, 1.998 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Kağıthane merkezde yer alan, 8 katlı, 8330 m<sup>2</sup> alana sahip, 5 yıllık binanın 22.000.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.641 USD/m<sup>2</sup>, 4.014 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Kağıthane merkezde yer alan, 13.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip Mavia binasının 225.000 TL bedel ile kiralık olduğu, aynı bina için istenen satış bedelinin ise 22.000.000 Euro olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.143 USD/m<sup>2</sup>, 3.257 TL/m<sup>2</sup>) (17,30 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Kağıthane merkezde yer alan, 7 katlı, 7000 m<sup>2</sup> alana sahip yeni binanın 10.000.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.428 USD/m<sup>2</sup>, 2.170 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Kağıthane merkezde yer alan, 5 katlı, 4300 m<sup>2</sup> alana sahip binanın 4.850.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.127 USD/m<sup>2</sup>, 1.713 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Kağıthane merkezde yer alan, 6 katlı, 5400 m<sup>2</sup> alana sahip binanın 8.200.000 USD bedel ile satılık olduğu, aynı binanın kira getirisinin ise 70.000 TL olduğu bilgisi edinilmiştir (1.518 USD/m<sup>2</sup>, 2.307 TL/m<sup>2</sup>) (12,96 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Kağıthane merkezde yer alan, 8 katlı, 1.500 m<sup>2</sup> alana sahip 10 yıllık binanın 1.850.000 USD bedel ile satılık olduğu, söz konusu binanın kira getirisinin ise 25.000 TL/ay olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.233 USD/m<sup>2</sup>, 1.874 TL/m<sup>2</sup>) (16,6 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza 500 m. mesafede, Kağıthane merkezde yer alan, 7 katlı, 8200 m<sup>2</sup> alana sahip yeni binanın 12.000.000 USD bedel ile satılık olduğu, aynı binanın kira getirisinin ise 15.500 TL/ay olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.463 USD/m<sup>2</sup>, 2.223 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Kağıthane merkezde yer alan, 7 katlı, 9.000 m<sup>2</sup> alana sahip 1 yıllık binanın 13.000.000 USD bedel ile satılık olduğu ancak binanın iskanının olmadığı bilgisi edinilmiştir. (1.444 USD/m<sup>2</sup>, 2.194 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Kağıthane merkezde yer alan, 8 katlı, 21.500 m<sup>2</sup> alana sahip plazanın 24.970.000 Euro bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.431 USD/m<sup>2</sup>, 2.175 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Kağıthane merkezde yer alan, 5 katlı 15 yıllık binanın 2. katında yer alan 110 m<sup>2</sup> alana sahip ofisin 200.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.196 USD/m<sup>2</sup>, 1.818 TL/m<sup>2</sup>, )
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Kağıthane merkezde yer alan, 4 katlı 15 yıllık binanın 2. katında yer alan 55 m<sup>2</sup> alana sahip ofisin 147.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.757 USD/m<sup>2</sup>, 2.672 TL/m<sup>2</sup>)

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Cendere Caddesi üzerinde yer alan, 6 katlı, 7.890 m<sup>2</sup> alana sahip 20 yıllık binanın 10.000.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.267 USD/m<sup>2</sup>, 1.925 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Cendere Caddesi üzerinde yer alan, 4 katlı, 1750 m<sup>2</sup> alana sahip 10 yıllık binanın 4.500.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.691 USD/m<sup>2</sup>, 2.571 TL/m<sup>2</sup>)
- Kağıthane merkezde 5 katlı binanın giriş katında yer alan 2.200 m<sup>2</sup> ofisin 12.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (3,5 USD/m<sup>2</sup>/ay, 5,4 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Kağıthane merkezde 5 katlı binanın 1.katında yer alan 1.150 m<sup>2</sup> ofisin 6.000 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (5,2 USD/m<sup>2</sup>/ay, 7,8 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Kağıthane merkezde 4 katlı binanın 3. katında yer alan 46 m<sup>2</sup> ofisin 700 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (10 USD/m<sup>2</sup>/ay, 15,2 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı Kağıthane Ofis Park'ta, C1 blok, 1.katta yer alan, 630,75 m<sup>2</sup> alana sahip ofis katının 2.020.000 USD+KDV bedelle yakın zaman önce satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir. (3.202 USD/m<sup>2</sup>, 4.867 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı Kağıthane Ofis Park'ta, B2 blok, 4.katta yer alan, 223,25 m<sup>2</sup> alana sahip ofis katının 760.000 USD+KDV bedelle yakın zaman önce satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir. (3.404 USD/m<sup>2</sup>, 5.174 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yer alan ofislerin satışlarının 1.500-2.500 USD aralığında gerçekleştiği bilgisi edinilmiştir. Ancak değerleme konusu bağımsız bölümler, çevredeki emsallere göre daha nitelikli durumdadır. Bu doğrultuda satış fiyatının çevredeki emsallerin üzerinde olacağı görüşü edinilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazların değerlendirilmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

**Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Değeri (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)**

KAT NO	B.BÖLÜM NO	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (USD/m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (USD)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
6	31	579,11	3.100	1.795.241	2.728.766
7	32	579,11	3.200	1.853.152	2.816.791
TOPLAM DEĞER				3.648.393	5.545.557
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER				3.648.000	5.546.000

**Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Değeri (Direkt Kapitalizasyon Analizi)**

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Gayrimenkulün aylık getirebileceği kira geliri ve direkt kapitalizasyon oranı aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM KİRA (USD/m <sup>2</sup> /ay)	AYLIK KİRA (USD/ay)	YILLIK KİRA (USD/yıl)	KAP. ORANI	SATIŞ FİYATI (USD)	SATIŞ FİYATI (TL)
6	31	579,11	17,00	9.844,87	118.138,44	0,07	1.687.692,00	2.565.291,84
7	32	579,11	18,00	10.423,98	125.087,76	0,07	1.786.968,00	2.716.191,36
TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ							3.474.660,00	5.281.483,20
TOPLAM YAKLAŞIK ADİL PİYASA DEĞERİ							3.475.000,00	5.281.000,00

Taşınmazların tamamlanması durumundaki adil piyasa değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre takdir edilmiş olup, bu değer üzerinden mevcut durum değeri hesaplanmıştır.

#### Taşınmazların Mevcut Durum Değeri

Taşınmazların tamamlanması durumundaki değeri tespit edilmiş olup, bu değerden eksik inşaat maliyetleri çıkartılarak mevcut durum değeri hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlarda yapılan incelemelere göre, taşınmazların inşai faaliyetlerinin henüz %55'inin tamamlanmış olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar için birim maliyet değeri tespit edilirken ofis maliyetinin yanı sıra, proje genel giderleri, altyapı faaliyetleri giderleri, çevre tanzim giderleri, otopark ve ortak alan maliyeti gibi giderler ve projenin nitelikli bir proje olduğu da göz önünde bulundurulmuştur.

B.B. NO	KAT	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYAT (USD/m <sup>2</sup> /ay)	SATIŞ FİYATI (USD)	SATIŞ FİYATI (TL)	TAMAMLANMA ORANI	KALAN MALİYET ORANI	BİRİM MALİYET (USD)	KALAN MALİYET (USD)
31	6	579,11	3.100,0	1.795.241,00	2.728.766,32	55%	45%	1.000	260.599,50
32	7	579,11	3.200,0	1.853.152,00	2.816.791,04	55%	45%	1.000	260.599,50
TOPLAM				3.648.393,00	5.545.557,36				

B.B. NO	KAT NO	BRÜT ALAN	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (USD)	KALAN MALİYET (USD)	MEVCUT DURUM DEĞERİ (USD)	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
31	6	579,11	1.795.241,00	260.599,5	1.534.641,50	2.332.655,08
32	7	579,11	1.853.152,00	260.599,5	1.592.552,50	2.420.679,80
TOPLAM					3.127.194,00	4.753.334,88

#### 8.2.2 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme çalışmasında gayrimenkullerin tamamlanması durumundaki adil piyasa değerleri, proje tamamlandığında yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesine uygun olacağı öngörülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazların, değerlendirme tarihi itibari ile tamamlanması durumundaki değerlerinin emsal karşılaştırma yaklaşımı analizi ile bulunan değeri olan **5.546.000.-TL (Beşmilyonbeşyüzkıraltıbin.-TürkLirası)**, olacağı hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların, değerlendirme tarihi ile tamamlanması durumundaki değerlerinin direkt kapitalizasyon analizi ile bulunan değeri **5.281.000.-TL (Beşmilyonikiyüzseksenbirbin.-TürkLirası)** olarak hesaplanmıştır.

Sonuç değer olarak, değerlendirme konusu taşınmazların, tamamlanması durumundaki değerlerinin emsal karşılaştırma yaklaşımı analizi ile bulunan değeri olan **5.546.000.-TL (Beşmilyonbeşyüzkıraltıbin.-TürkLirası)**, olacağı takdir edilmiştir. Bu değer üzerinden hesaplanan mevcut durum değeri **4.753.000 (Dörtmilyonyediyüzelliüçbin.-TürkLirası)** olarak takdir edilmiştir.

\* KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması (%18) olacağı varsayılmıştır.



**BÖLÜM 9 SONUÇ**

Gayrimenkulün bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez mahallesi, 6 pafta, 12648 parsel no'lu "Arsa" vasıflı ana gayrimenkulün, B-2 blok, 6. katta yer alan, 25448/1581700 arsa paylı, ofis nitelikli, 31 bağımsız bölüm no'lu ve B-2 blok 7. katta yer alan 25448/1581700 arsa paylı, ofis nitelikli, 32 bağımsız bölüm no'lu "Tefken Oz Gayrimenkul Geliştirme A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkullerin;

<b>İNŞAAT AŞAMASINDAKİ 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)</b>	<b>5.546.000.- TL</b> (Beşmilyonbeşyüzkıraltıbin.-TürkLirası)
	<b>3.648.000.-USD</b> (Üçmilyonaltıyüzkırksekin.-AmerikanDoları)
<b>İNŞAAT AŞAMASINDAKİ 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)</b>	<b>6.544.000.-TL</b> (Altımilyonbeşyüzkırkdörtbin.-TürkLirası)
	<b>4.305.000.-USD</b> (Dörtmilyonüçyüzbeşbin.- Amerikan Doları)
<b>İNŞAAT AŞAMASINDAKİ 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARI İLE MEVCUT DURUM ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)</b>	<b>4.753.000.-TL</b> (Dörtmilyonyediyüzelliüçbin.-TürkLirası)
	<b>3.127.000.-USD</b> (Üçmilyonyüzyirmiyedibin - Amerikan Doları)
<b>İNŞAAT AŞAMASINDAKİ 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARI İLE MEVCUT DURUM ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)</b>	<b>5.609.000.-TL</b> (Beşmilyonaltıyüzdokuzbin-Yeni Türk lirası)
	<b>3.690.000.-USD</b> (Üçmilyonaltıyüzdoksanbin - Amerikan Doları)

<b>NOT:</b>	1	Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
	2	1 USD = 1,52- TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
	3	Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
	4	Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

**Hüsniye BOZTUNÇ / Değerleme Uzmanı (400811)**

**Coşkun KANBEROĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı (400103)**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

www.tskbgd.com.tr

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayır Sokak, No: 1, 34427 Fındıklı/İstanbul Tel: (0212) 334 50 54 Faks: (0212) 334 50 35

Ankara Şubesi: Aziziye Mah. Piyade Sok. No: 3-B/7 Çankaya / Ankara Tel: (0312) 441 75 22 (Pbx) Faks: (0312) 441 75 66

İzmir Şubesi: Cumhuriyet Bulvarı, Kültür Mahallesi, No: 140 Alan Apt. K.1, Pasaport / İzmir Tel: (0232) 463 12 00 Faks: (0232) 463 33 50

**EKLER**

1	Tapu Fotokopileri
2	Yapı Ruhsatı
3	İmar Durumu
4	Takyidat Belgeleri
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler