

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Revizyon Tarihi: 24.08.2016
Rapor Tarihi: 30.12.2015
Değer Tarihi: 30.12.2015

R.No: 2015REV998

YAPI KREDİ KORAY
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

KAĞITHANE
OFİSPARK'DA 1 ADET
OFİS

KAĞITHANE /
İSTANBUL

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Yapı Kredi Koray Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 30.12.2015 tarihinde hazırlanan ve 24.08.2016 tarihinde revize edilen 2015REV998 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme 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;
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

"TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir."

Sertifika No : FS 509685

RAPOR NO: 2015REV998

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

2

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Kağıthane Ofispark, B Blok, K:7, No:32 Kağıthane / İSTANBUL

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Mevcut durumda boş olan 1 adet ofis nitelikli bağımsız bölüm.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez mahallesi, 12648 parsel no'lu, 14.235,30 m² yüzölçümlü, "9 Katlı A Blok 10 Katlı B Blok 9 Katlı C Blok 10 Katlı D Bloktan İbaret B.A.K. Bina" vasıflı ana taşınmaz üzerinde B Blok, 7. katta konumlu, 32 bağımsız bölüm numaralı, "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki "Ofis" nitelikli taşınmaz.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsel, 16.06.2007 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, "Kağıthane 1. Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır.

Yapılaşma koşulları;

- KAKS=2,00,
- Taks:0,4,
- H_{max}=serbesttir.

30.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

4.872.000.-TL

(Dörtmilyonsekizyüzyetmişikibin.-Türk Lirası)

1.675.000.-USD

(Birmilyonaltıyüzyetmişbeşbin.-Amerikan Doları)

30.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

5.748.960.-TL

(Beşmilyonyediyüzkırksekizbindokuzyüzaltmış.-TürkLirası)

1.976.500.-USD

(Birmilyondokuzyüzyetmişaltıbinbeşyüz.-AmerikanDoları)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- 29.12.2015 tarihindeki TCMB döviz alış kurları baz alınmıştır.

1 USD= 2,9084-TL, 1 Euro= 3,1921-TL kabul edilmiştir.

4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Değerlemeye Yardım Eden
Delal EKİNCİEsra NEŞELİ
Değerleme Uzmanı (403459)Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı (402293)

RAPOR NO: 2015 REV 998

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

3

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9 Şirket Bilgileri	7
1.10 Müşteri Bilgileri	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	9
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	9
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	10
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	10
BÖLÜM 3	12
GENEL VE ÖZEL VERİLER	12
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	12
3.1.1 Demografik Veriler	12
3.1.2 Ekonomik Veriler ^[1]	13
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	15
3.2.1 İstanbul İli	15
3.2.2 Kağıthane İlçesi	16
BÖLÜM 4	18
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	18
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	18
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	18
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	19
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	19
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	22
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş	22
4.5 Hukuki Sorumluluk	22
4.4 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	22
BÖLÜM 5	24
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	24
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	24
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	25
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	25
BÖLÜM 6	28
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	28
BÖLÜM 7	30
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	30
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	30
7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	30
7.2.1. Emsal Karşılaştırma Analizi	30
BÖLÜM 8	36
SONUÇ	36
BÖLÜM 9	38
EKLER	38

BÖLÜM 1

**RAPOR,
ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

BÖLÜM 1**RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****1.1 Rapor Tarih ve Numarası**

Bu rapor, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24.11.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2015 tarihinde hazırlanmış ve 24.08.2016 tarihinde revize edilmiş olup, 2015REV998 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez mahallesi, 12648 parsel no'lu, 14.235,30 m² yüzölçümlü, "9 Katlı A Blok 10 Katlı B Blok 9 Katlı C Blok 10 Katlı D Blokdan İbaret B.A.K. Bina" vasıflı ana taşınmaz üzerinde B Blok, 7. Katta konumlu, 32 bağımsız bölüm numaralı, "Ofis" nitelikli, "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkulün 30.12.2015 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı 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, şirketimiz değerlendirme uzmanı Esra NEŞELİ ve sorumlu değerlendirme uzmanı Ozan KOLCUOĞLU tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Delal EKİNCİ yardım etmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 17.12.2015 tarihinde çalışmalara başlamış 30.12.2015 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 ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 26.11.2015 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 24.11.2015 tarihli talebine istinaden hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	20.12.2010	18.02.2011	23.12.2014
Rapor Numarası	2010A424	2010REV424	2014REV658
Raporu Hazırlayanlar	Hüsniye BOZTUNÇ Adem YOL	Hüsniye BOZTUNÇ Coşkun KANBEROĞLU	Hüsniye BOZTUNÇ Ozan KOLCUOĞLU
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	5.546.000.-TL*	5.546.000.-TL**	4.370.000.-TL***

*Söz konusu değerleme raporu 31 ve 32 bağımsız bölüm no'lu taşınmazlar için hazırlanmış olup değerlemeye konu 32 no'lu bağımsız bölümün değeri ilgili raporda 2.816.791 TL'dir.

**Söz konusu değerleme raporu 31 ve 32 bağımsız bölüm no'lu taşınmazlar için hazırlanmış olup değerlemeye konu 32 no'lu bağımsız bölümün değeri ilgili raporda 2.816.791 TL'dir.

*** Söz konusu değerleme raporu 32 bağımsız bölüm no'lu taşınmaz için hazırlanmıştır.

1.9 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 Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Meşrutiyet Mah., İsmet Öztürk Sok., Elit Residence, Kat.17, D: 42, Şişli/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2**DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI****2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

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

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu 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 finansmanının bulunabilirliği ve cari vergi yasalarına bağlıdır.

Bu yöntemin alt yaklaşımlarından biri de proje geliştirme yaklaşımıdır. Proje geliştirme yaklaşımı gelir indirgeme yöntemine benzer olmakla birlikte temelde farklılıklar vardır. Gelir indirgeme yönteminde mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşaat aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi 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, 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.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Yaklaşık 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.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 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.
- Gayrimenkulun 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.

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

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.

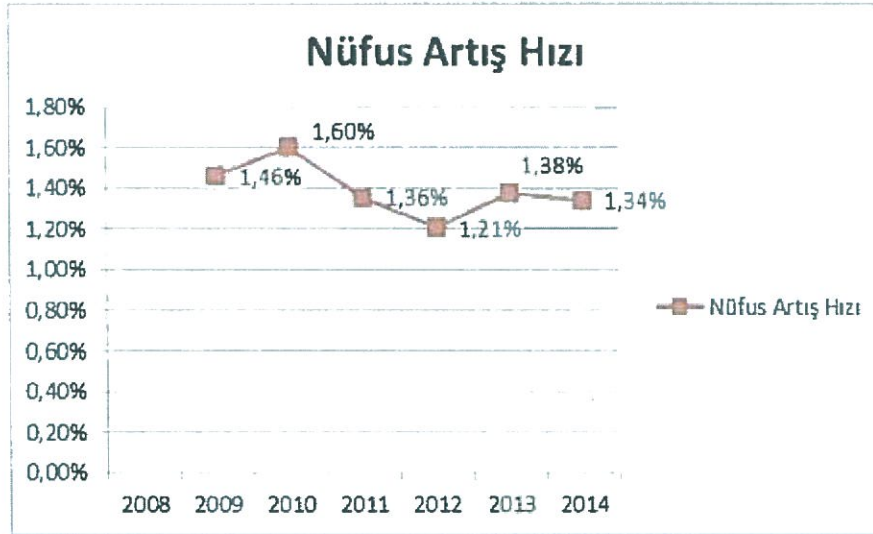
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 77.695.904 kişidir. 2014 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.020.040 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (38.984.302 kişi) erkekler, % 49,8’ini (38.711.602 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Genel Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12’ye gerilemiş, 2013 yılında binde 13,7, 2014 yılında ise binde 13,41 olmuştur. Türkiye’de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1.028.040 kişi artmıştır. Aşağıdaki grafikte 2008-2014 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



2014 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.377.018 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,5'i (14.377.018 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (5.150.072 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.113.072 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.787.539 kişi) Bursa, % 2,9 ile (2.222.562 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 80.607'dir.

Ülkemizde 2013 yılında 30,4 olan ortalama yaş, 2014 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,7 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 30,1 iken, kadınlarda 31,3 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (% 67,7) göre 8,1 puan artarak % 75,8 (58.892.781 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 101 kişidir. Bu sayı illerde 12 ile 2.767 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.767 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep ve 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267'dir.

İl	Nüfus
İstanbul	14.377.018
Ankara	5.150.072
İzmir	4.113.072
Bursa	2.787.539
Antalya	2.222.562

3.1.2 Ekonomik Veriler^[1]

2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve 2008 yılında yaşanan krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber azalmaya başladığı gözlemlenmiştir. Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük

^[1] TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2015REV998

yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye'nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı içerisinde çıkartılan Kentsel Dönüşüm ve Mütakabiliyet yasası ile birlikte Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup piyasaya etkisi olumlu olmuştur. 2012 yılında yürürlüğe giren yasa öncesi konut satışlarının yüzde 2 ila 4'ü yabancılara yapılırken, bu oran 2013'te yüzde 10 seviyesine ulaşmıştır. TÜİK Konut Satış İstatistikleri incelendiğinde, 2014 yılı ilk 11 ayında ise yabancılara toplam 17.104 konut satılmış olup aynı dönemdeki toplam konut satışlarının yaklaşık %1,66'sı kadar bir oranda yabancılara konut satışının gerçekleştiği görülmektedir.

2013 yılı içerisinde Kentsel Dönüşüm yasası ile başta büyükşehirler olmak üzere tüm yerleşimlerde eski konutların yenilenmeye başlandığı ve konut piyasasının yeniden canlı bir yapıya kazandırıldığı görülmüştür. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının öncülüğündeki kentsel dönüşüm çalışmalarında 20 yıl boyunca 6.5 milyon konutun yenilenmesi hedeflenmektedir.

2013 yılında yüzde 1,4 oranında büyüyen gelişmiş ekonomiler, 2014 yılında ılımlı bir şekilde büyümeye devam etmekle birlikte, bu ülkelerin büyüme performansları arasında ayrışma gözlemlenmiştir. 2014 yılının ikinci çeyreğinde ABD ekonomisinde güçlü bir büyüme gözlenirken, diğer gelişmiş ekonomiler daha zayıf bir performans gerçekleştirmiştir. 2014 yılı Türkiye enflasyon oranı TÜFE'de %8,85, ÜFE'de ise %10,25 olarak gerçekleşmiştir. Buna paralel olarak Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standard & Poor's Kasım 2014'te Türkiye'nin kredi notunu "BB+" olarak belirlemiş ve görünümünü "negatif" olarak açıklamıştır. Fitch ise 2014 yılı Ekim ayında Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden "BBB-" olan kredi notu ile "durağan" ve "yatırım yapılabilir" not görünümünü koruduğunu açıklamıştır.

2015 yılı için Orta Vadeli planda GSYH büyümesi %4 olarak öngörülmüştür. 2016 ve 2017 yıllarında ise üretken alanlara yönelik yatırımlarla desteklenen, daha çok yurt içi tasarruflarla finanse edilen, verimlilik artışına dayalı bir büyüme stratejisiyle GSYH artış hızı % 4 olarak hedeflenmiştir. Enflasyon hedefinin 2015 yılı sonunda %8-%9 aralığında gerçekleşebileceği planlanmakta ve takip eden yıllarda %7-%8 civarında olacağı beklenmektedir.

2015 yılı Haziran ayında yapılmış olan genel seçimler Kasım ayında tekrarlanmış olup devam eden süreçte yeni hükümetin kurulması ve faaliyetlere başlanması için 2016 yılının ilk çeyreğinin uygun olabileceği düşünülmektedir. İki seçim dönemi arasındaki süreçte piyasalardaki dalgalanmaların ve kurlardaki artışların da etkisi ile gayrimenkul sektöründe de dönemsel bir durgunluk yaşanmıştır. Ancak 2016 yılı başından itibaren şehir merkezlerinde devam eden kentsel dönüşüm çalışmaları ve devam eden proje satışları ile gayrimenkul piyasasında artışların olacağı düşünülmektedir. Ayrıca dış piyasalar anlamında en büyük risk, ABD Merkez Bankası'nın faiz oranlarını ne zaman ve ne oranda artıracığı ile kısa ve orta vadede nasıl bir geçiş yapılacağı hususlarının belirsizliğini koruyor olmasıdır.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli



İstanbul, Türkiye'nin en yüksek nüfuslu, ekonomik ve kültürel açıdan önemli şehridir. Şehir, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuştur. İstanbul kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ile çevrili olup; kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.

Dünyadaki en kalabalık metropollerden biri olarak gösterilen İstanbul'un, 2014 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 14.377.018 olarak belirlenmiştir.

İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Zeytinburnu, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

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. İstanbul'a gelen yabancı turist sayısına bakıldığında, 2012 yılında Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin yaklaşık %29'unu oluşturduğu (9.381.670 kişi) görülmektedir.

3.2.2 Kağıthane İlçesi



Kağıthane ilçesi Şişli ilçesine bağlı bir köy iken, 1 Mart 1963 tarihinde Kağıthane Belediyesi kurulmuş, Şişli ilçesi Belediyesinin bir şubesi olarak hizmet vermiştir. 1987 yılında Şişli ilçesinden ayrılarak bağımsız bir ilçe olarak kurulmuştur. 1989 yılında yapılan mahalli idareler seçimleri ile Belediye Başkanlığı oluşturulmuştur. İlçe nüfusu 2014 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre 432.230 kişidir.

Kağıthane ilçesi, doğusunda Beşiktaş ilçesine bağlı Levent, batısında Eyüp ilçesine bağlı Alibeyköy semti, kuzeyinde Şişli ilçesine bağlı Ayazağa köyü, güneyinde Silahtaröğlueğa semtleri ile çevrilidir.

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.

İlçeye D100 Karayolu ile giriş yapılabilirdiği gibi TEM Otoyolu ile de bağlantıları mevcuttur. Bölgenin dağınık ve engebeli bir yapıya sahip olması, çok sayıda gecekondu semtinin bulunması, mevcut dokusunun büyük kısmının dar sokaklardan oluşması ulaşımı önemli ölçüde etkilemektedir.

İlçenin konumu, MİA akslarının hinterlandında yer alan ve arsa stoğu bulunan bir bölge olması, yeni imar planları, bazı bölgelerde ilçenin prestijini de artıracak ölçüde önemli projelerin var olması dolayısıyla bölgedeki gayrimenkul yatırımları 2010 yılı sonrasında artmıştır. Özellikle Kağıthane Merkezi'nde Cendere Caddesi boyunca var olan büyük sanayi tesisi arsaları üzerinde, Ayazağa'daki dönüşümle birlikte pek çok nitelikli gayrimenkul projelerinin inşa edildiği ya da projelendirildiği görülmektedir.

"Cendere Vadisi Kentsel Yenileme Projesi" olarak adlandırılan proje alanının toplam 2 milyon m² alana yayılması planlanmıştır. 1/5000 ölçekli plan çalışmaları "İstanbul Büyükşehir Belediyesi" tarafından yapılmış olan projede Cendere Vadisi'nde yer alan sanayi özellikli arsaların "Eğitim Bilişim ve Teknoloji Alanları"nda hizmet veren tesislere dönüştürmesi hedeflenmektedir. Planda "Eğitim Bilişim ve Teknoloji Alanları"nda bulunan bölgelerde ileri teknoloji enstitüleri ar-ge birimleri, bilişim, iletişim teknolojilerinin, alt sektörlerinin kullanıldığı ve geliştirildiği ofis birimleri, tesisler, laboratuvarlar, teknoparklar, kültür endüstrilerin yer aldığı hizmet birimlerinin yer alabileceği belirtilmiştir. Bölgede ayrıca "Eğitim Bilişim ve Teknoloji Alanları" fonksiyonuna hizmet edecek, yaşama ve çalışma dengesini sağlayacak, bilişim teknoloji firmalarına destekleyici faaliyette bulunacak "Turizm", "Ticaret" ve "Konut" fonksiyonları belirlenmiştir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

BÖLÜM 4**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ****4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri**

İl	:	İstanbul				
İlçesi	:	Kağıthane				
Mahallesi	:	Merkez				
Köyü	:	-				
Sokağı	:	-				
Mevkil	:	-				
Pafta No.	:	-				
Ada No.	:	-				
Parsel No.	:	12648				
Yüzölçümü	:	14.235,30 m ²				
Ana Gayrimenkulün Niteliği	:	9 Katlı A Blok 10 Katlı B Blok 9 Katlı C Blok 10 Katlı D Bloktan İbaret B.A.K. Bina				
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Arsa Payı	Maliki	Hissesi
B	32	7	Ofis	25448/1581700	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	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.

Kağıthane İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 17.12.2015 tarih, itibariyle yapılan incelemede ve ekte sunulan 01.12.2015 onay tarihli takyidat belgesine göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı 19/10/2010 (21.10.2010 tarih, 12188 yev. no)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (18.01.2013 tarih, 1071 yev. no)

Serhler Hanesinde;

- Türkiye Elektrik Kurumu lehine 9657 nolu trafo merkezi ve geçiş yeri için seneliği 1 liradan 99 yıl müddetle kira serhi (18.07.1986 tarih, 2822 yev. no)*
- T.C. Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL'den) (08.12.2009 tarih, 18420 yev. no)*

**Değerleme konusu ana parsel üzerinde trafo merkezi yeri ve geçiş yeri tesis edilmiş olup, TEK ve BEDAŞ lehine kira serhi bulunmaktadır. İlgili serh TEK ve BEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili serhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*

TAŞINMAZ ALIŞTIRMA KAYDI (Mülkiyet) İçin Detaylar - SH/VAR 1			
Zemin Tipi	: Kurulmuş	Alan/Parsel	: 12648
Zemin No	: 1594016	Yüzölçümü	: 31.735,30 m ²
Bilgi	: İZANİHLİK KAGITHANE	Alan Tes. No/No.	: 9 KATLI BLOK (KAGITHANE BLOK) 9 KATLI BLOK 9 KATLI BLOK İZANİHLİK KAGITHANE BLOK B. K. B. İ.
Kararın Adı	: Kağıthane 1. Etap Uygulama İmar Planı	İmar/Şehircilik No.	: İ.Ş. 7 - (Kağıthane) 321
Yüklem / Köy / İlçe	: KAGITHANE / İZANİHLİK	Alan Pay/Payda	: 23418/100000
Şehircilik	:	İmar/Böl. No/No.	: 0015
Çalıştırma No	: 212 21019		
Kayıt Durumu	: Aktif		40956

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK			
ŞEHİR	Yüklem	Mülk / Lehdet	Tarih - Yevmiye
İzmit	Kalıncı Çarşısı		18/01/2012 - 1071
Beşiktaş	Yüksel Plaza		23/10/2010 - 12108

MÜLKİYET DEĞİŞİMLERİ					
Sistem No	Mülk	Eldevici No	Alan Pay/Payda	Mikrolot	Fidante Sicili - Tarih - Yev.
1134314	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAKİ			Şişli - 23/12/2010 - 11524
S/Ş/İ	Arz/İsteme	Mülk / Lehdet	Tarih - Yevmiye	Tarifi Sicili - Tarih - Yev.	
Şehit	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vadesi (99 YIL) KİT 1 TL DEN (1) Başlangıç Tarih: 09/12/2009 Süre: 99 YIL	T.C. DONAZCI ELEKTRİK DAĞITIMI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	08/12/2009 - 11151		
Şehit	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vadesi (99 YIL) KİT 1 TL DEN (1) Başlangıç Tarih: 09/12/2009 Süre: 99 YIL	T.C. DONAZCI ELEKTRİK DAĞITIMI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	08/12/2009 - 11420		
Şehit	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vadesi (99 YIL) KİT 1 TL DEN (1) Başlangıç Tarih: 09/12/2009 Süre: 99 YIL	T.C. DONAZCI ELEKTRİK DAĞITIMI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	08/12/2009 - 11420		
Şehit	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vadesi (99 YIL) KİT 1 TL DEN (1) Başlangıç Tarih: 09/12/2009 Süre: 99 YIL	T.C. DONAZCI ELEKTRİK DAĞITIMI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	08/12/2009 - 11420		
Şehit	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vadesi (99 YIL) KİT 1 TL DEN (1) Başlangıç Tarih: 09/12/2009 Süre: 99 YIL	T.C. DONAZCI ELEKTRİK DAĞITIMI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	18/07/1946 - 2322		

* Tesis edilecekler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 6135627
 Mustafa ÖZCAN
 Kağıthane Şube Müdürü
 09.12.2015
 Mustafa ÖZCAN
 Şube Müdür Yardımcısı

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin son üç yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.



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.

İstanbul ili, Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 17.12.2015 tarihinde yapılan incelemelere ve rapor ekinde sunulan 09.12.2015 tarihli onaylı imar yazısına göre mevcut imar durumu aşağıda verilmiştir;

✓ İmar Durumu:

- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlandığı 12648 parsel, 16.06.2007 tarihli, 1/1000 ölçekli "Kağıthane 1. Etap Uygulama İmar Planı"nda, "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları;
- KAKS=2,00,
- Taks=0,4,
- İnşaat Nizamı:Blok Nizam,
- H_{max}=Serbest'tir.



T.C.
KAĞITHANE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

09.08.2015

Sayı :28124617-1880980-15/6596
Konu :


YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İLGİ: 01.12.2015 tarih YKK380 sayılı dilekçeniz

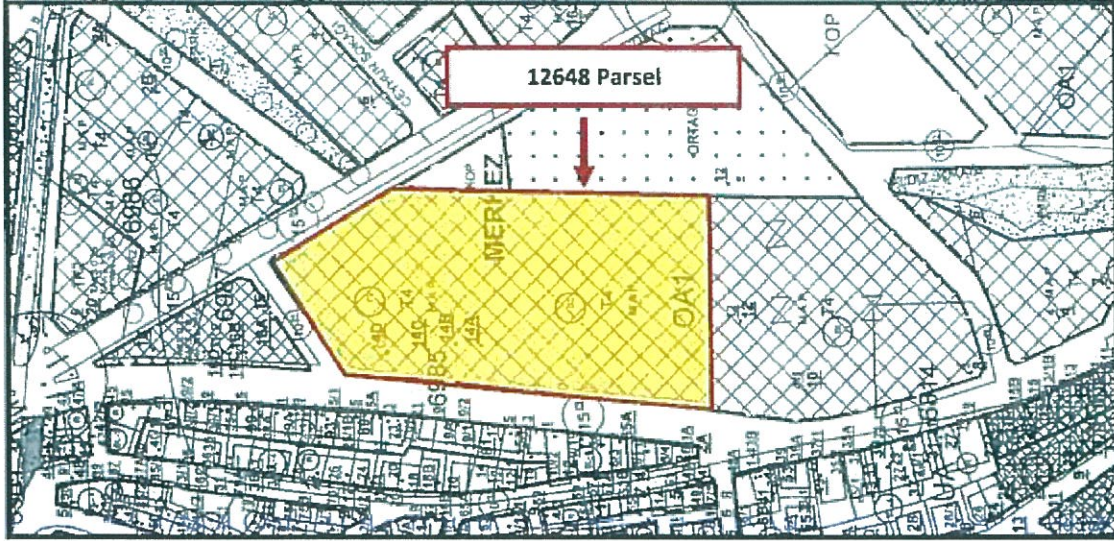
Kağıthane İlçesi, Hamidiye mah. 12648 parsel sayılı yere ait ilgilide kayıtlı dilekçeniz incelenmiştir.

Hamidiye mahallesi 12648 parsel 16.05.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Kağıthane 1. Etap Uygulama İmar Planında T4(MAP) bejantik (TAKSmax:0.40,KAKSmax:2.00,h serbest) ticaret alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.


Kerem ÇAVUŞ
Başkan A.
Teknik Başkan Yardımcısı

Adres: Merkez Mahallesi Lalezar Sokak No 1 - Sahabed Hizmet Binası - PK. 34406 - Kağıthane / İSTANBUL
Tel: (0212) 444 23 00 Fax: (0212) 294 20 51 E-mail: belediye@kagitthane.bel.tr Web: www.kagitthane.bel.tr



✓ Ruhsat ve İzinler

- Toplam 4 blok için hazırlanmış 26.02.2010 onay tarihli, 2010/2863 sayılı "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- B Blok için düzenlenmiş, 03.06.2009 tarihli 2/25 sayılı 17.013,22 m² alan için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- B Blok için düzenlenmiş, 02.07.2010 tarihli 3/66 sayılı, 17.013,22 m² alan için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- B Blok için düzenlenmiş 16.05.2012 tarih, 3/78 sayılı, 17.013,22 m² alan için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- B Blok için düzenlenmiş 12.10.2012 tarih, 3/36 sayılı 17.013,22 m² alan için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı ve İzinler Özet Tablo

Ruhsat –Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
26.02.2010 tarih, 2010/2863 (Mimari Proje)	-	-	Proje
03.06.2009 tarih, 2/25 sayı (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	17.013,22	Yeni Yapı
02.07.2010 tarih, 3/66 sayı (Yapı Ruhsatı)	Tadilat	17.013,22	Tadilat Ruhsatı
16.05.2012 tarih, 3/78 sayı (Yapı Ruhsatı)	Tadilat	17.013,22	Tadilat Ruhsatı
12.10.2012 tarih, 3/36 sayı (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Yeni Yapı	17.013,22	Yapı Kullanma İzin Belgesi

✓ Yapı Denetim

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, yapı denetimi Ömür Sokak, No:9, Bahçelievler/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Temeltaş Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin son üç yıllık dönem hukuki açıdan herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi edinilmiştir.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu 32 no'lu bağımsız bölüm, tapu kayıtlarında "ofis" vasıflı olup, taşınmaz vasfının ilgili belediyesinde ve tapu sicil müdürlüğünde incelenen onaylı mimari projesi ile de uygun olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz kat mülkiyeti tapusuna ve iskan belgesine sahiptir.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu 32 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 12648 no'lu parsel üzerinde konumlu 32 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.4 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkulde 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**

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Kağıthane Ofispark, B Blok, K:7, No:32, Kağıthane / İSTANBUL

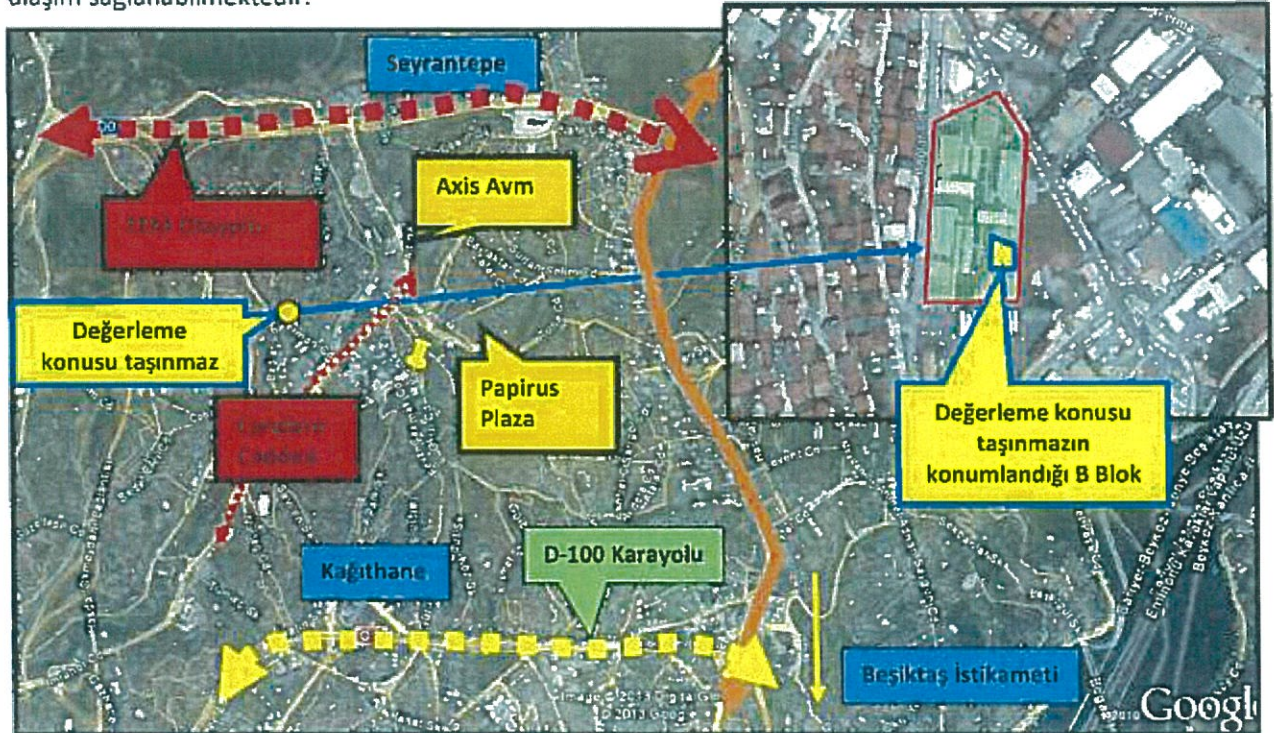
Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için; Kağıthane ilçe merkezi, Cendere Caddesi üzerinde Seyrantepe istikametinde gidilirken sola Sadabat Caddesine dönlür. Sadabat Caddesi üzerinde ilerlerken ilk sağa Bağlar Sokak'a dönlür. Değerleme konusu taşınmazın içinde bulunduğu Kağıthane Ofispark Projesi Bağlar Caddesi üzerinde 230 m. sonra sağ kolda konumlandırılır.

Bölgede, yoğun olarak eski sanayi tesisleri ve 4-5 katlı konutlar yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu Kağıthane bölgesi, gelişmekte olan ve büyük yatırımların yapılması planlanan bir bölge konumundadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı Kağıthane ilçesi, son yıllarda nitelikli ofis, konut ve avm projelerinin ağırlık kazandığı bir bölgedir. Konu taşınmazın yakın çevresindeki ofis binaları, Papirus Plaza, Axis AVM, Metro Gross Market, Eroğlu Ofishane ve DAP Yapı Z Ofis projeleri bulunmaktadır.

Kağıthane ilçesi, aynı zamanda kentsel dönüşüm projelerinin hızlandığı bir ilçedir. Kağıthane ilçesinde birkaç sene öncesine kadar var olan fabrikalar ve üretim tesisleri, yavaş yavaş yerlerini nitelikli ofis blokları ve konut projelerine bırakmaktadır. Mevcutta bulunan ve bölgenin önemli ulaşım akslarından olan Kağıthane-Dolmabahçe tüneli söz konusu taşınmazlara olan ulaşım olanağını arttırmaktadır. Bunun yanı sıra yapımına 2014 yılında başlanmış olup 2017 yılında bitirilmesi planlanan Mecidiyeköy-Mahmutbey Metro Hattının Kağıthaneden geçecek olması bölgeye ulaşım çeşitliliği anlamında alternatif kazandıracaktır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Axis AVM, Haliç Üniversitesi, Hasdal Cezaevi gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

Taşınmaz, Kağıthane merkeze yakın konumda olup, taşınmaza toplu taşıma ve özel araçlarla rahatlıkla ulaşım sağlanabilmektedir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez mahallesi, 12648 parsel no'lu, 14.235,30 m² yüzölçümlü, "9 Katlı A Blok 10 Katlı B Blok 9 Katlı C Blok 10 Katlı D Bloktan ibaret B.A.K. Bina" vasıflı ana taşınmaz üzerinde, B Blok, 7. katta konumlu, 32 bağımsız bölüm numaralı, "Ofis" nitelikli, "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 12648 no'lu parselde A, B, C ve D olmak üzere 4 blok; A, C ve D bloklar kendi aralarında 2 bloktan oluşmakta olup, B Blok'ta birbirine aynı kottan geçişi bulunan 3 adet blok yer almaktadır. Parsel üzerinde toplamda 9 adet yapı bulunmaktadır. Taşınmazın konumlandığı ana gayrimenkul olan B blok, betonarme karkas tarzında inşa edilmiş olup 2 bodrum+zemin+7 normal kattan oluşmaktadır.

12648 parselde bulunan A Blok'ta 14 adet bağımsız bölüm, B Blok'ta 32 adet bağımsız bölüm, C blokta 15 adet bağımsız bölüm, D Blok'ta 15 adet bağımsız bölüm olmak üzere proje kapsamında toplam 76 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. A ve C Blok 6 normal kat, B ve D blok 7 normal kattan meydana gelmektedir. Blokların zemin katlarında mağazalar bulunmaktadır. B Blok'ta onaylı mimari 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.

Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkulde kaba inşaat ve dış cephe kaplamaları, giriş holleri, iç avlu ve kafeterya düzenlemeleri tamamlanmıştır. Ayrıca giriş holü ve kat aralarında duvar kaplamaları tamamlanmış olup; bağımsız bölümler bazında ince işleri natamamdır. Proje avlusunda havuz ve peyzaj düzenlemesi mevcut olup, bodrum katlarda kapalı otopark alanı bulunmaktadır. Projede her 100 m² kiralanabilir alan için 1 araçlık otopark tahsis edilmekte olduğu bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın bulunduğu B Blok'ta 2 adet yolcu ve 1 adet yük asansörü bulunmaktadır. Mekanik ve elektrik tesisatı katlara kadar getirilmiş olup, zemin, duvar ve tavan döşemelerinin natamam olarak teslim edilmiş olduğu gözlenmiştir. Merdiven korkulukları alüminyum doğrama olmakla birlikte ortak alanların kaplaması tamamlanmış durumdadır.

Değerleme konusu 32 numaralı bağımsız bölüm, 3 cepheli olup, kuzey, doğu ve batı yönlerinde cephesi bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz, boş durumda olup kullanılmamaktadır. Bloğun 7. normal katında yer alan taşınmaz, Shell&Core olarak tamamlanmış olup teslimat şartlarına göre rapor tarihi itibarı ile %100 tamamlanma oranına sahiptir.

Söz konusu taşınmaza giriş, kartlı sistemle kontrol edilmektedir. Taşınmaz tek bir alandan oluşmuş ve duvar bölmeleri bulunmamakla birlikte bütün kat alanına sahiptir. Onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre 32 numaralı bağımsız bölümün brüt alanı 539,71 m²'dir. Taşınmazın zemin ve duvar döşemeleri tamamlanmamıştır. Zeminler şap olup, duvarların ince sıvası yapılmamıştır. Taşınmazın pencereleri alüminyum doğrama olup, şehir manzarasına hakim konumdadır. Taşınmaz teslimat şartlarına göre %100 tamamlanma oranına sahiptir.

5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- ✓ Değerleme konusu gayrimenkulün TEM bağlantı yollarına ulaşım imkanı kolaydır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede "Ofis" kullanımında yapılar yoğunluktadır.
- ✓ Taşınmaz, Cendere Caddesi'ne yakın konumlu bulunmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu parsel, köşe parsel konumdadır.
- ✓ Söz konusu 32 no'lu bağımsız bölüm değerlendirme tarihi itibarıyla kullanılmamaktadır.
- ✓ Taşınmaz toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahatlıkla ulaşılabilir bir konumda yer almaktadır.

- ✓ Değerleme konusu bağımsız bölümün brüt toplam kapalı alanı mevcut durumda 539,71 m²'dir.
- ✓ Değerleme konusu bağımsız bölümün konumlandığı B blok, 2 bodrum kat, zemin kat, 7 normal kattan oluşmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazın inşaatında nitelikli inşaat malzemesi kullanılmıştır.
- ✓ Taşınmazın altyapısı tam olup, elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz ve telefon şebekelerine bağlantısı bulunmaktadır.
- ✓ Taşınmazın shell&core şekilde teslim edeceği öğrenilmiştir.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde; Axis AVM, Haliç Üniversitesi, Hasdal Cezaevi, Papirus Plaza, Axis AVM, Metro Gross Market, Eroğlu Ofishane ve DAP Yapı Z Ofis projeleri gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu B blokta 3 adet asansör mevcuttur.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer aldığı parselin belirli bir geometrik şekli olmamakla birlikte söz konusu parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi 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 atabilme 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 getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazın konumu, imar planında belirtilen hususları ve çevre gelişimi açısından incelendiğinde ve mevcut imar durumu ile uyumlu olarak en etkin ve verimli kullanımının "Ticaret" amaçlı kullanımı olacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 7
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Taşınmazın bulunduğu bölge D-100 Karayolu'na ve TEM Otoyolu'na yakın konumdadır. ✓ Taşınmazın bulunduğu bölgenin alt yapısı tamamlanmıştır. ✓ Söz konusu taşınmaza ulaşım kolaydır. ✓ Söz konusu taşınmaz yasal evraklarıyla uyumludur. ✓ Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkul yapı kullanma izin belgesine sahiptir. ✓ Taşınmazın konumlu olduğu bölgeye Dolmabahçe-Kağıthane karayolu tüneli ile ulaşım oldukça kolay hale gelmiştir. ✓ Değerleme konusu taşınmaz nitelikli bir projede yer almaktadır. 	<ul style="list-style-type: none"> * Taşınmazın yakın çevresinde yer alan konutların genellikle niteliksiz ve eski yapılar olması sebebiyle, bölgenin yeni bir çevre düzenlemesine ihtiyacı vardır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yeni konut ve ticaret projeleri bulunmaktadır. Projelerin tamamlanması ile birlikte bölgeye talebin olumlu yönde değişmesi beklenmektedir. ✓ Yapım aşamasında olan metro hattının ulaşım alternatiflerini çeşitlendirecek olması. 	<ul style="list-style-type: none"> * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.

7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma analizi ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemleri kullanılmıştır.

7.2.1. Emsal Karşılaştırma Analizi

Gayrimenkullerin bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri aşağıda belirtilmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Ofis Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede, 2. katta yer alan 548 m ² alanlı ofisin 1.865.000 USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	Satılık	548	5.424.166	9.898	1.865.000	3.403	+ Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer almaktadır.	3.000
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan 315 m ² alanlı ofisin 1.175.000 USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	Satılık	315	3.417.370	10.849	1.175.000	3.730	+ Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer almaktadır.	3.200
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu DAP Z Ofiste, 4. katta yer alan 55 m ² alanlı ofisin 400.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	Satılık	55	400.000	7.273	137.533	2.501	+ Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikte olan bir projede yer almaktadır.	2.500
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu DAP Z Ofiste, 2. katta yer alan 69 m ² alanlı ofisin 550.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	Satılık	69	550.000	7.971	189.107	2.741	+ Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikte olan bir projede yer almaktadır.	2.500
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu DAP Z Ofiste, 2. katta yer alan 61 m ² alanlı ofisin 450.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	Satılık	61	450.000	7.377	154.724	2.536	+ Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikte olan bir projede yer almaktadır.	2.500
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Papiurus Plazada, 10. katta yer alan 255 m ² alanlı ofisin 870.000 USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	Satılık	255	2.530.308	9.923	870.000	3.412	+ Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikte olan bir projede yer almaktadır.	3.000
7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Papiurus Plazada, 6. katta yer alan 250 m ² alanlı ofisin 810.000 USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	Satılık	250	2.355.804	9.423	810.000	3.240	+ Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikte olan bir projede yer almaktadır.	3.400
8	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu NEF 11 de yer alan, 85 m ² alanlı ofisin 455.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	Satılık	85	455.000	5.353	156.443	1.841	- Değerleme konusu taşınmaza göre daha düşük niteliktedir.	1.800

RAPOR NO: 2015REV998

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

31



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olurmu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)
9	Değerleme konusu taşınmazın yakın plazada yer alan 68 m ² alanlı, 2. katta bulunan ofisin 470.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	Satılık	68	470.000	6.912	161.601	2.376	- Değerleme konusu taşınmazın göre daha düşük niteliktedir.	2.000

Kiralık Ofis Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Kira Fiyatı (USD)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olurmu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (USD/m ²)
5	Değerleme konusu taşınmazla aynı projede yer alan, 550 m ² alanlı, 1. katta bulunan ofisin 21.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.	Kiralık	550	21.000	38	7.220	13	+ Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer almaktadır.	12
5	Değerleme konusu taşınmazla aynı projede yer alan, 334 m ² alanlı, 2. katta bulunan ofisin 13.669 USD bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.	Kiralık	334	13.669	41	4.700	14	+ Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer almaktadır.	13
5	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumlu Papyrus Plaza'da yer alan, 159 m ² alanlı, 9. katta bulunan ofisin 5.500 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.	Kiralık	159	5.500	35	1.891	12	+ Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikte olan bir projede yer almaktadır. - Natamam teslim edilecektir.	13
5	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumlu Papyrus Plaza'da yer alan, 296 m ² alanlı, 7. katta bulunan ofisin 13.088 USD bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.	Kiralık	296	13.088	44	4.500	15	+ Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikte olan bir projede yer almaktadır.	14
5	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumlu NEF 11'de yer alan, 83 m ² alanlı ofisin 3.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.	Kiralık	83	3.000	36	1.031	12	- Değerleme konusu taşınmazın göre daha düşük niteliktedir.	10

*29.12.2015 tarihindeki TCMB döviz alış kurları baz alınmıştır. 1 USD= 2,9084 TL, 1 Euro= 3,1921 TL kabul edilmiştir.

✓ Satılık Emsaller Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, ofis stoğunun artış gösterdiği bir bölge olup, taşınmazın bulunduğu bölgedeki emsallerin satış fiyatları incelendiğinde bölgedeki istenen satış rakamlarının ortalama 2.500-3.700 USD/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

- 1 ve 2 no'lu emsaller taşınmazın konumlu olduğu Ofis Park Sitesi'nde yer almaktadır.
- 3, 4 ve 5 no'lu emsaller taşınmazın konumlu olduğu projeye benzer nitelikte olan DAP Z projesinde yer almakta olup bölgede bu gibi küçük kullanım alanına sahip ofislerin pek talep görmediği öğrenilmiştir.
- 6 ve 7 no'lu emsaller taşınmazın konumlu olduğu projeye benzer nitelikte olan Papirus Plaza'da konumludurlar.
- 8 no'lu emsal, Nef 11 projesinde yer almakta olup 8 ve 9 no'lu emsallerin birim değerlerinin değerlendirme konusu taşınmaza göre daha düşük olacağı tahmin edilmektedir.

✓ Kiralık Emsaller Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge ofis stoğunun artış gösterdiği bir bölge olup, taşınmazın bulunduğu bölgedeki kiralama rakamlarının ortalama yaklaşık 12-15 USD/m² mertebelerinde olduğu tespit edilmiştir.

- 3 ve 4 no'lu emsaller taşınmazın konumlu olduğu projeye benzer nitelikte olan Papirus Plaza'da konumludurlar.
- 5 no'lu emsal Nef 11 projesinde yer almakta olup birim değerinin değerlendirme konusu taşınmaza göre daha düşük olacağı tahmin edilmektedir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken;

- Ana gayrimenkulün cadde cephe olması, çevresinin yapılaşma durumu,
- Yapının inşaat nizamı,
- Sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu,
- Hava – ışık – manzara durumu,
- Binaya ait iskan belgesinin bulunması,
- Bölgenin ulaşım ve altyapı olanaklarının mevcut olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.

Taşınmazlara değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal karşılaştırma yönteminde, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; kat ortak alanları dahil brüt alan üzerinden taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (USD/m ²)	Değer (USD)	Yaklaşık Değer (USD)
7	32	539,7	3.100	1.673.101	1.675.000
Toplam Değer (USD)					1.675.000
Toplam Değer (TL)					4.872.000

7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi

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 gelirleri ve direkt kapitalizasyon oranları aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Kapalı Alan (m ²)	Birim Kira Değer (USD/m ² /ay)	Aylık Kira (USD)	Yıllık Kira (USD)	Kapitalizasyon Oranı	Değer (USD)	Yaklaşık Değer (USD)
7	32	539,7	15,0	8.095,65	97.147,80	6,00%	1.619.130	1.620.000
Toplam Değer (USD)								1.620.000
Toplam Değer (TL)								4.712.000

7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme çalışmasında bağımsız bölüm değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemi kullanılmıştır.

Yöntem	TL	USD
Emsal Karşılaştırma	4.872.000	1.675.000
Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi	4.712.000	1.620.000

Sonuç olarak; emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değer olan 4.872.000.-TL (Dörtmilyonsekizyüzyetmişikibin.-Türk Lirası) 1.675.000.-USD (Birmilyonaltıyüzyetmişbeşbin.-Amerikan Doları) takdir edilmiştir.

- Değerleme konusu taşınmaz Kağıthane Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Kağıthane Belediye'sinde yapılan araştırmalar sonucunda incelenen yasal belgeler göz önünde bulundurulduğunda, söz konusu taşınmaza ilişkin yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve onaylı mimari projenin bulunduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle tüm yasal gereklerin yerine getirildiği tespit edilmiş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.
- Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 8
SONUÇ

BÖLÜM 8
SONUÇ

Gayrimenkulün konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

30.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

4.872.000.-TL
(Dörtmilyonsekiyüzyetmişikibin.-Türk
Lirası)

1.675.000.-USD
(Birmilyonaltıyüzyetmişbeşbin.-Amerikan
Doları)

30.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

5.748.960.-TL
(Beşmilyonyediyüzkırksekiyüzyüzaltmış.-
TürkLirası)

1.976.500.-USD
(Birmilyondokuzyüzyetmişaltıbinbeşyüz.-
AmerikanDoları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- 29.12.2015 tarihindeki TCMB döviz alış kurları baz alınmıştır. 1 USD= 2,9084 TL, 1 Euro= 3,1921 TL kabul edilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- 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.

Değerlemeye Yardım Eden
Delal EKİNCİ

Esra NEŞELİ Değerleme Uzmanı (403459)	Ozan KOLCUOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı (402293)
---	--

BÖLÜM 9
EKLER

BÖLÜM 9**EKLER****Ek Listesi**

1	Takyidat Belgesi
2	Onaylı İmar Durum Belgesi
3	Fotoğraflar
4	Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
5	Özgeçmişler
6	Lisans Belgeleri



T.C.
KAĞITHANE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

09 Aralık 2015

Sayı :28124617-1880980-15/6596

Konu :

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İLGİ: 01.12.2015 tarih YKK380 sayılı dilekçeniz.

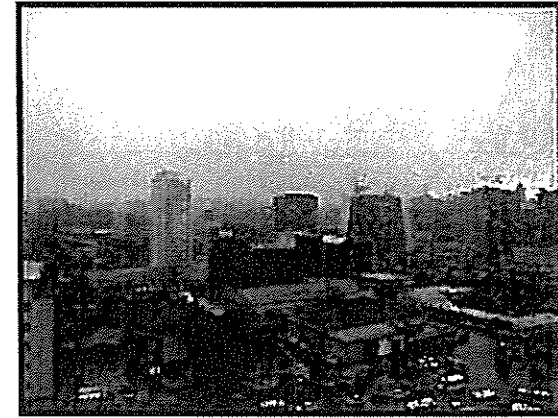
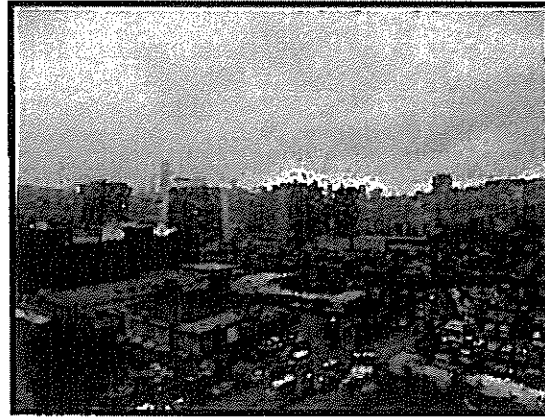
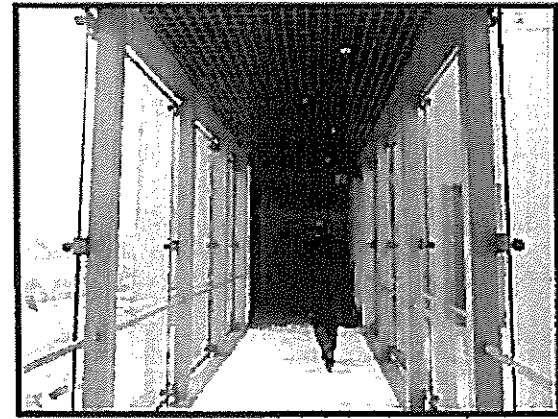
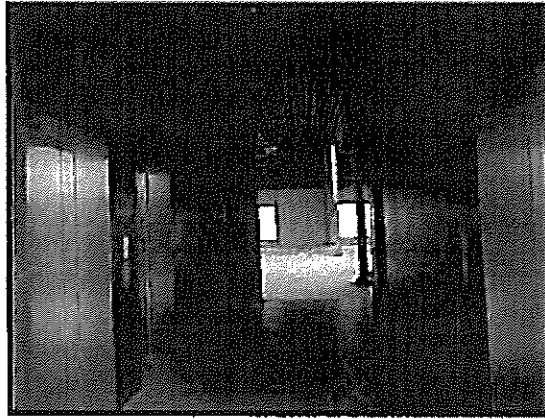
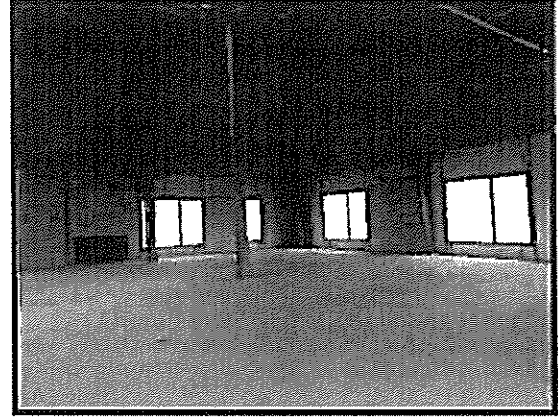
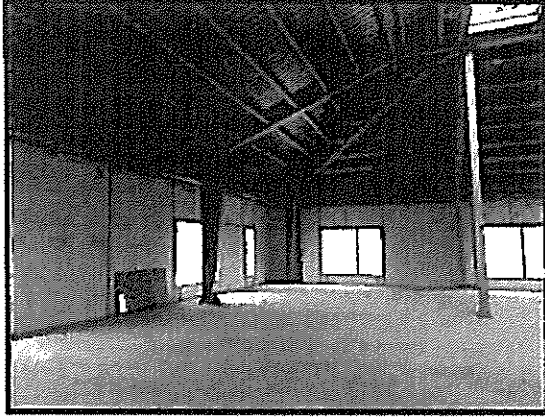
Kağıthane İlçesi, Hamidiye mah. 12648 parsel sayılı yere ait ilgede kayıtlı dilekçeniz incelenmiştir.

Hamidiye mahallesi 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:serbest) ticaret alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Kenal ÇAVUŞ
Başkan A.
Teknik Başkan Yardımcısı

FOTOĞRAFLAR



A. HESAPLAR

1. Adı Soyadı: MEHMET NUR 2. Doğum Tarihi: 15.08.1958 3. Kimlik No: 3193 4. Meslek: 100 5. Unvan: 100		6. İşyeri Adı: 100 7. İşyeri Adresi: 100 8. İşyeri Telefonu: 100 9. İşyeri Durumu: 100		10. İşyeri Türü: 100 11. İşyeri Sınıfı: 100 12. İşyeri Kategorisi: 100 13. İşyeri Durum Tarihi: 100	
--	--	---	--	--	--

14. İşyeri Adresi: 100 15. İşyeri Durum Tarihi: 100 16. İşyeri Durumu: 100		17. İşyeri Türü: 100 18. İşyeri Sınıfı: 100 19. İşyeri Kategorisi: 100		20. İşyeri Durum Tarihi: 100 21. İşyeri Durumu: 100	
---	--	---	--	--	--

22. İşyeri Adresi: 100 23. İşyeri Durum Tarihi: 100 24. İşyeri Durumu: 100		25. İşyeri Türü: 100 26. İşyeri Sınıfı: 100 27. İşyeri Kategorisi: 100		28. İşyeri Durum Tarihi: 100 29. İşyeri Durumu: 100	
---	--	---	--	--	--

30. İşyeri Adresi: 100 31. İşyeri Durum Tarihi: 100 32. İşyeri Durumu: 100		33. İşyeri Türü: 100 34. İşyeri Sınıfı: 100 35. İşyeri Kategorisi: 100		36. İşyeri Durum Tarihi: 100 37. İşyeri Durumu: 100	
---	--	---	--	--	--

38. İşyeri Adresi: 100 39. İşyeri Durum Tarihi: 100 40. İşyeri Durumu: 100		41. İşyeri Türü: 100 42. İşyeri Sınıfı: 100 43. İşyeri Kategorisi: 100		44. İşyeri Durum Tarihi: 100 45. İşyeri Durumu: 100	
---	--	---	--	--	--

FR-115

BAĞLAR MAHALLESİ CEMİYETİ BAĞLAR MAHALLESİ CEMİYETİ BAĞLAR MAHALLESİ CEMİYETİ

72/70/2072 3/36

1. Adı Soyadı: AMİT HADİR GÖÇERANMAN		2. Doğum Tarihi: 11.05.2008	
3. Kimlik No: 2049284164		4. Nüfus Cüzdanı No: 0042	
5. Adres: BAĞLAR MAHALLESİ CEMİYETİ SOĞAN HO 4 KADIKÖY/İSTANBUL		6. Telefon: 0053 330 2092	

7. Evlilik Durumu: <input checked="" type="checkbox"/> Evli	8. Evliliğin Türü: <input checked="" type="checkbox"/> Normal	9. Evliliğin Tarihi: 18.05.2012	10. Evliliğin Yeri: İSTANBUL
11. Eşin Adı Soyadı: AMİT HADİR GÖÇERANMAN		12. Eşin Doğum Tarihi: 11.05.2008	
13. Eşin Kimlik No: 2049284164		14. Eşin Nüfus Cüzdanı No: 0042	

15. Gelir Kaynakları	16. Gelir Tutarları	17. Gelir Türleri	18. Gelir Kaynakları	19. Gelir Tutarları	20. Gelir Türleri
15.1 Maaş	7414.66	1	15.2 Diğer Gelirler	1348.25	2
15.3 Diğer Gelirler	5231.0	3	15.4 Diğer Gelirler	34.75	4
TOPLAM GELİR	17913.22		TOPLAM GELİR	17913.22	

21. Eğitim Durumu: <input checked="" type="checkbox"/> Lise		22. Meslek: ÖĞRETMEN	
23. Çalıştığı Kurum: BAĞLAR MAHALLESİ CEMİYETİ		24. Çalıştığı Tarihi: 18.05.2012	
25. Çalıştığı Pozisyon: ÖĞRETMEN		26. Çalıştığı Bölüm: İLKOKUL	

27. Gelir Kaynakları	28. Gelir Tutarları	29. Gelir Türleri	30. Gelir Kaynakları	31. Gelir Tutarları	32. Gelir Türleri
27.1 Maaş	7414.66	1	27.2 Diğer Gelirler	1348.25	2
27.3 Diğer Gelirler	5231.0	3	27.4 Diğer Gelirler	34.75	4
TOPLAM GELİR	17913.22		TOPLAM GELİR	17913.22	

FR-145

15M-3 Digital Kayıtlı

Adı ve Soyadı	Esra ADIBELLI NEŞELİ																
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 02.01.1984																
Mesleği	Şehir Plancısı																
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici																
Eğitim Durumu	Bilfen Fen Lisesi-Adana (2002) , Lise Yıldız Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (2008) , Lisans																
Çalışmalar/Projeler	<ul style="list-style-type: none">• Arsa-arazi, konut, iş merkezi, fabrika ve diğer üretim tesisleri, depolama alanları vb. gibi çeşitli gayrimenkul türlerinin analizi ve ekspertiz raporlarını hazırlanması, (TSKB, Ekol Gayrimenkul Değerleme ve İstanbul Değerleme)• Sektörel araştırma raporları hazırlanması.. (TSKB)• Mülk satış/kiralama süreçlerinde satış/kiralama/pazarlama faaliyetleri (Taşyapı Taah. 2007)																
İş Tecrübesi	<table><tr><td>01.2016-</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Yönetici</td></tr><tr><td>01.2015 – 01.2016</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Yönetici Yardımcısı</td></tr><tr><td>01.2013 – 01.2015</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</td></tr><tr><td>09.2010 – 01.2013</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</td></tr><tr><td>11.2009 – 09.2010</td><td>Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd.</td></tr><tr><td>06.2009 – 11.2009</td><td>İstanbul Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd.</td></tr><tr><td>09.2008 – 06.2009</td><td>Taşyapı İnşaat A.Ş., Satış Danışmanlığı</td></tr><tr><td>02.2008 – 09.2008</td><td>Infinity Steam Baths LLC.-Charleston/ ABD, Yönetici Asistanlığı</td></tr></table>	01.2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Yönetici	01.2015 – 01.2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Yönetici Yardımcısı	01.2013 – 01.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	09.2010 – 01.2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	11.2009 – 09.2010	Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd.	06.2009 – 11.2009	İstanbul Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd.	09.2008 – 06.2009	Taşyapı İnşaat A.Ş., Satış Danışmanlığı	02.2008 – 09.2008	Infinity Steam Baths LLC.-Charleston/ ABD, Yönetici Asistanlığı
01.2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Yönetici																
01.2015 – 01.2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Yönetici Yardımcısı																
01.2013 – 01.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı																
09.2010 – 01.2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı																
11.2009 – 09.2010	Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd.																
06.2009 – 11.2009	İstanbul Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd.																
09.2008 – 06.2009	Taşyapı İnşaat A.Ş., Satış Danışmanlığı																
02.2008 – 09.2008	Infinity Steam Baths LLC.-Charleston/ ABD, Yönetici Asistanlığı																
Seminer ve Kurslar	<ul style="list-style-type: none">• İngilizce Dil Eğitim Kursu, Charleston/ ABD (2008)• İtalyanca Kursu, İtalyan Kültür Merkezi (2007)• Autocad Eğitim, Elektrik Mühendisleri Odası (2005)• İtalyanca Kursu, İtalyan Kültür Merkezi (2005)• İngilizce Dil Eğitim Kursu, Northampton/ İngiltere (2000)																
Dernek Üyallığı	<ul style="list-style-type: none">• Türkiye Eğitim Gönüllüleri Vakfı• İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği																
Yabancı Dil	İngilizce																

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı Soyadı	Ozan Kolcuoğlu
Doğum Yeri ve Tarihi	İstanbul, 17.11.1981
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK
Eğitim	- YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği (2004) – Lisans - İstanbul Üniversitesi, MBA (2005-2007) – Yüksek Lisans -University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, Sertifika Programı (2013-2014)
Tecrübeler	<ul style="list-style-type: none">• TEKFEN Tower Şantiyesi• KC Group Bahçeşehir Şantiyesi• TSKB Gayrimenkul Değerleme-uzman• Proje koordinatörü, rapor kontrolleri,• Çeşitli gayrimenkullerin eksperiz raporlarının hazırlanması,• Alışveriş merkeşi, konut, residence, otel, ofis, marina, liman ve tersane gibi çeşitli gayrimenkulleri geliştirmeye yönelik değerleme ve fizibilite çalışmaları,• Çok sayıda halka arz çalışmalarında gayrimenkul değerleme raporlarının hazırlanması• HES ve RES'lerin teknik takip ve değerleme raporlarının kontrol edilmesi• Yurtdışı gayrimenkul değerleme ve fuar gezisi çalışmaları ile çeşitli firmalara teknik eğitim faaliyetleri
İş Tecrübeleri	9 yıl 2015 - TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Genel Müdür Yardımcısı 2014 - 2015 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Müdür 2012 - 2013 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Yönetici 2010 - 2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Yönetici Yardımcısı 2006 - 2009 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Değerleme Uzmanı 2006 - 2006 KC Group / Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)
Lisans ve Yetkinlikler	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)

Tarih : 14.01.2015

No : 403459

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Esra NEŞELİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sıclı ve Eğitimi Kurulu

Tarih : 21.03.2013

No : 402293

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR