



ISO 9001-2000
FS 514011



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

YAPI KREDİ KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**YAPI KREDİ KORAY
GYO A.Ş.**

KAĞITHANE OFİSPARK

12648 PARSEL, B BLOK 31 VE

32. NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

2011_300_05_09

"2 ADET OFİS"

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER	5
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	5
3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	7
3.1.3. TAPU KAYITLARI	8
3.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB.. DÖKÜMANLAR	9
3.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ	9
3.4. TAPU İNCELEMELERİ.....	9
3.4.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	9
3.4.2. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	10
3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	10
3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ	10
3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	10
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	11
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	11
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	13
4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	15
4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	15
4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	15
4.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	15
4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	15
4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	15
4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	16
4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	16
4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ.....	17

4.10.NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ.....	17
4.11.MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	17
4.12.DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	17
4.13.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	18
4.14.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	19
4.15.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	19
4.16.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	19
4.17.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	19
4.18.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	19
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	20
5.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	20
5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ..	20
5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	20
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	20
6. SONUÇ	21
6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	21
6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	21
6.2.1. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ.....	21

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 27.12.2011
RAPORUN NUMARASI	: 2011_300_05_09
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 parsel üzerindeki, inşaatı devam eden Kağıthane Ofis Park projesinde yer alan B Blok, 6.kat 31 no'lu bağımsız bölüm ve 7.kat 32 no'lu bağımsız bölümlerin piyasa rayiç bedelinin tespiti.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Fulya ŞENGÜL SPK Lisans No:401341 Harita Mühendisi/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
DEĞERLEME TARİHİ	: 12.12.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 14.11.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2011_300_05 Rapor GYO için düzenlenmiştir.
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliği'nin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmazın değerlemesi daha önceki tarihlerde Şirketimizce yapılmamıştır.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, No:4 Tepeüstü/ÜMRANİYE/İSTANBUL
MÜŞTERİ UNVANI	: YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rİ ADRESİ	: Kağıthane-Merkez Mahallesi, Bağlar Caddesi, 12648 parsel, Kağıthane Ofispark, B Blok, 6.kat 31 nolu bağımsız bölüm ve 7.kat 32 nolu bağımsız bölüm, Kağıthane 34406 İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI	: İş bu Rapor'un kapsamı; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 parselde üzerindeki Kağıthane Ofispark'ta yer alan 6. kat 31 no'lu bağımsız bölüm ve 7.kat 32 no'lu bağımsız bölümlerin piyasa rayiç bedelinin tespitidir.

3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

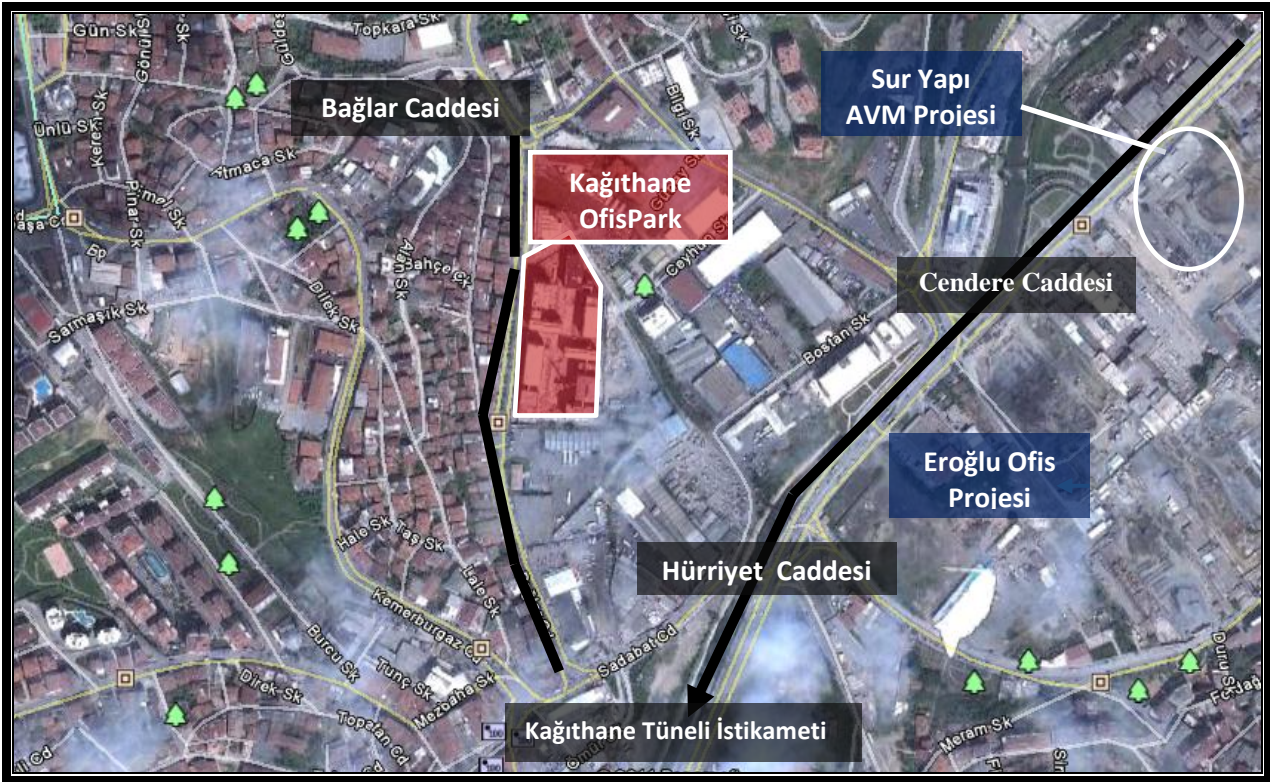
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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

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

Taşınmazın yakın çevresinde Sur Yapı tarafından yapılan AVM Center inşaatı devam etmektedir. Yapılan görüşmede yan parselin alınma aşamasında olduğu ve yaklaşık 20.000 kiralabilir alanlı ofis projesinin olduğu bilgisi alınmıştır. Cendere Caddesi üzerinde Eroğlu Yapı tarafından inşaatı devam eden Kağıthane Ofis Projesi bulunmaktadır. Nef Gayrimenkul'ün Cendere Caddesi üzerinde konut + ofis projesi bulunmakta olup, 2013 Mayıs ayında tamamlanacağı belirtilmiştir. Dap Yapı ile yapılan görüşmede Kağıthane Ofis Projesi için arsa üzerindeki mevcut yapının yıkımına başlanıldığı bilgisi alınmıştır.



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

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

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



3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

- Rapora konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 parselde kayıtlı olan 14.235,30 m² arsa üzerinde Tekfen Emlak Geliştirme tarafından inşaatı devam ofis projesinde B Blok'ta yer alan, 6. kat 31 no'lu bağımsız bölüm ve 7.kat 32 no'lu bağımsız bölümdür.
- 12648 nolu parselde A, B, C ve D olmak üzere 4 blok; A, B ve D Bloklar kendi aralarında 2 Blok, B blokta birbirlerine aynı kottan geçişi bulunan 3 adet blok olmak üzere toplam 9 adet yapı bulunmaktadır.
- Ana gayrimenkul (B Blok) betonarme karkas tarzında inşa edilmiş olan B Blok, 2 bodrum+zemin+7 normal kattan oluşan binadır.
- 12648 parselde bulunan A Blok'ta 14 adet bağımsız bölüm, B Blok'ta 32 adet bağımsız bölüm, C Blok'ta 15 adet bağımsız bölüm, D Blok'ta 15 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 76 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- B Blok'ta projesine göre; 2.bodrum katta 252 araçlık otopark, 1.bodrum katta; otopark ve teknik hacim, zemin katta; 8 adet mağaza/ofis, 1., 2. ,3. Ve 4. Katta 5'er adet ofis, 5.katta, 2 adet ofis, 6. Ve 7. Katta 1'er adet ofis olmak üzere toplam 32 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- A ve C Blok 6 normal katlı, B ve D Blok 7 normal kattan meydana gelmektedir.
- Blokların zemin katlarında mağazalar bulunmaktadır.
- Taşınmazların inşaatı devam etmekte olup, kaba inşaat ve dış cephe bitmiş, ancak ince işleri natamamdır. Avlusunda havuz ve peyzaj düzenlemesi mevcut olup, bodrum katlarda kapalı otopark alanı bulunmaktadır.
- Her 100 m² kiralanabilir alan için 1 araçlık otopark tahsis edilmektedir.
- B blokta giriş holleri, merdiven basamaklarına şap atılmış olup, zemin döşemesi tamamlanmamıştır. Koridorlarda duvar kaplamaları ahşaptır.
- Merdiven korkulukları demir doğramalıdır.
- Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu 6. ve 7. katta ortak alana dahil 2 adet tuvalette duvarlar alçı üzeri saten boyalı, yerler şap olup, döşemesi yapılmamıştır. Tuvaletlerde Hilton lavabo ve klozet üniteleri bulunmaktadır.
- 6. normal katta ortak alana ait teras hacminde zemin ahşap kaplama olup, ısıtlandırma yapılmıştır.
- Taşınmazların bulunduğu B Blok'ta asansör kabini monte edilmesine rağmen, asansör henüz çalışmamaktadır. B blokta 2 adet asansör ve 1 adet yük asansörü bulunmaktadır. Mekanik ve elektrik tesisatının katlara kadar getirileceği ve **natamam olarak teslim edileceği** bilgisi alınmıştır.
- Ana gayrimenkul; topografik yapı itibari ile düz bir arsa üzerinde konumlanmış olup 2. derece deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır.

İç Mekan Özellikleri:

- Değerleme konusu taşınmazların ikisi de 3 cepheli olup, kuzey, doğu ve batı yöneline sahiptirler.
- Taşınmazların inşaatı henüz tamamlanmamıştır.
- B Blok'taki tüm binalara hizmet veren toplam 5 adet asansör, yangın merdiveni ve merdiven bulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmazlara giriş kartlı sistemle kontrol edilecek olup, merdiven korkulukları alüminyum doğrama, merdivenler ve ortak mekânların ise kaplamaları yapılmamıştır.
- Değerleme taşınmazlar yekpare alandan oluşmakta olup, katta tektirler.
- Taşınmazların bulunduğu katlarda 2'şer adet wc hacmi bulunmaktadır.
- 31 nolu bağımsız bölümün bulunduğu 6.katta ortak hacme ait teras alanı bulunmaktadır.
- Projesine göre 31 ve 32 numaralı bağımsız bölümlerin, brüt alanları 539,71 m²'dir.
- Taşınmazların zemin ve duvar döşemeleri tamamlanmamıştır. Zeminler şap olup, duvarların ince sıvası yapılmamıştır.

- 31 nolu taşınmazın tavan kaplaması yapılmamıştır.
- Taşınmazların pencereleri alüminyum doğrama olup, çift camlıdır. Şehir manzarasına sahiptirler.
- Taşınmazların kapıları monte edilmemiştir.
- Taşınmazların teslim şartlarına göre tamamlanma oranları yaklaşık **%95'** tir.
- Taşınmazın Ocak, 2012'de tamamlanacağı bilgisi alınmıştır.
- Mekanik ve elektrik tesisatının katlara kadar getirileceği ve natamam olarak teslim edileceği bilgisi alınmıştır.

EK: 1: Taşınmazlara Ait Fotoğraflar

3.1.3. TAPU KAYITLARI

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ

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

B BLOK 6. KAT 31 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ

KAT MÜLKİYETİ TAPU SENEDİDİR.

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

B BLOK 7. KAT 32 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ

KAT MÜLKİYETİ TAPU SENEDİDİR.

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

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

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

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

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

3.4.TAPU İNCELEMELERİ

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

B Blok, 6. Kat 31 Numaralı Bağımsız Bölüm
01.12.2011 tarihi itibarı ile Kağıthane Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre; REHİNLER BÖLÜMÜNDE: Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır. SERHLER BÖLÜMÜNDE: Taşınmaz üzerinde aşağıdaki serhlere rastlanmıştır. *Türkiye Elektrik Kurumu lehine 9657 nolu trafo merkezi ve geçiş yeri için seneliği 1 liradan 99 yıl müddetle kira şerhi, 18.07.1986 tarih, 2822 yevmiye. *T.C. Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL'den, Başlama Tarih:08.12.2009, 99 yıl) 08.12.2009 tarih, 18420 yevmiye BEYANLAR: Taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyan bulunmaktadır. *'12.07.2000 tarihli yönetim planı'

B Blok, 7. Kat 32 Numaralı Bağımsız Bölüm

01.12.2011 tarihi itibarı ile Kağıthane Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre;

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde aşağıdaki şerhlere rastlanmıştır.

*Türkiye Elektrik Kurumu lehine 9657 nolu trafo merkezi ve geçiş yeri için seneliği 1 liradan 99 yıl müddetle kira şerhi, 18.07.1986 tarih, 2822 yevmiye.

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

BEYANLAR:

Taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyan bulunmaktadır.

*'12.07.2000 tarihli yönetim planı'

EK: 2: Taşınmazlara Ait Belgeler

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

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

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

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

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

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

3.7.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

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

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



İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 iken bu oran
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibarıyla 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8'e, Aralık
- 2010 sayım sonuçları itibarıyla 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır.

1990-2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir.

Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.

2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur.

Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar Batıda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Arnavutköy, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Sancaktepe, Silivri, Doğuda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Çekmeköy, Ataşehir bulunmaktadır.

KAĞITHANE İLÇESİ

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

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

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

İlçede 19 Mahalle, 146 Cadde ile 1957 sokak bulunmaktadır. İlçe Nüfusu, 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt Sistemi verilerine göre aşağıdaki tabloda sunulduğu gibidir.

	İl/ilçe merkezleri			Toplam		
İstanbul	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Kağıthane	416.515	210.718	205.797	416.515	210.718	205.797
Toplam	416.515	210.718	205.797	416.515	210.718	205.797

Coğrafi Yapısı:

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

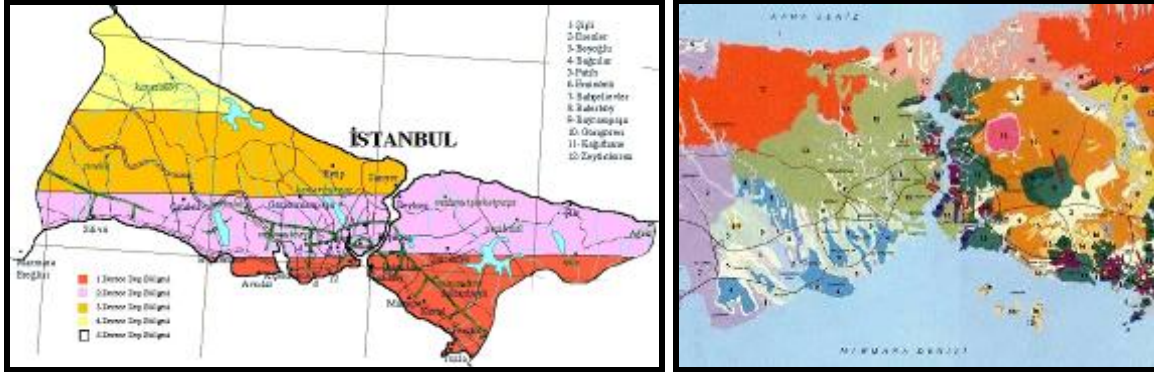
Belgrat ormanının bir bölümünün suyunu toplayan Kağıthane deresi, Kemerburgaz'dan geçerek, Haliç'e dökülür. Havzası büyük olmasına karşın yaz aylarında suyu azalır. Kağıthane deresi Beyoğlu platosunun su bölüm çizgisinin batısında ki suları toplar. İlçenin kabaca batı sınırını oluşturan, 01 (E5)'i 02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

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

DEPREM RİSKİ

Aşağıdaki İstanbul'un deprem haritasıdır. Kağıthane 2. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Kağıthane İlçesi'nde genel olarak sağlam nitelikte tabir edilen Trakya Formasyonu'nun Küçükköy Kumtaşı Üyesi görülmektedir. Trakya Formasyonu, büyük kısmıyla şeyl ve az olarak da polijenik konglomera, kalkerli şeyl, kireçtaşı, kuvars konglomera ve kuvarslı kumtaşından yapılmıştır. Formasyonun büyük kısmını oluşturan şeyller genellikle koyu gri ve yeşilimsi gri, sarımsı gri, yersel olarak soluk kırmızı pembe ayrışma renklidir. Küçükköy Kumtaşı Üyesi ise şeyl, grovak, kumtaşı ardalıktan oluşur. Küçükköy Kumtaşı üyesi, İstanbul Boğazı batısında; Bebek sırtlarında, Levent, Etiler, Mecidiyeköy, Zincirlikuyu, Kağıthane, Beşiktaş, Beyoğlu, Kasımpaşa, Okmeydanı, Çağlayan, Alibeyköy, Ayazağa kuzeyi, Kemerburgaz, Bahçeköy, Bentler, Cebeciköy, Habibler-Mahmutbey, arası, Şamlar-Arnautköy arasında, Eyüp ve Gaziosmanpaşa civarında yer alır.

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



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

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, dünyanın en büyük ekonomisi ABD'nin "AAA" olan yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu teyit etti, ancak kredi not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi.

OECD tarafından yayınlanan raporda; Avro bölgesi borç krizinin bütün dünyayı tehdit ettiği bildirildi. Almanya, Fransa ve İtalya gibi üç önemli AB ülkesinin gelecek yıl 'hafif bir resesyona' gireceği tahmini yapılırken, Avro bölgesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı. OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporda, özel tüketim ve yatırımlarla 2011 yılında gerçekleşen ekonomik büyümenin, 2012'de kredilerin dizginlenmesi politikaları ve küresel ekonomik koşulların kötüleşmesiyle bir önceki yıl kadar olamayacağı ifade edildi. Bununla birlikte, 2013 yılında dış gelişmelerin iyileşmesiyle, tekrar ekonomik büyümenin toparlanacağı belirtildi.

Türkiye, dünyada bu yılın (2011) ilk çeyreğinde ekonomisi en hızlı büyüyen ülke olmuştur. TÜİK verilerine göre GSYH, ilk çeyrekte %11 artış kaydetmesinden sonra ikinci çeyrekte %8,8 büyüdü. 2. Çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %6,9 büyüdü. Türkiye ekonomisinde tüm sektörlerde büyüme gözlemlendi. En fazla büyüyen sektörlerin başında dolaylı ölçülen mali aracılık hizmetleri (yüzde 18,5), mali aracı kuruluşların faaliyetleri (yüzde 14,3), inşaat (yüzde 13,2), toptan ve perakende ticaret (yüzde 13) geldi. Ticaret sektörünün cari fiyatlarla büyüklüğü 71 milyar 949 milyon 955 bin lira oldu.

Türkiye ekonomisindeki ve inşaat sektöründe yaşanan hızlı büyüme, gayrimenkul sektörü için daha uygun koşullar yaratmakla birlikte, büyüyen ekonomiyi soğutma ihtiyacına yönelik çalışmalar da yürütülmektedir. Hane halkı tüketiminde ve borçlanmasında hızlı genişleme önemli bir risk olarak görülmeye başlanmış, tüketicinin borçlanma ve harcama olanaklarına yönelik ilave önlemler gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin hayata geçmesi halinde hem konut hem de ticari gayrimenkul pazarlarında tüketici talebinin yavaşlaması beklenmektedir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

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

Yapı Ruhsatı, (2011 yılı 3. Dönem)

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 8,3 düştü.

2011 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde **% 8,3**, bina sayısında **% 8,3** daire sayısında **% 8,1** oranında düşüş olurken değerinde **% 3,3** artış olmuştur.

2011 yılının ilk dokuz ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 82 552 433 m² iken bunun 48 011 436 m²'si (**% 58,1**) konut, 20 771 103 m²'si (**% 25,2**) konut dışı ve 13 769 894 m²'si (**% 16,7**) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Eylül ayları toplamı

Yapı Ruhsatı Toplamı				
Yıllar	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Değer (TL)	Daire sayısı
2011	67.075	82.552.433	53.219.859.928	429.397
2010	73.157	90.039.630	51.501.779.274	467.384
2009	68.531	71.834.193	38.634.938.570	358.340
Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı (%)				
2011	-8,31%	-8,32%	3,34%	-8,13%
2010	6,75%	25,34%	33,30%	30,43%

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır. Ekonomik canlılık 2008 yılındaki global ekonomik kriz ile birlikte yerini durağanlık ve gerilemeye bırakmıştır. 2009 yılı sonu, 2010 yılı itibarıyla ekonomide iyileşmeler kendini göstermiştir. Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklenmektedir.

2008 yılında ABD’de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkilemiş olan küresel krizin etkilerinin 2012 yılında da devam edeceği, 2013 yılından itibaren dış gelişmelerin iyileşmesiyle birlikte ekonomik büyümenin toparlanacağı beklenmektedir.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın TEM, D-100 ve Kâğıthane Tüneli'ne yakın konumda olması ve ulaşım imkânlarının çeşitliliği,
- Toplu ulaşım araçlarına ve bağlantı noktalarına yakın olması,
- Yakın çevresinde ticari fonksiyonlu gelişme yöneliminin olması,
- Kapalı otoparkının bulunması,
- Bölgede Kâğıthane Belediyesi tarafından yürütülen, Kâğıthane Deresi ve çevresini düzenleme amaçlı plan ve projelerin bulunması.

4.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	: İyi
Malzeme Kalitesi	: İyi
Fiziksel Eskime	: Yoktur
Fonksiyonel Eskime	: Yoktur
Dışsal Eskime	: Yoktur

4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Taşınmazın inşaatı natamamdır.

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

Taşınmazların bulunduğu B Blok'ta asansör kabini monte edilmesine rağmen, asansör çalışmamaktadır. B blokta 2 adet asansör ve 1 adet yük asansörü bulunmaktadır. Mekanik ve elektrik tesisatının katlara kadar getirileceği ve natamam olarak teslim edileceği bilgisi alınmıştır.

Ana taşınmazın inşaatında LEED sisteminin uygulandığı, binanın Leed sitemine kaydının gerçekleştiği ve Leed Gold belgesi alınacağı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz Fan-Coil ısıtma sistemi ile ısıtılacaktır.

4.7.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

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

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

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

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

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

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

4.9.ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları kullanılmamıştır.

4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

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

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

SATILIK EMSALLER**1. KAĞITHANE OFİSPARK SATIŞ OFİSİ 0212 359 37 00 (Nazlı Hanım)**

Kağıthane Ofisparkta m² birim fiyatlarının 3.700-4.000 USD+KDV aralığında değiştiği, ekspertize konu taşınmaların ise 539,71 m² olarak pazarlandığı, kat brütüne ofislerin katta tek olması nedeni ile wc ve merdiven hacimlerinin de eklendiği, 7.katta bulunan ofisin yüksekliğinin 6 metreyi geçmesi nedeniyle aralarında 50 USD/m² fark olduğu, Ocak ayında kiralamalara başlanacağı bilgisi alınmıştır. **(3.700-4.000 USD/m²)**

2. KAĞITHANE OFİSPARK SATIŞ OFİSİ 0212 359 37 00 (Nazlı Hanım)

Kağıthane Ofispark'ta B Bloкта, 4. Katta alan olarak ekspertize konu taşınmazla aynı alana sahip ofisin m² birim fiyatının 4.000 USD+KDV (%18) olduğu, üst katlara çıkıldıkça fiyatın arttığı bilgisi alınmıştır.

(4.000 USD/m²)

3. NEF GAYRİMENKUL SATIŞ OFİSİ 0212 287 89 70 (Demet Hanım)

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede bulunan, Nef 11 Kağıthane Ofis&Konut projesinde 68 m²-108 m² alanlı ofislerin satış fiyatlarının 398.000 -702.000 TL fiyat arasında satıldığı bilgisi alınmıştır. Proje şuan inşaat halinde olup, 2013 Mayıs ayında tamamlanmış olarak teslim edilecektir. Bu fiyat %1 KDV oranı hariç fiyattır. **(3.551 USD/m²)**

4. LİDYA EMLAK 0539 921 29 27 (Dilek Hanım)

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede, ekspertize konu taşınmazın karşısında ana caddede yer alan, 2.500 m² oturumlu, 12.000 m² kullanım alanlı, 3.000 m² arsası olan, ticari imarlı bina 20.000.000 EURO fiyatla satılıktır. **(2.250 USD/m²).**

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede, 900 m² oturumlu, 5.500 m² kullanım alanlı, binanın kısa bir zaman önce 10.000.000 USD fiyatla satıldığı bilgisi alınmıştır. **(1.818 USD/m²)**

5. KENT EMLAK 0532 524 11 84 (Erkan Hanım)

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede, Cendere Caddesi'nde yer alan, 15.000 m², E:1,5, konut+ticaret imarlı arsanın 20.000.000 USD fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(1.333 USD/m²-arsa)**

Değerlendirme:

Yukarıdaki 1 ve numaralı emsaller taşınmaz ile aynı blokta yer almaktadır. Taşınmazların üst katta bulunması nedeni ile şerefyeleri yüksek olup, satış ofisinden alınan bilgiye göre benzer nitelikteki ofisler için 3.700-4.000 USD/m² aralığında fiyat belirlenmiştir. Belirlenen bu birim fiyatlarda yaklaşık

%10 oranında indirim uygulanmakta olup, ayrıca USD kurunun çok yükselmesinden dolayı 10 puan aşağılarda kur sabitlemesi gibi kolaylıklar sağlanmaktadır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Yukarıda sunulan emsal ve piyasa araştırmaları doğrultusunda değerlendirme konusu 31 numaralı bağımsız bölümün inşaatının tamamlanmış olması durumundaki değeri için KDV Hariç **3.300,-USD/m²**, 32 nolu bağımsız bölümün inşaatının tamamlanmış olması durumundaki değeri için KDV Hariç **3.350 USD/ m²** değer tespit edilmiştir. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değerler aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

Gayrimenkullerin Tamamlanmış Olması Durumundaki Toplam Satış Değeri					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	KDV Hariç Satış Değeri (USD/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
31	539,71	3.300	3.291.367	3.883.814	1.781.043
32	539,71	3.350	3.341.237	3.942.659	1.808.029
TOPLAM			6.632.604	7.826.473	3.589.072

Gayrimenkullerin Rapor Tarihi İtibari %95 İnşaat Seviyesine Göre Değeri					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Tamamlanmış Olması Durumundaki KDV Hariç Değer, TL	Tamamlanması İçin Gerekli Maliyet, TL	%95 Tamamlanma Seviyesi Göre KDV Hariç Satış Değeri, TL	%95 Tamamlanma Seviyesi Göre KDV Dahil Satış Değeri, TL
31	539,71	3.291.367	27.930	3.263.437	3.850.856
32	539,71	3.341.237	27.930	3.313.307	3.909.702
TOPLAM			55.860	6.576.744	7.760.558

4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

KİRALIK EMSALLER

1. KAĞITHANE OFİSPARK SATIŞ OFİSİ 0212 359 37 00 (Nazlı Hanım)

Kağıthane Ofisparkta kira bedellerinin özelliklerine göre 22-25 USD/m²/Ay aralığında değişeceği, ekspertize konu taşınmaların brüt 539,71 m² olarak satışa sunulduğu, ocak ayında kiralamaların başlanacağı bilgisi alınmıştır. **(22-25 USD/m²/AY)**

2. LİDYA EMLAK 0539 921 29 27 (Dilek Hanım)

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede, ekspertize konu taşınmazın karşısında ana caddede yer alan, 2.500 m² oturumlu, 12.000 m² kullanım alanlı, 3.000 m² arsası olan, ticari imarlı bina 250.000 TL/ay bedelle kiralıktır. **(11,38 USD/m²)**

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede, 900 m² oturumlu, 5.500 m² kullanım alanlı binanın 60.000 USD/ay fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(10,90 USD/m²)**

3. ERESİN EMLAK 0532 724 09 02 (Ersin Bey)

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede, 750 m², 1.katta güvenli iş merkezinde bulunan ofisin 5.000 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6,66 USD/m²)**

4. SED EMLAK 0532 724 09 02 (İlker Bey)

Eksptize konu taşınmazla aynı bölgede, ancak merkezden uzak, 1.000 m², 4.katta bulunan plaza katının kısa bir zaman önce 7.000 TL bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır. **(3,82 USD/m²)**

- Bölgede yapılan araştırmaya göre; değerlendirme konusu taşınmazın yakınında konumlanmış benzer nitelikli NEF ve MESA şirketlerinin ofis projelerindeki kiralama bedellerinin 18-20 USD/m²/Ay civarında olacağının tahmini bilgisi alınmıştır.

Değerlendirme:

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

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

Gelir Yöntemi İle Taşınmazların Tamamlanmış Olması Durumundaki Değerinin Tespiti						
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (USD/m ²)	Kira Değeri USD/yıl	Kapitalizasyon Oranı	Değer, USD	Değer, TL
31	539,71	19,00	123.054	7,00%	1.757.913	3.248.622
32	539,71	20,00	129.530	7,00%	1.850.434	3.419.603
TOPLAM DEĞER			252.584		3.608.347	6.668.225

4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

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

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmış, bu yöntemle tespit edilen değer; gelir yöntemi ile desteklenmiştir. Değerleme konusu 31 ve 32 numaralı bağımsız bölümlerin inşaatlarının tamamlanmış olması durumundaki KDV hariç toplam değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile **6.632.604,-TL**, gelir yöntemi ile ise **6.668.225,-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

5.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana gayrimenkule ait 02.07.2010 tarihli Yapı Ruhsatı ve onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Ana gayrimenkul Rapor tarihi itibari ile yaklaşık %95 tamamlanma seviyesine sahiptir. Taşınmazın mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgeleri tamdır. İnşaatın tamamlanması akabinde 02.07.2015 tarihine kadar yapı kullanma izin belgesinin alınarak kat mülkiyeti tesis edilmesi ve ana gayrimenkulün arsa olan vasfının niteliğine uygun olarak değiştirilmesi suretiyle cins tashihi yapılması gerekmektedir.

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

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

6. SONUÇ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

6.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

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

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

6.2.1. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

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

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

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

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Fulya ŞENGÜL

SPK Lisans No:401341

Harita Mühendisi/Kontrolör



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR

SPK Lisans No:400425

Şehir Plancısı/Genel Müdür



EKLER

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

2-DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA AİT BELGELER

3- DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANSLARININ ÖRNEKLERİ

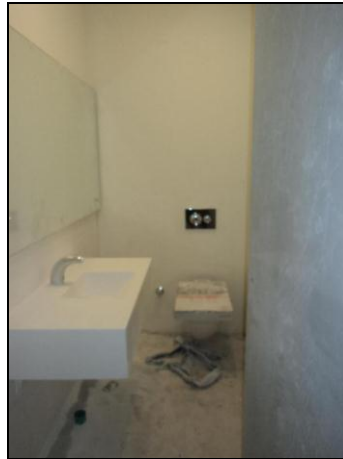
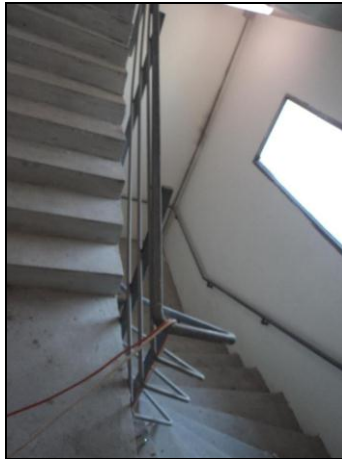
EK: 1 FOTOĞRAFLAR



AVLUDAN GÖRÜNÜŞ



ORTAK HACİMLER





TEKNİK HACİM



31 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM



32 NOLU B.B.



KAĞITHANE OFİSPARK PROJE FOTOĞRAFLARI





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

İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		KAĞITHANE		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		MERKEZ		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köyü				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevkii				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Pasla No.	Ada No.	Parsel No.	Nispeti	ha	m²	dm²	
		13005	ARSA	14.335,30	40.42		
Sınırı							
Zemin Sicil No: 17991010							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Nispeti		Arsa Payı		Blok No	
2.475.400,00 TL		0,00%		25.445.158,700 TL		0	
BAGIMSIZ BÖLÜM							
Edinme Sebebi							
YATIRIM ORTAKLIĞI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden							
Sahibi							
Tarih							
Geldisi							
Gil No.	Yatırım No.	Gil No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarih	Gil No.	
	13005	212	70005	25.445.158,700	25.445.158,700		
Sahibi							
Sahile No.							
Sıra No.							
Tarih							

İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		KAĞITHANE		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		MERKEZ		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köyü				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevkii				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Pasla No.	Ada No.	Parsel No.	Nispeti	ha	m²	dm²	
		13005	ARSA	14.335,30	40.42		
Sınırı							
Zemin Sicil No: 17991010							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Nispeti		Arsa Payı		Blok No	
2.475.400,00 TL		0,00%		25.445.158,700 TL		0	
BAGIMSIZ BÖLÜM							
Edinme Sebebi							
YATIRIM ORTAKLIĞI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden							
Sahibi							
Tarih							
Geldisi							
Gil No.	Yatırım No.	Gil No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarih	Gil No.	
	13005	212	70005	25.445.158,700	25.445.158,700		
Sahibi							
Sahile No.							
Sıra No.							
Tarih							

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: -/12648
Zemin No	: 42991015	Yüzölçüm	: 14.235,30 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/KAĞITHANE	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Kağıthane TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: B / 6 / - (Bağ.Böl.No: 31)
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 25448/1581700
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: OFİS
Cilt / Sayfa No	: 212 / 21018		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

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

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

Raporlayan: 15434-Elif YAKAN
Kaydına Uygundur.

01.12.2011

Rapor Tarihi / Saati : 01.12.2011 11:21

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: -/12648
Zemin No	: 42991016	Yüzölçüm	: 14.235,30 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/KAĞITHANE	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Kağıthane TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: B / 7 / - (Bağ.Böl.No: 32)
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 25448/1581700
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: OFİS
Cilt / Sayfa No	: 212 / 21019		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

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

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

Raporlayan: 15434-Elif YAKAN
Kaydına Uygundur.

01.12.2011

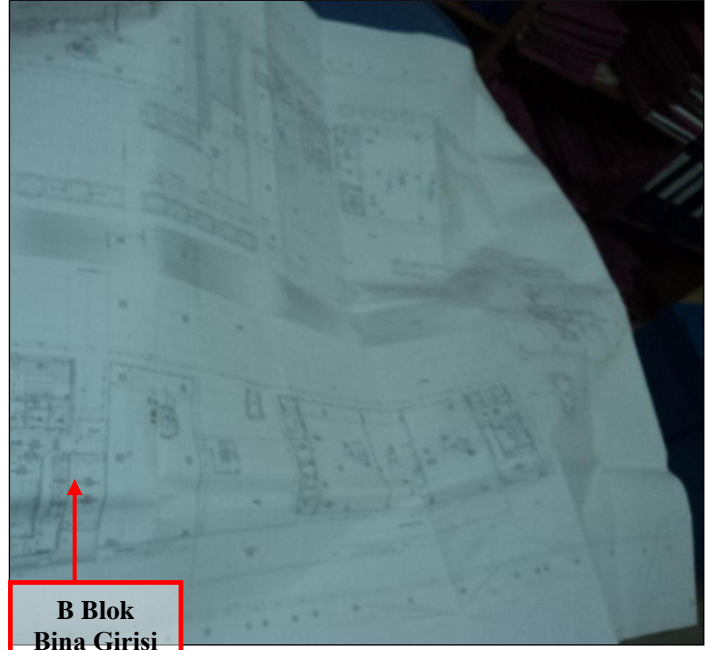
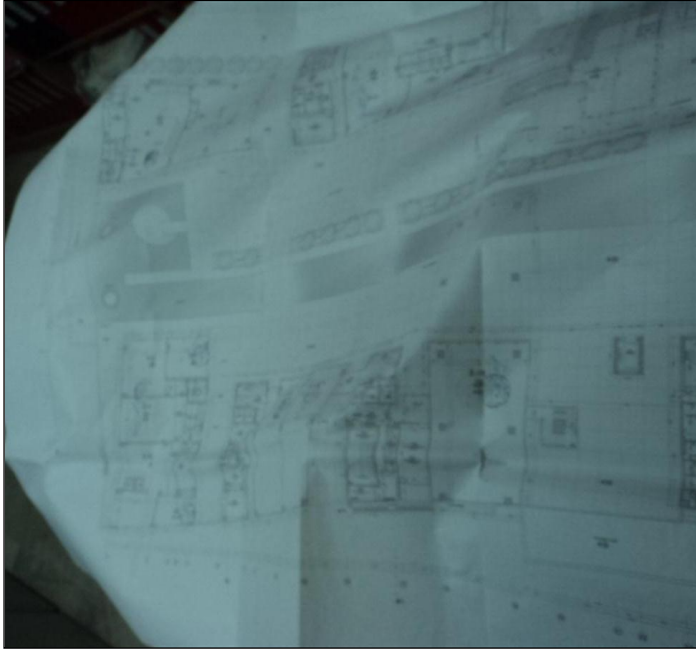
Rapor Tarihi / Saati : 01.12.2011 11:16

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat Veren Kurum: KAĞITHANE BELEDİYESİ				2. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				3. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE			
4. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				5. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				6. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
7. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				8. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				9. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
10. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				11. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				12. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
13. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				14. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				15. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
16. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				17. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				18. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
19. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				20. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				21. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
22. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				23. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				24. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
25. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				26. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				27. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
28. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				29. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				30. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
31. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				32. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				33. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
34. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				35. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				36. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
37. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				38. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				39. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
40. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				41. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				42. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
43. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				44. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				45. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
46. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				47. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				48. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
49. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				50. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				51. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
52. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				53. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				54. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
55. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				56. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				57. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
58. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				59. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				60. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
61. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				62. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				63. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
64. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				65. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				66. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
67. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				68. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				69. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
70. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				71. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				72. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
73. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				74. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				75. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
76. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				77. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				78. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
79. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				80. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				81. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
82. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				83. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				84. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
85. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				86. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				87. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
88. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				89. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				90. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
91. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				92. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				93. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
94. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				95. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				96. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
97. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				98. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				99. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			
100. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL				101. Ruhsat verilecek yapının adı: KAĞITHANE				102. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL			

C BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ						
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	İTTELİDİ	ENLENTİ	HİSSESİ	MALIK	NOT
01	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
02	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
03	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
04	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
05	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
06	1. KAT	OFİS				
07	1. KAT	OFİS				
08	2. KAT	OFİS				
09	2. KAT	OFİS				
10	3. KAT	OFİS				
11	3. KAT	OFİS				
12	4. KAT	OFİS				
13	4. KAT	OFİS				
14	5. KAT	OFİS				
15	6. KAT	OFİS				
TOPLAM 15 BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR						

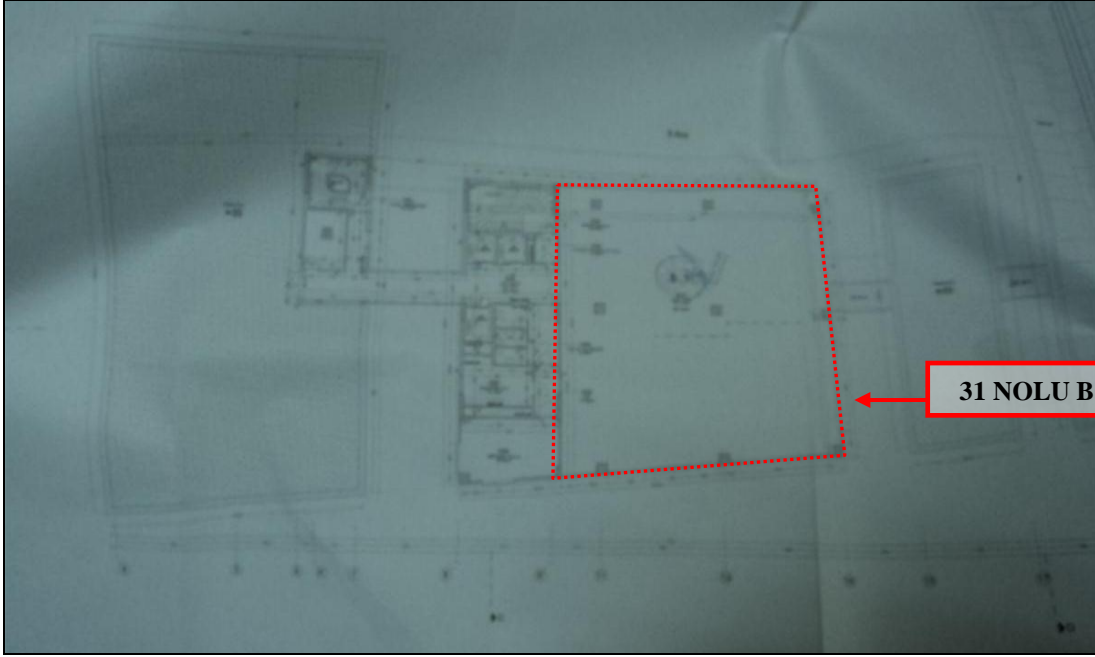
D BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ						
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	İTTELİDİ	ENLENTİ	HİSSESİ	MALIK	NOT
01	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
02	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
03	ZEMİN KAT	OFİS / MAĞAZA				
04	1. KAT	OFİS				
05	1. KAT	OFİS				
06	2. KAT	OFİS				
07	2. KAT	OFİS				
08	3. KAT	OFİS				
09	3. KAT	OFİS				
10	4. KAT	OFİS				
11	4. KAT	OFİS				
12	5. KAT	OFİS				
13	5. KAT	OFİS				
14	6. KAT	OFİS				
15	7. KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ				
TOPLAM 15 BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR						

ZEMİN KAT PLANI

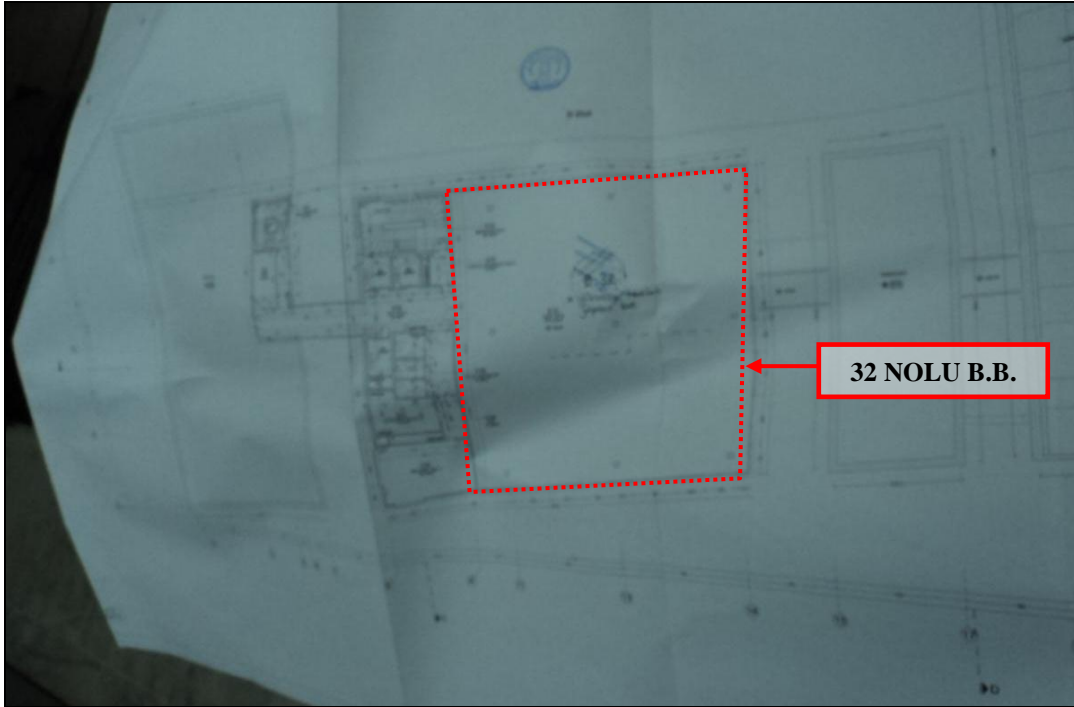


**B Blok
Bina Girişi**

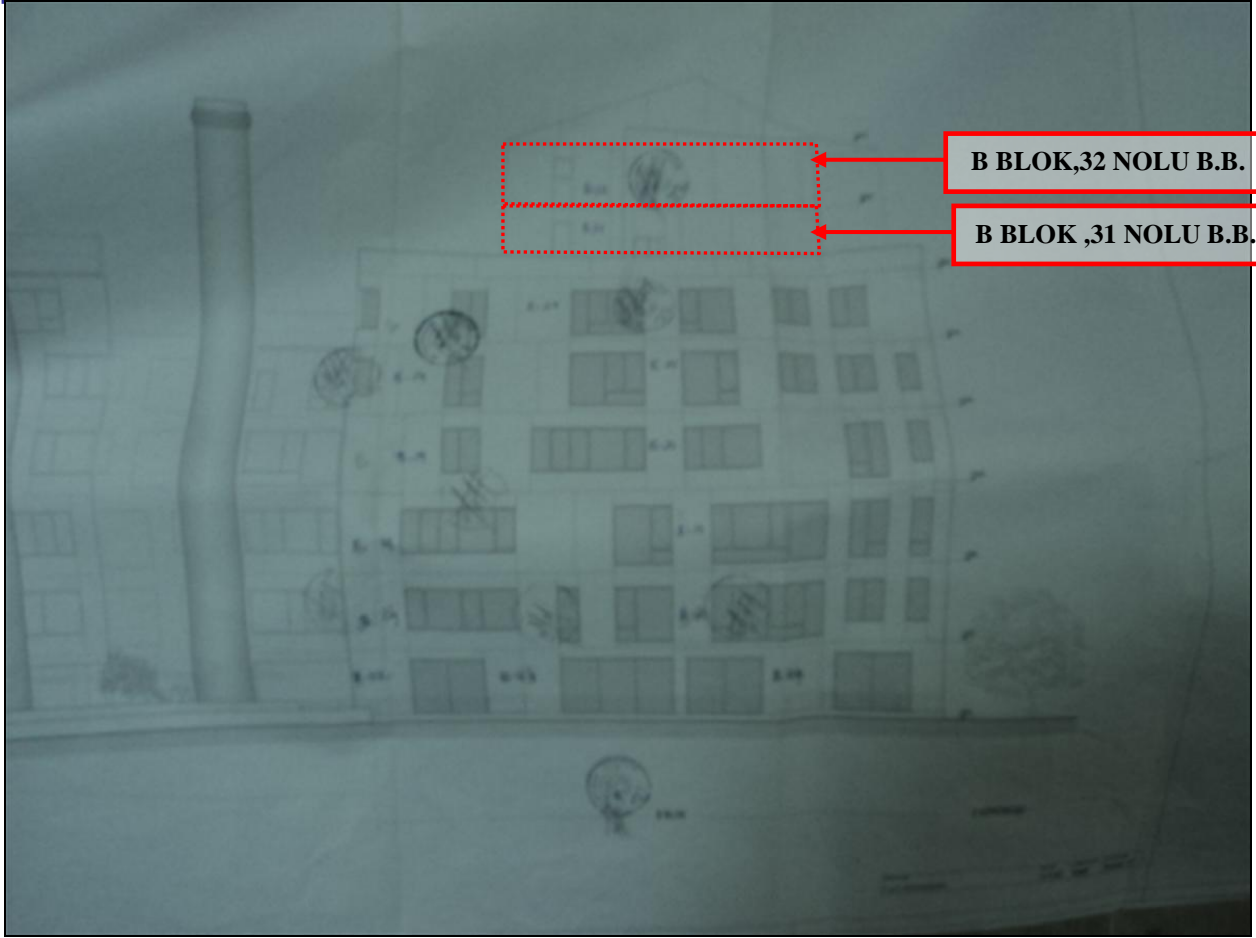
B BLOK, 6. KAT PLANI

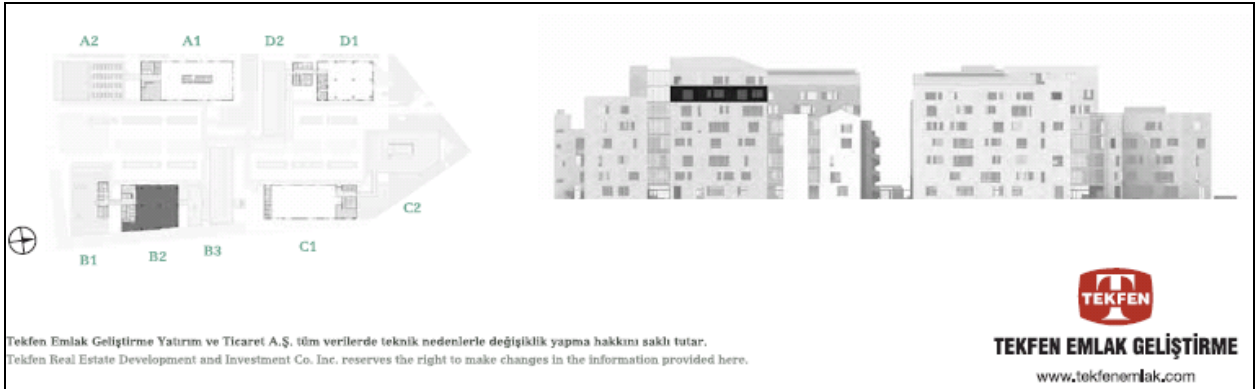


B BLOK, 7. KAT PLANI



KESİT – GÖRÜNÜŞ





İmar Durum Belgesi

T.C.
KAĞITHANE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Kağıttest
ISO 9001:2008

Sayı :M.34.3.KAG.0.18/1318028-11/7618
Konu :

2 5 Kasım 2011

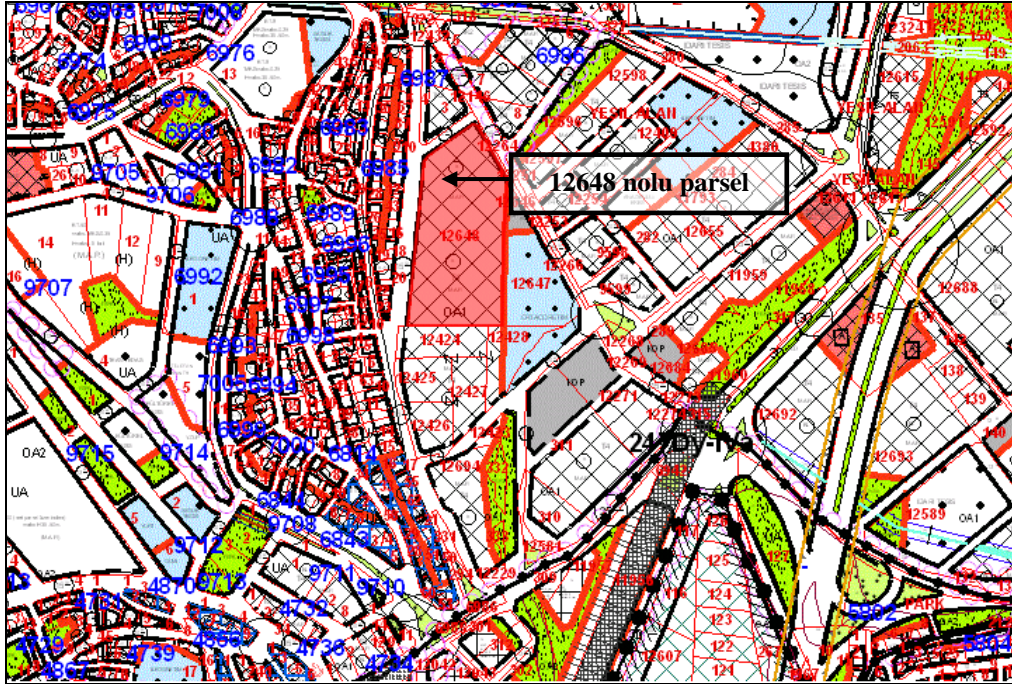
YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İLGİ :17.11.2011 tarih,YKK/315 sayılı yazınız.

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

Bilgilerinize arz ederim

Kemal ÇAVUŞ
Başkan A.
Teknik Başkan Yardımcısı



LİSANS BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 22.11.2006	No : 400425
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Özgün BEKAR	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 Tefik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 16.04.2010	No : 401341
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Fulya ŞENGÜL	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Nergiz ÖZTANGUT BAŞKAN