



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

YAPI KREDİ KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**YAPI KREDİ KORAY
GYO A.Ş.**

KAĞITHANE OFİSPARK

12648 PARSEL, B BLOK

32. NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM

2013_300_10

"1 ADET OFİS"

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER.....	5
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	5
3.1.1.GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	5
3.1.2.GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	6
3.1.3.TAPU KAYITLARI	7
3.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB.. DÖKÜMANLARI	8
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.....	8
3.4. TAPU İNCELEMELERİ	8
3.4.1.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESENE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	8
3.4.2.VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	9
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	9
3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	9
3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	9
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	10
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	10
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	13
4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	18
4.3.1.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	18
4.3.2.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	18
4.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	18
4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	18
4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	19
4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	19
4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ.....	19
4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ.....	20
4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ	20
4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	20
4.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ.....	21
4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	22
4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	22
4.15. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	22
4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	23
4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	23
4.18. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	23
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
5.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	23
5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	23
5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	23
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	23
6. SONUÇ	24
6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	24
6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	24
6.2.1.KİRA BEDELİ TAKDİRİ	24

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 18.12.2013
RAPORUN NUMARASI	: 2013_300_10
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 parsel üzerindeki, Kağıthane Ofis Park projesinde yer alan B Blok, 7.kat 32 no.lu bağımsız bölümün piyasa rayiç bedelinin tespiti.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Fulya ŞENGÜL SPK Lisans No:401341 Harita Mühendisi/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: MUSTAFA NURAL SPK Lisans No:400604 Genel Müdür Yardımcısı /Harita Mühendisi
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	: 16.12.2013
DEĞERLEME TARİHİ	: 19.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 22.10.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2013_300_08...10
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	<p>Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır.</p> <p>Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.08.2007 tarih ve 26601 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:53 Tebliğinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.</p>
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	<p>Değerleme konusu 32 no.lu bağımsız bölümün değeri 27.12.2011 tarih ve 2011_300_05_09 raporda takdir edilen %95 tamamlanma oranına göre KDV hariç; 3.341.237 TL (Üçmilyonüçyüzkırkbirbinikiyüzotuzyedü TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.</p> <p>Değerleme konusu 32 no.lu bağımsız bölümün değeri 10.12.2012 tarih ve 2012_300_16 no.lu raporda KDV hariç; 3.634.340 TL (Üçmilyonaltıyüzotuzdörtbinüçyüzkırk TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.</p>

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
MÜŞTERİ ADRESİ	: Elit Residence, 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak No:3 Kat:17 D:42, Şişli 34360 İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI	: İş bu Rapor'un kapsamı; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 parselde üzerindeki Kağıthane Ofispark'ta yer alan 7.kat 32 no'lu bağımsız bölümün 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 taşınmaz, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, 6 pafta 12648 parselde Kağıthane Ofispark'ta, B Blok, 7. katta bulunan 32 no.lu bağımsız bölümdür. Projenin inşaatı tamamlanmış olup, ince işleri natamam olarak mülk sahiplerine teslim edilmiştir. Kağıthane Ofispark çevresinde Ali Fuat Cebesoy İlk Öğretim Okulu, Kağıthane Deresi, Cendere Yolu ve gibi röper noktaları bulunmaktadır. Kağıthane merkezine yakın konumda olan taşınmaz, toplu taşıma araçlarına yakın olduğundan ulaşımı rahattır. Taşınmazın yakın çevresinde bulunan mevcut sanayi dokusu dönüşmekte olup, yerine ofis ve konut projeleri gelişim göstermektedir. Taşınmaz Kağıthane-Piyalepaşa-Dolapdere tünellerine yakın olup, D100 ve TEM Otoyolları'nın arasında konumlanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölge, sanayi, ticaret ve konut fonksiyonlu olarak gelişmiş olup, taşınmazın yakın çevresinde konut siteleri de bulunmaktadır.

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

Taşınmazın yakın çevresinde Sur Yapı tarafından yapılan Axis AVM Center yer almaktadır. Cendere Caddesi üzerinde Eroğlu Yapı tarafından inşaatı gerçekleştirilen Ofishane Projesi ile birlikte Nef Gayrimenkul'e ait Cendere Caddesi üzerinde bulunmakta olan Nef 11 konut ve ofis projesi yer almaktadır.



Bölgeye ulaşım özel ve toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla yapılabilmektedir. 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 taşınmaz; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 parselde kayıtlı olan 14.235,30 m² arsa üzerinde Tekfen Emlak Geliştirme tarafından yapılan ofis projesinde B Blok'ta yer alan, 7.kat 32 no.lu bağımsız bölümdür.
- 12648 no.lu parselde A, B, C ve D olmak üzere 4 blok; A, B ve D Bloklar kendi aralarında 2 Blok, B blokta birbirlerine aynı kottan geçişi bulunan 3 adet blok olmak üzere toplam 9 adet yapı bulunmaktadır.
- Ana gayrimenkul (B Blok) betonarme karkas tarzında inşa edilmiş olan B Blok, 2 bodrum+zemin+7 normal kattan oluşan binadır.
- 12648 parselde bulunan A Blok'ta 14 adet bağımsız bölüm, B Blok'ta 32 adet bağımsız bölüm, C Blok'ta 15 adet bağımsız bölüm, D Blok'ta 15 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 76 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- B Blok'ta projesine göre; 2.bodrum katta 252 araçlık otopark, 1.bodrum katta; otopark ve teknik hacim, zemin katta; 8 adet mağaza/ofis, 1., 2., 3. Ve 4. Katta 5'er adet ofis, 5.katta, 2 adet ofis, 6. Ve 7. Katta 1'er adet ofis olmak üzere toplam 32 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- A ve C Blok 6 normal katlı, B ve D Blok 7 normal kattan meydana gelmektedir.
- Blokların zemin katlarında mağazalar bulunmaktadır.
- Taşınmazların kaba inşaat ve dış cephe kaplamaları, giriş holleri, iç avlu ve kafeterya düzenlemeleri tamamlanmıştır. Ayrıca giriş holü ve kat aralarında duvar kaplamaları tamamlanmış olup; bağımsız bölümler bazında ince işleri natamamdır.
- Avlusunda havuz ve peyzaj düzenlemesi mevcut olup, bodrum katlarda kapalı otopark alanı bulunmaktadır.
- Her 100 m² kiralanabilir alan için 1 araçlık otopark tahsis edilmektedir.
- Merdiven korkulukları demir doğramalıdır.

- Taşınmazların bulunduğu B blokta 2 adet asansör ve 1 adet yük asansörü bulunmaktadır. Mekanik ve elektrik tesisatının katlara kadar getirilmiş olup, zemin, duvar ve tavan döşemeleri natamam olarak teslim edilmiştir.
- Ana gayrimenkul; topografik yapı itibari ile düz bir arsa üzerinde konumlanmıştır.
- Ana gayrimenkul 2. derece deprem bölgesi içerisinde yer almakta olup, toplam 30 adet ve 26 km'lik deprem kazığı ile zemin güçlendirmesi yapılmıştır.

İç Mekan Özellikleri:

- Değerleme konusu taşınmaz 3 cepheli olup, kuzey, doğu ve batı yöneline sahiptir.
- Taşınmaz natamam vaziyette teslim edilmiş olup, teslimat şartlarına göre rapor tarihi itibari ile %100 tamamlanma oranına sahiptir.
- B Blok'taki tüm binalara hizmet veren toplam 5 adet asansör, yangın merdiveni ve merdiven bulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmaz giriş kartlı sistemle kontrol edilmekte olup, merdiven korkulukları alüminyum doğrama olmakla birlikte ortak alanların kaplaması tamamlanmış durumdadır.
- Değerleme konusu taşınmaz yekpare alandan oluşmakta olup, katta tektir.
- Projesine göre 32 numaralı bağımsız bölümün, brüt alanı 539,71 m²'dir.
- Taşınmazların zemin ve duvar döşemeleri tamamlanmamıştır. Zeminler şap olup, duvarların ince sıvası yapılmamıştır.
- Taşınmazın pencereleri alüminyum doğrama olup, çift camlıdır. Şehir manzarasından yararlanmaktadır.
- Taşınmazın kapıları monte edilmemiştir.
- Taşınmazlar teslimat şartlarına göre %100 tamamlanma oranına sahiptir.

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 m ²
NİTELİĞİ	: 9 KATLI A BLOK 10 KATLI B BLOK 9 KATLI C BLOK 10 KATLI D BLOKTAN İBARET B.A.K. BİNA

B BLOK 7. KAT 32 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ

KAT MÜLKİYETİ TAPU SENEDİDİR.	
NİTELİĞİ	: OFİS
ARSA PAYI	: 25448/1581700
KAT NO	: 7
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 32
YEVİMİYE NO	: 14521
CİLT NO	: 212
SAHİFE NO	: 21019
MALİK	: YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(Hisse Oranı:1/1)

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

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)</p>	<p>: Taşınmaz; 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.</p>
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>: Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerleme konusu parsel "16.06.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kağıthane 1. Etap Uygulama İmar Planında" blok nizam, H_{maks}: serbest, TAKS_{maks}:0.4, KAKS:2.00, yapılaşma koşulları ile T4 (BL)(MAP) lejandı ile "Ticaret Alanı"nda kalmaktadır. Son 3 yılda imar durumunda değişiklik yapılmamıştır. * Toplam 4 Blok için hazırlanmış mimari proje, 26.02.2010 tasdik tarih ve 2010/2863 sayılıdır. * Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre ana gayrimenkul B Blok için düzenlenmiş 03.06.2009 tarih ve 2/25 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 02.07.2010 tarih ve 3/66 sayılı tadilat ruhsatı ve 16.05.2012 tarih ve 3/78 sayılı tadilat ruhsatları bulunmaktadır. * Ana gayrimenkul B Blok için düzenlenmiş 12.10.2012-3/36 tarih ve sayı onaylı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.</p>

3.4.TAPU İNCELEMELERİ

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

<p>B Blok, 7. Kat 32 Numaralı Bağımsız Bölüm</p> <p>31.10.2013 tarihi itibarı ile Kağıthane Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre;</p> <p>REHİNLER BÖLÜMÜNDE: Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.</p> <p>SERHLER BÖLÜMÜNDE: Taşınmaz üzerinde aşağıdaki serhlere rastlanmıştır. *Türkiye Elektrik Kurumu lehine 9657 no.lu trafo merkezi ve geçiş yeri için seneliği 1 liradan 99 yıl müddetle kira şerhi, 18.07.1986 tarih, 2822 yevmiye. *T.C. Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL'den, Başlama Tarihi:08.12.2009, 99 yıl) 08.12.2009 tarih, 18420 yevmiye</p> <p>BEYANLAR: *19.10.2010 tarihli Yönetim Planı' (21.10.2010- 12188 yevmiye no ile) *...KM'ne Çevrilmiştir. (Başlama Tarihi:17/01/2013, Bitiş Tarihi:17/01/2013- Süre:) (18.01.2013 tarih ve 1071 yevmiye no ile)</p>
--

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 taşınmazın konumlandığı ana gayrimenkule ait yapı ruhsatı ve mimari projesi bulunmakta olup, ana gayrimenkulde 18.01.2013 tarihinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Rapor tarihi itibari ile değerlendirme konusu **ana gayrimenkulün teslimat şartlarına göre tamamlanma seviyesi %100 olup, anlaşma gereğince ofis iç mekânlarının %95 tamamlanma oranı ile teslim edildiği belirtilmiştir.** Mevcut haliyle Mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış olduğundan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

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

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

3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kitası'yla Avrupa Kitası'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 itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17,8' dir.
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir. 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.
- 2011 sayım sonuçları itibariyle 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18.2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfusedir.

2012 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre il nüfusu aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Türkiye	58.448.431	29.348.230	29.100.201	17.178.953	8.607.938	8.571.015	75.627.384	37.956.168	37.671.216
İstanbul	13.710.512	6.883.487	6.827.025	144.228	73.421	70.807	13.854.740	6.956.908	6.897.832

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

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

KAĞITHANE İLÇESİ

Kağıthane Karadeniz'i, Marmara denizine birleştiren ve Asya ile Avrupa kıtalarını birbirinden ayıran yer yüzünün önemli sularından biri İstanbul boğazının batısında, Avrupa yakasında bulunmaktadır.

İstanbul'un geç dönem yerleşimlerinden olan Kağıthane ve çevresindeki mahalleler, 1989 yılına kadar Şişli İlçesinin birer mahallesi konumunda idi. Kağıthane 1989 yılında Şişli İlçesi'nden ayrılarak ilçe yapılmıştır.

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

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

İlçede 19 Mahalle, 146 Cadde ile 1957 sokak bulunmaktadır. İlçe Nüfusu, 2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt Sistemi verilerine göre aşağıdaki tabloda sunulduğu gibidir.

	İl/İlçe merkezi			Toplam		
İstanbul	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Kağıthane	421.356	213.562	207.794	421.356	213.562	207.794
Toplam	421.356	213.562	207.794	421.356	213.562	207.794

COĞRAFİ YAPISI:

İstanbul il alanı, Marmara havzasının doğu Marmara bölümünde yer alan iki ana penneplenden arasına sıkışmış, boğaz ve akarsu vadileriyle parçalanmış bir platolar topluluğudur. İde Boğaziçi ile Haliç arasını dolduran platoya Beyoğlu platosu denilmektedir. Platonun her iki yönü aşınımın 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.

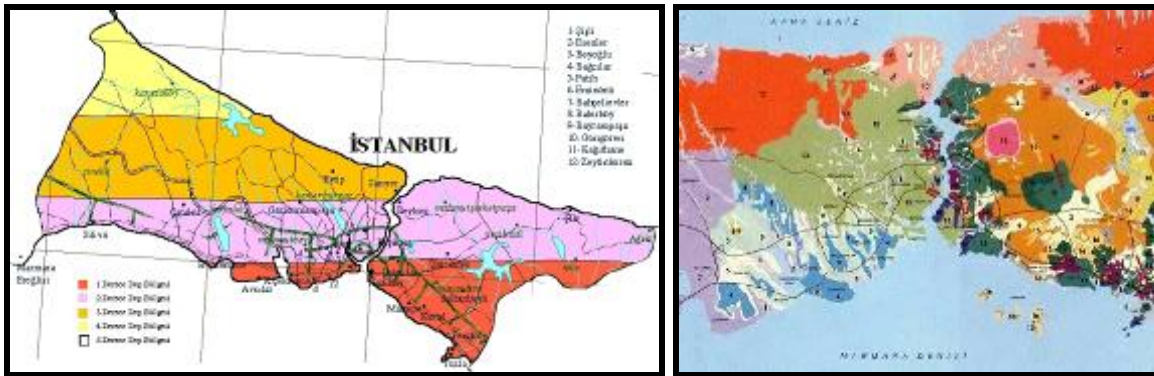
Belgrat ormanının bir bölümünün suyunu toplayan Kağıthane deresi, Kemergaz'dan geçerek, Haliç'e dökülür. Havzası büyük olmasına karşın yaz aylarında suyu azalır. Kağıthane deresi Beyoğlu platosunun su bölüm çizgisinin batısında ki suları toplar. İlçenin kabaca batı sınırını oluşturan, 01 (E5)'i 02 (TEM)'e 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 araldanmasından oluşur. Küçükköy Kumtaşı üyesi, İstanbul Boğazı batısında; Bebek sırtlarında, Levent, Etiler, Mecidiyeköy, Zincirlikuyu, Kağıthane, Beşiktaş, Beyoğlu, Kasımpaşa, Okmeydanı, Çağlayan, Alibeyköy, Ayazağa kuzeyi, Kemerburgaz, Bahçeköy, Bentler, Cebeciköy, Habibler-Mahmutbey, arası, Şamlar-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

DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER

2009 - 2010 -2011-2012 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. Küresel kriz süresince başta ABD ve Avro Bölgesi ülkelerinde uygulanan eşzamanlı parasal genişleme ve ekonomiyi canlandırma paketlerinin etkisiyle krizin daha da derinleşmesi engellenmiştir Bu süreçte gelişmiş ülkelerde güven göstergeleri iyileşmiş, reel ekonomik göstergelerde ılımlı bir toparlanma başlamış, Avro Bölgesinde sorunlu ülkelerin kamu finansman maliyetleri azalmış ve parasal aktarım mekanizmasındaki aksaklıklar kısmen aşılmıştır. Gelişmiş ekonomilerde yaşanan ılımlı toparlanmanın yanında parasal genişleme sonucu oluşan likidite bolluğu, risk iştahını artırmış ve geliştirmekte olan ekonomilere giden sermaye akımları artmıştır.

2011 yılında geliştirmekte olan ekonomilerdeki büyüme performanslarının katkısıyla yaşanan küresel ekonomide toparlanma eğilimi 2012 yılında sürdürülememiştir. 2012 yılı, Avro Bölgesinde durgunluk, mali sürdürülebilirlik, sorunlu ülkelerin parasal birlikten ayrılacağına yönelik tartışmalar ile ABD'deki mali uçurum ve borç tavanı tartışmaları gibi gelişmiş ülkeler kaynaklı aşağı yönlü risklerin baskın olduğu bir yıl olmuştur. Öte yandan, küresel büyümenin dinamiğini oluşturan geliştirmekte olan ülkelerin birçoğunun maruz kaldıkları yüksek sermaye girişlerinin oluşturduğu; enflasyon, reel kur değerlendirilmesi, hızlı kredi artışı risklerini azaltmak ve finansal güveni tesis etmek amacıyla uyguladıkları makro ihtiyati tedbirler ve azalan ihracat gelirleri, bu ülkelerin ekonomilerinin de yavaşlamasına neden olmuştur.

ABD ekonomisi 2012 yılında yüzde 2,8 büyümüştür. 2013 yılının ilk yarısından itibaren tüketici güveni, istihdam, konut piyasaları ve diğer öncü göstergelerde kaydedilen olumlu gelişmeler ve 2013 yılının ilk yarısına ait GSYH verileri, ABD ekonomisinde toparlanma eğiliminin kuvvetlendiğini göstermektedir. 22.05.2013 tarihinde ABD Merkez Bankası, ekonomide istikrarlı bir büyüme görülmesi durumunda tahvil alımlarını azaltacağını açıklamıştır. Ancak, genişlemeci para politikalarına, işsizlik oranı yüzde 6,5 seviyesine düşünceye kadar, enflasyon oranı ve beklentileri yüzde 2,5 seviyesini aşmadığı sürece devam edileceği belirtilmiştir. ABD Merkez Bankasının 22 Mayıs ve 19 Haziran 2013 tarihindeki açıklamaları, piyasalar tarafından genişlemeci para politikasından çıkış sinyali olarak algılanmıştır. Bu süreçte, geliştirmekte olan ekonomilerden sermaye çıkışları yaşanmış, bu ülkelerde tahvil faiz oranları artmış, borsalar ve ulusal para birimleri değer kaybetmiştir.

OECD tarafından açıklanan en güncel bileşik öncü gösterge verileri, küresel ekonomide toparlanma eğiliminin yavaşlamaya rağmen devam ettiğini, ancak ülkelerin büyüme performanslarında ayrışma yaşandığını göstermektedir. Gelişmiş OECD ekonomilerinde büyüme ivme kazanmakta, geliştirmekte olan ekonomilerde ise yavaşlama eğilimi görülmektedir.

Başta Çin olmak üzere geliştirmekte olan ekonomilerde büyümenin yavaşladığı bir evreye girilmiş olması ve ABD Merkez Bankasının parasal genişleme politikasından çıkış stratejisine bağlı olarak şekillenecek olan küresel likidite koşulları, önümüzdeki dönemde küresel ekonomik görünüm üzerinde belirleyici iki temel unsur olarak öne çıkmaktadır. Dünya ekonomisinde yaşanan bu gelişmeler ve ABD Merkez Bankasının açıklamalarının etkisiyle geliştirmekte olan ülkelerde yaşanan finansal dalgalanmanın ardından, uluslararası kuruluşlar büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiştir. IMF, 2012 yılı Ekim ayında 2013 yılı dünya büyümesini yüzde 3,6 tahmin ederken 2013 yılı Ekim ayında bu tahminini yüzde 2,9 seviyesine indirmiştir. IMF, ekonomik iyileşmenin sınırlı kalacağı beklentisiyle 2014 yılı dünya büyüme tahminini de yüzde 4,1'den yüzde 3,6'ya düşürmüştür.

Dünya ticaret hacminde azalma eğilimi devam etmektedir. 2011 yılında yüzde 6,1 oranında gerçekleşen dünya ticaret hacmi artış hızı, küresel ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlamaya bağlı olarak 2012 yılında yüzde 2,7'ye gerilemiştir. Dünya ticaret hacmi artışının küresel ekonomik aktivitedeki iyileşmeye bağlı olarak 2013 yılında yüzde 2,9, 2014 yılında ise yüzde 4,9 olarak gerçekleşeceği

tahmin edilmektedir. Gelişmiş ülkelerde uygulanan genişlemeci para politikalarına rağmen, küresel ölçekte ciddi bir enflasyonist baskı hissedilmemiştir. 2012 yılında küresel düzeyde yüzde 3,9 olarak gerçekleşen enflasyon oranının, 2013 ve 2014 yıllarında yüzde 3,8 olacağı tahmin edilmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel düzeyde petrol ve emtia fiyatlarında beklenen gerilemeden dolayı enflasyonist baskıların düşük olacağı, ancak bazı gelişmekte olan ülkelerde iç talepteki canlanmayla beraber enflasyonun yükselebileceği öngörülmektedir.

ABD Merkez Bankasının kısa vadede parasal genişlemeden çıkış stratejisi, orta ve uzun vadede ise faiz artırma sürecinde izleyeceği yöntem küresel likidite koşulları ve sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Orta ve uzun vadede sermaye hareketlerinde iktisadi temellerin belirleyici olması beklense de kısa vadede gelişmiş ülkelerin para politikalarından kaynaklanan belirsizlikler, finansal dalgalanmalara yol açabilecektir. Önümüzdeki dönemde küresel likiditenin azalacak olması, yapısal sorunlara sahip gelişmekte olan ülkelerin piyasalarında oynaklığa yol açabilecek ve bu ülkelerin para birimleri üzerinde baskı oluşturabilecektir.

Dünya Ekonomisinde Temel Göstergeler

GÖSTERGELER	(Yüzdesele Değişim)						
	2011	2012	2013(1)	2013(2)	2013(3)	2014(3)	
Dünya Hasılası	3,9	3,2	3,3	3,1	2,9	3,6	
Gelişmiş Ekonomiler	1,7	1,5	1,2	1,2	1,2	2	
ABD	1,8	2,8	1,9	1,7	1,6	2,6	
Japonya	-0,6	2	1,6	2	2	1,2	
Avro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,3	-0,6	-0,4	1	
Almanya	3,4	0,9	0,6	0,3	0,5	1,4	
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	6,2	4,9	5,3	5	4,5	5,1	
Afrika (Sahra Altı)	5,5	4,9	5,6	5,1	5	6	
Orta ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,2	2,2	2,3	2,7	
Bağımsız Devletler Topluluğu	4,8	3,4	3,4	2,8	2,1	3,4	
Rusya	4,3	3,4	3,4	2,5	1,5	3	
Gelişmekte Olan Asya	7,8	6,4	7,1	6,9	6,3	6,5	
Çin	9,3	7,7	8	7,8	7,6	7,3	
Hindistan	6,3	3,2	5,7	5,6	3,8	5,1	
Latin Amerika ve Karayipler	4,6	2,9	3,4	3	2,7	3,1	
Brezilya	2,7	0,9	3	2,5	2,5	2,5	
Orta Doğu ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	3,1	3,7	2,3	3,6	
Dünya Ticaret Hacmi	6,1	2,7	5,6	3,1	2,9	4,9	
Mal ve Hizmet İthalatı							
Gelişmiş Ekonomiler	4,7	1	4,1	1,4	1,5	4	
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	8,8	5,5	8,1	6	5	5,9	
Tüketici Fiyatları (Yıllık Ortalama, Yüzde)							
Dünya	4,8	3,9	3,8	-	3,8	3,8	
Gelişmiş Ekonomiler	2,7	2	1,7	1,5	1,4	1,8	
ABD	3,1	2,1	1,9	-	1,4	1,5	
Avro Bölgesi	2,7	2,5	1,6	-	1,5	1,5	
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	7,1	6,1	5,9	6	6,2	5,7	
İşsizlik Oranı (Yüzde)							
Gelişmiş Ekonomiler	7,9	8	7,8	-	8,1	8	
ABD	8,9	8,1	7,9	-	7,6	7,4	
Avro Bölgesi	10,2	11,4	10,8	-	12,3	12,2	
Genel Devlet Bütçe Dengesi / GSYH (Yüzde)							
ABD	-9,7	-8,3	-6,3	-	-5,8	-4,6	
Avro Bölgesi	-4,2	-3,7	-2,7	-	-3,1	-2,5	
Genel Devlet Brüt Borç Stoku/GSYH (Yüzde)							
ABD	99,4	102,7	110,2	-	106	107,3	
Avro Bölgesi	88,2	93	91	-	95,7	96,1	
Ortalama Petrol Fiyatları (Dolar /Varil)	104	105	110	100,9	104,5	101,4	
LIBOR, Altı Aylık ABD Doları (Yüzde)	0,5	0,7	0,8	0,5	0,4	0,6	
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomilere Giden Net Özel Finansal Akımlar	499,3	237,1	460	-	398,4	366,6	

Kaynak: IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2013

(1) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2013

(2) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Temmuz Güncellemesi 2013

(3) Gerçekleşme Tahmini

TÜRKİYE EKONOMİSİ

2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında iç ve dış talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler sonucunda 2012 yılında büyüme hızı yavaşlamıştır. 2012 yılında beklenen büyüme oranı %3,2 iken %2,2 olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılının ilk yarısında yurt içi talep tekrar canlanma eğilimine girmiş; özel ve kamu tüketimi ile kamu sabit sermaye yatırımları kaynaklı bir büyüme gerçekleşmiştir. İthalattaki hızlanma nedeniyle net ihracatın büyümeye katkısı negatif 1,8 puan olarak kaydedilmiştir. İlk altı aydaki yüzde 3,7 oranında büyümenin ardından yılın ikinci yarısında, ilk yarıda olduğu gibi, nihai yurt içi talebin büyümeye olumlu katkısının, net ihracatın ise büyümeye negatif katkısının devam etmesi öngörülmektedir. Yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde sanayi üretiminin artış eğilimini koruması, büyümeye hizmetler sektörünün yüksek katkı vermeye devam etmesi beklenmektedir. Böylece, finansal göstergelerdeki dalgalanmanın reel ekonomiye etkisinin sınırlı kalacağı öngörüsü altında, 2013 yılında büyümenin yüzde 3,6 olacağı tahmin edilmektedir.

Euro Bölgesindeki olumsuz ekonomik görünüme rağmen Türkiye'nin kredi notunun artırılması, cari açıkta oluşan düzelme ve yeni bir not artırımı yönündeki beklentilerin oluşturduğu olumlu etkiyle 2012 yılının ikinci yarısından itibaren 2013 yılı Mayıs ayına kadar Türk mali piyasaları istikrarlı bir şekilde büyümüş ve diğer ülkelere göre pozitif ayrılmıştır. Bu dönemde Türkiye'ye yurt dışı yerleşiklerce portföy girişi artmıştır.

2013 yılı Mayıs ayından itibaren ABD Merkez Bankasının, parasal genişlemeyle piyasaya verilen likiditeyi azaltabileceğine dair açıklamalarının küresel ekonomideki belirsizlikleri artırması sonucunda gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında dalgalanmalar yaşanmaya başlamıştır. Sermaye akımlarında yaşanan bu dalgalanmalar sonucunda, gelişmekte olan ülkelerin çoğunda gözlemlendiği gibi, Türk Lirasının oynaklığı artmış ve piyasa faiz oranları yükselmiştir. Küresel ekonomide yaşanan bu gelişmeler sonrası Merkez Bankası, Mayıs ayı sonlarından itibaren Türk Lirasında yaşanan dalgalanmaları sınırlamayı, Türk Lirasına yönelik olası spekülasyonları engellemeyi ve enflasyona ilişkin beklentilerdeki bozulmayı azaltmayı amaçlayan politikalar uygulamaya başlamıştır. Bu doğrultuda Banka, faiz koridorunun üst sınırını artırıp ek parasal sıkılaştırma uygulamalarına daha sık başvurarak piyasaya sağladığı likiditenin maliyetini görece artırmıştır. Bunun yanı sıra, Banka piyasa ihtiyaçlarını gözeterek Türk Lirasındaki oynaklığı azaltma amacıyla çeşitli tarihlere döviz satım ihaleleri gerçekleştirmiştir.

ORTA VADELİ PROGRAM (2014-2016)

1. Büyüme

2014 yılında GSYH büyümesi yüzde 4 olarak öngörülmüştür. 2015 ve 2016 yıllarında ise üretken alanlara yönelik yatırımlarla desteklenen, daha çok yurt içi tasarruflarla finanse edilen, verimlilik artışına dayalı bir büyüme stratejisiyle GSYH artış hızı yüzde 5 olarak hedeflenmiştir.

2. Kamu Maliyesi

2013 yılı sonunda yüzde 0,8 olacağı tahmin edilen kamu kesimi açığının GSYH'ya oranının, Program dönemi sonunda yüzde 0,5'e gerilemesi hedeflenmektedir.

3. Ödemeler Dengesi

2013 yılında 153,5 milyar dolar olması beklenen ihracatın dönem sonunda 202,5 milyar dolara, 251,5 milyar dolar olması beklenen ithalatın dönem sonunda 305 milyar dolara ulaşacağı tahmin edilmektedir. Böylece 2013 yılında 98 milyar dolar olan dış ticaret açığı dönem sonunda 102,5 milyar dolara yükselecektir.

Program döneminde yurt içi tasarrufları artırmaya ve ekonominin üretim yapısının ithalata olan yüksek bağımlılığını azaltmaya yönelik politikaların da katkısıyla, 2013 yılında yüzde 7,1 olarak gerçekleşmesi beklenen cari işlemler açığının GSYH'ya oranının dönem sonunda yüzde 5,5'e inmesi hedeflenmektedir.

4. İstihdam

2013 yılı sonunda yüzde 9,5 olacağı tahmin edilen işsizlik oranının 2016 yılında yüzde 8,9 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

5. Enflasyon

Toplam talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde yaptığı katkının Program döneminde devam edeceği öngörülmektedir. Gıda enflasyonunun yüzde 7 civarında dalgalanacağı ve vadeli işlemler piyasaları göstergeleri dikkate alınarak Brent tipi ham petrol fiyatının 2013 yılındaki 108,8 dolar seviyesinden tedricen azalarak dönem sonunda 93,1 dolara gerileyeceği varsayılmıştır. TÜFE yıllık artış hızının 2014 yılındaki yüzde 5,3 seviyesinden dönem sonunda yüzde 5'e gerileyeceği tahmin edilmektedir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER-ORTA VADELİ PROGRAM

GÖSTERGELER	2012	2013 ⁽¹⁾	2014 ⁽²⁾	2015 ⁽²⁾	2016 ⁽²⁾
BÜYÜME					
GSYH (Milyar TL, Cari Fiyatlarla)	1.416	1.559	1.719	1.895	2.095
GSYH (Milyar Dolar, Cari Fiyatlarla)	786	823	867	928	996
Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, Dolar)	10.497	10.818	11.277	11.927	12.670
GSYH Büyümesi ⁽³⁾	2,2	3,6	4	5	5
Toplam Tüketim ⁽³⁾	0,2	4,3	3,2	3,8	3,6
Kamu	6,4	7,8	3	3,3	4,2
Özel	-0,5	3,8	3,2	3,8	3,5
Toplam Sabit Sermaye Yatırımı ⁽³⁾	-2,2	3,1	3,6	8,6	8,1
Kamu	10,5	19,5	-3,5	9,9	3,9
Özel	-4,8	-0,8	5,7	8,2	9,2
Toplam Yurt İçi Tasarruf / GSYH	14,5	12,6	13,8	14,9	16
Kamu	2,9	2,9	2,4	3	3,4
Özel	11,6	9,7	11,4	11,9	12,7
Toplam Nihai Yurt İçi Talep ⁽³⁾	-0,4	4	3,3	5	4,7
Toplam Yurt İçi Talep ⁽³⁾	-1,8	5,1	3,2	5	4,8
İSTİHDAM					
Nüfus (Yıl Ortası, Bin Kişi)	74.855	76.055	76.911	77.770	78.632
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	51	51,3	51,6	51,9
İstihdam Düzeyi (Bin Kişi)	24.821	25.692	26.257	26.901	27.525
İstihdam Oranı (%)	45,4	46,2	46,5	46,9	47,3
İşsizlik Oranı (%)	9,2	9,5	9,4	9,2	8,9
DIŞ TİCARET					
İhracat (fob) (Milyar Dolar)	152,5	153,5	166,5	184	202,5
İthalat (cif) (Milyar Dolar)	236,5	251,5	262	282	305
Ham Petrol Fiyatı-Brent (Dolar/Varil)	112	108,8	103,2	97,6	93,1
Enerji İthalatı (Milyar Dolar)	60,1	59	61	62	64,5
Dış Ticaret Dengesi (Milyar Dolar)	-84,1	-98	-95,5	-98	-102,5
İhracat / İthalat (%)	64,5	61	63,5	65,2	66,4
Dış Ticaret Hacmi / GSYH (%)	49,5	49,2	49,4	50,2	50,9
Turizm Gelirleri (Milyar Dolar) ⁽⁴⁾	25,7	29	31	32	34,5
Cari İşlemler Dengesi (Milyar Dolar)	-47,8	-58,8	-55,5	-55	-55
Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,1	-7,1	-6,4	-5,9	-5,5
Altın Hariç Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,8	-6,1	-6,1	-5,6	-5,2
ENFLASYON					
GSYH Deflatörü	6,8	6,3	6	5	5,3
TÜFE Yıl Sonu % Değişme	6,2	6,8	5,3	5	5

Not: Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

- (1) Gerçekleşme Tahmini
- (2) Program
- (3) Sabit fiyatlarla yüzde değişimi göstermektedir.
- (4) Ödemeler dengesinde gösterildiği gibidir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)													
	YILLAR	OCAK	ŞUBAT	MART	NISAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
KKO	2007	77,90	77,30	80,30	80,50	80,80	81,70	82,00	79,60	80,80	81,60	80,80	79,20
	2008	77,90	78,00	76,90	78,60	79,20	80,30	79,80	80,00	77,30	75,80	71,80	64,90
	2009	61,60	60,90	58,70	59,70	64,00	67,50	67,90	68,90	68,00	68,20	69,80	67,70
	2010	68,60	67,80	67,30	72,70	73,30	73,30	74,40	73,00	73,50	75,30	75,90	75,60
	2011	74,60	73,00	73,20	74,90	75,20	76,70	75,40	76,10	76,20	77,00	76,90	75,50
	2012	74,70	72,90	73,10	74,70	74,70	74,60	74,80	74,30	74,00	74,90	74,00	73,60
	2013	72,40	72,20	72,70	73,60	74,80	75,30	75,50	75,50	75,40	76,40		
KKO - MA	2007	78,50	78,90	81,90	81,60	81,20	80,70	80,80	78,40	80,30	80,30	80,00	79,30
	2008	78,70	79,40	79,40	79,50	79,10	79,40	78,70	78,90	76,40	74,50	71,10	65,80
	2009	63,00	62,30	61,20	60,20	63,50	66,20	66,40	67,50	67,40	67,20	69,20	68,40
	2010	69,90	69,50	69,80	73,20	73,20	72,70	73,60	72,00	72,80	74,00	75,00	75,60
	2011	75,50	74,40	75,00	75,40	75,30	76,30	74,90	75,20	75,50	76,00	76,10	75,60
	2012	75,50	74,40	74,50	75,20	74,60	74,20	74,30	73,80	73,50	74,10	73,20	73,60
	2013	73,10	73,30	74,00	74,30	74,60	74,90	74,90	75,00	75,00	75,80		

Türkiye'nin Kredi Notu:

Türkiye ilk olarak Fitch'in, 5 Kasım 2012'de ülkenin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notu "BB+"dan "BBB-"ye çıkarmasıyla "yatırım yapılabilir" seviyeye yükseltilirken, Moody's 16 Mayıs 2013'te ülkenin "BA1" yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu bir basamak artırarak "BAA3" yapmıştı. Japon Kredi Derecelendirme Kuruluşunun da (JCR), 23 Mayıs'ta Türkiye'nin kredi notunu iki basamak artırarak yatırım yapılabilir seviye olan "BBB-"ye yükseltirken, Kanada merkezli uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Dominion Bond Rating Services'den (DBRS), Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu "BBB-" ile "yatırım" seviyesine çıkardı.

Standard and Poor's'a (S&P) 27 Mart 2013'te Türkiye'nin kredi notunu "BB"den "BB+"ya yükseltmiş, ancak yatırım yapılabilir seviyenin bir basamak altında bırakmıştı.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2013

2013 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %10,7, yüzölçümü %4,2, değeri %7,5, daire sayısı %7,7 oranında arttı. 2013 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 77 965 903 m² iken; bunun 45 767 548 m²'si (%58,7) konut, 19 595 468 m²'si (%25,1) konut dışı ve 12 602 887 m²'si (16,2%) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

YAPI RUHSATLARI					
OCAK-HAZİRAN AYLARI TOPLAMI, 2013					
GÖSTERGELER	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2013	2012	2011	2013	2012
Bina Sayısı (adt.)	54.219	48.984	43.502	10,7%	12,6%
Yüzölçümü (m ²)	77.965.903	74.795.935	5.191.451	4,2%	1340,8%
Değer (TL)	55.320.059.271	51.456.225.868	32.807.869.589	7,5%	56,8%
Daire Sayısı (adt.)	391.699	363.590	273.616	7,7%	32,9%

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

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

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

2 B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012'de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul'un başlıca alt pazarlarında ve

Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Küresel belirsizliklerin arttığı ve dış finansman koşullarının giderek zorlaştığı konjonktürde Türkiye ekonomisinin dayanıklılığının korunması açısından son yıllarda uygulanan ihtiyatlı maliye politikalarının önümüzdeki dönemde de devam etmesi kritik önem taşımaktadır. Mali disiplinin kalitesini artıracak, tasarruf açığını azaltacak, kaynakların üretken alanlara yönlendirilmesini sağlayacak, iş ve yatırım ortamını daha da geliştirecek, işgücü piyasalarında esnekliği artıracak ve kayıtlı ekonomiye geçişi hızlandıracak yapısal reformların sürdürülmesi ekonomide istikrarı destekleyecektir.

Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklentisi ile birlikte, Arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Suriye-Mısır ile ilgili karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

Kaynak:TÜİK, SPK, DPT, TÜSİAD, TCMB, IMF, OECD

4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

4.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Yapı Tarzı	: Betonarme Karkas
Yapı Sınıfı	: IV-A
Yapının Yaşı	: 3
Yapı Nizamı	: Blok
Kat Adedi	: 2 bodrum+zemin+7 normal kat
Kapalı Alan (m ²)	: Brüt 539,71 m ²
Güvenlik	: Mevcut
Asansör	: Mevcut
Yangın merdiveni	: Mevcut
Su Deposu	: Mevcut
Elektrik	: Mevcut
Su	: Mevcut
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Fan-Coil

4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz 25448/1581700 arsa payına sahip 7.kat 32 no.lu bağımsız bölümdür. Değerleme **emsal karşılaştırma yöntemiyle** yapılmış olup, hesaplanan değer; **gelir yöntemiyle** desteklenmiştir. Taşınmazın birim fiyatı üzerinden değeri hesaplanırken satış fiyatına esas brüt alan esas alınmıştır.

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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

4.9.ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları kullanılmamıştır.

4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

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

Taşınmazın değer tespitine yönelik olarak; 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

KAĞITHANE OFİSPARK SATIŞ OFİSİ 0212 325 32 50

Emlak yetkilisi Kağıthane Ofisparkta tüm satışların tamamlandığı ve geçen yıl m² birim fiyatlarının 3.700-4.200 USD+KDV aralığında değiştiği, satışların artık 2. El olarak gerçekleştiği bilgisi alınmıştır. Ekspertize konu taşınmazın ise 539,71 m² olarak pazarlandığı, ve B blok 6. Katta yer alan 539,71 m² brüt alana sahip ofisin yakın zamanda birim satış fiyatının **3.723\$'+kdv** dan gerçekleştiği bilgisi alınmıştır.

VAA GAYRİMENKUL 0533 683 86 71

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede C Blok 2. Katta yer alan 642 m² brüt alana sahip ofisin 2.732.000 \$ ile, 682 m² brüt alana sahip ofisin ise 2.898.000 ile pazarlandığını ve bu fiyatların dolar artışından önce belirlendiği için bu durum göz önüne alınarak pazarlık payı olacağını belirtmiştir. 2.732.000 \$ ile pazarlanan 642 m² alana sahip ofisin pazarlık ile satılabilir fiyatının 2.200.000, 2.898.000 \$ ile pazarlanan 682 m² alanlı ofisin ise satılabilir fiyatının 2.300.000 \$ olabileceği düşünülmektedir. (**3.372 \$/m²**)

NEF GAYRİMENKUL SATIŞ OFİSİ 0850 250 06 33

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede bulunan, Nef 11 Kağıthane Ofis&Konut projesinde 36 m² brüt alana sahip ofislerin 280.000 TL ile pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (**7777 TL/m² - 3.888 \$/m²**)

REMAX SİNERJİ - 0535 474 04 91

Mesa ve Ferko İnşaat tarafından gerçekleştirilmekte olan ofis projesi Papirus Plaza Projesi 19.000 m² arsa üzerine inşa edilmektedir. 158 adet, büyüklüğü 159 m² ile 454 m² arasında değişen ofisler bulunmaktadır. Emlak yetkilisi birim satış değerinin 3.200 - 3.600 USD/m² arasında değiştiğini belirtmiştir.

Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazın üst katta bulunması ve katta tek olması nedeni ile şerefiyeleri yüksek olup, satış ofisinden alınan bilgiye göre benzer nitelikteki ofisler için 3.300-3.800 USD/m² aralığında fiyat belirlenmiştir. Belirlenen bu birim fiyatlar üzerinden ödeme koşullarına göre değişik oranlarda indirim uygulanabilmektedir.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Yukarıda sunulan emsal ve piyasa araştırmaları doğrultusunda değerlendirme konusu, 32 no.lu bağımsız bölümün değeri için KDV Hariç **3.500 USD/ m²** değer tespit edilmiştir. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değerler aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

Gayrimenkullerin Toplam Satış Değeri					
BB NO	Alanı (m ²)	KDV Hariç Satış Değeri (USD/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil, TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
32	539,71	3.500	3.815.750	4.502.585	1.888.985

*Taşınmazların teslim şartlarına göre inşaatı tamamlanmış olduğundan inşaat seviyesi %100 alınmıştır.

4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

KİRALIK EMSALLER

KAĞITHANE OFİSPARK SATIŞ OFİSİ 0212 359 37 00

Kağıthane Ofisparkta kira bedellerinin ortalama 20-22 USD/m²/Ay civarında olacağı, ekspertize konu taşınmazla aynı tipteki ofislerin brüt 539,71 m² alanlı olarak satışa sunulduğu bilgisi alınmıştır.

RESIDENCE INDEX 0532 647 15 48

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede 6. Katta yer alan 600 m² alanlı ofisin 9.000 \$ ile kiralık olduğu **(15\$/m²/ay)**, 160 m² alanlı ofisin 3.000 \$ fiyatla **(18,75 \$/m²/ay)** ve 155 m² alanlı ofisin ise 3.200\$ ile **(20,64\$/m²/ay)** kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Aynı zamanda emlak yetkilisi yakın zamanda 4. Katta yer alan 650 m² kapalı alana sahip ofisin de 10.000 \$ fiyattan alıcı bulunduğunu belirtmiştir. **(15,38\$/m²/ay)**

PROJE BEYAZ 0533 920 70 96

Eroğlu Gayrimenkul tarafından gerçekleştirilmekte olan OfisHane Kağıthane projesi TEM, E-5 ve Büyükşehir Belediyesi'nin gerçekleştirdiği Dolmabahçe-Bomonti tünel projesine yakın mesafede konumlandırılmıştır. 33.000 m² kiralabilir alanı bulunan proje 24 adet ofisten meydana gelen 15 katlı tek bloktan oluşmaktadır. 1.600 m² ile 1.884 m² arasında değişen ofislerin hepsinde kat bahçeleri bulunmaktadır.

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede OfisHane projesinde yer alan 1. Katta konumlu 300 m² brüt alana sahip ofisin 5.500 \$ ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(18\$/m²/ay)**

Değerlendirme:

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

Değerleme konusu taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değerlerinin test edilmesine yönelik olarak gelir yönteminde, yapılan piyasa araştırmaları neticesinde kapitalizasyon oranı %6 olarak alınmıştır. Bu yöntemle taşınmazların inşaatlarının tamamlanmış olmaları durumu için tespit edilen değerlere ilişkin hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Gelir Yöntemi İle Taşınmazların Değer Tespiti						
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (USD/m ²)	Kira Değeri USD/yıl	Kapitalizasyon Oranı	Değer, USD	Değer, TL
32	539,71	16	103.624	6,00%	1.727.072	3.488.685

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 mülkiyeti 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

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmış, bu yöntemle tespit edilen değer; gelir yöntemi ile desteklenmiştir. Değerleme konusu 32 numaralı bağımsız bölümün KDV hariç toplam değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile **3.815.750,-TL**, gelir yöntemi ile ise **3.488.685,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Her iki yöntemle tespit edilen değer birbirine 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 03.06.2009 tarihli Yapı Ruhsatı ve onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Ana gayrimenkul B Blok için düzenlenmiş 12.10.2012-3/36 tarih ve sayı onaylı yapı kullanma izin belgesi alınarak taşınmazın mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgeleri tamamlanmıştır. 18.01.2013 tarih ve 1071 yevmiye no ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

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

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

6. SONUÇ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

6.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Gayrimenkullerin Toplam Satış Değeri					
BB NO	Alanı (m ²)	KDV Hariç Satış Değeri (USD/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil, TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
32	539,71	3.500	3.815.750	4.502.585	1.888.985

Değerleme konusu 32 no'lu bağımsız bölümün toplam değeri; KDV hariç; **3.815.750 TL (ÜçMilyonSekizYüzOnBeşBinYediYüzElli TürkLirası)** olarak takdir edilmiştir.

6.2.1. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Kira Bedeli TL/Ay	Kira Bedeli TL/yıl	Kira Bedeli USD/yıl
32	539,71	32,32	209.321	103.624

Değerleme konusu 32 no.lu bağımsız bölümün toplam kira bedeli **17.443,-TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

*(19 Kasım 2013 T.C.M.B Dolar Kuru= 2,02 TL'dir.)

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Fulya ŞENGÜL
SPK Lisans NO:401341
Harita Mühendisi/Kontrolör

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Mustafa NURAL
SPK LİSANS NO: 400604
Harita Mühendisi/Genel Müdür Yardımcısı

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 ALANLAR




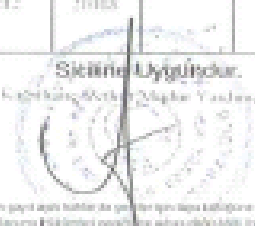
32 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM



KAĞITHANE OFİSPARK PROJE FOTOĞRAFLARI



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

ANA GAYRİMENKULÖM	İli	İSTANBUL		 <p>Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ</p>	Fotoğraf		
	İlçesi	KAĞITHANE					
	Mahallesi	MERKEZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevidi						
Palfa No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü			
		1308	MİSA	ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Planlıdır			Kata No: 1/100000			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Şehir Bedeli		Niteligi	Arsa Payı	Blok No	Kat No.	Bağırca Etn. No.
			MİSA	1/448/1581700	0	1	31
	<p>YAPILAN İŞLEMİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ HİZMETİNE KAYITLI OLAN YAPILAN İŞLEMİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ALINA SATIŞI SONUCUNDA</p> <p>YAPILAN İŞLEMİN TARİHİ: 2013/03/20</p>						
	Edinme Sebabi						
Sahibi							
YAPILAN İŞLEMİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Geldisi		Yevmiye No.	Gilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Gilt No.		18521	212	21065		23-03-2013	Gilt No.
Sahile No.		<p>Sikinin Uygunudur.</p> <p>Kağıthane/Beşiktaş Şişli Yanderece</p> 					Sahile No.
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>HOC: *Mülkiyet payı dağılımı ile ilgili diğer belge bilgileri ekte sunulmuştur.</p> <p>** Yatırım Kurumu Hükümeti tarafından onay edilmiştir. (Eski Tapu Sicil Müdürlüğüne Sicil No: 199)</p>							
SEÇER - 36. YIL		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Sikil No 199		

MİMARİ PROJE

T.C. KAĞITHANE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

Yükarıda adresli yaza yerde yapılmış istenen inşaatın ait projeler İmar Kanununa, İmar Planına, Yönetmeliğine ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup...

Tayınan	Bina Yüksekliği Kat Adedi	İncelenen Ölçü Tarifi ve No.
İmar Kağıthane	2	İmar B. 2009/2009
Mah.	2	Yazınca 2009/2009
Çiftlik	1	Yazınca 2009/2009
Pafta	1	Yazınca 2009/2009
Ada	1	Yazınca 2009/2009
Parsel	1	Yazınca 2009/2009
Mülk Sahibi	1	Yazınca 2009/2009
Proje No.	2009/2009	Yazınca 2009/2009

Yükarıda adresli yaza yerde yapılmış istenen inşaatın ait projeler İmar Kanununa, İmar Planına, Yönetmeliğine ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup...

Devlet PARALI
1.03.2010

KAĞITHANE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ TESCİL BÜROSU

T. No: 2013

Tescil Memuru

04.03.2010

İSTANBUL İMARI YÖNETMELİĞİNİN 8.13 MADDESİNE GÖRE HER KATTA YANGIN MUSLUĞU ve DONATISI OLAN YANGIN DOLABI YAPILACAKTIR

PROJE TASTİK ÜCRETİ

KONUT ... M x ... TL = ...

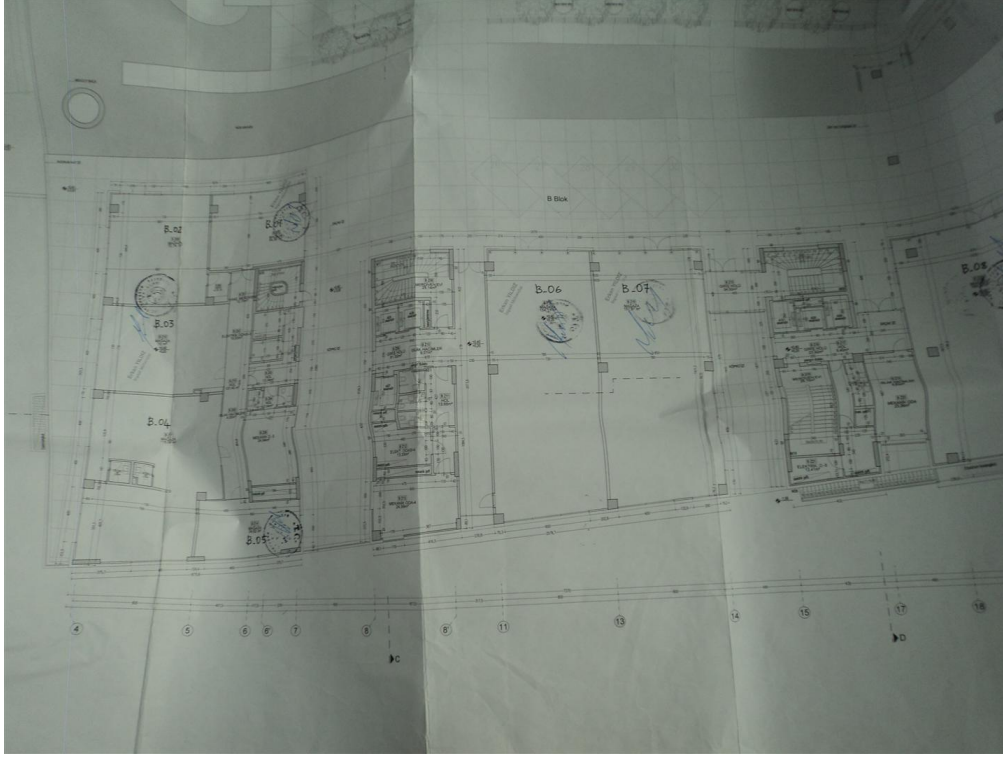
İmar Kağıthane 35723

BLK	NO	İSTİSNA	BAŞVURU TARİHİ	BAŞVURU NO	BAŞVURU ADI	BAŞVURU DURUMU
1	1					
1	2					
1	3					
1	4					
1	5					
1	6					
1	7					
1	8					
1	9					
1	10					
1	11					
1	12					
1	13					
1	14					
1	15					
1	16					
1	17					
1	18					
1	19					
1	20					
1	21					
1	22					
1	23					
1	24					
1	25					
1	26					
1	27					
1	28					
1	29					
1	30					

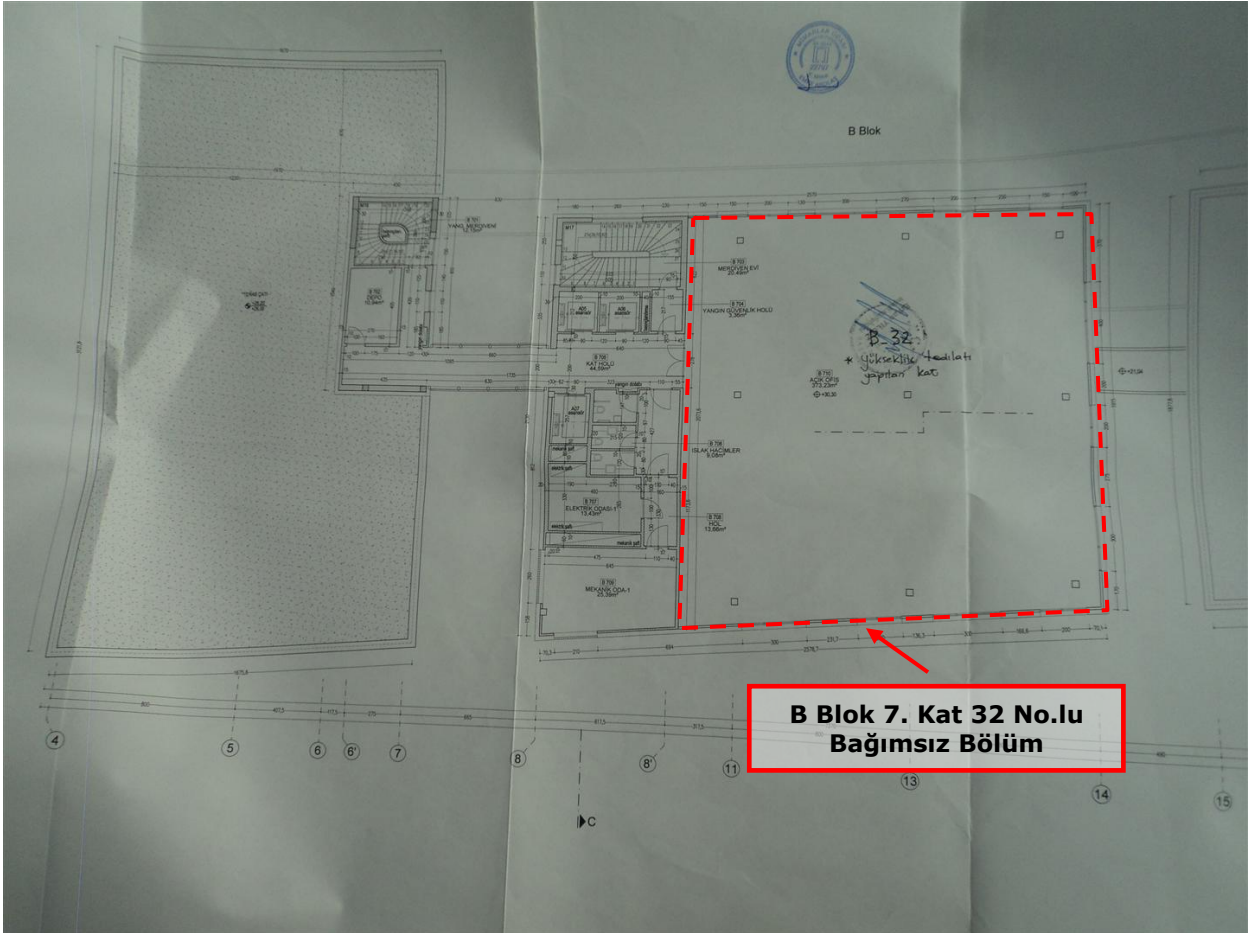
İmar Kağıthane 35723

BLK	NO	İSTİSNA	BAŞVURU TARİHİ	BAŞVURU NO	BAŞVURU ADI	BAŞVURU DURUMU
1	1					
1	2					
1	3					
1	4					
1	5					
1	6					
1	7					
1	8					
1	9					
1	10					
1	11					
1	12					
1	13					
1	14					
1	15					
1	16					
1	17					
1	18					
1	19					
1	20					
1	21					
1	22					
1	23					
1	24					
1	25					
1	26					
1	27					
1	28					
1	29					
1	30					

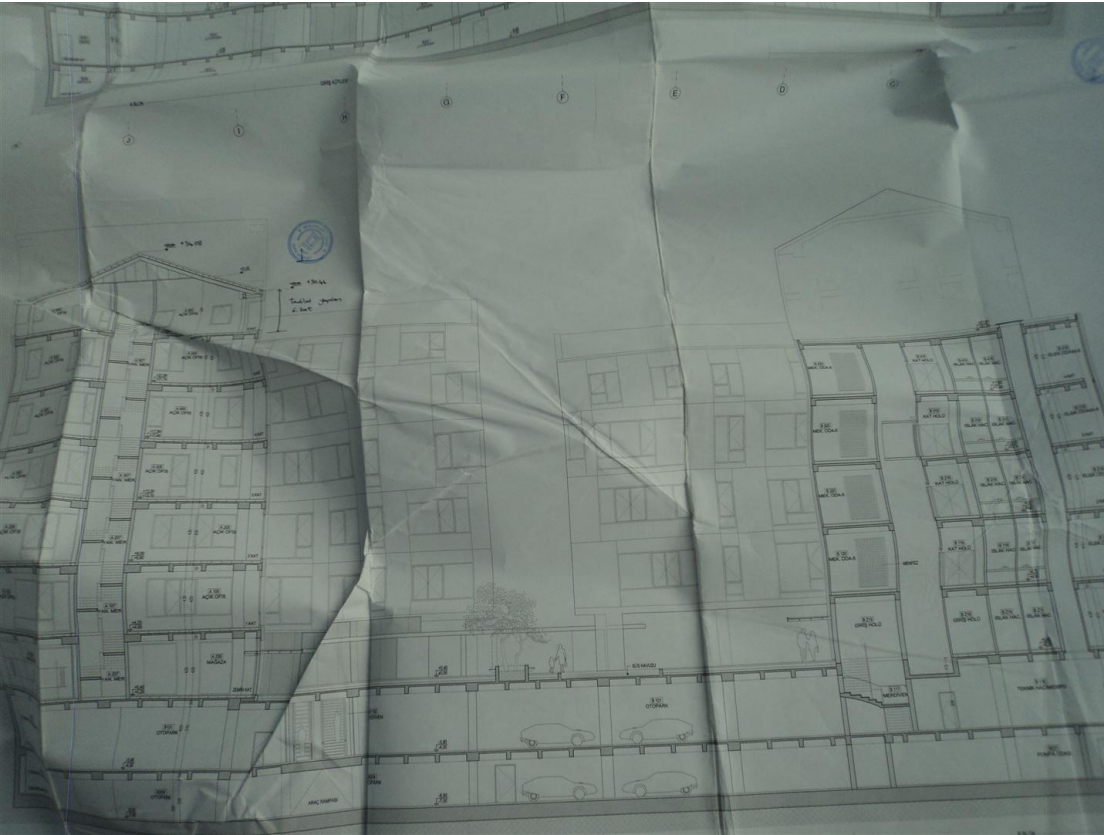
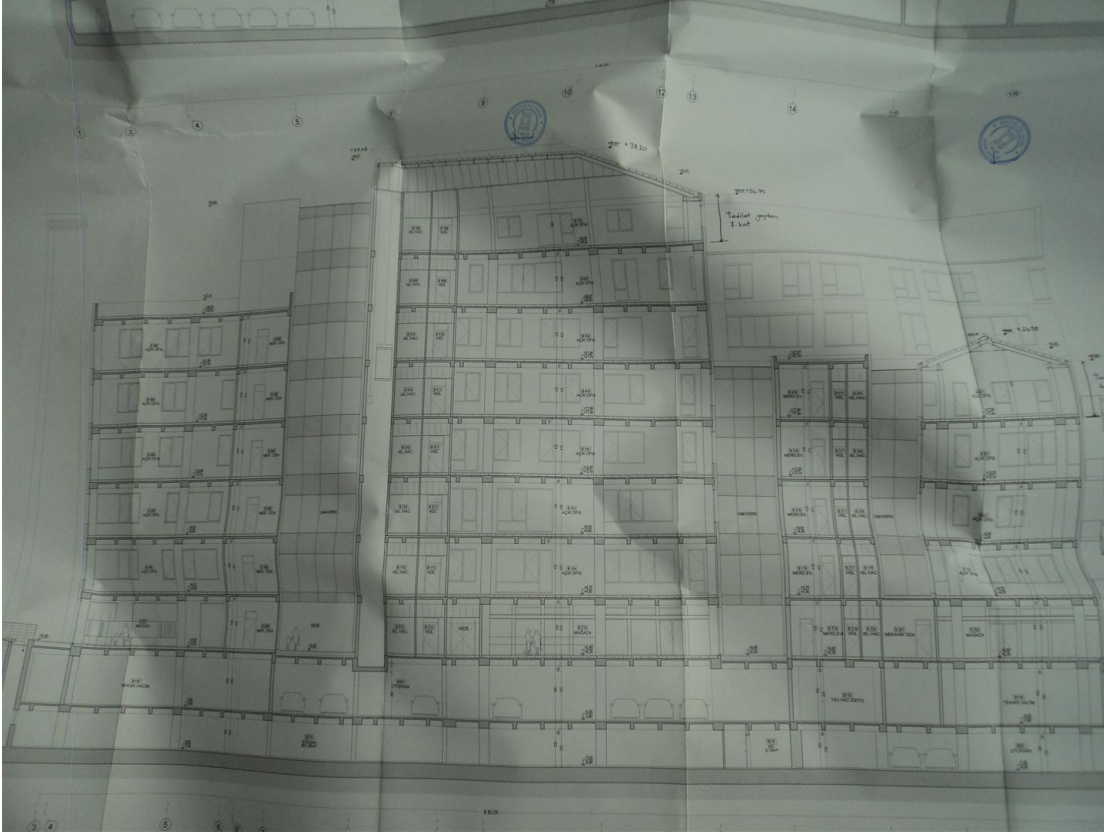
ZEMİN KAT PLANI

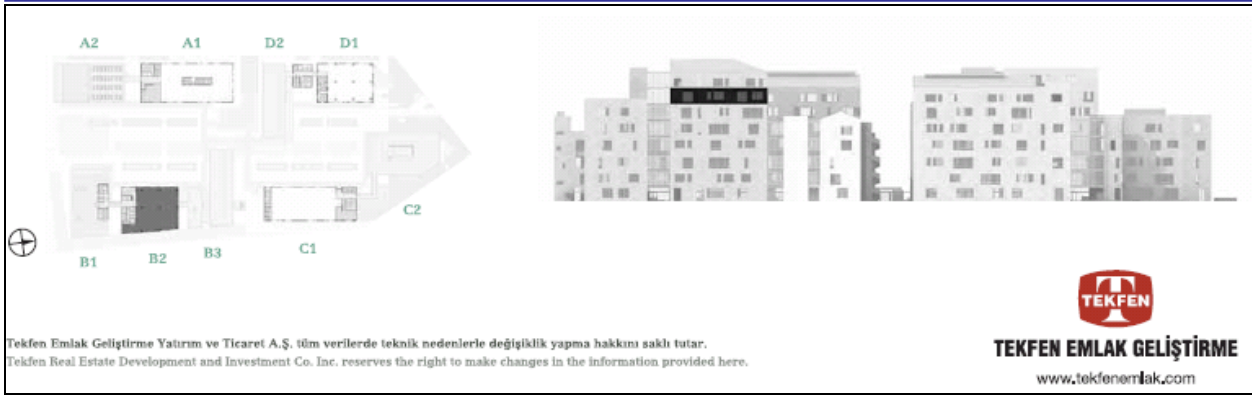


B BLOK, 7. KAT PLANI



KESİT GÖRÜNÜŞÜ





İMAR DURUM BELGESİ

2013



T.C.
KAĞITHANE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



25 Kasım 2013

Sayı : M.34.3.KAG.0.29/1591987-2013/8156
Konu:

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım ortaklığı A.Ş.

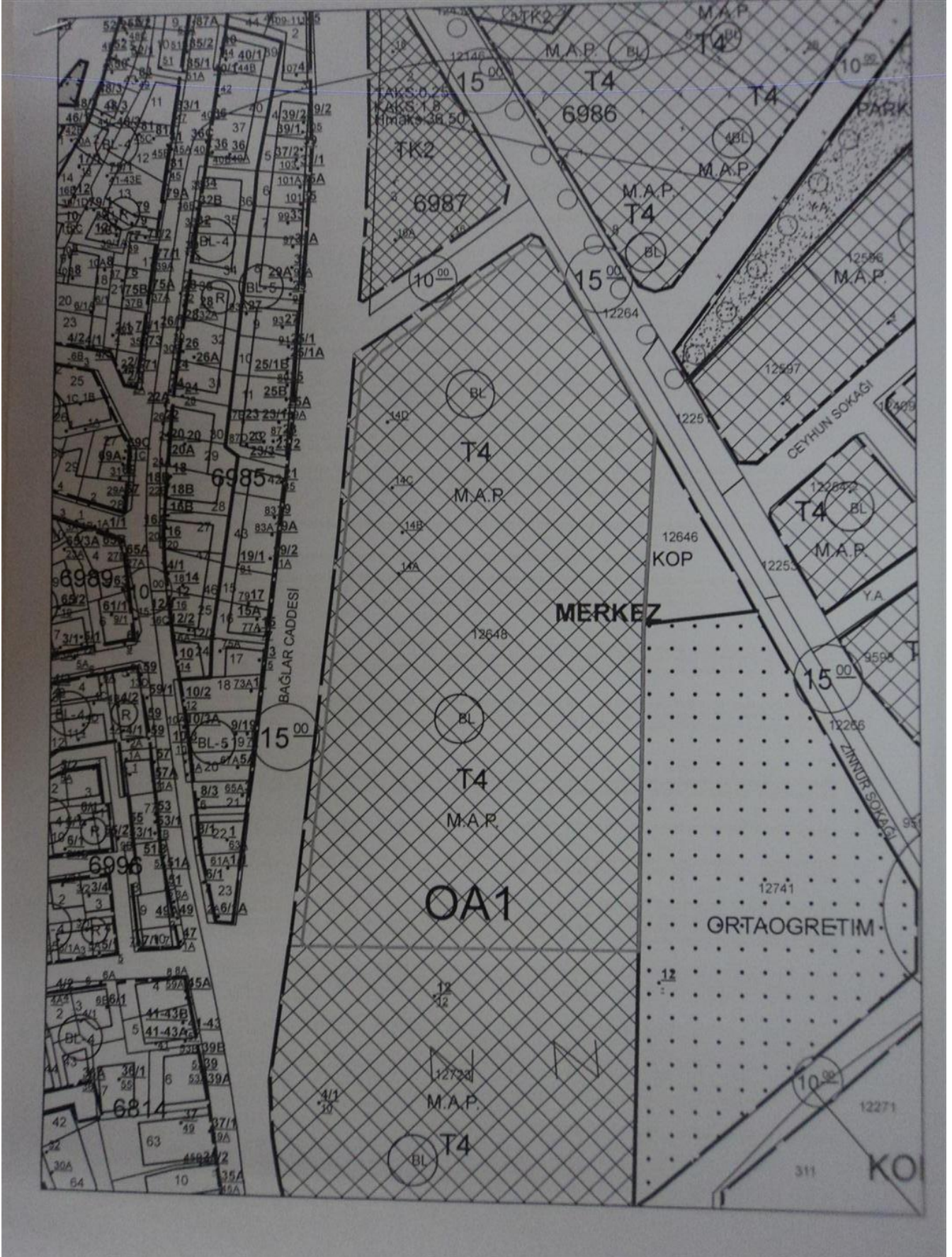
İlgi : 15.11.2013 tarih ve M.34.3.KAG.0.29/1591987-2013/8156 sayılı dilekçeniz.

Kağıthane Merkez Mahallesi 6 pafta, 12648 sayılı parsel ilgi dilekçeniz kapsamında incelenmiştir.

Merkez Mahallesi 6 pafta, 12648 sayılı parsel 16.06.2007 tarih onanlı Kağıthane 1.Etap 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planında (T4)(BL-)(MAP) simgeli "TAKSmax=0.40,KAKSmax=2.00,H=sebest, mimari avan projeye göre" uygulama yapılacak ticaret alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Kemal ÇAVUŞ
Başkan A.
Teknik Başkan Yardımcısı



TAKYİDATLAR

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: -/12648
Zemin No	: 42991016	Yüzölçüm	: 14.235,30 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/KAĞITHANE	Ana Taş. Nitelik	: 9 KATLI A BLOK 10 KATLI B BLOK 9 KATLI C BLOK 10 KATLI D BLOK D İBARET B.A.K.BİNA
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
Çilt / Sayfa No	: 212 / 21019		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 19/10/2010		21/10/2010 - 12188	--
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Başlama Tarih:17/01/2013,Bitis Tarih:17/01/2013 - Süre:)		18/01/2013 - 1071	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

Rapor Tarihi / Saati : 31.10.2013 12:52



LİSANS BELGELERİ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 14.09.2007 No : 400604

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

Mustafa NURAL

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nezzat Öztangut
E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

**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.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nezzat Öztangut
E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

RAPORUN TARİHİ : 10.12.2012
RAPORUN NUMARASI : 2012_300_16

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

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

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

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

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

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

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

RAPORUN TARİHİ : 27.12.2011
RAPORUN NUMARASI : 2011_300_05_09

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

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

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

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

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

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

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