

DEĞERLEME RAPORU

**Maslak – Şişli / İSTANBUL
(14 adet bağımsız bölüm)**

RAPOR NO: 2013/8229

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	03 Aralık 2013 tarih ve 8414 – VII kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Türü	Pazar ve kira değeri tespiti
Rapor Tarihi	27 Aralık 2013
Rapor Revize Tarihi	21 Temmuz 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Ayazağa Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Nurol Plaza, No: 257, B Blok, 27, 28, 33, 34, 39, 40, 45, 46, 51, 52, 57, 58, 117 ve 118 no'lu bağımsız bölümler, Maslak - Şişli / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Şişli İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 4064 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 27, 28, 33, 34, 39, 40, 45, 46, 51, 52, 57, 58, 117 ve 118 no'lu bağımsız bölümler
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	1. normal katta konumlu 27 ve 28 no'lu ile 5. normal katta konumlu 51 ve 52 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadır. 39 ve 40 no'lu bağımsız bölümler mal sahibi tarafından diğer bağımsız bölümler ise kiracıları tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmazlar üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor - Tapu kütüğü incelemesi)
İmar Durumu	Lejanti: Ticaret Alanı (T2) (1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasında) TAKS: 0,40 ve Emsal (E): 2,00
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Ofis / büro

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL)	Taşınmazların Toplam Aylık Kira Değeri (TL)
Emsal Karşılaştırma	26.340.000	179.475
Gelir İndirgeme	26.605.000	---
Nihai Sonuç	26.340.000	179.475

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	İsmail KİLİMCİ (SPK Lisans Belge No: 400127)
Değerleme Uzmanı	Tuna GÜLEROĞLU (SPK Lisans Belge No: 402201)

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.a) Şirket bilgileri	4
2.b) Müşteri bilgileri	4
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
4. UYGUNLUK BEYANI	5
5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER	6
5.a) Mülkiyet Bilgileri.....	6
5.b) Tapu kütüğü incelemesi.....	7
5.c) İmar durumu incelemesi	8
5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet durumundaki değişiklikler	9
5.e) Taşınmazın son üç yıllık dönemde imar durumundaki değişiklikler	9
6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU	9
6.a) Taşınmazların çevre ve konumu	9
6.b) Binanın genel inşaat özellikleri.....	10
6.c) Açıklamalar	11
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	13
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi.....	13
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi.....	13
7.c) Bölge analizi	14
7.d) Piyasa bilgileri	14
7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler	16
8. DEĞERLEME SÜRECİ	16
8.a) Değerleme yöntemleri.....	16
8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler	16
9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	17
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	17
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	19
9.c) Taşınmazların değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü	20
10. TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERLERİNİN TESPİTİ.....	20
11. TAŞINMAZLARIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI.....	20
12. SONUÇ	21

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	: Ayazağa Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Nurol Plaza, No: 257, B Blok, 27, 28, 33, 34, 39, 40, 45, 46, 51, 52, 57, 58, 117 ve 118 no'lu bağımsız bölümler, Maslak - Şişli / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 03 Aralık 2013 tarih ve 8414 – VII kayıt no'lu
MÜŞTERİ NO	: 081
RAPOR NO	: 2013/8229
EKSPERTİZ TARİHİ	: 19 - 23 Aralık 2013
RAPOR TARİHİ	: 27 Aralık 2013
RAPOR REVİZE TARİHİ	: 21 Temmuz 2014
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar ve aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: İsmail KİLİMCİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Tuna GÜLEROĞLU (Değerleme Uzmanı)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 700.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

Not: Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermek için yetkilendirilmiştir.

2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKET ÜNVANI	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Nurol Maslak Plaza, No: 257, Kat: 3, Maslak 34498 / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0212 286 82 40
TESCİL TARİHİ	: 03.09.1997
TİCARET SİCİL NO	: 375952
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 40.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 10.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 49
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu Seri: VI ve No: 11 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: - Şişli Maslak Nurol Plaza'da yer alan ofisler - Muğla Bodrum Oasis AVM'nde yer alan dükkânlar - Ankara Çankaya Nurol Residence'de yer alan meskenler - Ankara Çankaya Karum İş ve AVM'de yer alan büro - Şişli Mecidiyeköy Nurol Tower projesi - Bağcılar Arsası

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen taşınmazların toplam pazar ve aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Pazar ve kira değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla (kiracı) istekli bir satıcı (kiralayan) arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken (kiralınması gereken) tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı (kiracı) ve satıcı (kiralayan) makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı (kiralınması) için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım (kiralınması) işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.
2. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
5. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
6. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
7. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
8. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet Bilgileri

SAHİBİ : NuroI Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Şişli
MAHALLESİ : Ayazağa
PAFTA NO : 2
ADA NO : 4064
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Kargir iş yeri (*)
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ : 6.141,73 m²

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin listesi:

SIRA NO	B. B. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	27	1. Normal	Büro	5/2000	2006	50	4949	12.04.1999
2	28	1. Normal	Büro	18/2000	2006	50	4950	12.04.1999
3	33	2. Normal	Büro	5/2000	2006	50	4955	12.04.1999
4	34	2. Normal	Büro	18/2000	2006	50	4956	12.04.1999
5	39	3. Normal	Büro	5/2000	2006	50	4961	12.04.1999
6	40	3. Normal	Büro	18/2000	2006	50	4962	12.04.1999
7	45	4. Normal	Büro	6/2000	2006	50	4967	12.04.1999
8	46	4. Normal	Büro	18/2000	2006	50	4968	12.04.1999
9	51	5. Normal	Büro	6/2000	2006	50	4973	12.04.1999
10	52	5. Normal	Büro	18/2000	2006	50	4974	12.04.1999
11	57	6. Normal	Büro	6/2000	2006	50	4979	12.04.1999
12	58	6. Normal	Büro	18/2000	2006	51	4980	12.04.1999
13	117	16. normal	Büro	7/2000	12893	51	5039	13.10.2005
14	118	16. normal	Büro	22/2000	12893	51	5040	13.10.2005

TOPLAM 170/2000

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

İstanbul İli, Şişli İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 20 Aralık 2013 tarih ve saat 09:10 itibarı ile taşınmazlara ait TAKBİS kayıtları üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Serhler bölümü (Müştereken):

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira serhi.
(17.07.1996 tarih ve 3015 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler bölümü (33 no'lu bağımsız bölüm hariç diğerleri üzerinde müştereken):

- TEK Kurumu lehine 76,30 m²'lik kısım üzerinde irtifak hakkı.
(03.02.1989 tarih ve 268 yevmiye no ile)

Beyanlar bölümü (Müştereken):

- Yönetim planı: 03.02.2005 tarih ve 1014 yevmiye no ile.
- Bakanlar Kurulu'nun 09.07.2007 tarih ve 2007/124841 sayılı kararı ile bu taşınmaz yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alan olarak belirlenmiştir. (21.02.2008 tarih ve 714 yevmiye no ile)

- Not:** 1) Taşınmazlar üzerinde yer alan kira serhi, irtifak hakkı ile yönetim planı notlarının kısıtlayıcı özellikleri bulunmamaktadır.
- 2) Beyanlar bölümündeki not gereği taşınmazın yabancı uyruklu gerçek ile tüzel kişilere satışına kısıtlama getirmiştir. Taşınmazın satışı sırasında ilgili kurumlardan görüş alınmasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

TAKBİS kayıtları incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.c) İmar durumu incelemesi

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Planlama Birimi'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın konumlu bulunduğu parselin 13.04.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planı paftasında "Ticaret Alanı (T2)" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planları Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nce hazırlanmış olup İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne onaya sunulmuştur. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında parselin lejantının onaya "Ticaret Alanı (T2)" olarak sunulduğu öğrenilmiştir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **TAKS (Taban Alanı Katsayısı):** 0,40
- **Emsal (E):** 2,00 (*)

(*) **Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dâhil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

Şişli Belediyesi Ayazağa Ek Hizmet Binası İmar Birimi'nde taşınmaza ait dosya üzerinde yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

- Taşınmazların konumlandığı binaya ait 28.12.1995 tarih ve 95/8468 sayılı mimari proje mevcuttur.
- Taşınmazların konumlandıkları bina için düzenlenmiş 07.04.1993 tarih ve 001 sayılı yapı ruhsatı ile 25.03.1997 tarih ve 97/939 sayılı yapı kullanma izin belgesi (55.430 m²) bulunmaktadır.
- Taşınmazların konumlandıkları binanın çatı katında yapılan kısmi tesisat katı inşaatı için düzenlenmiş 30.12.1998 tarih ve 98/8112 sayılı mimari proje ile bu projeye istinaden verilen 11.01.1999 tarih ve 1 no'lu yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bu mimari proje ve yapı ruhsatına istinaden düzenlenmiş tarih ve numarası yazılı olmayan onaylı yapı kullanma izin belgesi (850 m²) bulunmaktadır.
- Ayrıca, taşınmazların konumlandıkları binanın mevcut spor salonunun tiyatro salonuna dönüştürülmesi ile ilgili 16.01.2001 tarih ve 2000/6787 R.78244 sayılı mimari proje ile 01.03.2001 tarih ve 86309 sayılı tadilat yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Rapora konu 14 adet bağımsız bölümün toplam kullanım alanı **brüt 3.889,83 m²** dir.
- Yerinde yapılan incelemelerde ise iç hacim bölmelendirmelerinin mimari projesinden kısmen farklı yapıldığı tespit edilmiştir. Bu değişiklikler basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptir.

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet durumundaki değişiklikler

Yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların mülkiyet durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

5.e) Taşınmazların son üç yıllık dönemde imar durumundaki değişiklikler

Yapılan incelemelerde taşınmazların konumlandığı parselin daha önce 21.01.2003 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasında lejantının "Ticaret Alanı (T3)" iken söz konusu planların iptal edildiği belirlenmiştir.

6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazların çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Maslak Semt, Ayazağa Mahallesi, Büyükdere Caddesi üzerinde 257 kapı no'lu Nuroi Plaza B Blok'un 1. normal katındaki 27 ve 28, 2. normal katındaki 33 ve 34, 3. normal katındaki 39 ve 40, 4. normal katındaki 45 ve 46, 5. normal katındaki 51 ve 52, 6. normal katındaki 57 ve 58 ile 16. normal katındaki 117 ve 118 no'lu bağımsız bölümlerdir.

1. normal katta konumlu 27 ve 28 no'lu ile 5. normal katta konumlu 51 ve 52 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadırlar. 39 ve 40 no'lu bağımsız bölümler mal sahibi tarafından diğer bağımsız bölümler ise kiracıları tarafından ofis olarak kullanılmaktadırlar.

Taşınmazlara ulaşım İstanbul'un en önemli ticaret merkezlerinin, plazaların, alışveriş merkezlerinin ve residence projelerinin üzerinde bulunduğu Büyükdere Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir.

Yakın çevrede Doğu Power Center Alışveriş ve Ticaret Merkezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Meslek Yüksekokulu, Işık Üniversitesi Maslak Kampüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi Maslak Kampüsü, Doğu Grubu Binaları, Nuroi Plaza, Ata Center, Petrol Ofisi Yönetim Binası, Spring Giz Plaza, Mashattan Projesi ile Atatürk Oto Sanayi Sitesi bulunmaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, çevrenin ticaret potansiyeli ve müşteri celbi taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Şişli Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.

Taşınmazların bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

Levent.....	: 4,5 km
Zincirlikuyu.....	: 5,0 km
Mecidiyeköy.....	: 7,5 km
Beşiktaş.....	: 8,0 km
Taksim.....	: 12 km
Atatürk Havalimanı.....	: 30 km

6.b) Binanın genel inşaat özellikleri

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	~ 16
KAT ADEDİ	28 (5 bodrum, zemin-bodrum, zemin, zemin-asma, 19 normal ve tesisat katı)
TOPLAM KULLANIM ALANI	56.280 m ²
14 ADET B.B.'ÜN TOPLAM KULLANIM ALANI	3.889,83 m ²
ELEKTRİK	Şebeke (4.000 kVA kapasiteli trafo mevcut)
JENERATÖR	Mevcut (2 adet 2.000 kVA kapasiteli)
PARATONER	Mevcut
ISITMA-SOĞUTMA	Fan coil (2 adet 700.000 kcal/h kapasiteli, 2 adet 500.000 kcal/h kapasiteli)
ASANSÖR	Büro katları için 8 adet, otopark katları için ise 2 adet olmak üzere toplam 10 adet (Otis marka)
SU-KANALİZASYON	Şebeke
HİDROFOR	Mevcut
TELEFON TESİSATI	Toplam 1.200 abonelik
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları, alarm sistemi ve güvenlik kameraları mevcut
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Duman ve ısı dedektörleri mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TES.	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistem ve bazı hacimlerde yangın tüpleri mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut (2 adet bina içerisinde betonarme)
DIŞ CEPHESİ	Alüminyum doğramalı, reflekte camlı giydirme cephe
OTOPARK	Yaklaşık 374 araç kapasiteli kapalı ve 59 araç kapasiteli açık otopark yeri mevcut
SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ	Değerlemeye konu bağımsız bölümler kolay satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptirler.

Not: Kullanım alanı bilgisi, mimari proje ve yapı kullanma izin belgesi üzerinde yapılan incelemeler ile yerinde yapılan ölçümler neticesinde belirlenmiştir.

6.c) Açıklamalar

- Nurol Plaza A sınıfı ofis binası standartlarında bir inşaat, teçhizat ve tesisata sahiptir.
- Ofis katları (1. - 19. katlar) birbirine bitişik iki ayrı blok (A ve B Blok) olarak inşa edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar B Blok'ta konumlanmaktadır.
- Normal katlar bölme duvarları ile eşit şekilde ikiye (A ve B Blok) ayrılmıştır. Bu iki ayrı bloğun 9. ve 10. normal katları arasında yer alan Karum adlı şirket içerisinden geçiş sağlanabilmektedir.
- Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin katlara göre dağılımı, kullanım alanı, mevcut kiracıları ve fiziki durumları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

B. B. NO	KAT ADI	BRÜT ALAN (m ²)	KİRAÇI FİRMA	FİZİKİ DURUM
27	1. Normal	117,39	Boş durumdadır.	Her iki bağımsız bölüm birleştirilmiş vaziyettedir. Ortak kullanım alanları dâhil yaklaşık brüt 700 m ² kullanım alanına sahiptir.
28	1. Normal	438,30		
33	2. Normal	117,39	Vodafone Telekomünikasyon A.Ş.	A bloğun 2. normal katında konumlu diğer bağımsız bölümler ile birleştirilmiş vaziyettedir. Ortak kullanım alanları dâhil yaklaşık toplam brüt 1.400 m ² kullanım alanına sahiptir.
34	2. Normal	438,30		
39	3. Normal	117,39	Nurol GYO A.Ş. (Mal sahibi)	Her iki bağımsız bölüm birleştirilmiş vaziyettedir. Ortak kullanım alanları dâhil yaklaşık brüt 700 m ² kullanım alanına sahiptir.
40	3. Normal	438,30		
45	4. Normal	117,39	Borusan Enerji Yatırım ve Üretim A.Ş.	A bloğun 4. normal katında konumlu diğer bağımsız bölümler ile birleştirilmiş vaziyettedir. Ortak kullanım alanları dâhil yaklaşık toplam brüt 1.400 m ² kullanım alanına sahiptir.
46	4. Normal	438,30		
51	5. Normal	117,39	Boş durumdadır.	A bloğun 5. normal katında konumlu diğer bağımsız bölümler ile birleştirilmiş vaziyettedir. Ortak kullanım alanları dâhil yaklaşık toplam brüt 1.400 m ² kullanım alanına sahiptir.
52	5. Normal	438,30		
57	6. Normal	117,39	Nestle Türkiye Gıda San. A.Ş.	A bloğun 6. normal katında konumlu diğer bağımsız bölümler ile birleştirilmiş vaziyettedir. Ortak kullanım alanları dâhil yaklaşık toplam brüt 1.400 m ² kullanım alanına sahiptir.
58	6. Normal	438,30		
117	16. Normal	117,39	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Her iki bağımsız bölüm birleştirilmiş vaziyettedir. Ortak kullanım alanları dâhil yaklaşık brüt 700 m ² kullanım alanına sahiptir.
118	16. Normal	438,30		
TOPLAM		3.889,83		

- Kiracı firmalar kendi kullanım ihtiyaçlarına göre sökülebilir bölme duvar elemanları ile farklı hacimler (yönetici odası, toplantı salonu, servis odası, açık düzen ofis vb.) oluşturmuşlardır. Bu hacimlerin oluşması sırasında bağımsız bölümler arasında yer alan ortak kullanım alanlarının bir kısmının taşınmazlara dâhil edildiği belirlenmiştir.
- Bu değişiklikler (bağımsız bölümlerin kendi aralarında birleştirilmiş olması, ortak kullanım alanlarının kullanım alanlarına dâhil edilmiş olması, vb) basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptirler.
- İç mekânlar geneide benzer özelliklere sahiptir.
- Boş durumda olan taşınmazların zemin, duvar ve tavanları brüt betondur.
- Diğer bağımsız bölümlerde ise; ofis hacimlerinde zeminler yüksektilmiş döşeme üzeri halı kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar taş yünü asma tavanlıdır.
- Tavanlarda havalandırma, spot ve flüoresan tipi aydınlatma, ses yayın sistemi, duman detektörleri ve sprinkler sistemi bulunmaktadır.
- Ortak kullanımdaki kat koridorlarında zeminler granit ve halı kaplı, duvarlar saten boyalı veya granit kaplı, tavanlar alçı asma tavanlıdır.
- WC'lerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar asma tavanlıdır. Vitrifiye tamdır.
- Merdiven evinde ise; sahanlık ve basamak zeminleri mermer, duvarlar yağlı boyalı ve plastik boyalı, tavan ise alçıpanlıdır. Korkuluk ve küpeştelere ise alüminyumdur.

7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapıları mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şekillerinin "ofis / büro" olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2012 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır.
- 2013 yılının tamamı ve 2014 yılının ilk yarısı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı şeklindedir.

7.c) Bölge analizi

Şişli İlçesi

- 25 km² lik bir alanda yer almaktadır.
- 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 318.217 kişidir.
- Gündüz bu sayı üç misline kadar çıkabilmektedir.
- İlçe, tarihin her döneminde şehrin en seçkin yerlerinden biri olma özelliğini korumuştur.
- Cumhuriyetin ilk yıllarında özellikle Etfal Hastanesi çevresinde yapılaşma yoğunlaşmıştır.
- Daha sonra Cumhuriyet, Halaskargazi ve Abide-i Hürriyet Caddelerinde giderek hızlı bir yapılaşma olmuştur.
- 1930 - 1940 döneminde başta Cumhuriyet, Halaskargazi ve Abide-i Hürriyet Caddelerinin iki yanında ve çevresinde, çoğu günümüze kadar gelen dönemin lüks apartmanları bitişik nizamda inşa edilmiştir.
- 1950'den sonra İstanbul'a yönelen ve günümüze kadar süren göç dalgasından ilçe de payını almış ve semtin kuzeyinde Çağlayan, Gültepe gibi gecekondular oluşmuştur.
- 1960 ve sonrasında da Hürriyet, Örnektepe, Kuştepe, Çeliktepe adlarıyla yeni gecekondular bölgeleri meydana gelmiştir.
- Bu süreç içinde Harbiye, Nişantaşı, Osmanbey, Şişli ve Maslak semtleri önemli iş ve ticaret merkezi konumuna gelmiştir.
- İlçe hızla değişim içinde, İstanbul'un ve ülke ekonomisinin iş ve finans merkezi olma özelliğini hâlâ korumaktadır.

7.d) Piyasa bilgileri

Yapılan piyasa araştırmalarında elde edilen bilgiler aşağıdadır.

Satılık ofisler

1. Maslak Plazalar Bölgesi'nde konumlu bir plazanın 18. normal katındaki yaklaşık brüt 700 m² kullanım alanına sahip ofis katının satış değeri 4.000.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 5.715,-USD / ~ 11.735,-TL) İlgili tel.: 0212 276 60 40
2. Maslak Plazalar Bölgesi'nde konumlu bir plazanın 19. normal katındaki yaklaşık brüt 765 m² kullanım alanına sahip ofis katının satış değeri 3.650.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 4.770,-USD / ~ 9.795,-TL) İlgili tel.: 0212 280 27 27
3. Maslak Plazalar Bölgesi'nde konumlu bir plazanın 19. normal katındaki yaklaşık brüt 900 m² kullanım alanına sahip ofis katının satış değeri 4.000.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 4.445,-USD / ~ 9.125,-TL) İlgili tel.: 0532 518 01 11

4. Maslak Plazalar Bölgesi'nde konumlu bir plazanın 21. normal katındaki yaklaşık brüt 170 m² kullanım alanına sahip ofis katının satış değeri 1.000.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 5.885,-USD / ~ 12.085,-TL) İlgili tel.: 0212 287 91 91
5. Maslak Plazalar Bölgesi'nde konumlu bir plazanın 14. normal katındaki yaklaşık brüt 780 m² kullanım alanına sahip ofis katının satış değeri 3.500.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 4.485,-USD / ~ 9.210,-TL) İlgili tel.: 0531 420 88 00
6. Maslak Plazalar Bölgesi'nde konumlu bir plazanın 9. normal katındaki yaklaşık brüt 225 m² kullanım alanına sahip ofis katının satış değeri 1.250.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 5.555,-USD / ~ 11.405,-TL) İlgili tel.: 0531 420 88 00

Kiralık ofisler

1. Maslak Plazalar Bölgesi'nde konumlu bir plazanın normal katındaki yaklaşık brüt 635 m² kullanım alanına sahip ofisin aylık kira değeri 16.000,-USD'dir.
(Aylık m² kira değeri ~ 25,-USD / ~ 51,-TL) İlgili tel.: 0532 200 70 65
2. Maslak Plazalar Bölgesi'nde konumlu bir plazanın 18. normal katındaki yaklaşık brüt 780 m² kullanım alanına sahip ofisin aylık kira değeri 24.900,-USD'dir.
(Aylık m² kira değeri ~ 32,-USD / ~ 66,-TL) İlgili tel.: 0532 642 29 31
3. Maslak Plazalar Bölgesi'nde konumlu bir plazanın 12. normal katındaki yaklaşık brüt 1.000 m² kullanım alanına sahip ofisin aylık kira değeri 22.000,-USD'dir.
(Aylık m² kira değeri 22,-USD / ~ 45,-TL) İlgili tel.: 0212 285 20 70
4. Maslak Plazalar Bölgesi'nde konumlu bir plazanın 16. normal katındaki yaklaşık brüt 500 m² kullanım alanına sahip ofisin aylık kira değeri 17.000,-USD'dir.
(Aylık m² kira değeri 34,-USD / ~ 70,-TL) İlgili tel.: 0532 334 71 05
5. Maslak Plazalar Bölgesi'nde konumlu bir plazanın 4. normal katındaki yaklaşık brüt 1.560 m² kullanım alanına sahip ofisin aylık kira değeri 50.000,-USD'dir.
(Aylık m² kira değeri ~ 32,-USD / ~ 66,-TL) İlgili tel.: 0212 284 19 18
6. Maslak Plazalar Bölgesi'nde konumlu bir plazanın 19. normal katındaki yaklaşık brüt 780 m² kullanım alanına sahip ofisin aylık kira değeri 25.000,-USD'dir.
(Aylık m² kira değeri ~ 32,-USD / ~ 66,-TL) İlgili tel.: 0212 284 19 18

Not: 1) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD= 2,0532 TL olarak dikkate alınmıştır.
2) Emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.

7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

- Merkezi konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Müşteri selbi ve reklam kabiliyeti,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının henüz onaylanmamış olması,
- Global sermaye piyasalarında yaşanan kriz nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme** yöntemleri kullanılmıştır.

9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için arsa payı dâhil m² ve toplam pazar değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım, büyüklük mimari özellik, inşaat kalitesi gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Satılık emsallerin analizi:

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m² satış değerleri sırasıyla; 11.735, 9.795, 9.125, 12.085, 9.210 ve 11.405,-TL'dir. Taşınmazların ortalama şerefîyesi 1, 4 ve 6 no'lu emsallerden % 30; 2, 3 ve 5 no'lu emsallerden ise % 15 daha azdır. Ayrıca, döviz kurundaki dalgalanmalar da dikkate alındığında satış rakamlarında % 15 civarında pazarlık payı olacağı görüşülmüştür.

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{[(11.735 \times 0,70) + (9.795 \times 0,85) + (9.125 \times 0,85) + (12.085 \times 0,70) + (9.210 \times 0,85) + (11.405 \times 0,70)] \times 0,85}{6} = 6.880,-\text{TL}$$

olarak hesaplanmıştır.

Kiralık emsallerin analizi:

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin aylık m² kira değerleri sırasıyla; 51, 66, 45, 70, 66 ve 66,-TL'dir. Taşınmazların ortalama şerefîyesi 2, 4, 5 ve 6 no'lu emsallerden % 20'şer; daha azdır. 3 no'lu emsal % 10 daha fazladır. 1 no'lu emsal ile ise benzerdir. Ayrıca, döviz kurundaki dalgalanmalar da dikkate alındığında satış rakamlarında % 15 civarında pazarlık payı olacağı görüşülmüştür.

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{[51 + (66 \times 0,80) + (45 \times 1,10) + (70 \times 0,80) + (66 \times 0,80) + (66 \times 0,80)] \times 0,85}{6} \cong 45,-\text{TL} (\sim 22,-\text{USD})$$

olarak hesaplanmıştır.

Not: 1) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD= 2,0532 TL olarak dikkate alınmıştır.

2) Değerlemeye konu taşınmazların şerefîyeleri kendi içlerinde konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, cephe ve kat özellikleri olarak farklılık göstermektedir. Değerlemede bu durumlar dikkate alınarak taşınmazlar arasındaki şerefîye farklılıkları göz önünde bulundurulmuştur.

Ulaşılan sonuç:

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payı dâhil toplam pazar ve aylık kira değerleri sayfa 18'deki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK M ² KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	M ² SATIŞ DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
1	B	1	27	117,39	44	5.165	6.600	775.000
2	B	1	28	438,30	44	19.285	6.600	2.895.000
3	B	2	33	117,39	44	5.165	6.600	775.000
4	B	2	34	438,30	44	19.285	6.600	2.895.000
5	B	3	39	117,39	46	5.400	6.700	785.000
6	B	3	40	438,30	46	20.160	6.700	2.935.000
7	B	4	45	117,39	46	5.400	6.700	785.000
8	B	4	46	438,30	46	20.160	6.700	2.935.000
9	B	5	51	117,39	47	5.515	6.900	810.000
10	B	5	52	438,30	47	20.600	6.900	3.025.000
11	B	6	57	117,39	47	5.515	6.900	810.000
12	B	6	58	438,30	47	20.600	6.900	3.025.000
13	B	16	117	117,39	49	5.750	7.000	820.000
14	B	16	118	438,30	49	21.475	7.000	3.070.000
TOPLAM					179.475	26.340.000		

9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Yöntem, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının (kira hasılatının) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve taşınmazların arsa payı dâhil toplam değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Varsayımlar ve kabuller:

• Kira Geliri ve Kiralanabilir Alan:

- Kıraya esas alan toplam 3.889.83 m²'dir.
- Piyasa araştırmaları ve emsal analizinden de hareketle 2013 yılı için aylık ortalama m² kira geliri 22.-USD kabul edilmiştir.
- Aylık kira gelirinin her yıl için % 3 olarak artacağı öngörülmüştür.

• Doluluk Oranı:

Doluluk oranı 2013 yılı ve sonrası için % 80 olarak kabul edilmiştir.

• Makroekonomik Büyüklükler:

A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI) varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.

• İskonto Oranı:

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

• Uç Değer ve Reel Uç Büyüme Oranı:

Taşınmazların toplam değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer;

(Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.

• Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazların toplam kira hasılatının bugünkü finansal değeri 12.956.610,-USD (~ 26.605.000,-TL) (*) olarak bulunmuştur.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 2,0532 TL olarak dikkate alınmıştır.

9.b) Taşınmazların değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	26.340.000,-TL
Gelir İndirgeme	26.605.000,-TL

Görüldüğü üzere iki yöntem ile ulaşılan değerler arasında az bir fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Bu görüşlerden hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değer esas alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların arsa payı dâhil **toplam pazar değeri 26.340.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

10. TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERLERİNİN TESPİTİ

Taşınmazların aylık toplam kira değeri raporun (9.a) bölümünde **179.475,-TL** olarak belirlenmiştir.

11. TAŞINMAZLARIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI

Brüt kira getiri oranı, taşınmazdan elden edilen yıllık toplam brüt kira gelirinin gayrimenkullerin değerine bölünmesiyle tespit edilmektedir.

Bunu matematiksel bir eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Brüt Kira Getiri Oranı = Yıllık Brüt Kira Geliri / Gayrimenkullerin Toplam Değeri'dir.

Raporumuzun (9.a) bölümünde değerlemeye konu taşınmazların toplam pazar ve aylık kira değerleri hesaplanmış olup taşınmazların brüt kira getiri oranı aşağıdaki gibidir.

$(179.475,-TL \times 12 \text{ ay}) / 26.340.000,-TL \cong 0,08$ (% 8) olarak hesaplanmıştır.

12. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Nurol Plaza bünyesindeki toplam 14 adet bağımsız bölümlerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir olunan toplam pazar ve aylık kira değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
Taşınmazların toplam pazar değeri	26.340.000	12.830.000	9.435.000
Taşınmazların toplam aylık kira değeri	179.475	87.410	64.280

Not: Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,0532 TL ve 1,-EURO = 2,7920 TL olarak dikkate alınmıştır.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 31.081.200,-TL ve toplam aylık kira değeri ise 211.780.50 TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

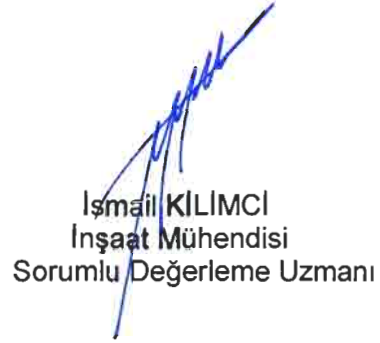
Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu revize rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 27 Aralık 2013
Rapor revize tarihi: 21 Temmuz 2014
(Ekspertiz tarihi: 19 - 23 Aralık 2013)

Saygılarımızla,



Tuna GÜLEROĞLU
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı



İsmail KILIMCI
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki

- İNA Tablosu
- Konum krokisi (1 sayfa)
- TAKBİS Belgeleri (11 sayfa)
- İmar planı örneği
- Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri (5 sayfa)
- Yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosu (3 sayfa)
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)
- Rapor konusu taşınmaz için daha önce yapılmış son 3 değerlendirme raporu listesi (1 sayfa)

MASLAK NUROL PLAZA (14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)

(USD)

Operasyonel Varsayımlar
Kiraya Esas Alan (m²) 3.889,83
Aylık Kira Değeri/m² 22,00

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aylık Kira Değeri/m ² için Yıllık Artış Oranı	22,00	22,88	23,80	24,75	25,74	26,77	27,84	28,95	30,11	31,31
Doluluk Oranı	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

Reel Uç Büyüme Oranı 0

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
USD Yıllık Enflasyon Oranı	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Nominal İskonto Oranı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
İskonto Faktörü	1,00	0,95	0,86	0,78	0,71	0,64	0,58	0,52	0,47	0,42

Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergiler/Operasyonel Kar) 0%

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Operasyonel Gelirler	68.461	854.393	888.569	924.112	961.076	999.519	1.039.500	1.081.080	1.124.323	1.169.296
Kira Gelirleri	68.461	854.393	888.569	924.112	961.076	999.519	1.039.500	1.081.080	1.124.323	1.169.296
Operasyonel Kar	68.461	854.393	888.569	924.112	961.076	999.519	1.039.500	1.081.080	1.124.323	1.169.296
Operasyonel Giderler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nakit Ödenen Vergiler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Serbest Nakit Akımı	68.461	854.393	888.569	924.112	961.076	999.519	1.039.500	1.081.080	1.124.323	1.169.296
Uç Değer										16.704.233
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	68.190	808.188	764.105	722.426	683.021	642.850	602.310	564.326	528.738	495.394
Uç Değerin Bugünkü Değeri										7.077.062

27/12/2013 İtibarı ile Toplam Değer (USD) 12.956.610



RAPOR NO: 2013/8229



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
 Zemin No : 24930888
 İl / İlçe : İSTANBUL/ŞİŞLİ
 Kurum Adı : Şişli TM
 Mahalle / Köy Adı : M.AYAZAĞA Mah.
 Mevkii :
 Cilt / Sayfa No : 50 / 4949
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 4064/1
 Yüzölçüm : 6.141,73 m2
 Ana Taş. Nitelik : KARGIR İŞYERİ
 Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 1 / - (Bağ.Böl.No: 27)
 Arsa Pay/Payda : 5/2000
 Bağ.Böl. Nitelik : BÜRO

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI : 03/02/2005 YEY : 1014		03/02/2005 - 1014	--
Beyan	BAKANLAR KURULU NUN 09/07/2007 TARİH VE 2007/124841 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZ:"YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELEİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNEMEYECEKLERİ ALAN OLARAK BELİRLENMİŞTİR."21/02/2008 TARİH VE 714 SAYI		12/02/2008 - 0	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
56705383	NURÖL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış - 12/04/1999 - 2006-	--

S/B/İ Açıklama

İrtifak	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
M: TEK KURUMU LEHİNE 76.30 M2 DE İNTİFAK HAKKI (Başlama Tarihi:03/02/1989 Süre:) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)		03/02/1989 - 268	--
ŞERH	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)	17/07/1996 - 3015	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
 Zemin No : 24930889
 İl / İlçe : İSTANBUL/ŞİŞLİ
 Kurum Adı : Şişli TM
 Mahalle / Köy Adı : M.AYAZAĞA Mah.
 Mevkii :
 Cilt / Sayfa No : 50 / 4950
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 4064/1
 Yüzölçüm : 6.141,73 m2
 Ana Taş. Nitelik : KARGIR İŞYERİ
 Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 1 / - (Bağ.Böl.No: 28)
 Arsa Pay/Payda : 18/2000
 Bağ.Böl. Nitelik : BÜRO

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI : 03/02/2005 YEV : 1014		03/02/2005 - 1014	--
Beyan	BAKANLAR KURULU NUN 09/07/2007 TARİH VE 2007/124841 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZ;"YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNEMEYECEKLERİ ALAN OLARAK BELİRLENMİŞTİR."21/02/2008 TARİH VE 714 SAYI		12/02/2008 - 0	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
56705394	NURUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış - 12/04/1999 - 2006-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
İrtifak	M: TEK KURUMU LEHİNE 76.30 M2 DE İNTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:03/02/1989 Süre: TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)		03/02/1989 - 268	--		
Şerh	KIRA ŞERHİ : 17/07/1996 Y : 3015		17/07/1996 - 3015	--		

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 4064/1
Zemin No	: 24930900	Yüzölçüm	: 6.141,73 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: KARGIR İŞYERİ
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 3 / - (Bağ.Böl.No: 39)
Mahalle / Köy Adı	: M.A.YAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 5/2000
Mevkii		Bağ.Böl. Nitelik	: BÜRO
Cilt / Sayfa No	: 50 / 4961		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI : 03/02/2005 YEV : 1014		03/02/2005 - 1014	--
Beyan	BAKANLAR KURULU NUN 09/07/2007 TARİH VE 2007/124841 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZ;"YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNEMEYECEKLERİ ALAN OLARAK BELİRLENMİŞTİR."21/02/2008 TARİH VE 714 SAYI		12/02/2008 - 0	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No : 56705405
Malik : NURUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Elbirliği No : TAM
Hisse Pay/Payda : TAM
Metrekare :
Edinme Sebebi - Tarih - Yev. : Satış - 12/04/1999 - 2006-
Terkin Sebebi - Tarih - Yev. : - -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	M: TEK KURUMU LEHİNE 76.30 M2 DE İNTİFAK HAKKI (Başlama Tarihi:03/02/1989 Süre:) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)		03/02/1989 - 268	--
Şerh	KIRA ŞERHİ : 17/07/1996 Y : 3015		17/07/1996 - 3015	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 24930901
İl / İlçe : İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı : Şişli TM
Mahalle / Köy Adı : M.A.YAZAĞA Mah.
Mevkii :
Çift. / Sayfa No : 50 / 4962
Kayıt Durum : Aktif
Ada/Parsel : 4064/1
Yüzölçüm : 6.141,73 m2
Ana Taş. Nitelik : KARGIR İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 3 / - (Bağ.Böl.No: 40)
Arsa Pay/Payda : 18/2000
Bağ.Böl. Nitelik : BURO

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI : 03/02/2005 YEV : 1014		03/02/2005 - 1014	--
Beyan	BAKANLAR KURULU NUN 09/07/2007 TARİH VE 2007/124841 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZ;"YABANCI UYUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHIP TİCARET ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNEMEYECEKLERİ ALAN OLARAK BELİRLENMİŞTİR."21/02/2008 TARİH VE 714 SAYI		12/02/2008 - 0	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No : 56705406
Malik : NURUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Elbirliği No : TAM
Hisse Pay/Payda : TAM
Metrekare :
Edinme Sebebi - Tarih - Yev. : Satış - 12/04/1999 - 2006-
Terkin Sebebi - Tarih - Yev. : - -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	M: TEK KURUMU LEHİNE 76.30 M2 DE İNTİFAK HAKKI (Başlama Tarihi:03/02/1989 Süre:) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)		03/02/1989 - 268	--
Şerh	KIRA ŞERHİ : 17/07/1996 Y : 3015		17/07/1996 - 3015	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 24930906
İl / İlçe : İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı : Şişli TM
Mahalle / Köy Adı : M.A.YAZAĞA Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 50 / 4967
Kayıt Durum : Aktif

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI : 03/02/2005 YEV : 1014		03/02/2005 - 1014	--
Beyan	BAKANLAR KURULU NUN 09/07/2007 TARİH VE 2007/124841 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZ,"YABANCI UYUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNİ HAK EDİNEMEYECİLERİ ALAN OLARAK BELİRLENMİŞTİR."21/02/2008 TARİH VE 714 SAYI		12/02/2008 - 0	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
56705411	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış - 12/04/1999 - 2006-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
İrtifak	M: TEK KURUMU LEHİNE 76.30 M2 DE İNTİFAK HAKKI (Başlama Tarihi:03/02/1989 Süre): TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)		03/02/1989 - 268	--		
Şerh	KİRA ŞERHİ : 17/07/1996 Y : 3015		17/07/1996 - 3015	--		

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 24930907
İl / İlçe : İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı : Şişli TM
Mahalle / Köy Adı : M.A.YAZAĞA Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 50 / 4968
Kayıt Durum : Aktif

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI : 03/02/2005 YEV : 1014		03/02/2005 - 1014	--
Beyan	BAKANLAR KURULU NUN 09/07/2007 TARİH VE 2007/124841 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZ;"YABANCI UYUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNEMEYECEKLERİ ALAN OLARAK BELİRLENMİŞTİR."21/02/2008 TARİH VE 714 SAYI		12/02/2008 - 0	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
36705412	NURUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış - 12/04/1999 - 2006-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
İrtifak	M: TEK KURUMU LEHİNE 76.30 M2 DE İNTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:03/02/1989 Süre:) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)		03/02/1989 - 268	--		
Şerh	KIRA ŞERHİ : 17/07/1996 Y : 3015		17/07/1996 - 3015	--		

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 4064/1
Zemin No	: 24930912	Yüzölçüm	: 6.141,73 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: KARGIR İŞYERİ
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 5 / - (Bağ.Böl.No: 51)
Mahalle / Köy Adı	: M.AYAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 6/2000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: BÜRO
Cilt / Sayfa No	: 50 / 4973		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI : 03/02/2005 YEV : 1014		03/02/2005 - 1014	--
Beyan	BAKANLAR KURULU NUN 09/07/2007 TARİH VE 2007/124841 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZ;"YABANCI UYUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNEMEYECEKLERİ ALAN OLARAK BELİRLENMİŞTİR."21/02/2008 TARİH VE 714 SAYI		12/02/2008 - 0	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No : 56705417
 Malik : NURUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Elbirliği No : TAM
 Hisse Pay/Payda : TAM
 Metrekare :
 Edinme Sebebi - Tarih - Yev. : Satış - 12/04/1999 - 2006-
 Terkin Sebebi - Tarih - Yev. : - -

Ş/B/İ Açıklama : M: TEK KURUMU LEHİNE 76.30 M2 DE İNTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:03/02/1989 Süre:) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)
 Tarih - Yevmiye : 03/02/1989 - 268
 Terkin Sebebi - Tarih - Yev. : - -

Şerh : KİRA ŞERHİ : 17/07/1996 Y : 3015
 BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)
 Tarih - Yevmiye : 17/07/1996 - 3015
 Terkin Sebebi - Tarih - Yev. : - -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
 Zemin No : 24930913
 İl / İlçe : İSTANBUL/ŞİŞLİ
 Kurum Adı : Şişli TM
 Mahalle / Köy Adı : M.AYAZAĞA Mah.
 Mevkii :
 Cilt / Sayfa No : 50 / 4974
 Kayıt Durum : Aktif
 Ada/Parsel : 4064/1
 Yüzölçüm : 6.141,73 m2
 Ana Taş. Nitelik : KARGİR İŞYERİ
 Blok/Kat/Giriş - B.B.No : - / 5 / - (Bağ.Böl.No: 52)
 Arsa Pay/Payda : 18/2000
 Bağ.Böl. Nitelik : BÜRO

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/B/İ Açıklama : YÖNETİM PLANI : 03/02/2005 YEV : 1014
 Beyan : BAKANLAR KURULU NUN 09/07/2007 TARİH VE 2007/124841 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZ:"YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHIP TİCARET ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNEMEYECEKLERİ ALAN OLARAK BELİRLENMİŞTİR."21/02/2008 TARİH VE 714 SAYI

Ş/B/İ Açıklama :
 Beyan :
 Tarih - Yevmiye : 03/02/2005 - 1014
 Terkin Sebebi - Tarih - Yev. : - -
 Tarih - Yevmiye : 12/02/2008 - 0
 Terkin Sebebi - Tarih - Yev. : - -

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No : 56705418
 Malik : NURUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Elbirliği No : TAM
 Hisse Pay/Payda : TAM
 Metrekare :
 Edinme Sebebi - Tarih - Yev. : Satış - 12/04/1999 - 2006-
 Terkin Sebebi - Tarih - Yev. : - -

Ş/B/İ Açıklama : M: TEK KURUMU LEHİNE 76.30 M2 DE İNTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:03/02/1989 Süre:) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)
 Tarih - Yevmiye : 03/02/1989 - 268
 Terkin Sebebi - Tarih - Yev. : - -

Şerh : KİRA ŞERHİ : 17/07/1996 Y : 3015
 BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)
 Tarih - Yevmiye : 17/07/1996 - 3015
 Terkin Sebebi - Tarih - Yev. : - -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 24930918
İl / İlçe : İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı : Şişli TM
Mahalle / Köy Adı : M.A.YAZAĞA Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 50 / 4979
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 4064/1
Yüzölçüm : 6.141,73 m2
Ana Taş. Nitelik : KARGIR İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 6 / - (Bağ.Böl.No: 57)
Arsa Pay/Payda : 6/2000
Bağ.Böl. Nitelik : BÜRO

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI : 03/02/2005 YEV : 1014		03/02/2005 - 1014	--
Beyan	BAKANLAR KURULU NUN 09/07/2007 TARİH VE 2007/124841 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZ-"YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLERE SAHİP TİCARİT ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNEMEYECEKLERİ ALAN OLARAK BELİRLENMİŞTİR."21/02/2008 TARİH VE 714 SAYI		12/02/2008 - 0	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
56705423	NURUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış - 12/04/1999 - 2006-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
İrtifak	M: TEK KURUMU LEHİNE 76.30 M2 DE İNTİFAK HAKKI (Başlama Tarihi:03/02/1989 Sıra: TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK))		03/02/1989 - 268	--		
Şerh	KİRA ŞERHİ : 17/07/1996 Y : 3015		17/07/1996 - 3015	--		

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 25631702
İl / İlçe : İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı : Şişli TM
Mahalle / Köy Adı : M.A.YAZAĞA Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 51 / 4980
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 4064/1
Yüzölçüm : 6.141,73 m2
Ana Taş. Nitelik : KARGIR İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 6 / - (Bağ.Böl.No: 58)
Arsa Pay/Payda : 18/2000
Bağ.Böl. Nitelik : BÜRO

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI:03/02/2005 Y:1014			
İrtifak	M:TEK KURUMU LEHİNE 76,30 M2 DE İRTİFAK HAKKI. (Başlama Tarihi:03/02/1989.Bitis Tarihi:03/02/1989 - Sure:-)		03/02/1989 - 268	--
Beyan	BAKANLAR KURULU NUN 09/07/2007 TARİH VE 2007/124841 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZ,"YABANCI UYUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNEMEYECEKLERİ ALAN OLARAK BELİRLENMİŞTİR."21/02/2008 TARİH VE 714 SAYI		12/02/2008 - 0	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
57967317	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Satış - 12/04/1999 - 2006-	--
S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	KİRA ŞERHİ:17/07/1996 Y:3015	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)	17/07/1996 - 3015	--		

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 4064/1
Zemin No	: 25631716	Yüzölçüm	: 6.141,73 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: KARGIR İŞYERİ
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 33)
Mahalle / Köy Adı	: M.AYAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 5/2000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: BÜRO
Cilt / Sayfa No	: 50 / 4955		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI : 03/02/2005 YEV : 1014		03/02/2005 - 1014	--
Beyan	BAKANLAR KURULU NUN 09/07/2007 TARİH VE 2007/124841 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZ,"YABANCI UYUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNEMEYECEKLERİ ALAN OLARAK BELİRLENMİŞTİR."21/02/2008 TARİH VE 714 SAYI		12/02/2008 - 0	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
57967531	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış - 12/04/1999 - 2006-	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	KİRA ŞERHİ : 17/07/1996 Y : 3015	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAS)	17/07/1996 - 3015	--		

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 4064/1
Zemin No	: 25631724	Yüzölçüm	: 6.141,73 m2
İ / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: KARGIR İŞYERİ
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 34)
Mahalle / Köy Adı	: M.AYAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 18/2000
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: BÜRO
Cilt / Sayfa No	: 50 / 4956		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI : 03/02/2005 YEV : 1014		03/02/2005 - 1014	--
Beyan	BAKANLAR KURULU NUN 09/07/2007 TARİH VE 2007/124841 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZ,"YABANCI UYUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLERE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNEMEYECEKLERİ ALAN OLARAK BELİRLENMİŞTİR."21/02/2008 TARİH VE 714 SAYI		12/02/2008 - 0	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
57967539	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış - 12/04/1999 - 2006-	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	KİRA ŞERHİ : 17/07/1996 Y : 3015	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAS)	17/07/1996 - 3015	--		
İrtifak	M. TEK KURUMU LEHİNE 76,30 M2 DE İNTİFAK HAKKI (Başlama Tarih: 31/03/1997 Sme.)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS)	31/03/1997 - 1487	--		

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 25631754
İl / İlçe : İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı : Şişli TM
Mahalle / Köy Adı : M.AYAZAĞA Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 51 / 5039
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 4064/1
Yüzölçüm : 6.141,73 m2
Ana Taş. Nitelik : KARGIR İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 16 / - (Bağ.Böl.No: 117)
Arsa Pay/Payda : 7/2000
Bağ.Böl. Nitelik : BÜRO

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI:03/02/2005 Y:1014			--
İrtifak	M:TEK KURUMU LEHİNE 76,30 M2 DE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:03/02/1989,Bitis Tarih:03/02/1989 - Süre:-)		03/02/1989 - 268	--
Beyan	BAKANLAR KURULU NUN 09/07/2007 TARİH VE 2007/124841 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZ,"YABANCI UYUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNEMEYECEKLERİ ALAN OLARAK BELİRLENMİŞTİR."21/02/2008 TARİH VE 714 SAYI		12/02/2008 - 0	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
57967570	NURUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 13/10/2005 - 12893-	--
S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	KİRA ŞERHİ:17/07/1996 YEV:3015	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)	17/07/1996 - 3015	--		

RAPOR NO: 2013/8229

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 25631755
İl / İlçe : İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı : Şişli TM
Mahalle / Köy Adı : M.AYAZAĞA Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 51 / 5040
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 4064/1
Yüzölçüm : 6.141,73 m2
Ana Taş. Nitelik : KARGIR İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 16 / - (Bağ.Böl.No: 118)
Arsa Pay/Payda : 22/2000
Bağ.Böl. Nitelik : BÜRO

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YONETİM PLANI:03/02/2005 Y:1014			--
İrtifak	M:TEK KURUMU LEHİNE 76,30 M2 DE İRTİFAK HAKKI. (Başlama Tarih:03/02/1989,Bitis Tarih:03/02/1989 - Süre:-)		03/02/1989 - 268	--
Beyan	BAKANLAR KURULU NUN 09/07/2007 TARİH VE 2007/124841 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZ,"YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNEMEYECEKLERİ ALAN OLARAK BELİRLENMİŞTİR."21/02/2008 TARİH VE 714 SAYI		12/02/2008 - 0	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
57967571	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 13/10/2005 - 12893-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	KIRA ŞERHİ:17/07/1996 YEV:3015	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)	17/07/1996 - 3015	--		

Raporlayan: tk28465
Yusuf ZEYNEL
Kaydına Uygundur.
12/20/2013

8229

AOS. 40. SK

4031

AOS. 39. SK

32

AHI EVRAN CADDESİ

T2

41

79

KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Asli yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüshası Mal. ve Gm. Bakanlığınca, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Kurum (il, ilçesi)	Kod	2. Belgenin tarihi	3. Belgenin numarası	4. Belgenin veriliş maksadı	Kod
SİSİLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		1.3.2001	86309	Kısmi İskan	
5. Mahalle, caddesi/sokak, bina no.	6. Yıkılma durumu				
asfaltı	Ayazağa B. Dere SİSİLİ/İST.				
7. Ada No.	8. Parsel No.	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası		
4064	1	30.3.1993	96/8468		
11. Tapu tescil belgesi veren kurum	12. Tapu tescil belgesi tarihi	14. Isınma türü	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Varsa ek ruhsatnamesinin tarihi ve numarası
Sisili Tapu Sicil Müdürlüğü	30.11.2000	Kalorifer		7.4.1993	B.2.2001
13. Tapu tescil belgesi No.	15. Yakıt türü				1-5
4947	Sivi				

YAPI SAHİBİNİN

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

18. Adı soyadı / ünvanı	Kod	22. Adı soyadı / ünvanı	Kod	23. Kurum sicil numarası
Türsen Turzin Servis ve Tic.A.Ş				
19. Bağlı olduğu vergi dairesi	20. Vergi Dairesi sicil numarası	24. Bağlı olduğu vergi dairesi	25. Vergi dairesi sicil numarası	
21. Adresi	26. Adresi			
Atatürk Mota San. Sit. MASLAK				

27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. 1 m ² sinin maliyeti	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu
Tiyatro Salonu		1	1302		8	20	26		74.50	14.233000		11E	B3
Toplam		1	1302										

37. İnşaatin toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)	38. Alt olduğu yıl	39. Yapının arsa değeri	40. Toplam maliyet (arsa dahil)
148.731.366.000TL	2001	-	-

41. İskeletin cinsi	42. İskeletin dolgu maddesi	Kod	43. Yığma yapının cinsi	Kod
B.A.K.	Tuğla			

44. Yapı ile ilgili özellikler

<input type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Hava gazı	<input type="checkbox"/> Doğal gaz	<input checked="" type="checkbox"/> Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu	<input type="checkbox"/> Sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon	<input type="checkbox"/> Fosforik	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör	Yapının ısı yalıtım katsayısı (K ₀₁)
30									

45. Yapı kullanma izni belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama
25.3.1997 tarih, 97/939 sayılı iskana etkin Zemin Katlı (Arsa Katlı) Spor Salonunun Tiyatro Salonuna dönüştürülmesine ait iskanidir.

46. Katlar ve Ağırlık Özellikleri								47. Dairelerinin özellikleri							
Oda sayıları								Daire sayısı							
1	2	3	4	5	6	7	8	Mutfak		Banyo		Hefa (wc)		Parket	
								2		2					
Toplam															
olen															
olmayan															
Toplam															

48. Yapı kullanma izni belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama
 Yapı Ruhsatı ile yapılan özellikler belirtilen yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanımında fen bakımından manzur görüldüğü için 30uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

BİNA MAHALİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih
BAHMET ÜREZİN İskan Şefi	Osman ASLAN Teknik Başkan Yrd.

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

51. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	52. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih
BAHMET ÜREZİN İskan Şefi	Osman ASLAN Teknik Başkan Yrd.



TEBLİĞ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:
MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA
KULLANILACAK 2013 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM
MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ

16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2013 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil belirlenerek aşağıda gösterilmiştir.

<u>YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI</u>	Yapının Birim Maliyeti (BM) TL/m²
<u>I. SINIF YAPILAR</u>	
A GRUBU YAPILAR.....	85,00
. 3 m yüksekliğe kadar kagir ve betonarme istinat ve bahçe duvarları	
. Basit kümes ve basit tarım yapıları	
. Plastik örtülü seralar	
. Mevcut yapılar arası bağlantı-geçiş yolları	
. Baraka veya geçici kullanımı olan küçük yapılar	
. Yardımcı yapılar (Müştemilat)	
. Gölgelekler-çardaklar	
. Üstü kapalı yanları açık teneffüs, oyun gösteri alanları	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR.....	145,00
. Cam örtülü seralar	
. Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları	
. Su depoları	
. İş yeri depoları	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
II. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR.....	235,00
. Kuleler, ayaklı su depoları	
. Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları	
. Kayıkhaneciler	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR.....	320,00
. Pnömatik ve şişirme yapılar	
. Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler	
. Semt sahaları, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve müştemilatları	
. Tarımsal endüstri yapıları (Tek katlı, prefabrik beton ve çelik depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)	
. Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri	
. Jeoloji, botanik ve tema parkları	
. Mezbahalar	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
C GRUBU YAPILAR.....	370,00
. Hangar yapıları (Uçak bakım ve onarım amaçlı)	
. Sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilen prefabrik beton ve çelik yapılar)	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
III. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR.....	490,00
. Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları)	
. Katlı garajlar	
. Hobi ve oyun salonları	
. Ticari bürolar (üç kata kadar-üç kat dahil-asansörsüz ve kalorifersiz)	
. Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler. v.b)	
. Basimevleri, matbaalar	
. Soğuk hava depoları	
. Konutlar (dört kata kadar-dört kat dahil-asansörsüz ve kalorifersiz)	
. Akaryakıt ve gaz istasyonları	
. Kampingler	

- . Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, imalathane, dökümhane)
- . Semt postaneleri
- . Kreş-Gündüz bakımevleri
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR..... 585,00

- . Entegre tarımsal endüstri yapıları
- . İdari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri)
- . Gençlik Merkezleri
- . Belediyeler ve çeşitli amaçlı kamu binaları
- . Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler
- . Temel eğitim okulları
- . Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri
- . Jandarma ve emniyet karakol binaları
- . Sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri, sağlık evleri
- . Ticari bürolar (Kaloriferli veya asansörlü)
- . Halk evleri
- . Pansiyonlar
- . 150 kişiye kadar cezaevleri
- . Fuarlar
- . Sergi salonları
- . Konutlar (asansörlü ve/veya kaloriferli)
- . Marinalar
- . Gece kulübü, diskotekler
- . İtfaiye kurtarma istasyonları
- . Misafirhaneler
- . Büyük çiftlik yapıları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

IV. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR..... 650,00

- . Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)
- . Poliklinikler
- . Liman binaları
- . Ticari Bürolar (Asansörlü ve kaloriferli)
- . 150 kişiyi geçen cezaevleri
- . Kaplıcalar, şifa evleri vb. termal tesisleri
- . İbadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişiye kadar)
- . Entegre sanayi tesisleri
- . Aqua parklar
- . Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stadları bulunan)
- . Yaşlılar huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları
- . Büyük alışveriş merkezleri
- . Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri
- . Apartman tipi konutlar (Yapı yüksekliği 21.50 m.'yi aşan, asansörlü ve/veya kaloriferli)
- . Oteller (1 ve 2 yıldızlı)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR..... 730,00

- . İş merkezleri
- . Araştırma binaları, laboratuvarlar ve sağlık merkezleri
- . Metro istasyonları
- . Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları
- . Büyük postaneler (merkez postaneleri)
- . Otobüs terminalleri
- . Satış ve sergi binaları (showroomlar)
- . Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları)
- . Banka binaları
- . Normal radyo ve televizyon binaları
- . Özelliği olan genel sığınaklar
- . Özellikli müstakil konutlar (villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

C GRUBU YAPILAR..... 840,00

- . Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları
- . Bakanlık binaları
- . Yüksek öğrenim yurtları
- . Arşiv binaları
- . Radyoaktif korumalı depolar
- . Büyük Adliye Sarayları
- . Otel (3 yıldızlı) ve moteller

- . Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri
- . İl tipi hükümet konakları ve büyükşehir belediye binaları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

V. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR..... 1.040,00

- . Radyo-Tv İstasyonları
- . Özelliği olan askeri yapılar ve orduevi
- . Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve 600 m² üzerindeki özel konutlar
- . Borsa binaları
- . Üniversite kampüsleri
- . Yapı yüksekliği 51,50 m'yi aşan yapılar
- . Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market, v.b. bulunan)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR..... 1.270,00

- . Kongre merkezleri
- . Müze, sergi kütüphane kompleksleri
- . Olimpik spor tesisleri-hipodromlar
- . Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları
- . Hastaneler
- . Havaalanları
- . İbadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişinin üzerinde)
- . Oteller (4 yıldızlı)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

C GRUBU YAPILAR..... 1.450,00

- . Üst donanımlı kompleks oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)
- . Büyük radyo ve televizyon binaları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

D GRUBU YAPILAR..... 1.750,00

- . Opera, tiyatro, bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri
- . Restore edilecek yapılar ve tarihi ve eski eser niteliğinde olup, yıkılarak orijinaline uygun olarak yapılan yapılar
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.


Açıklamalar:

1-) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

2-) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, 2013 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2013 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

Tebliğ olunur.

ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI	İsmail KİLİMCİ		
DOĞUM TARİHİ	11 Mayıs 1970		
GÖREV UNVANI	Yönetici Ortak - Sorumlu Değerleme Uzmanı		
MESLEĞİ	İnşaat Mühendisi		
ÖĞRENİM DURUMU	İTÜ İnşaat Mühendisliği Fakültesi - İnşaat Mühendisliği Bölümü / 1991 mezunu İÜ İşletme Fakültesi İnşaat İşletmeciliği İhtisas Programı / 1992 mezunu		
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	400127 – 17.07.2003		
ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR	TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği DUD - Değerleme Uzmanları Derneği LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği TMMOB - İnşaat Mühendisleri Odası		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ			
	Kuruluşun Unvanı	Giriş – Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	15.07.2003 - ...	Genel Müdür
2-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.07.2000 - 16.06.2003	Genel Müdür Yardımcısı
3-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.06.1998 - 01.07.2000	Ekspertiz İşleri Müdürü
4-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	10.03.1998 - 01.06.1998	İstanbul Bölge Şefi
5-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	27.06.1994 - 10.03.1998	Değerleme Elemanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu		Görev Unvanı
Muhelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermek		Sorumlu Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
Yılı	Eğitim Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2009	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2002	4 gün – 16 saat	Gayrimenkul Hukuku – Vergi Mevzuatı – İnşaat Muhasebesi – Değerleme Esasları	DUD –Değerleme Uzmanları Derneği

ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI	Tuna GÜLEROĞLU		
DOĞUM TARİHİ	21 Mayıs 1985		
GÖREV UNVANI	Değerleme Uzmanı		
MESLEĞİ	Harita Mühendisi		
ÖĞRENİM DURUMU	Yıldız Teknik Üniversitesi / İnşaat Fakültesi / Harita Mühendisliği – 2007 Mezunu		
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	402201 – 22.01.2013		
ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR	TDUB - Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ			
	Kuruluşun Unvanı	Giriş – Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	22.01.2013 - ...	Değerleme Uzmanı
2-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	06.04.2011 - 22.01.2013	Değerleme Elemanı
3-	Askerlik Görevi / Erzurum	01.04.2010 – 01.04.2011	Yedek Subay
4-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.03.2009 – 21.03.2010	Değerleme Elemanı
5-	Form Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	08.04.2008 – 09.03.2009	Değerleme Elemanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek	Değerleme Uzmanı	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
Yılı	Eğitim Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
---	---	---	---

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400127

Tarih : 17.07.2003

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

İsmail KİLİMCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslim DEMİRBİLİK
BİRLİK BAŞKANI



Tarih : 22.01.2013

№ : 402/201

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulundan Seri A/III, No. 84 sayılı "Sermaye Piyasasında Mali Yetki Bulunanların Lisansları ve Sicil Hizmetleri Hakkında Tebliğ" kapsamında

Tuna GÜLEROĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


SITKAN KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

AYNI GAYRİMENKUL İÇİN HAZIRLANMIŞ OLAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU

1) 2008 Yılı

Rapor Tarihi : 31 Aralık 2008
Rapor No : 2008/4764
Raporu Hazırlayanlar : İsmail KİLİMCİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nihai Değer (KDV hariç) : 16.450.000,-YTL

2) 2007 Yılı

Rapor Tarihi : 05 Aralık 2007
Rapor No : 2007/3584
Raporu Hazırlayanlar : İsmail KİLİMCİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nihai Değer (KDV hariç) : 15.215.000,-YTL

3) 2006 Yılı

Rapor Tarihi : 15 Aralık 2006
Rapor No : 2006/2726
Raporu Hazırlayanlar : Ercan BİLGEN (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nihai Değer (KDV hariç) : 12.325.000,-YTL