

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi:
28.12.2016

Rapor No:
2016REV854

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

**LEVENT LOFT BAHÇE'DE
3 ADET BAĞIMSIZ
BÖLÜM**

ŞİŞLİ / İSTANBUL

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 28.12.2016 tarihinde 2016REV854 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

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

Sertifika No : FS 509685

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ

Esentepe Mahallesi, Otoçıkmaızı Sokak, No: 4, Levent Loft, 23, 43 ve 76 no'lu bağımsız bölümler, Şişli/İSTANBUL

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Levent Loft Bahçe'de konumlu, konut kullanımlı 3 adet bağımsız bölüm.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazların mülkiyet bilgileri raporun "4.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde ayrıntılı olarak verilmiştir.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parsel 24.06.2006 onay tarihli 1/1.000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında, "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- E: 2.5 dir.
- H: Serbest'tir.

28.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)

5.070.000.-TL
(Beşmilyonyetmişbin.-TürkLirası)

1.443.000.-USD
(Birmilyondörtüyzkırkçüçbin.-AmerikanDoları)

28.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)

5.120.700.-TL
(Beşmilyonyüzyirmibinyediyüz.-
TürkLirası)

1.457.430.-USD
(Birmilyondörtüyzelliyedibindörtüyzotuz.-
AmerikanDoları)

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- KDV oranı %1 kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerleme Yardım Eden
Baran ALPHAN

Ece ÇALIŞKAN VURAL
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405347)

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 402293)

RAPOR NO: 2016REV854

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

*GİZLİDİR

2

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	7
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.9 Şirket Bilgileri	7
1.10 Müşteri Bilgileri	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI	9
2.1 Değerleme Yöntemleri	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	9
2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	9
2.2 Değer Tanımları	10
2.2.1 Pazar Değeri	10
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	10
BÖLÜM 3	12
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	12
3.1 Demografik Veriler	12
3.2 Ekonomik Veriler	13
BÖLÜM 4	16
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	16
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	16
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	16
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi	16
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	18
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	21
BÖLÜM 5	23
GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	23
5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	23
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	25
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	25
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri	29
5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	30
BÖLÜM 6	32
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	32
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	32
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	32
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri	32
6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi	39
6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	39
6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi	39
6.2.3.2 Nakit Akımları Yaklaşımı Analizi	39
6.2.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	40
6.2.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	40
6.2.6 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	40
BÖLÜM 7	42
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	42
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması	42

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	42
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	43
7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
BÖLÜM 8	45
SONUÇ	45
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	45
8.2 Nihai Değer Takdiri	45
BÖLÜM 9	47
EKLER	47

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BÖLÜM 1****RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****1.1 Rapor Tarih ve Numarası**

Bu rapor, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 28.12.2016 tarihinde, 2016REV854 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, aşağıda detayları belirtilen taşınmazların 28.12.2016 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

İli	İstanbul		
İlçesi	Şişli		
Mahallesi	Mecidiyeköy		
Mevkii	-		
Pafta No	304		
Ada No	1947		
Parsel No	90		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kagir Bina		
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m ²)	1.759,63		
Bağımsız Bölüm Niteliği	Konut	Konut	Konut
Bağımsız Bölüm Arsa Payı	184/20000	156/20000	224/20000
Blok No	-	-	-
Bağımsız Bölüm Kat No	5	10	18
Bağımsız Bölüm No	23	43	76
Malik	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
Hisse	Tam		

Konu değerlendirme çalışması; GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkullerin değer tespitinin yapılması amacıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (402293) kontrolünde Değerleme Uzmanı Ece ÇALIŞKAN VURAL (405347) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Baran ALPHAN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 28.11.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.12.2016 değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme raporunu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 20.11.2016 tarihli ve 2686 no'lu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

RAPOR NO: 2016REV854

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

*GİZLİDİR

6

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.11.2016 tarihli talebine istinaden, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

	Rapor-1*	Rapor-2*	Rapor-3***
Rapor Tarihi	21.12.2010	23.12.2014	30.12.2015
Rapor Numarası	2010REV410	2014REV657	2015REV997
Raporu Hazırlayanlar	Hüsniye Boztunç- Adem YOL	Ozan KOLCUOĞLU- Hüsniye BOZTUNÇ	Esra NEŞELİ – Ozan KOLCUOĞLU
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	4.922.000 TL	7.531.000 TL	7.010.000 TL**

*Söz konusu değerlendirme raporları değerlendirme konusu taşınmazların yanı sıra ana taşınmaz üzerinde konumlu 28 ve 51 bağımsız bölüm numaralı taşınmazları da içermektedir.

**Söz konusu rapor değerlendirme konusu taşınmazların yanı sıra ana taşınmaz üzerinde konumlu 51 bağımsız bölüm no'lu taşınmazı da içermektedir.

*** Söz konusu raporun, 24.08.2016 tarihinde aynı rapor no ile revizesi yapılmış olup bu raporun sonuç değeri de 7.010.000 TL (KDV hariç) şeklindedir.

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

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

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

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

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI

BÖLÜM 2**DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI****2.1 Değerleme Yöntemleri**

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Maliyet Oluşumu Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleridir. Ancak işbu değerlendirme çalışmasında "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

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

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

2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

2.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak Pazar Değeri takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları' na göre değer tanımları aşağıdaki gibidir.

2.2.1 Pazar Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

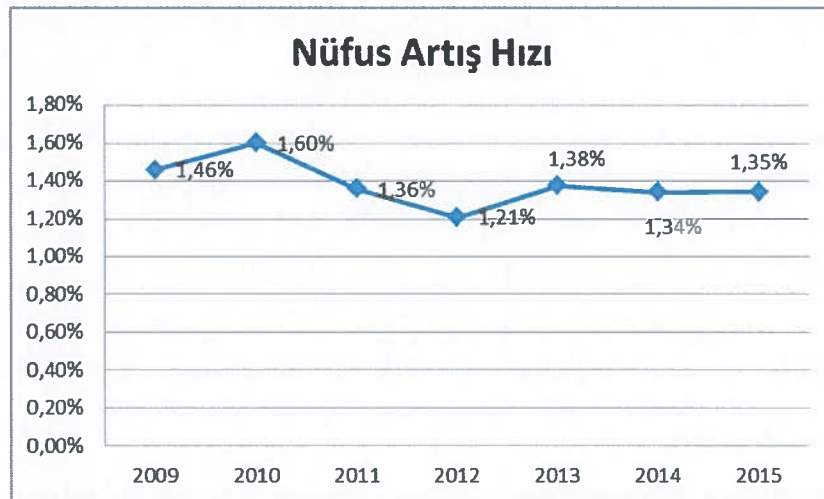
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına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

3.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişidir. 2015 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (39.511.191 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.229.862 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12’ye gerilemiş, 2013 yılında binde 13,7, 2014 yılında binde 13,41, 2015 yılında ise binde 13,45 olmuştur. Aşağıdaki grafikte 2008-2015 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



2015 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,6’sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,6'sı (14. 657.434 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,7 ile (5.270.575 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.168.415 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.842.547 kişi) Bursa, % 2,9 ile (2.288.456 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 78.550'dir.

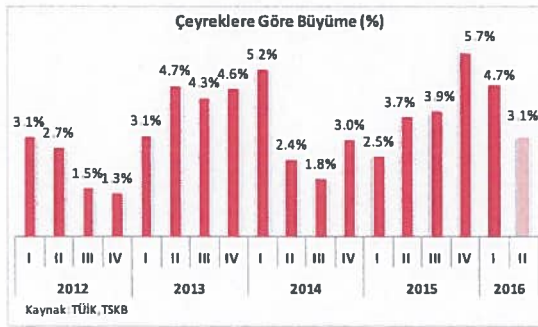
Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortalama yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 30,7 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 olarak (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

İl	Nüfus
İstanbul	14.657.434
Ankara	5.270.575
İzmir	4.168.415
Bursa	2.842.547
Antalya	2.288.456

3.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2016'nın ikinci çeyreğinde %3,1 büyümüştür. Harcamalar tarafında yılın ilk çeyreğinde özel tüketim büyümenin itici gücü olmuş, büyümeye 3,4 puan katkı yapmıştır. Kamu harcamalarının 1,7 puan, stokların 0,2 puanlık pozitif katkılarına karşılık, dış talep 2,1 puan, yatırımlar 0,1 puan büyümeyi düşürücü etki yapmıştır. Üretim tarafında sektörlerin geneline yayılan pozitif bir görünümünden bahsetmek mümkün olmuştur. İnşaat ve enerji sektörlerinin büyümesi ilk çeyreğe göre ivme kazanarak %7 ve %5,2'ye ulaşmış, imalat sanayinin büyümesi ise %5,7'den %3'e gerilemiştir. İkinci çeyrekte mali sektörün büyüme hızı ilk çeyreğe göre hafifçe düşerek %6,5'ten %5,5'e gerilemiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2016 yılı ilk çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'da %0,3 artış olmuştur. Haziran 2016 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,00 trilyon TL'ye (708 milyar ABD doları) ulaşmıştır.



	2012	2013	2014	2015	1Ç16	2Ç16
Tarım	3.1	3.5	-2.1	7.0	2.4	-1.0
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-2.3	2.7	1.6
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	3.8	5.7	3.0
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	4.1	2.6	3.6	5.2
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	1.7	6.5	7.0
Ticaret	0.0	4.9	1.9	2.1	5.5	3.4
Ulaştırma	3.1	3.7	3.1	2.9	3.6	1.1
Mali kuruluşlar	3.2	9.8	7.3	10.0	6.5	5.5
GSYH	2.1	4.2	3.0	4.0	4.7	3.1

Geçen yılı döviz kurlarındaki yükseliş ve gıda fiyatlarındaki katılık nedeniyle %8,81 ile hükümetin %5,5 olan hedefinin oldukça üzerinde tamamlayan yıllık enflasyon, Eylül 2016 sonunda %7,28'e gerilemiştir. Bu düşüşte geçen yıldan gelen kur artışı etkisinin azalması ve gıda fiyatlarındaki sürpriz gerileme etkili olmuştur. Yıllık gıda enflasyonu 2015 sonundaki %10,9 seviyesinden Eylül sonunda %4,2'ye gerilemiştir. Yılın geri kalanında iç talepteki zayıflık nedeniyle gıda ve giyim gibi kalemlerden enflasyonu aşağı yönlü baskılayıcı etki beklerken, uluslararası piyasalarda petrolün yükselişi ve Eylül ayında TL'de izlenen değer kaybının yukarı yönlü riskleri artıracaklarını düşünüyoruz. OVP'de 2016 yılsonu hedefi %7,5 seviyesindedir.

¹ TSKB A.Ş.

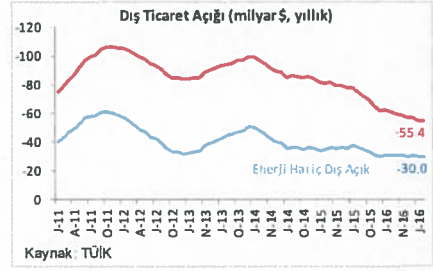
RAPOR NO: 2016REV854

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

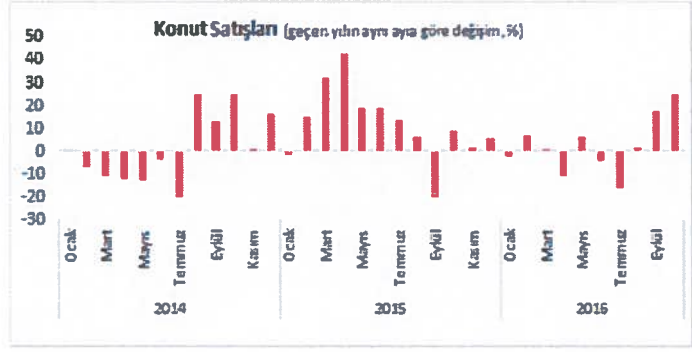
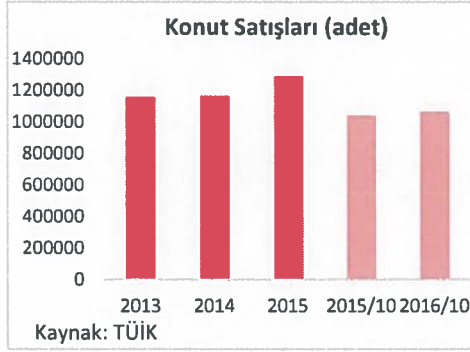
*GİZLİDİR

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

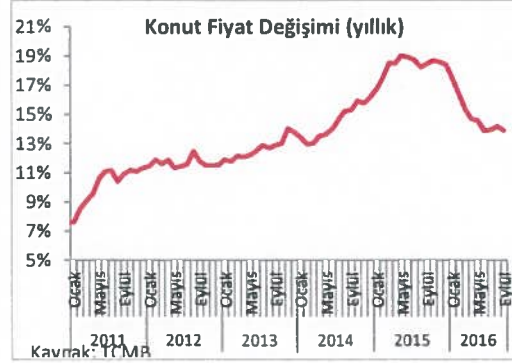
Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk sekiz ayında dış ticaret açığı %17 düşüyle 37,5 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık dış ticaret açığı ise son altı yılın en düşüğü olan 55,4 milyar dolar olmuştur. Öte yandan, 2015 yılında %26 düşüyle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 2016'nın ilk yedi ayında %13 düşüyle 21,7 milyar dolar olmuştur. Eylül sonu itibarıyla TCMB uluslararası rezervleri 2015 sonundaki 110 milyar dolar seviyesinden 118 milyar dolara yükselmiştir.



Konut satışlarında 2016 yılının ilk sekiz ayda yaşanan daralmadan sonra Ekim ayında toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %25 artış göstermiştir. Bu rakam son 19 ayın en hızlı artışına işaret etmektedir. Faizlerdeki yükselişin devam edeceği beklentisi ve konut kredisi faizlerinde indirim kampanyaları kredili konut talebinde artışa neden olmuştur. Bu talebin bir kısmı gelecek dönem talebinin öne çekilmesinden de kaynaklandığı düşünülmektedir. 2015 yılında %10,6 artışla 1,29 milyon olan konut satışları 2016'nın ilk on aylık döneminde %2 artışla 1.066.085 adet olmuştur.



Yabancılara konut satışı ise arka arkaya sekizinci ayda da düşüş göstermiş olup bir önceki yılın aynı ayına göre Ekim ayında %30 düşüyle 14.776 adede gerilerken, toplam satışlar içindeki payı %1,4'tür. Konut fiyatlarının artışında 2016'nın başından beri ivme kaybı söz konusudur. 2015 sonunda yıllık %18,4 olan fiyat artışı Eylül 2016 sonunda %13,9'a gerilemiştir. Konut kredileri Ekim'de haftalık olarak ortalama 724mn Lira artmıştır. 2015 yılındaki ortalama haftalık artış ise 345mn Lira seviyesinde gerçekleşmişti. Kasım ayı itibarıyla konut kredilerinde artışın güçlü bir şekilde sürdüğü gözlemlenmektedir.



BÖLÜM 4

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN
MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

α

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul		
İlçesi	Şişli		
Mahallesi	Mecidiyeköy		
Mevkii	-		
Pafta No	304		
Ada No	1947		
Parsel No	90		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kagir Bina		
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m ²)	1.759,63		
Bağımsız Bölüm Niteliği	Konut	Konut	Konut
Bağımsız Bölüm Arsa Payı	184/20000	156/20000	224/20000
Blok No	-	-	-
Bağımsız Bölüm Kat No	5	10	18
Bağımsız Bölüm No	23	43	76
Malik	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
Hisse	Tam		

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İstanbul ili, Şişli Tapu Müdürlüğü'nde 01.12.2016 tarih, saat 13:15 itibarıyla yapılan incelemelere ve ekte sunulan onaylı takyidat belgelerine* göre;

*** Söz konusu belge için başvuru yapılmış olup evrak beklenmektedir.**

Tüm bağımsız bölümler için müştereken:

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı : 06.06.2008 (06.06.2008 tarih ve 8658 yevmiye no ile)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. (14.01.2009 tarih ve 594 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde:

- Kira Şerhi: 07.12.2007 Y:17197 (9141 No'lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Boğaziçi Elektrik için 99 yıllığı 1 YTL bedelle 99 yıl müddetle Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. (BEDAŞ) Genel Müd. lehine kira şerhi)* (07.12.2007 tarih ve 17197 yevmiye no ile)

Ayrıca taşınmazların beyanlar hanesinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır;

23 No'lu bağımsız bölüm üzerinde;

- Eklenti: 38 no'lu otopak** (06.06.2008 tarih ve 8658 yevmiye no ile)

43 No'lu bağımsız bölüm üzerinde;

- Eklenti: 69 no'lu otopak** (06.06.2008 tarih ve 8658 yevmiye no ile)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

76 No'lu bağımsız bölüm üzerinde;

- Eklenti: 108 no'lu otopark** (06.06.2008 tarih ve 8658 yevmiye no ile)

Değerleme konusu taşınmazların Şişli Tapu Müdürlüğü'nde yapılan kütük incelemelerinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken ;

- Haciz: 31.01.2014 Y:2067 İstanbul 29. İcra Md.'nin 30.01.2014 2010/5501 sy. B:2.132.203,53 TL iken 07.02.2014 tarih ve 2591 yevmiye no ile terkin edilmiştir.

*** Kira şerhi, BEDAŞ'ın rutin uygulaması olup "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin" 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hacimler çerçevesinde ilgili şerhin, taşınmazların devrine ve takdir edilen değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.**

**** Söz konusu otopark şerhleri değerlendirme konusu bağımsız bölümler için otopark alanlarının ayrıldığı ve onların kullanımında olduğunu belirtmek için tapuya kaydedilmiştir. İlgili şerhin söz konusu taşınmazların devrine ve takdir edilen değerine etki etmeyeceği düşünülmektedir.**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 194700
Zemin No	: 29572919	Yüzölçümü	: 1.759,63 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tap. Niteliği	: KARGIR DİNA
Kararın Adı	: Şişli TM	Bölge/Kayıt/Giriş - B.B.No	: - / - / - (Bağ.Böl.No: 23)
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYEKÖY Mah.	Arsa Payı/Payda	: 184/20000
Metrelik	:	Bağ.Böl. Niteliği	: KONUT
Çift / Sayfa No	: 161 / 13477		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönüml Planı: 06/06/2008		06/06/2008 - 8658	
	Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)		14/01/2009 - 591	

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tamam	Tarih / Yevmiye
2398282	Gara	84 NOLU OTOPARK	06/06/2008 - 8658

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elindeki No	Hisse Payı/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
111655443	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		YAM		Satış - İncele - 24/08/2010 - 9534	

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
S/Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	KİRA ŞERHİ - 07/12/2007 Y. 17191 (914) NOLU T.M. YERİ VE KARLO GİÇ'Ş ÇÖZÜMLERİ BOGAZCI ELEKTRİK İÇİN 09 YILLIĞI İ YTL BEDELLE 09 YIL MÜDDETLE BOGAZCI ELEKTRİK DAĞITIM DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) A.Ş. GENEL MÜD. LEHNE KİRA ŞERHİ.		07/12/2007 - 17191			

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 194700
Zemin No	: 29572981	Yüzölçümü	: 1.759,63 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tap. Niteliği	: KARGIR DİNA
Kararın Adı	: Şişli TM	Bölge/Kayıt/Giriş - B.B.No	: - / - / - (Bağ.Böl.No: 43)
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYEKÖY Mah.	Arsa Payı/Payda	: 156/20000
Metrelik	:	Bağ.Böl. Niteliği	: KONUT
Çift / Sayfa No	: 161 / 15867		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönüml Planı: 06/06/2008		06/06/2008 - 8658	
	Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)		14/01/2009 - 591	

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tamam	Tarih / Yevmiye
2398303	Gara	69 NOLU OTOPARK	06/06/2008 - 8658

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elindeki No	Hisse Payı/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
111601345	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		YAM		Satış - İncele - 25/08/2010 - 9534	

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
S/Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	KİRA ŞERHİ - 07/12/2007 Y. 17191 (914) NOLU T.M. YERİ VE KARLO GİÇ'Ş ÇÖZÜMLERİ BOGAZCI ELEKTRİK İÇİN 09 YILLIĞI İ YTL BEDELLE 09 YIL MÜDDETLE BOGAZCI ELEKTRİK DAĞITIM DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) A.Ş. GENEL MÜD. LEHNE KİRA ŞERHİ.		07/12/2007 - 17191			

RAPOR NO: 2016REV854

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

*GİZLİDİR

17

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgbd.com.tr | Ticaret Sicil No: 485935

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

Ankara (Şube): 0312 441 75 22 | İzmir (Şube): 0232 463 12 00 | Adana (Şube): 0322 459 59 80 | Antalya (Şube): 0242 322 20 90

Bursa (Şube): 0224 225 40 30 | Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 | Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitif Malikler İçin Değerli - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Malikliği	Ada/Parcel	: 104790
Zemin No	: 29173074	% Katılım	: 1/799,83 m2
B / Hız	: İSTANBULSİLİ	Ara Tap. Niteliği	: KARGER ÜNCA
Kararın Adı	: ŞİŞLİ TM	Bilgi/Kayıt/Çevre - B.R.No	: - / 11 / - (Bilgi/Bil.No 76)
Makale / Kay. An	: MÜDÜRİYETÇİ MAH.	Ara Pay/Pyda	: 234/20000
Şeyh		Bilgi/Bil. Niteliği	: KONUT
ÇB / Şeyh No	: 161 / 1900		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
Sıra	Açıklama	Malik / Lehber	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
1	Beşer Yürütüm Planı: 06/05/2005		06/06/2008 - 8630	--
2	Beşer AT bu gayrimenkulün malikiyetini kati malikiyetini geçmiştir.		14/01/2009 - 594	--

EKLENTİ BİLGİLERİ				
Sıra	Statüsü No	Tipi	Yerleşim	Tarih / Yevmiye
1	2398138	Garaj	108 NOLU OTOPARK	06/06/2008 - 8630

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sıra	Statüsü No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Pyda	Metrekaresi	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
1	1134433	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Satış - Hisseli - 12/04/2010 - 9130	

Sıra	Açıklama	Malik / Lehber	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
1	KİRA SERHİ: 07/12/2007 Y: 11197 (9/41 NOLU Y.M. YOLU VE KARLI GECİŞ GÜZGAHI BOĞAZIÇI ELEKTRİK KİRA 99 YILLIĞI) YTL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAS) A.Ş. GENEL MÜD. LEHİNE KİRA SERHİ)		07/12/2007 - 17197	--

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken şerhler hanesinde;




- Haciz: İstanbul 29. İcra Müdürlüğü lehine 31.01.2014 Y:2067 İst. 29. İc. Md.'nün 30.01.2014 tarih 2010/5501 sy. B:2.132.203,53 TL haciz, 07.02.2014 Y:2591 tarih ve yevmiye no ile terkin edilmiştir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 01.12.2016 tarihinde yapılan incelemelerde edinilen bilgilere ve rapor ekinde sunulan onaylı imar durum yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parsel, 24.06.2006 onay tarihli 1/1.000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında, "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları;

- E: 2,50'dir.
- H: Serbest'tir.
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam'dır.

T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Proje ve Ruhsat Birimi
Sayı : 2016-22606-R-2083691 - 22553 - 51926
Konu : 1947 ada, 90 parsel hk.

07 Aralık 2016


YAPI KREDİ KORAY GAY. YAT. ORT. A.Ş.
Elit Residence 19 Mayıs Cad, İsmet Öztürk Sok, No:17 D.42
Şişli/İSTANBUL

İLGİ 29.11.2016 tarih ve 2016-22606-R-2083691 sayılı dilekçeniz.

ŞİŞLİ, ESENTEPE Mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 90 parsel sayılı yerin ilgi yazı ile İmar durumu bilgisi talep edilmektedir

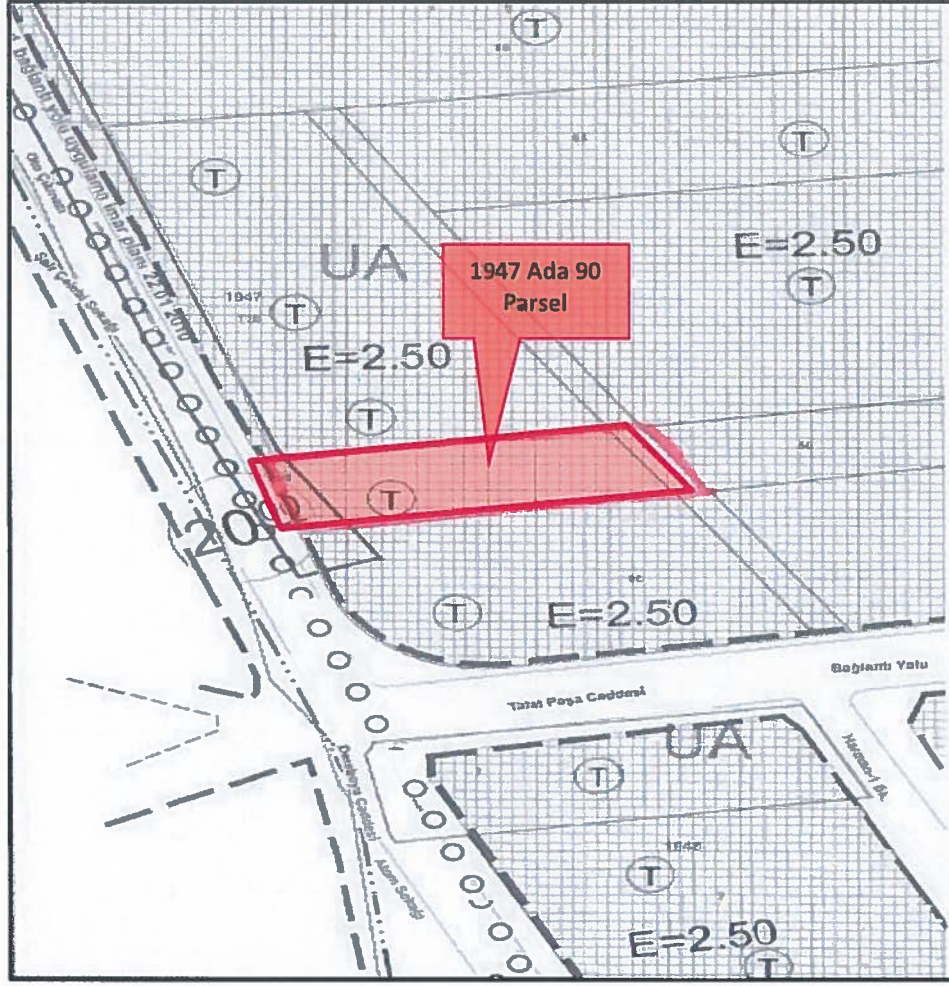
Söz konusu 1947 ada, 90 parsel sayılı yer; 22.01.2010 tasdik tarihli, 1/5000- 1/1000 ölçekli Kağıthane- Sultan Selim - İnönü - Talat Paşa ve Dereboyu Caddesi bağlantı yolu uygulama İmar Planında ve 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında İnşaat emsali E=2.50, H=Serbest ayrık nizam, Ticaret alanında kalmakta olup, son üç yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır. 1/1000 ölçekli plan sureti yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.


Mehrali SEÇME
Başkan Yardımcısı

Eki: - 1/1000 ölçekli plan sureti

Merkez Mah. Darülaceze Cad. No:8 34381 Şişli/İst. Bilgi için Tel: (0212) 708 88 88
e-posta: imarplanlama@sislibelediyesi.com İnternet Adresi: www.sisli.bel.tr



✓ Gayrimenkullere İlişkin Mimari Proje, Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait, 2007 tarih, 2007/5904 R/389482 no'lu 5 bodrum + zemin + asma kat + 21 normal katlı olmak üzere toplamda 28 katlı bina için hazırlanmış kat mülkiyetine esas onaylı proje Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenmiş olup konu proje Şişli Belediyesi imar arşiv dosyasında da bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait, 09.08.2007 tarih, 1/92 no'lu, 82 adet konut, 1 adet ofis olmak üzere 83 adet bağımsız bölüm ve toplam 17.990,5 m² alanlı inşaat için yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait, 04.02.2009 tarihli, 82 adet konut, 1 adet ofis olmak üzere 83 adet bağımsız bölüm ve toplam 17.990,5 m² alanlı inşaat için yeni yapı amaçlı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Özet tablo

Mimari Projeler		
Belge-Tarih	Alan (m ²)	Veriliş Nedeni
2007 tarih ve 2007/5904 R/389482 sayılı, "Onaylı Mimari Proje"	-	Yeni Yapı

Yapı Ruhsatları		
Belge-Tarih	Alan (m ²)	Veriliş Nedeni
09.08.2007 tarih ve 1/92 sayılı, "Yapı Ruhsatı"	17.990,50	Yeni Yapı

Yapı Kullanma İzin Belgeleri		
Belge-Tarih	Alan (m ²)	Veriliş Nedeni
04.02.2009 tarih, bila sayılı, "Yapı Kullanma İzin Belgesi"	17.990,50	Yeni Yapı

✓ Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri:

- Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin içinde yer aldığı ana gayrimenkulün yapı denetimi, Atatürk Bulvarı, Spor C., 3/43 Kartal/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Önder Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

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

Şişli Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre konu taşınmazların son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

BÖLÜM 5

**GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE
GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

BÖLÜM 5**GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ****5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi**

Gayrimenkullerin açık adresi: Esentepe Mahallesi, Otoçıkmaızı Sokak, No: 4, Levent Loft 2 (Bahçe), 23, 43 ve 76 no'lu bağımsız bölümler, Şişli/İSTANBUL.

Taşınmazlara ulaşım için; Beşiktaş ilçe merkezinden Büyükdere Caddesi üzerinde Levent istikametinde devam edilirken, Kanyon Alışveriş Merkezi'ne gelmeden ~500 m önce Talatpaşa Caddesi'ne sapılır. Talatpaşa Caddesi üzerinde yaklaşık 320 m ilerlenerek, sağ taraftaki ilk sokak olan, söz konusu taşınmazların bulunduğu Oto Çıkmaızı'na dönülür. Değerlemeye konu olan taşınmazların bulunduğu Levent Loft 2 (Bahçe) ~50 m sonra sağ kolda yer almaktadır. Değerleme konusu 23 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2 (Bahçe)'nin 5. katında, 43 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2 (Bahçe)'nin 10. katında, 76 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2 (Bahçe)'nin 18. katında yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer aldığı ana gayrimenkul, İstanbul'un MİA aksı olarak bilinen Büyükdere Caddesi'nin ikinci paralelinde konumlanmaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölge İstanbul'un önemli merkezi iş alanlarından biridir ve bölgede ticari amaçla kullanılan çok sayıda rezidans, AVM ve ofis projesi mevcuttur. Taşınmazlar, MİA bölgesindeki en önemli ulaşım akslarından biri olan Büyükdere Caddesi'ne yakın olması nedeni ile yüksek ulaşılabilirliğe sahiptir. Taşınmazların üzerinde konumlandığı Levent Loft Bahçe projesi ise bilinirliği yüksek bir projedir.

Taşınmazların yakın çevresinde; Levent Çarşısı, Özdilek AVM, Kanyon Alışveriş Merkezi, Metrocity Alışveriş Merkezi gibi alışveriş merkezleri İstanbul Sapphire, 1. Levent Plaza, Apa Giz Plaza, Polat Plaza, İş Kuleleri, Sabancı Center, Tekfen Tower, Levent Loft, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, İstanbul Adliyesi, Garanti Bankası binası gibi nitelikli plazalar Wyndham Otel ve Zincirlikuyu Mezarlığı gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde sektörlerinde öncü, bilinirliği yüksek firmalar bulunmaktadır. Bu sebeple bölge ticari potansiyeli, bilinirliği ve reklam kabiliyeti gibi özellikleri bakımından oldukça gelişmiş durumdadır.

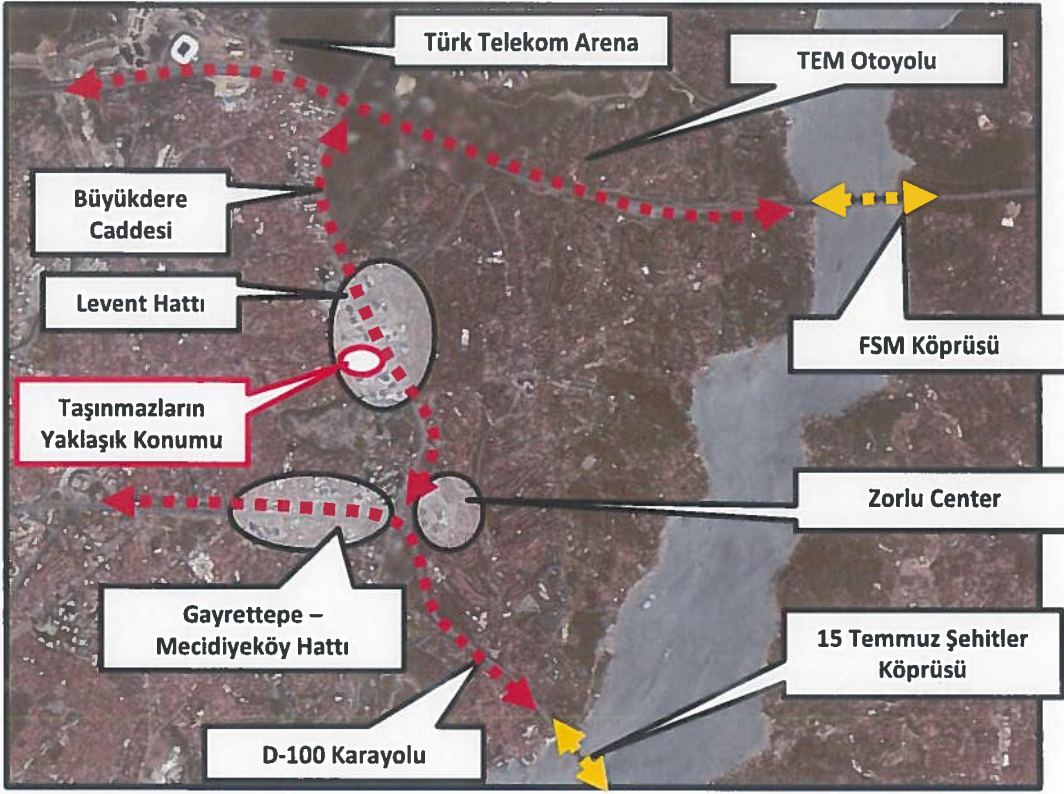
Taşınmazların yakınında yer alan Büyükdere Caddesi üzerinden İstanbul'un çeşitli bölgelerine ulaşım sağlanmaktadır. Söz konusu bölgede 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ile Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ve çevre yollarına ulaşım imkanı vardır.

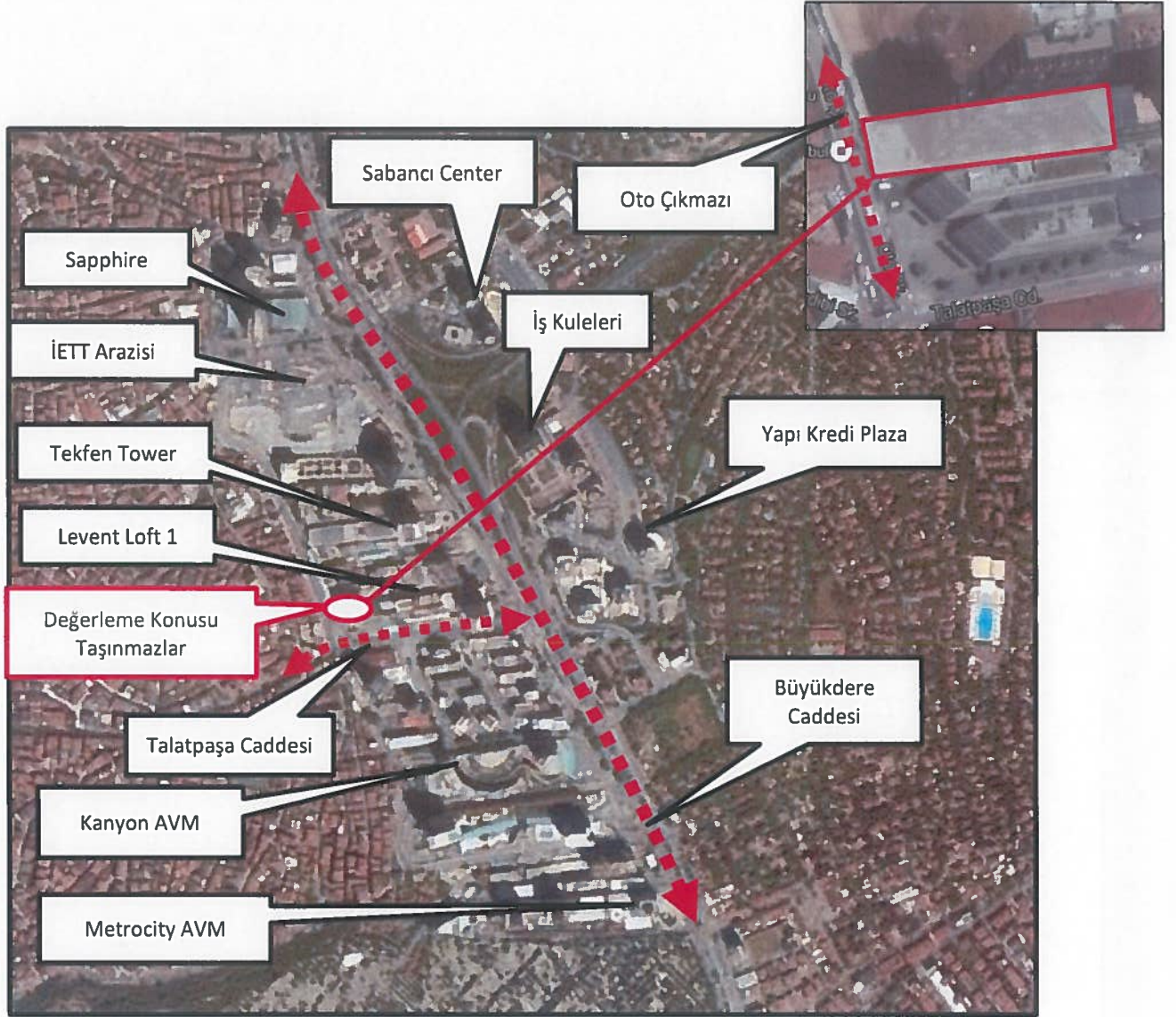
Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu parsel, Levent semtindeki ticari hayatın yoğun olduğu plazalar bölgesinde konumlanmıştır. Karayolu ve raylı sistem ulaşımının kesiştiği bir nokta olan Levent, iş günlerinde günün her saati yoğun araç trafiğinin yaşandığı bir bölgedir. Bölgede yaya trafiği nispeten az olup işe giriş çıkış saatleri ile öğlen aralarında yaya trafiği yaşanmaktadır.

Taşınmazlar toplu taşıma durak ve güzergahlarına yürüme mesafesinde olup özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşımı oldukça kolaydır.

Değerleme konusu ana gayrimenkule giriş Oto Çıkmaızı Sokak cephesinden sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlandığı parsel, düze yakın bir topografyaya ve dikdörtgen bir geometrik şekle sahiptir.




Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Büyükdere Caddesi	~0,1
Levent Metro İstasyonu	~0,4
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	~4,0
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	~5,0

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 90 parsel no'lu, 1.759,63 m² yüz ölçümüne sahip, "Kargir Bina" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, tümü "Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki ve tümü "Konut" vasıflı 23, 43 ve 76 bağımsız bölüm no'lu gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer aldığı Levent Loft projesi toplam 2 bloktan oluşan konut sitesinde, bloklardan birisi Levent Loft 1, diğeri ise değerlendirilmesi yapılan bağımsız bölümlerin bulunduğu Levent Loft 2 (Bahçe) ismini almıştır. Bloklar ayrı parsellerde konumlu olup birbirleriyle birinci bodrum kattan

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bağlantılıdır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu, Levent Loft 2 (Bahçe) Rezidans 90 no'lu parsel üzerinde, Levent Loft 1 ise 56 no'lu parsel üzerinde bulunmaktadır.

Levent Loft 1, Büyükdere Caddesinin yan yolu olan Eski Büyükdere Caddesi'nden giriş alırken, Levent Loft 2 (Bahçe) projesi girişi, Talatpaşa Caddesi irtibatlı Oto Çıkma Sokak'tan yapılmakta olup öz konusu bloğun Büyükdere Caddesi'ne doğrudan cephesi bulunmamaktadır. Levent Loft 2 Bahçe'de 1 adet ofis ve 82 adet konut niteliğinde olmak üzere toplamda 83 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu 23 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2 (Bahçe)'nin 5. katında, 43 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2 (Bahçe)'nin 10. Katında, 76 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2 (Bahçe)'nin 18. katında yer almaktadır.

Söz konusu taşınmazların içerisinde yer aldığı ana bina, 5 bodrum kat + zemin kat + asma kat + 21 normal kat olmak üzere toplam 28 kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu yapının kat bazında kullanım fonksiyonları tablodaki gibidir;

Bulunduğu Kat	Kullanım Fonksiyonları
1., 2., 3., 4. ve 5. Bodrum Kat	Otopark, şoför odaları, depo alanları, kağıt toplama istasyonu, çöp alanı, jeneratör, yükleme ve boşaltma servisi, su depoları
Zemin Kat	4 adet dubleks konut, resepsiyon, güvenlik, ana giriş holü, kat terası
Asma Kat	Zemin katta yer alan konutlara ait piyesler
1., 2., 3., 4., 6., 8., 10., 11., 13., 16., 17. ve 18. Normal Kat	4'er adet konut
5., 7., 12., 14. Normal Kat	5'er adet konut
9. ve 15. Normal Kat	3'er adet konut
19. Normal Kat	4 adet dubleks konut
20. Normal Kat	19. normal katta yer alan dublekslere ait piyesler
21. Normal Kat	1 adet ofis

Değerleme konusu bağımsız bölümlere binanın içindeki asansörler ile ulaşım sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 23 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre; salon, 1 oda, banyo-wc, mutfak nişi hacimlerinden oluşmakta olup 51,8 m² daire alanına sahip iken, mevcut durumda, mekanik hacimlerin ve çıkmaların eklenmesi ile bu alan 86,9 m² 'ye yükselmiştir.

Sosyal alanlar, otopark, depo alanları, kat ortak alanları (asansör, merdiven, koridor gibi) gibi ortak ve özel alanları da ihtiva edecek şekilde, taşınmazın brüt satılabilir alanı 120 m² olarak ifade edilmektedir.

Konu bağımsız bölüm binanın, Oto Çıkma Sokak girişi kısmında, asansör iniş yönüne göre sağda konumlu olup güney ve batı olmak üzere iki cephelidir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 43 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre salon, 1 oda, banyo-wc ve mutfak nişi hacimlerinden oluşmakta olup 35 m² daire alanına sahip iken, mevcut durumda mekanik hacmin ve çıkmaların eklenmesi ile bu alan 72,2 m² 'ye yükselmiştir.

Sosyal alanlar, otopark, depo alanları, kat ortak alanları (asansör, merdiven, koridor gibi) gibi ortak ve özel alanları da ihtiva edecek şekilde, taşınmazın brüt satılabilir alanı 100 m² olarak ifade edilmektedir

Konu bağımsız bölüm binanın, Oto Çıkma Sokak girişi kısmında, asansör iniş yönüne göre sağda konumlu olup kuzey-batı-güney olmak üzere üç cephelidir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 76 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre salon, 1 oda, banyo - wc, mutfak nişi ve 18 m² kat bahçesi hacimlerinden oluşmakta olup toplamda 39,3 m² daire alanına sahip iken mevcut durumda, mekanik hacmin, çıkmaların ve genel koridorun eklenmesi ile daire alanı 86,4 m² 'ye yükselmiştir. Kat bahçesi mevcutta 16,5 m² olarak kullanılmaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sosyal alanlar, otopark, depo alanları, kat ortak alanları (asansör, merdiven, koridor gibi) gibi ortak ve özel alanları da ihtiva edecek şekilde, taşınmazın brüt satılabilir alanı 120 m² + 16,5 m² teras alanı olarak ifade edilmektedir.

Konu bağımsız bölüm binanın, Oto Çıkmazı Sokak girişi kısmında, asansör iniş yönüne göre sağda ve güney cephelidir.

Mevcut durumda, kattaki ortak alanlar, bağımsız bölümlere katılarak dairelerin kullanım alanları arttırılmıştır. Satışa esas brüt alan ise, satış ofisi tarafından kullanılmakta olup taşınmazlara tahsis edilmiş otopark, depo gibi kısımlar yanı sıra, ana gayrimenkule ait sosyal alanlar, resepsiyon gibi bölümlerinden daire payına düşen alanları da içermektedir. Taşınmazlar, satışa esas brüt satılabilir alan üzerinden satış işlemi görmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan, 23 no'lu bağımsız bölüm Kanyon ve Gültepe yönünde; 43 ve 76 no'lu bağımsız bölümler ise Kanyon yönünde konumlanmıştır. Tüm bağımsız bölümler şehir manzaralıdır.

Bağımsız bölümlerin dış kapısı ahşap doğrama olup manyetik kartlıdır. İç mekandaki oda ve salon kapıları bulunmamakla birlikte banyo-wc sürgülü cam doğrama kapılarla ile diğer hacimlerden ayrılmış, salon ve odalar arasında duvar ya da alçıpan kullanılmıştır. Pencere alüminyum doğrama ve cam giydirmedir.

Her bağımsız bölüme, 4 m² büyüklüğünde, 1'er adet depo tahsis edilmiş olup 1'er araçlık kapalı otopark, tapu eklentisinde de belirtilerek verilmiştir.

Sosyal tesislerin bulunduğu yan rezidansta 105 m² ile 215 m² arasında 16 farklı seçenekte daire vardır. Her daire için ayrılmış kapalı otopark ve depo alanı ayrılmıştır.

Sosyal tesis, çok amaçlı kullanıma uygun salon ve toplantı odaları, lounge & bar ve concierge, 24 saat hizmet veren resepsiyon, 700 m²'lik SPA & Fitness ve yazın yarı açılabilen kapalı havuz, güneşlenme terası ve bar, SPA alanı Türk Hamamı, sauna, steam, masaj ve personal training odalarından oluşmaktadır.

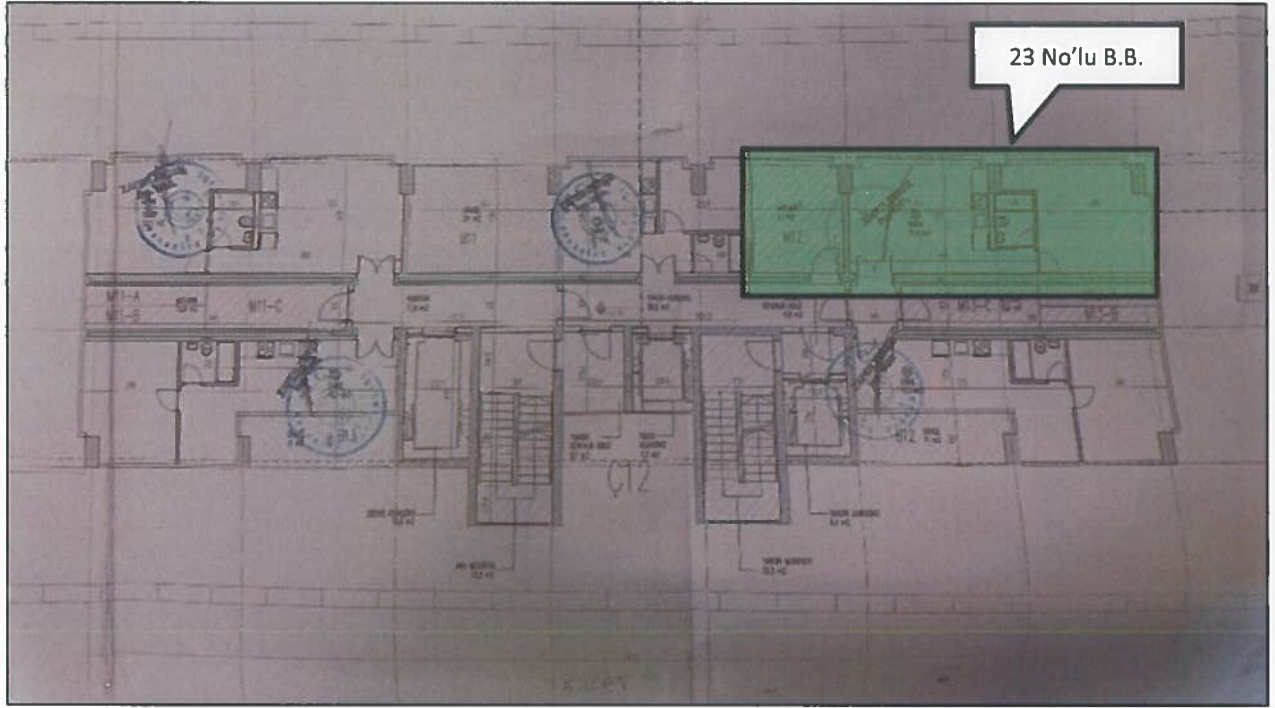
Sosyal alanlar, Levent Loft ve Levent Loft 2 (Bahçe) için ortak olarak kullanılmaktadır. Ayrı ayrı parseller üzerinde olmalarına rağmen, ortak kullanım alanlarına, 1. bodrum kattan kapalı alanlar içerisinde geçiş imkânı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konum, alan ve tipleri aşağıdaki tabloda gibidir.

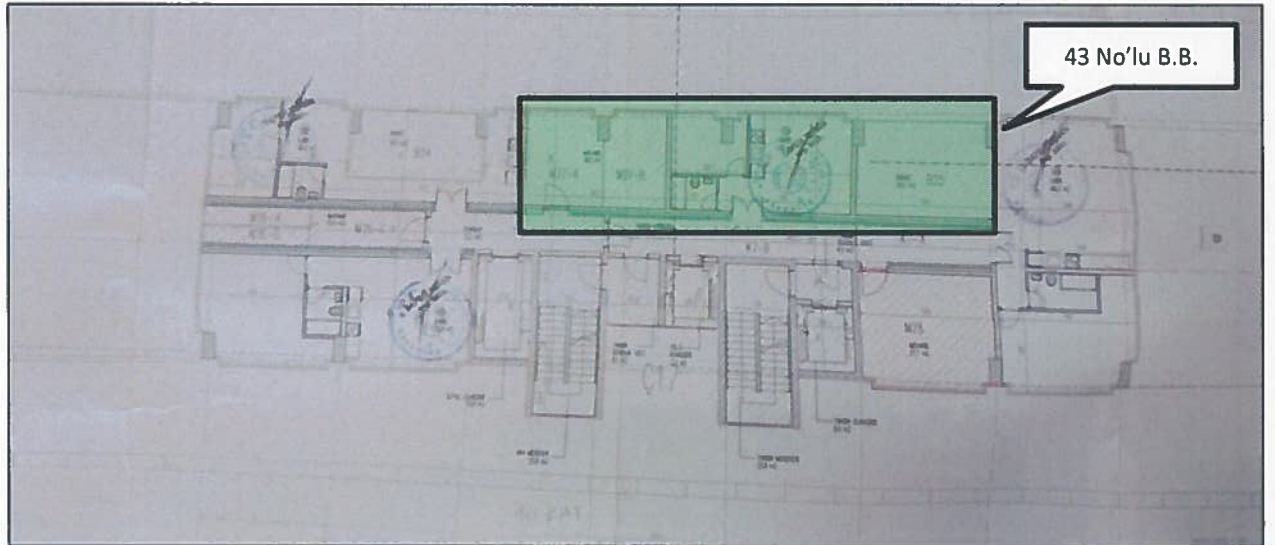
Bağımsız Bölüm No	Kat	Daire Tipi	Mimari Projeye Göre Brüt Alan (m ²)	Mevcut Duruma Göre Brüt Alan (m ²)	Satış Brüt Alanı (m ²) (Ortak Alanlar Dahil)	Teras
23	5	1+1	51,8	86,9 m ²	120 m ²	-
43	10	1+1	35	72,2 m ²	100 m ²	-
76	18	1+1	39,3	86,4 m ²	120 m ²	16,5 m ²

*Levent Loft 2 (Bahçe) Projesi'nde, konutlarının satışları 'Satış Brüt Alan' bölümünde yer alan metrekareler üzerinden yapılmaktadır.

5.Kat Planı – 23 no'lu bağımsız bölüm

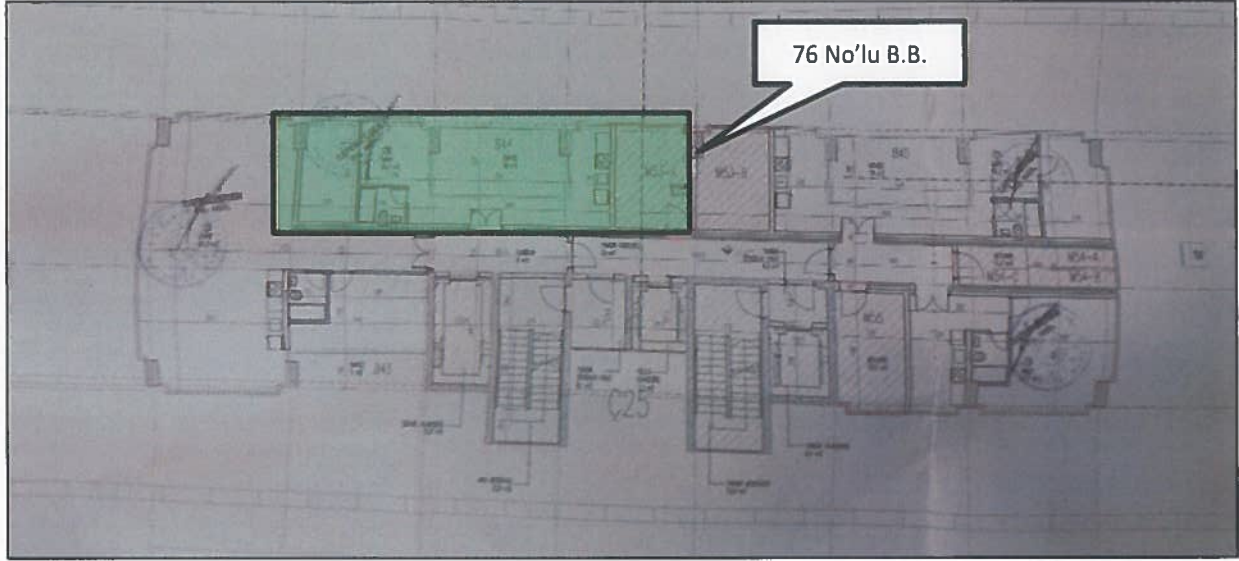


10.Kat Planı – 43 no'lu bağımsız bölüm



α

18.Kat Planı – 76 no'lu bağımsız bölüm



5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Toplam Bina Alanı	17.990,5 (Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre)
Yaşı	~7 (Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre)
İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	28 kat (5 bodrum+zemin+asma+21 normal kat) (Yasal ve mevcut duruma göre)
Dış cephe	Giydirme Cephe
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem, klima sistemi
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Mevcut
Asansör	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Otopark	Mevcut (kapalı otopark alanı)

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Levent Loft 2 (Bahçe)'nin iç mekanlarında nitelikli malzeme ve işçilik kullanılmıştır. Yerinde yapılan gözlem ve incelemelerde binanın iç mekanının oldukça temiz ve bakımlı olduğu görülmüştür. Bloklar genelinde kullanılan malzeme ve işçiliğin nitelikli olduğu tespit edilmiştir.

Bloklarda bağımsız bölümlerin bulunduğu normal katlarda zeminler ortak alanlarda granit, ofis kısımlarında ise yükseltilmiş döşeme üzeri kısmen seramik kısmen halifleks kaplamadır. Duvarlar kısmen plastik boyalı, kısmen mermer kaplamadır. Tavan kısmen metal asma tavan kısmen brüt betondur. Aydınlatmalar ve havalandırmalar asma tavan içinden sağlanmaktadır. Binanın dışı yalıtımlı cam cephe kaplamadır ve alüminyum doğramadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tümünün iç mekan inşaat özellikleri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Kullanım Amacı	Odalar	Islak Zeminler (Banyo ve Wc)	Hol ve Ortak Alanlar
Zemin	Lamine Parke	Seramik	Granit mermer
Duvar	Saten Boya	Fayans	Saten Boya
Tavan	Asmolen Tavan	Plastik Boya	Alçıpan
Aydınlatma	Floresan Armatür	Floresan Armatür	Spot Armatür
Doğrama (Pencere)	PVC	PVC	Alüminyum
Doğrama (Kapı)	Amerikan Panel	Amerikan Panel	Cam, Alüminyum (Dış Kapı)

Değer takdirinde taşınmazların yukarıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Konu bağımsız bölümlerin bulunduğu Levent Loft 2 (Bahçe) Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde, Büyükdere Caddesi'ne yakın konumda yer almaktadır.
- Taşınmazların yakınında yer alan Büyükdere Caddesi üzerinden İstanbul'un çeşitli bölgelerine ulaşım sağlanmaktadır.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgede 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ile Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ve çevre yollarına ulaşım imkanı vardır. Bu sebeple bölge ticari potansiyeli, bilinirliği ve reklam kabiliyeti gibi özellikleri bakımından oldukça gelişmiş durumdadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölge İstanbul'un önemli merkezi iş alanlarından biridir ve bölgede ticari amaçla kullanılan çok sayıda rezidans, AVM ve ofis projesi mevcuttur.
- Konu bağımsız bölümlerin Kanyon, Gültepe manzaraları bulunmaktadır.
- Konu bağımsız bölümlerden 76 no'lu daire teras alanına sahiptir.
- Değerleme konusu ana gayrimenkule giriş Oto Çıkmazı Sokak cephesinde sağlanmaktadır.
- Konu bağımsız bölümlerin bulunduğu taşınmazın çevresinde benzer tarzda rezidanslar yer almaktadır.
- Toplam 2 bloktan oluşan konut sitesinde, bloklardan birisi Levent Loft 1, diğeri ise değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin bulunduğu Levent Loft 2 (Bahçe) ismini almıştır. Bloklar ayrı parsellerde konumlu olup birbirleriyle 1. bodrum kattan bağlantılıdır.

BÖLÜM 6

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 6

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none"> + Konu taşınmazlar, D-100 Karayolu, TEM Otoyolu, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'nin arasında konumlanmış olup oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir. + Taşınmazlar Avrupa Yakası MİA Bölgesi'nin en önemli ulaşım ve ticari aksı olan Büyükdere Caddesi paralelinde yer almaktadır. + Değerleme konusu taşınmazlar konumu itibari ile Maslak - Zincirlikuyu-Beşiktaş-Mecidiyeköy gibi önemli merkezi bölgelerin ortasında konumlu olup bu bölgelere kolay ulaşım imkanına sahiptir. + Taşınmazların bulunduğu Levent Loft 2 (Bahçe), nitelikli ve bilinirliği yüksek bir projedir. + Taşınmazlar toplu taşıma durak ve güzergahlarına oldukça yakın konumdadır. 	<ul style="list-style-type: none"> - Taşınmazların bulunduğu bölgede, sabah ve akşam saatlerinde trafik sorunu yaşanmaktadır. - Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer aldığı ana taşınmazın Büyükdere Caddesi üzerinden görülebilirliği sınırlıdır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Değerleme konusu taşınmazlar ticari yönden aktif ve bilinirliği yüksek yapılar ile nitelikli alışveriş merkezi ve lüks konut projelerinin bulunduğu bir bölgede yer almaktadır. ✓ Taşınmazların bulunduğu bölge mevcut ticari yoğunluğuna rağmen yeni yatırımlar tarafından talep görmeye devam eden bir bölgedir. Bölgede inşaat ve proje aşamasında olan gayrimenkul projeleri bulunmaktadır. ✓ İstanbul'da ofis gelişimi olarak yeni bölgeler gelişmekte olsa da taşınmazların konumlu olduğu MİA aksı en çok tercih edilen bölgelerin başında gelmeye devam edecektir. 	<ul style="list-style-type: none"> * Konu taşınmazların bulunduğu bölgede kiralama ve satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemekte ve satış/kira değerlerinde döviz bazında düşüşler yaşanmaktadır. * Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki çeşitlik, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir. * Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazların değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve direkt kapitalizasyon yöntemleri kullanılmıştır.

6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kiralık Konut Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (USD/ay)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 3. katta konumlu, brüt 120 m ² kapalı alan kullanımını bulunan rezidans 2.100 USD bedelle kiralanmıştır.	Rezidans	Kiralanmış	120	2.100	17,50	52,50*	+Değerleme konusu taşınmazlarla aynı proje içerisinde + Konu taşınmazlarla benzer nitelikte işçilik ve malzeme kullanılarak inşa edilmiştir. -3. katta konumlu olduğundan kat açısından dezavantajlıdır.
2	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 15. katta konumlu, brüt 120 m ² kapalı alan kullanımını bulunan 1+1, rezidans 2.650 USD bedelle kiralıktır.	Rezidans	Kiralık	120	2.650	22,08	77,59	+Değerleme konusu taşınmazlarla aynı proje içerisinde konumludur. +15. katta konumlu olduğundan kat açısından avantajlıdır. + Konu taşınmazlarla benzer nitelikte işçilik ve malzeme kullanılarak inşa edilmiştir.
3	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 18. katta konumlu, brüt 165 m ² kapalı alan kullanımını bulunan 2+1, rezidans 3.500 USD bedelle kiralıktır.	Rezidans	Kiralık	165	3.500	21,21	74,53	+Değerleme konusu taşınmazlarla aynı proje içerisinde konumludur. +18. katta konumlu olduğundan kat açısından avantajlıdır. +Konu taşınmazlarla benzer nitelikte işçilik ve malzeme kullanılarak inşa edilmiştir. -Büyük alan kullanımına sahip olduğundan birim kira fiyatı azalmaktadır.
4	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, plaza'da 5. katta konumlu, brüt 240 m ² kapalı alan kullanımını bulunan rezidans 4.750 USD/ay bedelle kiralıktır.	Rezidans	Kiralık	240	4.750	19,79	69,54	+Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, nitelikli proje içerisinde yer almaktadır. + Konu taşınmazlarla benzer nitelikte işçilik ve malzeme kullanılarak inşa edilmiştir. -Büyük kapalı alan kullanımına sahip olması birim kira bedelini yükseltmektedir.

* Kiralamanın gerçekleştiği dönemdeki kur, 1 USD = 3,00 TL olarak alınmıştır.



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Konut Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Şekli	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazla Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 12. katta yer alan, 1+1, 120 m ² + 16 m ² teras alan kullanımı bulunan rezidans 710.000 USD bedelle 1 yıl önce satılmıştır.	Rezidans	Satılmış	120 + 16 m ² teras alanı	2.130.000	710.000	17.750*	5.916	+Değerleme konusu taşınmazlarla aynı proje içinde yer almaktadır. +Konu taşınmazlarla benzer nitelikte işçilik ve malzeme kullanılarak inşa edilmiştir.
2	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 3. katta konumlu, 1+1, brüt 100 m ² kapalı alan kullanımı bulunan rezidans 580.000 USD bedelle satılmıştır.	Rezidans	Satılık	100	2.032.378	580.000	20.378	5.800	+Konu taşınmazlarla benzer nitelikte işçilik ve malzeme kullanılarak inşa edilmiştir. +Değerleme konusu taşınmazlarla aynı proje içerisinde konumlanmıştır.
3	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 10. katta konumlu, brüt 2+1, 145 m ² kapalı alan kullanımı bulunan rezidans 900.000 USD bedelle satılmıştır.	Rezidans	Satılık	145	3.153.690	900.000	21.807	6.206	+Değerleme konusu taşınmazlarla aynı proje içerisinde, 10. katta konumlanmıştır. +Konu taşınmazlarla benzer nitelikte işçilik ve malzeme kullanılarak inşa edilmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Şekli	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazla Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
4	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 1. katta konumlu, brüt 1+1, 100 m ² kapalı alan kullanımına bulunan rezidans 550.000 USD bedelle satılıktır.	Rezidans	Satılık	100	1.927.255	550.000	19.324	5.500	+Değerleme konusu taşınmazlarla aynı proje içerisinde konumlandır. +Konu taşınmazlarla benzer nitelikte işçilik ve malzeme kullanılarak inşa edilmiştir. -1. katta konumlandır. - Talep edilen birim satış değerinin yüksek olduğu emlakçılardan öğrenilmiştir.
5	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, daha iyi konumda bulunan istanbloom projesi içinde 26. katta yer alan, 2+1, manzaralı, 154 m ² kapalı alan kullanımına bulunan rezidans 950.000 USD bedelle satılıktır.	Rezidans	Satılık	154	3.328.895	950.000	21.674	6.168	+Değerleme konusu taşınmazlara göre daha iyi konumda ve yüksek katta konumlandır. +Konu taşınmazlarla benzer nitelikte işçilik ve malzeme kullanılarak inşa edilmiştir. +Deniz manzarası vardır. -Büyük alan kullanımına sahip olduğundan birim satış fiyatı azalmaktadır.
6	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, daha iyi konumda bulunan istanbloom projesi içinde 11. katta yer alan, 2+1, manzaralı, 160 m ² kapalı alan kullanımına bulunan rezidans 950.000 USD bedelle satılıktır.	Rezidans	Satılık	160	3.328.895	950.000	20.861	5.937	+Değerleme konusu taşınmazlara göre daha iyi konumdadır. +Konu taşınmazlarla benzer nitelikte işçilik ve malzeme kullanılarak inşa edilmiştir. +Deniz manzarası vardır. - Büyük alan kullanımına sahip olduğundan birim satış fiyatı azalmaktadır.

RAPOR NO: 2016REV854

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

*GİZLİDİR

35

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Şekli	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
7	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı plazada 1+1, 4. katta konumlu, brüt 120 m ² kapalı alan kullanımını bulunan rezidans 650.000 USD bedelle satılıktır.	Rezidans	Satılık	120	2.277.665	650.000	19.031	5.416	+Değerleme konusu taşınmazlarla aynı proje içerisinde konumludur. +Konu taşınmazlarla benzer nitelikte işçilik ve malzeme kullularak inşa edilmiştir. +Çift cephelidir. -Kat açısından dezavantajlı konumda olup 4. kattadır.

* Satışın gerçekleştiği dönemdeki kur, 1 USD = 3,00 TL olarak alınmıştır.

RAPOR NO: 2016REV854

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

*GİZLİDİR

36

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Satılık Konut Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlere benzer nitelikte ve yakın büyüklükte kapalı alana sahip ofis satış bedellerinin dolar kuruna göre değişkenlik gösterdiği ve emsal tablosunda belirtilen satış fiyatları ile mevcut piyasa koşullarında işlem görmelerinin zor olduğu düşünülmektedir.

Yapılan emsal araştırmaları, satılmış emsallerin irdelenmesi ve aşağıda yer alan karşılaştırma tablosunun neticesine göre, konu taşınmazların birim satış fiyatlarının 3.650 – 4.750 USD/m² arasında değişebileceği kanaatine varılmıştır.

✓ Kiralık Konut Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlere benzer nitelikte ve yakın büyüklükte kapalı alana sahip konut kiralama bedellerinin dolar kuruna göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir.

Yapılan emsal araştırmaları, kiralanmış emsallerin irdelenmesi ve aşağıda yer alan karşılaştırma tablosunun neticesine göre, konu taşınmazların birim kira fiyatlarının 13 – 17 USD/m²/ay arasında değişebileceği kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede, konu taşınmazlarla benzer nitelikteki konutların satışlarının Dolar birimi üzerinden gerçekleştiği görülmüş olup özellikle son dönemlerde yaşanan kur artışından dolayı Dolar bazında birim satış ve kira değerlerinde düşüş yaşandığı gözlemlenmiştir. Birim değer takdirinde bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller – Satış						
			1	2	3	4	5	6	7
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	5.916	5.800	6.206	5.500	6.168	5.937	5.416	
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-15%	-15%	-10%	-10%	-15%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Lokasyon	0%	0%	0%	0%	-5%	-5%	0%
		Bina Yaşı / Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		Bulunduğu Kat / Manzara	-10%	5%	-15%	10%	-20%	-15%	5%
		Kullanım Alanı	0%	-10%	5%	-10%	5%	5%	0%
Konfor Koşulları		-5%	0%	0%	-5%	0%	0%	-5%	
Düzeltilmiş Birim Değer (USD/m ²)		4.792	4.527	4.684	4.748	4.441	4.442	4.543	

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller – Kira			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay)	17,50	22,08	21,21	19,79	
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	-15%	0%	0%	0%	
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Lokasyon	0%	0%	0%	-10%	
	Bina Yaşı / Kalitesi	0%	0%	0%	0%	
	Bulunduğu Kat / Manzara	5%	-15%	-15%	0%	
	Kullanım Alanı	0%	0%	5%	5%	
	Konfor Koşulları	5%	0%	-5%	0%	
	Düzeltilmiş Birim Değer (USD/m²/ay)	16,36	16,89	16,23	16,92	

27.12.2016 tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5135.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5198.- TL olarak, esas alınmıştır.

* Karşılaştırma tabloları, değerlendirme konusu taşınmazlardan 23 no'lu bağımsız bölüm baz alınarak düzenlenmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken;

- Taşınmazların, çevresinin yapılaşma durumu, görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkulün Sarıyer Büyükdere Caddesi'ne ikinci paralel aksta konumlanması,
- Manzara durumları, konumlu oldukları kat,
- 76 bağımsız bölüm no'lu taşınmazın teras kullanımının bulunması,
- Konumlu oldukları yapının yapı kalitesi, işçiliği ve bilinirliği,
- Bölgenin ulaşım ve altyapı olanaklarının mevcut olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.
- Taşınmazlara değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da gözönünde bulundurulmuştur.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Bina	Kat	Bağımsız Bölüm No	Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (USD/m ²)	Değeri (USD)
Levent Loft 2 (Bahçe)	5. Kat	23	120	3.650	438.000
	10. Kat	43	100	4.350	435.000
	18. Kat	76	120	4.750	570.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ				USD	1.443.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ				TL	5.070.000

27.12.2016 tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5135.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5198.- TL olarak, esas alınmıştır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

* Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, taşınmazlarla benzer nitelikli konutun yer aldığı projedeki ortak alanlar dahil, brüt inşaat alanı üzerinden pazarlanmaktadır. Belirtilen kapalı alan kullanımlarına bina ortak alanları ve teknik hacimler dahildir.

6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet oluşumu yaklaşımı uygulanmamıştır.

6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir Gelir İndirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

- Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Kira Geliri / Gayrimenkulün Satış Değeri

- Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 12. katta yer alan, 120 m² alanlı konut, 710.000 USD fiyat ile satılmış ve sahibi tarafından aylık 2.800 USD' dan kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 2.800 USD / Ay / 710.000 USD = **0,047**

- Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede, 3. katta yer alan 120 m² alanlı konut, 2.100 USD/m²/ay fiyat ile kiralanmıştır ve sahibi tarafından 520.000 USD bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 2.100 USD / Ay / 520.000 USD = **0,045**

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 13-18 USD/ay/m² olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 4,50 olarak kabul edilmiştir.

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

Bina	Kat	Bağımsız Bölüm No	Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (USD)	Yıllık Kira Değeri (USD)	Kapitalizasyon Oranı	Değeri (USD)
Levent Loft 2 (Bahçe)	5. Kat	23	120	13	1.560,00	18.720,00	4,50%	416.000
	10. Kat	43	100	15	1.500,00	18.000,00	4,50%	400.000
	18. Kat	76	120	17	2.040,00	24.480,00	4,50%	544.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ							USD	1.360.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ							TL	4.780.000

27.12.2016 tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5135.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5198.- TL olarak, esas alınmıştır.

RAPOR NO: 2016REV854

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

*GİZLİDİR

39

6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında nakit akımları yöntemi uygulanmamıştır.

6.2.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli ve en iyi kullanımudur.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticaret Alanı" amaçlı kullanımudur.

6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu bağımsız bölümlerin ayrı ayrı bağımsız bölümler bazında değerlerinin tespiti yapılmıştır. Tüm bağımsız bölümlerin mülkiyeti Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ne aittir.

6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

BÖLÜM 7**ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ****7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması**

Söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon yöntemi kullanılarak taşınmazların toplam pazar değer tespiti yapılmıştır.

Yöntem	USD	TL
Emsal Karşılaştırma	1.443.000	5.070.000
Direkt Kapitalizasyon	1.360.000	4.780.000

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen kiralanmış / kiralık emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, taşınmazlara emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan toplam değer olan **5.070.000.-TL (Beşmilyonyetmişbin.-TL), 1.443.000.-USD (Birmilyondörtüyzırküküçbin.-USD)** nihai değer olarak takdir edilmiştir.

7.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş

- ✓ Kira şerhi, BEDAŞ'ın rutin uygulaması olup "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin" 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hacimler çerçevesinde ilgili şerhin, taşınmazların devrine ve takdir edilen değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- ✓ Değerlemesi yapılan taşınmazların mimari projesi Şişli Tapu Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir. Dosyası Şişli Belediyesi'nde incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının; 2007 tarihli Mimari projesi, 09.08.2007 tarih, 1/92 no'lu yapı ruhsatı ve 04.02.2009 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.
- ✓ Konu taşınmazlar, ilgili mevzuat kapsamında inşaatın yasal olarak tamamlandığının nihai sonucu olan yapı kullanma izin belgesi ile birlikte inşaat süreci içerisinde gerekli olan mimari proje ve yapı ruhsatı gibi belgelere sahiptir. Taşınmaz, bu belgelere sahip olmakla birlikte tapuda kat mülkiyeti işlemini gerçekleştirmiş ve yasal sürecini tamamlamıştır. Konu taşınmazın mevcut kullanımı ile kat mülkiyetinde tanımlı kullanımının örtüştüğü tespit edilmiştir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Bilgileri ve Mimari Projesi Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 24.06.2006 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret Alanı" lejanında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 2007 tarihli "Mimari Proje" ve 04.02.2009 tarih, 185 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamışlardır.

KDV Konusu

01.01.2013 tarihli, 28515 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 24.12.2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu kararname eki karara göre;

KDV ORANI			
İşyeri Teslimlerinde;			18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda;			8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda*;	31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda;		1%
	01.01.2013 Tarihinden İtibaren Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda -Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte, Emlak Vergisi Yönünden, Arsa Birim m ² Vergi değeri-;	499 TL' ye kadar ise	1%
		500 - 999 TL arasında ise	8%
		1.000 TL ve üzeri	8%

* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde ve lüks veya birinci sınıf olarak inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 1 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

2

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BÖLÜM 8****SONUÇ****8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı pazar araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak taşınmazların toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

28.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)

5.070.000.-TL
(Beşmilyonyetmişbin.-TürkLirası)

1.443.000.-USD
(Birmilyondörtüyzkırküşbin.-AmerikanDoları)

28.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)

5.120.700.-TL
(Beşmilyonyüzyirmibinyediyüz.-
TürkLirası)

1.457.430.-USD
(Birmilyondörtüyüzelliyedibindörtüyüzotuz.-
AmerikanDoları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %1 kabul edilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden
Baran ALPHAN

Ece ÇALIŞKAN VURAL Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405347)	Ozan KOLCUOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293)
--	--

RAPOR NO: 2016REV854

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

*GİZLİDİR

45

BÖLÜM 9

EKLER

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Onaylı Takyidat Belgeleri
2	Onaylı İmar Durum Belgesi
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları

EK 1: ONAYLI TAKYİDAT BELGELERİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Sistem No	Maliye	İbraz No	İlims Pay/Payda	Metrekaresi
36411953	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAKİ		
Edinme Sebebi - Tarih - Yev.		Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Satış - 06/07/2008 - 0113				
S/M/İ	Açıklama	Mallik / Lehdar	Tarih - Yevmüce	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Sok	BODLAZKI ELEKTRİK DAĞIŞIM KİTAP ŞERHİ 10/07/1999 Y: 5434	BODLAZKI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)	24/06/1998 - 3568	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallikler için Detaylı - ŞBİ var)				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 194790	
Zemin No	: 29572919	Yüzölçümü	: 1.759,63 m2	
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tap. Nitelik	: KARGIR DİNA	
Kurum Adı	: Şişli TM	Block/Kat/Güçy. B.B.No	: /15/- (Bağ. Böl.No: 23)	
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYEKÖY Mah.	Arsa Pay/Payda	: 184/20000	
Mevki		Doğ. Böl. Nitelik	: KONUT	
Çift / Sayfa No	: 101 / 1347			
Kayıt Durum	: Aktif			
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Mallik / Lehdar	Tarih - Yevmüce	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı: 06/06/2008		06/06/2008 - 8618	
Beyan(AT ile gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)			14/01/2009 - 594	
EKLENTİ BİLGİLERİ				
Sistem No	Tip	Tamam	Tarih / Yevmüce	
239R282	Garaj	28 NOLU (OTOPARK)	06/04/2008 - 8618	

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirlik No	Hisse Pay/Payda	Metre/kare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
116250003	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış + Birleşim - 24/01/2018 - 9354	
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	KİRA ŞERHİ: 07/12/2007 Y. 17197 (91-1) NOLU Y.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞİ GÜZERGAHI BOĞAZIÇI ELEKTRİK İÇİN 99 YILLIK 1 YTL BEDELLE 99 YTL MÜDDETLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) A.Ş. GENEL MÜD. LEHİNE KİRA ŞERHİ		07/12/2007 - 11167			

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aklif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Kat Malikiyeti	Ada/Parsel	: 194790			
Zemin No	: 29572981	Yüzölçüm	: 1.739.63 m2			
İli / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tap. No/Kit.	: KARGIR BİNA			
Kararın Adı	: ŞİŞİ TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 10 / - (Bag.Böl.No: 43)			
Malikler / Köy Adı	: MECLİSYERKÖY Mah.	Arsa Pay/Payda	: 156/20000			
Merkezi	:	Bag.Böl. No/Kit.	: KONUT			
Çik / Sayfa No	: 161 / 15867					
Kayıt Durumu	: Akıf					

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTIFAK						
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yükseltilen Plana 06/06/2008		06/06/2008 - 8658			
Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)						
			14/01/2009 - 594			

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2398301	Gerej	89 NOLU OTOPARK	06/06/2008 - 8658




MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirlik No	Hisse Pay/Payda	Metre/kare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
116083343	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış + Birleşim - 20/04/2016 - 9354	
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	KİRA ŞERHİ: 07/12/2007 Y. 17197 (91-1) NOLU Y.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞİ GÜZERGAHI BOĞAZIÇI ELEKTRİK İÇİN 99 YILLIK 1 YTL BEDELLE 99 YTL MÜDDETLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) A.Ş. GENEL MÜD. LEHİNE KİRA ŞERHİ		07/12/2007 - 17167			

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aklif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Kat Malikiyeti	Ada/Parsel	: 194790			
Zemin No	: 29473034	Yüzölçüm	: 1.739.63 m2			
İli / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tap. No/Kit.	: KARGIR BİNA			
Kararın Adı	: ŞİŞİ TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 10 / - (Bag.Böl.No: 76)			
Malikler / Köy Adı	: MECLİSYERKÖY Mah.	Arsa Pay/Payda	: 234/20000			
Merkezi	:	Bag.Böl. No/Kit.	: KONUT			
Çik / Sayfa No	: 161 / 15900					
Kayıt Durumu	: Akıf					

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTIFAK						
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yükseltilen Plana 06/06/2008		06/06/2008 - 8658			
Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)						
			14/01/2009 - 594			

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2398334	Gerej	108 NOLU OTOPARK	06/06/2008 - 8658

EK 2: ONAYLI İMAR DURUM BELGESİ

T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Proje ve Ruhsat Birimi
Sayı : 2016-22606-R-2085691 -22553 -51926
Konu : 1947 ada, 90 parsel hk. 07 Aralık 2016


YAPI KREDİ KORAY GAY. YAT. ORT. A.Ş.
Elit Residence 19 Mayıs Cad, İsmet Özlü Sok, No:17 D.42
Şişli/İSTANBUL

İLGİ 29.11.2016 tarih ve 2016-22606-R-2083691 sayılı dilekçeniz.

ŞİŞLİ, ESENTEPE Mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 90 parsel sayılı yerin ilgili yazı ile İmar durumu bilgisi talep edilmektedir

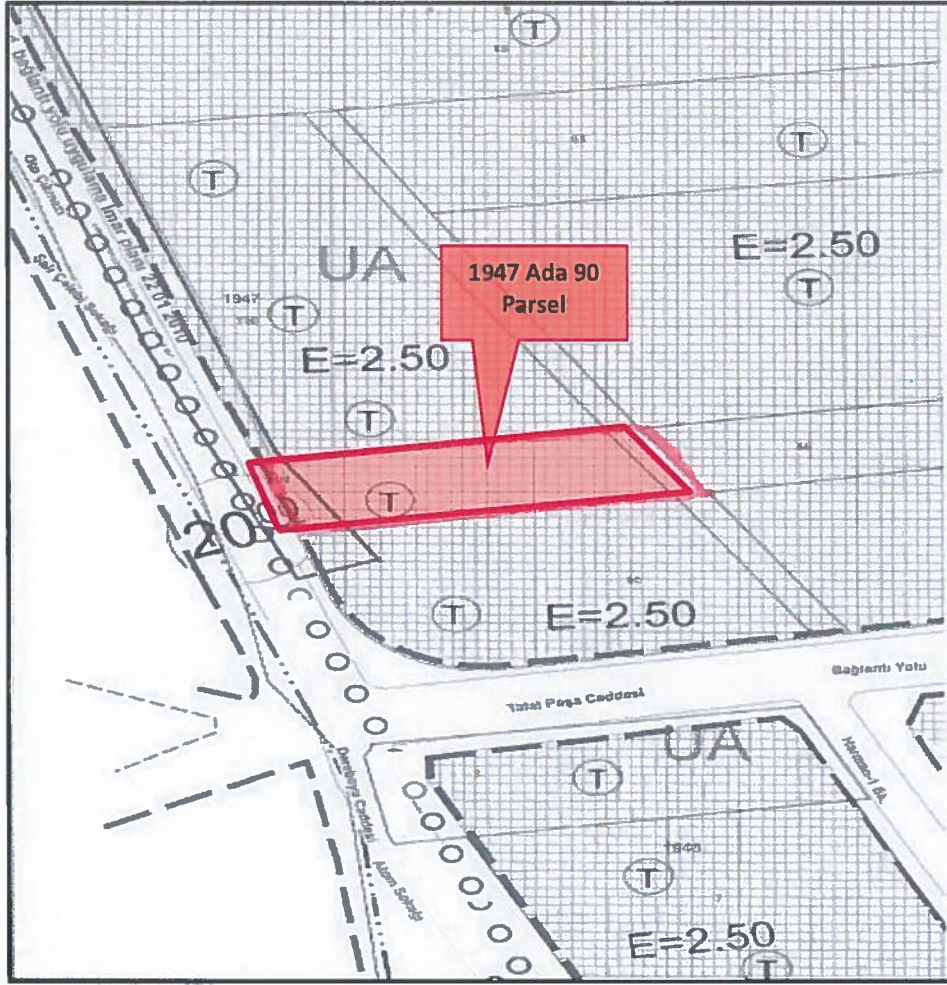
Söz konusu 1947 ada, 90 parsel sayılı yer; 22.01.2010 tasdik tarihli, 1/5000- 1/1000 ölçekli Kağıthane- Sultan Selim - İnönü - Talat Paşa ve Dereboyu Caddesi bağlantı yolu uygulama İmar Planında ve 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında İnşaat emsali E=2.50, H=Serbest ayrıntı nizam, Ticaret alanında kalmakta olup, son üç yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır. 1/1000 ölçekli plan sureti yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.


Mehrali SEÇME
Başkan Yardımcısı

Eki - 1/1000 ölçekli plan sureti

Merkez Mah. Darülaceze Cad. No:8 34381 Şişli/İst. Bilgi için Tel: (0212) 708 88 88
e-posta: imarplanlama@sislibelediyesi.com İnternet Adresi: www.sisli.bel.tr



EK 3: FOTOĞRAFLAR






EK 4: ÖZGEÇMİŞLER

Adı ve Soyadı	Ece ÇALIŞKAN
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 15.06.1989
Mesleği	Harita Mühendisi
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı
Eğitim Durumu	Ümraniye Anadolu Lisesi-İstanbul (2003-2007) , Lise Kocaeli Üniversitesi, Harita Mühendisliği Bölümü (2007-2011) , Lisans
Çalışmalar/Projeler	• Arsa-arazi, konut, ofis vb. gayrimenkul türlerinin analizi ve ekspertiz raporlarının hazırlanması, (TSKB, Ensar İnşaat Mimarlık)
İş Tecrübesi	01.2016 – TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Yönetici Yardımcısı 01.2014 – 01.2016 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 10.2011 – 01.2014 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 09.2011 -10.2011 Ensar İnşaat Mimarlık Planlama San. ve Tic. Ltd. Şti, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Yabancı Dil	İngilizce
Lisans ve Yetkinlikler	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405347)

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

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

EK 5: SPK LİSANSLARI



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulunu

Tarih : 15.02.2016 No : 405347

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


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

Ece ÇALIŞKAN VURAL


Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluru

Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar" Takarımıyla Tebliği uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR