

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



**GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
RAPORU**

**Rapor Tarihi:  
28.12.2016**

**Rapor No:  
2016REV853**

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

**EXTANSA BOMONTI'DE  
9 ADET MESKEN**

**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 2016REV853 rapor numarası ile hazırlanan değerleme 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 bulunmadığı;
- 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**

RAPOR NO: 2016REV853

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

\*GİZLİDİR

2

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.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.****YÖNETİCİ ÖZETİ****GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ**

Cumhuriyet Mahallesi, Gökkuşuğu Sokak, Extensa Bomonti Apartmanı, No:15, Şişli/İSTANBUL

**GAYRİMENKULÜN KULLANIMI**

Extensa Bomonti'de konumlu daire olarak kullanılan 9 adet bağımsız bölüm

**TAPU KAYIT BİLGİLERİ**

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu, 2.799,27 m<sup>2</sup> yü zölçümüne sahip, "Betonarme Apartman" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, tamamı "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki ve tamamı "Mesken" vasıflı 17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75 ve 81 bağımsız bölüm no'lu gayrimenkuller.

**İMAR DURUMU**

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parsel 08.02.2007 onay tarihli 1/1.000 ölçekli "Şişli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı"nda ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Ticaret ve Ticaret+Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Hakkında Plan Değişikliği" planı kapsamında, "Merkezi İş Alanı - 1" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları;

- H: 6 kat (Hmax: 21.50 m'dir.)
- Yapı Nizamı: Blok Nizam'dır.

**28.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)**

**7.910.000-TL**  
(Yedimilyondokuzyüzonbin.-Türk Lirası)

**2.250.000-USD**  
(İkimilyonikiyüzellibin.-Amerikan Doları)

**28.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)**

**7.989.100-TL**  
(Yedimilyondokuzyüzseksendokuzbinüz.- Türk Lirası)

**2.272.500-USD**  
(İkimilyonikiyüzyetmişikibinbesyüz.- Amerikan Doları)

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  
Semih ERCAN

Ece KADIOĞLU  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 403562)

Ozan KOLCUOĞLU  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 402293)

RAPOR NO: 2016REV853

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

\*GİZLİDİR

3

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.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.

## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1</b> .....	<b>7</b>
<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	<b>7</b>
1.1 Rapor Tarih ve Numarası .....	7
1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı .....	7
1.3 Raporu Hazırlayanlar .....	7
1.4 Değerleme Tarihi .....	7
1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası .....	7
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 .....	8
1.9 Şirket Bilgileri .....	8
1.10 Müşteri Bilgileri .....	8
<b>BÖLÜM 2</b> .....	<b>10</b>
<b>DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI</b> .....	<b>10</b>
2.1 Değerleme Yöntemleri .....	10
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	10
2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı .....	10
2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	10
2.2 Değer Tanımları .....	11
2.2.1 Pazar Değeri .....	11
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri .....	11
<b>BÖLÜM 3</b> .....	<b>13</b>
<b>DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER</b> .....	<b>13</b>
3.1 Demografik Veriler .....	13
3.2 Ekonomik Veriler .....	14
<b>BÖLÜM 4</b> .....	<b>17</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b> .....	<b>17</b>
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....	17
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi .....	21
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri .....	21
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 .....	24
<b>BÖLÜM 5</b> .....	<b>26</b>
<b>GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b> .....	<b>26</b>
5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	26
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı .....	27
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri .....	30
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri .....	31
5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	32
<b>BÖLÜM 6</b> .....	<b>34</b>
<b>TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ</b> .....	<b>34</b>
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler .....	34
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri .....	34
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri .....	34
6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi .....	38
6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi .....	38
6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi .....	38
6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi .....	39
6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri .....	39
6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....	39
6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	40
6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları .....	40
<b>BÖLÜM 7</b> .....	<b>42</b>
<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b> .....	<b>42</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması .....	42

RAPOR NO: 2016REV853

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

\*GİZLİDİR

4

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskskd.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.

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
<b>BÖLÜM 8</b> .....	<b>45</b>
<b>SONUÇ</b> .....	<b>45</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	45
8.2 Nihai Değer Takdiri .....	45
<b>BÖLÜM 9</b> .....	<b>47</b>
<b>EKLER</b> .....	<b>47</b>

**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, 2016REV853 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu, 2.799,27 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "Betonarme Apartman" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, tamamı "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki ve tamamı "Mesken" vasıflı 17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75 ve 81 bağımsız bölüm no'lu taşınmazların 28.12.2016 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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 KADIOĞLU (403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Semih ERCAN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.12.2016 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 kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırımı Ortaklığı A.Ş.'nin 01.11.2016 tarihli talebine istinaden, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Rapor Bilgileri	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3*
Rapor Tarihi	31.12.2010 Rev Tarihi: 18.02.2011	23.12.2014	30.12.2015 Rev Tarihi: 24.08.2016
Rapor Numarası	2010REV404	2014REV656	2015REV996
Raporu Hazırlayanlar	Hüsniye Boztunç - Adem YOL	Ozan KOLCUOĞLU - Hüsniye BOZTUNÇ	Esra NEŞELİ - Ozan KOLCUOĞLU
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	5.478.000 TL	7.250.000 TL	7.600.000 TL

\* Söz konusu raporun, 24.08.2016 tarihinde aynı rapor no ile revizesi yapılmış olup bu raporun sonuç değeri de 7.600.000 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**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 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 yöntemi ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon analizi 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 takdiri 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 bilmeseydi 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 değerlendirilir.

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

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.

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

### 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**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 3

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

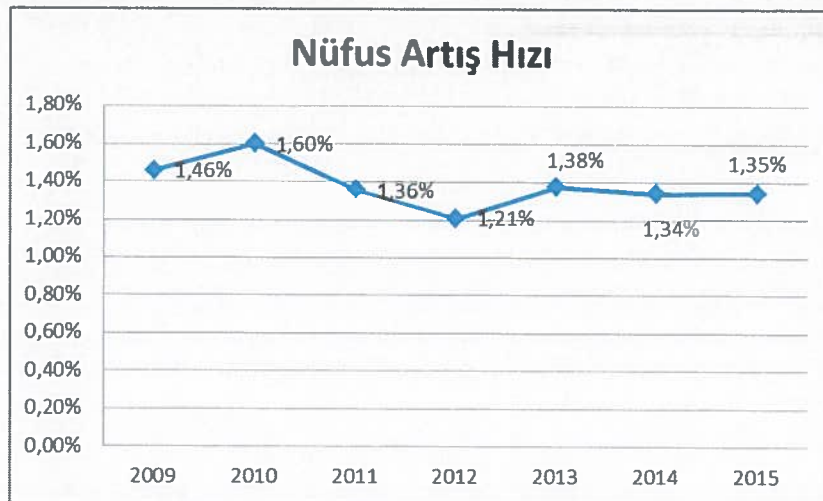
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına 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.



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

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

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.

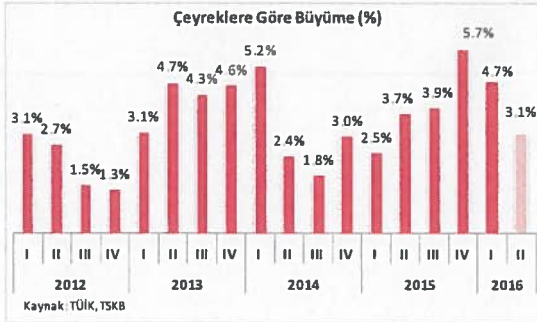
İl	Nüfus
İstanbul	14.657.434
Ankara	5.270.575
İzmir	4.168.415
Bursa	2.842.547
Antalya	2.288.456

Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortanca yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 olmuştur. Ortanca 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) gerçekleşmiştir.

### 3.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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.



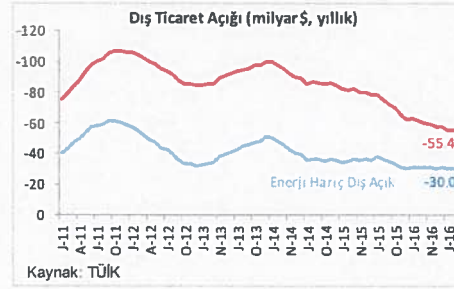
	2012	2013	2014	2015	1Ç16	2Ç16
Tarım	3.1	3.5	-2.1	7.0	2.4	-1.0
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-2.3	2.7	1.6
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	3.8	5.7	3.0
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	4.1	2.6	3.6	5.2
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	1.7	6.5	7.0
Ticaret	0.0	4.9	1.9	2.1	5.5	3.4
Ulaştırma	3.1	3.7	3.1	2.9	3.6	1.1
Mali kuruluşlar	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 artıracağını düşünüyoruz. OVP'de 2016 yılsonu hedefi %7,5 seviyesindedir.

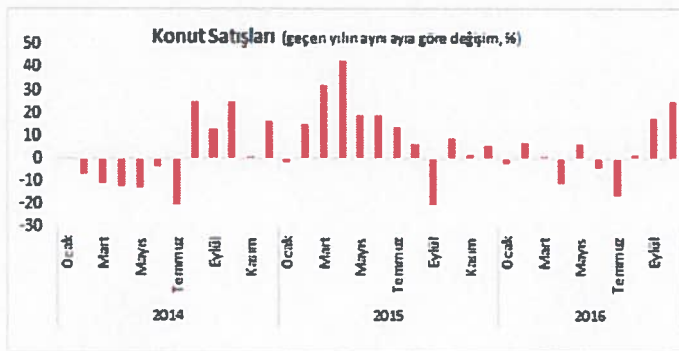
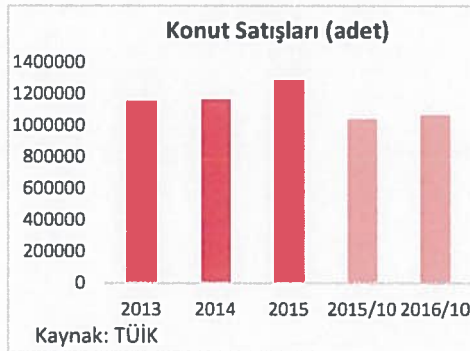
<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

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

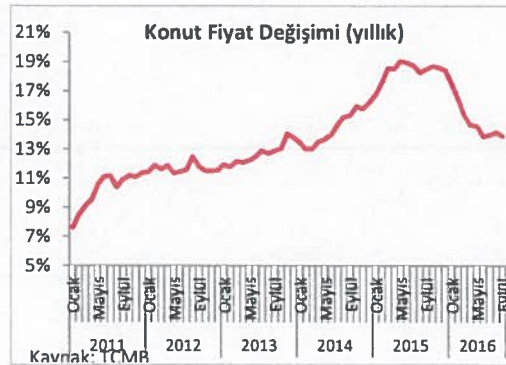
Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk sekiz ayında dış ticaret açığı %17 düşüyle 37,5 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık dış ticaret açığı ise son altı yılın en düşüğü olan 55,4 milyar dolar olmuştur. Öte yandan, 2015 yılında %26 düşüyle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 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**



**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		
Köyü	:	-		
Mahallesi	:	Cumhuriyet		
Sokağı	:	-		
Mevkii	:	-		
Pafta No	:	144		
Ada No	:	980		
Parsel No	:	9		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	:	Betonarme Apartman		
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	:	2.799,27 m <sup>2</sup>		
Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Malik-Hisse
1	17	11/1250	Mesken	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – (Tam)
2	34	11/1250	Mesken	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – (Tam)
2	35	9/1250	Mesken	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – (Tam)
2	39	9/1250	Mesken	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – (Tam)
2	42	12/1250	Mesken	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – (Tam)
3	56	9/1250	Mesken	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – (Tam)
4	69	9/1250	Mesken	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – (Tam)
4	75	9/1250	Mesken	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – (Tam)
4	81	12/1250	Mesken	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – (Tam)

**4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri**

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

İstanbul ili, Şişli Tapu Müdürlüğü'nde 22.12.2016 tarih, saat 11:40 itibarıyla yapılan incelemelere ve ekte sunulan onaylı takyidat belgesine göre;

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**TAŞINMAZ ALIŞTIRMA KAYDI (Akrif Mülkler İçin Değeri - SH) sayı:**

Ziraat No	242100000	Alınan Para	287.5
Ziraat No	000000000	Verilen Para	7.000.000
İkili No	000000000000000000	Alınan Kuruş	1.000.000.000.000.000
İkili No	000000000	Sonradan Alınan Kuruş	1.000.000.000.000.000
Mülkiyet Durumu	Yükseklikli Mülkiyet	Alınan Kuruş	0
Noter	000000000	Alınan Kuruş	0
Çiğirde No	000000000	Alınan Kuruş	0
Noter	000000000	Alınan Kuruş	0

**TAŞINMAZ ŞEHİR/REVİZYON İZLEME**

Şehir	Ankara	İzleme No	1000000000000000000	İzleme Tarihi	21.12.2016
Revizyon	000000000	İzleme No	1000000000000000000	İzleme Tarihi	21.12.2016

**ŞEHİR İZLEME BİLGİLERİ**

Şehir No	1000000000000000000	İzleme No	1000000000000000000	İzleme Tarihi	21.12.2016
Revizyon	000000000	İzleme No	1000000000000000000	İzleme Tarihi	21.12.2016

**TAŞINMAZ ALIŞTIRMA KAYDI (Akrif Mülkler İçin Değeri - SH) sayı:**

Ziraat No	242100000	Alınan Para	287.5
Ziraat No	000000000	Verilen Para	7.000.000
İkili No	000000000000000000	Alınan Kuruş	1.000.000.000.000.000
İkili No	000000000	Sonradan Alınan Kuruş	1.000.000.000.000.000
Mülkiyet Durumu	Yükseklikli Mülkiyet	Alınan Kuruş	0
Noter	000000000	Alınan Kuruş	0
Çiğirde No	000000000	Alınan Kuruş	0
Noter	000000000	Alınan Kuruş	0

**TAŞINMAZ ŞEHİR/REVİZYON İZLEME**

Şehir	Ankara	İzleme No	1000000000000000000	İzleme Tarihi	21.12.2016
Revizyon	000000000	İzleme No	1000000000000000000	İzleme Tarihi	21.12.2016

**ŞEHİR İZLEME BİLGİLERİ**

Şehir No	1000000000000000000	İzleme No	1000000000000000000	İzleme Tarihi	21.12.2016
Revizyon	000000000	İzleme No	1000000000000000000	İzleme Tarihi	21.12.2016

✓

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

TASINMAZ AIT TAPU KAYIT (S/1) Mülkiyet İşlemleri - (S/1) sayılı			
Arzın Türü	Gayrimenkul	Yapı İşleri	1993
Arzın No	432000	İşin No	2 2001/1
B. İşlemleri	1 0000000000	Arz İşlemleri	1 0000000000000000
Yapı İşlemleri	1 000 000	Yapı İşlemleri	1 0000000000000000
Mülkiyet İşlemleri	1 0000000000000000	Mülkiyet İşlemleri	1 000 000 000 000
Mülkiyet	1	Arz İşlemleri	1 000000
Arz İşlemleri	1 000 000	Arz İşlemleri	1 000000
Arz İşlemleri	1 000		

TASINMAZ SERTİFİKASYON / İZİNLER			
S/1 No	432000	Mülkiyet İşlemleri	1 000 000 000 000
Arz İşlemleri	1 000 000 000 000	Arz İşlemleri	1 000 000 000 000
Arz İşlemleri	1 000 000 000 000	Arz İşlemleri	1 000 000 000 000

TASINMAZ AIT TAPU KAYIT (S/1) Mülkiyet İşlemleri - (S/1) sayılı			
Arzın Türü	Gayrimenkul	Yapı İşleri	1993
Arzın No	432000	İşin No	2 2001/1
B. İşlemleri	1 0000000000	Arz İşlemleri	1 0000000000000000
Yapı İşlemleri	1 000 000	Yapı İşlemleri	1 0000000000000000
Mülkiyet İşlemleri	1 0000000000000000	Mülkiyet İşlemleri	1 000 000 000 000
Mülkiyet	1	Arz İşlemleri	1 000000
Arz İşlemleri	1 000 000	Arz İşlemleri	1 000000
Arz İşlemleri	1 000		

TASINMAZ SERTİFİKASYON / İZİNLER			
S/1 No	432000	Mülkiyet İşlemleri	1 000 000 000 000
Arz İşlemleri	1 000 000 000 000	Arz İşlemleri	1 000 000 000 000
Arz İşlemleri	1 000 000 000 000	Arz İşlemleri	1 000 000 000 000

TASINMAZ AIT TAPU KAYIT (S/1) Mülkiyet İşlemleri - (S/1) sayılı			
Arzın Türü	Gayrimenkul	Yapı İşleri	1993
Arzın No	432000	İşin No	2 2001/1
B. İşlemleri	1 0000000000	Arz İşlemleri	1 0000000000000000
Yapı İşlemleri	1 000 000	Yapı İşlemleri	1 0000000000000000
Mülkiyet İşlemleri	1 0000000000000000	Mülkiyet İşlemleri	1 000 000 000 000
Mülkiyet	1	Arz İşlemleri	1 000000
Arz İşlemleri	1 000 000	Arz İşlemleri	1 000000
Arz İşlemleri	1 000		

TASINMAZ SERTİFİKASYON / İZİNLER			
S/1 No	432000	Mülkiyet İşlemleri	1 000 000 000 000
Arz İşlemleri	1 000 000 000 000	Arz İşlemleri	1 000 000 000 000
Arz İşlemleri	1 000 000 000 000	Arz İşlemleri	1 000 000 000 000

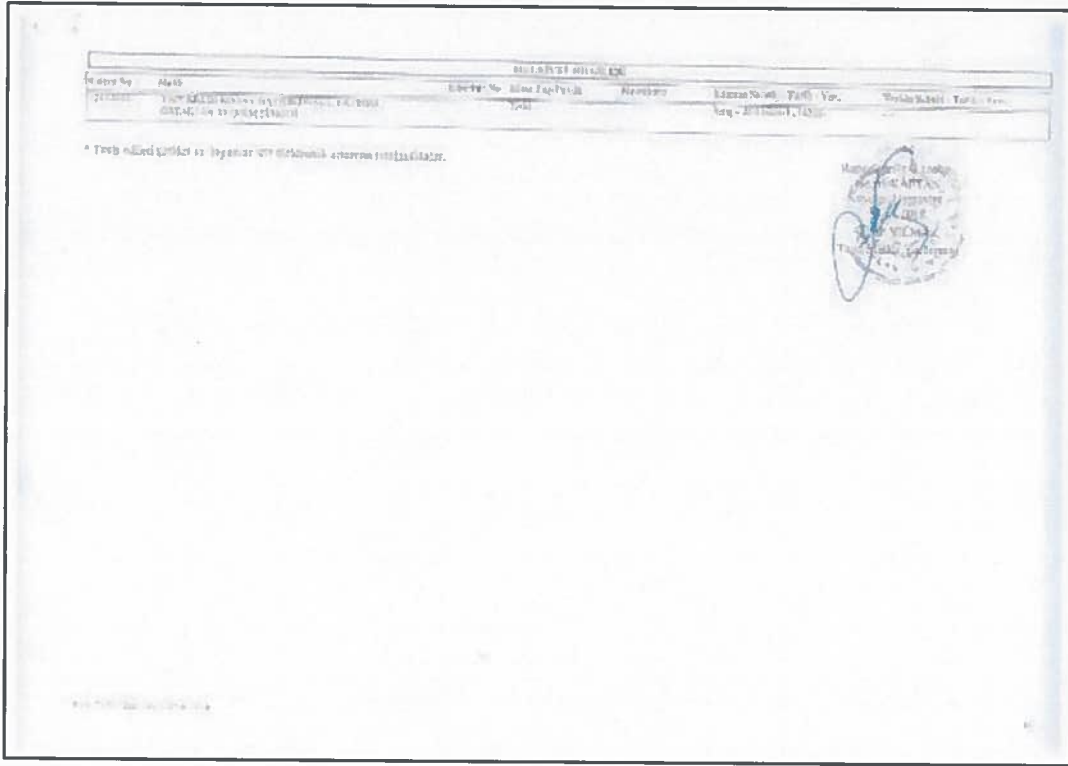
TASINMAZ AIT TAPU KAYIT (S/1) Mülkiyet İşlemleri - (S/1) sayılı			
Arzın Türü	Gayrimenkul	Yapı İşleri	1993
Arzın No	432000	İşin No	2 2001/1
B. İşlemleri	1 0000000000	Arz İşlemleri	1 0000000000000000
Yapı İşlemleri	1 000 000	Yapı İşlemleri	1 0000000000000000
Mülkiyet İşlemleri	1 0000000000000000	Mülkiyet İşlemleri	1 000 000 000 000
Mülkiyet	1	Arz İşlemleri	1 000000
Arz İşlemleri	1 000 000	Arz İşlemleri	1 000000
Arz İşlemleri	1 000		

TASINMAZ SERTİFİKASYON / İZİNLER			
S/1 No	432000	Mülkiyet İşlemleri	1 000 000 000 000
Arz İşlemleri	1 000 000 000 000	Arz İşlemleri	1 000 000 000 000
Arz İşlemleri	1 000 000 000 000	Arz İşlemleri	1 000 000 000 000

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

TASINIMAT SÖZÜMÜ / BEYAN / BEYAN			
SÖZÜM No	Adres	Malik Adı	Yapı Türü
2016	Yenişehir Mah. 111. Sokak	Yenişehir Mah. 111. Sokak	Yenişehir Mah. 111. Sokak
SÖZÜM NO: 2016/111			
TASINIMATA AİT TAPU KAYITLARI / MÜHÜRLEME BİLGİLERİ - 2016/111			
Tapu No	Adres	Malik Adı	Yapı Türü
2016/111	Yenişehir Mah. 111. Sokak	Yenişehir Mah. 111. Sokak	Yenişehir Mah. 111. Sokak
SÖZÜM NO: 2016/111			
TASINIMAT SÖZÜMÜ / BEYAN / BEYAN			
SÖZÜM No	Adres	Malik Adı	Yapı Türü
2016	Yenişehir Mah. 111. Sokak	Yenişehir Mah. 111. Sokak	Yenişehir Mah. 111. Sokak
SÖZÜM NO: 2016/111			
SÖZÜM NO: 2016/111			
Tapu No	Adres	Malik Adı	Yapı Türü
2016/111	Yenişehir Mah. 111. Sokak	Yenişehir Mah. 111. Sokak	Yenişehir Mah. 111. Sokak
SÖZÜM NO: 2016/111			

TASINIMATA AİT TAPU KAYITLARI / MÜHÜRLEME BİLGİLERİ - 2016/111			
Tapu No	Adres	Malik Adı	Yapı Türü
2016/111	Yenişehir Mah. 111. Sokak	Yenişehir Mah. 111. Sokak	Yenişehir Mah. 111. Sokak
SÖZÜM NO: 2016/111			
TASINIMAT SÖZÜMÜ / BEYAN / BEYAN			
SÖZÜM No	Adres	Malik Adı	Yapı Türü
2016	Yenişehir Mah. 111. Sokak	Yenişehir Mah. 111. Sokak	Yenişehir Mah. 111. Sokak
SÖZÜM NO: 2016/111			
SÖZÜM NO: 2016/111			
Tapu No	Adres	Malik Adı	Yapı Türü
2016/111	Yenişehir Mah. 111. Sokak	Yenişehir Mah. 111. Sokak	Yenişehir Mah. 111. Sokak
SÖZÜM NO: 2016/111			

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****Tüm bağımsız bölümler için müştereken:****Beyanlar Hanesinde:**

- Yönetim Planı :11.11.2010 (11.11.2010 tarih ve 13938 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (20.12.2011 tarih ve 20525 yevmiye no ile)

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

İstanbul ili, Şişli Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

**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 22.12.2016 tarihinde yapılan incelemelerde edinilen bilgilere ve rapor ekinde sunulan 15.12.2016 tarihli onaylı imar yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parsel, 08.02.2007 onay tarihli 1/1.000 ölçekli "Şişli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı"nda ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Ticaret ve Ticaret+Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Hakkında Plan Değişikliği" planı kapsamında, "Merkezi İş Alanı - 1" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları;

RAPOR NO: 2016REV853

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

\*GİZLİDİR

21

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.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.**

- H: 6 kat (Hmax: 21.50 m'dir.)
- Yapı Nizamı: Blok Nizam'dır.



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

15 Aralık 2016


Proje ve Ruhsat Birimi  
Sayı : 2016/22603-R-2085695  
Konu : İmar Durumu hk.

**YAPI KREDİ KORAY**  
**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Etil Residence 19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sokak NO: 17  
Kat: 17 Daire 42 Şişli/İstanbul

İLCİ : 29.11.2016 tarih ve 2016/22603-R-2085695 sayılı dilekçe.

Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 9 parsel sayılı yer, 08.02.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere -Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri hakkında Tazil Planında H=6 kat (Hmax=21.50m.) irtifada M1A 1 (Merkezi İş Alanlarında) ticaret sahasında kalmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

  
Mehralı SEÇME  
Başkan Yardımcısı

---

Merkez Mh. Darülaceze Cad. No:6 34381 Şişli/İst. Bilgi için Tel: (0212) 708 40 88  
e-posta: Bfinternet Adresi: www.sislibelediyesi.com

RAPOR NO: 2016REV853

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

\*GİZLİDİR

22

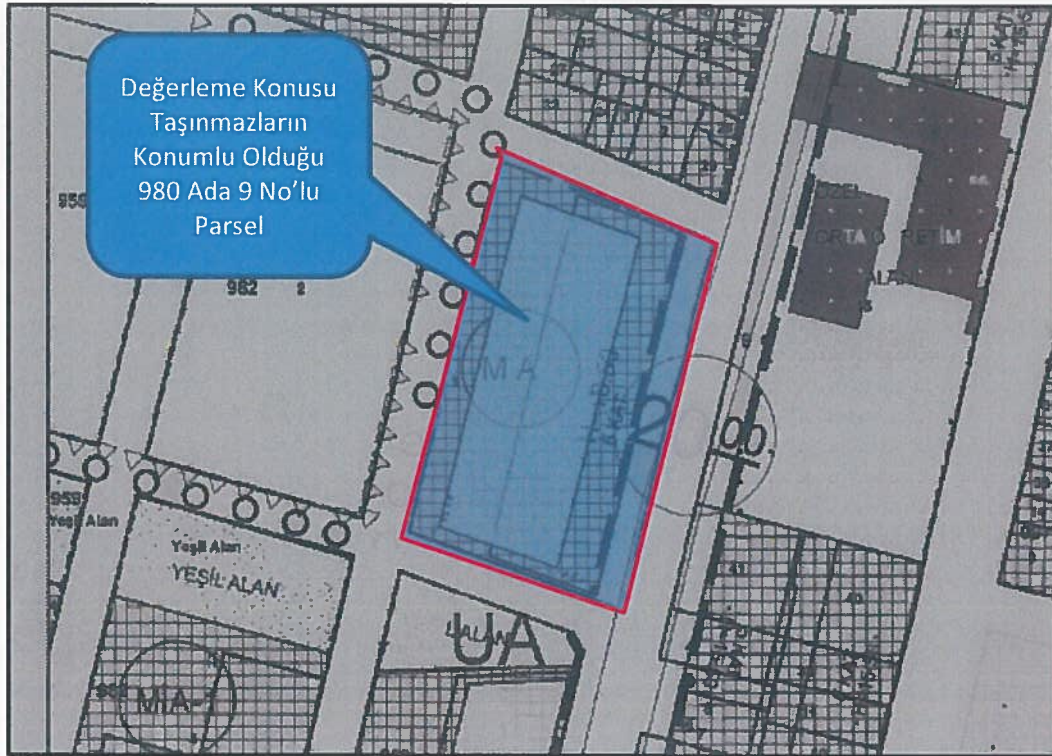
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.com.tr | Ticaret Sicil No: 485935

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.



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

- ✓ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait, belediye arşiv dosyasında, 2009 tarih ve 2009/8905 R/512199 no'lu, 19.227,42 m<sup>2</sup> inşaat alanlı 4 bodrum+ zemin + 5 normal kat + çatı katı olmak üzere toplamda 11 katlı bina için hazırlanmış "Onaylı Mimari Proje" ve 18.03.2010 tarih ve 2010/2269/R-1228474 no'lu 19.141,88 m<sup>2</sup> inşaat alanlı 4 bodrum+ zemin + 5 normal kat + çatı katı olmak üzere toplamda 11 katlı bina için hazırlanmış "Tadilat Projesi" bulunmaktadır.
- ✓ Söz konusu ana gayrimenkule ilişkin, 15.09.2010 tarihli, 19.141,88 m<sup>2</sup> inşaat alanlı 4 bodrum+ zemin + 5 normal kat + çatı katı olmak üzere toplamda 11 katlı bina için hazırlanmış kat irtifakına esas onaylı proje Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenmiş olup konu proje Şişli Belediyesi imar arşiv dosyasında da bulunmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ilişkin düzenlenmiş, yapı ruhsatlarına istinaden 18.12.2009 tarih ve 3-46 no'lu "İlk Yapı Ruhsatı" olduğu bilgisi edinilmiştir.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait, 22.03.2010 tarih, 09/3-46 no'lu, 1.688,98 m<sup>2</sup> 9 adet dükkan, 9.154,06 m<sup>2</sup> 92 adet bağımsız bölüm, 8.298, 84 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplam 19.141,88 m<sup>2</sup> alanlı inşaat için tadilat amaçlı düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait, 18.08.2010 tarih, 09/3-46 no'lu, 1.688,98 m<sup>2</sup> 9 adet dükkan, 9.154,06 m<sup>2</sup> 92 adet bağımsız bölüm, 8.298, 84 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplam 19.141,88 m<sup>2</sup> alanlı inşaat için isim değişikliği amaçlı düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait, 03.08.2011 tarih, 09/3-46 no'lu, 1.688,98 m<sup>2</sup> 9 adet dükkan, 9.154,06 m<sup>2</sup> 92 adet bağımsız bölüm, 8.298, 84 m<sup>2</sup> ortak alan

RAPOR NO: 2016REV853

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

\*GİZLİDİR

23

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.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.

olmak üzere toplam 19.141,88 m<sup>2</sup> alanlı inşaat için isim değişikliği amaçlı düzenlenmiş “Yapı Ruhsatı” bulunmaktadır.

- ✓ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait, 08.12.2011 tarih, 11/10460 no’lu, 1.688,98 m<sup>2</sup> 9 adet dükkan, 9.154,06 m<sup>2</sup> 92 adet bağımsız bölüm, 8.298, 84 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplam 19.141,88 m<sup>2</sup> alanlı inşaat için yeni yapı amaçlı düzenlenmiş “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmaktadır.

### Özet tablo

Mimari Projeler		
Belge-Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Nedeni
2009 tarih ve 2009/8905 R/512199 no’lu	19.227,42 m <sup>2</sup>	-
18.03.2010 tarih ve 2010/2269/R-1228474 no’lu	19.141,88 m <sup>2</sup>	Tadilat
15.09.2010 tarihli ve 2010/2269/R-1228474 no’lu	19.141,88 m <sup>2</sup>	Kat İrtifakına Esas Tadilat

Yapı Ruhsatları		
Belge-Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Nedeni
18.12.2009 tarih ve 3-46 no’lu	-	Yeni Yapı
22.03.2010 tarih, 09/3-46 no’lu	19.141,88 m <sup>2</sup>	Tadilat
18.08.2010 tarih, 09/3-46 no’lu	19.141,88 m <sup>2</sup>	İsim Değişikliği
03.08.2011 tarih, 09/3-46 no’lu	19.141,88 m <sup>2</sup>	İsim Değişikliği

Yapı Kullanma İzin Belgeleri		
Belge-Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Nedeni
08.12.2011 tarih, 11/10460 no’lu	19.141,88 m <sup>2</sup>	-

### ✓ 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, Kısıklı Mahallesi, Alemdağ Caddesi, Masaldan İş Merkezi, No:46 A Blok D:4 Kısım:2 Üsküdar / İstanbul adresinde faaliyet gösteren İstanbul Işık Yapı Denetim Ltd. Şti. 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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken şerhler hanesinde;

- 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.



**BÖLÜM 5**

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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

#### 5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkullerin açık adresi: Cumhuriyet Mahallesi, Gökkuşluğu Sokak, Extensa Bomonti Apartmanı, No:15, Şişli/İSTANBUL.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için; Büyükdere Caddesi üzerinde Mecidiyeköy-Taksim istikametinde ilerlerken, Şişli Cami geçildikten sonra ilk sağa dönülerek Büyükdere Caddesi'ne paralel konumda olan Abide-i Hürriyet Caddesi'ne ulaşılır. Cadde üzerinde ~420 m. ilerlendikten sonra sağ kolda kalan Silahşör Caddesi'ne dönüş yapılır. Silahşör Caddesi boyunca ~350 m. ilerlendikten sonra sol kolda kalan Gökkuşluğu Sokak'a ulaşılır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Extensa Bomonti Apartmanı sokak boyunca ~100 m. ilerlendikten sonra sol tarafta yer alan 15 dış kapı numaralı yapıdır. Değerleme konusu 17 no'lu bağımsız bölüm Extensa Bomonti Apartman'ın 1. katında, 34, 35, 39, 42 no'lu bağımsız bölümler Extensa Bomonti Apartman'ın 2. katında, 56 no'lu bağımsız bölüm Extensa Bomonti Apartman'ın 3. katında, 69, 75 ve 81 no'lu bağımsız bölümler ise Extensa Bomonti Apartman'ın 4. katında yer almaktadır.

Bomonti bölgesi yakın zamana kadar İstanbul'un sanayi alanlarından biri iken, zamanla şehir dinamikleri ile gelişimi hızlanmış, İstanbul'un en merkezi noktalarından biri haline gelmiştir. Ünlü tekstil markalarının imalathane, ofis, depo ve fabrika satış mağazaları halen bölgede yer almaktadır. Bölgede yeni ofis binalarını da görmek mümkündür. Bölgenin hem şehir merkezindeki olanaklara yakın olması, hem de şehir karmaşasından izole edilmiş olması; Bomonti bölgesinin olumlu bir özelliğidir. Silahşör Caddesi üzerinde Mimar Sinan Üniversitesi'nin kampüsünün gelmiş olması, bölgede öğrenci nüfusuyla beraber canlılık oluşturmuştur. Taşınmazlar merkezi bir bölgede konumlu olup Abide-i Hürriyet Caddesi, Halaskargazi Caddesi, Osmanbey, Nişantaşı, Rumeli Caddesi ve Harbiye gibi önemli diğer merkezlere yakın konumludur. Bölge ticari fonksiyonlu olarak gelişmiş olup araç sirkülasyonu bakımından oldukça yoğun bir bölgedir.

Değerleme konusu taşınmazların Piyalepaşa Bulvarı'na ve Halaskargazi Caddesi'ne de yakın konumlu olması sebebiyle toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım imkanı oldukça yüksektir. Dolmabahçe- Bomonti Tüneli'nin faaliyete geçmesiyle beraber Beşiktaş ve Dolmabahçe'ye ulaşım imkanları çeşitlenmiştir.

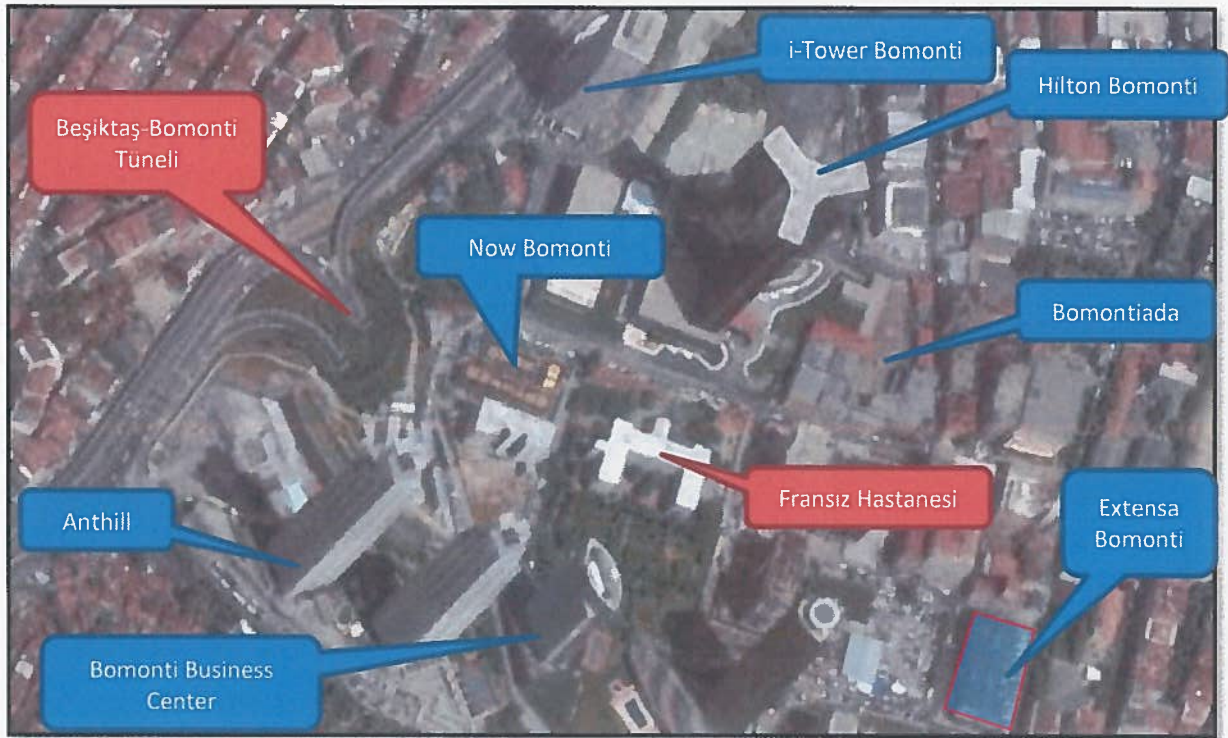
Extensa Bomonti Apartman çevresinde Anthill Residence, Rixos Residence, Oton Elysium Fantastic gibi bilinirliği yüksek yapılar, Hilton İstanbul Bomonti Otel'e dönüşmüş olan eski Bomonti Bira Fabrikası, Eğlence Kompleksi, Özel Saint-Michel Fransız Lisesi, Bomonti Park AVM gibi donatılar bulunmaktadır. Ayrıca son dönemde bölgeye hareketlilik katan Sinpaş GYO, The House Residence, Now Bomonti gibi projeler de yer almaktadır.

Değerleme konusu ana gayrimenkul Feriköy Fırın Sokak, Düzoğlu Sokak ve Gökkuşluğu Sokakları'na cepheli olup, giriş Gökkuşluğu 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)
Halaskargazi Caddesi	~0,5
Osmanbey	~0,7
D-100	~1,2
Nişantaşı	~1,3
Mecidiyeköy	~2
Taksim	~2,6

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı**

Değerleme konusu taşınmazlar, Şişli ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu, 2.799,27 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "Betonarme Apartman" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, tamamı "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki ve tamamı "Mesken" vasıflı 17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75 ve 81 bağımsız bölüm no'lu gayrimenkullerdir.

RAPOR NO: 2016REV853

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

\*GİZLİDİR

27

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.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.

980 ada 9 no'lu parselin üzerinde mevcut durumda 1 adet yapı bloğu yer almaktadır. Blok üzerinde 9 adet işyeri niteliğinde ve 92 adet konut niteliğinde olmak üzere toplamda 101 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu 17 no'lu bağımsız bölüm Extensa Bomonti Apartman'ın 1. katında; 34, 35, 39, 42 no'lu bağımsız bölümler Extensa Bomonti Apartman'ın 2. katında; 56 no'lu bağımsız bölüm Extensa Bomonti Apartman'ın 3. katında; 69, 75 ve 81 no'lu bağımsız bölümler ise Extensa Bomonti Apartman'ın 4. katında yer almaktadır. Söz konusu taşınmazların içerisinde yer aldığı ana bina, 4 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 11 kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar mevcutta daire olarak kullanılmaktadır.

Binanın kat bazında fonksiyon dağılımları tablodaki gibidir;

Bulunduğu Kat	Kullanım Fonksiyonları
4, 3 ve 2. Bodrum Kat	142 araç kapasiteli otopark, jeneratör odası, su filtreleme deposu, makine dairesi, hizmetli odaları ve dairelere ait depolar
1. Bodrum Kat	5 adet dükkan ve depolar apartman girişi
Zemin Kat	Bina ana girişi, 4 adet dükkan ve 7 adet mesken
1., 2., 3., 4. ve 5. Normal Katlar	17'şer adet mesken

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin içerisinde yer aldığı ana binanın 4, 3 ve 2. bodrum katlarında; 142 araç kapasiteli otopark, jeneratör odası, su filtreleme deposu, makine dairesi, hizmetli odaları ve dairelere ait depolar; 1. bodrum katta 5 adet dükkan ve depolar apartman girişi; zemin katında bina ana girişi, 4 adet dükkan ve 7 adet mesken; normal katların her birinde 17'şer adet mesken bulunmaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlere bina içinden asansörler aracılığıyla ulaşım sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların zemin döşemeleri salon + mutfak ve odalar lamine parke olup ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve odalarda saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1. katta konumlu 17 no'lu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre 131,58 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 2+1 tipinde olup salon+mutfak, 2 oda, banyo, ebeveyn banyosu hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre ana binanın 1. normal katında, Perpa Elysium cephesinde yer almaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Yatak odasında ebeveyn banyosu bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz dahilinde kurutmalı çamaşır makinesi mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2. katta konumlu 34 no'lu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre 129,93 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 2+1 tipinde olup salon + mutfak, 2 oda, banyo, ebeveyn banyosu hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 2. normal katında, Perpa Elysium cephesinde yer almaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Yatak odasında ebeveyn banyosu bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz dahilinde kurutmalı çamaşır makinesi mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2. katta konumlu 35 no'lu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre 94,27 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 1+1 tipinde olup salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 2. normal katında, Perpa cephesinde yer almaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıfı çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2. katta konumlu 39 no'lu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre 93,71 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 1+1 tipinde olup salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari

RAPOR NO: 2016REV853

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

\*GİZLİDİR

28

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.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.

projesine ve mevcut durumda ana binanın 2. normal katında, Perpa cephesinde yer almaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2. katta konumlu 42 no'lu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre 138,47 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 2+1 tipinde olup salon+mutfak, 2 oda ve banyoları, WC ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 2. normal katında, Perpa cephesinde yer almaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Yatak odalarının her ikisinde de banyo ve ebeveyn yatak odasında ilave olarak soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır.

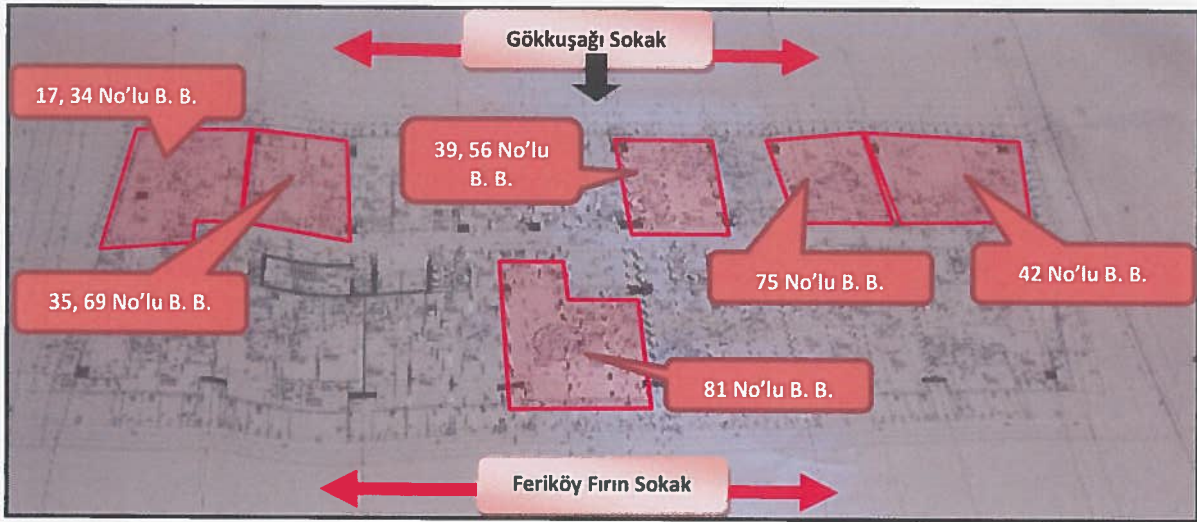
Değerleme konusu taşınmazlardan 3. katta konumlu 56 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 93,71 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 1+1 tipinde olup salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 3. normal katında, Perpa cephesinde yer almaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 4. katta konumlu 69 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 92,68 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 1+1 tipinde olup salon + mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 4. normal katında, Perpa cephesinde yer almaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 4. katta konumlu 75 no'lu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre 103,11 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 1+1 tipinde olup salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 4. normal katında, Perpa cephesinde yer almaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 4. katta konumlu 81 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 150,88 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 2+1 tipinde olup salon+mutfak, 2 oda, banyo, ebeveyn banyosu ve soyunma odası, WC ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 4. normal katında, Feriköy Fırın Sokak cephesinde yer almaktadır. Taşınmaz sokak manzarasına sahiptir. Ebeveyn yatak odasında banyo ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Taşınmazların net, brüt ve satılabilir brüt alanlarının ayrıntılı bir şekilde gösterildiği tablo aşağıda sunulmuştur. Satılabilir brüt alana ortak alanlar dahildir. Değerleme çalışması kapsamında değer takdiri satılabilir brüt alan üzerinden yapılmıştır.

B. Bölüm No	Kat	Tipi	Net Alan (~m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (~m <sup>2</sup> )	Satılabilir Brüt Alan (~m <sup>2</sup> )
17	1. Normal Kat	2+1	89	101	131,58
34	2. Normal Kat	2+1	89	101	129,93
35	2. Normal Kat	1+1	63	71	94,27
39	2. Normal Kat	1+1	60	67	93,71
42	2. Normal Kat	2+1	87	100	138,47
56	3. Normal Kat	1+1	60	67	93,71
69	4. Normal Kat	1+1	62	70	92,68
75	4. Normal Kat	1+1	70	79	103,11
81	4. Normal Kat	2+1	102	115	150,88

### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 1. katta konumlu 17 no'lu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre 131,58 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 2+1 tipinde olup salon+mutfak, 2 oda, banyo, ebeveyn banyosu hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre ana binanın 1. normal katında yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2. katta konumlu 34 no'lu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre 129,93 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 2+1 tipinde olup salon + mutfak, 2 oda, banyo, ebeveyn banyosu hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 2. normal katında yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2. katta konumlu 35 no'lu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre 94,27 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 1+1 tipinde olup salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 2. normal katında yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2. katta konumlu 39 no'lu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre 93,71 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 1+1 tipinde olup salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 2. normal katında yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2. katta konumlu 42 no'lu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre 138,47 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 2+1 tipinde olup salon+mutfak, 2 oda ve banyoları, WC ve çamaşır odası

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

hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 2. normal katında yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 3. katta konumlu 56 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 93,71 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 1+1 tipinde olup salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 3. normal katında yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 4. katta konumlu 69 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 92,68 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 1+1 tipinde olup salon + mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 4. normal katında yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 4. katta konumlu 75 no'lu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre 103,11 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 1+1 tipinde olup salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 4. normal katında yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 4. katta konumlu 81 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 150,88 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 2+1 tipinde olup salon+mutfak, 2 oda, banyo, ebeveyn banyosu ve soyunma odası, WC ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 4. normal katında yer almaktadır.

<b>Toplam Bina Alanı</b>	19.141,88 (Onaylı mimari projesine ve iskan belgesine göre)
<b>Yaşı</b>	~5 (İskan tarihi baz alınmıştır.)
<b>İnşaat Tarzı</b>	Betonarme karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	11 kat (4 bodrum+zemin+5 normal kat+çatı arası) (Tadilat projesine ve mevcut duruma göre)
<b>Dış cephe</b>	Akrilik esaslı boya
<b>Elektrik</b>	Şebeke
<b>Isıtma Sistemi</b>	Merkezi sistem, klima sistemi
<b>Su</b>	Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	Mevcut
<b>Asansör</b>	Mevcut
<b>Havalandırma Sistemi</b>	Mevcut
<b>Yangın Merdiveni</b>	Mevcut
<b>Yangın Söndürme Sistemi</b>	Mevcut
<b>Jeneratör</b>	Mevcut
<b>Otopark</b>	Mevcut (kapalı otopark alanı)

### 5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların zemin döşemeleri salon + mutfak ve odalar lamine parke olup ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve odalarda saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır.

Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
Odalar	Laminent parke	Asma tavan	PVC	Spot armatür
Islak Zeminler (Yemekhane ve Wc)	Seramik	Plastik boya	PVC	Floresan
Hol ve Ortak Alanlar	Granit mermer	Metal asma tavan	Alüminyum	Floresan

RAPOR NO: 2016REV853

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

\*GİZLİDİR

31

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.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.

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

### 5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul'un merkezi ve köklü semtlerinden olan ve günümüzde gelişim eğiliminde olan Şişli ilçesinde yer alan Bomonti bölgesinde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazlar mevcutta konut olarak kullanılmaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu tek blok halinde inşa edilen proje, 9 adet işyeri niteliğinde ve 92 adet konut niteliğinde olmak üzere; 101 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Taşınmazlar merkezi bir bölgede konumlu olup Abide-i Hürriyet Caddesi, Halaskargazi Caddesi, Osmanbey, Nişantaşı, Rumeli Caddesi ve Harbiye gibi önemli diğer merkezlere yakın konumludur. Bölge ticari fonksiyonlu olarak gelişmiş olup araç sirkülasyonu bakımından oldukça yoğun bir bölgedir.
- Değerleme konusu taşınmazların Piyalepaşa Bulvarı'na ve Halaskargazi Caddesi'ne de yakın konumlu olması sebebiyle toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım imkanı oldukça yüksektir. Dolmabahçe-Bomonti Tüneli'nin faaliyete geçmesiyle beraber Beşiktaş ve Dolmabahçe'ye ulaşım imkanları çeşitlenmiştir.
- Değerleme konusu ana gayrimenkul Feriköy Fırın Sokak, Düzoğlu Sokak ve Gökkuştağı Sokak'larına cepheli olup bina girişi Gökkuştağı Sokak cephesinden sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul yasal evraklarına ve mevcut duruma göre 4 bodrum+zemin+5 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 5 senelik bina üzerinde yer almaktadır.



## 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**

<b>GÜÇLÜ YANLAR</b>	<b>ZAYIF YANLAR</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>+ Taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ulaşım alternatifleri oldukça çeşitlidir.</li><li>+ Taşınmazlar, Mecidiyeköy, Beşiktaş ve Taksim gibi İstanbul'un önemli merkezlerine yakın konumdadır.</li><li>+ Bina bünyesinde kapalı otopark alanı bulunmaktadır.</li><li>+ Taşınmazların ana arterlere yakınlığı ve bağlantı yollarına yakın konumlu olmaları nedeniyle ulaşım problemleri bulunmamaktadır.</li><li>+ Taşınmazların konumlu olduğu yapıya ait yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşımı sağlayan ana akslarda gün içi araç trafiği yoğunudur.</li></ul>
<b>FIRSATLAR</b>	<b>TEHDİTLER</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul'un merkezi ve köklü semtlerinden olan ve günümüzde gelişim eğiliminde olan Şişli Bomonti'de konumdadır.</li><li>✓ Taşınmazların bulunduğu bölge çevresinin kentsel dönüşüm uygulamaları ile yapılaşma niteliği değişmekte olup önümüzdeki yıllarda bu durumun gayrimenkul değerlerine de olumlu yansıtacağı düşünülmektedir.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>* Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.</li></ul>

**6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri**

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazın değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon analizi 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.

### Satılık Daire Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Değerleme Konusu Taşınmaz Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Bomonti Öger Residence'de konumlu, 1+0 tipte 45 m <sup>2</sup> brüt alanı olan dairenin 500.000 TL bedelle satılık durumda olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	45	500.000	11.111	+ Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. + Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla daha nitelikli bir projede konumludur. + Peyzaj manzarası mevcuttur.
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Anthill Residence'de konumlu, 1+1 tipte 87 m <sup>2</sup> brüt alanı olan dairenin 700.000 TL bedelle satış gördüğü bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılmış	87	700.000	8.046	+ Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. + Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla daha nitelikli bir projede konumludur.
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Bomonti Divan Residence'de konumlu, 1+1 tipte 85 m <sup>2</sup> brüt alanı olan dairenin 810.000 TL bedelle satılık durumda olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	85	810.000	9.529	+ Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. + Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla daha nitelikli bir projede konumludur.
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Elysium Fantastic Residence'de konumlu, 1+1 tipte 67 m <sup>2</sup> brüt alanı olan dairenin 630.000 TL bedelle satılık durumda olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	67	630.000	9.403	+ Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. + Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla daha nitelikli bir projede konumludur.

RAPOR NO: 2016REV853

RAPOR TARİHİ: 24.02.2016

\*GİZLİDİR

35

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

### Kiralık Daire Emsalleri

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Kira Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 1+1 tipte 70 m <sup>2</sup> brüt alanı olan dairenin 2.600 TL bedelle kiralandığı bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralanmış	70	2.600	37,14	+ Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı proje içerisinde yer almaktadır.
2	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 3+1 tipte 200 m <sup>2</sup> brüt alanı olan dubleks dairenin 5.500 TL bedelle kiralandığı bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralanmış	200	5500	27,50	+ Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje içerisinde yer almaktadır. + Dubleks tiptedir.
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Anthill Residence'de konumlu, 1+1 tipte 86 m <sup>2</sup> brüt alanı olan dairenin 3.250 TL bedelle kiralık durumda olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	86	3.250	37,79	+ Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. + Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla daha nitelikli bir projede konumlandır.
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Elysium Fantastic Residence'de konumlu, 1+1 tipte 66 m <sup>2</sup> brüt alanı olan dairenin 3.000 TL bedelle kiralandığı bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralanmış	66	3.000	45,45	+ Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. + Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla daha nitelikli bir projede konumlandır. + Manzarası mevcuttur.
5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Elysium Fantastic Residence'de konumlu, 1+1 tipte 70 m <sup>2</sup> brüt alanı olan dairenin 2.500 TL bedelle kiralandığı bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	70	2.500	35,71	+ Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. + Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla daha nitelikli bir projede konumlandır.

RAPOR NO: 2016REV853

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

\*GİZLİDİR

36

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

### ✓ Emsaller Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlere benzer nitelikte ve yakın büyüklükte kapalı alana sahip daire kiralama – satış bedellerinin oturmuş olduğu gözlenmiştir.

Söz konusu emsallerin birim değerlerinin konumlu olduğu projenin sağladığı sosyal imkanlar, manzaraları, buldukları katlara göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Yapılan emsal araştırmaları, satılmış/kiralanan emsallerin irdelenmesi ve aşağıda yer alan karşılaştırma tablolarının neticesine göre, değerlendirme konusu taşınmazların yaklaşık ortalama satış birim fiyatının 6.800 – 8.500 TL/m<sup>2</sup>, kira birim fiyatının ise 21 – 27 TL/m<sup>2</sup>/ay arasında değişebileceği kanaatine varılmıştır.

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
			1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Satış Fiyatı (USD/m <sup>2</sup> )		11.111	8.046	9.529	9.403	11.131
	Pazarlık Payı		-10%	0%	-5%	0%	-10%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Lokasyon		-5%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı / Kalitesi		0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat / Manzara		0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı		0%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları		-5%	0%	0%	0%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (USD/m <sup>2</sup> )			8.550	7.644	8.600	8.933	8.565

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
			1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Kira Fiyatı (USD/m <sup>2</sup> /ay)		37,14	27,50	37,79	45,45	35,71
	Pazarlık Payı		0%	0%	-10%	0%	-10%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		-15%	-15%	0%	-15%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Lokasyon		0%	0%	-5%	-5%	-5%
	Bina Yaşı / Kalitesi		0%	0%	-15%	-10%	-10%
	Bulunduğu Kat / Manzara		0%	0%	0%	-10%	0%
	Kullanım Alanı		-7%	10%	-5%	-7%	-7%
	Konfor Koşulları		0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (USD/m <sup>2</sup> /ay)			29,00	26,00	26,00	26,00	25,00

\* Karşılaştırma tabloları, değerlendirme konusu taşınmazlardan 56 no'lu bağımsız bölüm baz alınarak düzenlenmiştir.

✓ 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 Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken;

- Taşınmazların, çevresinin yapılaşma durumu, görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- Manzara durumları, konumlu oldukları kat,
- 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.

Bağımsız Bölüm No	Kat	Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Değeri (TL)
17 No'lu Bağımsız Bölüm	1.Kat	131,58	7.400	973.692
34 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	129,93	7.500	974.475
35 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	94,27	8.000	754.160
39 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	93,71	8.000	749.680
42 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	138,47	7.500	1.038.525
56 No'lu Bağımsız Bölüm	3.Kat	93,71	8.200	768.422
69 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	92,68	8.200	759.976
75 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	103,11	7.700	793.947
81 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	150,88	7.250	1.093.880
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>TL</b>	<b>7.906.757</b>
<b>TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>TL</b>	<b>7.910.000</b>
<b>TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>USD</b>	<b>2.250.000</b>

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.

### 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.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- **Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi**

**Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Kira Geliri / Gayrimenkulün Satış Değeri**

- Anthill Resicence'de, 87 m<sup>2</sup> alanlı dairenin, 700.000 TL fiyat ile satılmış olduğu ve söz konusu dairenin 2.700 TL/ay bedelle kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 2.700 TL / Ay / 700.000 TL = **0,046**

- Elsiyum Fantastic Resicence'de, 55 m<sup>2</sup> alanlı dairenin, 650.000 TL fiyat ile satılık durumda olduğu ve söz konusu dairenin 2.600 TL/ay bedelle kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 2.600 TL / Ay / 650.000 TL = **0,048**

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 21 – 27 TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, pazarlık payları da düşünüldüğünde kapitalizasyon oranı % 4,25 olarak kabul edilmiştir.

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

Nitelik	Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Cap. Rate (%)	Değeri (TL)
17 No'lu Bağımsız Bölüm	131,58	22,00	2.894,76	34.737	4,25%	817.344
34 No'lu Bağımsız Bölüm	129,93	24,00	3.118,32	37.420	4,25%	880.467
35 No'lu Bağımsız Bölüm	94,27	25,00	2.356,75	28.281	4,25%	665.435
39 No'lu Bağımsız Bölüm	93,71	25,00	2.342,75	28.113	4,25%	661.482
42 No'lu Bağımsız Bölüm	138,47	23,00	3.184,81	38.218	4,25%	899.240
56 No'lu Bağımsız Bölüm	93,71	26,00	2.436,46	29.238	4,25%	687.942
69 No'lu Bağımsız Bölüm	92,68	26,00	2.409,68	28.916	4,25%	680.380
75 No'lu Bağımsız Bölüm	103,11	26,00	2.680,86	32.170	4,25%	756.949
81 No'lu Bağımsız Bölüm	150,88	22,00	3.319,36	39.832	4,25%	937.231
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>		TL				<b>6.986.471</b>
<b>TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>		TL				<b>6.990.000</b>
<b>TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>		USD				<b>1.980.000</b>

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.

### 6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında nakit akımları yöntemi uygulanmamıştır.

### 6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

### 6.2.5 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 "Konut Alanı" amaçlı kullanımudur.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 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.'ye 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**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 7

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 7.1 Farklı Değerleme Metodlarının 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 pazar değer tespiti yapılmıştır.

Yöntem	USD	TL
Emsal Karşılaştırma	2.250.000	7.910.000
Direkt Kapitalizasyon	1.980.000	6.990.000

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen kiralanmış / kiralık emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, taşınmazlara emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değer olan **7.910.000-TL (Yedimilyondokuzyüzonbin.-Türk Lirası)**, **2.250.000-USD (İkimilyonikiyüzellibin.-Amerikan Doları)** 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**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- ✓ **Sermaye Piyasası Mevzuatı Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemesi yapılan taşınmazların mimari projesi Şişli Belediyesi ve Şişli Yapı Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir. Taşınmazlara ilişkin imar dosyası Şişli Belediyesi'nde incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının; 15.09.2010 tarihli "Mimari Proje", 03.08.2011 tarihli 09/3-46 no'lu isim değişikliği amaçlı düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı" ve 08.12.2011 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur.

Konu taşınmaz, ilgili mevzuat kapsamında inşaatın yasal olarak tamamlandığının nihai sonucu olan yapı kullanma izin belgesi ile birlikte inşaat süreci içerisinde gerekli olan mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi gibi belgelere sahiptir. Taşınmazlar, bu belgelere sahip olmakla birlikte tapuda kat mülkiyeti işlemini gerçekleştirmiş, kat mülkiyetine geçmiş ve yasal sürecini tamamlamıştır. Konu taşınmazların mevcut kullanımı ile kat mülkiyetinde tanımlı kullanımın 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, 08.02.2007 onay tarihli 1/1.000 ölçekli "Şişli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı"nda ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Ticaret ve Ticaret+Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Hakkında Plan Değişikliği" planı kapsamında, "Merkezi İş Alanı - 1" lejandında 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; 15.09.2010 tarihli "Mimari Proje", 03.08.2011 tarih 09/3-46 no'lu isim değişikliği amaçlı düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı" ve 08.12.2011 tarihli "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 <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda;		8%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda*;	<b>31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda;</b>	1%
	<b>01.01.2013 Tarihinden İtibaren Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda -Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte, Emlak Vergisi Yönünden, Arsa Birim m<sup>2</sup> Vergi değeri-;</b>	
	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 m<sup>2</sup>' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

**BÖLÜM 8**

**SONUÇ**

**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)****7.910.000-TL**  
**(Yedimilyondokuzyüzonbin.-Türk Lirası)****2.250.000-USD**  
**(İkimilyonikiyüzebin.-Amerikan Doları)****28.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)****7.989.100-TL**  
**(Yedimilyondokuzyüzebinsekendokuzbin-yüz.- Türk**  
**Lirası)****2.272.500-USD**  
**(İkimilyonikiyüzebinsekibinbeş-yüz.-Amerikan**  
**Doları)**

- 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**  
**Semih ERCAN**

<b>Ece KADIOĞLU</b> <b>Değerleme Uzmanı</b> <b>(Lisans No: 403562)</b>	<b>Ozan KOLCUOĞLU</b> <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b> <b>(Lisans No: 402293)</b>
--	--

RAPOR NO: 2016REV853

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

\*GİZLİDİR

45

**BÖLÜM 9**



**EKLER**

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BÖLÜM 9****EKLER****Ek Listesi**

1	Tapu Fotokopileri
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durum Belgesi (Son 3 yıllık durumu gösteren)
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EK 1: TAPU

ANA GAYRİMENKULÜN		İlçe	İSTANBUL		<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf	
		Mahalle	ŞİŞLİ					
		İl	CUMHURİYET					
		Sokak						
		Mevki						
Pafta No.		Açılış No.	Parçalar No.	Nispeti		Yatırım No.		
						ha	m <sup>2</sup>	litre
İçerik		000		0		BETÜLME ADI		3.700.37
Şerh		Plandırıldır						
KATMÜLKİYETİ			KATİRTİFAKI			DEVRE MÜLK		
<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Mevki		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağlama No.	
1.30		MİSKİK		104340				
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Edilme Sebebi						
		Kilolar KPA ile Üçüncü Yılın Değerleri ile alınmıştır.						
Sahibi		YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Cilt No.		Yatırım No.	Cilt No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarih	Gizli	
		2853	50	5831		28/12/2011		
Sahne No.							Sahne No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
		NOT: - İZMİR ŞUBESİNE İLİŞKİN OLARAK GİRİŞİMLERİNİZİN KAYITLI OLMASINI İSTİYORUZ.						
111164 A.Ş. 199		Kilolar Şirketine İlişkin Olarak GİRİŞİMLERİNİZİN KAYITLI OLMASINI İSTİYORUZ.					Sahne No 199	

RAPOR NO: 2016REV853

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

\*GİZLİDİR

48

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskbgd.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.

İl		İSTANBUL		<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fatura No:	
İlçesi		Şişli					
Mahallesi		CUMHURİYET					
Köyü							
Bölgesi							
Mevki							
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Nispeti		Yapı Türü	
						Ha	m <sup>2</sup>
Eh		907	9	REKONSTRÜKSİYON APARTMANI		2.200,27 m <sup>2</sup>	
Sınıfı		Plaznadaır					
KAG MÜLKİYETİ		KAG İZTİFAH		DEVRE MÜLK			
Sarı Bedel		Nüfus		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Değerleme İht. No.
0,00		MÜKEMMEL		110,248		3	1
Edinme Sebibi		Kilime Kiri ve Geçici Ve Ürün Değeri İlgisindedir.					
Sahibi		YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (T.C. SİRKETİ)					
Çizim No.	Yerleşim No.	Çizim No.	Sahibe No.	Birlik No.	Tarih	Çizim No.	
	2013	69	586		30/12/2011		
Sahibe No.	Sizlere bildirilmektedir.						Sahibe No.
Sıra No.	Mülkiyetin devri için gerekli tüm işlemler tamamlanmıştır.						Sıra No.
Tarih	MÜHÜR						Tarih

AYTİM 47/106

Devlet Servisine Gösterilmek Üzünle Kayıtlıdır.

Sah. No 199

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANA GAYRİMENKULDUN		İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
		İlçesi	ŞİŞLİ					
		Mahalle	CUMHURİYET					
		Sokak						
		Mevki						
Parti No.		Ada No.	Parşel No.	Nispeti		Yüzölçümü		
						ha	et	düP
144		003	6	RETTİMELE APARTMAN		2.300,17 m <sup>2</sup>		
Sınıfı		Plan ve Harita						
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEĞERLEME				
Satis Bedeli		Nispeti		Arsa Payı	Dış No.	Kat No.	Bölünme No.	
0,00		MESKEN		901750	-	-		
Bağımsız Bölüm		Kİ dan KM na Çıkış Ve Çıkış İşlemleri İçin						
Sahibi		YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Çalışma No.	Yazma No.	Ölçü No.	Çizim No.	Sıra No.	Tarih	Çalışma No.	Çalışma No.	Tarih
	3852	00	3495		20/12/2016			
Satış No.	Borsa İşlemleri							Satış No.
Satış No.	Mülkiyet İşlemleri							Satış No.
Tarih	Mülkiyet İşlemleri							Tarih

11/11/2016 15:56

Diğer Sınıflara İlgili Bilgiler İçin Lütfen Bakınız.

Sayfa No 199

RAPOR NO: 2016REV853

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

\*GİZLİDİR

50

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.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


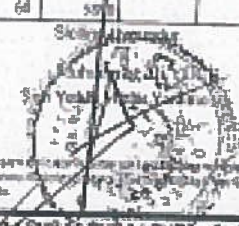
YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANA GAYRİMENKULÖN	İlçesi	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğrafı	
	İkbalatığı	ŞİŞLİ					
	Köyü	CUMHURİYET					
	Sokağı						
	Mevkii						
	Parça No.	Ada No.	Parçel No.				
144	088	9	BETONARME APARTMAN		m <sup>2</sup>	d <sup>2</sup>	
Sıra No.	Mevki No.				2.159,47 m <sup>2</sup>		
Zemin-Sizme No : 43/51/53							
SAT MÜLSİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		SAT İHTİFAZ <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Nispeti		Araç Payı	Blök No.	Katı No.	Pafta No.
0,00		MİSSEM		1/1250	1	2	30
Kısa KİM ve Geyik Ve Çim Değeriği İhtiva eder.							
Sahibi							
YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. T.C.							
ŞİRKETİ							
Güvenli		Yerleşim No.	Çit No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarih	Güvenli
Çit No.		20525	89	5873		2011/2011	Çit No.
Sahile No.						Sahile No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
ATEPİLLE 000							
Düzenleme İşlemleri İçin İhtiva Edilen Alanlar İçin							
Sıra No 199							

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AMA GAYRİMENKULUN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğrafl			
	İlçe	ŞİŞLİ						
	Mahallesi	CUMHURİYET						
	Köyü							
	Sokağı							
Mevki			TAPU SENEDİ					
Pafta No.	Açılış No.	Parcel No.		MARUZİ	Yüzölçümü			
144	980	v	BETONARME APARTMAN	ha	ar	cm <sup>2</sup>		
Sıra	Kazandı				2.790,27 m <sup>2</sup>			
KAT MÜLKÜLÜĞÜ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAK <input type="checkbox"/>			DEYRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Estatü Bedeli			Nispeti			Arsa Payı		
0,00			MÜSKEN			130130		
Edinme Sebabi			Kİ den KA'na Geçiş Ve Çim Değişikliği İşlemlerim.					
Sahibi			YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldiği	Yevmiye No.	Çift No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarih	Gibi		
Çift No.	300-1	60	5875		2017/2011	Çift No.		
Sahne No.	<p>Sizine uygundur.</p> <p>Mehmet ÖZKOÇE</p> <p>ŞİŞLİ YERLİK İMARETLERİ</p> <p>15.12.2016</p> <p>101 - Mülkiyet hakkı... Etiler Köyü... Mülkiyet...</p>					Sahne No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
Düzen Servisine İşlemleri tamamlanmış ve...						Sak No 199		

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

ANA GAYRİMENKUL BÖLÜMÜ	İlçesi	İSTANBUL					
	Mahalləsi	ŞİŞLİ					
	Köyü	CUMHURİYET					
	Sokağı						
	Merkezi						
Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraflı					
							
<b>TAPU SENEDİ</b>							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Wahidi	Yürüklüğü			
				na	sp	dtf	
III	197	0	BİTİRİLMİŞ APARTMAN	3 750,31 m <sup>2</sup>			
Saat	Plasmanda						
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>	KAT İHTİSASI		<input type="checkbox"/>	DÖNÜŞ MÜLKİ	
Sanağ Bölgesi			Naşığı	Aras Payı	Blok No.	Kat No.	Mezandan Olan No.
0.00			MESEKON	0.0000		1	50
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebibi	Kıdem NEM ve Çocuk Ya Çolun Doğuluğı ile alınmıştır.					
	Sahibi	YAPIM KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Genel	Vergiye No	Gül No.	Sahibi No.	Sıra No.	Tarih	Genel	
Gül No.						Olan No.	
Sahibi No.						Sahibi No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
							

ATAİM A.Ş. 199

Özellik: Sorunlu İşlemceci Tesisinde İnançlırapar.

Sıra No 199

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MARA GAYRİMENKUL BÖLÜMÜ	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçe	ŞİŞLİ					
	Mahalle	CUMHURİYETİ					
	Köyü						
	Sokağı			TAPU SENEDİ			
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parçesi No.	Nispeti		Yüzölçümü		
					ha	m <sup>2</sup>	d <sup>2</sup>
111	001	0	BEKONURMA APARTMANI		2.700,77 m <sup>2</sup>		
Satın	Mirasçılık				Zaman Şerhi No: 44111		
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İHFAZI <input type="checkbox"/>		DEVLET MÜLKE <input type="checkbox"/>			
Satın Bedeli		NİSPELİ		Acaba Payı	Bkz No.	Gai No.	Değerleme İm. No.
600		NİSPELİ		00000			
EğİTİME SƏBƏBİ	KİMLİK KİM VE GƏŞİ VƏ CİS DƏĐİŞTİRƏ İFƏRƏSİ.						
	SƏHİBİ: YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Değeri	Yerleşme No.	Çizim No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarih	Görsel	
Çizim No.	18503	67	1905		2011/20061	Çizim No.	
Sahne No.	Sicil No Uyumlu Maden ve Enerji Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü					Sahne No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	1871 - Bilgiye göre yapılmıştır. 11 - İstanbul Gayrimenkul Değerleme Kurumu (İGDK) 2011/20061 12 - İstanbul Gayrimenkul Değerleme Kurumu (İGDK) 2011/20061					Tarih	

ATILIN-A.Ş. 2014

Dünya Şerhiye İşletmesi tarafından hazırlanmıştır

Satın No 199

RAPOR NO: 2016REV853

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

\*GİZLİDİR

54

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

Merkez: Meclis 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


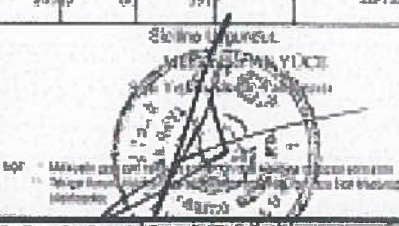
Bursa (Şube): 0224 225 40 30 | Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 | Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe		ŞİŞLİ					
Mahalle		CUMHURİYETİ					
Köy							
Sokak							
Mevki				TAPU SENEDİ		Yüzölçümü	
Kat No	Ağa No	Parsel No	Nispeti				
111	100	1	BİREĞİLLERME-ŞİŞLİ		1.792,27		417
Sıra		Plan No		Zemin Sıra No: 41111			
KATILIMCIYETİ <input type="checkbox"/>		KATİTİNGİ <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Nispeti		Arsa Payı	Blok No	Katı No	Bagın No
0,00		MİSAL		301150		1	1
Edinme Sebabi							
Kİ den Kİ'ne Ortaklık Vade Cins Değişliği İşlemiyle							
Sahibi							
YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Çerçeve	Yazma No	Çizim No	Sahne No	Sıra No	Tarih	Çizim	
Çizim No	20515	4	180		2012/2011	Çizim No	
Sahne No						Sahne No	
Sıra No						Sıra No	
Tarih						Tarih	

ATB.14.2.B. 2016 Döner Sermaye İşlemine İlişkin Bilgi Formu Sayfa No 199

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANA GAYRİMENKULÖN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ	Fotoğraf		
	İlçe	ŞİŞLİ					
	Mahallesi	CUMHURİYET					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Nispeti		Yüzölçümü		
144	593	5	BETONARME APARTMAN		Ha	m <sup>2</sup> d <sup>m</sup>	
					2.799,27 m <sup>2</sup>		
Sınır	Planlıdır					Zemin Sıra No : 43351	
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İTTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Sang Bedeli		Niteligi		Aras Payı	İhtak No.	Kat No.	
0,00		AKSİKEN		12/1210	-	4	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kıtlık KM ne Göre Vc Csm Değişikliği İşlemi						
	Edinme Sebebi						
Bahisi	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Girdisi	Yayıncı No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Girdisi	
Cilt No.	3955	4	591F		2012/2001	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
MERSİS A.Ş. 3300		Diğer Sorularla İlgili Sorulara İhtiyaç Olursa		Sıra No		199	



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

**EK 3: ONAYLI TAKYİDAT BELGESİ**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Şahıs/Mahaller İçin Değış - SİG var)			
Yapı No	101/101/01/01	Yapı No	101/101/01/01
Yapı Adı	Yapı Adı	Yapı Adı	Yapı Adı
Yapı No	101/101/01/01	Yapı No	101/101/01/01
Yapı Adı	Yapı Adı	Yapı Adı	Yapı Adı
Yapı No	101/101/01/01	Yapı No	101/101/01/01
Yapı Adı	Yapı Adı	Yapı Adı	Yapı Adı
Yapı No	101/101/01/01	Yapı No	101/101/01/01
Yapı Adı	Yapı Adı	Yapı Adı	Yapı Adı

TAŞINMAZ ŞİHİRİ İHYAN İHTİFAK			
ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ
ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ
ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ
ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ
ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ
ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ
ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ
ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Şahıs/Mahaller İçin Değış - SİG var)			
Yapı No	101/101/01/01	Yapı No	101/101/01/01
Yapı Adı	Yapı Adı	Yapı Adı	Yapı Adı
Yapı No	101/101/01/01	Yapı No	101/101/01/01
Yapı Adı	Yapı Adı	Yapı Adı	Yapı Adı
Yapı No	101/101/01/01	Yapı No	101/101/01/01
Yapı Adı	Yapı Adı	Yapı Adı	Yapı Adı
Yapı No	101/101/01/01	Yapı No	101/101/01/01
Yapı Adı	Yapı Adı	Yapı Adı	Yapı Adı

TAŞINMAZ ŞİHİRİ İHYAN İHTİFAK			
ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ
ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ
ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ
ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ
ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ
ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ
ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ
ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ

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

TANINMAZA AİT TAPU KAYIT (A) Mİ Mülkleri için Detaylı - SÖZ No: 1				
Zemin Tipi	1 - Kentsel	Alan Ölçümü	1.500 m <sup>2</sup>	
Yapı No	1 - 412121	Yapı Ölçümü	1.200 m <sup>2</sup>	
İmar	1 - 412121/412121	Alan Tar. No.lu	1 - 412121/412121	
Yapı No.lu	1 - 412121	Alan Ölçümü (B) No	1.200 m <sup>2</sup>	
Mülk No.lu No	1 - 412121/412121	Alan Ölçümü (B) No	1.200 m <sup>2</sup>	
Mülk	1 - 412121	Alan Ölçümü (B) No	1.200 m <sup>2</sup>	
Yapı No.lu No	1 - 412121	Alan Ölçümü (B) No	1.200 m <sup>2</sup>	
Alan Ölçümü	1.500 m <sup>2</sup>			
<b>TANINMAZ BERNİ / BELAN / DİTİFAK</b>				
BERNİ Adı	Mülk No.lu	Alan Ölçümü	Tarih / Durum	Ticaret Sicil No - Tarih / Durum
Berni	1 - 412121/412121	1.200 m <sup>2</sup>	1 - 1 - 1 - 1 - 1	1 - 1 - 1 - 1 - 1
Berni	1 - 412121/412121	1.200 m <sup>2</sup>	1 - 1 - 1 - 1 - 1	1 - 1 - 1 - 1 - 1
<b>HİTAPCI BELAN NO</b>				
Berni No	Mülk	Alan Ölçümü	Tarih / Durum	Ticaret Sicil No - Tarih / Durum
HİTAPCI	1 - 412121/412121	1.200 m <sup>2</sup>	1 - 1 - 1 - 1 - 1	1 - 1 - 1 - 1 - 1
HİTAPCI	1 - 412121/412121	1.200 m <sup>2</sup>	1 - 1 - 1 - 1 - 1	1 - 1 - 1 - 1 - 1
<b>TANINMAZA AİT TAPU KAYIT (A) Mİ Mülkleri için Detaylı - SÖZ No: 1</b>				
Zemin Tipi	1 - Kentsel	Alan Ölçümü	1.500 m <sup>2</sup>	
Yapı No	1 - 412121	Yapı Ölçümü	1.200 m <sup>2</sup>	
İmar	1 - 412121/412121	Alan Tar. No.lu	1 - 412121/412121	
Yapı No.lu	1 - 412121	Alan Ölçümü (B) No	1.200 m <sup>2</sup>	
Mülk No.lu No	1 - 412121/412121	Alan Ölçümü (B) No	1.200 m <sup>2</sup>	
Mülk	1 - 412121	Alan Ölçümü (B) No	1.200 m <sup>2</sup>	
Yapı No.lu No	1 - 412121	Alan Ölçümü (B) No	1.200 m <sup>2</sup>	
Alan Ölçümü	1.500 m <sup>2</sup>			
<b>TANINMAZ BERNİ / BELAN / DİTİFAK</b>				
BERNİ Adı	Mülk No.lu	Alan Ölçümü	Tarih / Durum	Ticaret Sicil No - Tarih / Durum
Berni	1 - 412121/412121	1.200 m <sup>2</sup>	1 - 1 - 1 - 1 - 1	1 - 1 - 1 - 1 - 1
Berni	1 - 412121/412121	1.200 m <sup>2</sup>	1 - 1 - 1 - 1 - 1	1 - 1 - 1 - 1 - 1
<b>HİTAPCI BELAN NO</b>				
Berni No	Mülk	Alan Ölçümü	Tarih / Durum	Ticaret Sicil No - Tarih / Durum
HİTAPCI	1 - 412121/412121	1.200 m <sup>2</sup>	1 - 1 - 1 - 1 - 1	1 - 1 - 1 - 1 - 1
HİTAPCI	1 - 412121/412121	1.200 m <sup>2</sup>	1 - 1 - 1 - 1 - 1	1 - 1 - 1 - 1 - 1
<b>TANINMAZA AİT TAPU KAYIT (A) Mİ Mülkleri için Detaylı - SÖZ No: 1</b>				
Zemin Tipi	1 - Kentsel	Alan Ölçümü	1.500 m <sup>2</sup>	
Yapı No	1 - 412121	Yapı Ölçümü	1.200 m <sup>2</sup>	
İmar	1 - 412121/412121	Alan Tar. No.lu	1 - 412121/412121	
Yapı No.lu	1 - 412121	Alan Ölçümü (B) No	1.200 m <sup>2</sup>	
Mülk No.lu No	1 - 412121/412121	Alan Ölçümü (B) No	1.200 m <sup>2</sup>	
Mülk	1 - 412121	Alan Ölçümü (B) No	1.200 m <sup>2</sup>	
Yapı No.lu No	1 - 412121	Alan Ölçümü (B) No	1.200 m <sup>2</sup>	
Alan Ölçümü	1.500 m <sup>2</sup>			
<b>TANINMAZ BERNİ / BELAN / DİTİFAK</b>				
BERNİ Adı	Mülk No.lu	Alan Ölçümü	Tarih / Durum	Ticaret Sicil No - Tarih / Durum
Berni	1 - 412121/412121	1.200 m <sup>2</sup>	1 - 1 - 1 - 1 - 1	1 - 1 - 1 - 1 - 1
Berni	1 - 412121/412121	1.200 m <sup>2</sup>	1 - 1 - 1 - 1 - 1	1 - 1 - 1 - 1 - 1
<b>HİTAPCI BELAN NO</b>				
Berni No	Mülk	Alan Ölçümü	Tarih / Durum	Ticaret Sicil No - Tarih / Durum
HİTAPCI	1 - 412121/412121	1.200 m <sup>2</sup>	1 - 1 - 1 - 1 - 1	1 - 1 - 1 - 1 - 1
HİTAPCI	1 - 412121/412121	1.200 m <sup>2</sup>	1 - 1 - 1 - 1 - 1	1 - 1 - 1 - 1 - 1

TANINMAZA AİT TAPU KAYIT (A) Mİ Mülkleri için Detaylı - SÖZ No: 1				
Zemin Tipi	1 - Kentsel	Alan Ölçümü	1.500 m <sup>2</sup>	
Yapı No	1 - 412121	Yapı Ölçümü	1.200 m <sup>2</sup>	
İmar	1 - 412121/412121	Alan Tar. No.lu	1 - 412121/412121	
Yapı No.lu	1 - 412121	Alan Ölçümü (B) No	1.200 m <sup>2</sup>	
Mülk No.lu No	1 - 412121/412121	Alan Ölçümü (B) No	1.200 m <sup>2</sup>	
Mülk	1 - 412121	Alan Ölçümü (B) No	1.200 m <sup>2</sup>	
Yapı No.lu No	1 - 412121	Alan Ölçümü (B) No	1.200 m <sup>2</sup>	
Alan Ölçümü	1.500 m <sup>2</sup>			
<b>TANINMAZ BERNİ / BELAN / DİTİFAK</b>				
BERNİ Adı	Mülk No.lu	Alan Ölçümü	Tarih / Durum	Ticaret Sicil No - Tarih / Durum
Berni	1 - 412121/412121	1.200 m <sup>2</sup>	1 - 1 - 1 - 1 - 1	1 - 1 - 1 - 1 - 1
Berni	1 - 412121/412121	1.200 m <sup>2</sup>	1 - 1 - 1 - 1 - 1	1 - 1 - 1 - 1 - 1
<b>HİTAPCI BELAN NO</b>				
Berni No	Mülk	Alan Ölçümü	Tarih / Durum	Ticaret Sicil No - Tarih / Durum
HİTAPCI	1 - 412121/412121	1.200 m <sup>2</sup>	1 - 1 - 1 - 1 - 1	1 - 1 - 1 - 1 - 1
HİTAPCI	1 - 412121/412121	1.200 m <sup>2</sup>	1 - 1 - 1 - 1 - 1	1 - 1 - 1 - 1 - 1
<b>TANINMAZA AİT TAPU KAYIT (A) Mİ Mülkleri için Detaylı - SÖZ No: 1</b>				
Zemin Tipi	1 - Kentsel	Alan Ölçümü	1.500 m <sup>2</sup>	
Yapı No	1 - 412121	Yapı Ölçümü	1.200 m <sup>2</sup>	
İmar	1 - 412121/412121	Alan Tar. No.lu	1 - 412121/412121	
Yapı No.lu	1 - 412121	Alan Ölçümü (B) No	1.200 m <sup>2</sup>	
Mülk No.lu No	1 - 412121/412121	Alan Ölçümü (B) No	1.200 m <sup>2</sup>	
Mülk	1 - 412121	Alan Ölçümü (B) No	1.200 m <sup>2</sup>	
Yapı No.lu No	1 - 412121	Alan Ölçümü (B) No	1.200 m <sup>2</sup>	
Alan Ölçümü	1.500 m <sup>2</sup>			
<b>TANINMAZ BERNİ / BELAN / DİTİFAK</b>				
BERNİ Adı	Mülk No.lu	Alan Ölçümü	Tarih / Durum	Ticaret Sicil No - Tarih / Durum
Berni	1 - 412121/412121	1.200 m <sup>2</sup>	1 - 1 - 1 - 1 - 1	1 - 1 - 1 - 1 - 1
Berni	1 - 412121/412121	1.200 m <sup>2</sup>	1 - 1 - 1 - 1 - 1	1 - 1 - 1 - 1 - 1
<b>HİTAPCI BELAN NO</b>				
Berni No	Mülk	Alan Ölçümü	Tarih / Durum	Ticaret Sicil No - Tarih / Durum
HİTAPCI	1 - 412121/412121	1.200 m <sup>2</sup>	1 - 1 - 1 - 1 - 1	1 - 1 - 1 - 1 - 1
HİTAPCI	1 - 412121/412121	1.200 m <sup>2</sup>	1 - 1 - 1 - 1 - 1	1 - 1 - 1 - 1 - 1

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TASINIMAZ ŞİHİR / İZMİR / İRTIFAK					
ŞİHİR No	44444	Mülkiyet No	10000000000000000000	İzmir Şubesi	İzmir Şubesi - 10000000000000000000
Adres	10000000000000000000				
TASINIMAZ ŞİHİR / İZMİR / İRTIFAK					
ŞİHİR No	44444	Mülkiyet No	10000000000000000000	İzmir Şubesi	İzmir Şubesi - 10000000000000000000
Adres	10000000000000000000				
TASINIMAZ ŞİHİR / İZMİR / İRTIFAK					
ŞİHİR No	44444	Mülkiyet No	10000000000000000000	İzmir Şubesi	İzmir Şubesi - 10000000000000000000
Adres	10000000000000000000				

TASINIMAZ ŞİHİR / İZMİR / İRTIFAK					
ŞİHİR No	44444	Mülkiyet No	10000000000000000000	İzmir Şubesi	İzmir Şubesi - 10000000000000000000
Adres	10000000000000000000				
TASINIMAZ ŞİHİR / İZMİR / İRTIFAK					
ŞİHİR No	44444	Mülkiyet No	10000000000000000000	İzmir Şubesi	İzmir Şubesi - 10000000000000000000
Adres	10000000000000000000				
TASINIMAZ ŞİHİR / İZMİR / İRTIFAK					
ŞİHİR No	44444	Mülkiyet No	10000000000000000000	İzmir Şubesi	İzmir Şubesi - 10000000000000000000
Adres	10000000000000000000				

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

YAPIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Form No	Adı	Form No	Adı	Form No	Adı	Form No	Adı
YK-01	YAPIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İZMİR ŞUBESİ	YK-02	YAPIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İZMİR ŞUBESİ	YK-03	YAPIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İZMİR ŞUBESİ	YK-04	YAPIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İZMİR ŞUBESİ

\* İşbu belge, YAPIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

YAPIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İZMİR ŞUBESİ

RAPOR NO: 2016REV853

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

\*GİZLİDİR

60




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

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayır 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.****EK 4: ONAYLI İMAR DURUM BELGESİ**



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

15 Aralık 2016


Proje ve Ruhsat Birimi  
Sayı : 2016/22603-R-2085695  
Konu : İmar Durumu hk.

**YAPI KREDİ KORAY**  
**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
Elite Residence 19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sokak NO: 17  
Kat: 17 Daire 42 Şişli/İstanbul

İLGİLİ : 29.11.2016 tarih ve 2016/22603-R-2085695 sayılı dilekçe.

Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 9 parsel sayılı yer, 08.02.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere -Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri hakkında Tadil Planında H=6 kat (Hmax=21,50m) İrtifacı MLA 1 (Merkezi İş Alanlarında) tiyaret sahasında kalmaktadır.

İlgi edilmesini rica ederim.

  
Mehralı SEÇMEZ  
Başkan Yardımcısı

---

Merkez Mah. Darülcemal Cad. No:6 34381 Şişli/İst. Bilgi için Tel: (0212) 700 80 88  
e-posta: 0Yinternet Adresi: www.sisliilediyesi.com

RAPOR NO: 2016REV853

RAPOR TARİHİ: 28.12.2016

\*GİZLİDİR

61

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

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırın 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.****EK 5: FOTOĞRAFLAR**

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****EK 6: ÖZGEÇMİŞLER**

Adı ve Soyadı

Ece KADIOĞLU

Doğum Yeri, Tarihi

Samsun, 17.06.1985

Mesleği

Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi

Pozisyon

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı (403562)

Eğitim Durumu

Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015), Yüksek Lisans  
İstanbul Teknik Üniversitesi, Şehir Planlama Yüksek Lisans Programı (2009- ), Yüksek Lisans  
Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü ( 2005-2009 ), Lisans  
Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica, Cartografica y Topografica , (2008-2009 Güz Yarıyılı), Erasmus Öğrenci Değişim Programı, Lisans  
Yıldız Teknik Üniversitesi, Yabancı Diller Yüksek Okulu (2004-2005), İngilizce Hazırlık  
Samsun Anadolu Lisesi (1996-2003), Orta öğretim ve Lise  
Özel Ar İlköğretim Okulu (1991-1996) İlköğretim

Çalışmalar/Projeler

- Arsa-arazi, konut, iş merkezi vb. çeşitli gayrimenkul türlerinin analizi ve ekspertiz raporlarının hazırlanması, (Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., İstanbul, 2010)
- 'İstanbul Arazi Kullanım Yapısına Etki Eden Sosyo-ekonomik Faktörlerin Coğrafi Bilgi Sistemleri Yardımı ile İncelenmesi' konu başlıklı poster sunumu (Zagreb Üniversitesi Jeodezi Fakültesi, Hırvatistan, 2010)
- 3194 sayılı imar kanunu 18.madde uygulamasının arazi ve büro çalışmalarında, maliklerin ve maliklerin yeni parsellerinin oluşturulması (Çağdaş Harita, İstanbul, 2008, Stajyer)
- İgdaş Altyapı çalışmalarında şeritvari halihazır harita hazırlanması (Çağdaş Harita, İstanbul, 2008, Stajyer)
- Celaliye Kamiloba Belediyesi numarataj çalışması (Çağdaş Harita, İstanbul, 2008, Stajyer)

İş Tecrübesi

Ocak 2011- TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetici Yardımcısı

Seminer ve Kurslar

- Uluslararası Jeodezi Öğrencileri Organizasyonu, Zagreb, Hırvatistan, 2010
- Uluslararası Jeodezi Öğrencileri Organizasyonu, Zürih, İsviçre, 2009
- İspanyolca Kursu, Universidad Politecnica De Valencia, İspanya, 2008
- İspanyolca Kursu, İstanbul Cervantes Enstitüsü, (2008)

Dernek Üyeliği

- İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası
- Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Kulübü Üyeliği (2007-2008)
- Karadeniz Rotary Interact Kulübü Üyeliği (1999-2001)

Yabancı Dil

- İngilizce
- İspanyolca

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

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



**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****EK 7: SPK LİSANSLARI**

Tarih : 20.01.2015

No : 403562

**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 KADIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

