



Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy
Mahallesi, 1947 ada 90 parsel
Üzerinde Bulunan, 23 ve 43 nolu
Bağımsız Bölüm Numaralı Konutlar
Öİ-2020.0707**

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Yapı Kredi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	02.11.2020
Değerleme Konusu Gayrimenkul	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 90 parsel üzerinde bulunan, 23 ve 43 bağımsız bölüm numaralı konutlar
Gayrimenkulün Adresi	Esentepe Mah. Oto Cad. Loft Residence 2 Apt. No: 4 / 23-43 / Şişli / İstanbul
Değerleme Tarihi	22.12.2020
Rapor Tarihi Ve Numarası	28.12.2020 Oİ-707
İmar Durumu	24.06.2006 tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.
Arsa Yüzölçümü	1759,63 m ²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Parselin üzerinde Levent Loft II isimli yapı bulunmaktadır.
Değerlemeyi Yapan Uzman	Furkan Mete ERYİĞİT (Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Ali Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

Referans No: 02.11.2020 – OI-707

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak, No:3, Elit Residence, Kat:17, Daire:42, 34363 Şişli İstanbul

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 90 parsel üzerinde bulunan, 23 ve 43 bağımsız bölüm numaralı konut vasıflı taşınmazların Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Furkan Mete ERYİĞİT ve Ali Ozan FİRUZBAY tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 28.12.2020 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 90 parsel üzerinde bulunan, 23 ve 43 bağımsız bölüm numaralı konut vasıflı taşınmazlar için takdir edilen pazar değeri raporumuz sonunda sunulmuştur.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.



1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı tebliğ formatı kapsamında Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

EKOL®
GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.

4

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi Ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi Ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı Ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu Ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,
- 3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar Ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4-7-1 Olumlu Faktörler
 - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış Bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri Ve Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri
- 6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

EKLER

BÖLÜM 1:

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 02.11.2020 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 28.12.2020 tarihinde Öİ-2020.0707 rapor numarası tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ekinde belirtilen Formatı ve SPK'nın ilgili düzenlemeleri (III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ,) kapsamındadır

1.3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanının Ad-Soyadı

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Furkan Mete ERYİĞİT (SPK Lisans No: 406292) tarafından hazırlanmış olup, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ali Ozan FİRUZBAY (SPK Lisans No: 400209) tarafından kontrol edilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 22.12.2020 olup, değer geçerli olduğu tarih 28.12.2020'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standardında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutandır.

Çalışma 5gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 28.12.2020'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır

Bu değerleme raporu şirketimiz Değerleme Uzmanı Furkan Mete ERYİĞİT tarafından 22.12.2020 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.11.2020 tarihli sözleşme ve talep hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2:

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 Değerleme Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.) 03.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 1.050.000.- TL dir. Adresi: Gayrettepe Mahallesi, Yıldız Posta Caddesi, Evren Sitesi, No:32/1/5, Beşiktaş/İstanbul'dur.

Şirketimiz, İstanbul'da, altı değerlendirme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların, istisnai olarak taşınmaz sayıldığı durumlarda gemilerin yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir.

Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve çözüm ortakları ile hizmet vermektedir.

Şirketimiz sadece değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası

konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerlendirme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Şirketin Nihai amacı ise, uluslararası standartlar düzeyinde, önder ve örnek kuruluş olmaktır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ticaret siciline göre 25.12.1996 tarihinde 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak, No:3, Elit Residence, Kat:17, Daire:42, 34363 Şişli İstanbul adresinde 40.000.000.TL sermaye ile kurulmuştur.

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı

Sermayedeki Payı

	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	A	10.404.000,00	%26,01
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	A	3.115.999,98	%7,79
Murat Koray	A	2.000.000,00	%5,00
Selim Koray	A	2.000.000,00	%5,00
Semra Turgut	A	2.000.000,00	%5,00
Diğer	A	880.000,02	%2,20
Halka Açık	B	19.600.000,00	%49,00

Toplam	40.000.000,00	%100
--------	---------------	------

Ticaret Sicil Bilgileri

UNVAN

Yapı Kredi Koray GYO Anonim Şirketi

ADRES

19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sok. Elit Residence, Kat:17, Daire:42 Şişli / İSTANBUL 34363

TESCİL TARİHİ

Aralık 1996

İLAN

Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: -

SİCİL NUMARASI

359254

MERSİS NUMARASI

0937010013000015

TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve diğer hissedarlarına ait olan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 90 parsel üzerinde bulunan, 23 ve 43 bağımsız bölüm numaralı konut vasıflı taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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.
- ✓ -Gayrimenkul satış işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3:

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri-Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi'nde, Mecidiyeköy ile Maslak arasında irtibatı sağlayan ve bölgenin en önemli ulaşım arteri konumunda olan Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu 201 kapı numaralı Levent Loft Residence binasının arkasında bulunan Levent Loft II binası içerisinde yer almaktadır. Taşınmazlar Esentepe Mah. Oto Cad. Loft Residence 2 Apt. No: 4 / 23-43 / Şişli / İstanbul açık adresinde bulunmaktadır. (UAVT23: 1237685332; UAVT43: 1231985522) Taşınmaza toplu taşıma araçlarından metro, otobüs ve dolmuşla ulaşım mümkündür. Özel araç ile ulaşım istendiğinde ise, Zincirlikuyu kavşağı referans nokta alındığında, kuzey yönünde Büyükdere Caddesi boyunca gidilerek ulaşım sağlanabilmektedir. Söz konusu binaya Büyükdere Caddesi ile bağlantılı Talatpaşa Caddesi vasıtasıyla ulaşılmaktadır. Büyükdere Caddesi'nden Talatpaşa Caddesi'ne

geçildikten sonra ilk sağ koldan Oto Çıkmazı Sokak'ına sapılır; söz konusu bina, bu sokak üzerinde sağ tarafta konumlanmaktadır. Değerlenen taşınmaz Büyükdere Caddesi'nin batısında konumlanmıştır. Merkezi iş alanı olan ve büyük firmaların genel merkezlerinin yer seçtiği bu alan düzeyde yoğunluk sağlayan plaza binalarının inşa edildiği ve yeni projelerin de devam ettiği bir bölgedir, dolayısıyla taşınmaz; prestiji yüksek bir konumda yer almaktadır. Yakın çevresinde Kanyon, Metrocity, Tekfen Tower gibi önemli yapılar bulunmaktadır.



3.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İli : İstanbul
İlçesi : Şişli
Mahallesi/Köyü : Mecidiyeköy
Mevkii : -
Pafta : 304
Ada : 1947
Parsel No : 90
Yüzölçümü : 1759,63 m²

Bağımsız Bölüm No : 23
Blok No : -
Kat : 5
Niteliği : KONUT
Arsa Payı : 184/20000
Cilt : 161
Sayfa : 15847
Tarih : 24-08-2010
Yevmiye : 9524
Hisse: : Tam
Malik : YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

Bağımsız Bölüm No : 43
Blok No : -
Kat : 10
Niteliği : KONUT
Arsa Payı : 156/20000
Cilt : 161
Sayfa : 15867
Tarih : 20-08-2010
Yevmiye : 9358
Hisse: : Tam
Malik : YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar

Gayrimenkulün Tapu bilgileri mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Diğer Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ekinde sunulmuştur.

İmar Durumu:

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Görevlisi'nden alınan şifahi bilgiye göre; taşınmazın bulunduğu parsel 24.06.2006 tasdik tarihli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kararlarına göre, E:2.50, Hmax: Serbest, ayrık blok nizam, Ticaret Alanı yapılaşma koşullarına sahiptir. 20.02.2020 tarih 31045 sayılı resmi gazetede yayınlanan "Coğrafi Bilgisi Sistemleri ile Bazı Kısımlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun" 6. Maddesindeki "İmar planında bina yükseklikleri yençok serbest olarak belirlenemez." Hükmüne göre düzenlenen 2. Maddesinde bahsedildiği üzere 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda "Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez." Hükmü getirilmiş olup, bu hüküm 38. Maddenin (a) bendine göre 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Yukarıda açıklanan hükümler doğrultusunda söz parselde 01.07.2020 tarihinden sonra gerekli plan değişikliği ve revizyon yapılmıncaya imar uygulaması yapılmıycaktır





İÇ
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Selâhîyat, Müdürlüğü



Sayı : 17046730-754.E.113287
Konu : 1947 nolu, 90 parsel lik.

30/11/2020


Sayın Furkan Mete Eryıldır
Enüya Mahallesi Uygar Sokakı No:10/14
Şişli-İstanbul

İlgililer : 15.11/2020 tarihli ve 106151 sayılı e-ki Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş. yazısı.

ŞİŞLİ, Meriçiveköy Mahallesi, 1947 nolu, 90 parsel sayılı yer, 24.09.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 22.01.2010 tarihli, 1/1000 ölçekli Sultan Selim, İnönü, Talatpaşa, Derebeyri Caddesi Bağlantı Yolu Uygulama Planında, E-2-SB, H-Serbest olmak üzere ayrı ayrı düzenlenmiş alanlarda bulunan olan, 20.02.2020 tarihli, 31045 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun" 6. Maddesindeki "İmar Planlarında bina yüksekliği yeniçöke serbest olarak belirlenmez" hükmüne göre düzenlenen Üçüncü maddesinde belirlendiği üzere, 3194 Sayılı İmar Kanununa geçici 20. maddelerinin olup, 3194 Sayılı İmar Kanununa 8. Maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda, "Bina yüksekliği yeniçöke serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyacağı kadar yapı ruhsatı düzenlenmez." hükmü getirilmiş olup, bu hükmün 38. Maddesinin tar bendine göre 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Yukarıda açıklanan hükümler doğrultusunda sözkonusu 90 parselde 01.07.2020 tarihinden sonra gerekli plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyacağı kadar imar uygulaması yapılmıyacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.


Engin POLAT
Belediye Başkanı &
Başkan Yardımcısı

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

Değerlendirme Tarihi: 30/11/2020 saat: 16:54

Müşteri İlgili: Durumun Cad. No: 1/111-1111

Tel: 0212 211 24 44 Faks: 0212 211 24 45

E-posta: info@ekolgd.com.tr

Resmî Adres: ekolgd.com.tr

İmar ve Selâhîyat Müdürlüğü

[R-193874]

Sayı: 17046730-754.E.113287

İlgililer: Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Resmî İncelemeler:

Şişli Belediyesi'nde değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkule ait, tarafımıza gösterilen imar arşiv dosyası incelenmiştir.

YAPI RUHSATI VE KULLANMA İZİN BELGESİ: Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde Taşınmazın bulunduğu binaya ait ; 09/08/2007 tarihli 1/92 sayılı Yapı Ruhsatı ve 04/02/2009 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür. Belgelere göre; taşınmaz üzerinde 83 bağımsız bölüm vardır, yüzölçümü 17990,5 m2 dir, kot altı 5 kot üstü 21 olmak üzere toplam 26 katlıdır, 5A yapı grubundadır.

Tarafımıza gösterilen dijital imar arşiv dosyasında değerlendirme konusu taşınmaz etkileyebilecek herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

Mimari proje

Şişli Tapu Müdürlüğü'nde ve Belediyesi'nde taşınmaza ait 30/05/2008 tarihli kat irtifakına esas 2007/5904R/389482 sayılı mimari proje incelenmiştir. İncelenen projeye göre bina; 5 bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 21 normal kat olmak üzere toplam 28 kattan oluşmaktadır. Binanın girişi zemin kattan verilmiştir. Binanın bodrum katları otopark olarak kullanılmaktadır. 5. Bodrum katta sığınak ve otopark, 4-3-2-1. Bodrum katlarda otopark, zemin katta ana giriş, resepsiyon, makine dairesi, zemin ve asma katta olmak üzere 4 adet dubleks daire, 1-2- 3-4-6-8-10-11-13-16-17-18. Normal katlarda her katta 4, 5-7-12-14. Normal katlarda her katta 5 daire, 9-15. Normal katlarda her katta 3 daire, 19. Normal katta 4 dubleks daire, 21. Normal katta 1 daire olmak üzere binada toplam 83 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Şişli Belediyesinde incelenen ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerinde, binanın kat sayısı 5+21:26, olarak belirtilmiş olup Şişli Tapu Müdürlüğü'nde incelenen projesinde, binanın kat sayısı 5 BK + ZK + AK + 21 NK olarak belirtilmiştir. İncelenen yapı kullanma izin belgesinde belirtilen kat sayısının tapuda yer alan projesine uyumlu olmadığı tespit edilmiş olup, mahallindeki yapının mimari proje ile uyumlu olması sebebi ile ruhsat ve iskan belgesinde yazılı kat sayılarının sehven yazıldığı düşünülmektedir. Söz konusu durumun taşınmaz üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 23 numaralı bağımsız bölüm 5. normal katta bina girişine göre sağ-ön cephede konumlandır. Taşınmaz projesine göre, salon, oda, mutfak nişi ve banyo-wc hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 52 m2 kapalı alanıdır.

Mahallinde yapılan incelemede alan ve mimari özellikler açısından farklılıklar bulunmaktadır. Taşınmazın mahallinde bina dışına ve mekanik alana doğru yaklaşık 38 m2'lik büyüme yapıldığı görülmüştür. Taşınmaz mahallinde, 1 oda, banyo-wc, kiler, antre ve salon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 90 m2 alanıdır. Söz konusu değişikliğin geri dönüştürülebilir nitelikte olabileceği düşünülmektedir. Değerleme konusu taşınmaz için proje brüt alanı üzerinden değer takdir edilmiş olup, taşınmazın proje brüt alanı 90 m2 olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye konu 43 numaralı bağımsız bölüm 10. Normal katta bina girişine göre sağ cephede konumlandır. Taşınmaz projesine göre, salon, oda, mutfak nişi ve banyo-wc hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 35 m2 kapalı alanıdır.

Mahallinde yapılan incelemede alan ve mimari özellikler açısından farklılıklar bulunmaktadır. Taşınmazın mahallinde bina dışına ve mekanik alana doğru yaklaşık 40 m2'lik büyüme yapıldığı görülmüştür. Taşınmaz mahallinde, 1 oda, banyo-wc, kiler, antre ve salon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 75 m2 alanıdır. Söz konusu değişikliğin geri dönüştürülebilir nitelikte olabileceği düşünülmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz için proje brüt alanı üzerinden değer takdir edilmiş olup, taşınmazın proje brüt alanı 75 m2 olarak hesaplanmıştır.

a-) Arsa Özellikleri:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 1947 ada, 90 no.lu parsel düze yakın bir topoğrafik arazi üzerinde, dikdörtgene yakın bir geometrik şekle sahiptir.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Dikdörtgen şekilli
- ✓ Alanı ; 1759,63 m² yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri ; Bölge ticaret ve İskan mintikası şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır.
- ✓ Parselin Üzerinde Levent Loft II Residence isimli yapı bulunmaktadır.

b-) Ana Yapı Özellikleri

Konu taşınmazın yer aldığı binanın dış cephesi alüminyum doğramalı cam giydirmelidir. Binada elektrik, sui fan coiller ısıtma vechiller soğutma tesisatları, 3 adet asansör ve kapalı otopark bulunmaktadır. Binanın ana girişi, katları arası irtibatı sağlayan merdivenler ve kat sahanlıkları granit bazlitaş ile kaplıdır. Loft 2 binasının sakinlerinin, Loft 1 binasında mevcut restoran, kafe, sauna, fitness salonu, hamam, SPA merkezi gibi sosyal donatılardan faydalanabilmesi için iki bina arasında geçiş mevcuttur. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bina 5 bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 21 normal kat olmak üzere toplam 28 kattan oluşmaktadır. Binanın girişi zemin kattan, Büyükdere Caddesi'nin batıdaki ilk paralel sokağı olan Oto Çıkma sokağı üzerinden sağlanmıştır. Binanın bodrum katları otopark olarak kullanılmaktadır. Bina; 5 bodrum + zemin + asma + 21 normal katlı olarak planlanmıştır. 5. Bodrum katta sığınak ve otopark, 4-3-2-1. Bodrum katlarda otopark, zemin katta ana giriş, resepsiyon, makine dairesi, emin ve asma katta olmak üzere 4 adet dubleks daire, 1-2-3-4-6-8-10-11-13-16-17-18. Normal katlarda her katta 4, 5-7-12-14. Normal katlarda her katta 5 daire, 9-15. Normal katlarda her katta 3 daire, 19. Normal katta 4 dubleks daire, 21. Normal katta 1 daire olmak üzere binada toplam 83 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

c-) Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerlemeye konu 23 numaralı bağımsız bölüm 5. normal katta bina girişine göre sağ-ön cephede konumlanmıştır. Taşınmaz projesine göre, salon, oda, mutfak nişi ve banyo-wc hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 52 m² kapalı alanıdır.

Mahallinde yapılan incelemede alan ve mimari özellikler açısından farklılıklar bulunmaktadır. Taşınmazın mahallinde bina dışına ve mekanik alana doğru yaklaşık 38 m²'lik büyüme yapıldığı görülmüştür. Taşınmaz mahallinde, 1 oda, banyo-wc, kiler, antre ve salon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 90 m² alanıdır. Söz konusu değişikliğin geri dönüştürülebilir nitelikte olabileceği düşünülmektedir. Değerleme konusu taşınmaz için proje kat brüt alanı üzerinden değer takdir edilmiş olup, taşınmazın proje kat brüt alanı 90 m² olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye konu 43 numaralı bağımsız bölüm 10. Normal katta bina girişine göre sağ cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, salon, oda, mutfak nişi ve banyo-wc hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 35 m2 kapalı alanıdır.

Mahallinde yapılan incelemede alan ve mimari özellikler açısından farklılıklar bulunmaktadır. Taşınmazın mahallinde bina dışına ve mekanik alana doğru yaklaşık 40 m2'lik büyüme yapıldığı görülmüştür. Taşınmaz mahallinde, 1 oda, banyo-wc, kiler, antre ve salon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 75 m2 alanıdır. Söz konusu değişikliğin geri dönüştürülebilir nitelikte olabileceği düşünülmektedir. Değerleme konusu taşınmaz için proje kat brüt alanı üzerinden değer takdir edilmiş olup, taşınmazın proje kat brüt alanı 75 m2 olarak hesaplanmıştır.

23 ve 43 numaralı taşınmazların oda ve salon zeminleri parke, duvarlar saten boyalıdır. Mutfak hacminde ahşap mutfak dolapları ve tezgah bulunmaktadır. Banyo-wc hacimlerinde zemin ve duvarlar tavana kadar mermer kaplı olup vitrifiye tamdır. İç kapılar ahşap panel, dış kapı çelik kapı olup taşınmazlar bakımlı durumdadır.

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Tapu bilgileri 03-11-2020 tarihinde saat 13:51`de TKGM Web Tapu dijital Takbis sistemi üzerinden alınan Tapu Kayıt Örnekleri üzerinden temin edilmiş olup TAKBİS belgeleri de rapor ekinde sunulmuştur.

*Taşınmazın son üç yıl içerisinde alım satım işlemlerine konu olmadığı tespit edilmiştir.

- Beyan: Bu gayrimenkül mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (14-01-2009 09:45 - 594)
- Beyan: Yönetim Planı : 06/06/2008 (06-06-2008 11:30 - 8658)
- Şerh: KİRA ŞERHİ : 07/12/2007 Y: 17197 (9141 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZEGAHİ İÇİN 99 YILLIĞI 1 YTL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLERLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜD. LEHİNE KİRA ŞERHİ) (07-12-2007 00:00 - 17197)

23 NOLU BB ÜZERİNDE;

- Eklenti: 38 NOLU OTOPARK (06-06-2008 11:30 - 8658)

43 NOLU BB ÜZERİNDE;

- Eklenti: 69 NOLU OTOPARK(06-06-2008 11:30 - 8658)

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,

Yürürlükteki mevzuata göre gayrimenkullerin GYO portföyüne "Binalar" başlığı altında alınmasına engel bulunmadığı değerlendirilmiştir.

3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)

YAPI RUHSATI VE KULLANMA İZİN BELGESİ: Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde Taşınmazın bulunduğu binaya ait ; 09/08/2007 tarihli 1/92 sayılı Yapı Ruhsatı ve 04/02/2009 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür. Belgelere göre; taşınmaz üzerinde 83 bağımsız bölüm vardır, yüzölçümü 17990,5 m2 dir, kot altı 5 kot üstü 21 olmak üzere toplam 26 katlıdır, 5A yapı grubundadır.

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Yürürlükteki mevzuata göre gayrimenkullerin mevcut haliyle de GYO portföyüne "Binalar" başlığı altında alınmasında engel bulunmadığı görüşünderiz. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22.madde b bendinde "*Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.*" Belirtmesi yer almaktadır. Değerleme konusu konutların konumlandığı ana taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş ve kat mülkiyeti tesis edilmiş olması sebepleriyle GYO Portföyüne "Binalar" başlığı altında alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerlemesi yapılan gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'una tabi olup, işlemlerinin tamamlanmış olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE, İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe semtinde, yakın civarında taşınmaza benzer özellikte binalarının bulunduğu bölgededir. Söz konusu taşınmazlarında yer aldığı Esentepe-Levent semti aynı zamanda İstanbul'un prestijli yüksek iskan-ticaret mntıkası durumunu da korumaktadır. Taşınmazların merkezi konumda olması hem ulaşım imkanlarının daha iyi olmasını hem de daha prestijli olmasını sağlamıştır. Levent Plazalar Bölgesi olarak adlandırılan bölgeden konu taşınmaza ulaşım son derece rahat ve kolaydır. Ancak İstanbul genelinde yaşanan hızlı yapılaşma ve nüfus artışı trafik sorununu da beraberinde getirmiş, dolayısıyla taşınmazların konumlandığı bölge çok yoğun vasıta trafiğine maruz kalmıştır. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Güncel halde Türkiye Ekonomisi ile ilgili güncel makro ekonomik veriler aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

MAKRO GÖSTERGELER	Birim	2014	2015	2016	2017	2018	
REEL EKONOMİ							
GSYH (TL)	Milyar TL	1.764	2.338	2.609	3.105	3.446	OVP
GSYH (USD)	Milyar USD	934	855	861	851	923	OVP
Kişi Başına GSYH (USD)	USD	12.112	11.019	10.883	10.597	11.409	OVP
GSYH Büyümesi	%	5,2	6,1	3,2	7,4	5,5	OVP
Gini Katsayısı	0 ile 1 Arası	0,391	0,397	0,404			
FIYATLAR ve FAİZLER							
Yİ - ÜFE (Yılsonu)	%	6,36	5,71	9,94	15,47	16,37	Nisan
TÜFE (Yılsonu)	%	8,17	8,81	8,53	11,92	10,85	Nisan
Gösterge Tahvil Faizi	%	8,02	11,15	10,63	13,40	16,41	Mayıs
İŞSİZLİK ORANI (Yıllık Ortalama)	%	9,9	10,3	10,9	10,9	10,8	Şubat
BÜTÇE							
Bütçe Giderleri	Milyar TL	448,4	506,0	583,6	677,7	255,2	
Bütçe Gelirleri	Milyar TL	425,7	483,4	554,4	630,3	232,0	
Bütçe Dengesi	Milyar TL	-22,7	-22,6	-29,2	-47,4	-23,2	
Bütçe Dengesi / GSYH	%	-1,1	-1,0	-1,1	-1,5	-0,7	
Faiz Dışı Bütçe Dengesi	Milyar TL	27,2	30,4	21,0	9,3	2,2	
Faiz Dışı Bütçe Dengesi/ GSYH	%	1,3	1,3	0,7	0,3	0,1	
BORÇ GÖSTERGELERİ							
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku	Milyar TL	414,6	440,1	468,6	535,5	550,4	Mart
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku	Milyar USD	85,2	81,7	82,6	90,2	91,7	
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku	Milyar TL	612,5	678,2	760,0	876,5	913,1	
Kamu + Özel Kesim Dış Borç Stoku	Milyar USD	405,1	399,4	408,2	453,3		
ÖDEMELER DENGESİ							
İhracat (FOB)	Milyar USD	168,9	152,0	150,2	165,8	42,8	Mart
İthalat (FOB)	Milyar USD	232,5	200,1	191,1	224,4	60,0	
Dışticaret Dengesi	Milyar USD	-63,6	-48,1	-40,9	-58,6	-17,2	
Cari İşlemler Dengesi	Milyar USD	-43,6	-32,1	-33,1	-47,1	-16,4	
12 Aylık Cari Denge / GSYH	%	-4,7	-3,8	-3,8	-5,5	-6,0	
MB Rezervleri	Milyar USD	126,4	110,5	106,1	107,6	111,0	Mayıs
Döviz		106,3	92,9	92,1	84,1	86,20	
Altın		20,1	17,6	14,1	23,5	24,80	
MEVDUAT & FON TOPLAMI							
KREDİ STOKU	Milyar TL	1.120,4	1.320,9	1.541,2	1.828,8	1.977,3	Mayıs
Kredi/Mevduat Oranı	%	114,8	117,2	117,4	119,7	119,8	Mayıs
Kaynak: TÜİK, Hazine, TCMB, Maliye, BDDK							
OVP: Orta Vadeli Program							

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör mevcut değildir.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 1947 ada, 90 no.lu parsel düze yakın bir topoğrafik arazi üzerinde, dikdörtgene yakın bir geometrik şekle sahiptir.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Dikdörtgen şekilli
- ✓ Alanı ; 1759,63 m² yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri ; Bölge ticaret ve İskan mıntıkası şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır.
- ✓ Parselin üzerinde Levent Loft II Residence isimli yapı bulunmaktadır.

J

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edinilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir. Bu bağlamda;

Elektrik	:Şebeke
Su	:Mevcut
Kanalizasyon	:Mevcut
Jeneratör	:Mevcut
Su Deposu	:Mevcut
Hidrofor ve Pompalar	:Mevcut
Isılma-Soğutma Sistemi	:Mevcut
Klima Santralleri	:Mevcut
Yangın Tesisatı	:Mevcut - Yangın Dolapları ve Sprinkler
Asansörler	:Mevcut
Otoparklar	:Mevcut

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermeyen varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.



2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.

3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)

4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

5) Bu rapor "Yapı Kredi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.

6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- ✓ Nitelikli bir bina içinde yer alması
- ✓ Ana ulaşım aksanlarına yakın olmaları
- ✓ Otopark imkanı
- ✓ Yapı kalitesinin iyi olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Bölgedeki trafik sorunu
- ✓ Niteliği açısından kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme sürecinde; yeterli sayıda emsallerin bulunması nedeniyle Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntem ile çıkan sonuçlar uyumlaştırma çalışması ile süperpoze edilerek nihai değere ulaşılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir. Bölgede yaptığımız araştırmada aşağıda belirtilen komple bina emsallerine rastlanmıştır.



Emsaller:

EMSAL ARAŞTIRMA TABLOSU								
EMSAL NO	AÇIKLAMA	İLAN SAHİBİ	ALAN(M2)	TALEP EDİLEN BEDEL(TL)	PAZARLIKLI DEĞER	BİRİM DEĞER(TL/M2)	ŞEREFİYE(%)	BİRİM DEĞER(TL/M2)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı inşaat projesi içinde 10. katta konumlu, 100 m2 alanlı beyan edilen, 75 m2 alanlı olduğu düşünülen 1+1 daire 2.600.000 TL bedelle satılmaktadır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlıklı değerinin 2.300.000 TL civarı olabileceği düşünülmektedir.	Emlak Ofisi: 02122841704	75	2.600.000	2.300.000	30.667	0%	30.667
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı inşaat projesi içinde 7. katta konumlu, 120 m2 alanlı beyan edilen, 100 m2 alanlı olduğu düşünülen 1+1 daire 3.500.000 TL bedelle satılmaktadır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlıklı değerinin 3.000.000 TL civarı olabileceği düşünülmektedir.	Emlak Ofisi: 02122841704	100	3.500.000	3.000.000	30.000	0%	30.000
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı inşaat projesi içinde 5. katta konumlu, 120 m2 alanlı beyan edilen, 10 m2 alanlı olduğu düşünülen 1+1 daire 2.750.000 TL bedelle satılmaktadır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlıklı değerinin 2.600.000 TL civarı olabileceği düşünülmektedir.	Emlak Ofisi: 05336870867	100	2.750.000	2.600.000	26.000	0%	26.000
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı inşaat projesi içinde 9. katta konumlu, 220 m2 alanlı beyan edilen, 180 m2 alanlı olduğu düşünülen 2+1 daire 5.250.000 TL bedelle satılmaktadır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlıklı değerinin 4.700.000 TL civarı olabileceği düşünülmektedir. Alan olarak büyük olduğundan m2 birim değeri düşüktür.	Emlak Ofisi: 05327955308	180	5.250.000	4.700.000	26.111	-15%	30.028
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Sapphire Residence'ta, 9. katta konumlu, 120 m2 alanlı beyan edilen, 95 m2 alanlı olduğu düşünülen 1+1 daire 3.000.000 TL bedelle satılmaktadır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlıklı değerinin 2.800.000 TL civarı olabileceği düşünülmektedir.	Emlak Ofisi: 05321333575	95	3.000.000	2.800.000	29.471	0%	29.471
Ortalama								29.233,63

Emsal bilgilerinin yorumu:

Emsallerin pazarlanırken belirtilen alanlarının; ortak alanlar, ön bahçe mesafesi vb alanların da eklenmesi sureti ile olduğundan daha büyük beyan edilerek söylendiği düşünülmektedir. Tabloda belirtilen emsal alanları, pazarlanan alanlar üzerinden tahmin edilen proje alanlarına indirgenmiş olarak belirtilmiştir. Yakın çevredeki emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmeler ve yukarıda detayları verilen emsal bilgilerinden yola çıkılarak taşınmazların diğer olumlu/olumsuz özellikleri (manzara, iç mekan kalitesi, büyüklük, vb) dikkate alınarak değeri takdir edilmiştir. Bölgede benzer nitelikli proje sayısının kısıtlı olması sebebi ile bulunan emsaller benzer veya yakın yoğunlukta ana caddeler üzerinden bulunmuştur.

(Handwritten signature)

PAZAR DEĞERİ				
	KAT	ALAN (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	YUVARLATILMIŞ YASAL DURUM DEĞERİ (TL)
23 NOLU BB	5. NORMAL	90,00	27.500,00	2.475.000,00
43 NOLU BB	10. NORMAL	75,00	28.500,00	2.140.000,00
TOPLAM				4.615.000,00

4.8-2 Maliyet Yöntemi : Bir yapılandırılmış mülkün , aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ila edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınmıştır.

Maliyet Değeri = Yapı Değeri + Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri + Arsa değeri – Yıpranma Değeri +Müteşebbis Kar/Zararı 'dır.

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koya maliyeti değerleri, yani değerlendirme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; İnşa faaliyetinin zahmeti, inşa sürecinde kaybedilen zaman, tüm altyapının çalışır konumda olması gibi unsurları göz önünde bulundurarak satın alma bedelini belirlerken maliyetin üzerinde vermeye razı olduğu prim tutarını ifade eder.

Maliyet Yöntemi: Değerlemede maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

Gelir üreten ya da gelir üretme potansiyeli olan gayrimenkullerin değerini tahminde kullanılan yöntemlerden biri de gelir yaklaşımı değerlemedir. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın hali hazırda gelir sağlamasından dolayı gelir yöntemi kullanılmıştır.

(Handwritten signature)

KIRALIK EMSAL ARAŞTIRMA TABLOSU								
EMSAL NO	AÇIKLAMA	İLAN SAHİBİ	ALAN(M2)	TALEP EDİLEN BEDEL(TL)	PAZARLIKLI DEĞER	BİRİM DEĞER(TL/M2)	ŞEREFİYE(%)	BİRİM DEĞER(TL/M2)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu olan Kanyon Residence ta 15. katta yer alan 90 m2 beyan edilen net 75 m2 alanı olduğu düşünülen daire 16.790 TL bedel ile kiralık olup, satış bedelinin 3.500.000TL-4.150.000TL bedel bandında alıcı bulabileceği ön görülmektedir. Emsal daha nitelikli bir sitede yer aldığı ve kat olarak yüksek katta konumlu olduğu için şerefiyesi yüksektir.	Emlak Ofisi: 0 (212) 263 63 63	75	16.790	14.000	187	35%	121
2	Değerleme konusu taşınmaz değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Metrocity Residence ta 15. katta yer alan 120 m2 beyan edilen ancak 90 m2 alanı olduğu düşünülen daire 11.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsalin 2500.000TL - 2750.000TL bedel bandında alıcı bulabileceği öngörülmektedir. Emsalin katı yüksek olmasında rağmen niyetlik açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır.	Emlak Ofisi: (212) 294 50 88	90	11.000	8.500	94	0%	94
3	Değerleme taşınmaz ile yakın konumlu yer alan Sapphire Residence de yer alan 150 m2 beyan edilen ancak kat bahçesi/teras dahil 110 m2 alanı olduğu düşünülen daire 13.000 TL bedel ile pazarlıklı kiralıktır. Yapılan görüşmede taşınmazın 2500.000TL -2600.000TL bandında alıcı bulabileceği beyan edilmiştir. Emsalin alanının büyük olmasından dolayı şerefiyesi düşüktür. Ancak teras kullanımı olduğu için avantajlı konumdadır.	Emlak Ofisi: 0 (532) 135 35 73	110	13.000	11.000	100	5%	95
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı inşaat projesi içinde 12. katta konumlu, 120 m2 alanlı beyan edilen, 90 m2 alanlı olduğu düşünülen 1+1 daire aylık 13.000 TL bedelle kiralıktır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır.Emsalin 2.400.000 TL bedel ile alıcı bulabileceği öngörülmektedir.	Emlak Ofisi: 02122841704	90	13.000	11.000	122	15%	104
Ortalama								104

Yapılan piyasa araştırmaları sonucun da gelir yöntemi için kiralık emsaller içerisinde 1-2-3 emsaller esas alınmıştır. 1 nolu emsal için geri dönüş süresi ortalama 252 Ay (~21 yıl), 2 nolu emsal için geri dönüş süresi ortalama 300ay (~25 yıl), 3 nolu emsal için geri dönüş süresi ortalama 228 ay (19 yıl) olarak hesaplanmıştır. Emsallerin geri dönüş yıllarının ortalaması yaklaşık 19-25 arasında olduğu kabul edilmiş olup, kapitalizasyon oranı ise 0,047 kabul edilmiştir.

*Yapılan araştırmalarda bölge geneli için konutlarda geri dönüş süresi 19-25 bandında olduğu tespit edilmiştir.

Emsal	Satış Değeri	Kira	Amortisman süresi (Yıl)	Kapitalizasyon Oranı
1	3.500.000,00	14.000,00	21	0,048
2	2.500.000,00	8.500,00	25	0,041
3	2.500.000,00	11.000,00	19	0,053
Ortalama				0,047

GELİR YÖNTEMİ HESAP TABLOSU							
BAĞIMSIZ BÖLÜM BLOK VE NO	BULUNDUĞU KAT	MEVCUT DURUM KULLANIM ALANI	KİRA BİRİM DEĞERİ	KİRA DEĞERİ	TOPLAM KİRA	KAPİTALİZASYON ORANI	YUVARLATILMIŞ DEĞER
23NOLU BB	5. NORMAL	90,00	€90,00	€8.100,00	€8.100,00	0,047	€2.068.000,00
43 NOLU BB	10. NORMAL	75,00	€100,00	€7.500,00	€7.500,00	0,047	€1.915.000,00
TOPLAM DEĞER				€15.600,00			€3.983.000,00

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalarn Boş Arazi ve Proje Değerleri
Değerlemede kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- ✓ Fiziksel olarak olası,
- ✓ Yasal Olarak Mümkün,
- ✓ Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,
- ✓ Finansal olarak yapılabilir,
- ✓ En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Konu gayrimenkulün hali hazırda ruhsatlandırılmış ve tasdik edilmiş projesi dâhilinde planlanan kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı değerlendirilmektedir.

4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme TKGM sisteminde, kat mülkiyetine esas mimari projede yer alan bağımsız bölümler üzerinden gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Uzlaştırma: Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenilirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun tekrarlanması, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır. Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda iki farklı değer elde edilmiştir. Bu değerler aşağıdaki uyumlaştırma metoduna göre uyumlaştırarak, Nihai Değer sonucuna ulaşılmıştır.

Soru Setinin Uygulanması:

SORULAR	CEVAPLAR
SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLEĞİ SORULAR	
Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlemesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş	Evet
Satışlar beklenti fiyatı, spekülasyon arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nitel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
GELİR ANALİZİ SORULAR	
Gelir analizi için yeterli kiralık emsal var mı?	Evet
Kiralık emsaller konu değerlendirme konusu taşınmaz ile mukayese edilebiliyor mu?	Evet
Kiralık emsallerin özellikleri biliniyor mu?	Evet
Kiralamalar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşiyor?	Evet
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Kiralamalarda spekülasyon talepler mevcut mu?	Hayır

Cevaplara Göre Varılan Sonuç	Sonuç
a) Metotların uygulaması geçerli	Evet
b) Metotların uygulaması kabul edilebilir	
c) Metotların uygulaması geçerli kabul edilebilir değil	

Varılan Karar	Karar
Metotlar uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	Evet
Metotlar tekrar uygulandıktan sonra Uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	

UYUMLAŞTIRMA KRİTERLERİ	
Uygunluk Kriteri	Değerleme Amaçlanan Kullanıma Uygundur
Doğruluk Kriteri	Verilere Parametreler ve Düzeltmeler piyasa ile uyumlu ve doğrudur
Kanıtların Miktarı	Değere ulaşmada sunulan kanıtlar yeterlidir.

Uyumlaştırılmada, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Gelir Yönteminden elde edilen değerlerin ağırlığı farklılaştırılmamıştır. Elde edilen nitelikli emsallerle emsal yaklaşımından elde edilen değer nihai değer olarak kabul edilmiştir.



Rapor tarihi olan 28.12.2020 tarihi itibarıyla, raporumuz içeriğinde yer alan varsayım ve kısıtlamaların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada, 90 no.lu parselde bulunan 23 ve 43 numaralı bağımsız bölümler için takdir edilen değer aşağıdaki başlıklarla detay halde sunulmuştur.

Değerleme Yöntemi	Pazar Değeri
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	4.615.000,00TL
Gelir Yöntemi Yaklaşımı	3.983.000,00TL
Takdir edilen Toplam Nihai Değer	4.615.000,00TL

PAZAR DEĞERİ				
	KAT	ALAN (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	YUVARLATILMIŞ YASAL DURUM DEĞERİ (TL)
23NOLU BB	5. NORMAL	90,00	27.500,00	2.475.000,00
43 NOLU BB	10. NORMAL	75,00	28.500,00	2.140.000,00
TOPLAM				4.615.000,00

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Konu taşınmazlar ruhsat ve eklerine uygun inşa edilmiş olup, yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Konu taşınmazlar ruhsat ve eklerine uygun inşa edilmiş olup, yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. Portföye alınmalarında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6
6- SONUÇ**6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu konuma gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

Değerleme konusu 23 ve 43 nolu bağımsız bölümlerin için proje brüt alanı üzerinden değer takdir edilmiş olup, 23 nolu taşınmazın proje kat brütü 90m², 43 nolu taşınmazın proje kat brütü 75 m² olarak hesaplanmıştır.

6-2 Nihai Değer Takdir

Rapor tarihi olan 28.12.2020 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; tapu kaydında seneden İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada, 90 no.lu parselde bulunan 23 ve 43 numaralı bağımsız bölümler için Emsal karşılaştırma Yönteminden 4.615.000,00TL, Gelir Yaklaşımı Yönteminden ise 3.983.000,00 TL değer hesap edilmiştir. Taşınmaz için emsal karşılaştırma yönteminden elde edilen veriler nihai değer olarak kabul edilmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu 23 ve 43 numaralı bağımsız bölümler için piyasa değeri KDV hariç toplam **4.615.000,00 TL (DÖRTMİLYONALTYÜZONBEŞBİNTÜRK LİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu 23 ve 43 numaralı bağımsız bölümler için piyasa değeri KDV dahil toplam **4.661.150,00TL (DÖRTMİLYONALTİYÜZALTMİŞBİRBİNYÜZELLİTÜRK LİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

*Değerleme konusu taşınmazlara ait kdv li ve kdv siz değerler olarak Türk Lirası para birimi cinsinden ve USD para birimi cinsinden hesap ve takdir edilmiştir.

PAZAR DEĞERİ						
	KAT	KDV SİZ (TL)	KDV DEĞERİ (TL)	KDV Lİ PAZAR DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ KDV SİZ (USD)	PAZAR DEĞERİ KDV Lİ(USD)
23NOLU BB	5. NORMAL	2.475.000,00	24.750,00	2.499.750,00	327.151,60	330.423,12
43NOLU BB	10. NORMAL	2.140.000,00	21.400,00	2.161.400,00	282.870,47	285.699,18
	TOPLAM	4.615.000,00	46.150,00	4.661.150,00	610.022,07	616.122,30

Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru, 1.USD=7,5653TL dir.

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı
Konu gayrimenkullerin daha önce şirketimiz tarafından değerlendirilmesi yapılmamıştır.

Not: Geçerli Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır. **Değer takdiri KDV hariç olarak gerçekleştirilmiştir.**

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.
Saygılarımızla,

Değerleme Uzmanı

Furkan Mete ERYİĞİT
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406292

Raporu Kontrol Eden

Ali Ozan FİRUZBAY
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400209

Şirket Kaşe ve İmzası

EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi, Lisans ve Tecrübe Belgesi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi, Lisans ve Tecrübe Belgesi