



Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Bağımsız Bölüm

Değerleme

Şişli / İstanbul

Raporu

2021A736 / 31.12.2021



Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Levent Mah. Cömert Sk. Yapı Kredi Plaza B Blok No: 1B İç Kapı No:26 Beşiktaş/İstanbul

Sayın Korkmaz KAYA,

Talebiniz doğrultusunda Şişli’de konumlu olan “**1 Adet Bağımsız Bölüm**”ün pazar değerine yönelik **2021REV735** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 4.204,50 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 340 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	7.735.000.-TL	Yedimilyonyediyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	9.127.300.-TL	Dokuzmilyonyüzirmiyedibinüçyüz.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 02.12.2021 tarih, 103 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	38
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	40
Ekler	43

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması nedeniyle	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Çalışma kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Çalışma kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Çalışma kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Meşrutiyet Mahallesi 19 Mayıs Caddesi Dr. Hüsnü İsmet Öztürk Sokak Elit Residence Kat:11 D:30 Şişli/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada, 48 no.lu parsel, 30 no.lu bağımsız bölüm	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	4.204,50 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret+Konut E: 2,50 Yapılaşma Nizamı: Blok H _{maks} : 35,50 m	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 63	Yapım yılı: 2000
	Yol kotu üstü kat sayısı: 34	Yol kotu altı kat sayısı: 5
	Otopark Kapasitesi: 200 araç	Asansör Kapasitesi: 3 Bina asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut, Ofis	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	30.088 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	12.078 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	15.820 m ²
SATILABİLİR ALAN	30 No.lu Bağımsız Bölümün Satılabilir Alanı	340 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,25
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~19 Yıl
KONUT BİRİM DEĞERİ	22.750 TL/m ²
KONUT BİRİM KİRA DEĞERİ	97 TL/ay/m ²
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	7.735.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	9.127.300.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2021 tarihinde, 2021REV735 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada, 48 no.lu parsel, 30 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün 31.12.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması nedeni hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 20.12.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2021 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 103 no.lu ve 02.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 103 no.lu ve 02.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada, 48 no.lu parsel, 30 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün 31.12.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	05.12.2013	2013A841	Özge AKLAR Hüsniye BOZTUNÇ	5.560.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 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. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

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.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Levent Mah. Cömert Sk. Yapı Kredi Plaza B Blok No: 1B İç Kapı No:26 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

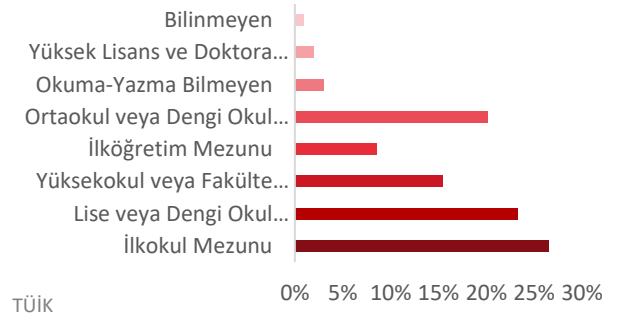
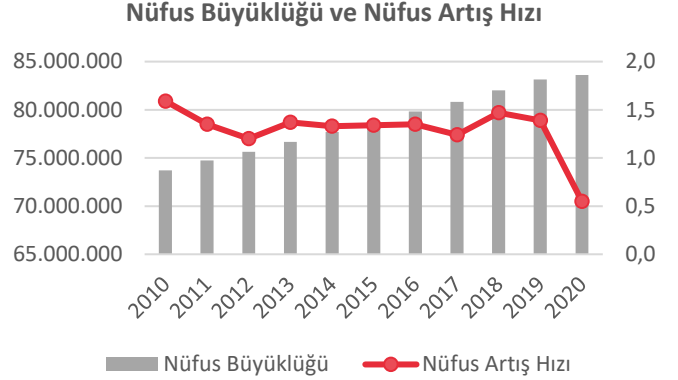
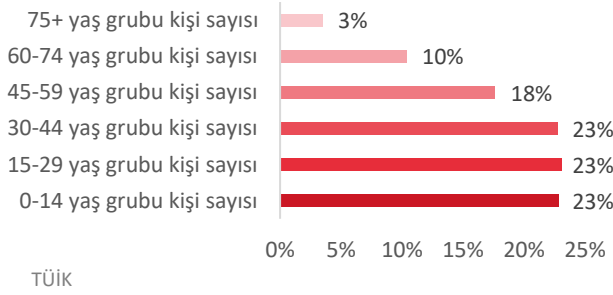
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

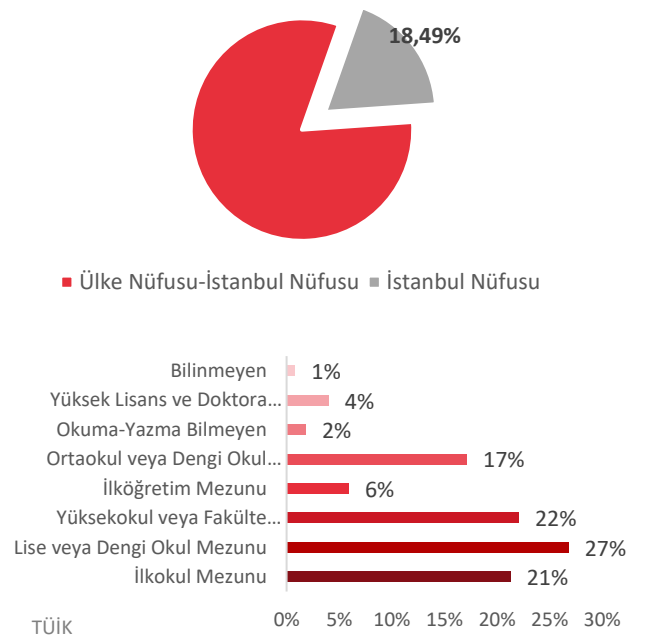
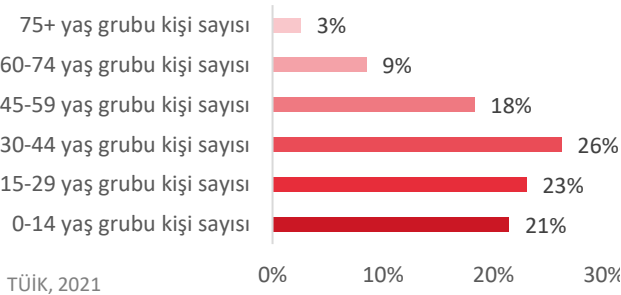
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



İstanbul

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %18,49’unun ikamet ettiği İstanbul, 15.462.452 kişi ile en çok nüfusa sahip 1. il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2020 yılında yaklaşık yüzde 0,37 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

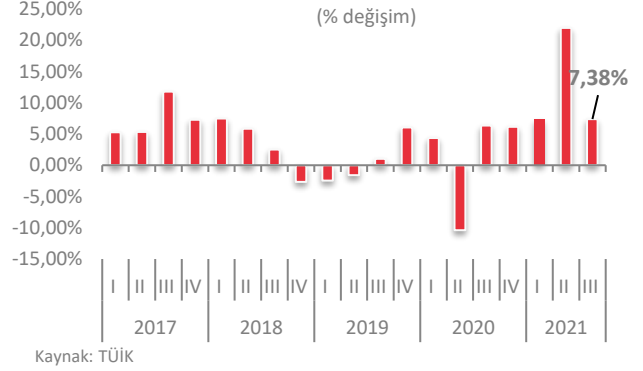


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi gücünü korumuştur. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %2,7 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %7,8, arındırılmamış verilerde %7,4 olarak gerçekleşmiştir. Önceki iki döneme ilişkin yapılan yukarı yönlü güncellemelerle birlikte dört çeyrek toplamlar üzerinden yıllık büyüme performansı ise %10,0'dan %10,2'ye çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise bir önceki çeyrekteki 766,3 milyar dolardan 795,2 milyar dolara yükselmiştir.

Kasım'da tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) mal ve hizmet fiyatlarındaki genele yayılan hızlanma ile piyasa ortalama beklentilerinin üzerinde artmıştır. Genel TÜFE aylık enflasyonu %3,5 gelirken, yıllık enflasyon %21,3'e çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı yine gıdadan gelirken bunu birikimli maliyet etkilerinin yüksek olduğu ulaştırma, konut ve mobilya grupları izlemiştir. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise önceki aya göre %10,0 artmış ve genel ÜFE yıllık enflasyonu yeni bir rekor seviye olan %54,6'ya yükselmiştir. Böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark yine bir zirve seviye olan 33,3 yüzde puana genişlemiştir.

Çeyrelere Göre Büyüme
(% değişim)



Enflasyon

(% değişim, geçen yılın aynı ayına göre)



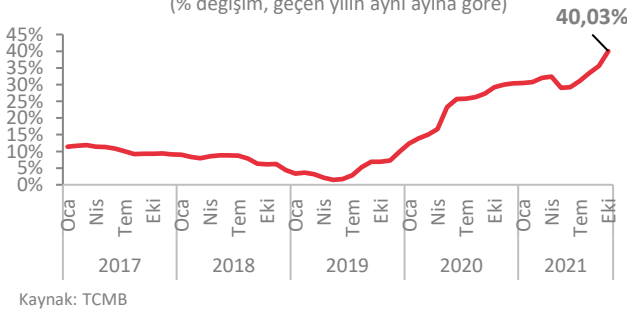
Konut Satışları

(% değişim, geçen yılın aynı ayına göre)



Konut Fiyat Değişimi

(% değişim, geçen yılın aynı ayına göre)



Konut satışları, kasım ayında bir önceki aya göre %30,1 oranında hızlı yükselirken, yıllık bazda %59,0 artarak 178.814 olmuştur. Böylece toplam konut satışları veri tarihi boyunca tüm kasım aylarında gerçekleşen en yüksek seviyeye çıkmıştır. Kasım ayında ikinci el konut satışları yıllık %62,4 artışla 123 bin 108 seviyesine, ilk el konut satışları ise %52,0 artışla 55.706 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar gerçekleştirilen konut satışları da tüm zamanların en yüksek seviyesi olan 7.363'e yükselmiştir.

Konut fiyatlarında yıllık artış %40 ile bugüne kadarki en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Ekim ayında Türkiye genelinde konut fiyatları, bir önceki aya göre %5,5, bir önceki yılın aynı dönemine göre nominal %40,0 artarak hızlı bir yükseliş kaydetmiştir. Reel konut fiyat artışı ise bir önceki aydaki %13,4'ten %16,8 seviyesine hızlanmıştır. Bununla birlikte, yeni konut fiyat endeksinin de %48,4 ile veri tarihinin en hızlı yükselişini kaydettiği görülmüştür.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Şişli
Mahallesi	Meşrutiyet
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	1905
Parsel No	48
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Apartman
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	4.204,50 m ²
Bağımsız Bölüm Kat	11
Bağımsız Bölüm No	30
Bağımsız Bölüm Nitelik	Mesken
Arsa Pay/Payda	612/26980
Malik / Hisse	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 08.12.2021 tarih, saat 15:14 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 12.07.2000 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Bila tarih, bila yevmiye no ile)
- Ek Yönetim Planı: 28/03/2001 Yev: 2465 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (28.03.2001 tarih, 2465 yevmiye no ile)

Eklenti Bilgileri Hanesinde;

- Eklenti: 4. bodrumda, 437 no.lu depo. (Bila tarih, bila yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. 10.09.1999 Y: 5454 (10.09.1999 tarih, 5454 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerindeki kira şerhi, BEDAŞ'ın rutin uygulaması olup taşınmazın değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-12-2021-15:14

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1905/48
Taşınmaz Kimlik No:	24911034	AT Yüzölçüm(m2):	4204.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MEŞRUTİYET	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/11//30
Cilt/Sayfa No:	97/9476	Arsa Pay/Payda:	612/26980
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	EK YÖNETİM PLANI: 28/03/2001 YEV: 2465(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 28-03-2001 00:00 - 2465	-
Beyan	YÖNETİM PLANI: 12/07/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2087460	Depo	4 BODRUMDA 437 NOLU DEPO	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
604964138	(SN:8327773) KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 07-09-2021 21239	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞ AŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ: 10/09/1999 Y: 5454	KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 10-09-1999 00:00 - 5454	

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

Taşınmazın tapu kaydı ile ilgili yapılan incelemelere göre söz konusu taşınmazın mülkiyeti “Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.”na aitken 07.09.2021 tarih ve 21239 yevmiye numarası ile taşınmazın mülkiyeti tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği nedeniyle “Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.” mülkiyetine geçmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölge olan Büyükdere Caddesi ve çevresinde genellikle zemin katta dükkan kullanımının ağırlıklı olduğu ticaret + konut alanları bulunmaktadır.

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde 20.12.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Şişli Merkezi ve Çevresi Uygulama İmar Planı” ve 1/1.000 ölçekli “Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Hakkında Tadil Planı”

Plan Onay Tarihi: 24.06.2006 ve 13.09.2013

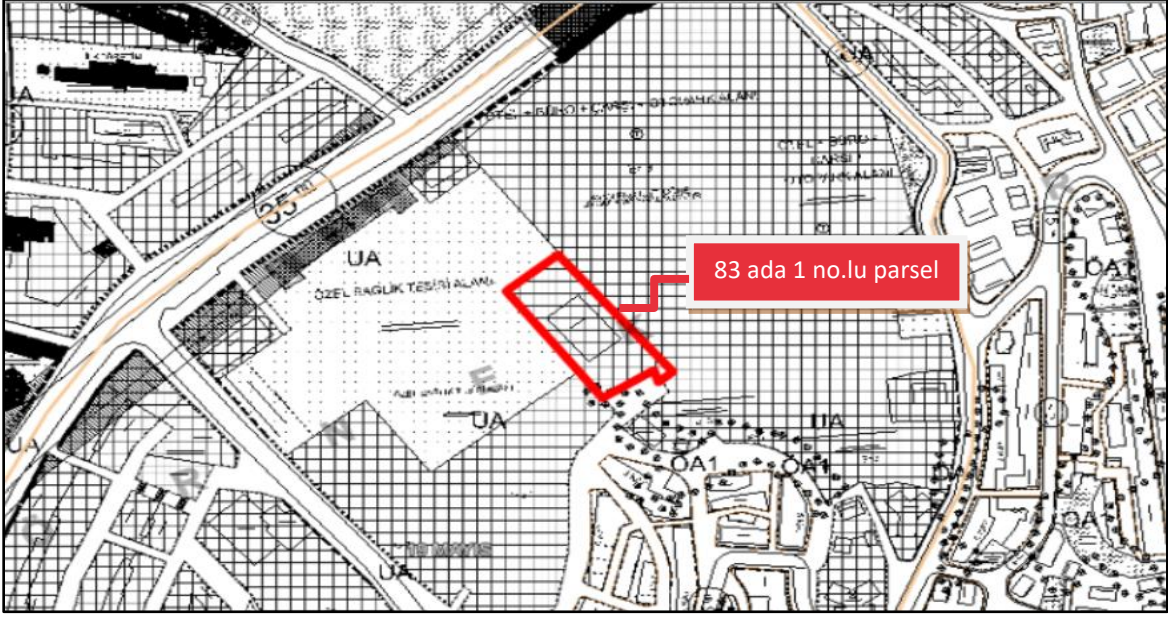
Lejandı: Konut + Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,50
- H_{maks}: 10 kat (35,5 m)
- İnşaat Nizamı: Blok Nizam

Plan Notları

- Ticaret + Konut alanlarında zemin kat ticaret alanı, üst katlar konut alanı olarak düzenlenebileceği gibi, istenirse bütün katlar ticaret alanı olarak düzenlenebilir.
- Komşu parseller tarihi eser olduğu için Kültür ve Turizm Bakanlığın’dan görüş alınmalıdır.



3.5 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 taşınmazın hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Şişli Belediyesi'nde 20.12.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	26.01.1998	96	30.076	-	63 adet bağımsız bölüm: 12.078 m ² Ortak alan: 17.998 m ²
Yapı Ruhsatı	27.01.1998	1/11	30.088	Yeni Yapı	Ofis: 250 m ² Konut: 29.838 m ²
Onaylı Mimari Proje	24.07.1998	98/4583	30.088	Tadilat	-
Yapı Kullanma İzni	16.02.2001	76086	14.747	İskan	Toplam 38 katlı ve 63 adet bağımsız bölümden oluşan bina için düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olduğu için ilgili kanuna tabi değildir. Söz konusu parsel üzerinde yeni yapı yapılacak olması durumunda, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 26.01.1998 tarihli ve 96 sayılı "Onaylı Mimari Proje", 24.07.1998 tarih ve 98/4583 sayılı "Onaylı Mimari Tadilat Projesi", 27.01.1998 tarih 1/11 sayılı "Yapı Ruhsatı" ve 16.02.2001 tarihli "Yapı Muayene ve Kullanma İzin Raporu" bulunmaktadır. Taşınmaz, kat mülkiyeti tapusuna sahip olup yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışması kat mülkiyeti tapusuna sahip bir adet bağımsız bölüme ilişkin değerleme çalışması olup proje değerleme çalışması değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Meşrutiyet Mahallesi 19 Mayıs Caddesi Dr. Hüsnü İsmet Öztürk Sokak Elit Residence Kat:11 D:30 Şişli/İstanbul

Taşınmazın konumlu olduğu Şişli ilçesi, İstanbul'un iki yakasını bağlayan köprülerin bağlantı yollarına, Büyükdere Caddesine ve Barbaros Bulvarına olan yakınlığı sebebiyle şehir içi ulaşım bakımından çok büyük bir öneme sahiptir. İstanbul'un en merkezi ilçelerinden biri olmasıyla öne çıkan Şişli ilçesinde, modern ticaret alanları ve kültür sanat faaliyetlerinin gerçekleştirildiği birçok kullanım mevcuttur.

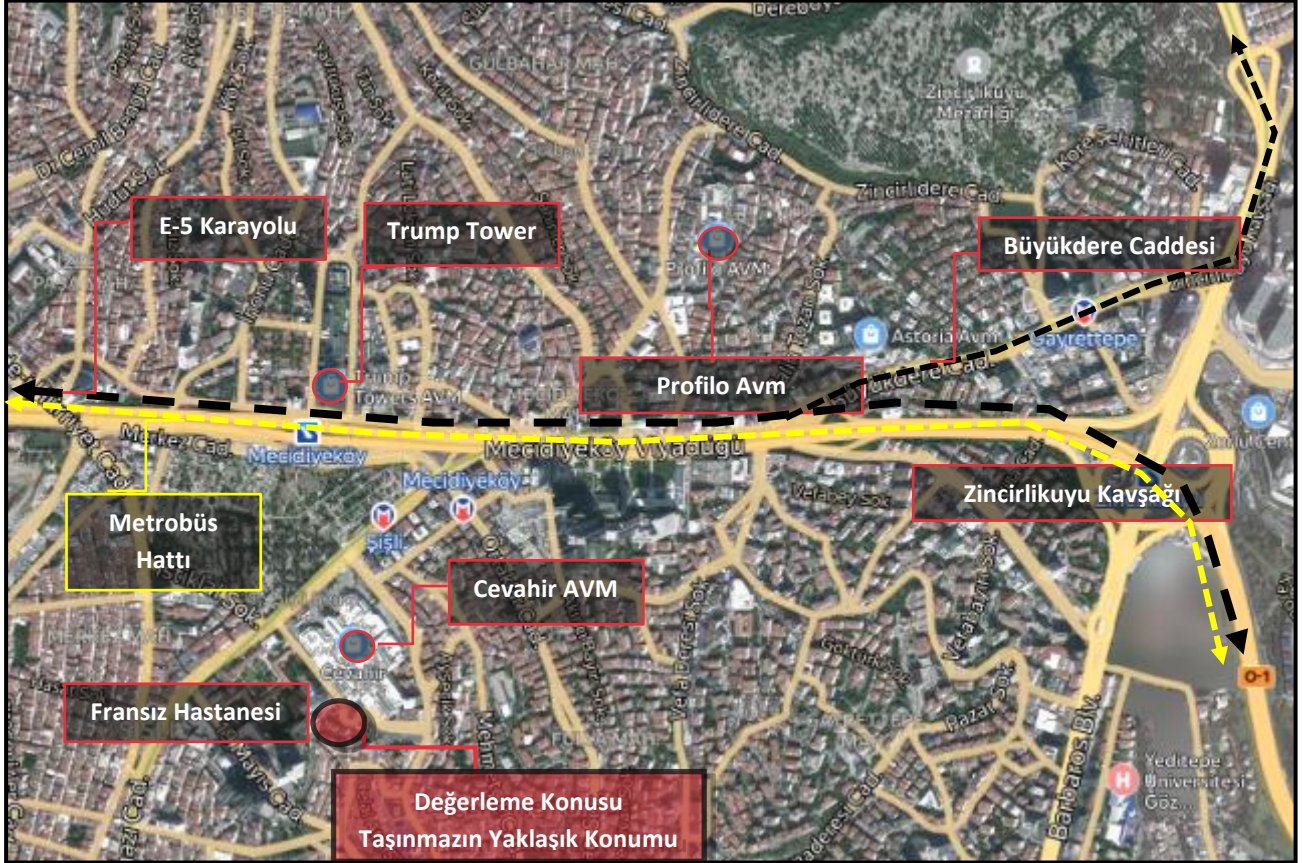
Taşınmazın konumlu olduğu Mecidiyeköy Mahallesi, Şişli ile Esentepe semtleri arasında ve Büyükdere Caddesi'nin iki yanında, ağırlıklı olarak güney kesiminde yer alır. Bölge kentin en yoğun konut, iş ve trafik merkezlerinden biridir.

Taşınmazın konumlu olduğu bölge, İstanbul 1. Çevreyolu, Büyükdere Caddesi, M2 Yenikapı-Hacıosman metro hattı, M7 Mecidiyeköy-Mahmutbey metro hattı ve Beylikdüzü-Söğütlüçeşme metrobüs hattının kesişim noktası olması nedeniyle şehir içi ulaşımında çok büyük bir öneme sahip olmakla birlikte, ulaşım bakımından oldukça erişilebilir bir bölgedir. Bölgede özellikle günün belirli saatlerinde yaya ve araç trafiği oldukça yoğundur.



Taşınmazın komşu parselinde Cevahir AVM, oldukça yakın konumda Fransız Hastanesi, Şişli Plaza, Torun Center, Astoria, Maya Akar Center, Zorlu Center ve Şişli Belediyesi gibi bilinirliği yüksek yerler yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bina, TEM Otoyolu – 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne yakın konumlu olup, D-100 Karayolu – 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne kolay ulaşım mesafesindedir.

Taşınmaz, Yenikapı-Haciosman metro hattı üzerinde yer Mecidiyeköy durağına ve Beylikdüzü-Söğütluçeşme metrobüs hattı üzerinde yer alan Mecidiyeköy duraklarına yürüme mesafesinde yer almaktadır. Taşınmaz, Mecidiyeköy meydana da yer alan otobüs duraklarına da oldukça yakın konumludur.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Cevahir Avm	0,1 km
Zincirlikuyu Kavşağı	3,0 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	7,0 km
İstanbul Havalimanı	40,0 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	43,0 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada, 48 no.lu parsel üzerinde yer alan “Kargir Apartman” vasıflı ana taşınmaz üzerinde konumlu Elit Residence Projesin’de 11. normal katta yer alan 30 no.lu bağımsız bölümdür. Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesinde ve tapu kaydına göre “Mesken” niteliklidir.

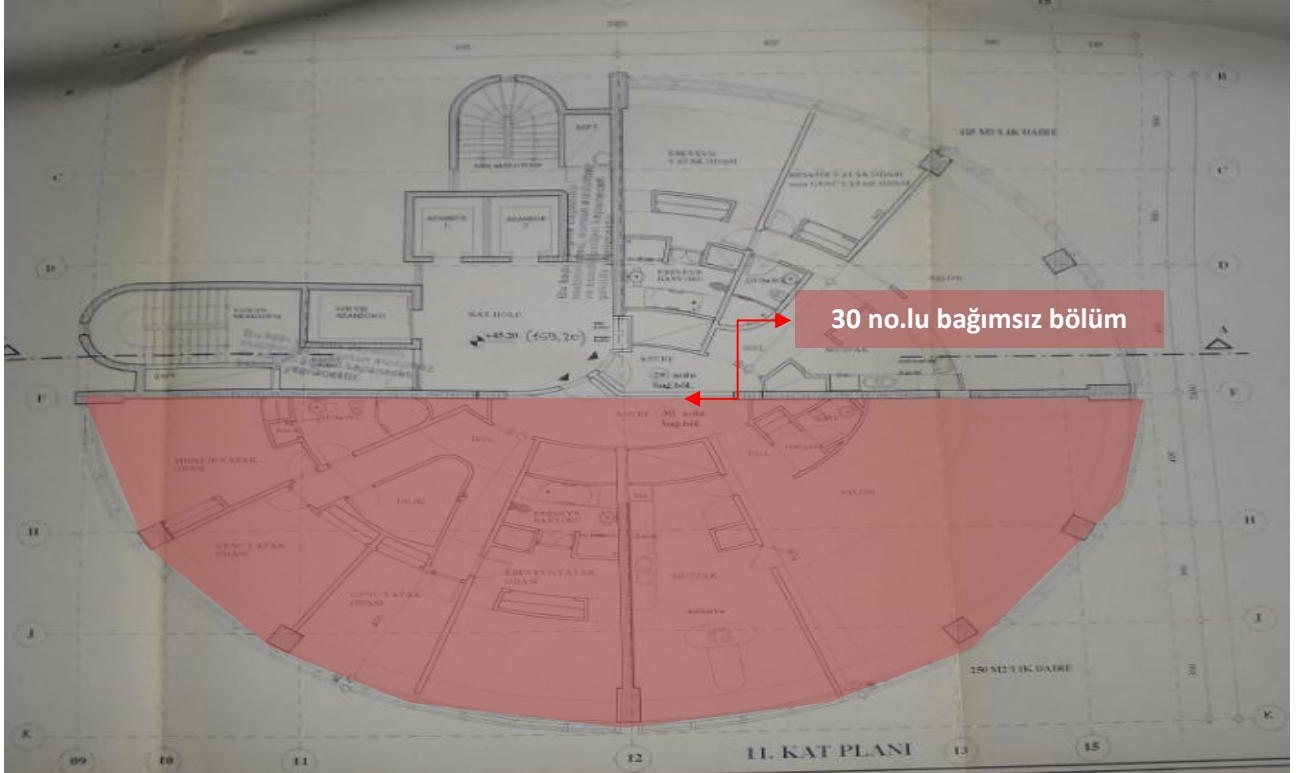
Taşınmazın yer aldığı parsel, topoğrafik yapısı bakımından eğimlidir. Parsel düzgün olmayan bir geometrik forma sahip olup yaklaşık olarak dikdörtgene yakın bir formdadır.

Onaylı mimari projesine göre bağımsız bölümün konumlandığı ana taşınmaz 4.204,50 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmış, toplam kapalı alanı yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesine göre 30.088 m² olan çelik konstrüksiyon binadır. Onaylı mimari projesine göre, söz konusu ana taşınmaz; 5 bodrum kat + zemin kat + 30 normal kat + çatı katı + 2 tesisat katı olmak üzere toplam 39 kattan ve 63 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bodrum katlar, otopark alanı ve her bir bağımsız bölüme ait depo alanı olarak ayrılmıştır.

Ana taşınmaza ait onaylı mimari projeye ve mevcut duruma göre; zemin katta ofis ve kafe nitelikli 2 adet bağımsız bölüm, 1. ve 8. normal katlar arasında her katta 3 adet bağımsız bölüm, 9. ve 23. katlar arasında her katta 2 adet bağımsız bölüm ve 24. ve 30. katlar arası her katta 1’er adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bağımsız bölüm numaraları bina girişine doğru bakıldığında saat yönünde konumlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, ana taşınmazın 11. normal katında konumlu 30 no.lu bağımsız bölümdür. Onaylı mimari projesine göre; 30 no.lu bağımsız bölümün brüt alanı, tahsisli depo, otopark alanları ve ortak hacimler dahil olacak şekilde 340 m² olup binadaki bağımsız bölümlerin toplam satış brüt alanları üzerinden pazarlandığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre mesken olarak projelendirilmiş olup mevcutta boş durumdadır.

Söz konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre 4+1 konut olarak projelendirilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre; 4 adet yatak odası, ebeveyn banyosu, 2 adet banyo, muftak ve salon hacimlerinden oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz güneydoğu cepheli olup geniş deniz ve şehir manzarasına sahiptir. Söz konusu 30 no.lu bağımsız bölüm mevcutta onaylı mimari projesiyle uyumludur.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Blok Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	5 adet bodrum kat + zemin kat + 30 normal kat + 2 tesisat katı + çatı katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	30.088 m ²
Yaşı	~21
Dış Cephe	Alüminyum Doğrama
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi Isıtma
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	3 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	2 Adet
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü, Kartlı Geçiş

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	Konut (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	340 m ² (30 no.lu bağımsız bölüm toplam satış brütü)
Zemin	Kısmen ahşap parke, ıslak hacimlerde mermer ve karo seramik
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yerinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu bağımsız bölümün onaylı mimari projesiyle uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal durumu ile mevcut durumu birbiri ile uyumlu olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir husus bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkule ulaşım alternatifleri çeşitlidir.
- Değerleme konusu taşınmaz Maslak-Zincirlikuyu-Beşiktaş-Mecidiyeköy gibi önemli merkezi bölgelerin ortasında konumlu olup D-100 Karayolu, TEM Otoyolu, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'ne yakın konumludur.
- Değerleme konusu taşınmaz bulunduğu kattan 3 cepheli olarak deniz manzarasına sahiptir.
- Söz konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Taşınmaz onaylı mimari projesi ile uyumludur ve yasal süreçlerini tamamlamıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz mevcutta oldukça bakımlı durumdadır.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın bulunduğu bölgede gün içerisinde özel araçlar için otopark sıkıntısı yaşanabilmektedir.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede trafik yoğunluğu yüksek olup bu durum, taşınmaza özel araçla ulaşım açısından olumsuz bir durum teşkil edebilmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz ticari yönden aktif ve bilinirliği yüksek yapıların bulunduğu prestijini yitirmeyecek bir bölgede yer almaktadır.

✘ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; gayrimenkulün "Konut" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu	Niteliği	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	ATALAY GAYRİMENKUL 0 532 335 11 14	Elit Residence'de konumludur.	Satılmış/Yaklaşık 3 ay önce	Konut	340	5.500.000	16.176	* Değerleme konusu taşınmazla aynı binada konumludur. * Taşınmaz ile aynı özelliklere sahip olup 17. katta yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmaz ile aynı büyüklüktedir. * Satış bedelinin düşük olduğu, özel satış bedeli üzerinden satış gerçekleştirildiği öğrenilmiştir.
2	RE-MAX Gayrimenkul 0 532 616 49 95	Elit Residence'de konumludur.	Satılık	Konut	340	9.500.000	27.941	* Değerleme konusu taşınmazla aynı binada konumludur. * Söz konusu taşınmaz için 760.000 USD istenmekte olup dolar kuru 1 USD= 12,50 TL olarak kabul edilmiştir. * Taşınmaz ile aynı özelliklere sahip olup 16. katta yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmaz ile aynı büyüklüktedir. * Pazarlık payı vardır.
3	ART İSTANBUL 0 532 378 24 79	Elit Residence'de konumludur.	Satılık	Konut	340	9.000.000	26.471	* Değerleme konusu taşınmazla aynı binada konumludur. * Söz konusu taşınmaz için 720.000 USD istenmekte olup dolar kuru 1 USD= 12,50 TL olarak kabul edilmiştir. * Taşınmaz ile aynı özelliklere sahip olup 15. katta yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmaz ile aynı büyüklüktedir. * Pazarlık payı vardır.
4	Winners Club Gayrimenkul 0 (532) 350 55 40	Elit Residence'de konumludur.	Satılık	Konut	340	8.650.000	25.441	* Değerleme konusu taşınmazla aynı binada konumludur. * Söz konusu taşınmaz için 700.000 USD istenmekte olup dolar kuru 1 USD= 12,50 TL olarak kabul edilmiştir. * Taşınmaz ile aynı özelliklere sahip olup 14. katta yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmaz ile aynı büyüklüktedir. * Pazarlık payı vardır. * Daire eşyalı olup aylık 32.000 TL bedel ile kiracısı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu	Niteliği	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	ATALAY GAYRİMENKUL 0 532 335 11 15	Elit Residence'de konumludur.	Satılık	Konut	340	7.250.000	21.324	* Değerleme konusu taşınmazla aynı binada konumludur. * Taşınmaz ile aynı özelliklere sahip olup 16. katta yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmaz ile aynı büyüklüktedir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazın konumlu olduğu projede yer alan konut nitelikli taşınmazların satış değerlerinin kullanım alanına, bulunduğu kata, manzara faktörüne, cephe durumuna, iç inşai kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu taşınmaza benzer niteliklere sahip bir konutun birim satış değerinin 22.500-23.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

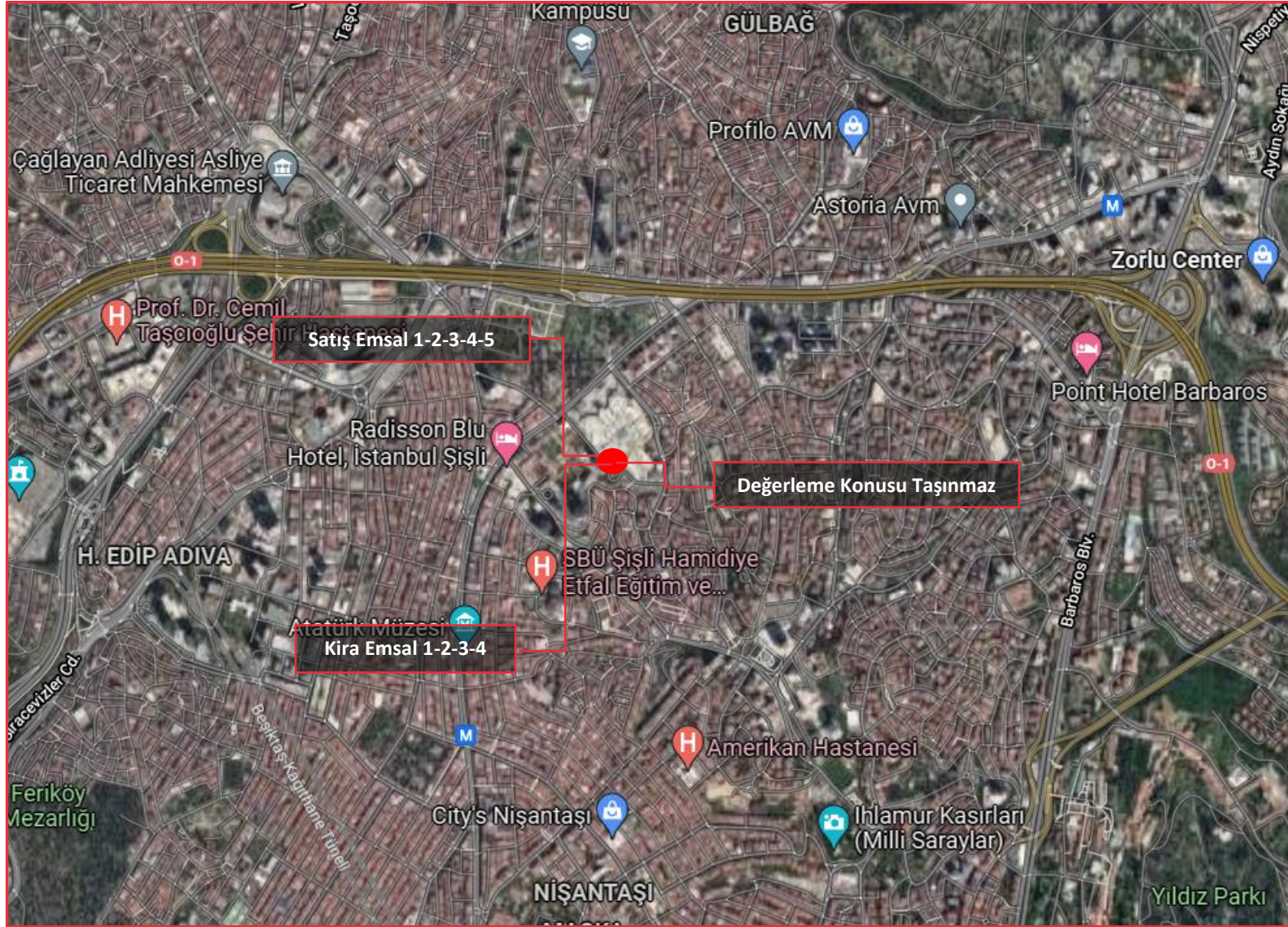
Konut Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kira Durumu	Niteliği	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14	Elit Residence'de konumludur.	Kiralanmış/ Yaklaşık 3-4 ay önce	Konut	340	39.000	114,7	* Değerleme konusu taşınmazla aynı binada konumludur. * Söz konusu taşınmaz ile benzer özelliklere sahiptir * Konsolosluk tarafından kiralanmıştır. * 9. katta konumludur.
2	Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14	Elit Residence'de konumludur.	Kiralık	Konut	340	35.000	102,9	* Değerleme konusu taşınmazla aynı binada konumludur. * Söz konusu taşınmaz ile benzer özelliklere sahiptir * 15. katta konumludur. * Söz konusu daire eşyalı bir dairedir. * Pazarlık payı vardır.
3	Art İstanbul 0532 378 24 79	Elit Residence'de konumludur.	Kiralık	Konut	170	17.500	102,9	* Değerleme konusu taşınmazla aynı binada konumludur. * Söz konusu taşınmaz ile benzer özelliklere sahiptir * 6. katta konumludur. * Söz konusu taşınmaza göre alanı küçüktür. * Pazarlık payı vardır.
4	Versatie 0533 696 49 61	Elit Residence'de konumludur.	Kiralık	Konut	170	16.000	94,1	* Değerleme konusu taşınmazla aynı binada konumludur. * Söz konusu taşınmaz ile benzer özelliklere sahiptir * 13. katta konumludur. * Söz konusu taşınmaza göre alanı küçüktür. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazın konumlu olduğu projede yer alan konut nitelikli taşınmazların aylık kira bedellerinin kullanım alanına, bulunduğu kata, manzara faktörüne, cephe durumuna, iç inşai kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu taşınmaza benzer niteliklere sahip bir konutun aylık birim kira değerinin 96-98-TL/ay/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATIŞ						
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	16.176	27.941	26.471	25.441	21.324
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-5%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	20%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	12%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-5%	-5%	-4%	-3%	-6%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		20.654	23.890	24.141	23.444	20.044

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRA					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/ay/m ²)	115	103	103	94
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	-5%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	5%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	2%	-3%	3%	2%
	Kullanım Alanı	0%	0%	-5%	-5%
	Konfor Koşulları	0%	-5%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		117	90	96	87

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
30 No.lu Bağımsız Bölüm	340,00	22.750	7.735.000
TOPLAM DEĞERİ			7.735.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

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 etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Elit Residence’de, 14. katta yer alan 340 m² alanlı konut, yaklaşık 8 ay önce 32.000 TL fiyat ile kiralanmış olup sahibi tarafından 8.650.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satışa sunulmuştur. Pazarlık payı düşülerek hesaplama yapılmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 32.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 7.750.000 \text{ TL} = 0,050$$

- Elit Residence’de, 9.katta yer alan 340 m² alanlı konut, 40.000 TL fiyat ile kiralanmış olup sahibi tarafından 9.000.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 40.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 9.000.000 \text{ TL} = 0,053$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 96-98-TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,25 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
30 No.lu Bağımsız Bölüm	340,00	97	32.980	5,25%	7.540.000
TOPLAM DEĞERİ					7.540.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Konut + Ticari**” amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

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

**** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1' dir.**

***** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.**

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 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 Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu bağımsız bölümün tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaatı Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 24.06.2006 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret + Konut Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur. Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 26.01.1998 tarihli ve 96 sayılı “Onaylı Mimari Proje”, 24.07.1998 tarih ve 98/4583 sayılı “Onaylı Mimari Tadilat Projesi”, 27.01.1998 tarih 1/11 sayılı “Yapı Ruhsatı” ve 16.02.2001 tarihli “Yapı Muayene ve Kullanma İzin Raporu” bulunmaktadır. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fıli Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkulün tapudaki vasıfları “**Mesken**” olup tapudaki fıli niteliği, fıli kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım fonu portföyüne “**Mesken**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydına göre; 10.09.1999 tarih, 5454 yevmiye no ile kayıtlı “Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. 10.09.1999 Y: 5454” şerh bulunmakta olup taşınmazlar üzerindeki kira şerhi BEDAŞ’ın rutin uygulaması olup söz konusu takyidat kaydının taşınmazın değerine ve hukuki durumuna etkisi bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde taşınmazın devrini etkileyen herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz, “Mesken” nitelikli kat mülkiyeti tapusuna sahip bağımsız bölümdür.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	7.735.000
Gelir Yaklaşımı	7.540.000

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlar ile benzer nitelikteki

gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımı dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	7.735.000.-TL	Yedimilyonyediyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	9.127.300.-TL	Dokuzmilyonyüzyirmiyedibinüçyüz.-TL

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401772

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatı
5	Yapı Kullanma İzin Belgesi
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri