

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 23.12.2014

R. No: 2014REV656

YAPI KREDİ KORAY  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
A.Ş.

EXTENSA BOMONTİ  
APARTMAN'DA 9 ADET  
BAĞIMSIZ BÖLÜM

ŞİŞLİ / İSTANBUL

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Yapı Kredi Koray Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 23.12.2014 tarihinde 2014REV656 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
  - Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
  - Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
  - Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
  - Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
  - Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
  - Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
  - Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
  - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
  - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 

**“TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.”**

**Sertifika No : FS 509685**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

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

### GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Extensa Bomonti Apartman'da konumlu 9 adet bağımsız bölüm.

### TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

### İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parsel 08.02.2007 onay tarihli 1/1.000 ölçekli "Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında, "Merkezi İş Alanı - 1" lejandında kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- H:18.50'dir.
- Yapı Nizamı: Blok Nizam'dır.
- \* Taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parsel ile ilgili detaylı imar bilgisi 4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri başlığı altında açıklanmıştır.

### 23.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

7.250.000.-TL

(Yedimilyonikiyüzebin.- Türk Lirası)

3.130.000.-USD

(Üçmilyonyüzotuzbin.-Amerikan Doları)

### 23.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

7.322.500.-TL

(Yedimilyonüçyüzirmiiki binbeşyüz.  
- Türk Lirası)

3.161.300.-USD

(Üçmilyonyüzaltmışbirbinüçyüz.  
-Amerikan Doları)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

2- 1 USD= 2,3154.-TL, 1 Euro= 2,8385 TL kabul edilmiştir. USD değeri bilgi amaçlı verilmiştir.

3- KDV oranı %1 kabul edilmiştir.

4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Ozan KOLCUOĞLU  
Değerleme Uzmanı (402293)

Hüsniye Boztunç  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1.....</b>	<b>6</b>
<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....</b>	<b>6</b>
1.1 Rapor Tarih ve Numarası .....	6
1.2 Rapor Türü .....	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar .....	6
1.4 Değerleme Tarihi .....	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar .....	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	6
1.9 Şirket Bilgileri .....	6
<b>BÖLÜM 2.....</b>	<b>9</b>
<b>DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI .....</b>	<b>9</b>
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler .....	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	9
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	9
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı.....	9
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	10
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri.....	10
<b>BÖLÜM 3.....</b>	<b>12</b>
<b>GENEL VE ÖZEL VERİLER .....</b>	<b>12</b>
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler .....	12
3.1.1 Demografik Veriler .....	12
3.1.2 Ekonomik Veriler <sup>[1]</sup> .....	13
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	15
3.2.1 İstanbul İli .....	15
3.2.2 Şişli İlçesi.....	16
<b>BÖLÜM 4.....</b>	<b>18</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ .....</b>	<b>18</b>
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....	18
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	18
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri...21	
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri .....	21
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi .....	22
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş .....	23
4.5 Hukuki Sorumluluk.....	23
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon) .....	23
<b>GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....</b>	<b>24</b>
<b>BÖLÜM 5.....</b>	<b>25</b>
<b>GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....</b>	<b>25</b>
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri .....	25
Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;.....	25
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı .....	26
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri .....	30
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri.....	30
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler .....	30
<b>BÖLÜM 6.....</b>	<b>33</b>
<b>EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....</b>	<b>33</b>
<b>BÖLÜM 7.....</b>	<b>35</b>
<b>TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER .....</b>	<b>35</b>
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler .....	35

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi .....	35
7.2.1. Emsal Karşılaştırma Analizi .....	35
7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi.....	42
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi .....	43
<b>BÖLÜM 8.....</b>	<b>45</b>
<b>SONUÇ .....</b>	<b>45</b>
<b>BÖLÜM 9.....</b>	<b>47</b>
<b>EKLER .....</b>	<b>47</b>

***BÖLÜM 1***

***RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ***

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 1

### RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

#### 1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 18.09.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 23.12.2014 tarihinde, 2014REV656 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme İstanbul ili, Şişli ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu, 2.799,27 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Betonarme Apartman" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, tümü "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki ve tümü "Mesken" vasıflı 17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75 ve 81 bağımsız bölüm no'lu bağımsız bölümlerin, 23.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Bu rapor Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Ozan Kolcuoğlu ve sorumlu değerlendirme uzmanı Hüsnüye Boztunç tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 13.10.2014 tarihinde çalışmaya başlamış, 22.12.2014 tarihinde tamamlanmış ve 23.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.09.2014 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Yapı Kredi Koray Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 18.09.2014 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

	Rapor-1	Rapor-2
Rapor Tarihi	03.05.2010	Tarih:31.12.2010 Rev Tarihi: 18.02.2011
Rapor Numarası	2010A150	2010REV404
Raporu Hazırlayanlar	Uygar Zaim - Hüsnüye BOZTUNÇ	Hüsnüye Boztunç - Adem YOL
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	5.217.000 TL	5.478.000 TL

#### 1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 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.

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

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

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

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

## **1.10 Müşteri Bilgileri**

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



***BÖLÜM 2***

***DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI***

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 2

### DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

#### 2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

##### 2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

##### 2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

##### 2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

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

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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2.2 Kullanılan Değer Tanımları

### 2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

### 2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

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

**BÖLÜM 3**

**GENEL VE ÖZEL VERİLER**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 3

### GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

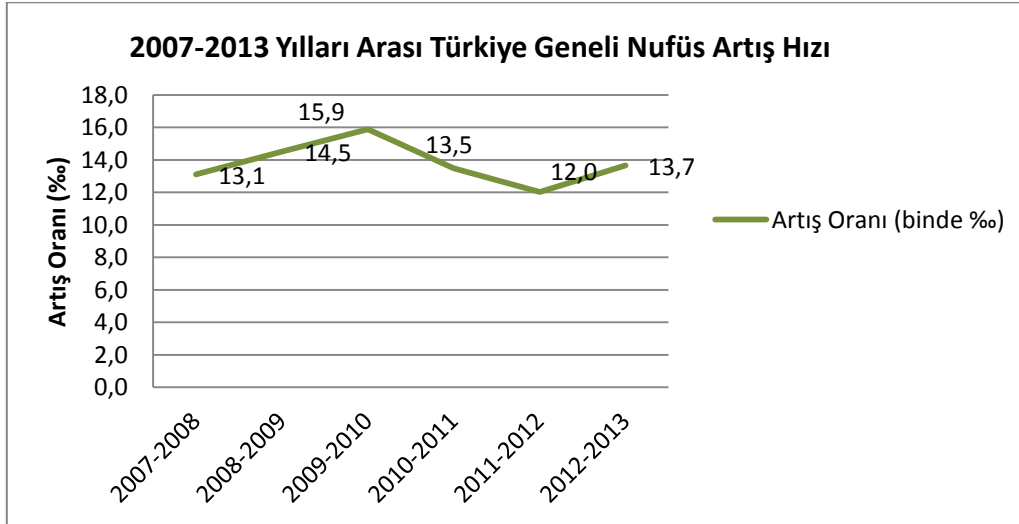
#### 3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

##### 3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. 2013 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.040.487 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (38.473.360 kişi) erkekler, % 49,8’ini (38.194.504 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

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

Aşağıdaki grafikte 2007-2013 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2011 yılında binde 13,5 iken 2012 yılında binde 12’ye gerilemiş; 2013 yılında ise binde 13,7’ye yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde Büyükşehir Belediyesi kurulması ve Büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak gerçekleşmiştir.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2013 yılında, Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.160.467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,5'i (14.160.467 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (5.045.083 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.061.074 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.740.970 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.158.265 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 75.620'tür.

Ülkemizde 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2012 yılına (%67,6) göre 0,1 puan artarak %67,7 (51.926.356 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 100 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.725 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.725 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260'tır.

İl	Nüfus
İstanbul	14.160.467
Ankara	5.045.083
İzmir	4.061.074
Bursa	2.740.970
Adana	2.149.260

### 3.1.2 Ekonomik Veriler<sup>[1]</sup>

2008 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. Dünya'da ilk başta ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan ekonomik kriz, 2008 yılı Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber azalmaya başladığı gözlemlenmiştir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsası'nın 2010 yılı başı itibarıyla artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve

<sup>[1]</sup> TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
RAPOR NO: 2014REV656

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye'nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı içerisinde çıkartılan Kentsel Dönüşüm ve Mütakabiliyet yasası ile birlikte Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, piyasaya etkisi olumlu olmuştur. 2012 yılında yürürlüğe giren yasa öncesi konut satışlarının yüzde 2 ila 4'ü yabancılara yapılırken, bu oran 2013'te yüzde 10 seviyesine ulaşmıştır.

2013 yılı içerisinde Kentsel Dönüşüm yasası ile başta büyükşehirler olmak üzere tüm yerleşimlerde eski konutların yenilenmeye başlandığı ve konut piyasasının yeniden canlı bir yapıya kazandırıldığı görülmüştür. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündeminde. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın öncülüğündeki kentsel dönüşüm çalışmalarında 20 yıl boyunca 6.5 milyon konutun yenilenmesi hedeflenmektedir. Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren ülke genelinde 6 bin 753 hektar alan riskli ilan edilmiştir. Bu alanların mevcut yapı stoğuna bakıldığında 367.522 bağımsız bölümden (konut ve işyeri) ve bu birimlerin yer aldığı toplam 162.422 binadan oluştuğu görülmektedir. Yıl içinde 200.000 birimin dönüşüm hedefi yakalanırken, 2014 sonuna kadar 400.000 bağımsız bölümün dönüşümünün tamamlanması hedeflenmektedir.

2013 yılı Türkiye Ekonomik göstergelerini özetleyecek olursak (Kaynak: TÜİK);

- 2013 yılı enflasyon oranı TÜFE'de %7,40, ÜFE'de ise %6,97 olarak gerçekleşmiştir.
- 2013 yılı cari işlemler açığı ise bir önceki yıla göre 16 milyar 507 milyon dolar artarak 65 milyar 4 milyon dolara ulaşmıştır.
- 2013 yılı işsizlik oranı %9,7; tarım dışı işsizlik oranı %12 olarak gerçekleşmiştir.

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Moody's Türkiye'nin kredi notunu Mayıs 2013'de bir basamak artışla Baa3'e yükseltmiştir. Türkiye, Fitch'in Kasım 2012'deki artışının (BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır, Kasım 2013'te de aynı dereceyi vererek görünümünü durağan olarak korumuştur.

2014 yılı ilk çeyreğinde gerçekleşen yerel seçimler ve 2014 yılı 3. çeyreğinde gerçekleşen Cumhurbaşkanlığı seçimi iç ve dış piyasalarda, hükümete güvenoyu olarak yorumlanmıştır. 2015 yılında yapılması muhtemel genel seçimler, ülkenin iç siyasi gündemindeki önemli konuların başında gelmektedir. Bu gelişmelerin yanında jeopolitik olarak dış politikada yaşanan gelişmeler de ülkemiz açısından oldukça büyük öneme sahiptir. TCMB'nin 2014 2. yarısından itibaren yaptığı faiz indiriminin iç piyasayı bir parça hareketlendirdiği ve bu indirimin konut kredisi faiz oranlarına da yansıdığı gözlenmektedir. 2012 yılında çıkartılan ve etkileri hissedilmeye devam eden, Kentsel Dönüşümün kapısını açan 6306 Sayılı yasa ile birlikte gayrimenkul sektöründe bu anlamda bir hareketlenmenin yaşandığı görülmektedir.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 3.2.1 İstanbul İli



İstanbul, Türkiye'nin en yüksek nüfuslu, ekonomik ve kültürel açıdan önemli şehridir. Şehir, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuştur. İstanbul kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ile çevrili olup; kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandira, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.

Dünyadaki en kalabalık metropollerden biri olarak gösterilen İstanbul'un, 2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 14.160.467 olarak belirlenmiştir.

İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Zeytinburnu, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. İstanbul'a gelen yabancı turist sayısına bakıldığında, 2013 yılında Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin yaklaşık %31'ini oluşturduğu görülmektedir.



# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 3.3.2 Şişli İlçesi



İstanbul ilinin batısında yer alan Şişli ilçesinin toprakları 1987'de Kâğıthane'nin ayrılmasından sonra ikiye bölünmüş durumdadır. Bu bölümler kuzeyde Ayazağa bölümü ve güneyde Şişli bölümü olarak adlandırılır. Ayazağa bölümü, kuzey ve doğuda Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp ilçeleriyle çevrilidir. Şişli bölümü ise, batı ve kuzeyde Kâğıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu ilçelerine komşudur. Şişli ilçesinin denize kıyısı yoktur.

Şişli ilçesi İstanbul'un, Taksim kuzeyindeki bütün semtleri gibi, yeni bir yerleşmedir. 19.yy'dan itibaren çeşitli binaların yapılmasıyla, semt 1870'lerden sonra oluşmaya başlamıştır. Feriköy'de ilk bira üretim tesisinin kurulması ve Şişli'de Etfal Hastanesi'nin açılışı 1890'lı yıllara rastlar. 1913'te elektrikli tramvayın Şişli semtine gelmesi ve Şişli'nin son durak olmasından sonra Şişli hızla gelişmeye başlamıştır.

Eski yıllarda Beyoğlu ilçesine bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli yöresi, 1954'te ilçe statüsüne geçmiştir. 1970'lerde 100.000'i aşan nüfus, 2000 nüfus sayımında 270.674, 2008 nüfus sayımında 312.666 kişiye ulaşmış olup, 2013 adrese dayalı nüfus sayımına göre ilçenin nüfusu 274.420 kişidir. İlçe nüfusundaki bu azalmanın nedeni sınırlar içerisindeki bazı mahallelerin Sarıyer ilçesi sınırlarına dahil edilmiş olmasıdır.

Kırsal yerleşmesi bulunmayan Şişli ilçesinin kentsel alanı 25 mahalleden oluşmakta olup; bunlar Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Eskişehir, Ergenekon, Esentepe, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Harbiye, Halide Edip Adıvar, Halil Rifat Paşa, Halaskargazi, İnönü, İzzet Paşa Çiftliği, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Mecidiyeköy, Merkez, Meşrutiyet, 19 Mayıs, Paşa, Teşvikiye ve Yayla mahalleleridir.

İlçe sınırları içinde kültürel aktiviteler için çeşitli merkezler vardır. Tiyatro ve sinemanın yanı sıra, Lütfü Kırdar Kongre Salonu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Açık hava Tiyatrosu, Şehir Tiyatroları Harbiye Sahnesi, Askeri Müze, İstanbul Teknik Üniversitesi, Marmara Üniversitesi ve Yıldız Teknik Üniversitesi'nin bazı birimleri yer almaktadır. Ayrıca şehrin üç büyük stadyumundan biri olan Türk Telekom Arena'nın yanı sıra Avrupa'nın ikinci en büyük alışveriş merkezi olan Cevahir Alışveriş Merkezi de ilçe sınırları içindedir.

Şişli kuruluşundan itibaren üst sosyo-ekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların rağbet ettikleri bir yerleşim birimi olmuştur. Cumhuriyet'ten sonra, bu sosyo-kültürel yapı bir ölçüde değişse de halen Şişli ilçesi İstanbul'da azınlıkların, belli ve giderek azalan bir oranda da olsa, buldukları nadir semtlerinden biridir.

**BÖLÜM 4**

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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

#### 4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İstanbul ili, Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 14.10.2014 tarihinde alınan TAKBİS belgelerindeki bilgilere göre; değerleme konusu taşınmazların üzerinde müştereken;

#### Beyanlar Hanesinde:

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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 9809			
Zemin No	: 43351512	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME APARTMAN			
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: / / / - (Bağ. Böl. No: 17)			
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Payı/Payda	: 11/1250			
Mevki	:	Bağ. Böl. Nitelik	: MESKEN			
Çift / Sayfa No	: 60 / 5851					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2010		11/11/2010 - 13938	--		
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		20/12/2011 - 20525	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
121128133	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 23/11/2010 - 14204-	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 9809			
Zemin No	: 43351529	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME APARTMAN			
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: / / / - (Bağ. Böl. No: 34)			
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Payı/Payda	: 11/1250			
Mevki	:	Bağ. Böl. Nitelik	: MESKEN			
Çift / Sayfa No	: 60 / 5858					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2010		11/11/2010 - 13938	--		
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		20/12/2011 - 20525	--		

Rapor Tarihi / Sayı : 10/14/2014 1436

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
121128134	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 23/11/2010 - 14204-	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 9809			
Zemin No	: 43351530	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME APARTMAN			
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: / / / - (Bağ. Böl. No: 35)			
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Payı/Payda	: 9/1250			
Mevki	:	Bağ. Böl. Nitelik	: MESKEN			
Çift / Sayfa No	: 60 / 5869					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2010		11/11/2010 - 13938	--		
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		20/12/2011 - 20525	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
121128135	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 23/11/2010 - 14204-	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 9809			
Zemin No	: 43351534	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME APARTMAN			
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: / / / - (Bağ. Böl. No: 39)			
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Payı/Payda	: 9/1250			
Mevki	:	Bağ. Böl. Nitelik	: MESKEN			
Çift / Sayfa No	: 60 / 5873					
Kayıt Durum	: Aktif					

Rapor Tarihi / Sayı : 10/14/2014 1436

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2010		11/11/2010 - 13938	--		
Beyan(AT	...KM ne Çevrilmiştir.		20/12/2011 - 20525	--		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
121128136	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 23/11/2010 - 14204-	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 9809			
Zemin No	: 43351537	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME APARTMAN			
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: / / / - (Bağ. Böl. No: 42)			
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Payı/Payda	: 12/1250			
Mevki	:	Bağ. Böl. Nitelik	: MESKEN			
Çift / Sayfa No	: 60 / 5876					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2010		11/11/2010 - 13938	--		
Beyan(AT	...KM ne Çevrilmiştir.		20/12/2011 - 20525	--		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
121128137	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 23/11/2010 - 14204-	--

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 980/9			
Zemin No	: 43351551	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME APARTMAN			
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 3 / - (Bağ. Böl. No: 56)			
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 9/1250			
Mevkii	: 60 / 5890	Bağ. Böl. Nitelik	: MESKEN			
Cilt / Sayfa No	: 60 / 5890					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2010		11/11/2010 - 13938	--		
Beyan(AT)	... KM ne Çevrilmiştir.		20/12/2011 - 20525	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
121128138	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 23/11/2010 - 14204-	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 980/9			
Zemin No	: 43351564	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME APARTMAN			
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 4 / - (Bağ. Böl. No: 60)			
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 9/1250			
Mevkii	: 60 / 5903	Bağ. Böl. Nitelik	: MESKEN			
Cilt / Sayfa No	: 60 / 5903					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2010		11/11/2010 - 13938	--		
Beyan(AT)	... KM ne Çevrilmiştir.		20/12/2011 - 20525	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
121128139	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 23/11/2010 - 14204-	--

Rapor Tarihi / Saati : 10/4/2014 14:36

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
121128139	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 23/11/2010 - 14204-	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 980/9			
Zemin No	: 43351570	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME APARTMAN			
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 4 / - (Bağ. Böl. No: 75)			
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 9/1250			
Mevkii	: 60 / 5909	Bağ. Böl. Nitelik	: MESKEN			
Cilt / Sayfa No	: 60 / 5909					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2010		11/11/2010 - 13938	--		
Beyan	... KM ne Çevrilmiştir.		20/12/2011 - 20525	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
121128140	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 23/11/2010 - 14204-	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 980/9		
Zemin No	: 43351576	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME APARTMAN		
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 4 / - (Bağ. Böl. No: 81)		
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 12/1250		
Mevkii	: 60 / 5915	Bağ. Böl. Nitelik	: MESKEN		
Cilt / Sayfa No	: 60 / 5915				
Kayıt Durum	: Aktif				

Rapor Tarihi / Saati : 10/4/2014 14:36

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2010		11/11/2010 - 13938	--		
Beyan	... KM ne Çevrilmiştir.		20/12/2011 - 20525	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
121128141	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 23/11/2010 - 14204-	--

Raporlayanın: tk33342  
İmza: SAHİN  
Kayıt No: 2014/14204

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet durumunda bir değişiklik meydana gelmemiştir.

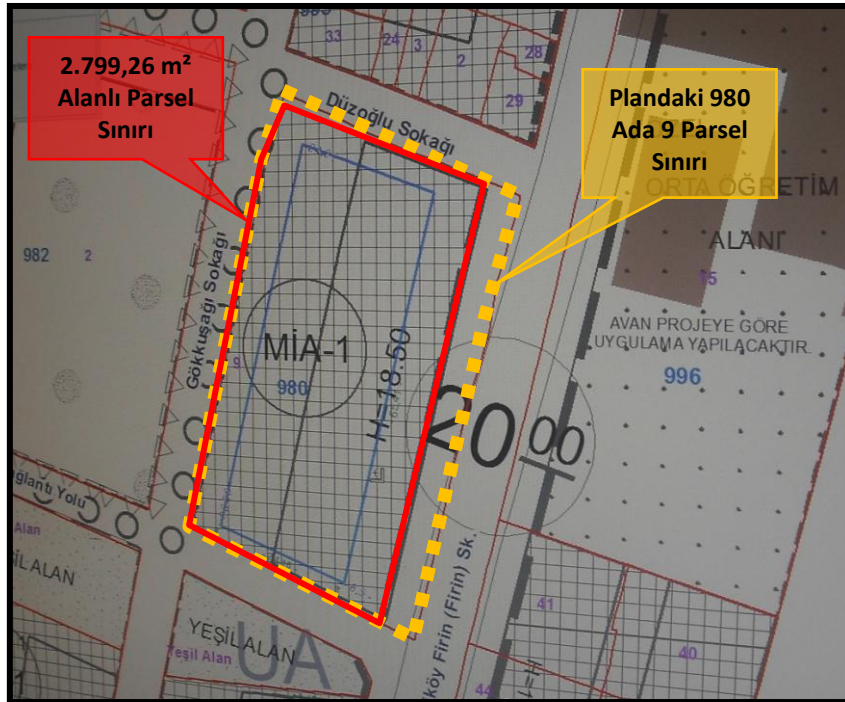
## 4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 13.10.2014 tarihinde yapılan incelemelerde edinilen şifahi bilgilere ve rapor ekinde sunulan onaylı imar yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parsel, 08.02.2007 onay tarihli 1/1.000 ölçekli "Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında, "Merkezi İş Alanı - 1" lejandında kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- H:18.50'dir.
- Yapı Nizamı: Blok Nizam'dır.
- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parselin

\* Taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parsel ile ilgili edinilen şifahi bilgiye göre parselin terk işleminin imar planına işlenmediği bilgisi edinilmiş olup, harita birimindeki dosyasında terk işlemi ile ilgili başvurusu olduğu bilgisi edinilmiştir.



### ✓ Ruhsat ve İzinler:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait, belediye arşiv dosyasında, 20.11.2009 tarih ve 7143 no'lu 19.227,42 m<sup>2</sup> inşaat alanlı 4 bodrum+ zemin + 5 normal kat + çatı katı olmak üzere toplamda 11 katlı bina için hazırlanmış "Onaylı Mimari Projesi" ve 2010 tarihli 19.141,88 m<sup>2</sup> inşaat alanlı 4 bodrum+ zemin + 5 normal kat + çatı katı olmak üzere toplamda 11 katlı bina için hazırlanmış "Tadilat Projesi" bulunmaktadır.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Söz konusu ana gayrimenkulün 15.09.2010 tarihli 19.141,88 m<sup>2</sup> inşaat alanlı 4 bodrum+ zemin + 5 normal kat + çatı katı olmak üzere toplamda 11 katlı bina için hazırlanmış kat irtifakına esas onaylı proje Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenmiş olup, konu proje Şişli Belediyesi imar arşiv dosyasında da bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait, yapı ruhsatlarına istinaden 18.12.2009 tarih ve 3-46 no'lu **"İlk Yapı Ruhsatı"** olduğu bilgisi edinilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait, 22.03.2010 tarih, 09/3-46 no'lu, 1.688,98 m<sup>2</sup> 3 adet dükkan, 9.154,06 m<sup>2</sup> 92 adet bağımsız bölüm, 8.298, 84 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplam 19.141,88 m<sup>2</sup> alanlı inşaat için tadilat amaçlı **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait, 03.08.2011 tarih, 09/3-46 no'lu, 1.688,98 m<sup>2</sup> 3 adet dükkan, 9.154,06 m<sup>2</sup> 92 adet bağımsız bölüm, 8.298, 84 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplam 19.141,88 m<sup>2</sup> alanlı inşaat için isim değişikliği amaçlı **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait, 08.12.2011 tarih, 11/10460 no'lu, 1.688,98 m<sup>2</sup> 3 adet dükkan, 9.154,06 m<sup>2</sup> 92 adet bağımsız bölüm, 8.298, 84 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplam 19.141,88 m<sup>2</sup> alanlı inşaat için yeni yapı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** bulunmaktadır.

## Yapı Ruhsatı ve İzinler Özeti Tablo

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi- Mimari Proje Tarih/No	Alanı	Açıklama
20.11.2009 tarih ve 7143 no'lu	19.227,42 m <sup>2</sup>	Onaylı Mimari Projesi
15.09.2010 tarihli	19.141,88 m <sup>2</sup>	Kat İrtifakına Esas Tadilat Projesi
18.12.2009 tarih ve 3-46 no'lu	-	İlk Yapı Ruhsatı
22.03.2010 tarih, 09/3-46 no'lu	19.141,88 m <sup>2</sup>	Tadilat Amaçlı Yapı Ruhsatı
03.08.2011 tarih, 09/3-46 no'lu	19.141,88 m <sup>2</sup>	İsim Değişikliği Amaçlı Yapı Ruhsatı
08.12.2011 tarih, 11/10460 no'lu	19.141,88 m <sup>2</sup>	Yapı Kullanma İzin Belgesi

## Yapı Denetim :

- Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin içinde yer aldığı ana gayrimenkulün yapı denetimi, Bulgurlu Mahallesi, Hanımseti Alt Sok., No:48-A İstanbul adresinde faaliyet gösteren İstanbul Işık Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken şerhler hanesinde;

- İhtiyati Tedbir 18.07.2013 Y:14078 Ankara 6. Tüketici Mahkemesi'nin 26.04.2013 tarih 2013/148 Esas sayılı yazısı bulunmakta iken 06.11.2013 tarih ve 20304 yevmie no ile terkin edilmiştir.
- Haciz: 31.01.2014 Y:2067 İstanbul 29. İcra Md.'nin 30.01.2014 2010/5501 sy. B2.132.203,53 TL. 18.07.2013 Y:14078 Ankara 6. Tüketici Mahkemesi'nin 26.04.2013 tarih 2013/148 Esas sayılı yazısı bulunmakta iken 07.02.2014 tarih ve 2591 yevmie no ile terkin edilmiştir.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazların ana taşınmaz niteliği 20.12.2011 tarih ve 20525 yevmiye no ile "Betonarme Apartman" vasfına çevrilmiştir.

## 4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu bağımsız bölümler, tapu kayıtlarına göre "mesken" vasıflı olup, ilgili belediyesinde ve tapu sicil müdürlüğünde incelenen onaylı mimari projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

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

## 4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Extensa Bomonti Apartman'ın mimari projesi Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir. Dosyası Şişli Belediyesi'nde incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının; Mimari proje (15.09.2010 tarihli), 18.12.2009 tarih ve 3-46 no'lu Yeni Yapı Ruhsatı, 22.03.2010 tarih, 09/3-46 sayılı Tadilat Ruhsatı, 03.08.2011 tarih, 09/3-46 no'lu İsim Değişikliği Ruhsatı ve 08.12.2011 tarih, 11/10460 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır.

## 4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



**BÖLÜM 5**  
**GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL**  
**BİLGİLERİ**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Cumhuriyet Mahallesi, Gökkuşuğu Sokak, Extensa Bomonti Apartman, No:15, Şişli/İSTANBUL

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

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

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

Extensa Bomonti Apartman çevresinde Anthill Residence, Rixos Residence, Ofton Elysium Fantastic gibi projeler, Eski Bomonti Bira Fabrikası, Özel Evrim Anasınıfı, Şişli Merkez Karakolu, Aysin Rafet Ataç Vakfı Kütüphanesi, Özel Saint-Michel Fransız Lisesi, Bomonti Park AVM gibi donatılar bulunmaktadır.

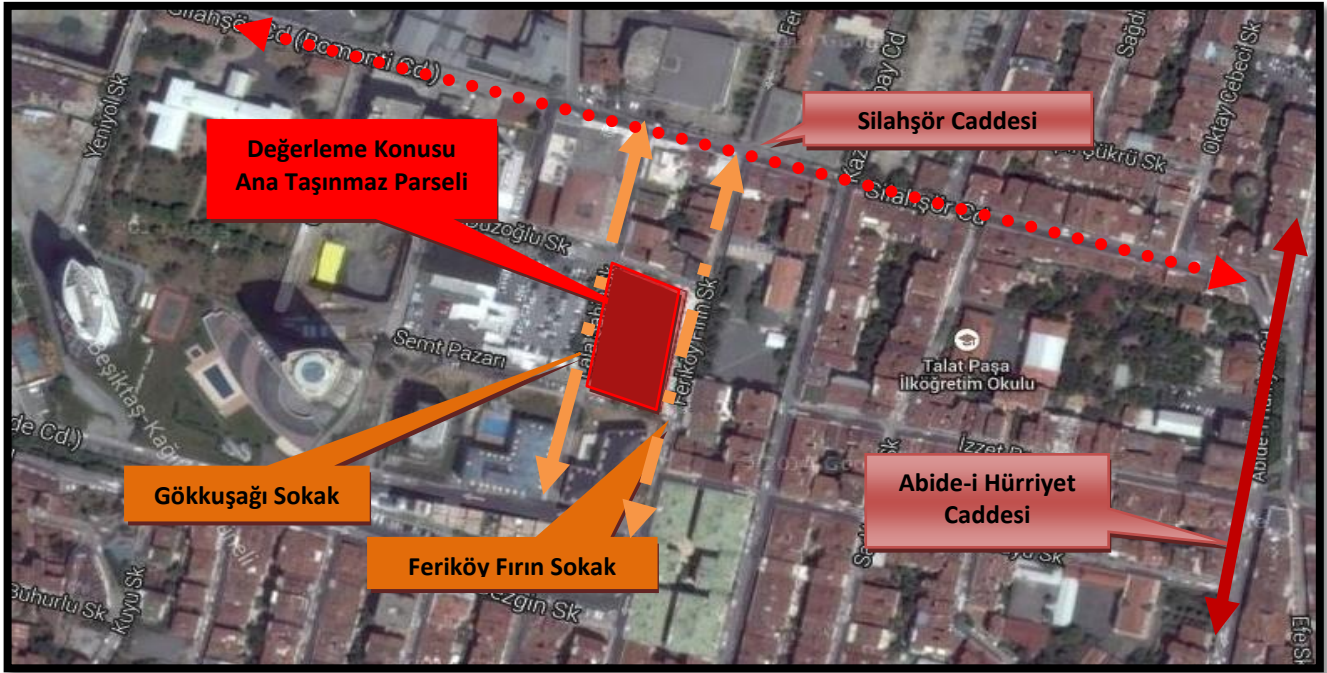
Değerleme konusu ana gayrimenkul Feriköy Fırın Sokak, Düzoğlu Sokak ve Gökkuşuğu Sokakları'na cepheli olup, giriş Gökkuşuğu Sokak cephesinden sağlanmaktadır.

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

#### Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Halaskargazi Caddesi	~0,5
Osmanbey	~0,7
D-100	~1,2
Nişantaşı	~1,3
Mecidiyeköy	~2
Taksim	~2,6

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

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

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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Binanın kat bazında fonksiyon dağılımları tablodaki gibidir;

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

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlere binanın içindeki asansörler ile ulaşım sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 17 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 131,58 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 2+1 tipinde olup, salon+mutfak, 2 oda, banyo, ebeveyn banyosu hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 1. normal katında, Perpa Elysium cephesinde yer almaktadır. Söz konusu bağımsız bölüme, bina içinden asansörler aracılığıyla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir.

Zemin döşemeleri salon + mutfak ve odalar lamine parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve odalarda saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz dahilinde kurutmalı çamaşır makinesi mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazlardan 34 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 129,93 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 2+1 tipinde olup, salon + mutfak, 2 oda, banyo, ebeveyn banyosu hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 2. normal katında, Perpa Elysium cephesinde yer almaktadır. Söz konusu bağımsız bölüme, bina içinden asansörler aracılığıyla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Zemin döşemeleri salon + mutfak ve odalar lamine parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve odalarda saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz dahilinde kurutmalı çamaşır makinesi mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazlardan 35 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 94,27 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 1+1 tipinde olup, salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 2. normal katında, Perpa cephesinde yer almaktadır. Söz konusu bağımsız bölüme, bina içinden asansörler aracılığıyla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Zemin döşemeleri salon+ mutfak ve odalar lamine parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak veyatak odasında saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 39 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 93,71 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 1+1 tipinde olup, salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 2. normal katında, Perpa cephesinde yer almaktadır. Söz konusu bağımsız bölüme, bina içinden asansörler aracılığıyla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Zemin döşemeleri salon+ mutfak ve odalar lamine parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve yatak odasında saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 42 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 138,47 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 2+1 tipinde olup, salon+mutfak, 2 oda ve banyoları, WC ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 2. normal katında, Perpa cephesinde yer almaktadır. Söz konusu bağımsız bölüme, bina içinden asansörler aracılığıyla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Zemin döşemeleri salon+ mutfak ve odalar lamine parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve odalarda saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odalarının her ikisinde de banyo ve ebeveyn yatak odasında artı olarak soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 56 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 93,71 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 1+1 tipinde olup, salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 3. normal katında, Perpa cephesinde yer almaktadır. Söz konusu bağımsız bölüme, bina içinden asansörler aracılığıyla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Zemin döşemeleri salon+ mutfak ve odalar lamine parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve yatak odasında saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 69 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 92,68 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 1+1 tipinde olup, salon + mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 4. normal katında, Perpa cephesinde yer almaktadır. Söz konusu bağımsız bölüme, bina içinden asansörler aracılığıyla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Zemin döşemeleri salon+ mutfak ve odalar lamine parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve yatak odasında saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır.

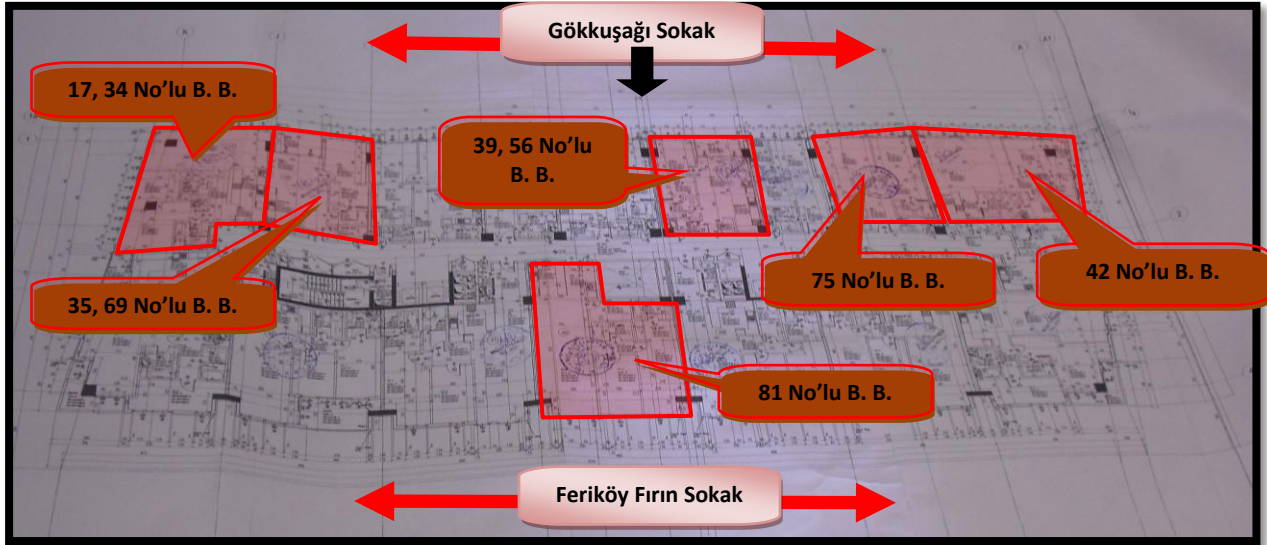
Değerleme konusu taşınmazlardan 75 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 103,11 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 1+1 tipinde olup, salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu,



# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 4. normal katında, Perpa cephesinde yer almaktadır. Söz konusu bağımsız bölüme, bina içinden asansörler aracılığıyla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Zemin döşemeleri salon+ mutfak ve odalar lamine parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve yatak odasında saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları md f kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 81 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 150,88 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 2+1 tipinde olup, salon+mutfak, 2 oda, banyo, ebeveyn banyosu ve soyunma odası, WC ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 4. normal katında, Feriköy Fırın Sokak cephesinde yer almaktadır. Söz konusu bağımsız bölüme, bina içinden asansörler aracılığıyla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz sokak manzarasına sahiptir. Zemin döşemeleri salon+ mutfak ve odalar lamine parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve odalarda saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları md f kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Ebeveyn yatak odasında banyo ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır.



Binada su deposu, jeneratör, yangın merdiveni ve yangın söndürme sistemi bulunmakta olup, değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu yapı 24 saat güvenlik ile korunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz bölümlerin konum, alan ve tipleri aşağıdaki tabloda gibidir.

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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Toplam Bina Alanı	19.141,88 (Onaylı mimari projesine göre)
Yaşı	~3
İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	11 kat (4 bodrum+zemin+5 normal kat+çatı arası) (Mevcut ve tadilat projesine göre)
Dış cephe	Akrilik esaslı boya
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem, klima sistemi
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Mevcut
Asansör	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Otopark	Mevcut (kapalı otopark alanı)

## 5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tümünde;

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

## 5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar, Şişli ilçesinde konumludur.
- Taşınmazların konumlu olduğu tek blok halinde inşa edilen proje, 9 adet işyeri niteliğinde ve 92 adet konut niteliğinde olmak üzere; 101 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul'un merkezi ve köklü semtlerinden olan ve günümüzde gelişim eğiliminde olan Şişli Bomonti'de konumludur.
- Taşınmazlar merkezi bir bölgede konumlu olup, Abide-i Hürriyet Caddesi, Halaskargazi Caddesi, Osmanbey, Nişantaşı, Rumeli Caddesi ve Harbiye gibi önemli diğer merkezlere yakın konumludur. Bölge ticari fonksiyonlu olarak gelişmiş olup araç sirkülasyonu bakımından oldukça yoğundur.
- Değerleme konusu taşınmazların Piyalepaşa Bulvarı'na ve Halaskargazi Caddesi'ne de yakın konumlu olması sebebiyle toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım imkanı oldukça yüksektir. Dolmabahçe- Bomonti Tüneli'nin faaliyete geçmesiyle beraber Beşiktaş ve Dolmabahçe'ye ulaşım imkanları gelişmiştir.
- Extensa Bomonti Apartman çevresinde Anthill Residence, Rixos Residence, Ofton Elysium Fantastic gibi projeler, Eski Bomonti Bira Fabrikası, Özel Evrim Anasınıfı, Şişli Merkez Karakolu, Aysin Rafet Ataç Vakfı Kütüphanesi, Özel Saint-Michel Fransız Lisesi, Bomonti Park AVM gibi donatılar bulunmaktadır.

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

- Değerleme konusu ana gayrimenkul Feriköy Fırın Sokak, Düzoğlu Sokak ve Gökkuşığı Sokak'larına cephele olup, giriş Gökkuşığı Sokak cephesinden sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul yasal evraklarına ve mevcut duruma göre 4 bodrum+zemin+5 normal kat ve çatı katında oluşmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 3 senelik bina üzerinde yer almaktadır.



**BÖLÜM 6**

***EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ***

## BÖLÜM 6

### EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımınıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımınıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı uygulama imar planındaki lejandı, onaylı mimari projesi ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Konut”** amaçlı kullanımınıdır.

**BÖLÜM 7**  
**TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 7

### TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

#### 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Taşınmazların konumlu olduğu bölgede çeşitli toplu taşıma alternatifleri bulunmaktadır.</li><li>✓ Taşınmazlar, Mecidiyeköy, Beşiktaş ve Taksim gibi İstanbul'un önemli merkezlerine yakın konumludur.</li><li>✓ Taşınmazların toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım imkanı oldukça iyidir.</li><li>✓ Binada 2 asansör, yangın merdiveni, güvenlik, jeneratör, su deposu ve bina içerisinde kapalı otopark alanı bulunmaktadır.</li><li>✓ Taşınmazların ana arterlere yakın ve bağlantı yollarına yakın konumu nedeniyle ulaşım problemi bulunmamaktadır.</li><li>✓ Taşınmazlar yapı kullanma izin belgesine sahiptirler.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşımı sağlayan ana akslarda gün içi araç trafiği yoğunudur.</li></ul>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul'un merkezi ve köklü semtlerinden olan ve günümüzde gelişim eğiliminde olan Şişli Bomonti'de konumludur.</li><li>✓ Taşınmazların bulunduğu bölge çevresinin kentsel dönüşüm uygulamaları ile yapılaşma niteliği değişmekte olup, önümüzdeki yıllarda bu durumun gayrimenkul değerlerine de olumlu yansıtacağı düşünülmektedir.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.</li></ul>

#### 7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkullerin değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı analizi ve direkt kapitalizasyon analizi kullanılmıştır.

##### 7.2.1. Emsal Karşılaştırma Analizi

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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Satılık Konut Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Şekli	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Birim Satış Fiyatı (USD/m <sup>2</sup> )	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
1	Taşınmaz ile aynı binada; binanın 1. katında, 2+1 odalı, 158 m <sup>2</sup> alanlı taşınmazın 697.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	158	-	1.613.834	697.000	10.214	4.411	+Taşınmazlara benzer konumda yer almaktadır. +Sokak cepheli konudur. +İskonto payı vardır.	10.200
2	Taşınmaz ile aynı binada; binanın 1. katında ön cephede 2+1, 153 m <sup>2</sup> alanlı taşınmazın 689.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	153	-	1.595.311	689.000	10.427	4.503	+Taşınmazlara benzer konumda yer almaktadır.	10.400
3	Taşınmaz ile aynı binada; 2+1, 154 m <sup>2</sup> alanlı taşınmazın 590.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	154	-	1.366.086	590.000	8.646	3.734	+Taşınmazlara benzer konumda yer almaktadır.	8.600
4	Taşınmaz ile aynı binada; 2. katta konumlu, 140 m <sup>2</sup> alanlı taşınmazın 470.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	140	-	1.088.238	470.000	7.773	3.357	+Taşınmazlara benzer konumda yer almaktadır.	7.750

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

5	Taşınmazlara yakın konumda Bomonti Residence'da 19. kat 170 m <sup>2</sup> alanlı taşınmazın 1.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	170	-	3.473.100	1.500.000	20.430	8.824	- Boğaz Manzaralı -19. katta yer almaktadır.	24.000
6	Taşınmazlara yakın konumda Bomonti Residence'da üst katlarda manzaralı 90 m <sup>2</sup> alanlı taşınmazın 650.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	90	-	1.505.010	650.000	16.722	7.222	+Taşınmazlara göre daha alt katta yer almaktadır.	16.700
7	Taşınmazlara yakın konumda inşaatı devam eden 2015 sonu teslimi olan, Keten Bomoti projesinde, (8 katlı bir bina) 2 . katında 2+1 odalı, 87 m <sup>2</sup> brüt alanlı ~70 m <sup>2</sup> net alanlı taşınmazın 340.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	87	70	787.236	340.000	9.049	3.908	- Yeni Yol Sokak'ta konumlu, +Net, brüt farkı az +İnşaat aşamasında.	9.000

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

8	Taşınmazlara yakın konumda inşaatı devam eden 2015 sonu teslimi olan, Keten Bomoti projesinde, (8 katlı bir bina) 2 . katında 2+1 odalı, 77 m <sup>2</sup> brüt alanlı ~59 m <sup>2</sup> net alanlı taşınmazın 305.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	77	59	706.197	305.000	9.171	706.197	- Yeni Yol Sokak'ta konumlu, +Net, brüt farkı az +İnşaat aşamasında.	9.150
9	Taşınmazlara yakın konumda Elysium Fantastic'te 4. katta 67 m <sup>2</sup> alanlı taşınmazın 590.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	67	-	1.366.086	590.000	20.389	8.806	+Yakın konumda çok katlı binada.	20.350

### Kiralık Konut Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Şekli	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Fiyatı (TL)	Aylık Kira Fiyatı (USD)	Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Birim Kira Fiyatı (USD/m <sup>2</sup> )	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
1	Taşınmazlara yakın konumda Bomonti Öger Residence'da binanın 1. katında 1+1, 50 m <sup>2</sup> alanlı residence 1.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	50	-	1.500	648	30,00	12,96	+Taşınmazlara göre daha alt katta yer almaktadır. +daha küçük alanlı stüdyo tarzındadır.	30

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

2	Taşınmazlara yakın konumda Bomonti Residence'da binanın 17. katında 1+1, 97 m <sup>2</sup> alanlı taşınmazın 3.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	97	-	3.000	1.296	30,93	13,36	+Taşınmazlara göre daha üst katta yer almaktadır. +Manzaralıdır.	31
3	Taşınmazlara yakın konumda Elysium Fantastic'te 7. katta 52 m <sup>2</sup> alanlı taşınmazın 3.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	52	-	3.000	1.296	57,69	24,92	+Yakın konumda çok katlı binada.	57
4	Taşınmazlara yakın konumda Anthill Residence'da 22. katta 102 m <sup>2</sup> alanlı taşınmazın 3.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	102	-	3.500	1.512	34,31	14,82	+ Yakın konumda çok katlı binada.	34
5	Taşınmazların karşı binasında Feriiköy fırın Sokakta konumlu eski bina yer alan, 4. kat, 85 m <sup>2</sup> apartman dairesinin 2.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	85	-	2.000	864	23,53	10,16	+Eski binada konumlu, +Ara sokakta, +İçi yapılı +Nitelsiz Apartman dairesi.	23



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

6	Taşınmazların binasında 2. ve 3. katlarında ~140m <sup>2</sup> brüt alanlı taşınmazların 3.000 -.3500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	140	-	3.000-3.500	1.296-1.512	21,43-25	9,25-10,80	+Manzarası vardır. +Özel dekorasyonlu, 2+1 ve teraslıdır.	21-25
---	---	-------	---------	-----	---	-------------	-------------	----------	------------	--	-------

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## ✓ Satılık Emsaller Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki taşınmazların satış değerinin kat, cephe ve manzara özelliklerine göre değiştiği gözlemlenmiş olup, istenen bedeller üzerinde pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.

- Emsal 1, 2, 3 ve 4 taşınmazlarla aynı binada yer almakta olup, cephesi, manzarası ve alanına göre benzer taşınmazların m<sup>2</sup> birim fiyatının 3.000 USD - 4.500 USD aralığında olduğu öğrenilmiştir.
- Emsal 5 ve 6 çok katlı binada yer almakta olup, oldukça yüksek katlarda ve manzaralı konumdadır.
- Emsal 7 ve 8 taşınmazlara yakın konumda Yeni Yol Sokak'ta yer almakta olup, taşınmaz gibi az katlı binada yer almaktadır. Ayrıca konu emsallerde kullanılabilir alan ile satış alanı arasında diğer projelere göre daha az bir fark olduğu öğrenilmiştir.
- Emsal 9 ise daha nitelikli bir yapıda konumlanmış olup, taşınmaza göre özellikli bir projede yer almaktadır.

## ✓ Kiralık Emsaller Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki taşınmazların satış değerinin kat, cephe ve manzara özelliklerine göre değiştiği gözlemlenmiş olup, istenen bedeller üzerinde pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.

- Emsal 1 daha nitelikli bir yapıda konumlanmış olup, taşınmaza göre özellikli bir projede yer almaktadır.
- Emsal 2, 3 ve 4 çok katlı binada yer almakta olup, oldukça yüksek katta ve manzaralı konumdadır.
- Emsal 5 taşınmaza komşu konumda eski bir binada yer almakta olup, apartman dairesi niteliğinde içi ve dışı komple yenilenmiş durumdadır.
- Emsal 6 taşınmazların konumlu olduğu yapıda 2. ve 3. katta konumlu dairelerin brüt alan üzerinde kira değeri olup, kat farkının çok önemli bir etkisinin olmadığı bilgisi edinilmiştir.

\*Genel olarak tüm emsallerde beyan edilen alanlara ortak alanların dahil edilmiş brüt alan olduğu öğrenilmiştir.

## ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri edilirken;

- Taşınmazların, çevresinin yapılaşma durumu, görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- Manzara durumu, konumlu olduğu kat,
- Konumlu olduğu yapının yapı kalitesi, işçiliği ve bilinirliği,
- Bölgenin ulaşım ve altyapı olanaklarının mevcut olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.
- Taşınmaza değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da gözönünde bulundurulmuştur.

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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (USD/m <sup>2</sup> )	TOPLAM DEĞER (USD)	TOPLAM DEĞER (TL)
17 No'lu Bağımsız Bölüm	1.Kat	131,58	3.000	394.740	913.981
34 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	129,93	3.000	389.790	902.520
35 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	94,27	3.050	287.524	665.732
39 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	93,71	3.050	285.816	661.777
42 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	138,47	3.000	415.410	961.840
56 No'lu Bağımsız Bölüm	3.Kat	93,71	3.100	290.501	672.626
69 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	92,68	3.100	287.308	665.233
75 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	103,11	3.100	319.641	740.097
81 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	150,88	3.050	460.184	1.065.510
<b>TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ</b>				<b>3.130.913</b>	<b>7.249.316</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK ADİL PİYASA DEĞERİ</b>				<b>3.130.000</b>	<b>7.250.000</b>

## 7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Gayrimenkullerin aylık getirebileceği kira gelirleri ve direkt kapitalizasyon oranları aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM KİRA (USD/m <sup>2</sup> /ay)	AYLIK KİRA (USD/ay)	AYLIK KİRA (TL/ay)	YILLIK KİRA (USD/yıl)	KAP. ORANI	SATIŞ FİYATI (USD)	SATIŞ FİYATI (TL)
17 No'lu Bağımsız Bölüm	1.Kat	131,58	12,00	1.579	3.656	18.948	5,50%	344.500	797.656
34 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	129,93	12,00	1.559	3.610	18.710	5,50%	340.180	787.654
35 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	94,27	13,00	1.226	2.838	14.706	5,50%	267.384	619.101
39 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	93,71	13,00	1.218	2.821	14.619	5,50%	265.796	615.423
42 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	138,47	12,00	1.662	3.847	19.940	5,50%	362.540	839.424
56 No'lu Bağımsız Bölüm	3.Kat	93,71	13,50	1.265	2.929	15.181	5,50%	276.019	639.093
69 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	92,68	13,50	1.251	2.897	15.014	5,50%	272.985	632.069
75 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	103,11	13,50	1.392	3.223	16.704	5,50%	303.706	703.200
81 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	150,88	13,00	1.961	4.542	23.537	5,50%	427.951	990.877
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>								<b>2.861.060</b>	<b>6.624.497</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>								<b>2.861.000</b>	<b>6.624.000</b>

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme çalışmasında taşınmazların değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemleri kullanılmıştır.

Yöntem	TL	USD
Emsal Karşılaştırma	7.250.000	3.130.000
Direkt Kapitalizasyon Analizi	6.624.000	2.861.000

Sonuç olarak; gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olmadığından ilk yöntemle hesaplanan Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi ile bulunan değer, taşınmazların değerini daha sağlıklı yansıttığı düşünülmüştür.

- Değerleme konusu taşınmazlar Şişli Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Şişli Belediye'sinde yapılan araştırmalar sonucunda ve mal sahibi tarafından sağlanan yasal belgeler göz önünde bulundurulduğunda, söz konusu taşınmazlar ile ilgili yapı ruhsatları ve onaylı mimari proje bulunmaktadır. Bu nedenle tüm yasal gereklerin yerine getirilmiş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.

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

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

## **BÖLÜM 8 SONUÇ**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 8

### SONUÇ

Gayrimenkulün konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

<b>23.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)</b>	
<b>7.250.000.-TL</b> <b>(Yedimilyonikiyüzeallibin.- Türk Lirası)</b>	<b>3.130.000.-USD</b> <b>(Üçmilyonyüzotuzbin.-Amerikan Doları)</b>
<b>23.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)</b>	
<b>7.322.500.-TL</b> <b>(Yedimilyonüçyüzyirmikiibinbesyüz. - Türk Lirası)</b>	<b>3.161.300.-USD</b> <b>(Üçmilyonyüzaltmışbirbinüçyüz. -Amerikan Doları)</b>

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- 1 USD= 2,3154-TL, 1 Euro= 2,8385 TL kabul edilmiştir. USD değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- 3- KDV oranı %1 kabul edilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

*Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.*

<b>Ozan KOLCUOĞLU</b> <b>Değerleme Uzmanı (402293)</b>	<b>Hüsniye Boztunç</b> <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)</b>
---	--

**BÖLÜM 9**  
**EKLER**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 9

### EKLER

#### Ek Listesi

1	Tapu
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durum Yazısı
4	Resmi Belgeler
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları