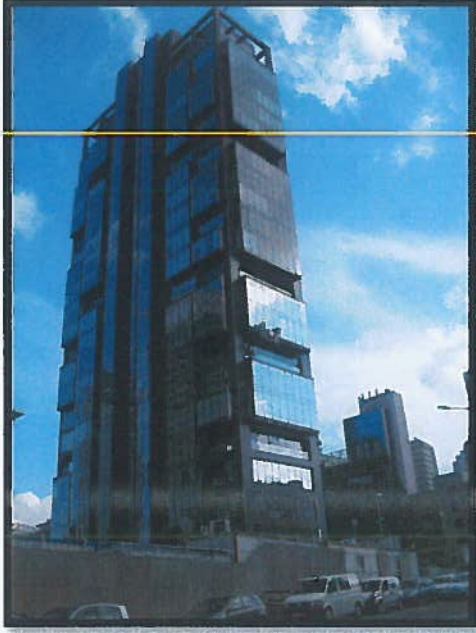


YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Revizyon Tarihi: 24.08.2016
Rapor Tarihi: 30.12.2015
Değer Tarihi: 30.12.2015

R. No: 2015REV997

YAPI KREDİ KORAY
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

LEVENT LOFT'DA 4
ADET BAĞIMSIZ
BÖLÜM

ŞİŞLİ / İSTANBUL

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Yapı Kredi Koray Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 30.12.2015 tarihinde hazırlanan ve 24.08.2016 tarihinde revize edilen 2015REV997 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;
- Raporunda 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

RAPOR NO: 2015REV997

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

1

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Esentepe Mahallesi, Otoçıkmaçı Sokak, No: 4, Levent Loft, 23, 43, 51 ve 76 no'lu bağımsız bölümler, Şişli/İSTANBUL

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Levent Loft'da konumlu 4 adet konut kullanımlı bağımsız bölüm.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 90 parsel no'lu, 1.759,63 m² yüzölçümüne sahip, "Kargir Bina" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, tümü "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki ve tümü "Konut" vasıflı 23, 43, 51 ve 76 bağımsız bölümler no'lu bağımsız bölümler.

İMAR DURUMU

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

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

30.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

7.010.000.-TL
(Yedimilyononbin.-TürkLirası)

2.410.000.-USD
(İkimilyondörtüyonbin.-AmerikanDoları)

30.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

7.080.100.-TL
(Yedimilyonseksenbinyüz.- Türk Lirası)

2.434.100.USD
(İkimilyondörtüyüzotuzdörtbinyüz
-Amerikan Doları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- 29.12.2015 tarihindeki TCMB döviz alış kurları baz alınmıştır.
1 USD= 2,9084-TL, 1 Euro= 3,1921-TL kabul edilmiştir.
- 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.

Değerlemeye Yardım Eden
Murat YILMAZ

Esra NEŞELİ
Değerleme Uzmanı (403459)

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı (402293)

RAPOR NO: 2015REV997

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

2

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
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 Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	9
2.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi	9
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	9
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	10
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	10
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	12
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	12
2.3.2 Zorunlu Satış Değeri	12
BÖLÜM 3	14
GENEL VE ÖZEL VERİLER	14
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	14
3.1.1 Demografik Veriler	14
3.1.2 Ekonomik Veriler ^[1]	15
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
3.2.1 İstanbul İli	17
3.2.2 Şişli İlçesi	18
BÖLÜM 4	20
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	20
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	20
4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	20
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	23
4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	23
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	26
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkuller, Gayrimenkullerin Projesi Veya Gayrimenkullere Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	26
4.5 Hukuki Sorumluluk	26
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	26
BÖLÜM 5	28
GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	28
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	28
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı	30
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri	34
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri	35
5.5 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	35
BÖLÜM 6	37
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	37

RAPOR NO: 2015REV997

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

3



BÖLÜM 7	39
TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	39
7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	39
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	39
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Analizi.....	39
7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi	44
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	45
BÖLÜM 8	47
SONUÇ.....	47
BÖLÜM 9	49
EKLER.....	49

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

RAPOR NO: 2015REV997

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

5

BÖLÜM 1**RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****1.1 Rapor Tarih ve Numarası**

Bu rapor, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 25.11.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2015 tarihinde hazırlanmış ve 24.08.2016 tarihinde revize edilmiş olup, 2015REV997 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerleme İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 90 parsel no'lu, 1.759,63 m² yüzölçümüne sahip, "Kargir Bina" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, tümü "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki ve tümü "Konut" vasıflı 23, 43, 51 ve 76 bağımsız bölüm no'lu bağımsız bölümlerin, 30.12.2015 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Bu rapor Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanı Esra NEŞELİ ve sorumlu değerleme uzmanı Ozan KOLCUOĞLU tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Murat YILMAZ yardım etmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 11.12.2015 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.12.2015 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 26.11.2015 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 25.11.2015 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	22.07.2010	Tarih:21.12.2010	23.12.2014
Rapor Numarası	2010A231	2010REV410	2014REV657
Raporu Hazırlayanlar	Özge Üner- Asena Güngör- Hüsniye BOZTUNÇ-Adem Yol	Hüsniye Boztunç- Adem YOL	Ozan KOLCUOĞLU- Hüsniye BOZTUNÇ
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	4.922.000 TL	4.922.000 TL	7.531.000 TL

* Yukarıdaki tabloda belirtilen son üç döneme ilişkin 2010A231, 2010REV410 ve 2014REV657 rapor numaralı gayrimenkul değerlendirme raporları 5 adet bağımsız bölüme ilişkin değeri yansıtmaktadır.

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.

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

RAPOR NO: 2015REV997

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

8

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 Yöntemi

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 Yöntemi

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

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

Bu yöntemin alt yaklaşımlarından biri de proje geliştirme yaklaşımıdır. Proje geliştirme yaklaşımı gelir indirgeme yöntemine benzer olmakla birlikte temelde farklılıklar vardır. Gelir indirgeme yönteminde mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi 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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömre 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 tarafından her yıl yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık 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 değerlendirilir.

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

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

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz getiri oranı

Ülke riskini de içeren, yurtdışı piyasalarda satılan hazine garantili döviz cinsi tahviller “Eurobond” olarak adlandırılır. Değişik vadelerde bulunmakta olup piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu tahviller ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan Risksiz getiri oranının göstergesi olarak kullanılmaktadır. Piyasalardaki en likit Eurobond, 2045 vadeli Euro bazlı Eurobond olup gösterge tahvil niteliği taşımaktadır.

Risksiz getiri oranı değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

Değişken 1: Risksiz getiri oranı olarak kısa vadeli bir devlet tahvili oranı ve sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan bir prim oranı kullanılarak, piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Böylece, sermaye maliyeti hesaplanmış olur ve her yılın nakit akış tablosunda iskonto oranı olarak kullanılır.

Değişken 2: Cari kısa vadeli devlet tahvili ile piyasadaki geçmiş prim miktarı kullanılarak ilk dönem (yıl) için sermaye maliyeti hesaplanır. İlerideki dönemler için ileriye dönük oranlar oluşturulur ve ileriki yıllara ilişkin sermaye maliyetinin hesaplanmasında kullanılır.

Değişken 3 : Cari uzun vadeli devlet tahvili oranı (tahvilin süresi varlığın süresine eşleştirilir) risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim oranı kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Bu girdiler kullanılarak sermaye maliyeti hesaplanır ve her yılın nakit akışında iskonto oranı olarak uygulanır. Eurobond ülke ve politik risk içermesine rağmen yapılan işe ait pazar riskini içermemektedir.

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Değişken 3’ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlendirilmesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan 2045 vadeli Euro bazlı Eurobond’un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu oranın içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran’ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

¹ Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.25

Finansal Piyasa Özellikleri ²	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

Her bir gayrimenkulün kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları, gayrimenkulün yeri, konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performansı olan bir gayrimenkulün market riski daha yüksek olacaktır.

Çalışmalarımızda kullanılan rakamlar Türkiye'nin değişik illerinde bugüne kadar yaptığımız onlarca proje değerlendirme çalışmalarından gelen tecrübelerimizin kritik edilmesi sonucu ortaya konulmuş verilerden oluşmaktadır.

İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)

İleriki bir zamana ilişkin belirli bir meblağ, ödenecekleri veya alacakları bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan orandır. Teorik olarak, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risk taşıyan başka bir kullanıma sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtmaması gerekmektedir. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.³

İskonto oranları tüm risk primlerini içermektedir. (Ülke riski, piyasa riski,...)

"Discount Rate"; "Risk Free Rate" ile "Market Risk Premium"un toplamından oluşur.

IAS36(International Accounting Standards/Impairment of Assets)'da "İskonto oranının (veya oranlarının) paranın bugünkü piyasa değerlendirmesini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir oran (veya oranlar) olması gerekmektedir."(IAS 36.55)ve"İskonto oran(lar)ı ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır."(IAS 36.56) denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabilmesi mümkündür.

The Appraisal of Real Estate'de yer alan tanıma göre İskonto Oranı; "Tek yılın net işletme geliri ve toplam servet fiyatı/değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir gelir oranıdır ve net işletme gelirini, genel servet değerinin bir göstergesine dönüştürmek için kullanılmaktadır."⁴

Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM) 5

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir varyans bakımından riski ölçer ve beklenen sonuçları bu risk ölçümüyle ilişkilendirir. Yatırımcıların varlık getirileri ve varyanslarıyla ilgili homojen beklentilere sahip olmaları, risksiz getiri oranı üzerinden kredi alabilmeleri ve verebilmeleri, tüm varlıkların pazarlanabilir ve kusursuz bir şekilde bölünebilir olması, işlem maliyetleri olmaması ve açıktan satış ile ilgili herhangi bir kısıtlama olmaması gibi çeşitli varsayımlara dayanmaktadır. Bu varsayımlarla, herhangi bir varlığa ilişkin çeşitlendirilemeyen risk, getirilerin bir piyasa endeksindeki getirilerle birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır,

² Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.23

³ International Valuation Standards, Sixth Edition , 2003 , p.323

⁴ The Appraisal of Real Estate , 12th Edition , Chapter 20, The Income Capitalization Approach, p. 489

⁵ Damodaran on Valuation,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.21

Özsermaye maliyeti = $R_f + \text{Özsermaye beta} (E(R_m) - R_f)$

R_f = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

İndirgeme oranı: Risksiz Getiri Oranı ile Risk Priminin toplamından hesaplanmıştır. Bu toplamda kullanılan oranların açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

Risksiz getiri oranı yukarıda belirtilen 2.2.1 maddesi değişken 3 modeline göre tespit edilmiş olup halen yürürlükteki en uzun vadeli euro bond verimi son 6 aylık ortalaması (kısa süreli piyasa değişikliklerini minimize etmek için ortalama kullanılmıştır) ile belirlenmiştir. Bu oran, içerisinde ülke riskini barındırmaktadır.

Risk primi ise; 2.2.1 maddesinde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özeli ile ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak değerlendirme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 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.

2.3.2 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

RAPOR NO: 2015REV997

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

13



BÖLÜM 3**GENEL VE ÖZEL VERİLER**

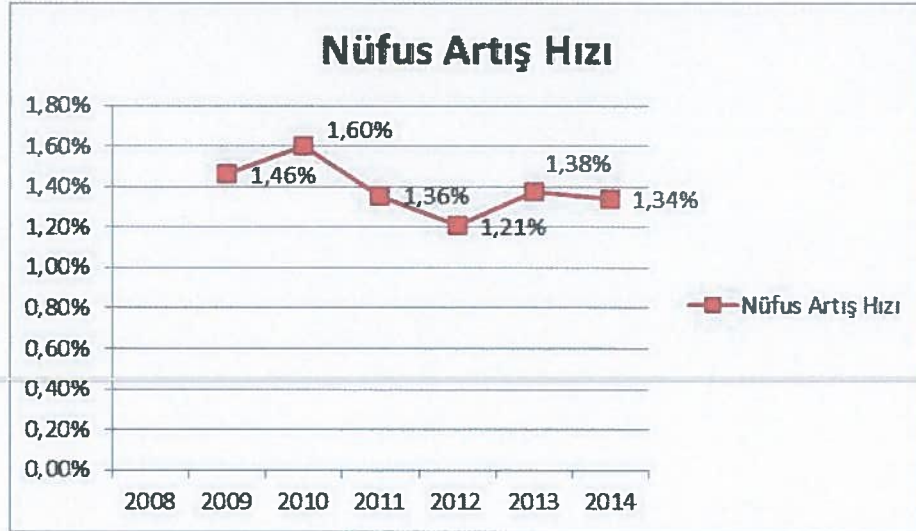
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına 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 2014 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 77.695.904 kişidir. 2014 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.020.040 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (38.984.302 kişi) erkekler, % 49,8’ini (38.711.602 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

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

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12'ye gerilemiş, 2013 yılında binde 13,7, 2014 yılında ise binde 13,41 olmuştur. Türkiye’de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1.028.040 kişi artmıştır. Aşağıdaki grafikte 2008-2014 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



2014 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.377.018 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,5'i (14.377.018 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (5.150.072 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.113.072 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.787.539 kişi) Bursa, % 2,9 ile (2.222.562 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 80.607'dir.

Ülkemizde 2013 yılında 30,4 olan ortalama yaş, 2014 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,7 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 30,1 iken, kadınlarda 31,3 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (% 67,7) göre 8,1 puan artarak % 75,8 (58.892.781 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 101 kişidir. Bu sayı illerde 12 ile 2.767 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.767 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep ve 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267'dir.

İl	Nüfus
İstanbul	14.377.018
Ankara	5.150.072
İzmir	4.113.072
Bursa	2.787.539
Antalya	2.222.562

3.1.2 Ekonomik Veriler^[1]

2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve 2008 yılında yaşanan krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber azalmaya başladığı gözlemlenmiştir. Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı

^[1] TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2015REV997

2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve 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. TÜİK Konut Satış İstatistikleri incelendiğinde, 2014 yılı ilk 11 ayında ise yabancılara toplam 17.104 konut satılmış olup aynı dönemdeki toplam konut satışlarının yaklaşık %1,66'sı kadar bir oranda yabancılara konut satışının gerçekleştiği görülmektedir.

2013 yılı içerisinde Kentsel Dönüşüm yasası ile başta büyükşehirler olmak üzere tüm yerleşimlerde eski konutların yenilenmeye başlandığı ve konut piyasasının yeniden canlı yapıya kazandırıldığı görülmüştür. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının öncülüğündeki kentsel dönüşüm çalışmalarında 20 yıl boyunca 6.5 milyon konutun yenilenmesi hedeflenmektedir.

2013 yılında yüzde 1,4 oranında büyüyen gelişmiş ekonomiler, 2014 yılında ılımlı bir şekilde büyümeye devam etmekle birlikte, bu ülkelerin büyüme performansları arasında ayrışma gözlemlenmiştir. 2014 yılının ikinci çeyreğinde ABD ekonomisinde güçlü bir büyüme gözlenirken, diğer gelişmiş ekonomiler daha zayıf bir performans gerçekleştirmiştir. 2014 yılı Türkiye enflasyon oranı TÜFE'de %8,85, ÜFE'de ise %10,25 olarak gerçekleşmiştir. Buna paralel olarak Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standard & Poor's Kasım 2014'te Türkiye'nin kredi notunu "BB+" olarak belirlemiş ve görünümünü "negatif" olarak açıklamıştır. Fitch ise 2014 yılı Ekim ayında Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden "BBB-" olan kredi notu ile "durağan" ve "yatırım yapılabilir" not görünümünü koruduğunu açıklamıştır.

2015 yılı için Orta Vadeli planda GSYH büyümesi %4 olarak öngörülmüştür. 2016 ve 2017 yıllarında ise üretken alanlara yönelik yatırımlarla desteklenen, daha çok yurt içi tasarruflarla finanse edilen, verimlilik artışına dayalı bir büyüme stratejisiyle GSYH artış hızı % 4 olarak hedeflenmiştir. Enflasyon hedefinin 2015 yılı sonunda %8-%9 aralığında gerçekleşebileceği planlanmakta ve takip eden yıllarda %7-%8 civarında olacağı beklenmektedir.

2015 yılı Haziran ayında yapılmış olan genel seçimler Kasım ayında tekrarlanmış olup devam eden süreçte yeni hükümetin kurulması ve faaliyetlere başlanması için 2016 yılının ilk çeyreğinin uygun olabileceği düşünülmektedir. İki seçim dönemi arasındaki süreçte piyasalardaki dalgalanmaların ve kurlardaki artışların da etkisi ile gayrimenkul sektöründe de dönemsel bir durgunluk yaşanmıştır. Ancak 2016 yılı başından itibaren şehir merkezlerinde devam eden kentsel dönüşüm çalışmaları ve devam eden proje satışları ile gayrimenkul piyasasında artışların olacağı düşünülmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin 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, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.

Dünyadaki en kalabalık metropollerden biri olarak gösterilen İstanbul'un, 2014 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 14.377.018 olarak belirlenmiştir.

İstanbul ilinin 39 tane ilçesi bulunmaktadır.

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 olması olarak 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, 2014 yılında Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin yaklaşık %32'ini oluşturduğu görülmektedir.

3.2.2 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 2014 Adrese Dayalı Nüfus Sayımı Sistemi’ne göre ilçenin nüfusu 272.380 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 Adivar, 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 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET
HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

RAPOR NO: 2015REV997

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

19

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İstanbul		
İlçesi	:	Şişli		
Köyü	:	-		
Mahallesi	:	Mecidiyeköy		
Sokağı	:	-		
Mevkii	:	-		
Pafta No	:	304		
Ada No	:	1947		
Parsel No	:	90		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	:	Kargir Bina		
Ana Gayrimenkulün Yüzölçümü	:	1.759,63 m ²		
Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Malik-Hisse
5	23	184/20000	Konut	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Tam
10	43	156/20000	Konut	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Tam
12	51	224/20000	Konut	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Tam
18	76	224/20000	Konut	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Tam

4.2 Gayrimenkullerin 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'nde yapılan incelemelere ve rapor ekinde sunulan 01.12.2015 tarihli onaylı takyidat belgelerine göre; değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde:

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

Şerhler Hanesinde:

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

***Değerleme konusu ana parsel üzerinde trafo merkezi yeri ve kablo geçişleri tesis edilmiş olup, BEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır. İlgili şerh BEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.**

Ayrıca taşınmazların beyanlar hanesinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır;

23 No'lu bağımsız bölüm üzerinde;

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

43 No'lu bağımsız bölüm üzerinde;

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




51 No'lu bağımsız bölüm üzerinde;

- Eklenti: 93 No'lu Otopark (06.06.2008 tarih ve 8658 yevmiye no ile)*

76 No'lu bağımsız bölüm üzerinde;

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

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

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SUI var)					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 194790		
Zemin No	: 29172919	Yüzölçüm	: 1.739,63 m2		
İli / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tesc. Niteliği	: KARGIRI BİNA		
Kuruluş Adı	: Şişli TM	İmk./Kısıt/Güvenlik No	: - / - / - (Bağ. Böl. No: 22)		
Mahalle / Köy Adı	: MECDİYEKÖY Mah.	Arsa Payı/Oran	: 1/4/20000		
Mevki		Bağ. Böl. Niteliği	: KONUT		
CTM / Sayfa No	: 161 / 15847				
Kayıtlı Durum	: Aktif				
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK					
S/No	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkin Şerhi - Tarih - Yev.	
Beyan	Yatırım Planı: 06/06/2008		06/06/2008 - 8658	-	
Beyan(A) / Bu gayrimenkulün satılışına kat katı satışına geçmiştir.			14/01/2009 - 194	-	
EKLENTİ BİLGİLERİ					
Sıra No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye		
1	Genel	38 NOLU OTOPARK	06/06/2008 - 8658		
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Bilgi No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Oran	Mevkine	Edinme Tarihi - Yev.
1	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış - Birlik - 24.08.2010 - 9234
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
S/No	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkin Şerhi - Tarih - Yev.	
Genel	İLKA SİBİSİ 09/12/2007 Y 17197 (M41 NOLU T.M. YER VE ÇALIŞI GÜÇ GÖSTERİŞİ BİLGİSİZ ELEKTRİK İNŞAATI YERİNE 99 YILLIK İYTL BEDELİLE 99 YIL MÜDDETLE İKAZAÇI ELEKTRİK DAĞITIM DAĞITIM A.Ş. (BEMAS) A.Ş. GENEL MÜD. LEHNE K.B.M.A. ŞERHİ)		09/12/2007 - 17197	-	
* Tesisi edilen şerhler ve beyanlar sak elektronik ortamda tutulmaktadır.					
Raporlayan:  Beyan:  Kayıt: 					

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallıklar için Detaylı - SBI var)																		
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 194799															
Zemin No	: 2972281	Yatırım	: 1 729,61 m2															
İl / İlçe	: İSTANBUL/SİSİLİ	Ana Tap. Niteliği	: KARGIRI BİNA															
Kararın Adı	: Şahı TM	İhale/Kayı/Geri - S.B.No	: / / - (Şah. Böl. No: 47)															
Mahalle / Köy Adı	: MECLİSİYERKÖY MAH.	Arsa Payı/Payda	: 156/2009															
Mevki		Şah. Böl. No/No	: KÖNUT															
ÇBZ / Sayfa No	: 161 / 15867																	
Kayıt Durumu	: Aktif																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SBI</th> <th>Açıklama</th> <th>Mallık / Lehdar</th> <th>Tarih - Yevmiye</th> <th>Terhis Sebibi - Tarih - Yev.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Beyan</td> <td>Yatırım Planı</td> <td>06/06/2008</td> <td>06/06/2008 - 8618</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Beyan(AT De gayrimenkul mülkiyeti kat malik yetene geçmiştir)</td> <td></td> <td></td> <td>14/01/2009 - 394</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>				SBI	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terhis Sebibi - Tarih - Yev.	Beyan	Yatırım Planı	06/06/2008	06/06/2008 - 8618	-	Beyan(AT De gayrimenkul mülkiyeti kat malik yetene geçmiştir)			14/01/2009 - 394	-
SBI	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terhis Sebibi - Tarih - Yev.														
Beyan	Yatırım Planı	06/06/2008	06/06/2008 - 8618	-														
Beyan(AT De gayrimenkul mülkiyeti kat malik yetene geçmiştir)			14/01/2009 - 394	-														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Eklenme No</th> <th>Tip</th> <th>Tanım</th> <th>Tarih / Yevmiye</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>279820</td> <td>Gerej</td> <td>69 NOLU OTOYAPAK</td> <td>06/06/2008 - 8618</td> </tr> </tbody> </table>				Eklenme No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye	279820	Gerej	69 NOLU OTOYAPAK	06/06/2008 - 8618							
Eklenme No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye															
279820	Gerej	69 NOLU OTOYAPAK	06/06/2008 - 8618															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Sistem No</th> <th>Mallık</th> <th>Edinim No</th> <th>Edinim Payı/Payda</th> <th>Metrohare</th> <th>Edinim Sebibi - Tarih - Yev.</th> <th>Terhis Sebibi - Tarih - Yev.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150000447</td> <td>TAPU KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</td> <td>TAM</td> <td></td> <td></td> <td>Satış - Birlik - 25/08/2015 - 9238</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>				Sistem No	Mallık	Edinim No	Edinim Payı/Payda	Metrohare	Edinim Sebibi - Tarih - Yev.	Terhis Sebibi - Tarih - Yev.	150000447	TAPU KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış - Birlik - 25/08/2015 - 9238	-	
Sistem No	Mallık	Edinim No	Edinim Payı/Payda	Metrohare	Edinim Sebibi - Tarih - Yev.	Terhis Sebibi - Tarih - Yev.												
150000447	TAPU KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış - Birlik - 25/08/2015 - 9238	-												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SBI</th> <th>Açıklama</th> <th>Mallık / Lehdar</th> <th>Tarih - Yevmiye</th> <th>Terhis Sebibi - Tarih - Yev.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Satış</td> <td>KİRA SİBİRE 07/12/2007 Y. 17197/9141 NOLU T.M. YERİ VE KARIŞIK ÇİÇEK BAZIĞI BİNA VE ÇİÇEK BAZIĞI İÇİN 99 YILLIĞI İYTL BEDELİLE 99 YIL MÜDDETLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAS) A.Ş. GENEL MÜD. İZİNE KİRA SİBİRİ)</td> <td></td> <td>07/12/2007 - 17197</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>				SBI	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terhis Sebibi - Tarih - Yev.	Satış	KİRA SİBİRE 07/12/2007 Y. 17197/9141 NOLU T.M. YERİ VE KARIŞIK ÇİÇEK BAZIĞI BİNA VE ÇİÇEK BAZIĞI İÇİN 99 YILLIĞI İYTL BEDELİLE 99 YIL MÜDDETLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAS) A.Ş. GENEL MÜD. İZİNE KİRA SİBİRİ)		07/12/2007 - 17197	-					
SBI	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terhis Sebibi - Tarih - Yev.														
Satış	KİRA SİBİRE 07/12/2007 Y. 17197/9141 NOLU T.M. YERİ VE KARIŞIK ÇİÇEK BAZIĞI BİNA VE ÇİÇEK BAZIĞI İÇİN 99 YILLIĞI İYTL BEDELİLE 99 YIL MÜDDETLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAS) A.Ş. GENEL MÜD. İZİNE KİRA SİBİRİ)		07/12/2007 - 17197	-														

* Tesis edilen perhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 154936
Tarih: 24.08.2016
Kayıt No: 154936

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallıklar için Detaylı - SBI var)																		
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 194799															
Zemin No	: 2972014	Yatırım	: 1 729,61 m2															
İl / İlçe	: İSTANBUL/SİSİLİ	Ana Tap. Niteliği	: KARGIRI BİNA															
Kararın Adı	: Şahı TM	İhale/Kayı/Geri - S.B.No	: / / - (Şah. Böl. No: 51)															
Mahalle / Köy Adı	: MECLİSİYERKÖY MAH.	Arsa Payı/Payda	: 224/2009															
Mevki		Şah. Böl. No/No	: KÖNUT															
ÇBZ / Sayfa No	: 161 / 15875																	
Kayıt Durumu	: Aktif																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SBI</th> <th>Açıklama</th> <th>Mallık / Lehdar</th> <th>Tarih - Yevmiye</th> <th>Terhis Sebibi - Tarih - Yev.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Beyan</td> <td>Yatırım Planı</td> <td>06/06/2008</td> <td>06/06/2008 - 8618</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Beyan(AT De gayrimenkul mülkiyeti kat malik yetene geçmiştir)</td> <td></td> <td></td> <td>14/01/2009 - 394</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>				SBI	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terhis Sebibi - Tarih - Yev.	Beyan	Yatırım Planı	06/06/2008	06/06/2008 - 8618	-	Beyan(AT De gayrimenkul mülkiyeti kat malik yetene geçmiştir)			14/01/2009 - 394	-
SBI	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terhis Sebibi - Tarih - Yev.														
Beyan	Yatırım Planı	06/06/2008	06/06/2008 - 8618	-														
Beyan(AT De gayrimenkul mülkiyeti kat malik yetene geçmiştir)			14/01/2009 - 394	-														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Eklenme No</th> <th>Tip</th> <th>Tanım</th> <th>Tarih / Yevmiye</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>279811</td> <td>Gerej</td> <td>93 NOLU OTOYAPAK</td> <td>06/06/2008 - 8618</td> </tr> </tbody> </table>				Eklenme No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye	279811	Gerej	93 NOLU OTOYAPAK	06/06/2008 - 8618							
Eklenme No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye															
279811	Gerej	93 NOLU OTOYAPAK	06/06/2008 - 8618															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Sistem No</th> <th>Mallık</th> <th>Edinim No</th> <th>Edinim Payı/Payda</th> <th>Metrohare</th> <th>Edinim Sebibi - Tarih - Yev.</th> <th>Terhis Sebibi - Tarih - Yev.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150000447</td> <td>TAPU KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</td> <td>TAM</td> <td></td> <td></td> <td>Satış - Birlik - 15/08/2015 - 9238</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>				Sistem No	Mallık	Edinim No	Edinim Payı/Payda	Metrohare	Edinim Sebibi - Tarih - Yev.	Terhis Sebibi - Tarih - Yev.	150000447	TAPU KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış - Birlik - 15/08/2015 - 9238	-	
Sistem No	Mallık	Edinim No	Edinim Payı/Payda	Metrohare	Edinim Sebibi - Tarih - Yev.	Terhis Sebibi - Tarih - Yev.												
150000447	TAPU KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış - Birlik - 15/08/2015 - 9238	-												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SBI</th> <th>Açıklama</th> <th>Mallık / Lehdar</th> <th>Tarih - Yevmiye</th> <th>Terhis Sebibi - Tarih - Yev.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Satış</td> <td>KİRA SİBİRE 07/12/2007 Y. 17197/9141 NOLU T.M. YERİ VE KARIŞIK ÇİÇEK BAZIĞI BİNA VE ÇİÇEK BAZIĞI İÇİN 99 YILLIĞI İYTL BEDELİLE 99 YIL MÜDDETLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAS) A.Ş. GENEL MÜD. İZİNE KİRA SİBİRİ)</td> <td></td> <td>07/12/2007 - 17197</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>				SBI	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terhis Sebibi - Tarih - Yev.	Satış	KİRA SİBİRE 07/12/2007 Y. 17197/9141 NOLU T.M. YERİ VE KARIŞIK ÇİÇEK BAZIĞI BİNA VE ÇİÇEK BAZIĞI İÇİN 99 YILLIĞI İYTL BEDELİLE 99 YIL MÜDDETLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAS) A.Ş. GENEL MÜD. İZİNE KİRA SİBİRİ)		07/12/2007 - 17197	-					
SBI	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terhis Sebibi - Tarih - Yev.														
Satış	KİRA SİBİRE 07/12/2007 Y. 17197/9141 NOLU T.M. YERİ VE KARIŞIK ÇİÇEK BAZIĞI BİNA VE ÇİÇEK BAZIĞI İÇİN 99 YILLIĞI İYTL BEDELİLE 99 YIL MÜDDETLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAS) A.Ş. GENEL MÜD. İZİNE KİRA SİBİRİ)		07/12/2007 - 17197	-														

* Tesis edilen perhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 154936
Tarih: 24.08.2016
Kayıt No: 154936

RAPOR NO: 2015REV997


REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

22

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Malikliği	Ada/Parsel	: 194/90
Zemin No	: 29573014	Yüzölçümü	: 1.759,63 m2
İl/ilçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Yık. No/İnşaat	: KARGIRI BİNA
Kurum Adı	: ŞİŞLİ TM	Bina/Kat/Çatı - B.S.No	: / / - (Bağ. Bül. No 78)
Mahalle / Köy Adı	: MECLİS MEYDANI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 224/20000
Merkizi	:	Bağ. Bül. No/İnşaat	: KUNAJT
Çizim / Sayfa No	: 161 / 15900		
Kayıt Durumu	: Aktif		
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
ŞBİ No	Açıklama	Malik / Lehler	Tarih - Yevmiye
	Yönetim Planı		06/06/2006 - 0658
	Beşerî (AT Değerlendirmeden müstesna) kat arşivasyonu geçmiştir		14/01/2009 - 994
EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tipi	Tanımı	Tarih / Yevmiye
2398336	Genel	100 NOLU OTOPARK	06/06/2006 - 5458
MÜHÜRLEME İZİNLERİ			
Sistem No	Malik	İzin No	İzin Tarihi / Yevmiye
11544811	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	YAN	06/06/2006 - 9156
ŞBİ No	Açıklama	Malik / Lehler	Tarih - Yevmiye
Sen	KİRA ŞERHİ 07/12/2007 Y. 17197 (9141 NOLU T.M. YERİ VE KARLI OĞUÇ GÜZELİŞİ BÜYÜKÇİ ELEKTRİK İÇİN 99 YILLIĞI İ YTL BEDELİLE 99 YIL MÜDDETLE BÜYÜKÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAS) A.Ş. GENEL MDD. (ZEHNE KİRA ŞERHİ)		07/12/2007 - 17197

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller 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 Gayrimenkullerin 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 11.12.2015 tarihinde yapılan incelemelerde edinilen bilgilere ve rapor ekinde sunulan 15.12.2015 tarihli onaylı imar durum yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parsel, 24.06.2006 onay tarihli 1/1.000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında, "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları;

- E: 2.5'tir.
- H: serbest'tir.



9 5 Ağu 2015

Ruhsat ve Proje Birimi
Sayı : 2015- 16852-R- 1910152 /45468
Konu :

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE'NE

İLGI : 01.12.2015 tarihli, 2015- 16852-R- 1910152 . sayılı yazınız.

ŞİŞLİ, MFCİDİYEKÖY Mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 90 parsel sayılı yer 24.06.2006 tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda E: 2,5 olmak üzere II. Sınıf, Ticaret alanlarında kalmakta olup imar planı yazımız ekinde gönderilmektedir...

Bilgi edinilmesini rica ederim.

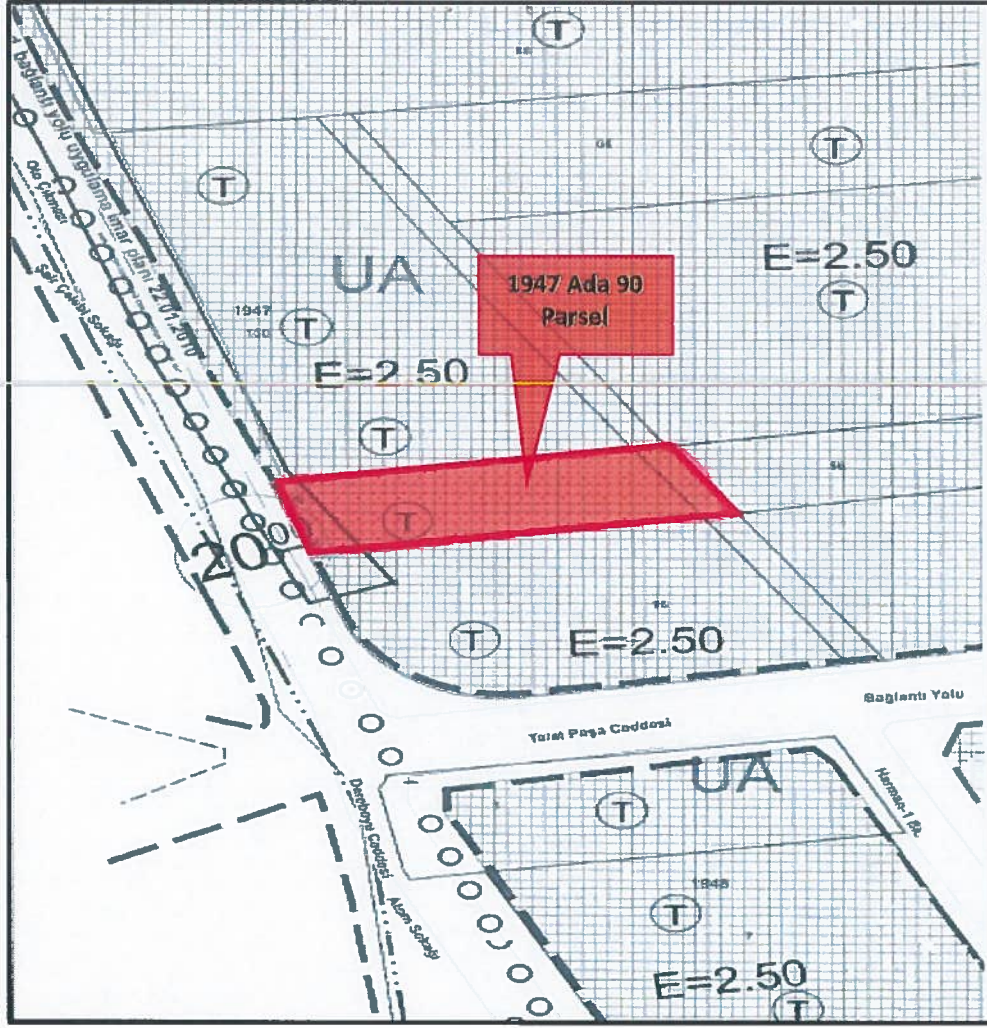
Haber GÖZTERE
BELEDİYE BAŞKANI
Fekih Haktan Yıldırım

Ek: 1/1000 ölçekli İmar Plan Örneği



ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Adres : Fıstıçısı Mh. Hüyükçe Cad. No: 100 Maza Center Yarı K.6 - Şişli / İst
Tel: 0212 547 81 76 - E-mail: ismar@sisli.bel.tr / ismar@sisli.bel.tr





✓ **Ruhsat ve İzinler:**

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

Yapı Ruhsatı ve İzinler Özet Tablo

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi- Mimari Proje Tarih/No	Alanı	Açıklama
2007 tarihli 2007/5904 R/389482 no'lu	-	Onaylı Mimari Projesi
09.08.2007 tarih, 1/92 no'lu	17.990,5 m ²	Yeni Yapı Ruhsatı
04.02.2009 tarihli	17.990,5 m ²	Yapı Kullanma İzin Belgesi

RAPOR NO: 2015REV997

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

25

✓ 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, Atatürk Bulvarı, Spor C., 3/43 Kartal/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Önder Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken şerhler hanesinde;

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

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkuller, Gayrimenkullerin Projesi Veya Gayrimenkullere Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Levent Loft 2 (Bahçe) Rezidans'ın proje dosyası Şişli Belediyesi'nde ve Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının, 2007 tarihli 2007/5904 R/389482 no'lu Mimari Projesi, 09.08.2007 tarih ve 1-92 sayılı Yapı Ruhsatı, 04.02.2009 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Taşınmazlar, 14.01.2009 tarih ve 594 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir. Kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır.

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 Levent Loft 2 (Bahçe) Rezidans'ın proje dosyası Şişli Belediyesi'nde ve Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının, 2007 tarihli 2007/5904 R/389482 no'lu Mimari Projesi, 09.08.2007 tarih ve 1-92 sayılı Yapı Ruhsatı, 04.02.2009 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Taşınmazlar, 14.01.2009 tarih ve 594 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir. Kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

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

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ**5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri**

Gayrimenkullerin açık adresi: Esentepe Mahallesi, Otoçıkmaızı Sokak, No: 4, Levent Loft 2 (Bahçe), 23, 43, 51 ve 76 no'lu bağımsız bölümler, Şişli/İSTANBUL

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için; Büyükdere Caddesi üzerinde Haciosman-Beşiktaş istikametinde ilerlerken, sağ kolda kalan İETT otobüs garajı geçilip Levent-Etiler tabelası yönünde sağa dönülerek Büyükdere Caddesi yan yoldan devam edilir. Cadde üzerinde sağ tarafta kalan Levent Loft geçildikten hemen sonra ilk sağdan girilerek Talatpaşa Caddesi'ne ulaşılır. Talatpaşa Caddesi boyunca ~312 m. ilerlendikten sonra sağ kolda kalan Oto Çıkmaızı Sokak'a dönülür. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Levent Loft 2 (Bahçe) sokağa dönüldüğünde sağ tarafta yer alan 4 dış kapı numaralı 2. yapıdır. Değerleme konusu 23 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2 (Bahçe)'nin 5. katında, 43 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2 (Bahçe)'nin 10. katında, 51 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2 (Bahçe)'nin 12. katında, 76 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2 (Bahçe)'nin 18. katında yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul, Zincirlikuyu-Maslak hattının önemli akslarından olan, Büyükdere Caddesi'nin ikinci paralelinde konumlanmıştır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölge İstanbul'un önemli merkezi iş alanlarından biridir ve bölgede ticari amaçla kullanılan çok sayıda rezidans, AVM ve ofis projesi mevcuttur. Taşınmazlar, MİA bölgesindeki en önemli ulaşım akslarından biri olan Büyükdere Caddesi'ne yakın olması nedeni ile yüksek ulaşılabilirlik ve bilinirliğe sahiptir.

Taşınmazların bulunduğu bölgede, Kanyon AVM, Metrocity AVM, Apa Giz Plaza, Harmancı Giz Plaza, TOBB Plaza, İş Kuleleri, Sabancı Center, Yapı Kredi Plaza, İstanbul Sapphire, Tekfen Tower, Özdilek AVM, Wyndham Otel gibi mevcut önemli ve bilinirliği yüksek yapılaşmalar yer almaktadır. Büyükdere aksının ticari potansiyeli ve bu prestijli projelerin de etkisiyle bölge yeni lüks konut, rezidans, ofis ve plaza yatırımları açısından yüksek talep görmeye devam etmektedir.

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu parsel, Levent semtindeki ticari hayatın yoğun olduğu plazalar bölgesinde konumlanmıştır. Karayolu ve raylı sistem ulaşımının kesiştiği bir nokta olan Levent, iş günlerinde günün her saati yoğun araç trafiğinin yaşandığı bir bölgedir. Bölgede yaya trafiği nispeten az olup işe giriş çıkış saatleri ile öğlen aralarında yaya trafiği yaşanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara zengin ulaşım alternatifleri mevcut olup konu taşınmaz Beşiktaş-Zincirlikuyu-Maslak-Mecidiyeköy gibi merkezi noktalara yakın mesafededir.

Taşınmazlar toplu taşıma durak ve güzergahlarına yürüme mesafesinde olup; özel araçlar ile ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.

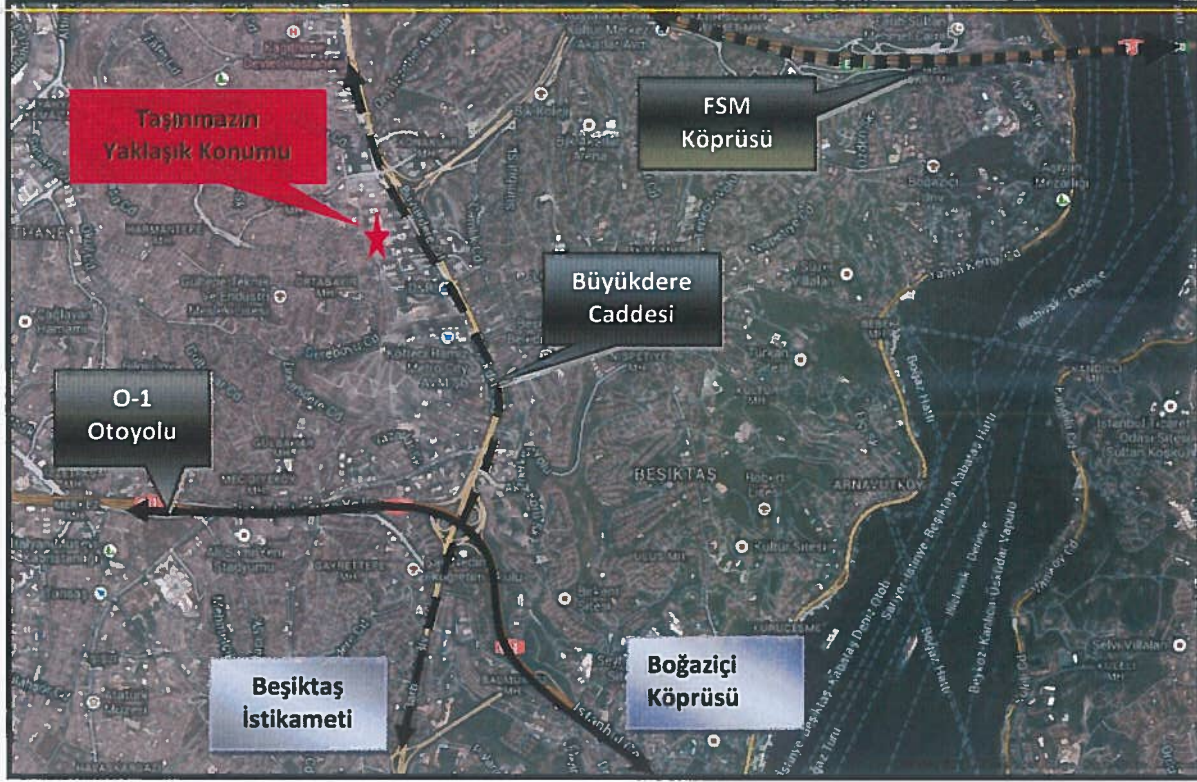
Taşınmazlara ulaşımı sağlayan, Yenikapı- Haciosman metrosu ve Levent bölgesine yakın konumlu olan Zincirlikuyu metrobüs durağı bölgeye ulaşımı oldukça kolaylaştırmıştır. İstanbul'un önemli ulaşım akslarından biri olan Büyükdere Caddesi üzerinden Boğaziçi Köprüsü, FSM Köprüsü ve bölgenin diğer ilçelere olan bağlantı yollarına ulaşım imkanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu ana gayrimenkule giriş Oto Çıkmaızı Sokak cephesinde sağlanmaktadır.

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

Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Büyükdere Caddesi	~0,2
D-100	~2,4
TEM Otoyolu	~3,3
Boğaziçi Köprüsü	~4,8
Taksim	~7,3
Atatürk Havalimanı	~23,3
Sabiha Gökçen Havalimanı	~43,7





5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 90 parsel no'lu, 1.759,63 m² yüzölçümüne sahip, "Kargir Bina" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, tümü "Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki ve tümü "Konut" vasıflı 23, 43, 51 ve 76 bağımsız bölüm no'lu gayrimenkullerdir.

Toplam 2 bloktan oluşan konut sitesinde, bloklardan birisi Levent Loft 1, diğeri ise değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin bulunduğu Levent Loft 2 (Bahçe) ismini almıştır. Bloklar ayrı parsellerde konumlu olup birbirleriyle birinci bodrum kattan bağlantılıdır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin bulunduğu, Levent Loft 2 (Bahçe) Rezidans 90 numaralı parsel üzerinde, Levent Loft 1 ise 56 numaralı parsel üzerinde bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu 23 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2 (Bahçe)'nin 5. katında, 43 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2 (Bahçe)'nin 10. katında, 51 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2 (Bahçe)'nin 12. katında, 76 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2 (Bahçe)'nin 18. katında yer almaktadır. Söz konusu taşınmazların içerisinde yer aldığı ana bina, 5 bodrum kat + zemin kat + asma kat + 21 normal kat olmak üzere toplam 28 kattan oluşmaktadır.

Kat bazında kullanım fonksiyonları tablodaki gibidir:

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin içerisinde yer aldığı ana binanın 5., 4., 3., 2. ve 1. bodrum katlarında; otopark, şoför odaları, depo alanları, kağıt toplama istasyonu, çöp şutu, jeneratör, yükleme ve boşaltma servisi, su depoları; zemin katta 4 adet dubleks konut, resepsiyon, güvenlik, ana giriş holü, kat terassi; asma katında zemin katında yer alan konutlara ait piyesler; 1., 2., 3., 4., 6., 8., 10., 11., 13., 16., 17. ve 18. normal katların her birinde 4'er adet konut; 5., 7., 12., 14. normal katların her birinde 5'er adet konut; 9. ve 15. normal katların her birinde 3'er adet konut; 19. normal katında 4 adet dubleks konut; 20. normal katında 19. normal katta yer alan dublekslere ait piyesler; 21. normal katında 1 adet ofis olacak şekilde tasarlanmıştır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlere binanın içindeki asansörler ile ulaşım sağlanmaktadır.

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

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

Binanın, Oto Çıkmazı Sokak girişi kısmında, asansör iniş yönüne göre sağda güney ve batı olmak üzere iki cepheidir.

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

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

Binanın, Oto Sokak girişi kısmında, asansör iniş yönüne göre sağda, kuzey-batı-güney olmak üzere üç cepheidir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 51 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre salon, 1 oda, banyo – wc, mutfak nişi ve 19,2 m² kat terassi hacimlerinden oluşmakta olup toplamda 40,2 m² daire ve 19,2 m² teras alanına sahip iken, mevcut durumda, mekanik hacmin, çıkmaların ve genel koridorun eklenmesi ile daire alanı 86,4 m², teras alanı 16,5 m² olmuştur.

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

RAPOR NO: 2015REV997

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

31

Binanın, Oto Sokak girişi kısmında, asansör iniş yönüne göre sağda ve güney cephelidir.

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

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

Binanın, Oto Sokak girişi kısmında, asansör iniş yönüne göre sağda ve güney cephelidir.

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

Değerlenen taşınmazlardan, 23 no'lu bağımsız bölüm Kanyon ve Gültepe yönünde; 43, 51 ve 76 no'lu bağımsız bölümler ise Kanyon yönünde konumludur. Tüm bağımsız bölümler şehir manzaralıdır.

Bağımsız bölümlerin dış kapısı ahşap doğrama, manyetik kartlı kapıdır. İç mekândaki oda ve salon kapıları bulunmamakla birlikte banyo-wc sürgülü cam doğrama kapılarla ile diğer hacimlerden bağımsız hale gelmekte, salon ve odalar arasında duvar ya da alçıpan kullanıldığı görülmüştür. Pencereler alüminyum doğrama ve cam giydirmedir.

Teslim şekli: Daire zemini ahşap parke-granit mermer, duvarları ve tavanları brüt beton, kısmi alçıpan üzeri saten boyalıdır. Salonda Amerikan tipi mutfak mevcut olup daire satış standartlarında çamaşır makinesi hariç tüm beyaz eşyaları olacak şekildedir.

Her bağımsız bölüme, 4 m² büyüklüğünde, 1'er adet depo tahsis edilmiştir.

Her bağımsız bölüme 1'er araçlık kapalı otopark, tapu eklentisinde de belirtilerek verilmiştir.

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

Sosyal tesisler: Çok amaçlı kullanıma uygun salon ve toplantı odaları, Lounge & Bar ve Concierge, 24 saat hizmet veren resepsiyon, 700 m²'lik SPA & Fitness ve yazın yarı açılabilen kapalı havuz, güneşlenme terası ve bar bulunuyor. SPA alanı Türk Hamamı, sauna, steam, masaj ve personal training odalarından oluşmaktadır

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

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

Bağımsız Bölüm No	Kat	Daire Tipi	Mimari Projeye Göre Brüt Alan (m ²)	Mevcut Duruma Göre Brüt Alan (m ²)	Satış Brüt Alanı (m ²) (Ortak Alanlar Dahil)	Teras
23	5	1+1	51,8	86,9 m ²	120 m ²	-
43	10	1+1	35	72,2 m ²	100 m ²	-
51	12	1+1	40,2	86,4 m ²	120 m ²	16,5 m ²
76	18	1+1	39,3	86,4 m ²	120 m ²	16,5 m ²

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

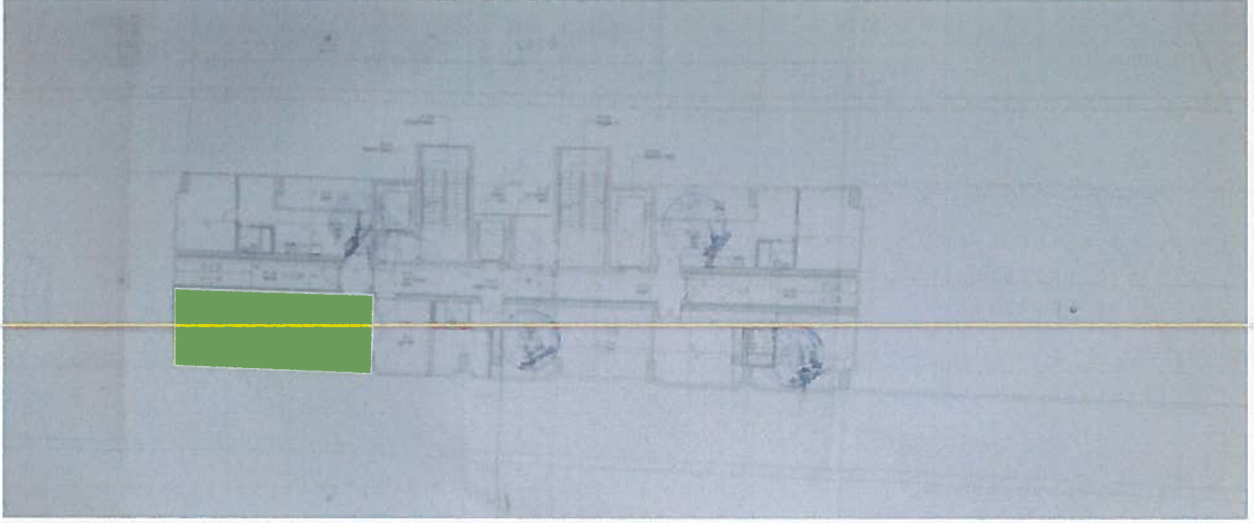
RAPOR NO: 2015REV997

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

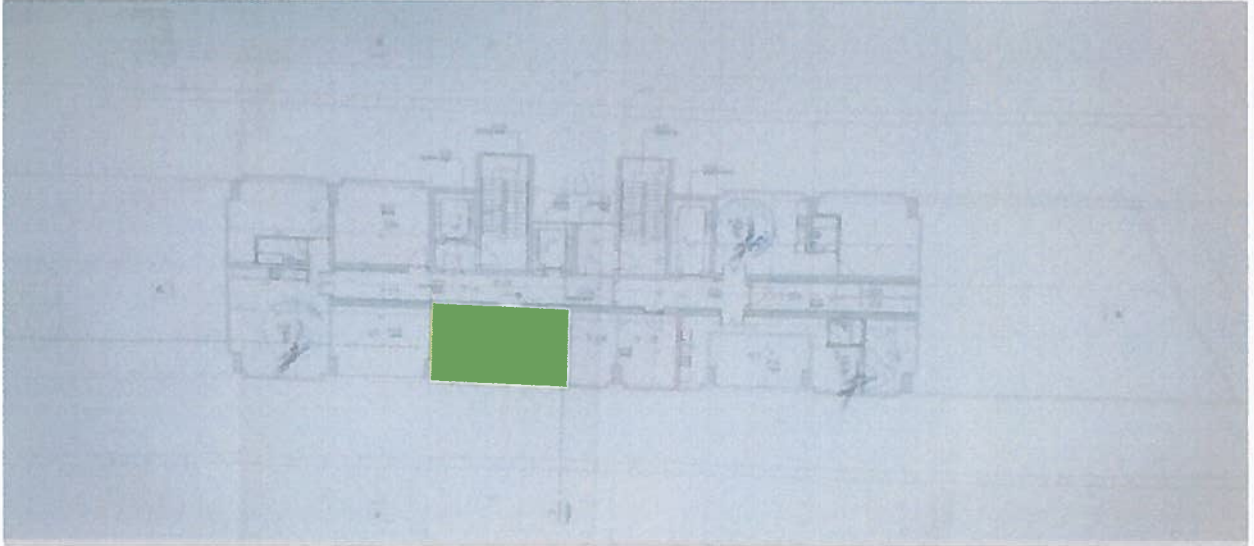
*GİZLİDİR

32

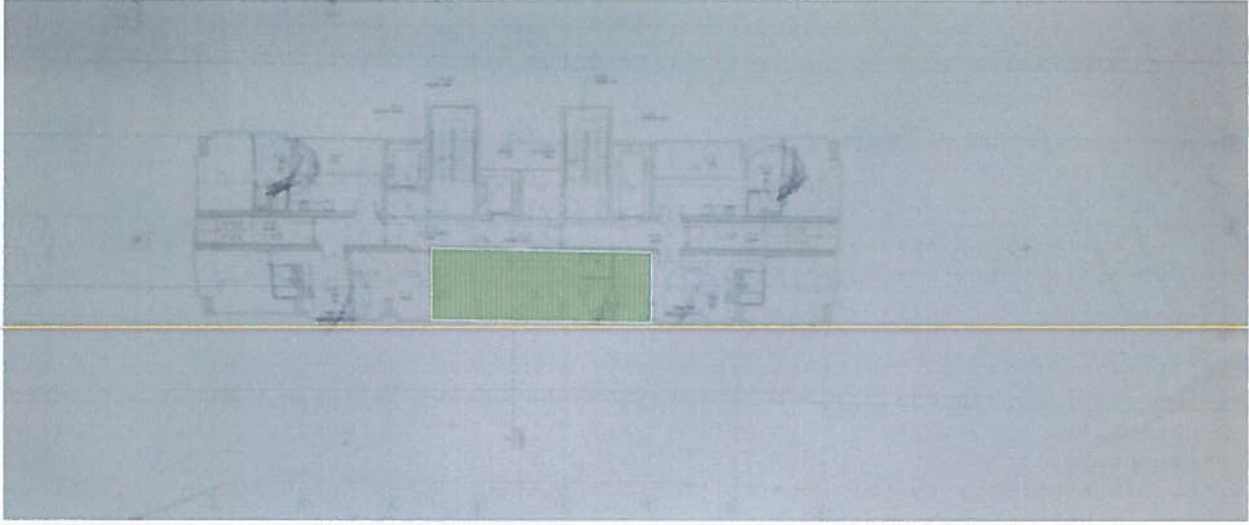
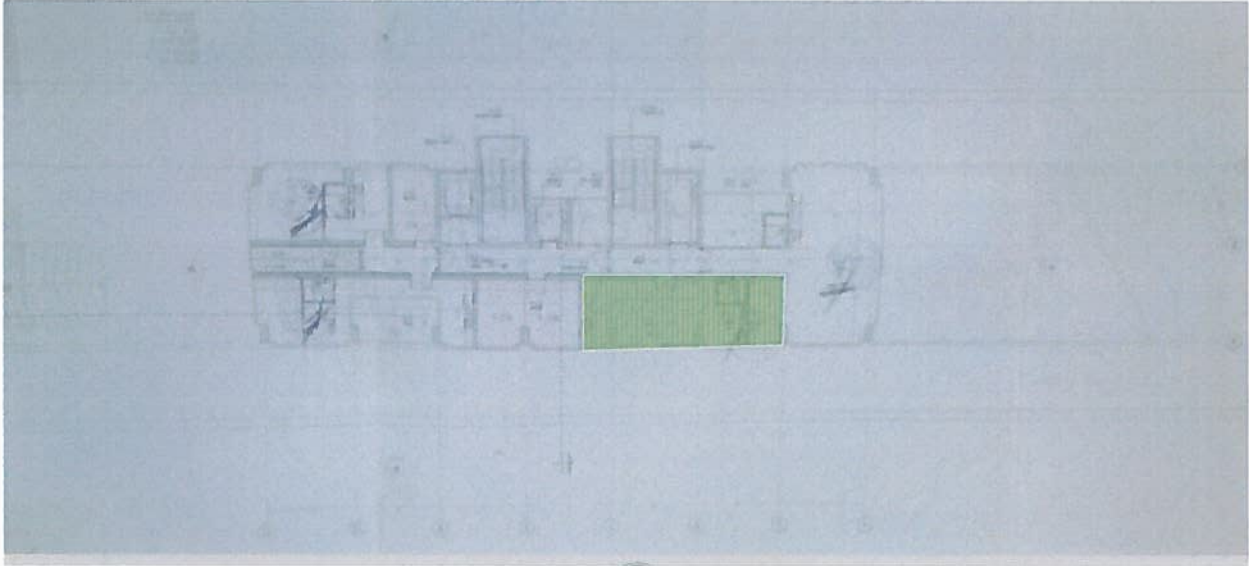
5.Kat Planı – 23 no'lu bağımsız bölüm



10.Kat Planı – 43 no'lu bağımsız bölüm



2

12.Kat Planı – 51 bağımsız bölüm**18.Kat Planı – 76 no'lu bağımsız bölüm****5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri**

Toplam Bina Alanı	17.990,5 (Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre)
Yaşı	~8
İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	28 kat (5 bodrum+zemin+asma+21 normal kat) (Mevcut ve projesine göre)
Dış cephe	Giydirme Cephe
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem, klima sistemi
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Mevcut
Asansör	Mevcut

RAPOR NO: 2015REV997

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

34

Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Otopark	Mevcut (kapalı otopark alanı)

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tümünde;

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

5.5 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu bağımsız bölümlerin bulunduğu Levent Loft 2 (Bahçe) Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesinde, Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır.
- Konu bağımsız bölümlerin Kanyon, Gültepe manzaraları bulunmaktadır.
- Konu bağımsız bölümlerin mevcut alanları, onaylı mimari projesindeki alanlarından farklılık göstermektedir. Ancak taşınmaz mevcut hali ile iskan belgesi almıştır.
- Konu bağımsız bölümlerden 51 ve 76 no'lu daireler teras alanına sahiptir.
- Konu bağımsız bölümlerin bulunduğu taşınmaza giriş Büyükdere Caddesi ve Oto Sokak cephelerinden yapılmaktadır.
- Konu bağımsız bölümlerin bulunduğu taşınmazın çevresinde benzer tarzda rezidanslar yer almaktadır.
- Taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir.
- Toplam 2 bloktan oluşan konut sitesinde, bloklardan birisi Levent Loft 1, diğeri ise değerlendirilen yapılan bağımsız bölümlerin bulunduğu Levent Loft 2 (Bahçe) ismini almıştır. Bloklar ayrı parsellerde konumlu olup birbirleriyle birinci bodrum kattan bağlantılıdır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

RAPOR NO: 2015REV997

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

36

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

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

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

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

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 getiriye sağlayan en verimli kullanımudur. 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 kullanımudur.

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 getiriye 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 getiriye 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, mevcut imar planı lejandı, onaylı mimari projesi ve mevcut kullanım fonksiyonu ile uyumlu olarak **"Konut"** amaçlı kullanımudur.

BÖLÜM 7
TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

RAPOR NO: 2015REV997

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

38

BÖLÜM 7

TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Konu taşınmazlar, D-100 Karayolu, TEM Otoyolu, Bogaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'nin arasında konumlanmış olup oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir. 	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Taşınmazlar Avrupa Yakası MİA Bölgesi'nin en önemli ulaşım ve ticari aksı olan Büyükdere Caddesi paralelinde yer almaktadır. ✓ Değerleme konusu taşınmazlar konumu itibari ile Maslak - Zincirlikuyu-Beşiktaş-Mecidiyeköy gibi önemli merkezi bölgelerin ortasında konumlu olup bu bölgelere kolay ulaşım imkanına sahiptir. ✓ Taşınmazların bulunduğu Levent Loft 2 (Bahçe), bilinirliği yüksek bir binadır. ✓ Söz konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede, ofisler, alışveriş merkezleri ve lüks konut projeleri yer almaktadır. ✓ Taşınmazlar toplu taşıma ile erişilebilirliğin yüksek olduğu bir konumda yer almaktadır 	<ul style="list-style-type: none"> - Taşınmazın bulunduğu bölgede, sabah ve akşam saatlerinde trafik sorunu yaşanmaktadır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Taşınmazın bulunduğu bölge mevcut ticari yoğunluğuna rağmen yeni yatırımlar tarafından talep görmeye devam eden bir bölgedir. Bölgede inşaat ve proje aşamasında olan bir çok gayrimenkul projesi bulunmaktadır. ✓ İstanbul'da ofis gelişimi olarak yeni bölgeler gelişmekte olsa da, Levent ilk tercih edilen bölge olarak uzun süre ilk sıralarda yer alacaktır. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı analizi ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemleri 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 ²)	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
1	Taşınmaz ile aynı binada; binanın 5. katında ~120 m ² alanlı taşınmazın 600.000 USD bedelle satılık olduğu edinilmiştir.	Daire	Satılık	120	-	1.745.040,00	600.000	14.542,00	5.000,00	*Söz konusu taşınmazlar ile aynı projede yer almaktadır.	11.650,00
2	Taşınmaz ile aynı binada; binanın 10. katında ~145 m ² alanlı taşınmazın 640.000 USD bedelle satılık olduğu edinilmiştir.	Daire	Satılık	145	-	1.861.376,00	640.000	12.837,08	4.413,79	*Söz konusu taşınmazlar ile aynı projede yer almaktadır.	10.250,00
3	Taşınmaz ile aynı binada; binanın 12. katında, ~120 m ² + 16,5 m ² teras alanlı taşınmazın 620.000 USD bedelle satılık olduğu edinilmiştir.	Daire	Satılık	120	100 + 16,5 m ² teras	1.803.208,00	620.000	15.026,73	5.166,67	*Söz konusu taşınmazlar ile aynı projede yer almaktadır.	12.000,00

RAPOR NO: 2015REV997

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

40

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Şekli	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazın Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
4	Taşınmaz ile aynı binanın 18. katında 120 m ² + 16,5 m ² teras alanlı taşınmazın 620.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	120	100 + 16,5 m ² teras	1.803.208,00	620.000,00	15.026,73	5.166,67	*Söz konusu taşınmazlar ile aynı projede yer almaktadır.	12.000,00
5	Taşınmaz ile aynı binanın 5. katında 1+1, 120 m ² alanlı taşınmazın 620.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	120	100	1.803.208,00	620.000,00	15.026,73	5.166,67	*Söz konusu taşınmazlar ile aynı projede yer almaktadır.	12.000,00
6	Taşınmaz ile aynı binanın 10. katında 1+1, 100 m ² alanlı taşınmazın 620.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	100	80	1.803.208,00	620.000,00	18.032,08	6.200,00	*Söz konusu taşınmazlar ile aynı projede yer almaktadır.	14.450,00

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

41

RAPOR NO: 2015REV997

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kiralık Konut Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Şekli	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Aylık Kira Fiyatı (TL)	Aylık Kira Fiyatı (USD)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay)
1	Taşınmaz ile aynı binada; binanın 18. katında 1+1, 120 m ² + 16,5 m ² teras alanlı taşınmazın 3.250 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	120	100 + 16,5 m ² teras	9.452,30	3.250,00	79	27	*Söz konusu taşınmazlar ile aynı projede yer almaktadır.	24
2	Taşınmaz ile aynı binada; binanın 12. katında 1+1, 120 m ² + 16,5 m ² teras alanlı taşınmazın 3.000 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	120	100 + 16,5 m ² teras	8.725,20	3.000,00	73	25	*Söz konusu taşınmazlar ile aynı projede yer almaktadır.	22
3	Taşınmaz ile aynı binada; binanın 10. katında 1+1, 100 m ² alanlı taşınmazın 2.065 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	100	80	6.005,85	2.065,00	60	20,65	*Söz konusu taşınmazlar ile aynı projede yer almaktadır.	20
4	Taşınmaz ile aynı binada; binanın 5.katında 120 m ² alanlı taşınmazın 2.360 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	120	100	6.863,82	2.360,00	57	19,7	*Söz konusu taşınmazlar ile aynı projede yer almaktadır.	17

RAPOR NO: 2015REV997

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

42

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Şekli	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Aylık Kira Fiyatı (TL)	Aylık Kira Fiyatı (USD)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay)
5	Taşınmazların konumlu olduğu binada dairelerin m ² birim kira değerlerinin 19-21 USD/m ² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	1	-	-	-	58	20		17

*29.12.2015 tarihindeki TCMB döviz alış kurları baz alınmıştır. 1 USD= 2,9084-TL, 1 Euro= 3,1921-TL kabul edilmiştir.

RAPOR NO: 2015REV997

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

43

✓ **Satılık 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.

- Tüm emsaller aynı binada yer almakta olup kat, cephe ve manzara durumuna göre benzer taşınmazların m² birim fiyatının 4.200 USD-6.000 USD aralığında olduğu görülmektedir.

✓ **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, 2, 3, 4 ve 5 aynı binada yer almakta olup kat, cephe ve manzara durumuna göre benzer taşınmazların m² birim fiyatının 15-23 USD aralığında olduğu görülmektedir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri edilirken;

- Arsanın bölgedeki ana cadde ile irtibatlı sokağa cepheli olması, çevresinin yapılaşma durumu, görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- Manzara durumu, konumlu olduğu kat,
- Konumlu olduğu yapının yapı kalitesi, işçiliği ve bilinirliği, ortak alan kullanımları,
- 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.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Alan (m2)	Birim Değer (USD/m ²)	Toplam Değer (USD)	Toplam Değer (TL)
23 No'lu Bağımsız Bölüm	5.Kat	120	4.350	522.000	1.518.185
43 No'lu Bağımsız Bölüm	10.Kat	100	5.200	520.000	1.512.368
51 No'lu Bağımsız Bölüm	12.Kat	120	5.700	684.000	1.989.346
76 No'lu Bağımsız Bölüm	18.Kat	120	5.700	684.000	1.989.346
TOPLAM DEĞER				2.410.000	7.009.244
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER				2.410.000	7.010.000

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 ²)	Birim Kira (USD/m ² /ay)	Aylık Kira (USD/ay)	Yıllık Kira (USD/yıl)	Kap. Oranı	Satış Fiyatı (USD)	Satış Fiyatı (TL)
23 No'lu Bağımsız Bölüm	5.Kat	120	16	1.920	23.040	4,75%	485.053	1.410.727
43 No'lu Bağımsız Bölüm	10.Kat	100	19	1.900	22.800	4,75%	480.000	1.396.032
51 No'lu Bağımsız Bölüm	12.Kat	120	21	2.520	30.240	4,75%	636.632	1.851.579
76 No'lu Bağımsız Bölüm	18.Kat	120	21	2.520	30.240	4,75%	636.632	1.851.579
TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ				8.860	106.320		2.238.316	6.509.918
TOPLAM YAKLAŞIK ADİL PİYASA DEĞERİ							2.240.000	6.510.000

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	7.010.000	2.410.000
Direkt Kapitalizasyon Analizi	6.510.000	2.240.000

Sonuç olarak; emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan **7.010.000.-TL.-(Yedimilyononbin.-TürkLirası)**, **2.410.000.-USD.-(İkimilyondörtüzyonbin.-AmerikanDoları)** rapor nihai sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

- 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.

BÖLÜM 8
SONUÇ

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 taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

30.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)**7.010.000.-TL**
(Yedimilyononbin.-TürkLirası)**2.410.000.-USD**
(İkimilyondörtüyonbin.-AmerikanDoları)**30.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)****7.080.100.-TL**
(Yedimilyonseksenbinyüz.- Türk Lirası)**2.434.100.USD**
(İkimilyondörtüyüzotuzdörtbinyüz
-Amerikan Doları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- 29.12.2015 tarihindeki TCMB döviz alış kurları baz alınmıştır. 1 USD= 2,9084-TL, 1 Euro= 3,1921-TL kabul edilmiştir.
- 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.

Değerlemeye Yardım Eden
Murat YILMAZ

Esra NEŞELİ
Değerleme Uzmanı (403459)

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı (402293)

RAPOR NO: 2015REV997
*GİZLİDİR

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

BÖLÜM 9
EKLER

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

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