



# Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.

## DEĞERLEME RAPORU

**İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet  
Mahallesi, 1905 ada 48 parsel  
Üzerinde Bulunan, 30 ve 42 Bağımsız  
Bölüm Numaralı Meskenler  
Öİ-2020.0710**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	Yapı Kredi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	02.11.2020
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkul</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parsel üzerinde bulunan, 30 ve 42 bağımsız bölüm numaralı meskenler
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	19 Mayıs Mah. Dr. Hüsnü İsmet Öztürk Sok. Elit Residence Apt. No: 3, D:30-42 / Şişli / İstanbul
<b>Değerleme Tarihi</b>	22.12.2020
<b>Rapor Tarihi Ve Numarası</b>	28.12.2020 Oİ-710
<b>İmar Durumu</b>	24.06.2006 tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.
<b>Arsa Yüzölçümü</b>	4204,50 m2
<b>Yapılaşmaların Kapalı Alanı</b>	Parselin üzerinde Elit Residence isimli yapı bulunmaktadır.
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Furkan Mete ERYİĞİT (Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	Ali Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

*J*

Referans No: 02.11.2020 – OI-710

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

19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak, No:3, Elit Residence, Kat:7, Daire:42, 34363 Şişli  
İstanbul

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parsel üzerinde bulunan, 30 ve 42 bağımsız bölüm numaralı mesken vasıflı taşınmazların Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Furkan Mete ERYİĞİT ve Ali Ozan FİRUZBAY tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 28.12.2020 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parsel üzerinde bulunan, 30 ve 42 bağımsız bölüm numaralı mesken vasıflı taşınmazlar için takdir edilen pazar değeri raporumuz sonunda sunulmuştur.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

  
**EKOL®**  
GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



## 1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Saygılarımızla,

**Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

  
EKOL®  
GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.

2

## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1

#### 1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

### BÖLÜM 2

#### 2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

### BÖLÜM 3

#### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

### BÖLÜM 4

#### 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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



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

## **BÖLÜM 5**

### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

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

## **BÖLÜM 6**

### **6- SONUÇ**

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

## **EKLER**



## BÖLÜM 1:

### RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 02.11.2020 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 28.12.2020 tarihinde Öİ-2020.0710 rapor numarası tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü

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

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanının Ad-Soyadı

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

#### 1.4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

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

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

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

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

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,



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

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutandır.

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

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

## 1.5 Dayanak Sözleşmesi

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

## BÖLÜM 2:

### ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

#### 2.1 Değerleme Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

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

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



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

## 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	A	10.404.000,00	%26,01
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	A	3.115.999,98	%7,79
Murat Koray	A	2.000.000,00	%5,00
Selim Koray	A	2.000.000,00	%5,00
Semra Turgut	A	2.000.000,00	%5,00
Diğer	A	880.000,02	%2,20
Halka Açık	B	19.600.000,00	%49,00
<b>Toplam</b>		<b>40.000.000,00</b>	<b>%100</b>

### Ticaret Sicil Bilgileri

#### UNVAN

Yapı Kredi Koray GYO Anonim Şirketi

#### ADRES

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

#### TESCİL TARİHİ

Aralık 1996

#### İLAN

Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: -



**SİCİL NUMARASI**

359254

**MERSİS NUMARASI**

0937010013000015

**TİCARET SİCİL MEMURLUĞU**

İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ait olan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parsel üzerinde bulunan, 30 ve 42 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

### BÖLÜM 3:

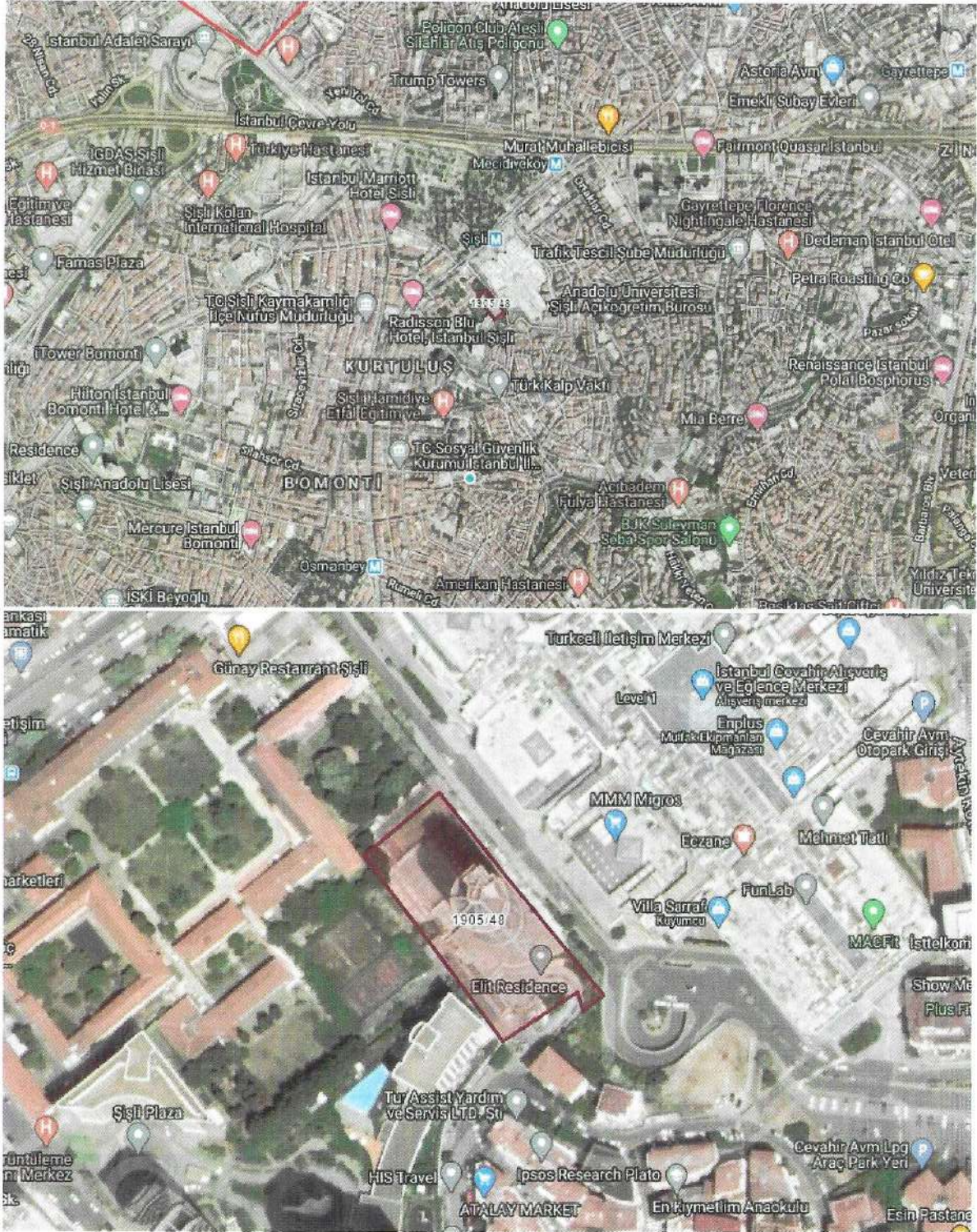
#### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

##### 3.1 Gayrimenkulün Yeri-Konumu ve Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; 19 Mayıs Mah. Dr. Hüsnü İsmet Öztürk Sok. Elit Residence No: 3 / 30-42 / Şişli / İstanbul (Uavt30: 2167922109, Uavt42: 2164322220) adresinde konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bina, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 19 Mayıs Mahallesi'nde yer alan Dr. Hüsnü İsmet Öztürk Sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz bölgenin önemli ulaşım aksı konumunda olan Büyükdere Caddesi ile irtibatlı durumda olan 19 Mayıs Caddesi'ni dik kesen sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın yakın civarı ticaret+ iskan bölgesi tarzında gelişme göstermiş olup, taşınmaza ulaşım rahat ve kolaydır. Taşınmaz; Şişli, Mecidiyeköy ve Fulya gibi merkezlere yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmaz ticaret mntikası tarzında gelişme gösteren yer ve ortamda bulunmaktadır. Çevresinde taşınmazla benzer niteliklerde yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu noktadan Şişli merkez,



Taksim, Levent, Beşiktaş semtlerine ulaşım kolay ve rahattır. Taşınmazın bulunduğu bölge gelişimini tamamlamış olup, altyapı eksikliği bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde, Cevahir Avm, Özel Lape Hastanesi, Şişli Plaza, Şişli Etfal Hastanesi ve Mecidiyeköy Semti bulunmaktadır.



*(Handwritten signature)*

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İli : İstanbul  
İlçesi : Şişli  
Mahallesi/Köyü : Meşrutiyet  
Mevkii : -  
Pafta : 131  
Ada : 1905  
Parsel No : 48  
Yüzölçümü : 4204,50 m<sup>2</sup>

Bağımsız Bölüm No : 30  
Blok No : -  
Kat : 11  
Niteliği : MESKEN  
Arsa Payı : 612/ 26980  
Cilt : 97  
Sayfa : 9476  
Tarih : 06-07-2001  
Yevmiye : 6182  
Hisse: : Tam  
Malik : YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ

Bağımsız Bölüm No : 42  
Blok No : -  
Kat : 17  
Niteliği : MESKEN  
Arsa Payı : 612/ 26980  
Cilt : 97  
Sayfa : 9488  
Tarih : 06-07-2001  
Yevmiye : 6182  
Hisse: : Tam  
Malik : YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ

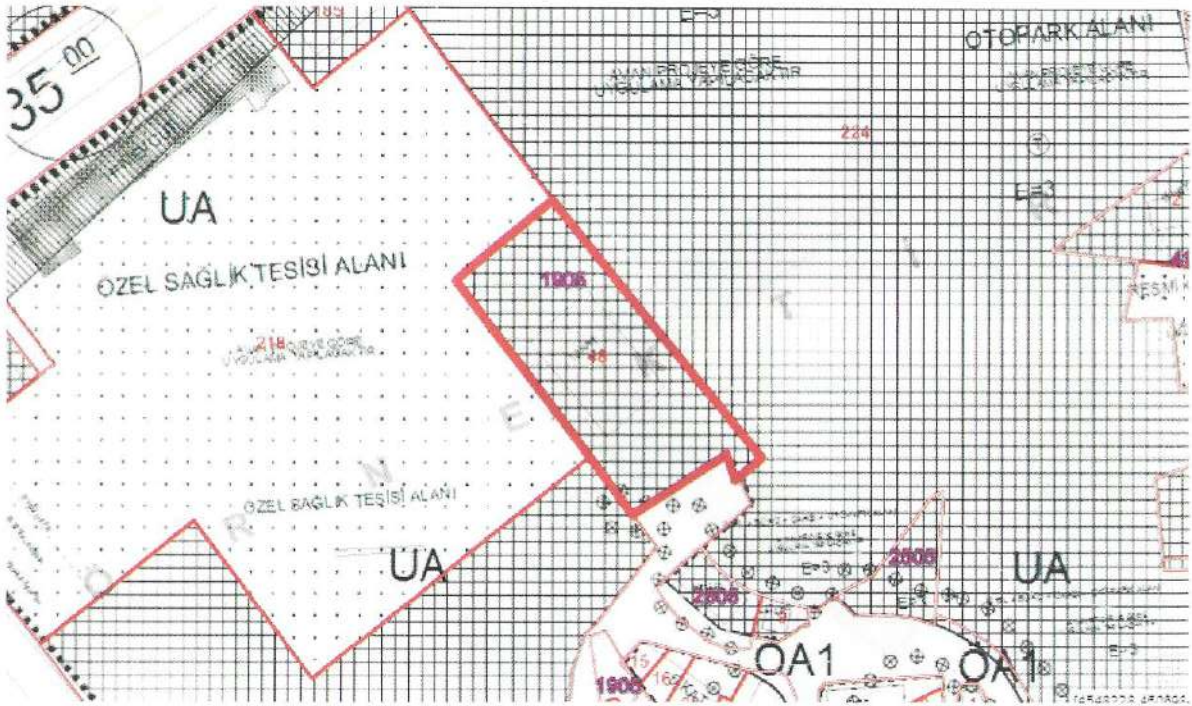
### 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar

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

### İmar Durumu:

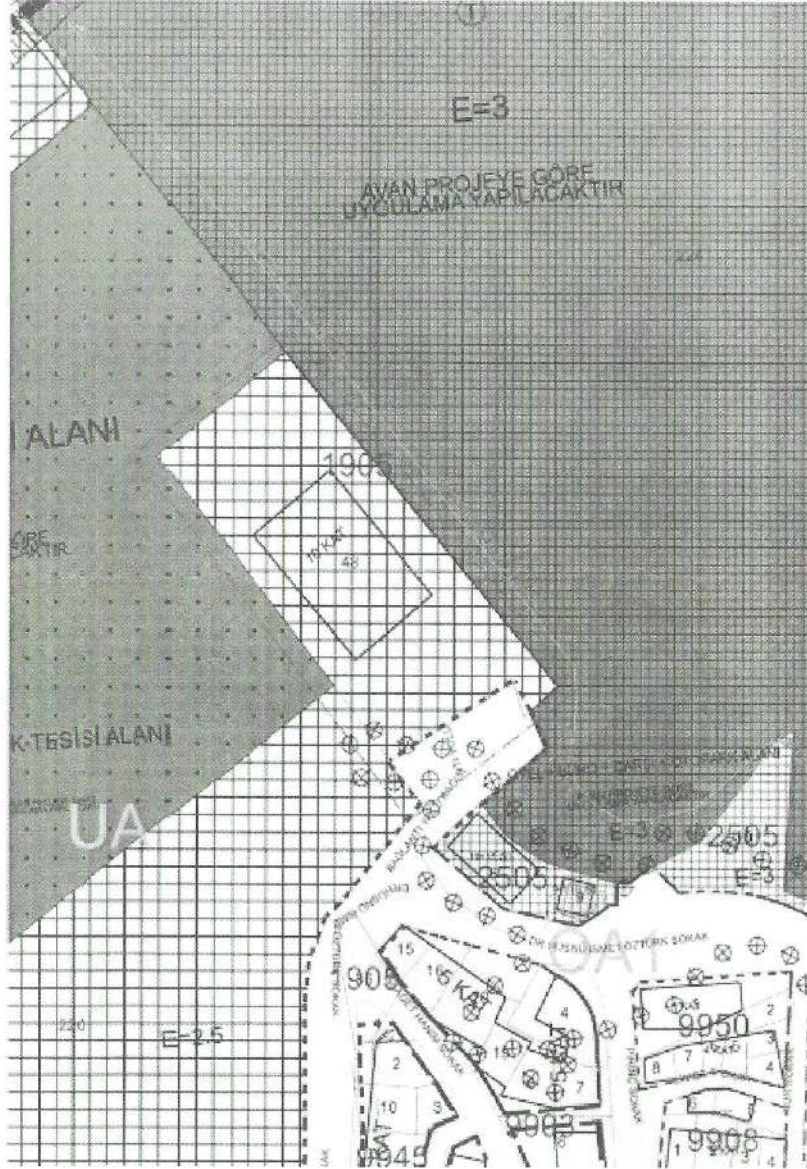
Şişli Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel, 24.06.2006 tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ile 13.09.2013 tarihli 1/1000 Ölçekli Ticaret ve Ticaret+Konut alanlarında kat yükseklikleri hakkında tadil planı kapsamında "Ticaret + Konut Alanı" lejantında kalmakta olup Blok nizam Hmaks: 10 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

\*Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin, 21.01.1998 tarih ve 98/96 sayılı onaylı imar durumuna göre Ticaret + Konut Alanı lejantına ve Emsal (E): 2,50 ve Bina yüksekliği (Hmax): Serbest yapılaşma hakkına sahiptir. Mevcut yapı da bu yapılaşma hakkına göre inşa edilmiştir. 13.09.2013 tasdik tarihli imar planına göre de parsel aynı lejanta sahip olup yapılaşma hakkına göre yükseklik kısıtlaması bulunmaktadır. Ancak mevcut yapı inşa edildiği tarihte böyle bir kısıtlılık söz konusu değildir.



*(Handwritten signature)*





### Resmi İncelemeler:

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

**YAPI RUHSATI:** Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen dijital imar arşiv dosyasında 27.01.1998 tarihli, 1/11 numaralı yeni yapı ruhsatı görülmüştür. Belgeye göre, parsel üzerindeki bina, yol seviyesi altındaki kat sayısı 5, yol seviyesi üstündeki kat sayısı 33 olmak üzere toplam 38 katlı; 59 adet bağımsız bölümlü bina için düzenlenmiştir. Ayrıca iskan üzerinde bulunan bilgiye göre taşınmazın 24.07.1998 tarihli tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ:** Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen dijital imar arşiv dosyasında 16.02.2001 tarihli 76086 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Belge; yol seviyesi altındaki kat sayısı 5, yol seviyesi üstündeki kat sayısı 33 olmak üzere toplam 38 katlı; 63 adet bağımsız bölümlü, 14747 m2 alanlı bina için düzenlenmiştir.

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

### **Mimari proje**

Şişli Tapu Müdürlüğü'nde ve TKGM Bilgi Sisteminde değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı binaya ait 24.07.1998 tasdik tarihli 98/4583 sayılı mimari proje; incelenmiş olup, projeye göre bina, 5 bodrum kat, zemin kat 30 normal kat, çatı katı ve 2 adet tesisat katı olmak üzere 39 kattan oluşmaktadır. Binada bodrum katlarda otopark; zemin katta kafeterya ve ofis olmak üzere iki adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm; 1 ile 8. Normal katlar arasında (8. Normal kat dahil) 3'er adet konut nitelikli bağımsız bölüm; 9 ile 23. Normal katlar arasında ( 23. Normal kat dahil) 2'şer adet konut nitelikli bağımsız bölüm; 24 ile 30. Normal katlar arasında (30. Normal kat dahil) 1'er adet konut nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 63 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Tesisat katları zemin kat ile 1. Normal kat arasında ve 17. Normal kat ile 18. Normal kat arasında yer almaktadır. Bina girişi 1. Bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır.

Değerleme konusu 30 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 11. normal katında ve binanın güney cephesinde yer almaktadır. Projesine göre taşınmaz 4 oda, salon, mutfak, 2 banyo, wc, ışık, hol ve antre hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 279 m2 alanlıdır. Taşınmazın mahallindeki durumunun alansal ve konumsal olarak projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu 42 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 17. normal katında ve binanın güney cephesinde yer almaktadır. Projesine göre taşınmaz 4 oda, salon, mutfak, 2 banyo, wc, ışık, hol ve antre hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 279 m2 alanlıdır. Taşınmazın değerlendirilmesi ilgisinin bilgisi dahilinde dışarıdan yapılmış olup taşınmaz projesine uygun kabul edilmiştir.

#### **a-) Arsa Özellikleri:**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 1905 ada, 48 no.lu parsel düze yakın bir topoğrafik arazi üzerinde, dikdörtgene yakın bir geometrik şekle sahiptir.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Dikdörtgen şekilli
- ✓ Alanı ; 4204,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri ; Bölge ticaret ve İskan mintikası şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır.
- ✓ Parselin üzerinde Elit Residence isimli yapı bulunmaktadır.

#### **b-) Ana Yapı Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul, 4204,50 m2 alanlı 1905 ada 48 parsel no'lu arsa ve üzerinde bulunan betonarme binadır. Ana gayrimenkul mimari projesine göre 5 bodrum kat, zemin kat 30 normal kat, çatı katı ve 2 adet



tesisat katı olmak üzere 39 kattan oluşmaktadır. Binada bodrum katlarda otopark; zemin katta kafeterya ve ofis olmak üzere iki adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm; 1 ile 8. Normal katlar arasında (8. Normal kat dahil) 3'er adet konut nitelikli bağımsız bölüm; 9 ile 23. Normal katlar arasında ( 23. Normal kat dahil) 2'şer adet konut nitelikli bağımsız bölüm; 24 ile 30. Normal katlar arasında (30. Normal kat dahil) 1'er adet konut nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 63 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Tesisat katları zemin kat ile 1. Normal kat arasında ve 17. Normal kat ile 18. Normal kat arasında yer almaktadır. Bina girişi 1. Bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Proje bünyesinde açık ve kapalı otopark, sosyal tesis ve donatı alanları, açık ve kapalı yüzme havuzu, sağlık ve spor kulübü, tenis kortu, basketbol sahası, açık teras, dinlenme alanları, çocuk oyun parkı ve özel güvenlik mevcuttur. Taşınmazın peyzaj düzenlemesi tamamlanmıştır. Taşınmazların ısıtma sistemi fan-coil klima sistemidir.

### c-) Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu 30 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 11. normal katında ve binanın güney cephesinde yer almaktadır. Projesine göre taşınmaz 4 oda, salon, mutfak, 2 banyo, wc, ışık, hol ve antre hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 279 m2 alanlıdır. Taşınmazın mahallindeki durumunun alansal ve konum olarak projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Taşınmazın tapu kayıtlarında 4. Bodrum katında eklenti olarak tescil edilen 19 m2 depo hacmi bulunmaktadır. Taşınmazın proje brüt alanının 298 m2 olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazın oda ve salon zeminleri parke, duvarlar saten boyalıdır. Mutfak hacminde ahşap mutfak dolapları ve tezgah bulunmaktadır. Banyo-wc hacimlerinde zemin ve duvarlar tavana kadar mermer kaplı olup vitrifiye tamdir. İç kapılar ahşap panel, dış kapı çelik kapı olup taşınmaz bakımlı durumdadır. Taşınmazda boğaz manzarası mevcuttur.

Değerleme konusu 42 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 17. normal katında ve binanın güney cephesinde yer almaktadır. Projesine göre taşınmaz 4 oda, salon, mutfak, 2 banyo, wc, ışık, hol ve antre hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 279 m2 alanlıdır. Taşınmazın değerlemesi ilgisinin bilgisi dahilinde dışarıdan yapılmış olup taşınmaz projesine uygun kabul edilmiştir.

Taşınmazın tapu kayıtlarında 5. Bodrum katında eklenti olarak tescil edilen 19 m2 depo hacmi bulunmaktadır. Taşınmazın proje brüt alanının 298 m2 olduğu tespit edilmiştir.

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

Tapu bilgileri 03-11-2020 ve 25.11.2020 tarihinde TKGM Web Tapu dijital Takbis sistemi üzerinden alınan Tapu Kayıt Örnekleri üzerinden temin edilmiştir. olup TAKBİS belgeleri de rapor ekinde sunulmuştur.

Müştereken;

- Beyan: EK YÖNETİM PLANI: 28/03/2001 YEV: 2465( Şablon: Yönetim Planının

Belirtilmesi) (28-03-2001 00:00 – 2465)

- Beyan: YÖNETİM PLANI: 12/07/2000

- Şerh: BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞ AŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ: 10/09/1999 Y: 5454(10-09-1999 00:00 – 5454)

30 BB : - Eklenti: 4 BODRUMDA 437 NOLU DEPO

42 BB : - Eklenti: 5 BODRUMDA 516 NOLU DEPO

Yapılan incelemelerde taşınmazın son 3 yıl içerisinde alım satımına konu olmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmazın İmar arşiv dosyasında hukuki durumunu etkileyen herhangi bir olumsuz durum tespit edilmemiştir.

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

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

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

YAPI RUHSATI: Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen dijital imar arşiv dosyasında 27.01.1998 tarihli, 1/11 numaralı yeni yapı ruhsatı görülmüştür. Belgeye göre, parsel üzerindeki bina, yol seviyesi altındaki kat sayısı 5, yol seviyesi üstündeki kat sayısı 33 olmak üzere toplam 38 katlı; 59 adet bağımsız bölümlü bina için düzenlenmiştir. Ayrıca iskan üzerinde bulunan bilgiye göre taşınmazın 24.07.1998 tarihli tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ: Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen dijital imar arşiv dosyasında 16.02.2001 tarihli 76086 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Belge; yol seviyesi altındaki kat sayısı 5, yol seviyesi üstündeki kat sayısı 33 olmak üzere toplam 38 katlı; 63 adet bağımsız bölümlü, 14.747 m2 alanlı bina için düzenlenmiştir.

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

Yürürlükteki mevzuata göre mesken vasıflı bağımsız bölümlerin mevcut haliyle GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşünderiz.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği 22.madde b bendinde "*Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.*" Belirtmesi yer almaktadır. Ana taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş ve kat mülkiyetine geçilmiş olması sebepleriyle, konu taşınmazların GYO Portföyüne "Binalar" başlığı altında alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.



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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'dan önce inşa edilmiş olmasından dolayı taşınmaz bu kanuna tabi değildir. Ayrıca taşınmaz yapı denetim kanunundan önce iskan belgesi almıştır.

## BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE, İLİŞKİN ANALİZLER

### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Şişli ilçesi, 19 Mayıs mahallesinde, yakın civarında taşınmaza benzer özellikte ticari binalarının bulunduğu bölgededir. Söz konusu taşınmazında yer aldığı 19 Mayıs semti aynı zamanda İstanbul'un prestijli yüksek iskan ve ticaret muntikası durumunu da korumaktadır. Taşınmazın merkezi konumda olması hem ulaşım imkanlarının daha iyi olmasını hem de daha prestijli olmasını sağlamıştır. Mecidiyeköy olarak adlandırılan bölgede Büyükdere Caddesi'nde yer alan taşınmaza ulaşım son derece rahat ve kolaydır. Ancak İstanbul genelinde yaşanan hızlı yapılaşma ve nüfus artışı trafik sorununu da beraberinde getirmiş, dolayısıyla taşınmazın yüzünü aldığı bölge çok yoğun vasıta trafiğine maruz kalmıştır. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

MAKRO GÖSTERGELER	Birim	2014	2015	2016	2017	2018	
<b>REEL EKONOMİ</b>							
GSYH (TL)	Milyar TL	1.764	2.338	2.609	3.105	3.446	OVP
GSYH (USD)	Milyar USD	934	855	861	851	923	OVP
Kişi Başına GSYH (USD)	USD	12.112	11.019	10.883	10.597	11.409	OVP
GSYH Büyümesi	%	5,2	6,1	3,2	7,4	5,5	OVP
Gini Katsayısı	0 ile 1 Arası	0,391	0,397	0,404			
<b>FIYATLAR ve FAİZLER</b>							
Yİ - ÜFE (Yılsonu)	%	6,36	5,71	9,94	15,47	16,37	Nisan
TÜFE (Yılsonu)	%	8,17	8,81	8,53	11,92	10,85	Nisan
Gösterge Tahvil Faizi	%	8,02	11,15	10,63	13,40	16,41	Mayıs
İŞSİZLİK ORANI (Yıllık Ortalama)	%	9,9	10,3	10,9	10,9	10,8	Şubat
<b>BÜTÇE</b>							
Bütçe Giderleri	Milyar TL	448,4	506,0	583,6	677,7	255,2	
Bütçe Gelirleri	Milyar TL	425,7	483,4	554,4	630,3	232,0	
Bütçe Dengesi	Milyar TL	-22,7	-22,6	-29,2	-47,4	-23,2	
Bütçe Dengesi / GSYH	%	-1,1	-1,0	-1,1	-1,5	-0,7	
Faiz Dışı Bütçe Dengesi	Milyar TL	27,2	30,4	21,0	9,3	2,2	
Faiz Dışı Bütçe Dengesi GSYH	%	1,3	1,3	0,7	0,3	0,1	
<b>BORÇ GÖSTERGELERİ</b>							
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku	Milyar TL	414,6	440,1	468,6	535,5	550,4	Mart
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku	Milyar USD	85,2	81,7	82,6	90,2	91,7	
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku	Milyar TL	612,5	678,2	760,0	876,5	913,1	
Kamu + Özel Kesim Dış Borç Stoku	Milyar USD	405,1	399,4	408,2	453,3		
<b>ÖDEMELER DENGESİ</b>							
İhracat (FOB)	Milyar USD	168,9	152,0	150,2	163,8	42,8	
İthalat (FOB)	Milyar USD	232,5	200,1	191,1	224,4	60,0	
Dışticaret Dengesi	Milyar USD	-63,6	-48,1	-40,9	-58,6	-17,2	
Cari İşlemler Dengesi	Milyar USD	-43,6	-32,1	-33,1	-47,1	-16,4	
12 Aylık Cari Denge GSYH	%	-4,7	-3,8	-3,8	-5,5	-6,0	
<b>MB Rezervleri</b>							
Döviz	Milyar USD	126,4	110,5	106,1	107,6	111,0	Mayıs
Altın		106,3	92,9	92,1	84,1	86,20	
		20,1	17,6	14,1	23,5	24,80	
<b>MEYDUAT &amp; FON TOPLAMI</b>							
	Milyar TL	1.120,4	1.320,9	1.541,2	1.828,8	1.977,3	Mayıs
<b>KREDİ STOKU</b>							
	Milyar TL	1.250,2	1.500,3	1.751,7	2.123,4	2.302,2	Mayıs
Kredi/Mevduat Oranı	%	114,8	117,2	117,4	119,7	119,8	
Kaynak: TÜİK, Hazine, TCMB, Maliye, BDDK							
OVP: Orta Vadeli Program							

#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 1905 ada, 48 no.lu parsel düze yakın bir topoğrafik arazi üzerinde, dikdörtgene yakın bir geometrik şekle sahiptir.

Baz alınan verileri aşağıda belirtmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Dikdörtgen şekilli
- ✓ Alanı; 4204,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri; Bölge ticaret ve İskan mintikası şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır.
- ✓ Parselin üzerinde Elit Residence isimli yapı bulunmaktadır.

#### 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.

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

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

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

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

## 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

### 4-7-1 Olumlu Faktörler

- ✓ Nitelikli bir bina içinde yer alması
- ✓ Ana ulaşım aksanlarına yakın olmaları
- ✓ Boğaz manzarasının bulunması
- ✓ İçinin bakımlı olması
- ✓ Kullanım alanının büyük olması
- ✓ Otopark imkanı

### 4-7-2 Olumsuz Faktörler

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

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

Bu değerlendirme sürecinde; yeterli sayıda emsallerin bulunması nedeniyle Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılmıştır. Değerleme aşamasında emsal karşılaştırma yönteminden elde edilen sonuçlar nihai değer olarak takdir edilmiştir.

### 4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

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

**Emsaller:**

EMSAİL ARAŞTIRMA TABLOSU								
EMSAİL NO	AÇIKLAMA	İLAN SAHİBİ	ALAN(M2)	TALEP EDİLEN BEDEL(TL)	PAZARLILIK DEĞER	BİRİM DEĞER(TL/M2)	ŞEREFİYE(%)	BİRİM DEĞER(TL/M2)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bina içinde 15. katta konumlu, 338 m2 alanı beyan edilen, 280 m2 alanı olduğu düşünülen 3+1 daire 3.400.000 TL bedelle satılmaktadır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlık değerinin 3.400.000 TL olan olabildiği düşünülmektedir.	Emlak Ofisi: 02122882200	280	3.400.000	3.400.000	19.286	5%	18.321
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bina içinde 11. katta konumlu, 170 m2 alanı beyan edilen, 140 m2 alanı olduğu düşünülen 2+1 daire 3.240.000 TL bedelle satılmaktadır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlık değerinin 3.000.000 TL olan olabildiği düşünülmektedir. Alan olarak küçük olduğundan m2 birim değeri yüksektir.	Emlak Ofisi: 05323351114	140	3.240.000	3.000.000	21.429	15%	18.214
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bina içinde 20. katta konumlu, 179 m2 alanı beyan edilen, 140 m2 alanı olduğu düşünülen 2+1 daire 3.600.000 TL bedelle satılmaktadır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlık değerinin 3.200.000 TL olan olabildiği düşünülmektedir. Alan olarak küçük olduğundan m2 birim değeri yüksektir. Kat ve manzara sebebiyle iyi şerhliyedir.	Emlak Ofisi: 02128131577	140	3.600.000	3.200.000	22.857	10%	18.286
4	Değerleme konusu taşınmaz yakın Şişli Plaza'da, 13. katta konumlu, 240 m2 alanı beyan edilen, 220 m2 alanı olduğu düşünülen 3+1 daire 5.100.000 TL bedelle satılmaktadır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlık değerinin 4.500.000 TL olan olabildiği düşünülmektedir. Alan olarak küçük olduğundan m2 birim değeri yüksektir. Bulunduğu plaza sonradan iyi şerhliyedir.	Emlak Ofisi: 02128131577	220	5.100.000	4.500.000	20.455	10%	18.409
5	Değerleme konusu taşınmaz yakın Trnupa Towers'ta, 7. katta konumlu, 120 m2 alanı beyan edilen, 95 m2 alanı olduğu düşünülen 1+1 daire 2.200.000 TL bedelle satılmaktadır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlık değerinin 1.900.000 TL olan olabildiği düşünülmektedir. Alan olarak küçük olduğundan m2 birim değeri yüksektir. Bulunduğu bina sonradan iyi şerhliyedir.	Emlak Ofisi: 05333489516	95	2.200.000	1.900.000	20.000	10%	18.000
6	Değerleme konusu taşınmaz yakın Trnupa Towers'ta, 17. katta konumlu, 170 m2 alanı beyan edilen, 140 m2 alanı olduğu düşünülen 2+1 daire 3.400.000 TL bedelle satılmaktadır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlık değerinin 3.000.000 TL olan olabildiği düşünülmektedir. Alan olarak küçük olduğundan m2 birim değeri yüksektir. Bulunduğu bina sonradan iyi şerhliyedir.	Emlak Ofisi: 05322631400	140	3.400.000	3.000.000	21.429	15%	18.214
7	Değerleme konusu taşınmaz yakın Armani Residence'ta, 16. katta konumlu, 210 m2 alanı beyan edilen, 190 m2 alanı olduğu düşünülen 2+1 daire 3.850.000 TL bedelle satılmaktadır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlık değerinin 3.450.000 TL olan olabildiği düşünülmektedir. Alan olarak küçük olduğundan m2 birim değeri yüksek değildir.	Emlak Ofisi: 05324918393	190	3.850.000	3.450.000	18.158	0%	18.158

**Emsal bilgilerinin yorumu:**

Emsallerin pazarlanırken belirtilen alanlarının; ortak alanlar, ön bahçe mesafesi vb alanların da eklenmesi sureti ile olağandan daha büyük beyan edilerek söylendiği düşünülmektedir. Tabloda belirtilen emsal alanları, pazarlanan alanlar üzerinden tahmin edilen proje alanlarına indirgenmiş olarak belirtilmiştir. Yakın çevredeki emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmeler ve yukarıda detayları verilen emsal bilgilerinden yola çıkılarak taşınmazların diğer olumlu/olumsuz özellikleri (manzara, iç

mekan kalitesi, büyüklük, vb) dikkate alınarak değeri takdir edilmiştir. Bölgede benzer nitelikli proje sayısının kısıtlı olması sebebi ile bulunan emsaller benzer veya yakın yoğunlukta ana caddeler üzerinden bulunmuştur. Yapılan araştırmalar sonucunda emsallerin birim değerleri 18.000TL/m2 ile 18.400 TL/m2 bandında değiştiği tespit edilmiştir.

Emsal araştırmalarında taşınmazların proje kullanım alanları baz alınmış olup, Tüm emsaller için proje brüt alanları bilinemediğinden emsal karşılaştırma yönetiminde kullanılmamıştır.

YASAL DURUM DEĞERİ				
	KAT	ALAN (M2)	BİRİM DEĞER TL/M2	YUVARLATILMIŞ YASAL DURUM DEĞERİ (TL)
30 NOLU BB	11. NORMAL	279,00	17.921,15	5.000.000,00
42 NOLU BB	17. NORMAL	279,00	18.637,99	5.200.000,00
TOPLAM				10.200.000,00

#### 4.8-2 Maliyet Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

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

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

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

Bu değerlerin hesaplamaları tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

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

**Maliyet Yöntemi:** Değerlemede maliyet yöntemi kullanılmamıştır.



#### 4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

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

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

\*Yapılan araştırmalarda bölge geneli için konutlarda geri dönüş süresi 25 yıl bandında olduğu tespit edilmiş olup, kapitalizasyon oranı 0,039-0,041 olarak tespit edilmiş olup, taşınmazlar için 0,040 olarak alınmıştır.

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

KİRALIK EMSAL ARAŞTIRMA TABLOSU								
EMSAL NO	AÇIKLAMA	İLAN SAHİBİ	ALAN(M2)	TALEP EDİLEN BEDEL(TL)	PAZARLIKLI DEĞER	BİRİM DEĞER(TL/M2)	ŞEREFİYE(%)	BİRİM DEĞER(TL/M2)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bina içinde 22. katta konumlu, 320 m2 alanı beyan edilen, 280 m2 alanı olduğu düşünülen 3+1 daire aylık 20.000 TL bedelle kiralıktır. Emsalin 5.250.000TL bedeli ile alınılabileceği beyan edilmiştir.	Emlak Ofisi: 02122574900	280	20.000	17.250	62	0%	62
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bina içinde 11. katta konumlu, 340 m2 alanı beyan edilen, 280 m2 alanı olduğu düşünülen 3+1 daire aylık 21.000 TL bedelle kiralıktır. Emsalin 5.000.000TL bedeli ile alınılabileceği beyan edilmiştir.	Emlak Ofisi: 02123197780	280	21.000	17.000	61	0%	61
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın, benzer binanın 12. katında konumlu, 155 m2 alanı beyan edilen, 130 m2 alanı olduğu düşünülen 2+1 daire aylık 11.500 TL bedelle kiralıktır. Alan olarak küçük olduğundan m2 birim kira değeri yüksektir.	Emlak Ofisi: 02123249924	130	11.500	10.000	77	15%	65
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bina içinde 15. katta konumlu, 350 m2 alanı beyan edilen, 280 m2 alanı olduğu düşünülen 3+1 daire aylık 18.500 TL bedelle kiralıktır. Emsalin 5.250.000TL bedeli ile alınılabileceği bildirilmektedir.	Emlak Ofisi: 02122923393	280	18.500	17.250	62	0%	62

Emsal	Satış Değeri	Kira	Amortisman süresi (Yıl)	Kapitalizasyon Oranı
1	5.250.000,00	17.250,00	25	0,039
2	5.000.000,00	17.000,00	25	0,041
4	5.250.000,00	17.250,00	25	0,039
Ortalama				0,040

GELİR YÖNTEMİ HESAP TABLOSU							
BAĞIMSIZ BÖLÜM BLOK VE NO	BULUNDUĞU KAT	YASAL DURUM KULLANIM ALANI	KİRA BİRİM DEĞERİ	KİRA DEĞERİ	TOPLAM KİRA	KAPİTALİZASYON ORANI	DEĞER
30 NOLU BB	11. NORMAL	279,00	₺60,00	₺16.740,00	₺16.740,00	0,040	₺5.022.000,00
42 NOLU BB	17. NORMAL	279,00	₺62,00	₺17.298,00	₺17.298,00	0,040	₺5.189.400,00
<b>TOPLAM DEĞER</b>				<b>₺34.038,00</b>			<b>₺10.211.400,00</b>

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

#### 4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

#### 4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

#### 4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme Tkgm sisteminde kat irtifakı kurulu olan bağımsız bölümler üzerinden gerçekleştirilmiştir.

### BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Uzlaştırma:

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenilirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun

tekrarlanmasını, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda iki farklı değer elde edilmiştir. Bu değerler aşağıdaki uyumlaştırma metoduna göre uyumlaştırılarak, Nihai Değer sonucuna ulaşılmıştır.

#### Soru Setinin Uygulanması:

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

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

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

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

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

Rapor tarihi olan 28.12.2020 tarihi itibarıyla, raporumuz içeriğinde yer alan varsayım ve kısıtlamaların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 Ada, 48 no.lu parselde bulunan 30 ve 42 numaralı bağımsız bölümler için takdir edilen değer aşağıdaki tabloda detay halde sunulmuştur.

Değerleme Yöntemi	Değer
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	10.200.000,- TL
Gelir Yöntemi Yaklaşımı	10.211.400 ,-TL
<b>Takdir edilen Nihai Değer</b>	<b>10.200.000,-TL</b>

YASAL DURUM DEĞERİ			
	KAT	ALAN (M2)	YUVARLATILMIŞ YASAL DURUM DEĞERİ (TL)
30 NOLU BB	11. NORMAL	279,00	5.000.000,00
42 NOLU BB	17. NORMAL	279,00	5.200.000,00
TOPLAM			10.200.000,00

### 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

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

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

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

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

## BÖLÜM 6

### 6- SONUÇ

#### 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

#### 6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 28.12.2020 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; tapu kaydında seneden İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 Ada, 48 no.lu parselde bulunan 30 ve 42 numaralı bağımsız bölümler için Emsal karşılaştırma yönteminden elde edilen veriler nihai değer olarak kabul edilmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu 30 ve 42 numaralı bağımsız bölümlerin KDV hariç toplam değeri 10.200.000,- TL (ONMİLYONİKİYÜZBİNTÜRKLİRASI) olarak takdir edilmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu 30 ve 42 numaralı bağımsız bölümlerin KDV dahil toplam değeri 12.036.000,- TL ONİKİMİLYONOTUZALTIBİNTÜRKLİRASI) olarak takdir edilmiştir.

PAZAR DEĞERİ								
	KAT	ALAN (M2)	BİRİM DEĞER TL/M2	PAZAR DEĞERİ KDV SİZ (TL)	KDV DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ KDV Lİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (USD) KDV SİZ	PAZAR DEĞERİ (USD) KDV Lİ
30 NOLU BB	11. NORMAL	279,00	17.921,15	5.000.000,00	900.000,00	5.900.000,00	660.912,32	779.876,54
42 NOLU BB	17. NORMAL	279,00	18.637,99	5.200.000,00	936.000,00	6.136.000,00	687.348,82	811.071,60
TOPLAM				10.200.000,00	1.836.000,00	12.036.000,00	1.348.261,14	1.590.948,14

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

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

### 6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Konu gayrimenkullerin daha önce şirketimiz tarafından değerlendirilmesi yapılmamıştır.

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

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.  
Saygılarımızla,

#### Değerleme Uzmanı

Furkan Mete ERYİĞİT  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 406292

#### Raporu Kontrol Eden

Ali Ozan FİRUBAY  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400209

#### Şirket Kaşe ve İmzası



## EKLER

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