

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**Rapor Tarihi:**  
**27.12.2016**

**Rapor No:**  
**2016REV852**

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

**KAĞITHANE  
OFİSPARK'TA 1 ADET  
OFİS**

**KAĞITHANE /  
İSTANBUL**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 27.12.2016 tarihinde 2016REV852 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analiz ve sonuçların 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 gerçekleştirildiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.
- 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.

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

**Sertifika No : FS 509685**

**YÖNETİCİ ÖZETİ****GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ**

Merkez Mah., Bağlar Cad., Kağıthane Ofispark, B Blok, K:7, No:32 Kağıthane / İSTANBUL

**GAYRİMENKULÜN KULLANIMI**

Mevcut durumda boş olan 1 adet ofis nitelikli bağımsız bölüm.

**TAPU KAYIT BİLGİLERİ**

İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez mahallesi, 12648 parsel no'lu, 14.235,30 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "9 Katlı A Blok 10 Katlı B Blok 9 Katlı C Blok 10 Katlı D Bloktan İbaret B.A.K. Bina" vasıflı ana taşınmaz üzerinde B Blok, 7. katta konumlu, 32 bağımsız bölüm numaralı, "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki 25448/1581700 arsa paylı, "Ofis" nitelikli taşınmaz.

**İMAR DURUMU**

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsel, 16.06.2007 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, "Kağıthane 1. Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında "T4 (MAP) Lejantlı Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır.

Yapılaşma koşulları;

- KAKS:2.00'dir.
- TAKS:0.4'tir.
- H<sub>max</sub>=serbesttir.

**27.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)**

4.920.000-TL

(Dörtmilyondokuzyüzmibin.- Türk Lirası)

1.400.000-USD

(Birmilyondörtüyüzbin.- Amerikan Doları)

**27.12.2016T ARIHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)**

5.805.600-TL

(Beşmilyonsekiyüzbeşbinaltıyüz.-  
Türk Lirası)

1.652.000-USD

(Birmilyonaltıyüzelliikibin.-  
Amerikan Doları)

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

2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

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

5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden  
Delal EKİNCİ

Ece ÇALIŞKAN VURAL  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 405347)

Ozan KOLCUOĞLU  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 402293)

RAPOR NO: 2016REV852

RAPOR TARİHİ: 27.12.2016

\*GİZLİDİR



## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1</b> .....	<b>6</b>
<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	<b>6</b>
1.1 Rapor Tarih ve Numarası .....	6
1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı .....	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar .....	6
1.4 Değerleme Tarihi .....	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası .....	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar .....	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	7
1.9 Şirket Bilgileri .....	7
1.10 Müşteri Bilgileri .....	7
<b>BÖLÜM 2</b> .....	<b>9</b>
<b>DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI</b> .....	<b>9</b>
2.1 Değerleme Yöntemleri .....	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	9
2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı .....	9
2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	9
2.2 Değer Tanımları .....	10
2.2.1 Pazar Değeri .....	10
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri .....	10
<b>BÖLÜM 3</b> .....	<b>12</b>
<b>DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER</b> .....	<b>12</b>
3.1 Demografik Veriler .....	12
3.2 Ekonomik Veriler .....	13
<b>BÖLÜM 4</b> .....	<b>16</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b> .....	<b>16</b>
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....	16
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	16
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi .....	18
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri .....	18
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi .....	20
<b>BÖLÜM 5</b> .....	<b>22</b>
<b>GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b> .....	<b>22</b>
5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	22
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı .....	23
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri .....	23
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri .....	24
5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	24
<b>BÖLÜM 6</b> .....	<b>26</b>
<b>TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ</b> .....	<b>26</b>
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler .....	26
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri .....	26
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri .....	26
6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi .....	30
6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi .....	30
6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi .....	30
6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi .....	31
6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri .....	31

6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....	31
6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	31
6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları .....	31
<b>BÖLÜM 7 .....</b>	<b>33</b>
<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....</b>	<b>33</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması.....	33
7.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	34
7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
<b>BÖLÜM 8 .....</b>	<b>36</b>
<b>SONUÇ.....</b>	<b>36</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	36
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	36
<b>BÖLÜM 9 .....</b>	<b>38</b>
<b>EKLER.....</b>	<b>38</b>

## BÖLÜM 1

### RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



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

Bu rapor, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.12.2016 tarihinde, 2016REV852 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı**

İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez mahallesi, 12648 parsel no'lu, 14.235,30 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "9 Katlı A Blok 10 Katlı B Blok 9 Katlı C Blok 10 Katlı D Bloktan İbaret B.A.K. Bina" vasıflı ana taşınmaz üzerinde B Blok, 7. katta konumlu, 32 bağımsız bölüm numaralı, "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki 25448/1581700 arsa paylı, "Ofis" nitelikli taşınmazın 27.12.2016 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Konu değerlendirme çalışması; GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkullerin değer tespitinin yapılması amacıyla hazırlanmıştır.

**1.3 Raporu Hazırlayanlar**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (402293) kontrolünde Değerleme Uzmanı Ece ÇALIŞKAN VURAL (405347) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Delal EKİNCİ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

**1.4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 29.11.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.12.2016 değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme raporunu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

**1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası**

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 20.11.2016 tarihli ve 2686 no'lu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

**1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**

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

**1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Bu rapor Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.11.2016 tarihli talebine istinaden, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3***
Rapor Tarihi	18.02.2011	23.12.2014	30.12.2015 24.08.2016 (Revize Rapor Tarihi)
Rapor Numarası	2010REV424	2014REV658	2015REV998
Raporu Hazırlayanlar	Hüsniye BOZTUNÇ Coşkun KANBEROĞLU	Hüsniye BOZTUNÇ Ozan KOLCUOĞLU	Esra NEŞELİ Ozan KOLCUOĞLU
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	5.546.000.-TL*	4.370.000.-TL**	4.872.000.-TL**

\*Söz konusu değerlendirme raporu 31 ve 32 bağımsız bölüm no'lu taşınmazlar için hazırlanmış olup değerlemeye konu 32 no'lu bağımsız bölümün değeri ilgili raporda 2.816.791 TL'dir.

\*\* Söz konusu değerlendirme raporları 32 bağımsız bölüm no'lu taşınmaz için hazırlanmıştır.

\*\*\* Söz konusu raporun, 24.08.2016 tarihinde aynı rapor no ile revizesi yapılmış olup bu raporun sonuç değeri de 4.872.000 TL (KDV hariç) şeklindedir.

**1.9 Şirket Bilgileri**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

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 Mah., 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

### DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI

**BÖLÜM 2****DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI****2.1 Değerleme Yöntemleri**

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Maliyet Oluşumu Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleridir. Ancak işbu değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve bir Gelir İndirgeme Yaklaşımı olan direkt kapitalizasyon yaklaşım yöntemleri kullanılmıştır.

**2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

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

**2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulun değerlendirme 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, gayrimenkulun önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulun değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulun bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

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

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

**2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

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 pazar beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği ve cari vergi yasalarına bağlıdır.

## 2.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak Pazar Değeri takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımları aşağıdaki gibidir.

### 2.2.1 Pazar Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

### 2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

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

## BÖLÜM 3

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER



## BÖLÜM 3

## DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

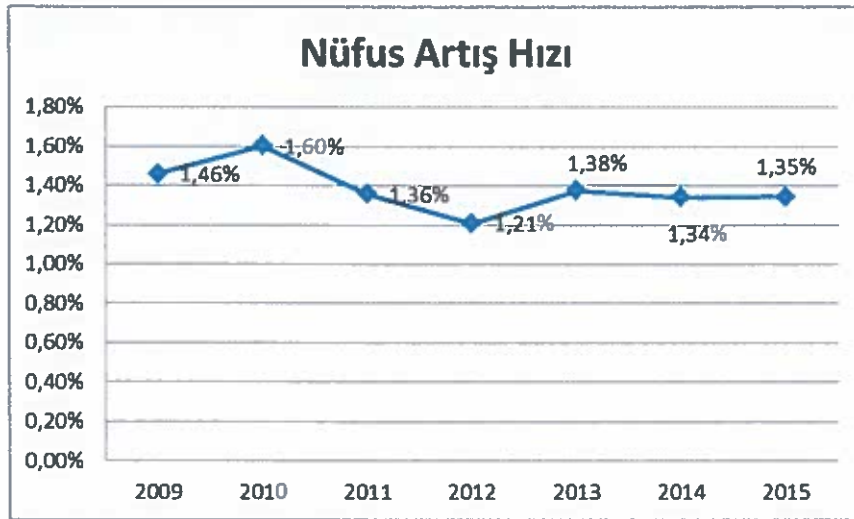
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına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

## 3.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişidir. 2015 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (39.511.191 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.229.862 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
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862

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 binde 13,41, 2015 yılında ise binde 13,45 olmuştur. Aşağıdaki grafikte 2008-2015 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,6’sı (14. 657.434 kişi) İstanbul’da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,7 ile (5.270.575 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.168.415 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.842.547 kişi) Bursa, % 2,9 ile (2.288.456

kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 78.550'dir.

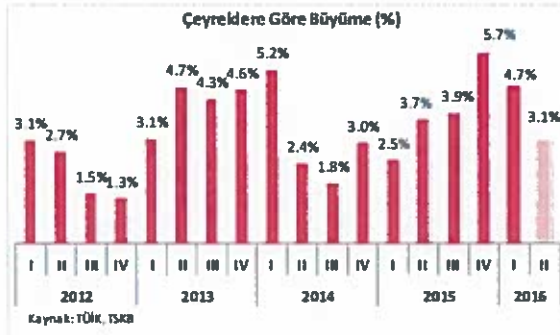
İl	Nüfus
İstanbul	14.657.434
Ankara	5.270.575
İzmir	4.168.415
Bursa	2.842.547
Antalya	2.288.456

Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortalama yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 30,7 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 olarak (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

### 3.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

Türkiye ekonomisi 2016'nın ikinci çeyreğinde %3,1 büyümüştür. Harcamalar tarafında yılın ilk çeyreğinde özel tüketim büyümenin itici gücü olmuş, büyümeye 3,4 puan katkı yapmıştır. Kamu harcamalarının 1,7 puan, stokların 0,2 puanlık pozitif katkılarını karşılık, dış talep 2,1 puan, yatırımlar 0,1 puan büyümeyi düşürücü etki yapmıştır. Üretim tarafında sektörlerin geneline yayılan pozitif bir görünümünden bahsetmek mümkün olmuştur. İnşaat ve enerji sektörlerinin büyümesi ilk çeyreğe göre ivme kazanarak %7 ve %5,2'ye ulaşmış, imalat sanayinin büyümesi ise %5,7'den %3'e gerilemiştir. İkinci çeyrekte mali sektörün büyüme hızı ilk çeyreğe göre hafifçe düşerek %6,5'ten %5,5'e gerilemiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2016 yılı ilk çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'da %0,3 artış olmuştur. Haziran 2016 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,00 trilyon TL'ye (708 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

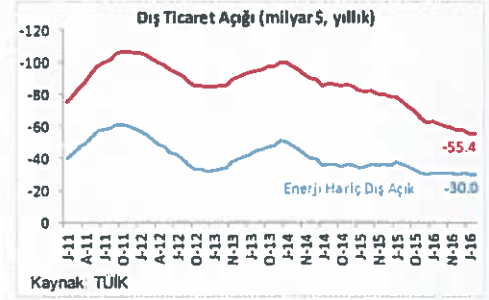


	2012	2013	2014	2015	1Ç16	2Ç16
Tarım	3.1	3.5	-2.1	7.0	2.4	-1.0
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-2.3	2.7	1.6
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	3.8	5.7	3.0
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	4.1	2.6	3.6	5.2
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	1.7	6.5	7.0
Ticaret	0.0	4.9	1.9	2.1	5.5	3.4
Ulaştırma	3.1	3.7	3.1	2.9	3.6	1.1
Mali kuruluşlar	3.2	9.8	7.3	10.0	6.5	5.5
GSYH	2.1	4.2	3.0	4.0	4.7	3.1

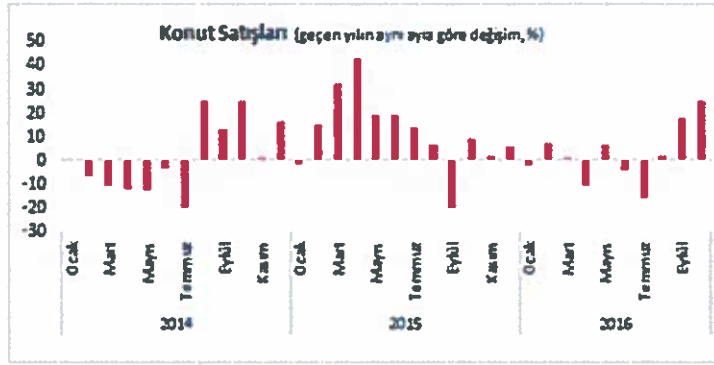
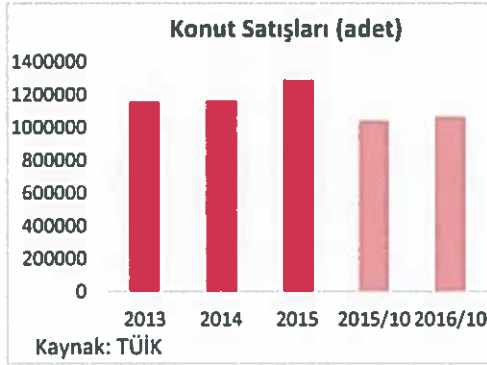
Geçen yılı döviz kurlarındaki yükseliş ve gıda fiyatlarındaki katılık nedeniyle %8,81 ile hükümetin %5,5 olan hedefinin oldukça üzerinde tamamlayan yıllık enflasyon, Eylül 2016 sonunda %7,28'e gerilemiştir. Bu düşüşte geçen yıldan gelen kur artışı etkisinin azalması ve gıda fiyatlarındaki sürpriz gerileme etkili olmuştur. Yıllık gıda enflasyonu 2015 sonundaki %10,9 seviyesinden Eylül sonunda %4,2'ye gerilemiştir. Yılın geri kalanında iç talepteki zayıflık nedeniyle gıda ve giyim gibi kalemlerden enflasyonu aşağı yönlü baskılayıcı etki beklerken, uluslararası piyasalarda petrolün yükselişi ve Eylül ayında TL'de izlenen değer kaybının yukarı yönlü riskleri artıracığını düşünüyoruz. OVP'de 2016 yılsonu hedefi %7,5 seviyesindedir.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

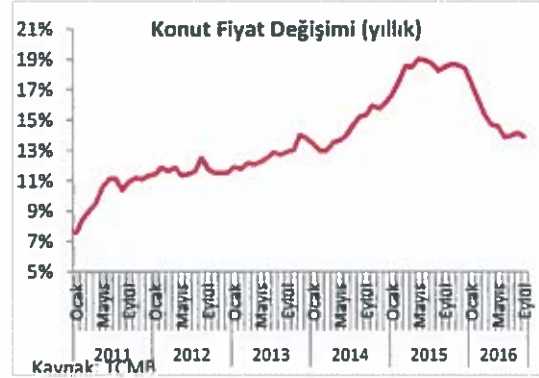
Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk sekiz ayında dış ticaret açığı %17 düşüyle 37,5 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık dış ticaret açığı ise son altı yılın en düşüğü olan 55,4 milyar dolar olmuştur. Öte yandan, 2015 yılında %26 düşüyle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 2016'nın ilk yedi ayında %13 düşüyle 21,7 milyar dolar olmuştur. Eylül sonu itibarıyla TCMB uluslararası rezervleri 2015 sonundaki 110 milyar dolar seviyesinden 118 milyar dolara yükselmiştir.



Konut satışlarında 2016 yılının ilk sekiz ayda yaşanan daralmadan sonra Ekim ayında toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %25 artış göstermiştir. Bu rakam son 19 ayın en hızlı artışına işaret etmektedir. Faizlerdeki yükselişin devam edeceği beklentisi ve konut kredisi faizlerinde indirim kampanyaları kredili konut talebinde artışa neden olmuştur. Bu talebin bir kısmı gelecek dönem talebinin öne çekilmesinden de kaynaklandığı düşünülmektedir. 2015 yılında %10,6 artışla 1,29 milyon olan konut satışları 2016'nın ilk on aylık döneminde %2 artışla 1.066.085 adet olmuştur.



Yabancılara konut satışı ise arka arkaya sekizinci ayda da düşüş göstermiş olup bir önceki yılın aynı ayına göre Ekim ayında %30 düşüyle 14.776 adede gerilerken, toplam satışlar içindeki payı %1,4'tür. Konut fiyatlarının artışında 2016'nın başından beri ivme kaybı söz konusudur. 2015 sonunda yıllık %18,4 olan fiyat artışı Eylül 2016 sonunda %13,9'a gerilemiştir. Konut kredileri Ekim'de haftalık olarak ortalama 724mn Lira artmıştır. 2015 yılındaki ortalama haftalık artış ise 345mn Lira seviyesinde gerçekleşmişti. Kasım ayı itibarıyla konut kredilerinde artışın güçlü bir şekilde sürdüğü gözlemlenmektedir.



## BÖLÜM 4

# DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ



## BÖLÜM 4

## DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

## 4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Kağıthane
Mahallesi	Merkez
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	-
Parsel No	12648
Ana Gayrimenkulün Niteliği	9 Katlı A Blok 10 Katlı B Blok 9 Katlı C Blok 10 Katlı D Bloktan İbaret B.A.K. Bina
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	14.235,30
Bağımsız Bölüm Niteliği	Ofis
Bağımsız Bölüm Arsa Payı	25448/1581700
Blok No	B
Bağımsız Bölüm Kat No	7
Bağımsız Bölüm No	32
Malik	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hisse	Tam

## 4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İstanbul ili, Kağıthane Tapu Müdürlüğü'nde 02.12.2016 tarih, saat 14:26 itibariyle yapılan incelemelere ve ekte sunulan onaylı takyidat belgesine göre\*;



**Beyanlar Hanesinde;**

- Yönetim Planı 19/10/2010 (21.10.2010 tarih, 12188 yev. no)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (18.01.2013 tarih, 1071 yev. no)

**Serhler Hanesinde;**

- Türkiye Elektrik Kurumu lehine 9657 nolu trafo merkezi ve geçiş yeri için seneliği 1 liradan 99 yıl müddetle kira şerhi (18.07.1986 tarih, 2822 yev. no)
- T.C. Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.\* (99 yıllığı 1 TL'den) (08.12.2009 tarih, 18420 yev. no)

\* *Kira şerhi, BEDAŞ'ın rutin uygulaması olup "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin" 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hacimler çerçevesinde ilgili şerhin, taşınmazların devrine ve takdir edilen değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.*

**4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi**

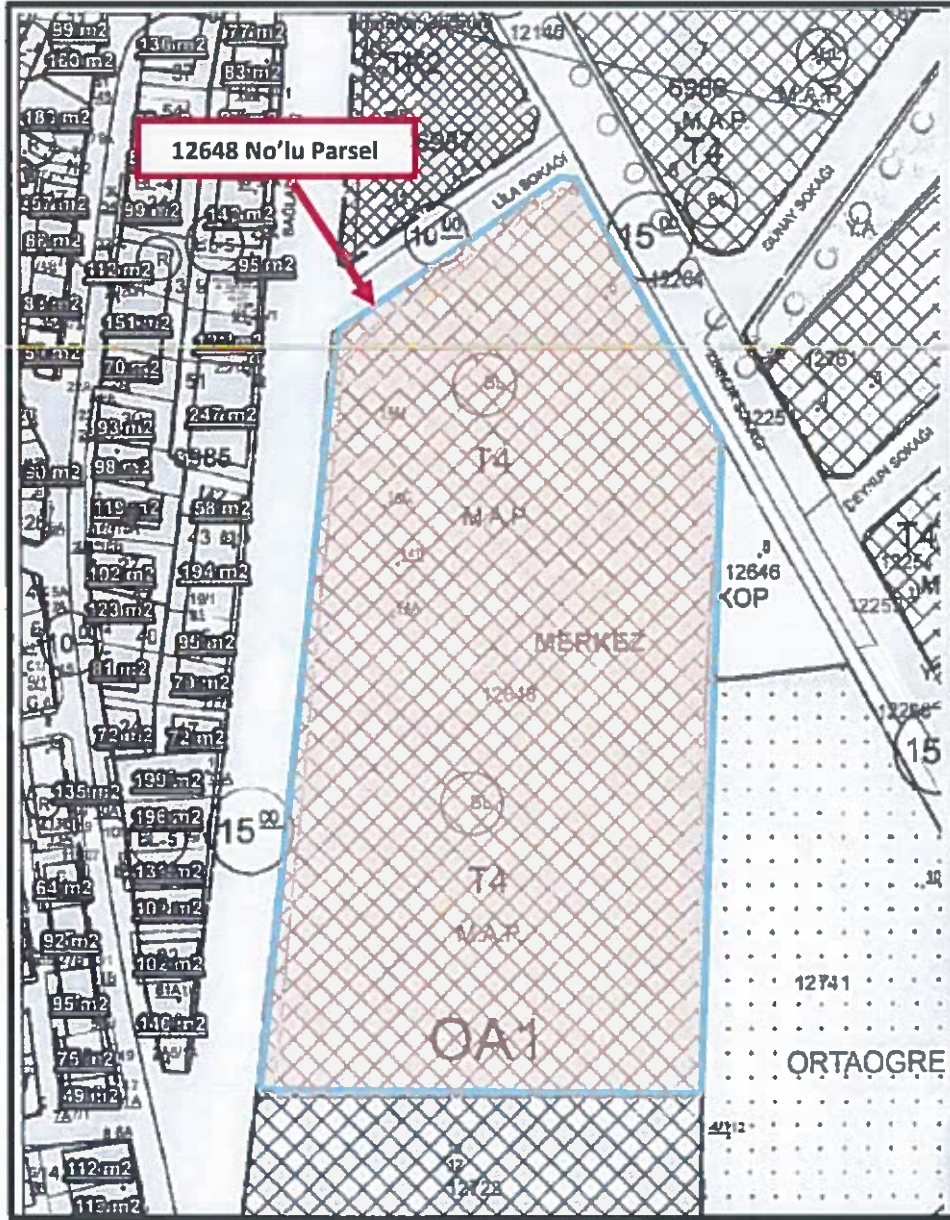
Değerleme konusu taşınmaza ilişkin son üç yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

**4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri**

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

- İstanbul ili, Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 29.11.2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan 02.12.2016 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 16.06.2007 tarihli, 1/1000 ölçekli "Kağıthane 1. Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında, "T4 (MAP) Lejantlı Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları;
- KAKSmax:2.00'dir.
- TAKSmax:0.40'tır.
- İnşaat Nizamı: Blok nizamdır.
- H<sub>max</sub>: Serbest'tir.





✓ Gayrimenkullere İlişkin Mimari Proje, Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

- Toplam 4 blok için hazırlanmış 26.02.2010 onay tarihli, 2010/2863 sayılı "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu B Blok'a ait, 03.06.2009 tarihli 2/25 sayılı 17.013,22 m<sup>2</sup> alanlı yeni yapı için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu B Blok'a ait, 02.07.2010 tarihli 3/66 sayılı, 17.013,22 m<sup>2</sup> alanlı yapı için, tadilat amaçlı verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu B Blok'a ait 16.05.2012 tarih, 3/78 sayılı, 17.013,22 m<sup>2</sup> alanlı yapı için, tadilat amaçlı verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu B Blok'a ait 12.10.2012 tarih, 3/36 sayılı 17.013,22 m<sup>2</sup> alanlı yapı için, tadilat amaçlı verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.



## ▪ Özet tablo

Mimari Projeler		
Belge-Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Nedeni
26.02.2010 tarih, 2010/2863 sayılı, "Onaylı Mimari Proje"	-	-

Yapı Ruhsatları		
Belge-Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Nedeni
03.06.2009 tarih, 2/25 sayılı, "Yapı Ruhsatı"	17.013,22	Yeni Yapı
02.07.2010 tarih, 3/66 sayılı, "Yapı Ruhsatı"	17.013,22	Tadilat
16.05.2012 tarih, 3/78 sayılı, "Yapı Ruhsatı"	17.013,22	Tadilat

Yapı Kullanma İzin Belgeleri		
Belge-Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Nedeni
12.10.2012 tarih, 3/36 sayılı, "Yapı Kullanma İzin Belgesi"	17.013,22	Yeni Yapı

## ✓ Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup yapı denetimi Ömür Sokak, No:9, Bahçelievler/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Temeltaş Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

- Temeltaş Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından ilgili proje için en son 11.01.2012 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Bu denetim tarihinde, konu projenin tamamlanma oranının %100 olduğu belirtilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin son üç yıllık dönem hukuki açıdan herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi edinilmiştir.

## BÖLÜM 5

# GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

## BÖLÜM 5

## GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

## 5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkulün açık adresi : Merkez Mah., Bağlar Cad., Kağıthane Ofispark, B Blok, K:7, No:32, Kağıthane / İSTANBUL.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için; Kağıthane ilçe merkezi, Cendere Caddesi üzerinde Seyrantepe istikametinde gidilirken sola, Sadabat Caddesi'ne dönlür. Sadabat Caddesi üzerinde ilerlerken ilk sağa, Bağlar Sokak'a dönlür. Değerleme konusu taşınmazın içinde bulunduğu Kağıthane Ofispark Projesi, Bağlar Caddesi üzerinde 230 m sonra sağ kolda konumlandır.

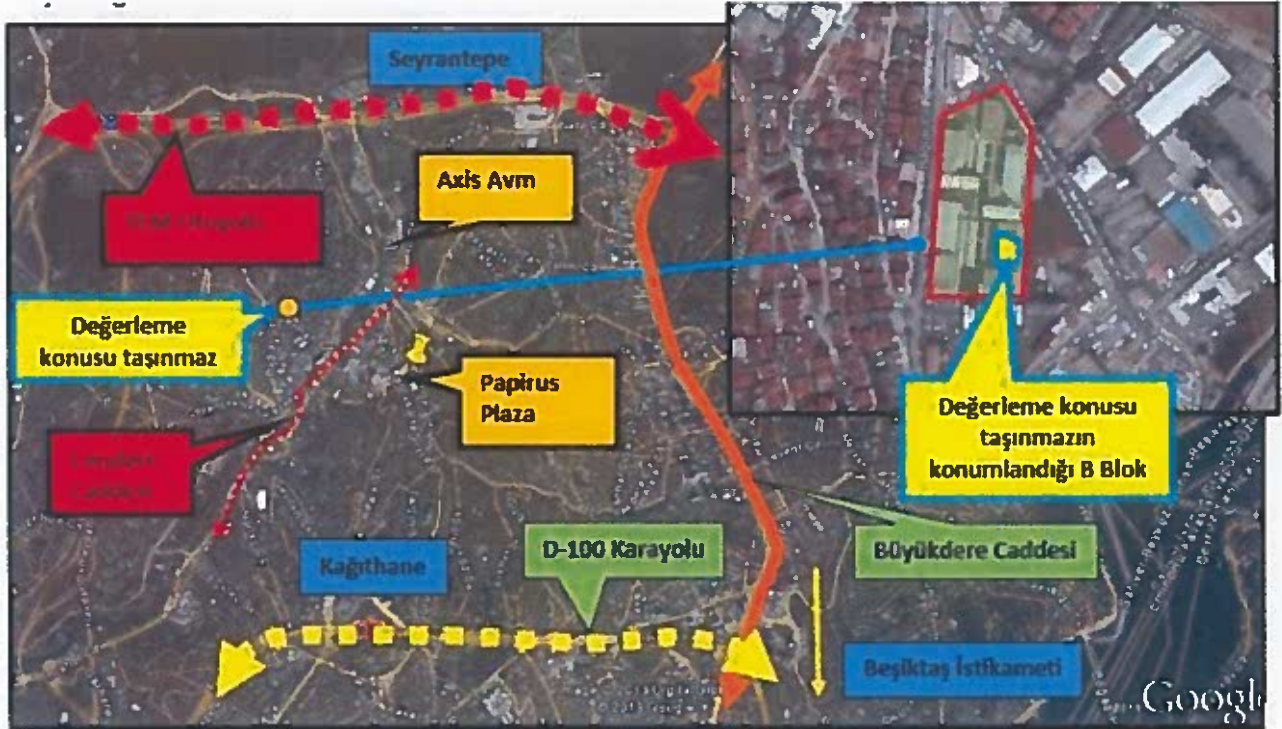
Bölgede, yoğun olarak eski sanayi tesisleri ve 4-5 katlı konutlar yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu Kağıthane bölgesi, gelişmekte olan ve büyük yatırımların yapılması planlanan bir bölge konumunda olup son yıllarda nitelikli ofis, konut ve AVM projelerinin ağırlık kazandığı bir lokasyondur. Konu taşınmazın yakın çevresindeki ofis binaları, Papirus Plaza, Axis AVM, Metro Gross Market, Eroğlu Ofishane ve DAP Yapı Z Ofis projeleri bulunmaktadır.

Kağıthane ilçesi, aynı zamanda kentsel dönüşüm projelerinin hızlandığı bir ilçedir. Kağıthane ilçesinde birkaç sene öncesine kadar var olan fabrikalar ve üretim tesisleri, yavaş yavaş yerlerini nitelikli ofis blokları ve konut projelerine bırakmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Axis AVM, Haliç Üniversitesi, Hasdal Cezaevi gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

Taşınmaz, Kağıthane merkeze ve toplu taşıma güzergahına oldukça yakın konumdadır.

Mevcutta bulunan ve bölgenin önemli ulaşım akslarından olan Kağıthane-Dolmabahçe tüneli söz konusu taşınmazlara olan ulaşım olanağını arttırmaktadır. Bunun yanı sıra yapımına 2014 yılında başlanmış olup 2017 yılında bitirilmesi planlanan Mecidiyeköy-Mahmutbey Metro Hattının Kağıthaneden geçecek olması bölgeye ulaşım çeşitliliği anlamında alternatif kazandıracaktır.



**Konu Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;**

Yer	Mesafe (km)
TEM Otoyolu	~ 4,6 km
FSM Köprüsü	~ 9,2 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	~ 9,3 km
Atatürk Havalimanı	~ 23,0 km

**5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı**

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi'nde konumlu olan Kağıthane Ofispark projesinde, B Blok, 7. katta konumlu, 32 bağımsız bölüm numaralı, "Ofis" nitelikli gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 12648 no'lu parselde A, B, C ve D olmak üzere 4 blok yer almaktadır. A, C ve D bloklar kendi aralarında 2 bloktan oluşmakta olup, B Blok'ta birbirine aynı kottan geçişi bulunan 3 adet blok bulunmaktadır. Parsel üzerinde toplamda fiziksel olarak 9 adet yapı bulunmaktadır.

12648 parselde bulunan A Blok'ta 14 adet bağımsız bölüm, B Blok'ta 32 adet bağımsız bölüm, C Blok'ta 15 adet bağımsız bölüm, D Blok'ta 15 adet bağımsız bölüm olmak üzere proje kapsamında toplam 76 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. A ve C Blok'ta 6 normal kat, B ve D Blok'ta 7 normal kattan meydana gelmektedir. Blokların zemin katlarında mağazalar bulunmaktadır.

B Blok'ta onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum katta 252 araçlık otopark; 1. bodrum katta otopark ve teknik hacim; zemin katta 8 adet mağaza/ofis; 1., 2., 3. ve 4. katta 5'er adet ofis; 5. katta, 2 adet ofis; 6. ve 7. katta 1'er adet ofis olmak üzere toplam 32 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmazın konumlandığı B blok, betonarme karkas tarzında inşa edilmiş olup 2 bodrum+zemin+7 normal kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu 32 numaralı bağımsız bölüm, 3 cepheli olup kuzey, doğu ve batı yönlerine cephesi bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz, boş durumda olup kullanılmamaktadır. Bloğun 7. normal katında yer alan taşınmaz, shell&core olarak tamamlanmış olup teslimat şartlarına göre rapor tarihi itibarı ile %100 tamamlanma oranına sahiptir.

Söz konusu taşınmaza giriş, kartlı sistemle kontrol edilmektedir. Taşınmaz tek bir alandan oluşmuş ve duvar bölmeleri bulunmamakla birlikte bütün kat alanına sahiptir. Onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre 32 numaralı bağımsız bölümün brüt alanı 539,71 m<sup>2</sup>'dir.

**5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmaz, 12648 no'lu parsel üzerinde yer alan B Blok, 7. katta konumlu bağımsız bölümdür.

Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkulde inşaat ve dış cephe kaplamaları, giriş holleri, iç avlu ve kafeterya düzenlemeleri tamamlanmıştır. Ayrıca giriş holü ve kat aralarında duvar kaplamaları tamamlanmış olup bağımsız bölümler bazında ince işler natamam şeklinde teslim edilmiştir. Proje avlusunda havuz ve peyzaj düzenlemesi mevcut olup bodrum katlarda kapalı otopark alanı bulunmaktadır. Projede her 100 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan için 1 araçlık otopark tahsis edilmekte olduğu bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın bulunduğu B Blok'ta 2 adet yolcu ve 1 adet yük asansörü bulunmaktadır. Mekanik ve elektrik tesisatı katlara kadar getirilmiş olup zemin, duvar ve tavan döşemelerinin natamam olarak teslim edilmiş olduğu gözlenmiştir. Merdiven korkulukları alüminyum doğrama olmakla birlikte ortak alanların kaplaması tamamlanmış durumdadır.



12648 no'lu parsel üzerinde konumlu B Blok'ta 7. katta konumlu 32 no'lu bağımsız bölüm	
Toplam Bina Alanı	539,71 m <sup>2</sup> (Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre alanı)
Yaşı	~4
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Binanın Kat Adedi	10 kat (2 bodrum + zemin + 7 normal kat) (Mimari projesine ve mevcut durumuna göre)
Dış cephe	Dış cephe boyası
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut (3 adet)
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut

#### 5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir ve değerlendirme tarihi itibarıyla boş durumdadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla bakımlı durumda olduğu görülmüştür. Blokların iç mekanlarında nitelikli malzeme ve işçilik kullanılmıştır.

B Blok'un 7. normal katında yer alan taşınmaz, shell&core olarak tamamlanmış durumdadır.

Kat No	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
7	B Blok'ta boş durumdaki ofis	Şap beton	Çelik konstrüksiyon	Alüminyum cam cephe	-

Taşınmazın zemin ve duvar döşemeleri tamamlanmamıştır. Zeminler şap beton ile kaplı olup duvarların ince sıvası yapılmamıştır. Taşınmazın pencereleri alüminyum doğrama olup şehir manzarasına hakim konumdadır. Taşınmaz, teslimat şartlarına göre %100 tamamlanma oranına sahiptir. Değer takdirinde taşınmazın yukarıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

#### 5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmaz Kağıthane Ofispark Projesi B Blok'taki 32 no'lu bağımsız bölümdür.
- Değerleme tarihi itibarıyla Kağıthane ofispark projesindeki blokların temiz ve bakımlı olduğu görülmüştür.
- 12648 no'lu parsel, Bağlar Caddesi'ne cephe konumdadır.
- Değerleme konusu gayrimenkulün TEM bağlantı yollarına ulaşım imkanı kolaydır.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ofis kullanımında yapılar yoğunluktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümün konumlandığı B blok, 2 bodrum kat, zemin kat, 7 normal kattan oluşmaktadır.
- Taşınmazın, değerlendirme tarihi itibarıyla shell&core şekilde bulunmakta olup teslimin de bu şekilde yapılacağı öğrenilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu B Blok'ta 3 adet asansör mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer aldığı parselin belirli bir geometrik şekli olmamakla birlikte söz konusu parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir.

## BÖLÜM 6

# TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

## BÖLÜM 6

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE  
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

## 6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Taşınmazın bulunduğu bölge D-100 Karayolu'na ve TEM Otoyolu'na yakın konumdadır.</li><li>✓ Söz konusu taşınmaz yasal evraklarıyla uyumludur.</li><li>✓ Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkul yapı kullanma izin belgesine sahiptir.</li><li>✓ Taşınmazın konumlu olduğu bölgeye Dolmabahçe-Kağıthane karayolu tüneli ile ulaşım oldukça kolay hale gelmiştir.</li><li>✓ Değerleme konusu taşınmaz nitelikli bir projede yer almaktadır.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Değerleme konusu taşınmaz inşaatın tamamlanmasından bugüne boş durumdadır.</li></ul>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yeni konut ve ticaret projeleri bulunmaktadır. Projelerin tamamlanması ile birlikte bölgeye talebin olumlu yönde değişmesi beklenmektedir.</li><li>✓ Yapım aşamasında olan Mecidiyeköy-Mahmutbey metro hattının ulaşım alternatiflerini çeşitlendirecek olması.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>* Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.</li><li>* Taşınmazın yakın çevresinde yer alan konutların genellikle niteliksiz ve eski yapılar olması sebebiyle, bölgenin yeni bir çevre düzenlemesine ihtiyacı vardır.</li></ul>

## 6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazın değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve direkt kapitalizasyon yöntemleri kullanılmıştır.

**6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri**  
Gayrimenkullün bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri aşağıda belirtilmiştir.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Satılık Ofis Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Satış Durumu	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (USD/m <sup>2</sup> )	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmazla aynı konumda ve Kağıthane Ofispark Projesi'nde yer alan ofislerin 3.000 USD/m <sup>2</sup> birim satış değeri ile satışlarının yaklaşık 2 ay önce gerçekleştiği öğrenilmiştir. (Satışın gerçekleştiği dönem kuru 3.0967 TL olarak alınmıştır.)	Satılmış	-	-	10.512	-	3.000	+ Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu projede yer almaktadır. - Ara kata konumludur.
2	Papirus Plaza Projesi'nde 6. katta yer alan 981 m <sup>2</sup> alanlı ofis katının 3.500.000 USD bedelle 5 ay önce satıldığı öğrenilmiştir. (Satışın gerçekleştiği dönem kuru 2.8947 TL olarak alınmıştır.)	Satılmış	981	12.264.350	12.502	3.500.000	3.568	+ Değerleme konusu taşınmaza göre konum olarak avantajlıdır. - Kullanım alanı daha büyüktür.
3	Papirus Plaza Projesi'nde 6. katta yer alan 512 m <sup>2</sup> alanlı ofis katının 1.300.000 USD bedelle 1 yıl önce satıldığı öğrenilmiştir. (Satışın gerçekleştiği dönem kuru 2.9967 TL olarak alınmıştır.)	Satılmış	512	3.900.000	7.617	1.300.000	2.539	+ Değerleme konusu taşınmaza göre konum olarak avantajlıdır.
4	Dap Ofis Projesi'nde, 2. katta yer alan 86 m <sup>2</sup> alanlı ofis katının 576.200 TL bedelle satıldığı öğrenilmiştir.	Satılmış	86	576.200	6.700	164.141	1.909	+ Değerleme konusu taşınmaza göre konum olarak avantajlıdır. - Proje konsepti açısından dezavantajlıdır.
5	Papirus Plaza Projesi'nde 9. katta yer alan 166 m <sup>2</sup> alanlı ofis katının 522.900 USD bedelle 1 yıl önce satıldığı öğrenilmiştir.	Satılmış	166	1.568.700	9.450	522.900	3.150	+ Değerleme konusu taşınmaza göre konum olarak avantajlıdır.
6	Kağıthane Nef 11 Projesi'nde 16 katlı binada 2. katta yer alan, 60 m <sup>2</sup> alanlı ofis katının 475.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	Satılık	60	450.000	7.500	128.191	2.137	+ Değerleme konusu taşınmaza göre konum olarak avantajlıdır.
7	Kağıthane Ofispark Projesi'nde, 7. katta yer alan 540 m <sup>2</sup> alanlı ofis katının 5.750.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	Satılık	540	5.750.000	10.648	1.637.990	3.033	+ Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu projede yer almaktadır.

RAPOR NO: 2016REV852

RAPOR TARİHİ: 27.12.2016

\*GİZLİDİR

27



# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Kiralık Ofis Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kira Durumu	Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı (USD)	Birim Kira Fiyatı (USD/m <sup>2</sup> )	Değerleme Konusu Taşınmazla Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1*	Dap Ofis Projesi'nde, 2. katta yer alan 86 m <sup>2</sup> alanlı ofis katının 2.600 TL bedelle kiralandığı öğrenilmiştir.	Kiralanmış	86	2.600	30,2	741	8,6	+ Değerleme konusu taşınmazla göre konum olarak avantajlıdır.
2	Kağıthane Ofisproje Projesi'nde, 3. katta yer alan 233 m <sup>2</sup> alanlı ofis katının 2.796 USD bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.	Kiralık	233	9.797	42,0	2.796	12,0	+ Değerleme konusu taşınmazla aynı projede konumludur. + Kullanım alanı daha küçüktür.
3	Kağıthane Ofisproje Projesi'nde, 3. katta yer alan 300 m <sup>2</sup> alanlı ofis katının 13.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.	Kiralık	300	13.000	43,3	3.703	12,3	+ Değerleme konusu taşınmazla aynı projede konumludur. + Kullanım alanı daha küçüktür.
4	Kağıthane'de, Papirüs Plaza'da 9. katta yer alan 256 m <sup>2</sup> alanlı ofis katının 10.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.	Kiralık	256	10.000	39,1	2.849	11,1	+ Değerleme konusu taşınmazla aynı projede konumludur. + Kullanım alanı daha küçüktür. + Kat açısından avantajlı olup 9. katta konumludur. + İçi nispeten yapılı durumdadır.

\* Söz konusu emsal, bölgede net-brüt alan farklılığı oldukça fazla olan projelerden Dap Ofis Projesi'nde konumludur. Bu ofisin birim kira bedelinin bölge ortalamasına göre düşük olması, kullanılabiliir alanının bölge tercihlerinin altında olması ve net-brüt alan farklılığından kaynaklanmaktadır.

RAPOR NO: 2016REV852

RAPOR TARİHİ: 27.12.2016

\*GİZLİDİR

28

✓ Emsaller Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölüme benzer nitelikte ve yakın büyüklükte kapalı alana sahip ofis kiralama – satış bedellerinin oturmuş olduğu gözlenmiştir. Bölgedeki ofislerin yer aldıkları projeye, buldukları kata, sahip oldukları cepheye göre birim satış değerlerinin değiştiği tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, ofis stoğunun artış gösterdiği bir bölge olup taşınmazın bulunduğu bölgedeki emsallerin satış fiyatları incelendiğinde bölgedeki istenen satış rakamlarında dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın birim satış bedelinin 2.500-2.750 USD/m<sup>2</sup> ve birim kira değerinin 10-12 USD/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Konu taşınmazın yer aldığı kattaki tek bağımsız bölüm olması dolayısıyla taşınmazın 12 USD/m<sup>2</sup>/ay seviyesinde kiralanabileceği düşünülmüştür.

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
			1	2	3	4	5	
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Fiyatı (USD/m <sup>2</sup> )	3.000	3.568	2.539	1.892	3.150	2.118	3.008
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Piyasa Koşulları	-15%	-20%	-5%	0%	-10%	0%	0%
	Lokasyon	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı / Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat / Manzara	0%	0%	0%	20%	-10%	20%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (USD/m <sup>2</sup> )		2.550	2.854	2.533	2.270	2.552	2.542	2.557

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU			
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
			1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Kira Fiyatı (USD/m <sup>2</sup> /ay)	8,6	12,0	12,3	11,1
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Piyasa Koşulları	5%	0%	0%	0%
	Lokasyon	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı / Kalitesi	10%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat / Manzara	10%	5%	5%	-5%
	Kullanım Alanı	-5%	-5%	-5%	-5%
	Konfor Koşulları	0%	5%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (USD/m <sup>2</sup> /ay)		10,00	12,00	12,00	10,00

26.12.2016 tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5041.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5104.- TL olarak esas alınmıştır.

## ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken;

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

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

Blok	Kat No	B.B. No	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (USD)	Toplam Değer (TL)
B	7	32	539,71	2.600	1.403.246	4.917.114
<b>TOPLAM DEĞER</b>					<b>1.403.246</b>	<b>4.917.114</b>
<b>YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER</b>					<b>1.400.000</b>	<b>4.920.000</b>

26.12.2016 tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5041.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5104.- TL olarak esas alınmıştır.

### 6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet oluşumu yaklaşımı uygulanmamıştır.

### 6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

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

#### 6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz 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 pazar değeridir.

- Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

**Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Kira Geliri / Gayrimenkulün Satış Değeri**

- Dap Ofis Projesi'nde, 2. katta yer alan 86 m<sup>2</sup> alanlı ofis, 576.200 TL fiyat ile satılmış ve aylık 2.600 TL' den kiralanmıştır.

**Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 2.600 TL / Ay / 576.000 TL = 0,054**



Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 10-13 USD/m<sup>2</sup>/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, değerlendirme konusu taşınmazın uzun süredir boş durumda olması durumu da dikkate alındığında kapitalizasyon oranı % 6,0 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulün aylık getirebileceği kira geliri ve direkt kapitalizasyon oranı aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Blok	Kat No	B.B. No	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Fiyat (USD/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Değeri (USD)	Yıllık Kira Değeri (USD)	Kap. Oranı	Toplam Değer (USD)	Toplam Değer (TL)
9	7	32	539,71	12	6.477	77.718	6,00%	1.295.304	4.538.875
<b>TOPLAM DEĞER</b>								<b>1.295.304</b>	<b>4.538.875</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER</b>								<b>1.300.000</b>	<b>4.540.000</b>

26.12.2016 tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5041.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5104.- TL olarak esas alınmıştır.

#### 6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında nakit akımları yöntemi uygulanmamıştır.

#### 6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

#### 6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "T4 (MAP) Lejantlı Ticaret Alanı" amaçlı kullanımudur.

#### 6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu bağımsız bölümün değer tespiti yapılmıştır. Bağımsız bölümün mülkiyeti Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'ye aittir.

#### 6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.



## BÖLÜM 7

# ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

**BÖLÜM 7****ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ****7.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması**

Söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak taşınmaza pazar değer tespiti yapılmıştır.

Yöntem	USD	TL
Emsal Karşılaştırma	1.400.000	4.920.000
Direkt Kapitalizasyon	1.300.000	4.540.000

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen satılmış / satılık emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, taşınmaza emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değer olan **4.920.000.-TL (Dörtmilyondokuzyüzmibin.-TL)**, **1.400.000.-TL (Birmilyondörtüzbün.-USD)** nihai değer olarak takdir edilmiştir.

**7.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

- ✓ **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş**

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

- ✓ **Sermaye Piyasası Mevzuatı Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemesi yapılan taşınmazın mimari projesi Kağıthane Belediyesi'nde görülmüş ve incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre taşınmazın konumlu olduğu yapıya ait; 26.02.2010 tarihli Onaylı Mimari projesi, 16.05.2012 tarih 3/78 no'lu Yapı Ruhsatı ve 12.10.2012 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur.

Konu taşınmaz, ilgili mevzuat kapsamında inşaatın yasal olarak tamamlandığının nihai sonucu olan yapı kullanma izin belgesi ile birlikte inşaat süreci içerisinde gerekli olan mimari proje ve yapı ruhsatı gibi belgelere sahiptir. Taşınmaz, bu belgelere sahip olmakla birlikte tapuda kat mülkiyetine geçiş işlemini gerçekleştirmiş ve yasal sürecini tamamlamıştır. Konu taşınmazın mevcut kullanımı ile kat mülkiyeti kurulmuş tapu kaydında tanımlı kullanımın örtüştüğü tespit edilmiştir.

- ✓ **Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Bilgileri ve Mimari Projesi Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 16.06.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Kağıthane 1. Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

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

### 7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### 7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 26.02.2010 tarihli "Mimari Proje" ve 12.10.2012 tarih, 3/36 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır.

### KDV Konusu

01.01.2013 tarihli, 28515 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 24.12.2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu kararname eki karara göre;

KDV ORANI		
İşyeri Teslimlerinde;		18%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda;		8%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda*;	31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda;	1%
	01.01.2013 Tarihinden İtibaren Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda -Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte, Emlak Vergisi Yönünden, Arsa Birim m <sup>2</sup> Vergi değeri-;	499 TL' ye kadar ise 1%
		500 - 999 TL arasında ise 8%
		1.000 TL ve üzeri 8%

\* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde ve lüks veya birinci sınıf olarak inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

## BÖLÜM 8

## SONUÇ



## BÖLÜM 8

## SONUÇ

## 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

## 8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı pazar araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

**27.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)**

4.920.000-TL

(Dörtmilyondokuzyüzmibin.- Türk Lirası)

1.400.000-USD

(Birmilyondörtüzbin.- Amerikan Doları)

**27.12.2016T ARIHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)**

5.805.600-TL

(Beşmilyonsekizyüzbeşbinaltıyüz.-  
Türk Lirası)

1.652.000-USD

(Birmilyonaltıyüzelliikibin.-  
Amerikan Doları)

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

2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

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

5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden

Delal EKİNCİ

Ece ÇALIŞKAN VURAL  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 405347)

Ozan KOLCUOĞLU  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 402293)

## BÖLÜM 9

### EKLER

**BÖLÜM 9****EKLER****Ek Listesi**



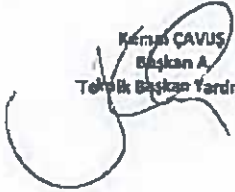
1	Tapu Fotokopisi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durum Belgesi
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları







## EK 3: ONAYLI İMAR DURUM BELGESİ

	<b>T.C.</b> <b>KAĞITHANE BELEDİYE BAŞKANLIĞI</b> Plan ve Proje Müdürlüğü	
Sayı :28124617-2023489-16/5588		02 Aralık 2015
Konu :		
<b>YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>		
İLGİ: 29.11.2016 tarih YKK455 sayılı dilekçeniz.		
Kağıthane İlçesi, Hamidiye mah. 12648 parsel sayılı yere ait ilgilide kayıtlı dilekçeniz incelenmiştir.		
Hamidiye mahallesi 12648 parsel 16.06.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Kağıthane 1. Etap Uygulama İmar Planında T4(MAP) lejantlı (TAKSmax:0.40,KAKSmax:2.00,h:sarbest) ticaret alanında kalmaktadır.		
Bilgilerinize arz ederim.		
 Kemal ÇAVUS Beşkan A. Teftiş Başkan Yardımcısı		
<small>Adres: Merkez Mahallesi Laleazar sokak No:1- Sadıbadı Hizmet Binası - PK: 34406 - Kağıthane / İSTANBUL Tel: (0212) 444 23 00 Fax: (0212) 294 20 33 Mail: belediye@kagitthane.bel.tr Web : www.kagitthane.bel.tr</small>		

EK 4: FOTOĞRAFLAR





## EK 6: ÖZGEÇMİŞLER

<b>Adı ve Soyadı</b>	Debal EKİNCİ
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Diyarbakır, 09.11.1991
<b>Bölgesi</b>	Şehir ve Bölge Plancısı
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Değerleme Uzmanı
<b>Eğitim Durumu</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>İstanbul Teknik Üniversitesi- Fen Bilimleri Enstitüsü (2015 - ), Yüksek Lisans</li><li>İstanbul Teknik Üniversitesi- Mimarlık Fakültesi (2010 -2015), Lisans</li></ul>
<b>Çalışmaları/Projeler</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>İstanbul Büyükşehir Belediyesi- Üst Yapı Projeler Müdürlüğü, Kazım Stajı-2013</li><li>İKRA İmar Planlama, Özel Staj-2014</li></ul>
<b>İş Tecrübesi</b>	09.2015 –TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
<b>Seminar ve Kurslar</b>	Şehir Plancılar Odası-İstanbul, Proje Geliştirme ve Arsa Değerleme Finansçı Olanaklar İçin Finans Yönetimi Kentsel Dönüşümde Taahhüt Değerleme ve Dağıtım Modellemesi
<b>Demek Üyeliği</b>	İstanbul Şehir Plancılar Odası Üyeliği
<b>Yabancı Dil</b>	İngilizce

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizle değerlendirme raporu hazırlanmasıyla faal olarak görev almaktadır.



<b>Adı ve Soyadı</b>	Ece ÇALIŞKAN
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 15.06.1989
<b>Mesleği</b>	Harita Mühendisi
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı
<b>Eğitim Durumu</b>	Ümraniye Anadolu Lisesi-İstanbul (2003-2007) , Lise Kocaeli Üniversitesi, Harita Mühendisliği Bölümü ( 2007-2011) , Lisans
<b>Çalışmalar/Projeler</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Arca-anazi, İzmit, ofis vb. gayrimenkul taşınmazlarının analizi ve ekspertiz raporlarının hazırlanması, (TSKB, Ersar İnşaat Mimarlık)</li></ul>
<b>İş Tecrübesi</b>	10.2011 - 09.2011 - 10.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ersar İnşaat Mimarlık Planlama San. ve Tic. Ltd. Şti, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
<b>Yabancı Dil</b>	İngilizce
<b>Lisans ve Yetkinlikler</b>	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405347)

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde usulunun hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman yetkiniziyle değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktasınız.

<b>Adı Soyadı</b>	Ozan Kalkaçoğlu
<b>Doğum Yeri ve Tarihi</b>	İstanbul, 17.11.1981
<b>Mesleği</b>	Elektrik Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK
<b>Eğitim</b>	- YTU, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği (2004) – Lisans - İstanbul Üniversitesi, MEB (2005-2007) – Yüksek Lisans - University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, Sertifika Programı (2013-2014)
<b>Tecrübeler</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TEKFEN Tower Şantiyesi</li> <li>• KC Group Bahçeşehir Şantiyesi</li> <li>• TSKB Gayrimenkul Değerleme-uzman</li> <li>• Proje koordinatörü, rapor kontroleri,</li> <li>• Çeşitli gayrimenkullerin ekspertiz raporlarının hazırlanması,</li> <li>• Altyapı, marjinali, konut, residence, ofis, ofis, marina, liman ve tesisler gibi çeşitli gayrimenkulleri geliştirmeye yönelik değerlendirme ve fizibilite çalışmalar,</li> <li>• Çok sayıda farklı alan çalışmalarıda gayrimenkul değerlendirme raporlarının hazırlanması</li> <li>• FIES ve RIES lerin teknik takip ve değerlendirme raporlarının kontrol edilmesi</li> <li>• Yüksekli gayrimenkul değerlendirme ve fizibilite çalışmaları ile çeşitli firmalara teknik eğitim faaliyetleri</li> </ul>
<b>İş Tecrübeleri</b>	9 yıl 2015 - ..... TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Genel Müdür Yardımcısı 2014 - 2015 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Müdür 2012 - 2013 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Yönetici 2010 - 2014 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Yönetici Yardımcısı 2006 - 2009 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Değerleme Uzmanı 2006 - 2006 KC Group / Elektrik Mühendisi
<b>Uyeliği</b>	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUE), Akköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce (iyi düzey)
<b>Lisans ve Yetkinlikler</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)

EK 7: SPK LİSANSLARI



Tarih : 15.02.2016

No : 405347

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Ece ÇALIŞKAN VURAL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR

Tarih : 21.03.2013

No : 402293



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetçiler Bulunmaları İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

**Ozan KOLCUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR