

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 23.12.2014

R. No: 2014REV657

YAPI KREDİ KORAY
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

LEVENT LOFT'DA 5
ADET BAĞIMSIZ
BÖLÜM

ŞİŞLİ / İSTANBUL

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Yapı Kredi Koray Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 23.12.2014 tarihinde 2014REV657 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

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

Sertifika No : FS 509685

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Esentepe Mahallesi, Otoçıkmaızı Sokak, No: 4, Levent Loft, 23, 28, 43, 51 ve 76 no'lu bağımsız bölümler, Şişli/İSTANBUL

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Levent Loft'da konumlu 5 adet konut kullanımlı bağımsız bölüm.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 90 parsel no'lu, 1.759,63 m² yüzölçümüne sahip, "Kargir Bina" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, tümü "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki ve tümü "Konut" vasıflı 23, 28, 43, 51 ve 76 bağımsız bölüm no'lu bağımsız bölümler.

İMAR DURUMU

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

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

*Ayrıca konu taşınmazların konumlu olduğu parsel, güzergah değişikliği amaçlı yapılmış olan 22.01.2010 tarihli, "Sultan Selim Caddesi-İnönü Caddesi-Talatpaşa Caddesi-Dereboyu Caddesi Bağlantı Yolu Uygulama Projesi" kapsamında kalmakta olup edinilen şifahi bilgiye göre oldukça az bir terk alanının olduğu bilgisi edinilmiştir.

23.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

7.531.000.-TL

(Yedimilyonbeşyüzotuzbirbin.- Türk Lirası)

3.253.000.-USD

(Üçmilyonikiyüzelliüçbin.-Amerikan Doları)

23.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

7.606.310.-TL

(Yedimilyonaltıyüzaltıbinüçyüzon.

- Türk Lirası)

3.285.530.USD

(Üçmilyonikiyüzseksenbeşbinbeşyüzotuz.

-Amerikan Doları)

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

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

3- KDV oranı %1 kabul edilmiştir.

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

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

Ozan KOLCUOĞLU
Değerleme Uzmanı (402293)

Hüsnüye Boztunç
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1.....	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9 Şirket Bilgileri	6
BÖLÜM 2.....	9
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	9
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı.....	9
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	10
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri.....	10
BÖLÜM 3.....	12
GENEL VE ÖZEL VERİLER	12
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	12
3.1.1 Demografik Veriler	12
3.1.2 Ekonomik Veriler ^[1]	13
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	15
3.2.1 İstanbul İli	15
3.2.2 Şişli İlçesi	16
BÖLÜM 4.....	18
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	18
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	18
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	18
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	20
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	20
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	22
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş.....	22
4.5 Hukuki Sorumluluk.....	22
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	22
BÖLÜM 5.....	24
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	24
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	24
Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;	24
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	26
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	28
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri.....	29
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	29
BÖLÜM 6.....	31
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	31
BÖLÜM 7.....	33
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	33
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	33

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	33
7.2.1. Emsal Karşılaştırma Analizi	33
7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi.....	39
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	40
BÖLÜM 8.....	42
SONUÇ	42
BÖLÜM 9.....	44
EKLER	44

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 18.09.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 23.12.2014 tarihinde, 2014REV657 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 90 parsel no'lu, 1.759,63 m² yüzölçümüne sahip, "Kargir Bina" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, tümü "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki ve tümü "Konut" vasıflı 23, 28, 43, 51 ve 76 bağımsız bölüm no'lu bağımsız bölümlerin, 23.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Bu rapor Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi

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

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

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

	Rapor-1	Rapor-2
Rapor Tarihi	22.07.2010	Tarih:21.12.2010
Rapor Numarası	2010A231	2010REV410
Raporu Hazırlayanlar	Özge Üner- Asena Güngör- Hüsnüye BOZTUNÇ-Adem Yol	Hüsnüye Boztunç-Adem YOL
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	4.922.000 TL	4.922.000 TL

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

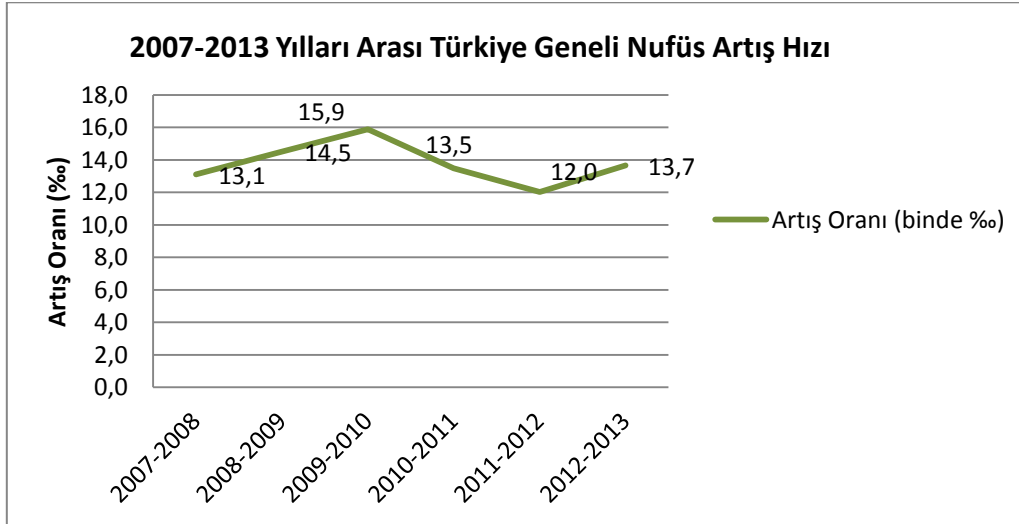
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

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

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

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



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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Ekonomik Veriler^[1]

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

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

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

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

^[1] TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2014REV657

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli



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

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

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

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.3.2 Şişli İlçesi



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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 4

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İstanbul		
İlçesi	:	Şişli		
Köyü	:	-		
Mahallesi	:	Mecidiyeköy		
Sokağı	:	-		
Mevkii	:	-		
Pafta No	:	304		
Ada No	:	1947		
Parsel No	:	90		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	:	Kargir Bina		
Ana Gayrimenkulün Yüzölçümü	:	1.759,63 m ²		
Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Malik-Hisse
5	23	184/20000	Konut	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	28	352/20000	Konut	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
10	43	156/20000	Konut	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
12	51	224/20000	Konut	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
18	76	224/20000	Konut	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İstanbul ili, Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere ve rapor ekinde sunulan 14.10.2014 tarihli onaylı takyidat belgelerine göre; değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde:

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

Şerhler Hanesinde:

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

Ayrıca taşınmazların beyanlar hanesinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır;

23 No'lu bağımsız bölüm üzerinde;

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

28 No'lu bağımsız bölüm üzerinde;

- Eklenti: 79 No'lu Otopak (06.06.2008 tarih ve 8658 yevmiye no ile)

43 No'lu bağımsız bölüm üzerinde;

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

51 No'lu bağımsız bölüm üzerinde;

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

76 No'lu bağımsız bölüm üzerinde;

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

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)							
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1947/90				
Zemin No	: 29572919	Yüzölçüm	: 1.759,63 m2				
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tap. Nitelik	: KARGIR BİNA				
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 5 / - (Bağ Bol No: 23)				
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYEKÖY Mah.	Arsa Payı/Payda	: 184/20000				
Mevkii		Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT				
Çift / Sayfa No	: 161 / 15847						
Kayıt Durum	: Aktif						
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK							
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Beyan	Yönetim Planı : 06/06/2008		06/06/2008 - 8658	--			
	Beyan(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.						
)						
EKLENTİ BİLGİLERİ							
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye				
2398282	Garaj	38 NOLU OTOPARK	06/06/2008 - 8658				
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
116256665	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış + Birleş. - 24/08/2010 - 9524	--	
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Şerh	KİRA ŞERHİ 07/12/2007 Y. 17197 (9141 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZGAHI BOĞAZIÇI ELEKTRİK İÇİN 99 YILLIĞI 1 YTL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) A.Ş. GENEL MÜD. LEHİNE KİRA ŞERHİ)						
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)							
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1947/90				
Zemin No	: 29572924	Yüzölçüm	: 1.759,63 m2				
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tap. Nitelik	: KARGIR BİNA				
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 7 / - (Bağ Bol No: 28)				
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYEKÖY Mah.	Arsa Payı/Payda	: 352/20000				
Mevkii		Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT				
Çift / Sayfa No	: 161 / 15852						
Kayıt Durum	: Aktif						
Rapor Tarihi / Saati : 10/14/2014 14:35							

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK							
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Beyan	Yönetim Planı : 06/06/2008		06/06/2008 - 8658	--			
	Beyan(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.						
)						
EKLENTİ BİLGİLERİ							
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye				
2398287	Garaj	39 NOLU OTOPARK	06/06/2008 - 8658				
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
116198837	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış + Birleş. - 23/08/2010 - 9443	--	
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Şerh	KİRA ŞERHİ 07/12/2007 Y. 17197 (9141 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZGAHI BOĞAZIÇI ELEKTRİK İÇİN 99 YILLIĞI 1 YTL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) A.Ş. GENEL MÜD. LEHİNE KİRA ŞERHİ)						
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)							
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1947/90				
Zemin No	: 29572981	Yüzölçüm	: 1.759,63 m2				
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tap. Nitelik	: KARGIR BİNA				
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 10 / - (Bağ Bol No: 43)				
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYEKÖY Mah.	Arsa Payı/Payda	: 156/20000				
Mevkii		Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT				
Çift / Sayfa No	: 161 / 15867						
Kayıt Durum	: Aktif						
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK							
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Beyan	Yönetim Planı : 06/06/2008		06/06/2008 - 8658	--			
	Beyan(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.						
)						
EKLENTİ BİLGİLERİ							
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye				
2398303	Garaj	69 NOLU OTOPARK	06/06/2008 - 8658				
Rapor Tarihi / Saati : 10/14/2014 14:35							

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
116083345	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış + Birleş - 20/08/2010 - 9358	--
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serh	KİRA ŞERHİ : 07/12/2007 Y. 17197 (9141 NOLU Y.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZEĞAHI BOĞAZIÇI ELEKTRİK İÇİN 99 YILLIĞI 1 YTL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE BOGAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM DAĞITIM A.Ş. (BEDAS) A.Ş. GENEL MÜD. LEHİNE KİRA ŞERHİ)		07/12/2007 - 17197	--		
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 194790			
Zemin No	: 29573018	Yüzölçüm	: 1.759,63 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tap. Nitelik	: KARGIR BİNA			
Kurum Adı	: Şişli TM	Blük/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 12 / - (Bağ Bol No: 51)			
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYEKÖY Mah.	Arsa Pay/Payda	: 224/20000			
Mevkii	: 161 / 15875	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT			
Çift / Sayfa No	: Aktif					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 06/06/2008		06/06/2008 - 8658	--		
Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)						
EKLENTİ BİLGİLERİ						
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye			
2398311	Garaj	93 NOLU OTOPARK	06/06/2008 - 8658			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
116083196	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış + Birleş - 19/08/2010 - 9298	--
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serh	KİRA ŞERHİ : 07/12/2007 Y. 17197 (9141 NOLU Y.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZEĞAHI BOGAZIÇI ELEKTRİK İÇİN 99 YILLIĞI 1 YTL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE BOGAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM DAĞITIM A.Ş. (BEDAS) A.Ş. GENEL MÜD. LEHİNE KİRA ŞERHİ)		07/12/2007 - 17197	--		
Rapor Tarihi / Sayı : 10/14/2014 1435						

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 194790			
Zemin No	: 29573074	Yüzölçüm	: 1.759,63 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tap. Nitelik	: KARGIR BİNA			
Kurum Adı	: Şişli TM	Blük/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 18 / - (Bağ Bol No: 76)			
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYEKÖY Mah.	Arsa Pay/Payda	: 224/20000			
Mevkii	: 161 / 15900	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT			
Çift / Sayfa No	: Aktif					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 06/06/2008		06/06/2008 - 8658	--		
Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)						
EKLENTİ BİLGİLERİ						
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye			
2398336	Garaj	108 NOLU OTOPARK	06/06/2008 - 8658			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
11584835	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış + Birleş - 17/08/2010 - 9158	--
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serh	KİRA ŞERHİ : 07/12/2007 Y. 17197 (9141 NOLU Y.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZEĞAHI BOGAZIÇI ELEKTRİK İÇİN 99 YILLIĞI 1 YTL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE BOGAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM DAĞITIM A.Ş. (BEDAS) A.Ş. GENEL MÜD. LEHİNE KİRA ŞERHİ)		07/12/2007 - 17197	--		
Rapor Tarihi / Sayı : 10/14/2014 1435						

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

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

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

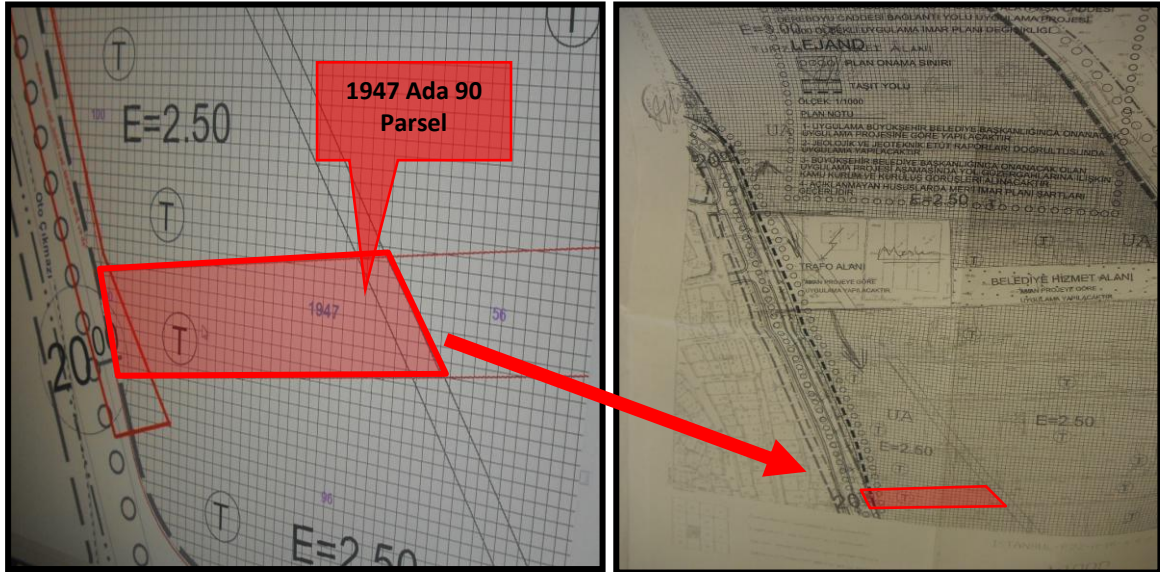
İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı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

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 13.10.2014 tarihinde yapılan incelemelerde edinilen şifahi bilgilere ve rapor ekinde sunulan onaylı imar durum yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parsel, 24.06.2006 onay tarihli 1/1.000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında, "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

*Ayrıca konu taşınmazların konumlu olduğu parsel, güzergah değişikliği amaçlı yapılmış olan 22.01.2010 tarihli, "Sultan Selim Caddesi-İnönü Caddesi-Talatpaşa Caddesi-Dereboyu Caddesi Bağlantı Yolu Uygulama Projesi" kapsamında kalmakta olup edinilen şifahi bilgiye göre oldukça az bir terk alanının olduğu bilgisi edinilmiştir.



✓ Ruhsat ve izinler:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait, 20.07.2007 tarihli 5 bodrum + zemin + asma kat + 21 normal katlı olmak üzere toplamda 28 katlı bina için hazırlanmış kat mülkiyetine esas onaylı proje Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenmiş olup, konu proje Şişli Belediyesi imar arşiv dosyasında da bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait, 09.08.2007 tarih, 1/92 no'lu, 82 adet konut, 1 adet ofis olmak üzere 83 adet bağımsız bölüm ve toplam 17.990,5 m² alanlı inşaat için yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait, 04.02.2009 tarihli, 82 adet konut, 1 adet ofis olmak üzere 83 adet bağımsız bölüm ve toplam 17.990,5 m² alanlı inşaat için yeni yapı amaçlı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı ve İzinler Özet Tablo

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi- Mimari Proje Tarih/No	Alanı	Açıklama
20.07.2007 tarihli	-	Onaylı Mimari Projesi
09.08.2007 tarih, 1/92 no'lu	17.990,5 m ²	Yeni Yapı Ruhsatı
04.02.2009 tarihli	17.990,5 m ²	Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Denetim :

- Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin içinde yer aldığı ana gayrimenkulün yapı denetimi, Atatürk Bulvarı, Spor C., 3/43 Kartal/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Önder Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu parselde son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Levent Loft Bahçe Rezidans'ın proje dosyası Şişli Belediyesi'nde ve Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının, 20.07.2007 tarihli Mimari Projesi, 09.08.2007 tarih ve 1-92 sayılı Yapı Ruhsatı, 04.02.2009 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi ve mevcuttur. Taşınmazlar, 14.01.2009 tarih ve 594 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir. Kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır.

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

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Levent Loft Bahçe Rezidans'ın proje dosyası Şişli Belediyesi'nde ve Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının, 20.07.2007 tarihli Mimari Projesi, 09.08.2007 tarih ve 1-92 sayılı Yapı Ruhsatı, 04.02.2009 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi ve mevcuttur. Taşınmazlar, 14.01.2009 tarih ve 594 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir. Kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

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

BÖLÜM 5
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL
BİLGİLERİ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Esentepe Mahallesi, Otoçıkmaızı Sokak, No: 4, Levent Loft, 23, 28, 43, 51 ve 76 no'lu bağımsız bölümler, Şişli/İSTANBUL

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için; Büyükdere Caddesi üzerinde Haciosman-Beşiktaş istikametinde ilerlenirken, sağ kolda kalan İETT otobüs garajı geçilip Levent-Etiler tabelası yönünde sağa dönülerek Büyükdere Caddesi yan yoldan devam edilir. Cadde üzerinde sağ tarafta kalan Levent Loft geçildikten hemen sonra ilk sağdan girilerek Talatpaşa Caddesi'ne ulaşılır. Talatpaşa Caddesi boyunca ~312 m. ilerlendikten sonra sağ kolda kalan Oto Çıkmaızı Sokak'a dönülür. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Levent Loft 2 sokağa dönüldüğünde sağ tarafta yer alan 4 dış kapı numaralı 2. yapıdır. Değerleme konusu 23 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2'nin 5. katında, 28 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2'nin 6. katında, 43 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2'nin 10. katında, 51 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2'nin 12. katında, 76 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2'nin 18. katında yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu ana gayrimenkule giriş Oto Çıkmaızı Sokak cephesinde sağlanmaktadır.

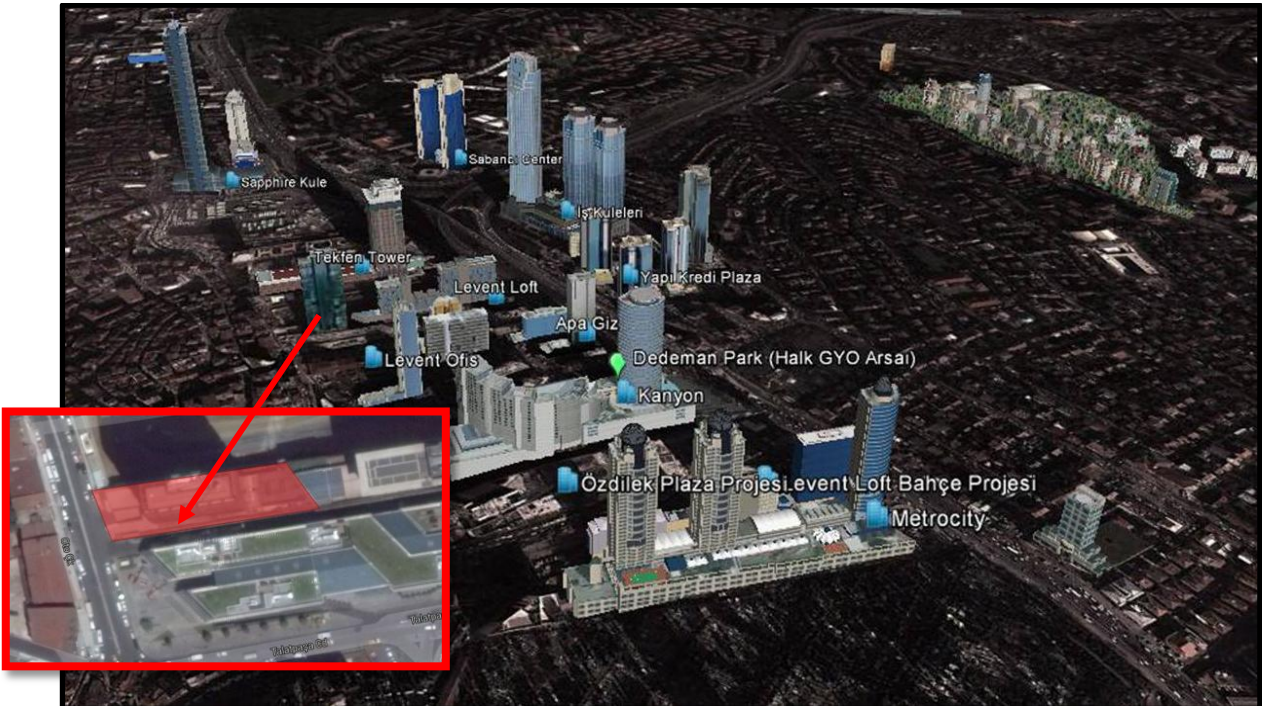
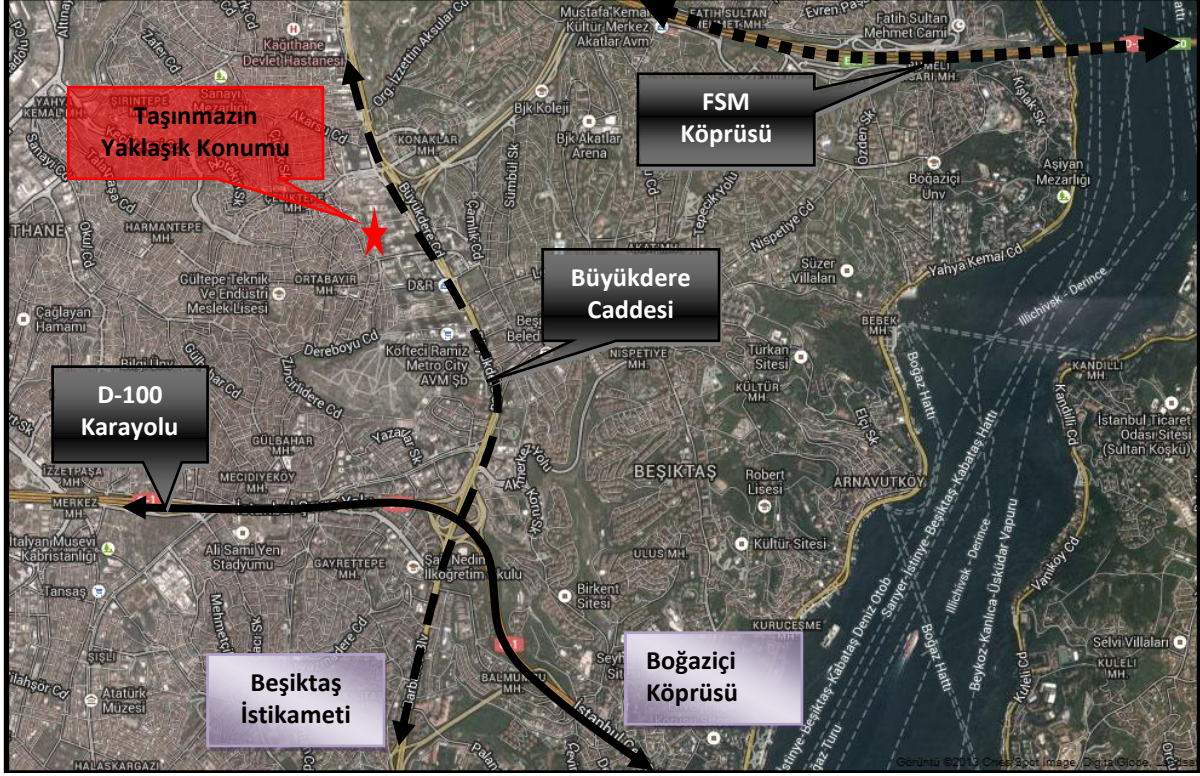
Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlandırılmış parsel, düze yakın bir topografyaya ve dikdörtgen bir geometrik şekle sahiptir.

Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Büyükdere Caddesi	~0,2
D-100	~2,4

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TEM Otoyolu	~3,3
Boğaziçi Köprüsü	~4,8
Taksim	~7,3
Atatürk Havalimanı	~23,3
Sabiha Gökçen Havalimanı	~43,7



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 90 parsel no'lu, 1.759,63 m² yüzölçümüne sahip, "Kargir Bina" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, tümü "Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki ve tümü "Konut" vasıflı 23, 28, 43, 51 ve 76 bağımsız bölüm no'lu bağımsız bölümlerdir.

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

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

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

Değerleme konusu 23 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2'nin 5. katında, 28 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2'nin 6. katında, 43 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2'nin 10. katında, 51 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2'nin 12. katında, 76 no'lu bağımsız bölüm Levent Loft 2'nin 18. katında yer almaktadır. Söz konusu taşınmazların içerisinde yer aldığı ana bina, 5 bodrum kat + zemin kat + asma kat + 21 normal kat olmak üzere toplam 28 kattan oluşmaktadır.

Kat bazında kullanım fonksiyonları tablodaki gibidir;

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

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlere binanın içindeki asansörler ile ulaşım sağlanmaktadır.

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 28 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre salon, 1 oda, banyo-wc, mutfak nişi ve kat bahçesi hacimlerinden oluşmakta olup, 61,8 m² daire ve 36,7 m² bahçe alanına sahip iken, mevcut durumda, genel koridorun, mekanik hacmin ve çıkmaların eklenmesi ile daire alanı 105,1 m²'ye, teras alanı 55,2 m²'ye yükseltilmiştir. Onaylı mimari projede bahçe olarak geçen hacimler, mevcut durumda kapalı teras olarak kullanılmaktadır.

Sosyal alanlar, otopark, depo alanları, kat ortak alanları (asansör, merdiven, koridor gibi) gibi ortak ve özel alanları da ihtiva edecek şekilde, taşınmazın brüt satılabilir alanı 145 m² +55 m² teras alanı olarak ifade edilmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerlenen taşınmazlardan, 23 no'lu bağımsız bölüm Kanyon ve Gültepe yönünde, 28 no.lu bağımsız bölüm Kanyon- Gültepe ve Maslak yönünde; 43, 51 ve 76 no.lu bağımsız bölümler ise Kanyon yönünde konumlanmıştır. Tüm bağımsız bölümler şehir manzaralıdır.

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

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

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

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

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

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

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

*Konu taşınmazların iç mahalleri görülemez olup, taşınmazlar için firmamız tarafından hazırlanan 21.12.2010 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporu dikkate alınmış ve bağımsız bölümlerin mevcut durum alansal bilgileri bu rapora istinaden yazılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz bölümlerin konum, alan ve tipleri aşağıdaki tabloda gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Toplam	Çekirdek	Genel Toplam	Satılan Alan	Bahçe
23	86,9 m ²	31,8 m ²	118,7 m ²	120 m ²	-
28	105,1 m ²	38,46 m ²	143,56 m ²	145 m ²	55,2 m ²
43	72,2 m ²	26,42 m ²	98,62 m ²	100 m ²	-
51	86,4 m ²	31,62 m ²	118,02 m ²	120 m ²	16,5 m ²
76	86,4 m ²	31,62 m ²	118,02 m ²	120 m ²	16,5 m ²

*Levent Loft Bahçe Projesi'nde, konutlarının satışları "Satılan Alan" bölümünde yer alan metrekareler üzerinden yapılmaktadır. "Çekirdek" alanı, asansör, 1 araçlık otopark ve koridor alanlarını kapsamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Toplam Bina Alanı	17.990,5 (Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre)
Yaşı	~4
İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	28 kat (5 bodrum+zemin+asma+21 normal kat) (Mevcut ve projesine göre)
Dış cephe	Giydirme Cephe
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem, klima sistemi
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Mevcut
Asansör	Mevcut

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tümünde;

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

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu bağımsız bölümlerin bulunduğu Levent Loft Bahçe Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesinde, Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır.
- Konu bağımsız bölümlerin Kanyon, Tekfen ve Gültepe manzaraları bulunmaktadır.
- Konu bağımsız bölümlerin mevcut alanları, onaylı mimari projesindeki alanlarından farklılık göstermektedir. Ancak taşınmaz mevcut hali ile iskan belgesi almıştır.
- Konu bağımsız bölümlerden 28, 51 ve 76 no'lu daireler teras alanına sahiptir.
- Konu bağımsız bölümlerin bulunduğu taşınmaza giriş Büyükdere Caddesi ve Oto Sokak cephelerinden yapılmaktadır.
- Konu bağımsız bölümlerin bulunduğu taşınmazın çevresinde benzer tarzda rezidanslar yer almaktadır.
- Taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir.
- Toplam 2 bloktan oluşan konut sitesinde, bloklardan birisi Levent Loft 1, diğeri ise değerlendirilmesi yapılan bağımsız bölümlerin bulunduğu Levent Loft 2 (Bahçe) ismini almıştır. Bloklar ayrı parsellerde konumlu olup, birbirleriyle birinci bodrum kattan bağlantılıdır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

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

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

BÖLÜM 7
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

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

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

7.2.1. Emsal Karşılaştırma Analizi

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Konut Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Şekli	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
1	Taşınmaz ile aynı binada; binanın 3. katında 1+1, 105 m ² alanlı taşınmazın 600.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	105	-	1.389.240	600.000	13.231	5.714	+Taşınmazlara göre daha alt katta yer almaktadır.	13.200
2	Taşınmaz ile aynı binada; binanın 9. katında ön cephede 1+1, 110 m ² alanlı taşınmazın 750.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	110	-	1.736.550	750.000	15.787	6.818	- Ön cepheli. -9. Katta yer almaktadır.	15.750
3	Taşınmaz ile aynı binada; binanın 14. katında, teraslı, 3 cepheli, özel dekorasyonlu, 2+1, 345 m ² alanlı taşınmazın 2.350.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	345	-	5.441.190	2.350.000	15.772	6.812	+Manzarası vardır. +Özel dekorasyonlu, 2+1 ve teraslıdır.	15.750

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4	Taşınmaz ile aynı binada; binanın 6. katında ön cephede 1+1, 105 m ² alanlı taşınmazın 650.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	105	-	1.505.010	650.000	14.333	6.190	- Ön cephe. -6. Katta yer almaktadır.	14.300
5	Taşınmaz ile aynı binada; binanın 1. katında 1+1, 110 m ² alanlı taşınmazın 645.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	110	-	1.493.433	645.000	13.577	5.864	+Taşınmazlara göre daha alt katta yer almaktadır.	13.550
6	Taşınmaz ile aynı binada; binanın üst katlarında 1+1, 100 m ² alanlı taşınmazın 1.260.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	100	88	1.260.000	544.182	12.600	5.442	- Manzaralı. -Üst katlarda yer almaktadır.	12.600
7	Taşınmaz ile aynı binada; binanın 7. katında 2+1, 120 m ² alanlı taşınmazın 740.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	120	-	1.713.396	740.000	14.278	6.167	+Taşınmazlara benzer konumlarda.	14.250

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

8	Kanyon Residence'da 7. katta konumlu 90 m ² alanlı taşınmazın 775.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	90	-	1.794.435	775.000	19.938	8.611	+Büyükdere Caddesi üzerinde +Manzaralı katlarda konumlu.	19.900
---	---	-------	---------	----	---	-----------	---------	--------	-------	--	--------

Kiralık Konut Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Şekli	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Aylık Kira Fiyatı (TL)	Aylık Kira Fiyatı (USD)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)
1	Taşınmaz ile aynı binada; binanın 4. katında 1+1, 115 m ² alanlı taşınmazın 2.850 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	115	-	6.599	2.850	57,38	24,78	+Taşınmazlara göre daha alt katta yer almaktadır.	57
2	Taşınmaz ile aynı binada; binanın 3. Katında ön cephede 2+1, 120 m ² alanlı taşınmazın 5.250 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	120	-	5.250	2.267	43,75	18,90	+Taşınmazlara göre daha alt katta yer almaktadır.	44

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3	Taşınmaz ile aynı binada; binanın 4. katında ön cephede 1+1, 105 m ² alanlı taşınmazın 2.000 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	105	-	4.631	2.000	44,10	19,05	+Taşınmazlara göre daha alt katta yer almaktadır.	44
4	Taşınmaz ile aynı binada; binanın 1-3. katları arasında 100 m ² alanlı (73 m ² net alanlı) taşınmazların 2.000 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Katlar yükseldikçe ise çok büyük artışlar olmadan değerler yükseldiği bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	100	73	4.631	2.000	46,31	20,00	+Manzarası vardır. +Özel dekorasyonlu, 2+1 ve teraslıdır.	46
5	Taşınmazlara yakın konumda Kanyon'da; binanın 15. katında 1+1, 120 m ² alanlı taşınmazın 3.750 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	120	-	8.683	3.750	72,36	31,25	+Manzarası vardır. +Özel dekorasyonlu, 2+1 ve teraslıdır.	72

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

6	Taşınmaza yakın konumlu Nef projesinde 17. katta konumlu 70 m ² alanlı, 1+1 odalı taşınmazın 2.250 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	70	-	2.250	972	32,14	13,88	+Taşınmazlara benzer konumlarda.	32
---	---	-------	---------	----	---	-------	-----	-------	-------	----------------------------------	----

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Satılık Emsaller Hakkında Değerlendirme:

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

- Tüm emsaller aynı binada yer almakta olup, kat, cephe ve manzara durumuna göre benzer taşınmazların m² birim fiyatının 5.600 USD-7.000 USD aralığında olduğu görülmektedir.

✓ Kiralık Emsaller Hakkında Değerlendirme:

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

- Emsal 1, 2, 3 ve 4 aynı binada yer almakta olup, kat, cephe ve manzara durumuna göre benzer taşınmazların m² birim fiyatının 20-30 USD aralığında olduğu görülmektedir.
- Emsal 5 ve 6 yakın bir projelerde bulunmakta olup, kat, alan, cephe ve proje konumuna göre değer farklarının olduğu gözlemlenmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri edilirken;

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

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

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Alan (m ²)	Birim Değer (USD/m ²)	Toplam Değer (USD)	Toplam Değer (TL)
23 No'lu Bağımsız Bölüm	5.Kat	120	4.350	522.000	1.208.639
28 No'lu Bağımsız Bölüm	6.Kat	145	5.350	775.750	1.796.172
43 No'lu Bağımsız Bölüm	10.Kat	100	5.150	515.000	1.192.431
51 No'lu Bağımsız Bölüm	12.Kat	120	6.000	720.000	1.667.088
76 No'lu Bağımsız Bölüm	18.Kat	120	6.000	720.000	1.667.088
TOPLAM DEĞER				3.252.750	7.531.417
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER				3.253.000	7.531.000

7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

“Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

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

Bağımsız Bölüm No	Kat No	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA (USD/m ² /ay)	AYLIK KİRA (USD/ay)	YILLIK KİRA (USD/yıl)	KAP. ORANI	SATIŞ FİYATI (USD)	SATIŞ FİYATI (TL)
23 No'lu Bağımsız Bölüm	5.Kat	120	18,00	2.160	25.920	0,055	471.273	1.091.185
28 No'lu Bağımsız Bölüm	6.Kat	145	22,00	3.190	38.280	0,055	696.000	1.611.518
43 No'lu Bağımsız Bölüm	10.Kat	100	21,00	2.100	25.200	0,055	458.182	1.060.874
51 No'lu Bağımsız Bölüm	12.Kat	120	25,00	3.000	36.000	0,055	654.545	1.515.535
76 No'lu Bağımsız Bölüm	18.Kat	120	25,00	3.000	36.000	0,055	654.545	1.515.535
TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ				13.450	161.400		2.934.545	6.794.647
TOPLAM YAKLAŞIK ADİL PİYASA DEĞERİ							2.935.000	6.795.000

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

Yöntem	TL	USD
Emsal Karşılaştırma	7.531.000	3.253.000
Direkt Kapitalizasyon Analizi	6.795.000	2.935.000

Sonuç olarak; Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan **7.531.000 TL-** (Yedimilyonbeşyüzotuzbirbin.- TürkLirası), **3.253.000 USD-** (Üçmilyonikiyüzelliüçbin.-AmerikanDoları) rapor nihai sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

- Değerleme konusu taşınmazlar Şişli Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Şişli Belediye'sinde yapılan araştırmalar sonucunda ve mal sahibi tarafından sağlanan yasal belgeler göz önünde bulundurulduğunda, söz konusu taşınmazlar ile ilgili yapı ruhsatları ve onaylı mimari proje bulunmaktadır. Bu nedenle tüm yasal gereklerin yerine getirilmiş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.
- Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “bina” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8 SONUÇ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

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

23.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)	
7.531.000.-TL (Yedimilyonbeşyüzotuzbirbin.- Türk Lirası)	3.253.000.-USD (Üçmilyonikiyüzelliüçbin.-Amerikan Doları)

23.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)	
7.606.310.-TL (Yedimilyonaltıyüzaltıbinüçyüzon. - Türk Lirası)	3.285.530.USD (Üçmilyonikiyüzseksenbeşbinbeşyüzotuz. -Amerikan Doları)

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

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

Ozan KOLCUOĞLU Değerleme Uzmanı (402293)	Hüsniye Boztunç Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)
---	--

BÖLÜM 9
EKLER

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

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