

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



**GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
RAPORU**

**Tarih: 05.12.2013**

**R. No: 2013A841**

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

**ELİT RESİDENCE'TA 2 ADET  
BAĞIMSIZ BÖLÜM**

**ŞİŞLİ / İSTANBUL**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 05.12.2013 tarihinde 2013A841 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;
  - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
-

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Meşrutiyet Mah., 19 Mayıs Cad., İsmet Öztürk Sk., Elit Residence, 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümler, Şişli/İSTANBUL

### GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Mevcut durumda ofis olarak kullanılan 2 adet rezidans.

### TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Meşrutiyet Mahallesi, Büyükdere Cad., Fransız Hastahane Arkası sokağı, 131 pafta, 1905 ada, 48 parsel no'lu, 4.204,50 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Kargir Apartman" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu; "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki 30 ve 42 no'lu, "mesken" vasıflı bağımsız bölümler.

### İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlar, değerlendirme tarihi itibari ile 24.06.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup, "Ticaret+Konut" lejandına sahiptir. Söz konusu imar planına göre taşınmazın yapılaşma koşulları;

- Hmax: 30,50 m.
- Yapılaşma Nizamı: Blok.

### 05.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA SATIŞ DEĞERİ (KDV Hariç)

5.560.000.-TL  
(Beşmilyonbeşyüzaltmışbin.- TürkLirası)

2.720.000- USD  
(İkimilyonyediyüzüymibin.-AmerikanDoları)

### 05.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA SATIŞ DEĞERİ (KDV Dahil)

6.560.800.-TL  
(Altı milyonbeşyüzaltmışbinsekizyüz.-  
TürkLirası)

3.209.600- USD  
(Üçmilyonikiyüzdokuzbinaltıyüz.-  
AmerikanDoları)

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 1 USD= 2,0455.-TL, 1 EUR= 2,7790.-TL değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Özge AKLAR  
Değerleme Uzmanı (401775)

Hüsnüye BOZTUŒ  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İÇİNDEKİLER

|   |    |
|---|----|
| BÖLÜM 1 .....   | 5  |
| RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....  | 5  |
| 1.1 Rapor Tarih ve Numarası .....   | 5  |
| 1.2 Rapor Türü .....  | 5  |
| 1.3 Raporu Hazırlayanlar .....  | 5  |
| 1.4 Değerleme Tarihi .....  | 5  |
| 1.5 Dayanak Sözleşmesi .....  | 5  |
| 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....   | 5  |
| 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar .....  | 5  |
| 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....   | 5  |
| 1.9 Şirket Bilgileri .....  | 5  |
| 1.10 Müşteri Bilgileri .....  | 6  |
| BÖLÜM 2 .....   | 8  |
| DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI .....   | 8  |
| 2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler .....  | 8  |
| 2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....   | 8  |
| 2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....   | 8  |
| 2.1.3 Maliyet Yaklaşımı .....   | 8  |
| 2.2 Kullanılan Değer Tanımları .....  | 8  |
| 2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri) .....  | 8  |
| 2.2.2 Zorunlu Satış Değeri .....  | 9  |
| BÖLÜM 3 .....   | 11 |
| GENEL VE ÖZEL VERİLER .....   | 11 |
| 3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler .....   | 11 |
| 3.1.1 Demografik Veriler .....  | 11 |
| 3.1.2 Ekonomik Veriler .....  | 12 |
| 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....   | 14 |
| 3.2.1 İstanbul İli .....  | 14 |
| 3.2.2 Şişli İlçesi .....  | 15 |
| BÖLÜM 4 .....   | 18 |
| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ .....   | 18 |
| 4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....  | 18 |
| 4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....  | 18 |
| 4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri .....  | 19 |
| 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 |
| 4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş .....  | 21 |
| 4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon) .....  | 21 |
| BÖLÜM 5 .....   | 23 |
| GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ .....  | 23 |
| 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri .....   | 23 |
| 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı .....   | 24 |
| 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri .....   | 25 |
| 5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri .....  | 25 |
| 5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler .....  | 26 |
| BÖLÜM 6 .....   | 28 |
| EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ .....   | 28 |
| BÖLÜM 7 .....   | 30 |
| TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER .....   | 30 |
| 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler .....   | 30 |
| 7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi .....  | 30 |
| 7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi .....   | 30 |
| 7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi .....   | 33 |
| 7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi .....   | 34 |
| BÖLÜM 8 .....   | 36 |
| SONUÇ .....   | 36 |
| BÖLÜM 9 .....   | 38 |
| EKLER .....   | 38 |

***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 23.09.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 05.12.2013 tarihinde, 2013A841 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Meşrutiyet Mahallesi, Büyükdere Cad., Fransız Hastahane Arkası sokağı, 131 pafta, 1905 ada, 48 parsel no'lu, 4.204,50 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Kargir Apartman" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu; "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin, 05.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili 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 değerlendirme uzmanı Özge AKLAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Hüsniye BOZTUNÇ tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.10.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 05.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede 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 07.10.2013 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

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

#### 1.9 Şirket Bilgileri

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

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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Meşrutiyet Mah., İsmet Öztürk Sk., Elit Residence, Kat: 17, Daire 42, Şişli/İstanbul adresinde bulunan 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

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

#### 2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

##### 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 takdiri 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 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık 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

#### 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.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

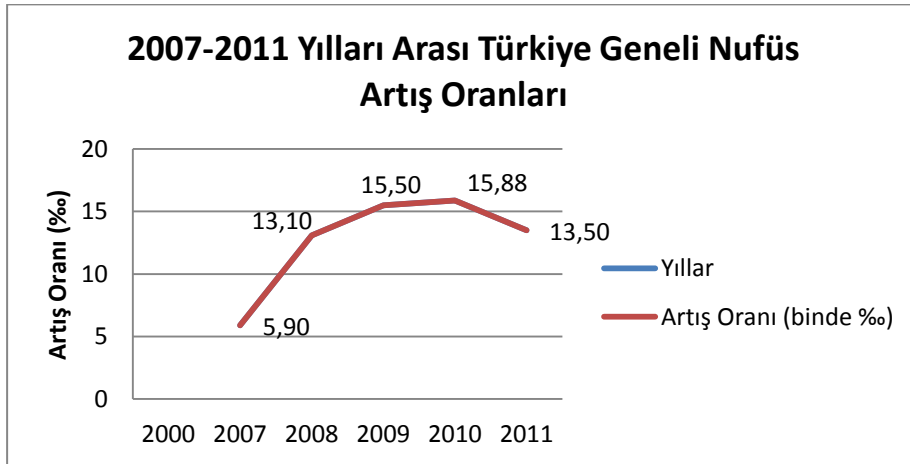
#### 3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

##### 3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2012 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 12 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,4'ünü (37.956.168 kişi) erkekler, % 49,6'sını (37.671.216 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 |

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 gerilemiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Aşağıdaki grafikte 2007-2011 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2012 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. 2012 yılı itibari ile ise toplam nüfusun % 76,8'i 58.448.431) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.178.953) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il yüzde 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise yüzde 35 ile Ardahan olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,3'i (13.854.740 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür.

Ülkemizde ortalama yaş 30,1'dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6'dır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 30,5'tir. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (51.088.202), toplam nüfusun % 67,6'sını oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 24,9'u (18.857.179 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,5'i ise (5.682.003 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 98 kişidir. Bu sayı illerde 12 ile 2.666 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.666 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250'dir.

| İl       | Nüfus (Şehir Merkezi) | Nüfus      |
|----------|-----------------------|------------|
| İstanbul | 13.710.512            | 13.854.740 |
| Ankara   | 4.842.136             | 4.965.542  |
| İzmir    | 3.661.930             | 4.005.459  |
| Bursa    | 2.688.171             | 2.402.012  |
| Adana    | 2.125.635             | 1.886.624  |

### 3.1.2 Ekonomik Veriler

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. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya'da ilk başta ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsasının 2010 yılı başı itibariyle 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 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 sektöre 3 önemli yasanın getirildiği bir yıl olmuştur. Mütakabiliyet yasası ile birlikte Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, bu yasanın önümüzdeki süreçte gayrimenkul piyasasına ciddi bir ivme kazandırması beklenmektedir. Mütakabiliyet yasası ile yabancı sermayeyi çekmek ve cari açığı kapatmak amaçlansa da asıl yurt içinde ve yurt dışında ilgi gören ve kaynak arttırılmasını sağlayacak hususun Kentsel Dönüşüm ve 2B arazilerinin satışı olduğu düşünülmektedir. Bu yasalar ile yeni gayrimenkul geliştirme alanları yaratılmış olup, bunun etkisinin 2013 yılında daha net hissedileceği düşünülmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir.

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standart & Poor's, Türkiye'nin uzun vadeli kredi notunu Mart 2013'de BB'den yatırım yapılabilir seviyenin bir altı olan BB+'ya yükseltmiştir. Mayıs 2013'de ise Moody's Türkiye'nin kredi notunu bir basamak artışla Baa3'e yükseltmiştir. Böylelikle Türkiye, Fitch'in Kasım 2012'deki artışının (BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır. Bu olumlu gelişmeler ile yabancı yatırımcıların Türkiye'ye girişlerinin daha hızlı bir şekilde artarak devam etmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan olumlu gelişmeler ve 2012 yılı içinde kabul edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 3.2.1 İstanbul İli



İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km<sup>2</sup>'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.

İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eminönü, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Kocasinan, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu'dur. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir.

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 13.854.740 olarak belirlenmiştir.

İstanbul, Kocaeli ve Çatalca Yarımadası üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ilinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine uyum sağlamıştır. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi ise kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.

İstanbul'daki en büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölü'ne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölü'ne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölü'ne dökülen Traçça Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölü'nün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km<sup>2</sup>) ve Büyükçekmece (16 km<sup>2</sup>) göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur.

Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İstanbul Boğazı'nın etkisiyle daha farklı bir iklime sahip olmuştur. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlar'dan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin ve özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğuk ve yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

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. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

## 3.2.2 Şişli İlçesi



İstanbul ilinin batısında yer alan Şişli ilçesinin toprakları 1987'de Kâğıthane'nin ayrılmasından sonra ikiye bölünmüş durumdadır. Bu bölümler kuzeyde Ayazağa bölümü ve güneyde Şişli bölümü olarak adlandırılır. Ayazağa bölümü, kuzey ve doğuda Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp ilçeleriyle çevrilidir. Şişli bölümü ise, batı ve kuzeyde Kâğıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu ilçelerine komşudur. Şişli ilçesinin bu sınırlar içinde toplam yüzölçümü 30 km<sup>2</sup>'dir. İlçe topraklarının denize kıyısı yoktur. İlçenin kuzey kesimi, güney kesimine göre daha büyüktür.

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, 2012 adrese dayalı nüfus sayımına göre ilçenin nüfusu 318.217 kişidir. Belirlenen bu nüfusun gece nüfusu olduğu, gündüz ise yaklaşık üç katına çıktığı da tahmin edilmektedir.

| İlçe  | 2008 Nüfusu | 2009 Nüfusu | 2010 Nüfusu | 2011 Nüfusu | 2012 Nüfusu |
|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Şişli | 312.666     | 316.058     | 317.337     | 320.763     | 318.217     |

Kırsal yerleşmesi bulunmayan Şişli ilçesinin kentsel alanı 28 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler Mecidiyeköy, Ayazağa, Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Eskişehir, Ergenekon,



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

Esentepe, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Harbiye, Halide Edip Adıvar, Halil Rifat Paşa, Halaskargazi, Huzur, İnönü, İzzet Paşa Çiftliği, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Maslak, 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. Bunların yanı sıra, dünyanın en büyük ikinci 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                                    |                         |   |
| Bucağı                  | :      | -  |                         |   |
| Mahallesi               | :      | Meşrutiyet                               |                         |   |
| Köyü                    | :      | -  |                         |   |
| Sokağı                  | :      | Büyükdere Cad., Fransız Hastahane Arkası |                         |   |
| Mevkii                  | :      | -  |                         |   |
| Yüzölçümü               | :      | 4.204,50 m <sup>2</sup>                  |                         |   |
| Pafta No.               | :      | 131                                      |                         |   |
| Ada No.                 | :      | 1905                                     |                         |   |
| Parsel No.              | :      | 48                                       |                         |   |
| Ana Gayrimenkulün Vasfı | :      | Kargir Apartman                          |                         |   |
| Bağımsız Bölüm No       | Kat No | Arsa Payı                                | Bağımsız Bölüm Niteliği | Malik – Hisse   |
| 30                      | 11     | 612/26980                                | Mesken                  | Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM) |
| 42                      | 17     | 612/26980                                | Mesken                  | Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (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, Şişli ilçesi, Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 25.10.2013 tarih, saat 11:30 itibariyle yapılan incelemede alınan bilgilere göre;

#### **30 No'lu Bağımsız Bölüm İçin;**

##### **Beyanlar Hanesinde;**

- Yönetim Planı: 12.07.2000 tarih.
- Ek Yönetim Planı: 28.03.2001 tarih, 2465 yevmiye no.
- Eklenti: 4. bodrum katta, 437 no'lu depo.

##### **Şerhler Hanesinde;**

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (10.09.1999 tarih, 5454 yevmiye no.)

#### **42 No'lu Bağımsız Bölüm İçin;**

##### **Beyanlar Hanesinde;**

- Yönetim Planı: 12.07.2000 tarih.
- Ek Yönetim Planı: 28.03.2001 tarih, 2465 yevmiye no.
- Eklenti: 5. bodrum katta, 516 no'lu depo.

##### **Şerhler Hanesinde;**

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (10.09.1999 tarih, 5454 yevmiye no.)

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI        |   |  |                            |                              |                              |                              |  |
|---------------------------------|---|--|----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--|
| Zemin Tipi                      | : Kat Mülkiyeti   | Ada/Parsel                             | : 1905/4B                  |                              |                              |                              |  |
| Zemin No                        | : 2491/044  | Yüzölçümü                              | : 4.204,50 m2              |                              |                              |                              |  |
| İl / İlçe                       | : İSTANBUL/ŞİŞLİ  | Ana Tap. Nitelik                       | : KARGIRI APARTMAN         |                              |                              |                              |  |
| Kurum Adı                       | : Şişli TM  | Blok/Kat/Giriş -B.B.No                 | : / / / - (Bag.Böl.No: 42) |                              |                              |                              |  |
| Mahalle / Köy Adı               | : MEŞRUTİYET Mah.   | Arsa Pay/Payda                         | : 612/26980                |                              |                              |                              |  |
| Mevki                           | :   | Bag.Böl. Nitelik                       | : MİSKEN                   |                              |                              |                              |  |
| ÇH / Sayfa No                   | : 97 / 9488   |  |                            |                              |                              |                              |  |
| Kayıt Durum                     | : Akif  |  |                            |                              |                              |                              |  |
| TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK |   |  |                            |                              |                              |                              |  |
| S/Bl                            | Açıklama  | Malik / Lehdar                         | Tarih - Yevmiye            | Terkin Sebabi - Tarih - Yev. |                              |                              |  |
| Beyan                           | YÖNETİM PLANI: 12/07/2000                                     |  | -                          | --                           |                              |                              |  |
| Beyan                           | EK YÖNETİM PLANI: 28/03/2001 YEV. 2465                        |  | 28/03/2001 - 2465          | --                           |                              |                              |  |
| EKLENTE BİLGİLERİ               |   |  |                            |                              |                              |                              |  |
| Sistem No                       | Tip   | Tamam                                  | Tarih / Yevmiye            |                              |                              |                              |  |
| 2087472                         | Depo  | 5 BODRUMDA 516 NOLU DEPO               | -                          |                              |                              |                              |  |
| MÜLKİYET BİLGİLERİ              |   |  |                            |                              |                              |                              |  |
| Sistem No                       | Malik   | Ehliyeti No                            | Hisse Pay/Payda            | Metrekare                    | Edinme Sebabi - Tarih - Yev. | Terkin Sebabi - Tarih - Yev. |  |
| 56681901                        | YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.           | TAM                                    |                            |                              | Satın - 06/07/2001 - 6182-   | --                           |  |
| S/Bl                            | Açıklama  | Malik / Lehdar                         | Tarih - Yevmiye            | Terkin Sebabi - Tarih - Yev. |                              |                              |  |
| Şerh                            | BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞ AŞ LEHNE KİRA ŞERHİ: 10/09/1999 Y: 5454 | BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) | 26/09/1998 - 4568          | --                           |                              |                              |  |

Raporlayanın: 433342  
Hesap SAHİBİ  
Kayıt No: 25/10/2013

Rapor Tarihi / Saati: 25.10.2013 11:31

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI        |   |  |                            |                              |                              |                              |  |
|---------------------------------|---|--|----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--|
| Zemin Tipi                      | : Kat Mülkiyeti   | Ada/Parsel                             | : 1905/4B                  |                              |                              |                              |  |
| Zemin No                        | : 2491/044  | Yüzölçümü                              | : 4.204,50 m2              |                              |                              |                              |  |
| İl / İlçe                       | : İSTANBUL/ŞİŞLİ  | Ana Tap. Nitelik                       | : KARGIRI APARTMAN         |                              |                              |                              |  |
| Kurum Adı                       | : Şişli TM  | Blok/Kat/Giriş -B.B.No                 | : / / / - (Bag.Böl.No: 30) |                              |                              |                              |  |
| Mahalle / Köy Adı               | : MEŞRUTİYET Mah.   | Arsa Pay/Payda                         | : 612/26980                |                              |                              |                              |  |
| Mevki                           | :   | Bag.Böl. Nitelik                       | : MİSKEN                   |                              |                              |                              |  |
| ÇH / Sayfa No                   | : 97 / 9476   |  |                            |                              |                              |                              |  |
| Kayıt Durum                     | : Akif  |  |                            |                              |                              |                              |  |
| TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK |   |  |                            |                              |                              |                              |  |
| S/Bl                            | Açıklama  | Malik / Lehdar                         | Tarih - Yevmiye            | Terkin Sebabi - Tarih - Yev. |                              |                              |  |
| Beyan                           | YÖNETİM PLANI: 12/07/2000                                     |  | -                          | --                           |                              |                              |  |
| Beyan                           | EK YÖNETİM PLANI: 28/03/2001 YEV. 2465                        |  | 28/03/2001 - 2465          | --                           |                              |                              |  |
| EKLENTE BİLGİLERİ               |   |  |                            |                              |                              |                              |  |
| Sistem No                       | Tip   | Tamam                                  | Tarih / Yevmiye            |                              |                              |                              |  |
| 2087460                         | Depo  | 4 BODRUMDA 437 NOLU DEPO               | -                          |                              |                              |                              |  |
| MÜLKİYET BİLGİLERİ              |   |  |                            |                              |                              |                              |  |
| Sistem No                       | Malik   | Ehliyeti No                            | Hisse Pay/Payda            | Metrekare                    | Edinme Sebabi - Tarih - Yev. | Terkin Sebabi - Tarih - Yev. |  |
| 56681890                        | YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.           | TAM                                    |                            |                              | Satın - 06/07/2001 - 6182-   | --                           |  |
| S/Bl                            | Açıklama  | Malik / Lehdar                         | Tarih - Yevmiye            | Terkin Sebabi - Tarih - Yev. |                              |                              |  |
| Şerh                            | BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞ AŞ LEHNE KİRA ŞERHİ: 10/09/1999 Y: 5454 | BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) | 10/09/1999 - 5454          | --                           |                              |                              |  |

Raporlayanın: 433342  
Hesap SAHİBİ  
Kayıt No: 25/10/2013

Rapor Tarihi / Saati: 25.10.2013 11:30

## 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.

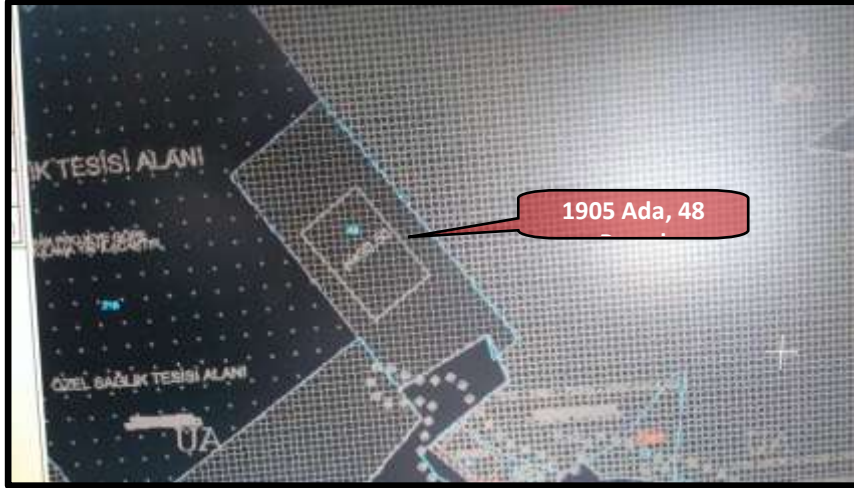
Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 25.10.2013 tarihinde yapılan incelemelerde edinilen bilgilere göre;

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## ✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu taşınmaz değerleme tarihi itibari ile 24.06.2006 onay tarihli, 1/1000 ölçekli “Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmakta olup lejandı “Ticaret+Konut”tur. Söz konusu imar planına göre taşınmazın yapılaşma koşulları;

- ✓ Hmax: 30,50 m.
- ✓ Yapılaşma Nizamı: Blok Nizam’dır.



## ✓ Ruhsat ve İzinler:

- Değerleme konusu taşınmaza ait, 26.01.1998 tarih, 96 no’lu, toplam 30.088 m<sup>2</sup> alan için hazırlanmış “**Mimari Projesi**” bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait, 27.01.1998 tarih, 1/11 no’lu, toplam 30.088 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş “**Yapı Ruhsatı**” bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait, 24.07.1998 tarih, 98/4583 no’lu, toplam 30.088 m<sup>2</sup> alan için hazırlanmış “**Tadilat Projesi**” bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait, 16.02.2001 tarih, 76086 no’lu, toplam 14.747 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş “**Yapı Kullanma İzin Belgesi**” bulunmaktadır.

## Yapı Ruhsatı – Yapı Kullanma İzin Belgesi Özet Tablo

| Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No              | Veriliş Nedeni | Alanı (m <sup>2</sup> ) |
|--|----------------|-------------------------|
| 26.01.1998 tarih, 96 no’lu Mimari Proje                  | -              | 30.088                  |
| 27.01.1998 tarih, 1/11 no’lu Yapı Ruhsatı                | Yeni Yapı      | 30.088                  |
| 24.07.1998 tarih, 98/4583 no’lu Tadilat Projesi          | Yeni Yapı      | 30.088                  |
| 16.02.2001 tarih, 76086 no’lu Yapı Kullanma İzin Belgesi | İskan          | 14.747-                 |

## ✓ Yapı Denetim:

- Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi değildir.

### 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

- 1905 ada, 48 parsel, 30 no’lu bağımsız bölüm üzerinde, 2.11.2011 tarih ve 2011/516 esas sayılı kararı ile Ankara 7. Tüketici Mahkemesi tarafından 18.11.2011 tarih ve 18569 yevmiye numarası

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

ile konulan ihtiyati tedbir kararının kaldırıldığı tespit edilmiştir. (20.01.2012 tarih, 1130 yevmiye no.)

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

Değerleme konusu 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu bina kat mülkiyetine geçmiş olup, yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. İlgili mevzuat uyarınca GYO portföyüne alınmalarında her hangi bir engel bulunmamaktadır.

## **4.5 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:** Meşrutiyet Mahallesi, 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak, Elit Residence, 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümler, Şişli/İSTANBUL

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 1905 ada, 48 parselde konumlu Elit Rezidans projesinin 11. normal katında yer alan 30 no'lu ve 17. normal katında yer alan 42 no'lu bağımsız bölümlerdir.

Söz konusu taşınmazlara ulaşım için; Halaskargazi Caddesi üzerinde Osmanbey – Mecidiyeköy istikametinde devam edilirken Fransız Hastanesi'nin yanında konumlu 19 Mayıs Caddesi'ne sapılır. Yaklaşık 400 m. sonra İsmet Öztürk sokağına katılım sağlanır. Değerleme konusu taşınmazlar İsmet Öztürk Sokak üzerinde yer alan Elit Residence'da konumlu, 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerdir.

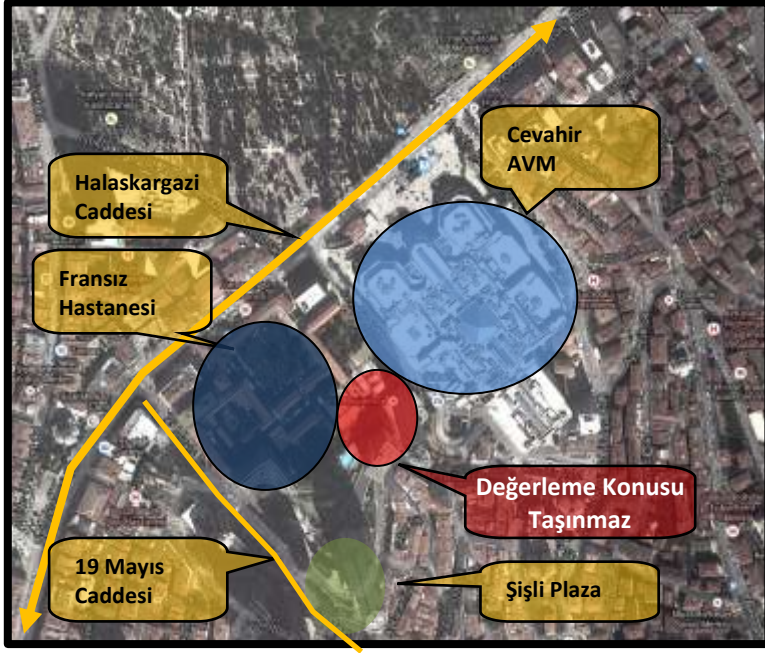
Söz konusu proje alanının konumlandığı Şişli bölgesi uzun yıllardır İstanbul'un en önemli yerleşim yerlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır. Bu durumdan dolayı ticari potansiyeli ve gerek yaya gerek araç trafiğinin çok yoğun olduğu bir lokasyondur. Bölge özellikle son yıllardaki metrobüs, metro, otobüs gibi ulaşım ağlarının yoğunlaşması ile İstanbul'un önemli bir transfer noktası konumuna gelmiştir. Metrobüs ve Şişhane – Hacıosman metro hattına erişim için kullanılan bölge günlük yaya trafiğini oldukça artırmaktadır. Ayrıca Mecidiyeköy'e yakın konumlu olan Bomonti bölgesinde son yıllarda gerçekleşen rezidans ve ofis projeleri bölgenin çekim gücünü arttırmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Cevahir AVM, Fransız Hastanesi, Şişli Plaza, Torun Center, Astoria, Maya Akar Center, Zorlu Center ve Şişli Belediyesi gibi bilinirliği yüksek yerler yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu bina TEM Otoyolu – Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yakın konumlu olup, E-5 Karayolu – Boğaziçi Köprüsü'ne kolay ulaşım mesafesindedir. Taşınmaza; metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.





# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar:

| Yer                | Mesafe (km) |
|--------------------|-------------|
| 1. Çevreyolu       | ~2,5        |
| Levent             | ~3,5        |
| Beşiktaş Merkez    | ~4,4        |
| Boğaziçi Köprüsü   | ~4,4        |
| 2. Çevreyolu       | ~5,5        |
| FSM Köprüsü        | ~8,0        |
| Atatürk Havalimanı | ~20,5       |

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi'nde konumlu Elit Residence projesinin 11. katındaki 30 no'lu ve 17. katındaki 42 no'lu bağımsız bölümlerdir.

Onaylı mimari projesine göre bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 4.204,50 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmış, toplam kapalı alanı yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesine göre 30.063 m<sup>2</sup> olan çelik konstrüksiyon bina. Onaylı mimari projesine göre, söz konusu ana taşınmaz; 5 bodrum kat + zemin kat + 30 normal kat + çatı katı + 2 tesisat katı ve 62 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bodrum katlar, otopark alanı ve her bir bağımsız bölüme ait depo alanı olarak ayrılmıştır.

Elit Residence projesi kapsamında ortak sosyal tesis alanı, açık ve kapalı yüzme havuzları, tenis kortu ve spor ve sağlık kulübü bulunmaktadır. Taşınmazın peyzaj düzenlemesi yapılmış olup, dinlenme terasları ve çocuk oyun parkı bulunmaktadır.

Ana taşınmaza ait onaylı mimari projeye ve mevcut duruma göre normal 1. ve 8. normal katlar arasında her katta 3 adet bağımsız bölüm, 9. ve 23. katlar arasında her katta 2 adet bağımsız bölüm yer alacak şekilde planlanmıştır. Bağımsız bölüm numaraları bina girişini karşıya aldığımızda saat yönüne göre konumlanmaktadır.

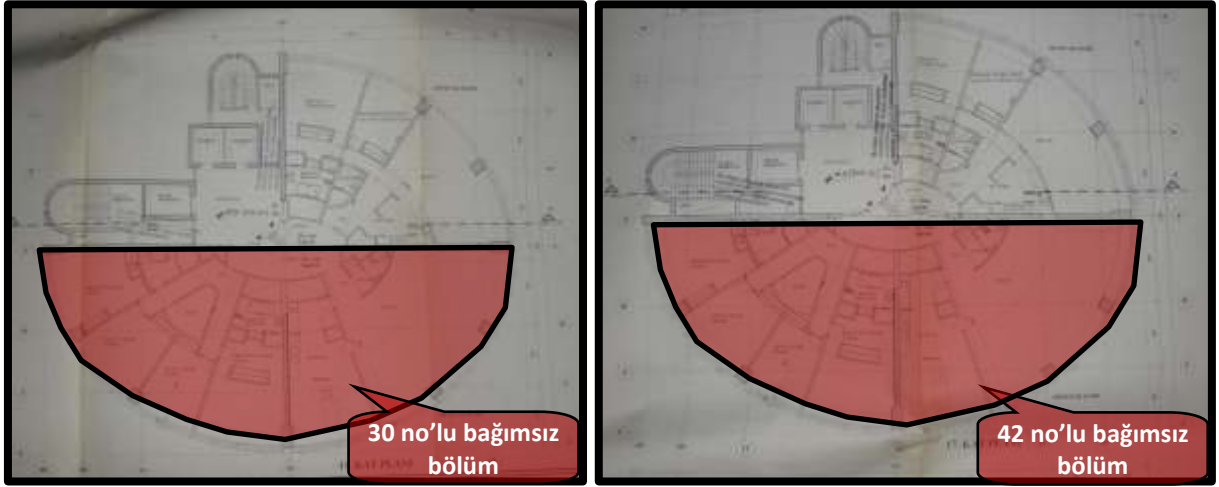
Değerleme konusu taşınmazlar, ana taşınmazın 11. normal katında konumlu 30 no'lu ve 17. normal katında konumlu 42 no'lu bağımsız bölümlerdir. Onaylı mimari projesine göre; 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin brüt alanı 340 m<sup>2</sup>'dir. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında mesken olarak projelendirilmiş olmasında karşın mevcutta ofis olarak kullanılmaktadır. Söz

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

konusu taşınmazlar onaylı mimari projesine göre 4+1 konut olarak projelendirilmiştir. 30 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesiyle uyumlu iken 42 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesinden farklı olarak, mutfak kullanımının bir kısmı ofis kullanımına dahil edilerek çalışma alanı genişletilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya İsmet Öztürk Sokak'tan giriş sağlanmaktadır. Binanın Halaskargazi Caddesi'nden görünürlüğü olup, ticari potansiyeli ve reklam kabiliyeti yüksektir. Değerlemeye konu bağımsız bölümler güneydoğu cephelidir, geniş deniz ve şehir manzarasına sahiptirler.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge ofis kullanımının yoğunlaştığı bir bölge olup, İstanbul MİA bölgesinin en önemli merkezlerindedir. Ulaşılabilirliği oldukça yüksek olan taşınmazlar, Boğaziçi Köprüsü'ne, metroya, Mecidiyeköy metrobüs durağına yakındır.



## 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

### Ana Gayrimenkulün genel özellikleri :

|  |   |  |
|--|---|--|
| İnşaat Tarzı   | : | Çelik Konstrüksiyon  |
| Çatı Sistemi   | : | Betonarme taşıyıcı sistem  |
| İnşaat Nizamı  | : | Blok   |
| Ekspertiz Konusu Bağımsız Bölümlerin Toplam Brüt Alanı | : | 30 no'lu bağımsız bölüm: 340 m <sup>2</sup><br>42 no'lu bağımsız bölüm: 340 m <sup>2</sup> |
| Elektrik   | : | Şebeke   |
| Su   | : | Şebeke   |
| Kanalizasyon   | : | Şebeke   |
| Jeneratör  | : | Mevcut değil   |
| Otopark  | : | Mevcut   |
| Havalandırma   | : | Mevcut   |
| Asansör  | : | 3 adet   |
| Yangın Tesisatı  | : | Mevcut   |

## 5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

| Bağımsız Bölüm No. | Kullanım Amacı | Zemin   | Tavan      | Doğrama            | Aydınlatma         |
|--------------------|----------------|---|------------|--------------------|--------------------|
| 30 ve 42           | Ofis           | Ahşap, ıslak zeminler mermer ve karo seramik. | Asma tavan | Alüminyum doğrama. | Dekoratif armatür. |

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Onaylı mimari projesine göre, söz konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı ana taşınmaz; 5 bodrum kat + zemin kat + 30 normal kat + çatı katı + 2 tesisat katı ve 62 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Onaylı mimari projeye göre, taşınmazların yer aldığı binanın bodrum katları, otopark alanı ve her bir bağımsız bölüme ait depo alanı olarak ayrılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar, ana taşınmazın 11. normal katında konumlu 30 no'lu ve 17. Normal katında konumlu 42 no'lu bağımsız bölümlerdir.
- Değerleme konusu taşınmazların her ikisi de güneydoğu cephelidir, geniş deniz ve şehir manzarasına sahiptirler.
- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve bu sayede reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaza araç giriş çıkışı güvenlik kontrolünde sağlanmaktadır.
- Taşınmazlar topografik olarak eğimli bir parsel üzerinde konumlanmıştır.
- Elit Residence bünyesinde; sosyal tesis, spor salonu, açık ve kapalı yüzme havuzu ve tenis kortu bulunmaktadır. Taşınmazın peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Cevahir AVM, Fransız Hastanesi, Şişli Plaza, Torun Center, Astoria, Maya Akar Center, Zorlu Center ve Şişli Belediyesi gibi bilinirliği yüksek yerler yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmazlar, Büyükdere Caddesi'ne yakın konumlu olup, Mecidiyeköy, Levent ve Beşiktaş gibi merkezlere kolay ulaşım mesafesindedir.
- Taşınmazlar, bulunduğu bölge itibarıyla İstanbul'un en önemli ticari akslarından birinde konumlandırılmıştır.
- Taşınmazlara; metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.

**BÖLÜM 6**

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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 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 kullanımudur. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

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

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek 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 mevcut durumuna ve tapu vasfına uygun olarak, **“Konut+Ticaret”** amaçlı kullanımudur.

***BÖLÜM 7***

***TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER***

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 7

### TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

#### 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

| GÜÇLÜ YANLAR   | ZAYIF YANLAR   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve bu sayede reklam kabiliyeti yüksektir.</li><li>✓ Taşınmazlara; metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.</li><li>✓ Söz konusu taşınmaz, Büyükdere Caddesi'ne yakın konumlu olup, Mecidiyeköy, Levent ve Beşiktaş gibi merkezlere kolay ulaşım mesafesindedir.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>× Taşınmazlar, tapudaki vasfından farklı olarak, ofis kullanımına sahiptir.</li></ul>  |
| FIRSATLAR  | TEHDİTLER  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Taşınmazların bulunduğu bölgede mevcut projeler olmakla birlikte, gayrimenkul yatırımları tarafından ilgi görmeye devam etmektedir.</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>× Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.</li></ul> |

#### 7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkul değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

##### 7.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

##### Satılık Emsaller;

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Elit Rezidans'ta konumlu, 4. katta bulunan, 170 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 2+1 rezidansın 650.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (3.823 USD/m<sup>2</sup>, 7.647 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Elit Rezidans'ta konumlu, 6. katta bulunan, 172 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 2+1 rezidansın 800.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (4.651 USD/m<sup>2</sup>, 9.302 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Elit Rezidans'ta konumlu, 20. katta bulunan, 340 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 3+1 rezidansın 1.850.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (5.441 USD/m<sup>2</sup>, 10.882 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Elit Rezidans'ta konumlu, 171 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 2+1 rezidansın 950.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (5.555 USD/m<sup>2</sup>, 11.111 TL/m<sup>2</sup>)
- Şişli Plaza'da konumlu, 15. katta bulunan, 176 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 2+1 rezidansın 800.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (4.545 USD/m<sup>2</sup>, 9.090 TL/m<sup>2</sup>)
- Şişli Plaza'da konumlu, 9. katta bulunan, 152 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 2+1 rezidansın 830.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (4.461 USD/m<sup>2</sup>, 10.921 TL/m<sup>2</sup>)

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Şişli Plaza'da konumlu, 11. katta bulunan, 152 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 2+1 rezidansın 800.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (5.592 USD/m<sup>2</sup>, 11.184 TL/m<sup>2</sup>)
- Polat Tower'da konumlu, 26. katta bulunan, 162 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 2+1 rezidansın 890.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (5.494 USD/m<sup>2</sup>, 10.987 TL/m<sup>2</sup>)
- Polat Tower'da konumlu, 9. katta bulunan, 71 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 1+1 rezidansın 550.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (3.873 USD/m<sup>2</sup>, 7.746 TL/m<sup>2</sup>)
- Astoria Rezidans'ta konumlu, konut+ticaret imarlı, 14. katta bulunan, 129 m<sup>2</sup> 2+1 rezidansın 745.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (5.775 USD/m<sup>2</sup>, 11.550 TL/m<sup>2</sup>)
- Astoria Rezidans'ta konumlu, konut+ticaret imarlı, 13. katta bulunan, 184 m<sup>2</sup> 3+1 rezidansın 1.200.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. ( 6.521 USD/m<sup>2</sup>, 13.043 TL/m<sup>2</sup>)
- Astoria Rezidans'ta konumlu, konut+ticaret imarlı, 19. katta bulunan, 217 m<sup>2</sup> 2+1 rezidansın 1.850.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (8.525 USD/m<sup>2</sup>, 17.050 TL/m<sup>2</sup>)
- Bölge emlakçılarıyla yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde; değerlendirme konusu taşınmaza benzer özelliklere sahip rezidans dairelerinin birim satış fiyatlarının 3.800 – 4.300 USD/m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

| Emsal No. | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Kullanımı | Fiyat (USD/m <sup>2</sup> ) | Açıklama  |
|-----------|-------------------------|-----------|-----------------------------|---|
| 1         | 170                     | Konut     | 3.823                       | Elit Rezidans, 4. katta konumlu, 2+1 daire.     |
| 2         | 172                     | Konut     | 4.651                       | Elit Rezidans, 6. katta konumlu, 2+1 daire.     |
| 3         | 340                     | Konut     | 5.441                       | Elit Rezidans, 20. katta konumlu, 3+1 daire.    |
| 4         | 171                     | Konut     | 5.555                       | Elit Rezidans'ta konumlu, 2+1 daire.            |
| 5         | 176                     | Konut     | 4.545                       | Şişli Plaza, 9. katta konumlu, 2+1 daire.       |
| 6         | 152                     | Konut     | 4.461                       | Şişli Plaza, 4. katta konumlu, 2+1 daire.       |
| 7         | 152                     | Konut     | 5.592                       | Şişli Plaza, 11. katta konumlu, 2+1 daire.      |
| 8         | 162                     | Konut     | 5.494                       | Polat Tower, 26. katta konumlu, 2+1 daire.      |
| 9         | 71                      | Konut     | 3.873                       | Polat Tower, 9. katta konumlu, 1+1 daire.       |
| 10        | 129                     | Konut     | 5.775                       | Astoria Rezidans, 14. katta konumlu, 2+1 daire. |
| 11        | 184                     | Konut     | 6.521                       | Astoria Rezidans, 13. katta konumlu, 3+1 daire. |
| 12        | 217                     | Konut     | 8.525                       | Astoria Rezidans, 19. katta konumlu, 2+1 daire. |
| 13        | -                       | -         | 3.800 – 4.300               | Görüş.  |

## Kiralık Emsalleri;

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Elit Rezidans'ta konumlu, 19. katta bulunan, 340 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 3+1 rezidansın aylık 5.000 USD bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (14,71 USD/m<sup>2</sup>/ay, 29,42 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Elit Rezidans'ta konumlu, 21. katta bulunan, 350 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 3+1 rezidansın aylık 5.000 USD bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (14,25 USD/m<sup>2</sup>/ay, 28,50 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Elit Rezidans'ta konumlu, 8. katta bulunan, 170 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 2+1 rezidansın aylık 3.000 USD bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (17,65 USD/m<sup>2</sup>/ay, 35,30 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Polat Tower'da konumlu, 1. katta bulunan, 71 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 1+1 rezidansın 1.950 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (13,73 USD/m<sup>2</sup>/ay, 27,46 TL/m<sup>2</sup>/ay)



# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Polat Tower’da konumlu, 8. katta bulunan, 71 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 1+1 rezidansın 2.200 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (15,49 USD/m<sup>2</sup>/ay, 30,98 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Polat Tower’da konumlu, 14. katta bulunan, 81 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 1+1 rezidansın 2.750 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (16,97 USD/m<sup>2</sup>/ay, 33,94 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Astoria’da konumlu, 70 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip ofis alanının aylık 2.000 USD bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (28,57 USD/m<sup>2</sup>/ay, 57,14 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Astoria’da konumlu, 129 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip ofis alanının aylık 2.900 USD bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (22,48 USD/m<sup>2</sup>/ay, 44,96 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Astoria’da konumlu, 111 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip ofis alanının aylık 2.700 USD bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (24,32 USD/m<sup>2</sup>/ay; 48,64 TL/m<sup>2</sup>)
- Astoria’da konumlu, 173 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip ofis alanının aylık 4.250 USD bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (24,56 USD/m<sup>2</sup>; 49,13 TL/m<sup>2</sup>)
- Astoria’da, üst katlarda, yan cephede konumlu olduğu belirtilen, 129 m<sup>2</sup> alanlı ofisin 2.800.- USD/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (21,70 USD/m<sup>2</sup>/ay , 42,97 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Astoria’da, orta katlarda, ön cephede konumlu olduğu belirtilen, 129 m<sup>2</sup> alanlı ofisin 3.000.- USD/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (23,25 USD/m<sup>2</sup>/ay ,46,04 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Astoria’da, üst katlarda, ön cephede konumlu olduğu belirtilen, 220 m<sup>2</sup> alanlı ofisin 7.000.- USD/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (31,81 USD/m<sup>2</sup>/ay , 63,00 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Astoria’da, 12. katta, ön cephede konumlu olduğu belirtilen, 150 m<sup>2</sup> alanlı ofisin 4.000.- USD/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (26,66 USD/m<sup>2</sup>/ay 52,79 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Maya Akar Center’da konumlu 272 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip ofis alanının aylık 10.000 USD bedel ile kiralanmış olduğu bilgisi edinilmiştir. (36,76 USD/m<sup>2</sup>/ay, 73,52 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Maya Akar Center’da konumlu 272 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip ofis alanının aylık 9.000 USD bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (33,09 USD/m<sup>2</sup>/ay, 66,17 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Maya Akar Center’da konumlu 272 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip ofis alanının aylık 11.330 USD bedel ile kiralanmış olduğu bilgisi edinilmiştir. (41,54 USD/m<sup>2</sup>/ay, 83,08,98 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Bölge emlakçılarıyla yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde; değerlendirme konusu taşınmaza benzer özelliklere sahip rezidans dairelerinin aylık birim kira fiyatının 14 – 16 USD/m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

| Emsal No. | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Kullanımı | Fiyat (USD/m <sup>2</sup> /ay) | Açıklama  |
|-----------|-------------------------|-----------|--------------------------------|---|
| 1         | 340                     | Konut     | 14,71                          | Elit Rezidans, 19. katta konumlu, 3+1 daire.        |
| 2         | 350                     | Konut     | 14,25                          | Elit Rezidans, 21. katta konumlu, 3+1 daire.        |
| 3         | 170                     | Konut     | 17,65                          | Elit Rezidans, 8. katta konumlu, 2+1 daire.         |
| 4         | 71                      | Konut     | 13,73                          | Polat Tower, 1. katta konumlu, 1+1 daire.           |
| 5         | 71                      | Konut     | 15,49                          | Polat Tower, 8. katta konumlu, 1+1 daire.           |
| 6         | 81                      | Konut     | 16,97                          | Polat Tower, 14. katta konumlu, 1+1 daire.          |
| 7         | 70                      | Ofis      | 28,57                          | Astoria Rezidans’ta konumlu ofis.                   |
| 8         | 129                     | Ofis      | 22,48                          | Astoria Rezidans’ta konumlu ofis.                   |
| 9         | 111                     | Ofis      | 24,32                          | Astoria Rezidans’ta konumlu ofis.                   |
| 10        | 173                     | Ofis      | 24,56                          | Astoria Rezidans’ta konumlu ofis.                   |
| 11        | 129                     | Ofis      | 21,70                          | Astoria’da, üst katlarda, yan cephede konumlu ofis. |
| 12        | 129                     | Ofis      | 23,25                          | Astoria’da, orta katlarda, ön cephede konumlu ofis. |

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

|    |     |      |         |  |
|----|-----|------|---------|--|
| 13 | 220 | Ofis | 31,81   | Astoria'da, üst katlarda, ön cephede konumlu ofis.       |
| 14 | 150 | Ofis | 26,66   | Astoria'da, 12. katta, ön cephede konumlu, kiralık ofis. |
| 15 | 272 | Ofis | 36,76   | Maya Akar Center'da konumlu ofis.                        |
| 16 | 272 | Ofis | 33,09   | Maya Akar Center'da konumlu ofis.                        |
| 17 | 272 | Ofis | 41,54   | Maya Akar Center'da konumlu ofis.                        |
| 18 | -   | -    | 14 - 16 | Görüş  |

*\*Bölgede konu taşınmazların kira çarpanları irdelendiğinde ortalama 25 yıl verisine ulaşılmıştır.*

## ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri

Değerleme konusu taşınmazların konumu, İstanbul'un en önemli iş merkezlerinden birinde konumlu olması, ulaşım koşulları, altyapı probleminin olmaması, imar durumu, yapının natamam durumda olması, yakın çevresinde yer alan ofis projelerinde satış ve kira bedelleri, tek bağımsız bölüm tapusu olması, birlikte kullanım özellikleri, ayrı ayrı satış ve kiralama kabiliyetleri gibi etkenler göz önüne alındığında; söz konusu taşınmazların değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

*\*Bağımsız bölümler arasındaki şerefiye farkı kat farklılığından kaynaklanmakta olup, bunun dışında bir şerefiye farkı yoktur.*

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.                 | ALAN (m <sup>2</sup> ) | BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> ) | BİRİM FİYAT (USD/m <sup>2</sup> ) | TOPLAM DEĞER (USD) |
|------------------------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| 30                                 | 340                    | 7.800                            | 3.900                             | 1.326.000          |
| 42                                 | 340                    | 8.200                            | 4.100                             | 1.394.000          |
| <b>TOPLAM DEĞER</b>                |                        |                                  |                                   | <b>2.720.000</b>   |
| <b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (USD)</b> |                        |                                  |                                   | <b>2.720.000</b>   |
| <b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)</b>  |                        |                                  |                                   | <b>5.560.000</b>   |

## 7.2.2 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 piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

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

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.           | ALAN (m <sup>2</sup> ) | BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> ) | BİRİM DEĞER (USD/m <sup>2</sup> ) | AYLIK KİRA (USD) | YILLIK KİRA (USD) | KAPİTALİZASYON ORANI (%) | SATIŞ DEĞERİ     |
|------------------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|--------------------------|------------------|
| 30                           | 340                    | 28,00                            | 14,0                              | 4.760,00         | 57.120            | 4,50%                    | 1.269.333        |
| 42                           | 340                    | 30,00                            | 15,0                              | 5.100,00         | 61.200            | 4,50%                    | 1.360.000        |
| <b>TOPLAM</b>                |                        |                                  |                                   |                  |                   |                          | <b>2.629.333</b> |
| <b>YAKLAŞIK TOPLAM (USD)</b> |                        |                                  |                                   |                  |                   |                          | <b>2.630.000</b> |
| <b>YAKLAŞIK TOPLAM (TL)</b>  |                        |                                  |                                   |                  |                   |                          | <b>5.380.000</b> |

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu yapıda yer alan taşınmazın değer tespiti için; taşınmazın bulunduğu bölgedeki emsallerinin yeterli sayıda olması ve güvenilir sonuçlara ulaşılmasını sağlayacak nitelikte olması sebebiyle emsal karşılaştırma yöntemi analizi daha uygun bulunmuştur. Takdir edilen değerler; taşınmazın hesaplanan brüt alanı kullanılarak tespit edilen toplam değerleridir.

Direkt kapitalizasyon yöntemine göre, değerlendirme konusu taşınmazların satış değeri için KDV hariç; 30 bağımsız bölüm no'lu taşınmaz için 1.269.333 USD, 42 bağımsız bölüm no'lu taşınmaz için 1.360.000 USD olmak üzere toplam **5.380.000.-TL (Beşmilyonüçyüzseksenbin.- Türk Lirası), 2.630.000.-USD (ikimilyonaltıyüzotuzbin.- Amerikan Doları)** olarak takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma analizi yöntemiyle, değerlendirme konusu taşınmazların satış değeri için KDV hariç; 30 no bağımsız bölüm no'lu taşınmaz için 1.326.000 USD, 42 bağımsız bölüm no'lu taşınmaz için 1.394.000 USD olmak üzere toplam **5.560.000.-TL (Beşmilyonbeşyüzaltmışbin.- Türk Lirası), 2.720.000.-USD (ikimilyonyediyüzyirmibin.- Amerikan Doları)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

***BÖLÜM 8***

***SONUÇ***

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 8

### SONUÇ

Gayrimenkulün 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, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

#### **05.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA SATIŞ DEĞERİ (KDV Hariç)**

**5.560.000.-TL**  
**(Beşmilyonbeşyüzaltmışbin.- TürkLirası)**

**2.720.000- USD**  
**(İkimilyonyediyüzirmibin.-AmerikanDoları)**

#### **05.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA SATIŞ DEĞERİ (KDV Dahil)**

**6.560.800.-TL**  
**(Altımilyonbeşyüzaltmışbinsekizyüz.-  
TürkLirası)**

**3.209.600- USD**  
**(Üçmilyonikiyüzdokuzbinaltıyüz.-  
AmerikanDoları)**

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- 1 USD= 2,0455.-TL, 1 EUR= 2,7790.-TL değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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

|  |  |
|--|--|
| <b>Özge AKLAR</b><br>Değerleme Uzmanı (401775) | <b>Hüsniye BOZTUŇ</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811) |
|--|--|

***BÖLÜM 9***

***EKLER***

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 9

### EKLER

#### Ek Listesi

|   |                |
|---|----------------|
| 1 | Tapu Örnekleri |
| 2 | Fotoğraflar    |
| 3 | Özgeçmişler    |