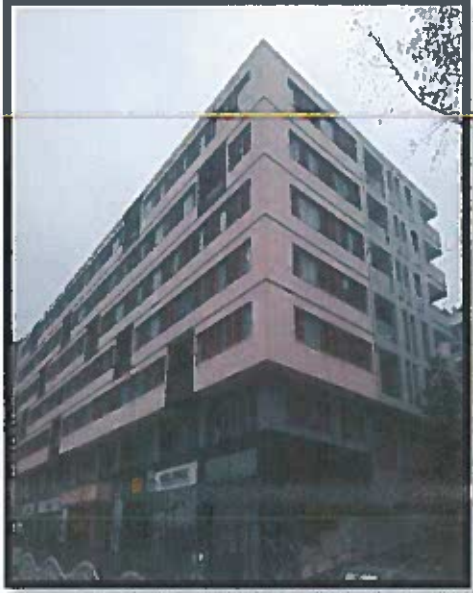


YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

R. No: 2015REV996

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

**EXTENSA BOMONTİ
APARTMAN'DA 9 ADET
BAĞIMSIZ BÖLÜM**

ŞİŞLİ / İSTANBUL

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Yapı Kredi Koray Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 30.12.2015 tarihinde hazırlanan ve 24.08.2016 tarihinde revize edilen 2015REV996 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



YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULLERİN AÇIK ADRESİ

Cumhuriyet Mahallesi, Gökkuşuğu Sokak, Extensa Bomonti Apartman, No:15, Şişli/İSTANBUL

GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI

Extensa Bomonti Apartman'da konumlu 9 adet bağımsız bölüm.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu, 2.799,27 m² yüzölçümüne sahip, "Betonarme Apartman" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, tümü "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki ve tümü "Mesken" vasıflı 17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75 ve 81 bağımsız bölüm no'lu bağımsız bölümler.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parsel 08.02.2007 onay tarihli 1/1.000 ölçekli "Şişli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı"nda ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Ticaret ve Ticaret+Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Hakkında Plan Değişikliği" planı kapsamında, "Merkezi İş Alanı - 1" lejandında kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- H: 6 kat (Hmax: 21.50 m'dir.)
- Yapı Nizamı: Blok Nizam'dır.

30.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

7.600.000.-TL
(Yedimilyonaltıyüzbin.- Türk Lirası)

2.610.000.-USD
(İkimilyonaltıyüzonbin.-Amerikan Doları)

30.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

7.676.000.-TL
(Yedimilyonaltıyüzyetmişaltıbin.
- Türk Lirası)

2.636.100.-USD
(İkimilyonaltıyüzotuzaltıbin.
-Amerikan Doları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- 29.12.2015 tarihindeki TCMB döviz alış kurları baz alınmıştır.
1 USD= 2,9084-TL, 1 Euro= 3,1921-TL kabul edilmiştir.
- 3- KDV oranı %1 kabul edilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Değerlemeye
Yardımcı Edin
Murat YILMAZ

Esra NEŞELİ
Değerleme Uzmanı (403459)

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı (402293)

RAPOR NO: 2015REV996

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

2

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9 Şirket Bilgileri	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	9
2.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi	9
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	9
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	10
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	10
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	12
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	12
2.3.2 Zorunlu Satış Değeri	12
BÖLÜM 3	14
GENEL VE ÖZEL VERİLER	14
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	14
3.1.1 Demografik Veriler	14
3.1.2 Ekonomik Veriler ⁽¹⁾	15
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi	16
3.2.1 İstanbul İli	16
3.2.2 Şişli İlçesi	17
BÖLÜM 4	20
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	20
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	20
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	20
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	25
4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	25
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	28
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	28
4.5 Hukuki Sorumluluk	28
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	29
BÖLÜM 5	31
GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	31
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	31
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	32
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	36
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	36
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	36
BÖLÜM 6	39
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	39
BÖLÜM 7	41

TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	41
7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	41
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	41
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Analizi.....	41
7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi	49
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	50
BÖLÜM 8	52
SONUÇ.....	52
BÖLÜM 9	54
EKLER.....	54

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

Bu rapor, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 25.11.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2015 tarihinde hazırlanmış ve 24.08.2016 tarihinde revize edilmiş olup, 2015REV996 rapor numarası ile tanzim edilmiştir

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme İstanbul ili, Şişli ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu, 2.799,27 m² yüzölçümüne sahip, "Betonarme Apartman" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, tümü "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki ve tümü "Mesken" vasıflı 17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75 ve 81 bağımsız bölüm no'lu bağımsız bölümlerin, 30.12.2015 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; gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Esra NEŞELİ ve sorumlu değerlendirme uzmanı Ozan Kolcuoğlu tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Murat YILMAZ yardım etmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 11.12.2015 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.12.2015 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin 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 26.11.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Yapı Kredi Koray Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 25.11.2015 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor -3
Rapor Tarihi	03.05.2010	Tarih:31.12.2010 Rev Tarihi: 18.02.2011	Tarih:23.12.2014
Rapor Numarası	2010A150	2010REV404	2014REV656
Raporu Hazırlayanlar	Uygar Zaim - Hüsnüye BOZTUNÇ	Hüsnüye Boztunç - Adem YOL	Ozan KOLCUOĞLU - Hüsnüye BOZTUNÇ
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	5.217.000 TL	5.478.000 TL	7.250.000 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.

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

BÖLÜM 2**DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI****2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

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

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

2.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

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

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

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

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

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

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

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz getiri oranı

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

Risksiz getiri oranı değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

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

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

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

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

Finansal Piyasa Özellikleri ²	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5

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

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

Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$R_f = \text{Risksiz getiri oranı}$$

$$E(R_m) \text{ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri}$$

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

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

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

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

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

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

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

2.3 Kullanılan Değer Tanımları**2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.3.2 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3**GENEL VE ÖZEL VERİLER**

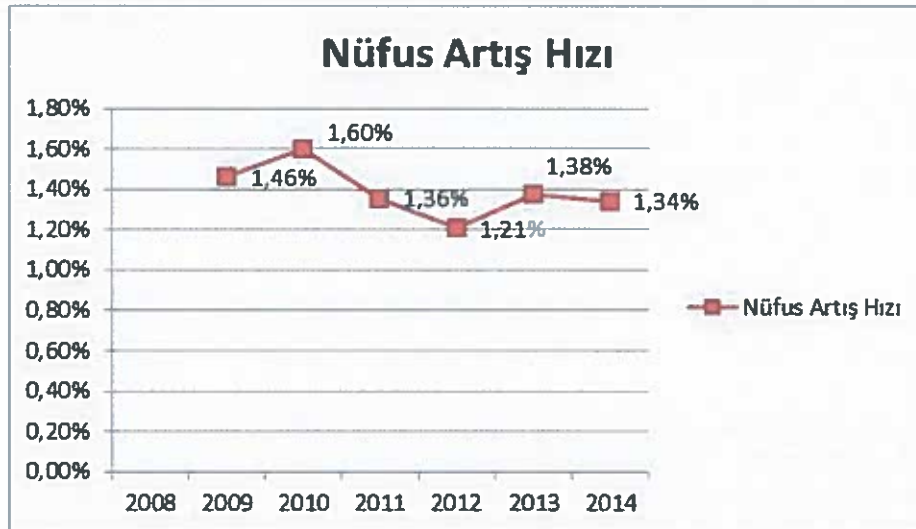
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına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

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler**3.1.1 Demografik Veriler**

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 77.695.904 kişidir. 2014 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.020.040 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (38.984.302 kişi) erkekler, % 49,8’ini (38.711.602 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Ekonomik Veriler⁽¹⁾

2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve 2008 yılında yaşanan krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber azalmaya başladığı gözlemlenmiştir. Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye'nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı içerisinde çıkartılan Kentsel Dönüşüm ve Mütakabiliyet yasası ile birlikte Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup piyasaya etkisi olumlu olmuştur. 2012 yılında yürürlüğe giren yasa öncesi konut satışlarının yüzde 2 ila 4'ü yabancılara yapılırken, bu oran 2013'te yüzde 10 seviyesine ulaşmıştır. TÜİK Konut Satış İstatistikleri incelendiğinde, 2014 yılı ilk 11 ayında ise yabancılara toplam 17.104 konut satılmış olup aynı dönemdeki toplam konut satışlarının yaklaşık %1,66'sı kadar bir oranda yabancılara konut satışının gerçekleştiği görülmektedir.

2013 yılı içerisinde Kentsel Dönüşüm yasası ile başta büyükşehirler olmak üzere tüm yerleşimlerde eski konutların yenilenmeye başladığı 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

⁽¹⁾ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2015REV996

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

İstanbul ilinin 39 tane ilçesi bulunmaktadır.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent 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, 2014 yılında Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin yaklaşık %32'ini oluşturduğu görülmektedir.

3.2.2 Şişli İlçesi



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

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

Eski yıllarda Beyoğlu ilçesine bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli yöresi, 1954'te ilçe statüsüne geçmiştir. 1970'lerde 100.000'i aşan nüfus, 2000 nüfus sayımında 270.674, 2008 nüfus sayımında 312.666 kişiye ulaşmış olup, 2014 Adrese Dayalı Nüfus Sayımı Sistemi'ne göre ilçenin nüfusu 272.380 kişidir. İlçe nüfusundaki bu azalmanın nedeni sınırlar içerisindeki bazı mahallelerin Sarıyer ilçesi sınırlarına dahil edilmiş olmasıdır.

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

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

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

BÖLÜM 4

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

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri**

İli	:	İstanbul		
İlçesi	:	Şişli		
Köyü	:	-		
Mahallesi	:	Cumhuriyet		
Sokağı	:	-		
Mevkii	:	-		
Pafta No	:	144		
Ada No	:	980		
Parsel No	:	9		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	:	Betonarme Apartman		
Ana Gayrimenkulün Yüzölçümü	:	2.799,27 m ²		
Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Malik-Hisse
1	17	11/1250	Mesken	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – (TAM)
2	34	11/1250	Mesken	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – (TAM)
2	35	9/1250	Mesken	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – (TAM)
2	39	9/1250	Mesken	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – (TAM)
2	42	12/1250	Mesken	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – (TAM)
3	56	9/1250	Mesken	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – (TAM)
4	69	9/1250	Mesken	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – (TAM)
4	75	9/1250	Mesken	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – (TAM)
4	81	12/1250	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 Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 01.12.2015 tarihinde alınan TAKBİS belgelerindeki bilgilere göre; değerleme konusu taşınmazların üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı :11.11.2010 (11.11.2010 tarih ve 13938 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (20.12.2011 tarih ve 20525 yevmiye no ile)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Malikiyeti	Ada/Parcel	: 9009
Zemin No	: 43351912	Yüzölçümü	: 2.799,27 m ²
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Asas Top. No/No	: BETHONARME APARTMAN
Kararın Adı	: Şahit TM	İstek/Kat/Çıkış - S.B.No	: / / / (Bağ. Bel. No: 17)
Statübeli / Köy Adı	: ÇIKARILMAYAN	Aras Pay/Faydası	: 1/1230
İstisna	:	Bağ. Bel. No/No	: MEKLEN
ÇİM / Sayfa No	: 40 / 5811		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B	Açıklama	Madda / Lehde	Tarih - Veriyici	Terkin Sebepi - Tarih - Yeri
Beyan	Yatırım Planı : 11/1/2010		11/11/2010 - 12020	--
Beyan	...K.M. no Çevreölçütü		20/12/2011 - 20223	--

MÜELİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mülki	Etkinliği No	Hisses Pay/Faydası	Mevzuatı	Edinme Sebepi - Tarih - Yeri	Terkin Sebepi - Tarih - Yeri
1	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM		Satış - 25/11/2010 - 14.024	--

* Tesisi edilen şerhler ve beyanlar saklı elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İ. K. ...
 Başm. ...
 Kayıt Uzmanı ...
 O. ...

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Malikiyeti	Ada/Parcel	: 9009
Zemin No	: 43351929	Yüzölçümü	: 2.799,27 m ²
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Asas Top. No/No	: BETHONARME APARTMAN
Kararın Adı	: Şahit TM	İstek/Kat/Çıkış - S.B.No	: / / / (Bağ. Bel. No: 14)
Statübeli / Köy Adı	: ÇIKARILMAYAN	Aras Pay/Faydası	: 1/1230
İstisna	:	Bağ. Bel. No/No	: MEKLEN
ÇİM / Sayfa No	: 68 / 5868		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B	Açıklama	Madda / Lehde	Tarih - Veriyici	Terkin Sebepi - Tarih - Yeri
Beyan	Yatırım Planı : 11/1/2010		11/11/2010 - 12020	--
Beyan	...K.M. no Çevreölçütü		20/12/2011 - 20223	--

MÜELİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mülki	Etkinliği No	Hisses Pay/Faydası	Mevzuatı	Edinme Sebepi - Tarih - Yeri	Terkin Sebepi - Tarih - Yeri
1	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM		Satış - 25/11/2010 - 14.024	--

* Tesisi edilen şerhler ve beyanlar saklı elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İ. K. ...
 Başm. ...
 Kayıt Uzmanı ...
 O. ...

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Kat Malikyeti	Ada/Parcel	: 9809		
Zemin No	: 4331530	Yüzölçümü	: 2.791,27 m ²		
İl / İlçe	: İSTANBUL/SİĞİRİ	Ana Tap. No/Şah.	: BİTÖNARME APARTMAN		
Kararın Adı	: Şahit TM	İstik/İstik/Şahit - B.B.No	: - / - / - (Şah. B.M.No: 33)		
İstik/İstik / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Fayda	: 9/1250		
Şevhâh	:	Bağ. Bil. No/Şah.	: MESCİD		
CB / Sayfa No	: 60 / 5349				
Kayıt Durumu	: Aktif				
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK					
S/Şif	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yürürlük	Terhi Sebebi - Tarih - Yür.	
Beyan	Yönetsim Planı : 11/1/2010		11/1/2010 - 13/1/10	--	
Beyan	...K.M. no Çevreleşme		20/12/2011 - 20/12/11	--	
MÜHÜRLEME BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Etiler/Şif No	İstik Pay/Fayda	Müdürlük	Etiler/Şif No - Tarih - Yür.
12/12/12	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAM			Sayı - 23/11/2016 - 14264

* Teslim edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlaştıran: AK4936
Beyan No: 11/1/2010
Kayıt No: 11/1/2010
11/1/2010

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Kat Malikyeti	Ada/Parcel	: 9809		
Zemin No	: 4331534	Yüzölçümü	: 2.799,27 m ²		
İl / İlçe	: İSTANBUL/SİĞİRİ	Ana Tap. No/Şah.	: BİTÖNARME APARTMAN		
Kararın Adı	: Şahit TM	İstik/İstik/Şahit - B.B.No	: - / - / - (Şah. B.M.No: 39)		
İstik/İstik / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Fayda	: 9/1250		
Şevhâh	:	Bağ. Bil. No/Şah.	: MESCİD		
CB / Sayfa No	: 60 / 5373				
Kayıt Durumu	: Aktif				
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK					
S/Şif	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yürürlük	Terhi Sebebi - Tarih - Yür.	
Beyan	Yönetsim Planı : 11/1/2010		11/1/2010 - 13/1/10	--	
Beyan	...K.M. no Çevreleşme		20/12/2011 - 20/12/11	--	
MÜHÜRLEME BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Etiler/Şif No	İstik Pay/Fayda	Müdürlük	Etiler/Şif No - Tarih - Yür.
12/12/12	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAM			Sayı - 23/11/2016 - 14264

* Teslim edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.


Raporlaştıran: AK4936
Beyan No: 11/1/2010
Kayıt No: 11/1/2010
11/1/2010

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİM Malikler için Detaylı - SBI var)			
Zemin Tipi	: Kat Malikliği	Ada/Parcel	: 9009
Zemin No	: 43301337	Yüzölçüm	: 1.799,37 m ²
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Arsa Tesc. No/İhtis	: BETONARME APARTMAN
Kararın Adı	: Şeh. TM	İhtis/Karar/Çevre-B.B.No	: -/2/- (Bdg.İht. No: 42)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 12/1250
Mevki	:	Bdg.İht. No/İhtis	: MİSKEN
ÇM / Sayfa No	: 66 / 5676		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/İ/M	Açıklama	Malik / Lehde	Tarih - Yevmiye	Terrah Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yatırım Planı	11/11/2010	11/11/2010 - 13936	-
Beyan	KM ve Çevreleşme		20/12/2011 - 20525	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Yatırım No	Malik	Edinim Tarihi	Yatırım Türü	Edinim Sebebi - Tarih - Yev.	Terrah Sebebi - Tarih - Yev.
121131137	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		Satış - 23/11/2010 - 14204-	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.




TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİM Malikler için Detaylı - SBI var)			
Zemin Tipi	: Kat Malikliği	Ada/Parcel	: 9009
Zemin No	: 4331551	Yüzölçüm	: 2.799,37 m ²
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Arsa Tesc. No/İhtis	: BETONARME APARTMAN
Kararın Adı	: Şeh. TM	İhtis/Karar/Çevre-B.B.No	: -/3/- (Bdg.İht. No: 56)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 1/1250
Mevki	:	Bdg.İht. No/İhtis	: MİSKEN
ÇM / Sayfa No	: 66 / 5890		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/İ/M	Açıklama	Malik / Lehde	Tarih - Yevmiye	Terrah Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yatırım Planı	11/11/2010	11/11/2010 - 13936	-
Beyan	KM ve Çevreleşme		20/12/2011 - 20525	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Yatırım No	Malik	Edinim Tarihi	Yatırım Türü	Edinim Sebebi - Tarih - Yev.	Terrah Sebebi - Tarih - Yev.
121131134	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		Satış - 23/11/2010 - 14204-	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Alınış Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Malikyeti	Ada/Parsel	: 9830
Zemin No	: 4331364	Yükümlü	: 2.799,27 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SİĞİRİ	Ana Yık. No/Adı	: BETHONARME APARTMAN
Kararın Adı	: Şişli TM	Blö./Kat/Giriş - B.S.No	: - / - / - (Bağ. Dbl No: 09)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 01250
Merkezi	: 68 / 5903	Bağ. Bil. No/Adı	: MEŞKİN
Çizim / Sayfa No	: 68 / 5903		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Sayfa	Terkin Sebebi - Tarih - Yer
Beyan	Yatırım Planı		11/11/2016 - 13934	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir		20/12/2011 - 20523	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elindeki No	İhtisaz Pay/Payda	Merkezi	Edinme Sebebi - Tarih - Yer	Terkin Sebebi - Tarih - Yer
121128136	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAKI		Satış - 25/11/2016 - 14304	-

* Tesis edilen perhiz ve beyanlar salt elektronik ortamda bulunmaktadır.

Raporlayan: 0334936
Barış KILIÇ
Kayıt No: 01.12.2016

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Alınış Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Malikyeti	Ada/Parsel	: 9830
Zemin No	: 4331570	Yükümlü	: 2.799,27 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SİĞİRİ	Ana Yık. No/Adı	: BETHONARME APARTMAN
Kararın Adı	: Şişli TM	Blö./Kat/Giriş - B.S.No	: - / - / - (Bağ. Dbl No: 75)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET MA.	Arsa Pay/Payda	: 01250
Merkezi	: 68 / 5903	Bağ. Bil. No/Adı	: MEŞKİN
Çizim / Sayfa No	: 68 / 5903		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Sayfa	Terkin Sebebi - Tarih - Yer
Beyan	Yatırım Planı		11/11/2016 - 13934	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir		20/12/2011 - 20523	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elindeki No	İhtisaz Pay/Payda	Merkezi	Edinme Sebebi - Tarih - Yer	Terkin Sebebi - Tarih - Yer
121128140	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAKI		Satış - 23/11/2016 - 14304	-

* Tesis edilen perhiz ve beyanlar salt elektronik ortamda bulunmaktadır.


Raporlayan: 0334936
Barış KILIÇ
Kayıt No: 01.12.2016

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - SBI var)			
Zemin Tipi	: Kat Malikliği	Ada/Parsel	: 9009
Zemin No	: 43151576	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2
B / İçe	: İSTANBUL ŞİŞLİ	Ada Top. No/İlk.	: BİTOMARME APARTMAN
Kararın Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 4 / - (Bağ.Böl. No 11)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Payı/Payda	: 1/21250
Mevki	: ...	Bağ. Böl. No/İlk.	: MESEKEM
ÇB / Sayfa No	: 68 / 9913		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
SBI	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terhihi Sırası - Tarih - Yvr
Beyan	Yönetime Geçiş	11/11/2010	11/11/2010 - 12938	-
Beyan	...KİM ne Çevreleşme		20/12/2011 - 20125	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Elbirliği No	İmar Payı/Payda	Metrekaşe	Edinme Sırası	Tarih - Yvr	Terhihi Sırası - Tarih - Yvr
171129141	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAK		İmar	25/11/2010 - 14304	-

* Tesin edilen parçalar ve beyanlar sağı elektronik ortamda hususmaktadır



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

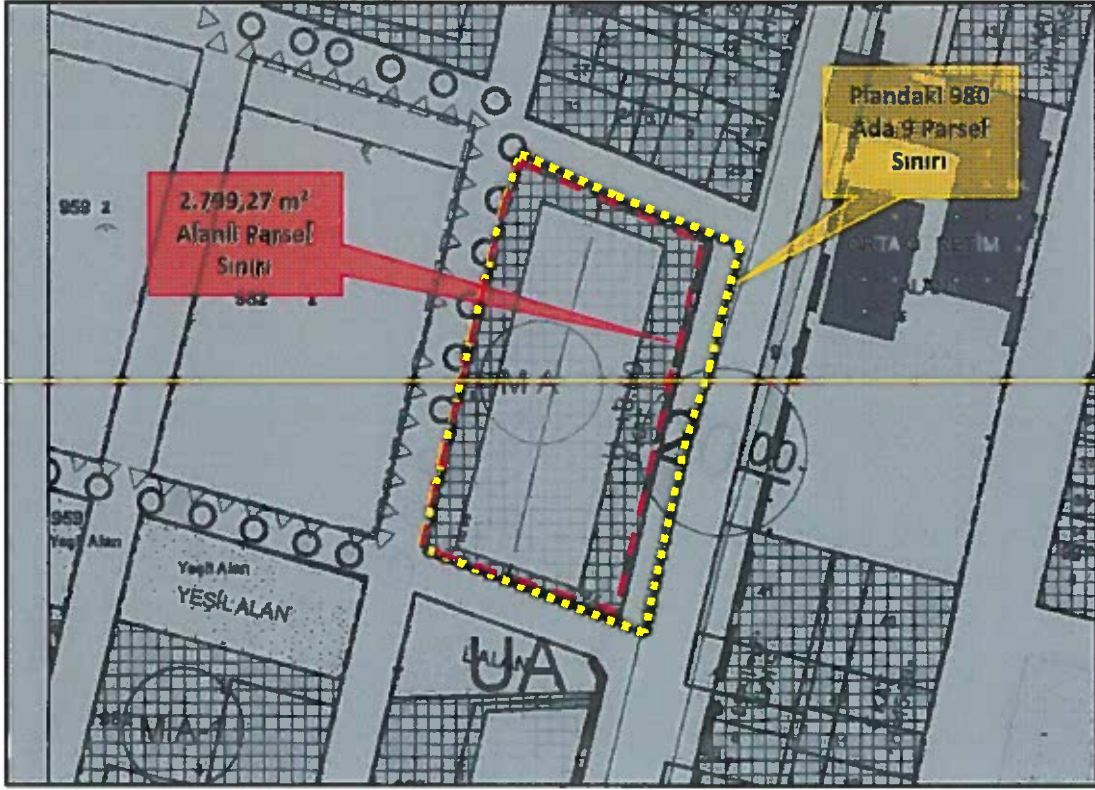
Değerleme konusu taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet durumlarında bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

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

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 11.12.2015 tarihinde yapılan incelemelerde edinilen bilgilere ve rapor ekinde sunulan 10.12.2015 tarihli onaylı imar yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parsel, 08.02.2007 onay tarihli 1/1.000 ölçekli "Şişli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı"nda ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Ticaret ve Ticaret+Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Hakkında Plan Değişikliği" planı kapsamında, "Merkezi İş Alanı - 1" lejandında kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- H: 6 kat (Hmax: 21.50 m'dir.)
- Yapı Nizamı: Blok Nizam'dır.



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait, belediye arşiv dosyasında, 2009 tarih ve 2009/8905 R/512199 no'lu 19.227,42 m² inşaat alanlı 4 bodrum+ zemin + 5 normal kat + çatı katı olmak üzere toplamda 11 katlı bina için hazırlanmış "Onaylı Mimari Projesi" ve 18.03.2010 tarih ve 2010/2269/R-1228474 no'lu 19.141,88 m² inşaat alanlı 4 bodrum+ zemin + 5 normal kat + çatı katı olmak üzere toplamda 11 katlı bina için hazırlanmış "Tadilat Projesi" bulunmaktadır.
- Söz konusu ana gayrimenkulün 15.09.2010 tarihli 19.141,88 m² inşaat alanlı 4 bodrum+ zemin + 5 normal kat + çatı katı olmak üzere toplamda 11 katlı bina için hazırlanmış kat irtifakına 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, yapı ruhsatlarına istinaden 18.12.2009 tarih ve 3-46 no'lu "İlk Yapı Ruhsatı" olduğu bilgisi edinilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait, 22.03.2010 tarih, 09/3-46 no'lu, 1.688,98 m² 9 adet dükkan, 9.154,06 m² 92 adet bağımsız bölüm, 8.298, 84 m² ortak alan olmak üzere toplam 19.141,88 m² alanlı inşaat için tadilat amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait, 18.08.2010 tarih, 09/3-46 no'lu, 1.688,98 m² 9 adet dükkan, 9.154,06 m² 92 adet bağımsız bölüm, 8.298, 84 m² ortak alan olmak üzere toplam 19.141,88 m² alanlı inşaat için isim değişikliği amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait, 03.08.2011 tarih, 09/3-46 no'lu, 1.688,98 m² 9 adet dükkan, 9.154,06 m² 92 adet bağımsız bölüm, 8.298, 84 m² ortak alan olmak üzere toplam 19.141,88 m² alanlı inşaat için isim değişikliği amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait, 08.12.2011 tarih, 11/10460 no'lu, 1.688,98 m² 9 adet dükkan, 9.154,06 m² 92 adet bağımsız bölüm, 8.298, 84 m² ortak alan olmak üzere toplam 19.141,88 m² alanlı inşaat için yeni yapı amaçlı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı ve İzinler Özeti Tablo

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi-Mimari Proje Tarih/No	Alanı	Açıklama
2009 tarih ve 2009/8905 R/512199 no'lu	19.227,42 m ²	Onaylı Mimari Projesi
18.03.2010 tarih ve 2010/2269/R-1228474 no'lu	19.141,88 m ²	Onaylı Tadilat Projesi
15.09.2010 tarihli ve 2010/2269/R-1228474 no'lu	19.141,88 m ²	Kat İrtifakına Esas Tadilat Projesi
18.12.2009 tarih ve 3-46 no'lu	-	İlk Yapı Ruhsatı
22.03.2010 tarih, 09/3-46 no'lu	19.141,88 m ²	Tadilat Amaçlı Yapı Ruhsatı
18.08.2010 tarih, 09/3-46 no'lu	19.141,88 m ²	İsim Değişikliği Amaçlı Yapı Ruhsatı
03.08.2011 tarih, 09/3-46 no'lu	19.141,88 m ²	İsim Değişikliği Amaçlı Yapı Ruhsatı
08.12.2011 tarih, 11/10460 no'lu	19.141,88 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, Kısıklı Mahallesi, Alemdağ Caddesi, Masaldan İş Merkezi, No:46 A Blok D:4 Kısım:2 Üsküdar / İstanbul adresinde faaliyet gösteren İstanbul Işık Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken şerhler hanesinde;

- İhtiyati Tedbir 18.07.2013 Y:14078 Ankara 6. Tüketici Mahkemesi'nin 26.04.2013 tarih 2013/148 Esas sayılı yazısı bulunmakta iken 06.11.2013 tarih ve 20304 yevmie no ile terkin edilmiştir.
- Haciz: 31.01.2014 Y:2067 İstanbul 29. İcra Md.'nin 30.01.2014 2010/5501 sy. B:2.132.203,53 TL iken 07.02.2014 tarih ve 2591 yevmie no ile terkin edilmiştir.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümler, tapu kayıtlarına göre "mesken" vasıflı olup, ilgili belediyesinde ve tapu sicil müdürlüğünde incelenen onaylı mimari projesine uygun 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.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Extensa Bomonti Apartman'ın mimari projesi Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir. Dosyası Şişli Belediyesi'nde incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının; Mimari proje (15.09.2010 tarihli), 18.12.2009 tarih ve 3-46 no'lu Yeni Yapı Ruhsatı, 22.03.2010 tarih, 09/3-46 sayılı Tadilat Ruhsatı, 18.08.2010 tarih, 09/3-46 no'lu İsim Değişikliği Ruhsatı, 03.08.2011 tarih, 09/3-46 no'lu İsim Değişikliği Ruhsatı ve 08.12.2011 tarih, 11/10460 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

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

Gayrimenkulün açık adresi: Cumhuriyet Mahallesi, Gökkuşluğu Sokak, Extensa Bomonti Apartman, No:15, Şişli/İSTANBUL

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için; Büyükdere Caddesi üzerinde Mecidiyeköy-Taksim istikametinde ilerlerken, Şişli Cami geçildikten sonra ilk sağa dönülerek Büyükdere Caddesi'ne paralel konumda olan Abide-i Hürriyet Caddesi'ne ulaşılır. Cadde üzerinde ~420 m. ilerlendikten sonra sağ kolda kalan Silahşör Caddesi'ne dönüş yapılır. Silahşör Caddesi boyunca ~350 m. ilerlendikten sonra sol kolda kalan Gökkuşluğu Sokak'a ulaşılır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Extensa Bomonti Apartman sokak boyunca ~100 m. ilerlendikten sonra sol tarafta yer alan 15 dış kapı numaralı yapıdır. Değerleme konusu 17 no'lu bağımsız bölüm Extensa Bomonti Apartman'ın 1. katında, 34, 35, 39, 42 no'lu bağımsız bölümler Extensa Bomonti Apartman'ın 2. katında, 56 no'lu bağımsız bölüm Extensa Bomonti Apartman'ın 3. katında, 69, 75 ve 81 no'lu bağımsız bölümler ise Extensa Bomonti Apartman'ın 4. katında yer almaktadır.

Bomonti bölgesi yakın zamana kadar İstanbul'un sanayi alanlarından biri iken, zamanla şehir dinamikleri ile gelişimi hızlanmış, İstanbul'un en merkezi noktalarından biri haline gelmiştir. Ünlü tekstil markalarının imalathane, ofis, depo ve fabrika satış mağazaları halen bölgede yer almaktadır. Bölgede yeni ofis binalarını da görmek mümkündür. Bölgenin hem şehir merkezindeki olanaklara yakın olması, hem de şehir karmaşasından izole edilmiş olması; Bomonti bölgesinin olumlu bir özelliğidir. Silahşör Caddesi üzerinde Mimar Sinan Üniversitesi'nin kampüsünün gelmiş olması, bölgede öğrenci nüfusuyla beraber canlılık oluşturmuştur. Taşınmazlar merkezi bir bölgede konumlu olup, Abide-i Hürriyet Caddesi, Halaskargazi Caddesi, Osmanbey, Nişantaşı, Rumeli Caddesi ve Harbiye gibi önemli diğer merkezlere yakın konumludur. Bölge ticari fonksiyonlu olarak gelişmiş olup araç sirkülasyonu bakımından oldukça yoğundur.

Değerleme konusu taşınmazların Piyalepaşa Bulvarı'na ve Halaskargazi Caddesi'ne de yakın konumlu olması sebebiyle toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım imkanı oldukça yüksektir. Dolmabahçe-Bomonti Tüneli'nin faaliyete geçmesiyle beraber Beşiktaş ve Dolmabahçe'ye ulaşım imkanları gelişmiştir.

Extensa Bomonti Apartman çevresinde Anthill Residence, Rixos Residence, Ofton Elysium Fantastic gibi projeler, Hilton İstanbul Bomonti Otel'e dönüşmüş olan eski Bomonti Bira Fabrikası, Eğlence Kompleksi, Özel Saint-Michel Fransız Lisesi, Bomonti Park AVM gibi donatılar bulunmaktadır.

Değerleme konusu ana gayrimenkul Feriköy Fırın Sokak, Düzoğlu Sokak ve Gökkuşluğu Sokakları'na cepheli olup, giriş Gökkuşluğu Sokak cephesinden sağlanmaktadır.

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

Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Halaskargazi Caddesi	~0,5
Osmanbey	~0,7
D-100	~1,2
Nişantaşı	~1,3
Mecidiyeköy	~2
Taksim	~2,6



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Şişli ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu, 2.799,27 m² yüzölçümüne sahip, "Betonarme Apartman" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, tümü "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki ve tümü "Mesken" vasıflı 17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75 ve 81 bağımsız bölüm no'lu bağımsız bölümlerdir.

980 ada 9 no'lu parselin üzerinde mevcut durumda 1 adet yapı bloğu yer almaktadır. Blok üzerinde 9 adet işyeri niteliğinde ve 92 adet konut niteliğinde olmak üzere toplamda 101 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu 17 no'lu bağımsız bölüm Extensa Bomonti Apartman'ın 1. katında, 34, 35, 39, 42 no'lu bağımsız bölümler Extensa Bomonti Apartman'ın 2. katında, 56 no'lu bağımsız bölüm Extensa Bomonti Apartman'ın 3. katında, 69, 75 ve 81 no'lu bağımsız bölümler ise Extensa Bomonti Apartman'ın 4. katında yer almaktadır. Söz konusu taşınmazların içerisinde yer aldığı ana bina, 4 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 11 kattan oluşmaktadır.

Binanın kat bazında fonksiyon dağılımları tablodaki gibidir;

<i>Bulunduğu Kat</i>	<i>Kullanım Fonksiyonları</i>
4, 3 ve 2. Bodrum Kat	142 araç kapasiteli otopark, jeneratör odası, su filtreleme deposu, makine dairesi, hizmetli odaları ve dairelere ait depolar
1. Bodrum Kat	5 adet dükkan ve depolar apartman girişi
Zemin Kat	Bina ana girişi, 4 adet dükkan ve 7 adet mesken
1., 2., 3., 4. ve 5. Normal Katlar	17'şer adet mesken

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin içerisinde yer aldığı ana binanın 4, 3 ve 2. bodrum katlarında; 142 araç kapasiteli otopark, jeneratör odası, su filtreleme deposu, makine dairesi, hizmetli odaları ve dairelere ait depolar; 1. bodrum katta 5 adet dükkan ve depolar apartman girişi; zemin katında bina ana girişi, 4 adet dükkan ve 7 adet mesken; normal katların her birinde 17'şer adet mesken olacak şekilde tasarlanmıştır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlere binanın içindeki asansörler ile ulaşım sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 17 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 131,58 m2 brüt alana sahip 2+1 tipinde olup salon+mutfak, 2 oda, banyo, ebeveyn banyosu hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 1. normal katında, Perpa Elysium cephesinde yer almaktadır. Söz konusu bağımsız bölüme, bina içinden asansörler aracılığıyla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir.

Zemin döşemeleri salon + mutfak ve odalar lamine parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve odalarda saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz dahilinde kurutmalı çamaşır makinesi mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazlardan 34 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 129,93 m² brüt alana sahip 2+1 tipinde olup salon + mutfak, 2 oda, banyo, ebeveyn banyosu hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 2. normal katında, Perpa Elysium cephesinde yer almaktadır. Söz konusu bağımsız bölüme, bina içinden asansörler aracılığıyla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Zemin döşemeleri salon + mutfak ve odalar lamine parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve odalarda saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz dahilinde kurutmalı çamaşır makinesi mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazlardan 35 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 94,27 m² brüt alana sahip 1+1 tipinde olup salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 2. normal katında, Perpa cephesinde yer almaktadır. Söz konusu bağımsız bölüme, bina içinden asansörler aracılığıyla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Zemin döşemeleri salon+ mutfak ve odalar lamine parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve yatak odasında saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır.

Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 39 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 93,71 m² brüt alana sahip 1+1 tipinde olup salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 2. normal katında, Perpa cephesinde yer almaktadır. Söz konusu bağımsız bölüme, bina içinden asansörler aracılığıyla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Zemin döşemeleri salon+ mutfak ve odalar lamine parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları, salon+mutfak ve yatak odasında saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır.

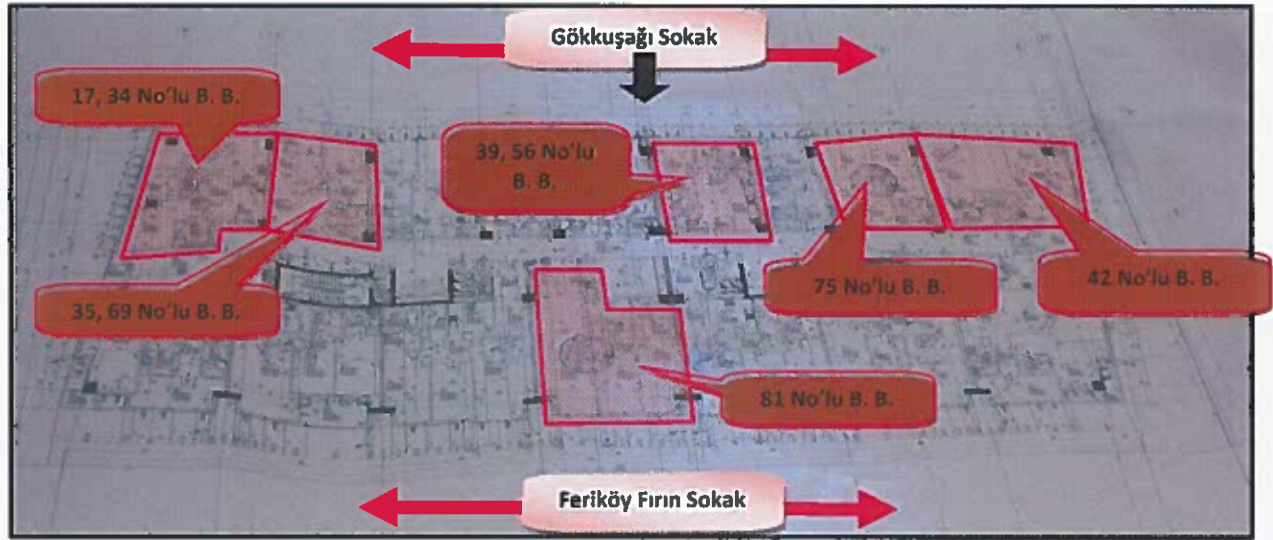
Değerleme konusu taşınmazlardan 42 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 138,47 m² brüt alana sahip 2+1 tipinde olup salon+mutfak, 2 oda ve banyoları, WC ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 2. normal katında, Perpa cephesinde yer almaktadır. Söz konusu bağımsız bölüme, bina içinden asansörler aracılığıyla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Zemin döşemeleri salon+ mutfak ve odalar lamine parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve odalarda saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odalarının her ikisinde de banyo ve ebeveyn yatak odasında artı olarak soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 56 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 93,71 m² brüt alana sahip 1+1 tipinde olup salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 3. normal katında, Perpa cephesinde yer almaktadır. Söz konusu bağımsız bölüme, bina içinden asansörler aracılığıyla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Zemin döşemeleri salon+ mutfak ve odalar lamine parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve yatak odasında saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 69 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 92,68 m² brüt alana sahip 1+1 tipinde olup salon + mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 4. normal katında, Perpa cephesinde yer almaktadır. Söz konusu bağımsız bölüme, bina içinden asansörler aracılığıyla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Zemin döşemeleri salon+ mutfak ve odalar lamine parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve yatak odasında saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 75 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 103,11 m² brüt alana sahip 1+1 tipinde olup salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 4. normal katında, Perpa cephesinde yer almaktadır. Söz konusu bağımsız bölüme, bina içinden asansörler aracılığıyla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Zemin döşemeleri salon+ mutfak ve odalar lamine parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve yatak odasında saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 81 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 150,88 m² brüt alana sahip 2+1 tipinde olup salon+mutfak, 2 oda, banyo, ebeveyn banyosu ve soyunma odası, WC ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine ve mevcut durumda ana binanın 4. normal katında, Feriköy Fırın Sokak cephesinde yer almaktadır. Söz konusu bağımsız bölüme, bina içinden asansörler aracılığıyla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz sokak manzarasına sahiptir. Zemin döşemeleri salon+ mutfak ve odalar lamine parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve odalarda saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Ebeveyn yatak odasında banyo ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır.



Binada su deposu, jeneratör, yangın merdiveni ve yangın söndürme sistemi bulunmakta olup değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu yapı 24 saat güvenlik ile korunmaktadır.

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

B. Bölüm No	Kat	Tipi	Net Alan (~m ²)	Brüt Alan (~m ²)	Satılabilir Brüt Alan (~m ²)
17	1. Normal Kat	2+1	89	101	131,58
34	2. Normal Kat	2+1	89	101	129,93
35	2. Normal Kat	1+1	63	71	94,27
39	2. Normal Kat	1+1	60	67	93,71
42	2. Normal Kat	2+1	87	100	138,47
56	3. Normal Kat	1+1	60	67	93,71
69	4. Normal Kat	1+1	62	70	92,68
75	4. Normal Kat	1+1	70	79	103,11

RAPOR NO: 2015REV996

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

35

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

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

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

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

81	4. Normal Kat	2+1	102	115	150,88
----	---------------	-----	-----	-----	--------

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Toplam Bina Alanı	19.141,88 (Onaylı mimari projesine göre)
Yaşı	~5 (İlk ruhsat tarihi baz alınmıştır.)
İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	11 kat (4 bodrum+zemin+5 normal kat+çatı arası) (Mevcut ve tadilat projesine göre)
Dış cephe	Akrilik esaslı boya
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem, klima sistemi
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Mevcut
Asansör	Mevcut
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	Laminent Parke	Seramik	Granit mermer
Duvar	Saten Boya	Fayans	Saten Boya
Tavan	Asmolen Tavan	Plastik Boya	Metal Asma Tavan
Aydınlatma	Floresan	Floresan	Floresan
Doğrama (Pencere)	PVC	PVC	Alüminyum
Doğrama (Kapı)	Amerikan Panel	Amerikan Panel	Cam, Alüminyum (Dış Kapı)

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar Şişli ilçesinde konumlandır.
- Taşınmazların konumlu olduğu tek blok halinde inşa edilen proje, 9 adet işyeri niteliğinde ve 92 adet konut niteliğinde olmak üzere; 101 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul'un merkezi ve köklü semtlerinden olan ve günümüzde gelişim eğiliminde olan Şişli Bomonti'de konumlandır.
- Taşınmazlar merkezi bir bölgede konumlu olup, Abide-i Hürriyet Caddesi, Halaskargazi Caddesi, Osmanbey, Nişantaşı, Rumeli Caddesi ve Harbiye gibi önemli diğer merkezlere yakın konumlandır. Bölge ticari fonksiyonlu olarak gelişmiş olup araç sirkülasyonu bakımından oldukça yoğundur.
- Değerleme konusu taşınmazların Piyalepaşa Bulvarı'na ve Halaskargazi Caddesi'ne de yakın konumlu olması sebebiyle toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım imkanı oldukça yüksektir. Dolmabahçe- Bomonti Tüneli'nin faaliyete geçmesiyle beraber Beşiktaş ve Dolmabahçe'ye ulaşım imkanları gelişmiştir.
- Extensa Bomonti Apartman çevresinde Anthill Residence, Rixos Residence, Oton Elysium Fantastic gibi projeler, Otel, Konferans-Kültür ve Eğlence Merkezi olarak dönüştürülen eski Bomonti Bira

RAPOR NO: 2015REV996

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

36

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

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

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

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

Fabrikası, Şişli Merkez Karakolu, Özel Saint-Michel Fransız Lisesi, Bomonti Park AVM gibi donatılar bulunmaktadır.

- Değerleme konusu ana gayrimenkul Feriköy Fırın Sokak, Düzöğlü Sokak ve Gökkuşuğu Sokak'larına cepheli olup giriş Gökkuşuğu Sokak cephesinden sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul yasal evraklarına ve mevcut duruma göre 4 bodrum+zemin+5 normal kat ve çatı katında oluşmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 5 senelik bina üzerinde yer almaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6**EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

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

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

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

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarda izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarda 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 projesi ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Konut" amaçlı kullanımudur.

BÖLÜM 7
TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7**TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER****7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler**

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">✓ Taşınmazların konumlu olduğu bölgede çeşitli toplu taşıma alternatifleri bulunmaktadır.✓ Taşınmazlar, Mecidiyeköy, Beşiktaş ve Taksim gibi İstanbul'un önemli merkezlerine yakın konumludur.	
<ul style="list-style-type: none">✓ Taşınmazların toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım imkanı oldukça iyidir.✓ Binada 2 asansör, yangın merdiveni, güvenlik, jeneratör, su deposu ve bina içerisinde kapalı otopark alanı bulunmaktadır.✓ Taşınmazların ana arterlere yakın ve bağlantı yollarına yakın konumu nedeniyle ulaşım problemi bulunmamaktadır.✓ Taşınmazlar yapı kullanma izin belgesine sahiptirler.	<ul style="list-style-type: none">- Taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşımı sağlayan ana akslarda gün içi araç trafiği yoğunudur.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">✓ Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul'un merkezi ve köklü semtlerinden olan ve günümüzde gelişim eğiliminde olan Şişli Bomonti'de konumludur.✓ Taşınmazların bulunduğu bölge çevresinin kentsel dönüşüm uygulamaları ile yapılaşma niteliği değişmekte olup önümüzdeki yıllarda bu durumun gayrimenkul değerlerine de olumlu yansıtacağı düşünülmektedir.	<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 gayrimenkullerin değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma Yöntemi analizi ve direkt kapitalizasyon analizi 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 Gayrimenkullere Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Şekli	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Tışınmazlara Göre Çıkmı/ Olumsuz Öze İllikleri	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı binada yer alan 5.kat konumlu ~160 m ² kapalı alana sahip 2+1 odalı dairenin 1.350.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	160	-	1.350.000,00	464.172,74	8.438	2.901,1	+ Çatı dubleks'i'dir	6.750
2	Şişli merkezde 3.kat konumlu 3+1 odalı ~115 m ² kapalı alana sahip işkanlı binada yer alan dairenin 750.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	115	-	750.000,00	257.873,75	6.522	2.242,4	+ Söz konusu taşınmaza yakın konumlandır.	5.200
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 2+1 odalı ~80 m ² kapalı alana sahip yeni binada bulunan dairenin 750.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	80	-	750.000,00	257.873,75	9.375	3.223,4	+ Bulunduğu parsel köşe konumlandır.	7.500

RAPOR NO: 2015REV996

RAPOR TARİHİ: 30.12.2015
*GİZLİDİR
42

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkullere 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 Taşınmazlara Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Divan Residence Bomonti projesinde yer alan 1+1 odalı 88 m ² kapalı alana sahip dairenin 840.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	88	-	840.000,00	288.818,59	9.545	3.282,0	+ Söz konusu taşınmaza yakın konumlandır.	7.600
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Şişli Öger Residence projesinde yer alan 2.kat 1+0 odalı ~ 45 m ² kapalı alana sahip dairenin 439.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	45	-	439.000,00	150.942,1	9.756	3.354	+ Söz konusu taşınmaza yakın konumlandır.	7.800
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Elysium Residence projesinde yer alan 1+1 odalı ~44 m ² kapalı alana sahip dairenin 530.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	44	-	530.000,00	182.230,8	12.045	4.141,6	+ Söz konusu taşınmaza yakın konumlandır.	9.600

RAPOR NO: 2015REV/996

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

43

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkullere 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 Taşınmazlara Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Divan Residence Bomonti projesinde 8.katta yer alan 1+1 odalı ~92 m ² kapalı alana sahip dairenin 409.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	92	-	1.189.535,60	409.000,00	12.930	4.445,7	+ Daha yüksek irtifada konumlandır.	10.350
8	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Extensa Bomonti Modern Palas projesinde yer alan 1+1 odalı ~66 m ² kapalı alana sahip dairelerin 358.000 USD* bedel ile satışta olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	66	47	841.300,00	358.000,00	12.747	5.424,2	*Döviz kuru 2,35 TL değerine göre proje fiyatıdır.	10.200
9	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Extensa Bomonti Modern Palas projesinde yer alan 2+1 odalı ~107 m ² kapalı alana sahip dairelerin 538.000 USD* ile 650.000 USD* bedel ile satışta olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Satılık	107	80	1.264.300,00	538.000,00	11.816	5.028,0	*Döviz kuru 2,35 TL değerine göre proje fiyatıdır.	9.450

RAPOR NO: 2015REV996

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

44

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kiralık Konut Emsalleri:

Emisal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Şekli	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Kira Fiyatı (USD)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Bomonti Life Residence projesinde 6.kat konumlu 1+1 odalı ~70 m ² kapalı alana sahip dairenin 2.900 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	70	-	2.900,00	997,11	41	14	+ Söz konusu taşınmaza oldukça yakın konumdadır.	35
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Divan Bomonti Residence projesinde 5.kat konumlu 1+1 odalı ~90 m ² kapalı alana sahip dairenin 3.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	90	-	3.000,00	1.031,49	33	11	+ Söz konusu taşınmaza oldukça yakın konumdadır.	30
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Bomonti Öger Residence projesinde 5.kat konumlu 1+1 odalı ~105 m ² kapalı alana sahip çatı dubleks dairenin 2.800 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	105	-	2.800,00	962,73	27	9	+ Söz konusu taşınmaza oldukça yakın konumdadır.	25

RAPOR NO: 2015REV996

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR
45

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Şekli	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Kira Fiyatı (USD)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Bomonti Öger Residence projesinde 4.kat konumlu 1+1 odalı ~45 m ² kapalı alana sahip dairenin 1.700 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	45	-	1.700,00	584,51	38	13	+ Söz konusu taşınmaza oldukça yakın konumdadır.	35
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Şişli Öger Residence projesinde yer alan 2.katta yer alan 1+0 odalı 45 m ² kapalı alana sahip dairenin 1.700 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	45	-	1.700,00	584,5	38	13	+ Söz konusu taşınmaza oldukça yakın konumdadır.	35
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Gencallar Residence projesinde yer alan 70 m ² kapalı alana sahip 1+1 odalı dairelerin 2.500 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	70	-	2.500,00	859,6	36	12	+ Söz konusu taşınmaza oldukça yakın konumdadır.	30

RAPOR NO: 2015REV996

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

46

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Şekli	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Kira Fiyatı (USD)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)
7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Gencallar Residence projesinde yer alan 96 m ² kapalı alana sahip 2+1 odalı dairelerin 3.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	96	-	3.000,00	1.031,49	31	11	+ Söz konusu taşınmaza oldukça yakın konumlandır.	30
8	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Extensa Bomonti Modern Palas projesinde yer alan 1+1 odalı 66 m ² kapalı alana sahip dairelerin 2.500 TL bedel ile kiralama yapıldığı bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	66	-	2.500,00	859,58	38	13	+ Söz konusu taşınmaza oldukça yakın konumlandır.	35
9	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Extensa Bomonti Modern Palas projesinde yer alan 2+1 odalı 107 m ² kapalı alana sahip dairelerin 3.400 TL bedel ile kiralama yapıldığı bilgisi edinilmiştir.	Daire	Kiralık	107	-	3.400,00	1.169,03	32	11	+ Söz konusu taşınmaza oldukça yakın konumlandır.	30

*29.12.2015 tarihindeki TCMB döviz alıs kurları baz alınmıştır. 1 USD= 2.9084-TL, 1 Euro= 3.1921-TL kabul edilmiştir.

RAPOR NO: 2015REV996

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016
*GİZLİDİR

47

✓ Satılık Emsaller Hakkında Değerlendirme:

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

- Emsal 1, söz konusu taşınmaz ile aynı binada yer almakta olup cephesi, manzarası ve alanına göre benzer taşınmazların m² birim fiyatının 2.400 USD - 2.800 USD aralığında olduğu öğrenilmiştir.
- Emsal 2, söz konusu taşınmaza yakın konumda olmakla birlikte bilinirliği yüksek olmayan mahalle apartmanı tarzında inşa edilmiş bir yapıda konumlu olup m² birim fiyatının 2.200 USD civarında olduğu öğrenilmiştir.
- Emsal 3, söz konusu taşınmaza yakın konumda olmakla birlikte bilinirliği yüksek olmayan mahalle apartmanı tarzında inşa edilmiş bir yapıda konumlu olup m² birim fiyatının 2.200 USD civarında olduğu öğrenilmiştir.
- Emsal 4, nitelikli bir yapıda konumlanmış olup, çok katlı bir yapıda yer almakta olup m² birim fiyatının 3.250 USD civarında olduğu öğrenilmiştir.
- Emsal 5, söz konusu taşınmaza yakın konumda ve benzer nitelikte bir yapı olup m² birim fiyatının 3.350 USD civarında olduğu öğrenilmiştir.
- Emsal 6 ve 7, söz konusu taşınmaza yakın konumda ve benzer nitelikte bir yapı olup m² birim fiyatının 4.100 – 4.500 USD civarında olduğu öğrenilmiştir.
- Emsal 8 ve 9, söz konusu taşınmaza yakın konumdaki projede yer almakta projede m² birim fiyatlarının 5.000-5.500 USD civarında olduğu öğrenilmiştir.

✓ Kiralık Emsaller Hakkında Değerlendirme:

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

- Emsal 1, 2, 3, 4 ve 5, söz konusu taşınmazın bulunduğu projeye yakın konumlu olmakla birlikte benzer özellikler yer almaktadır.
- Emsal 6 ve 7, söz konusu taşınmaza göre bilinirliği biraz daha düşük kalmaktadır.
- Emsal 8 ve 9, söz konusu taşınmaza yakın konumda olmakla birlikte aynı şirket tarafından yapılmış olup benzer niteliktedir.
- Kiralık emsaller genellikle KDV dahil olarak kiralanmakta olup belirtilen rakamların KDV dahil bedelleri olduğu belirtilmektedir.

*Genel olarak tüm emsallerde beyan edilen alanlara ortak alanların dahil edilmiş brüt alan olduğu öğrenilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri edilirken;

- Taşınmazların, çevresinin yapılaşma durumu, görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- Manzara durumu, konumlu olduğu kat,
- Konumlu olduğu yapının yapı kalitesi, işçiliği ve bilinirliği,
- Bölgenin ulaşım ve altyapı olanaklarının mevcut olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.

- Taşınmaza değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da gözönünde bulundurulmuştur.

Emsal karşılaştırma 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	Brüt Alan (m2)	Birim Değer (USD/m2)	Toplam Değer (USD)	Toplam Değer (TL)
17 No'lu Bağımsız Bölüm	1.Kat	131,58	2.500	328.950	956.718
34 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	129,93	7.500	324.825	944.771
35 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	94,27	2.600	245.102	712.855
39 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	93,71	2.600	243.646	708.620
42 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	138,47	2.500	346.175	1.006.815
56 No'lu Bağımsız Bölüm	3.Kat	93,71	2.630	246.457	716.796
69 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	92,68	2.650	245.602	714.309
75 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	103,11	2.630	271.179	788.698
81 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	150,88	2.400	362.112	1.053.167
TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ				2.614.049	7.602.699
TOPLAM YAKLAŞIK ADİL PİYASA DEĞERİ				2.610.000	7.600.000

7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

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

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Brüt Alan (m2)	Birim Kira (USD/m2/ay)	Aylık Kira (USD/ay)	Aylık Kira (TL/ay)	Yıllık Kira (USD/yıl)	Kap. Oranı	Satış Fiyatı (USD)	Satış Fiyatı (TL)
17 No'lu Bağımsız Bölüm	1.Kat	131,58	7,50	987	2.870	11.842	4,50%	263.160	765.375
34 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	129,93	7,50	974	2.834	11.694	4,50%	259.860	755.777
35 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	94,27	9,00	848	2.468	10.181	4,50%	226.248	658.020
39 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	93,71	9,00	843	2.453	10.121	4,50%	224.904	654.111
42 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	138,47	8,00	1.108	3.222	13.293	4,50%	295.403	859.149
56 No'lu Bağımsız Bölüm	3.Kat	93,71	9,50	890	2.589	10.683	4,50%	237.399	690.450
69 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	92,68	9,50	880	2.561	10.566	4,50%	234.789	682.861
75 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	103,11	9,50	980	2.849	11.755	4,50%	261.212	759.709

81 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	150,88	7,50	1.132	3.291	13.579	4,50%	301.760	877.639
TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ				8.642,76	25.136,59	103.713,06		2.304.735	6.703.090
TOPLAM YAKLAŞIK ADİL PİYASA DEĞERİ								2.300.000	6.700.000

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

Yöntem	TL	USD
Emsal Karşılaştırma	7.600.000	2.610.000
Direkt Kapitalizasyon Analizi	6.700.000	2.300.000

Sonuç olarak; gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olmadığından ilk yöntemle hesaplanan Emsal Karşılaştırma Yöntemi yöntemi ile bulunan değer, taşınmazların değerini daha sağlıklı yansıttığı düşünülmüştür.

- Değerleme konusu taşınmazlar Şişli Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Şişli Belediye'sinde yapılan araştırmalar sonucunda ve mal sahibi tarafından sağlanan yasal belgeler göz önünde bulundurulduğunda, söz konusu taşınmazlar ile ilgili yapı ruhsatları ve onaylı mimari proje bulunmaktadır. Bu nedenle tüm yasal gereklerin yerine getirilmiş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.

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

BÖLÜM 8
SONUÇ

BÖLÜM 8
SONUÇ

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

30.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)**7.600.000.-TL**
(Yedimilyonaltıyüzbin.- Türk Lirası)**2.610.000.-USD**
(İkimilyonaltıyüzonbin.-Amerikan Doları)**30.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)****7.676.000.-TL**
(Yedimilyonaltıyüzyetmişaltıbin.
- Türk Lirası)**2.636.100.-USD**
(İkimilyonaltıyüzotuzaltıbinüz.
-Amerikan Doları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- 29.12.2015 tarihindeki TCMB döviz alış kurları baz alınmıştır. 1 USD= 2,9084-TL, 1 Euro= 3,1921-TL kabul edilmiştir.
- 3- KDV oranı %1 kabul edilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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

Değerlemeye Yardım Eden
Murat YILMAZ

Esra NEŞELİ Değerleme Uzmanı (403459)	Ozan KOLGUCUĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı (402293)
---	---

RAPOR NO: 2015REV996

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

*GİZLİDİR

52

BÖLÜM 9
EKLER

BÖLÜM 9**EKLER****Ek Listesi**

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