



Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İstanbul İli, Kağıthane İlçesi,
Merkez Mahallesi, 12648 parsel
Üzerinde Bulunan, B blok 32 nolu
Bağımsız Bölüm Numaralı Ofis
Öİ-2020.0708**

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Yapı Kredi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	02.11.2020
Değerleme Konusu Gayrimenkul	İstanbul İli, Kağıthane ilçesi, Merkez Mah, 12648 Parselde kain Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'e ait B Blok, 32 numaralı ofis
Gayrimenkulün Adresi	Merkez Mah., Bağlar Cad., B Blok, No: 14 B / 32 KAĞITHANE/İSTANBUL
Değerleme Tarihi	22.12.2020
Rapor Tarihi Ve Numarası	28.12.2020 OI-708
İmar Durumu	1/1000 Ölçekli Kağıthane 1.Etap Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.
Arsa Yüzölçümü	14235,30 m2
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Parsel üzerinde A,B,C,D bloklar yer almaktadır.
Değerlemeyi Yapan Uzman	Elif ERBİL (Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Ali Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

Referans No: 02.11.2020 / OI-708

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 Parsel'de yer alan B blok, 32 numaralı "Ofis" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Elif ERBİL ve Ali Ozan FİRUZBAY tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 28.12.2020 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 Parsel'de yer alan B blok, 32 numaralı "Ofis" vasıflı taşınmaz için takdir edilen pazar değeri raporumuz sonunda sunulmuştur.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.


EKOL®
GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

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

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

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

EKLER

BÖLÜM 1: **RAPOR BİLGİLERİ**

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 02.11.2020 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 28.12.2020 tarihinde Öİ-2020.0708 rapor numarası tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanının Ad-Soyadı

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Elif ERBİL (SPK Lisans No: 405651) tarafından hazırlanmış olup, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ali Ozan FİRUZBAY (SPK Lisans No: 400209) tarafından kontrol edilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

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

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

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

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

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

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

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

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

Bu değerleme raporu şirketimiz Değerleme Uzmanı Elif ERBİL tarafından 22.12.2020 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

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

BÖLÜM 2:

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 Değerleme Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

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

Şirketimiz sadece değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul,

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

Ticaret Sicil Bilgileri

UNVAN

Yapı Kredi Koray GYO Anonim Şirketi

ADRES

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

TESCİL TARİHİ

Aralık 1996

İLAN

Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: -

SİCİL NUMARASI

359254

MERSİS NUMARASI

0937010013000015

TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ait olan İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 parsel üzerinde bulunan, B Blok, 32 numaralı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3:

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

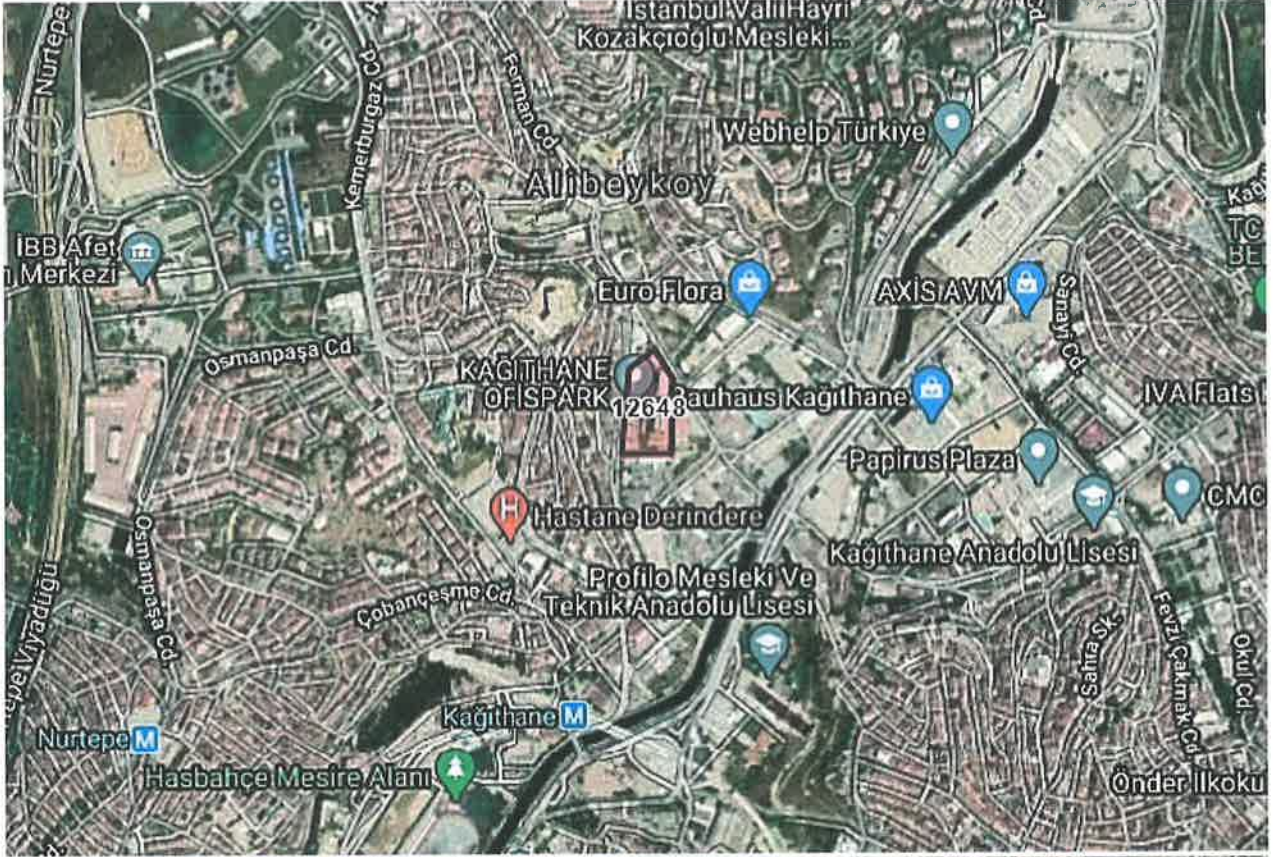
3.1 Gayrimenkulün Yeri-Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu mülk İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Bağlar Caddesi üzerinde konumlu Kağıthane Ofispark Sitesi içerisinde, B Blokta 7.normal katta konumlu 32 bağımsız bölüm numaralı ofistir. Ana arter nitelikli Anadolu Caddesi üzerinde Kağıthane merkez istikametinde ilerlerken devamında Erseven Sokak kullanılarak Bağlar Caddesine girilerek konu mülke ulaşım sağlanır. Konu mülkün bulunduğu bölge zemin üstü 4-5 katlı bitişik ve ayırık nizamlı eski ve yeni binalardan oluşmaktadır.

Konumu itibari ile orta gelir grubuna mensup kişiler tarafından oturma amaçlı tercih edilmekte olup bölge geneli kısmen eğimli bir yapıdadır. Bölgedey yer alan sanayi imarlı arsaların ise ofis projelerine dönüştüğü tespit edilmiştir. Konu mülkün yakın çevresinde Süleymaniye Camii, Ali Fuat Cebesoy İlkokulu, Kağıthane Kaymakamlığı ile semt parkları bulunmaktadır. Bölgenin alt yapı ve ulaşım olanakları iyi seviyededir. (Uavt: 1876963172)

Yakın konumlu önemli röper noktaları

- Cendere Caddesi yaklaşık 500 metre
- Kağıthane Belediyesi Sadabad Kültür Merkezi yaklaşık 500 metre



3.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İli : İstanbul
İlçesi : Kağıthane
Mahallesi/Köyü : Merkez
Mevkii : -
Pafta : 6
Ada : 0
Parsel No : 12648
Yüzölçümü : 14235,30 m²

Bağımsız Bölüm No : 32
Blok No : B
Kat : 7.
Niteliği : OFİS
Arsa Payı : 25448/1581700
Cilt : 212
Sayfa : 21019
Tarih : 23-12-2010
Yevmiye : 14521
Hisse: : Tam
Malik : YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

İmar Durumu:

Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden şifahen alınan bilgiye göre konu mülkün yer aldığı parsel; 16.06.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kağıthane 1.Etap Uygulama İmar Planına göre Blok nizam, Hmax:serbest, Kaks: 2,00, Taks:0,40 avan proje uygulamalı T4 Ticaret alanında kalmaktadır. Parselin yola terkinin olmadığı ifade edilmiş olup yeni yapılaşma durumunda otopark ihtiyacının parsel bünyesinde sağlanması gerektiği ve doğalgaz bölge regülatörü ve çelik hatları kuşağında kaldığından İGDAŞ kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamayacağı beyan edilmiştir.

Belediyeden alınan resmi evrakta 14.02.2020 kabul ve 20.02.2020 tarihinde resmi gazetede yayınlanan kanun no:7221 Coğrafi Bilgi Sistemleri İle bazı Kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanunda "İmar planlarında bina yükseklikleri yenecek:serbest olarak belirlenmez." Dendiğinden imar durumu düzenlenemez. Yapılan görüşmede söz konusu taşınmazın iskanlı yapı olmasından dolayı bu durumun taşınmaz üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmadığı şifahen beyan edilmiştir.



T.C.
KAĞITCIANE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E.28124617-000-21.290/24/94/37
Konu : İmar Durumu

01.12.2020

YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

İlgilisi : 10.11.2020 tarihli ve 52926308-000-90825/2478956 sayılı dilekçeniz.

İlgilisi dilekçeniz ile Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 parsel sayılı yere ait İmar durumu bilgisi talep edilmektedir.

Merkez Mahallesi, 12648 sayılı parsel 16.06.2007 tarih esaslı Kağıthane 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında bejand olarak (T4)(BL)(MAIP) sınıgeli KAKSınax=2.00, TAKSınax=0.40, İmsax=serbest yapılaşma şartlarında Ticaret Alanında kalmakta iken 14.02.2020 kabul 20.02.2020 tarihinde resmi gazetede yayımlanan Kanun No: 7221 Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunda "İmar planlarında baya yükseklikleri yenipok: serbest olarak belirlenmez." denildiğinden İmar durumu düzenlenememektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Kemal Çavuş
Kemal ÇAVUŞ
Başkan a
Teknik Başkan Yardımcısı

*Bu evrakın güvenli elektronik imza ile imzalandığı, kanunla sarıttan esheri gte mek için
http://bulgudogrulama.kagitciane.bel.tr/td/validite adresine gerezek (IMEZQ899) kodu yazınız.



Adres: Merkez Mah. Laleli Sok. No: 1 - Sütlüce İlçe ve Bölgesi - Pa: 34490 - Kağıthane / İST | Etilgi İşleri Elektronik Cid
Tel: 0212 211 44 44 | Web: www.ekolgd.com.tr | Çağrı Merkezi: 444 2516
E-Posta: bilgi@ekolgd.com.tr | bel.tr

Sayfa 10

Resmi İncelemeler:

Mimari proje

Webtapu sisteminde taşınmazın bulunduğu binaya ait 26.02.2010 onay tarihli 2010/2863 nolu kat irtifakına esas mimari proje incelenmiştir. İncelenen projeye göre taşınmazın bulunduğu B blok 2 bodrum + zemin + 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı olarak projelendirilmiştir. Binada bodrum katlarda binaya ait ortak alanlar, zemin katta 8 adet mağaza/ofis, 1.normal kattan 4.normal kata kadar her katta 5er adet ofis, 5.normal katta 2 adet ofis, 6-7.normal katlarda 1er adet ofis olmak üzere toplamda 32 adet bağımsız bölüm kayıtlıdır.

Değerleme konusu 32 nolu bağımsız bölüm B bloğun 7.normal katında ve katta konumlu tek ofistir. Taşınmaz projesine göre tek hacimden oluşmakta olup yaklaşık 380 m2 alanlıdır.

Mahallinde yapılan incelemelere göre, konu taşınmaz mimari projesiyle konum olarak uyumlu olup, alan olarak uyumlu değildir. Taşınmazın projesinden farklı olarak kat yüksekliğinden faydalanmak sureti ile çelik konstrüksiyon malzemedan inşa edilmiş yaklaşık 240 m2 alanlı asma kat mahalli oluşturulduğu görülmüştür.

Söz konusu aykırılıklar projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.

Taşınmaz 539 m2 olarak pazarlanmaktadır.

a-) Arsa Özellikleri:

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu 12648 no.lu parsel düz bir topoğrafik arazi üzerinde, amorfik bir geometrik şekle sahiptir.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Amorfik
- ✓ Alanı ; 14235,30 m² yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri ; Bölge iskan mintikası şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır. Ancak eski sanayi parsellerinin ofis projelerine dönüştüğü görülmektedir.
- ✓ Parselin üzerinde 4 bloktan oluşan Kağıthane Ofispark Sitesi bulunmaktadır.

b-) Ana Yapı Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Ofispark Sitesi "9 KATLI A BLOK 10 KATLI B BLOK 9 KATLI C BLOK 10 KATLI D BLOK DAN İBARET B.A.K.BİNA" vasıflı olup 14.235,30 m2 yüzölçümlü, 0 ada 12648 parsel üzerinde konumlandırılmıştır. Parsel üzerinde A,B,C ve D olmak üzere 4 adet blok bulunmakta olup değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu B blok parselin güney doğusunda konumlandırılmıştır. A blokta 14 adet, B blokta 32 adet, C blokta 15 adet, D blokta 15 adet olmak üzere proje bünyesinde toplam 76 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu B blok, blok nizam yapı düzeninde, betonarme karkas tarzda 2 bodrum + zemin + 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı olarak inşa edilmiştir. Binada bodrum katlarda binaya ait ortak alanlar, zemin katta 8 adet mağaza/ofis, 1.normal kattan 4.normal kata kadar her katta 5er adet ofis, 5.normal katta 2 adet ofis, 6-7.normal katlarda 1er adet ofis olmak üzere toplamda 32 adet bağımsız bölüm kayıtlıdır. Bina dış cephesi mantolamalı olup kompozit panel kaplamalıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden site içerisinden verilmiştir.

c-) Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu 32 nolu bağımsız bölüm B bloğun 7.normal katında ve katta konumlu tek ofistir. Taşınmaz projesine göre tek hacimden oluşmakta olup yaklaşık 380 m2 alanlıdır. Mahallinde taşınmazın ofis olarak kullanıldığı ve ihtiyaca göre bölümlendirildiği görülmüştür. Ayrıca taşınmazın irtifasından faydalanmak sureti ile çelik konstrüksiyon malzemedan inşa edilmiş yaklaşık 240 m2 alanlı asma kat mahalli oluşturulduğu görülmüştür. Taşınmaz mahallinde toplam yaklaşık 620 m2 alanlıdır. Ofis mahallerinde zemin seramik, duvarlar saten boya ile kaplıdır. Mutfak hacminde zemin seramik döşeli, duvarlar kısmen saten boyalı, kısmen seramik kaplı olup granit tezgah ve hazır ahşap mutfak dolapları bulunmaktadır. Islak yüzeyli hacimlerde zemin ve duvarlar seramik döşeli olup, vitrifiye tamdır. Taşınmazın kat brütü 539 m2 olarak hesaplanmıştır.

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

Tapu bilgileri 03.11.2020 tarihinde saat 13:53`de TKG M Web Tapu dijital Takbis sistemi üzerinden alınan Tapu Kayıt Örnekleri üzerinden temin edilmiştir. olup TAKBİS BELGESİ de rapor ekinde sunulmuştur.

-KM ne Çevrilmiştir. (18-01-2013 08:28 - 1071)
 - Yönetim Planı : 19/10/2010 (21-10-2010 10:24 - 12188)
 - TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU LEHİNE 9657 NOLU TRAFİKO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ İÇİN SENELİĞİ 1 LİRADAN 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ 18/07/1986 YEV:2822
 - 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (08-12-2009 15:54 - 18420)
- *Son üç yıl içerisinde taşınmazın mülkiyet bilgilerinde bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

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

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

YAPI RUHSATI: Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde, tarafımıza dijital ortamda gösterilen ana gayrimenkule ait işlem dosyasında yapılan araştırmada, 03.06.2009 tarih, 2/25 sayılı yeni yapı ruhsatı (B Blok için, yol kotu altı 2 kat, yol kotu üzeri 8 kat, toplamda 19 adet bağımsız bölüm ve 17.013,22m2 brüt alan için verilmiş), 02.07.2010 tarih 3/66 sayılı tadilat ruhsatı (B Blok için, yol kotu altı 2 kat, yol kotu üzeri 8 kat, toplamda 32 adet bağımsız bölüm ve 17.013,22m2 brüt alan için verilmiş), 16.05.2012 tarih 3/78 sayılı tadilat ruhsatı (B Blok için, yol kotu altı 2 kat, yol kotu üzeri 8 kat, toplamda 32 adet bağımsız bölüm ve 17.013,22m2 brüt alan için verilmiş) görülmüştür.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ: Kağıthane Belediyesi İmar Arşivinde incelenen taşınmaza ait dosya içerisinde 12.10.2012 tarih, 3/36 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. İskan (B Blok için, yol kotu altı 2 kat, yol kotu üzeri 8 kat, toplamda 32 adet bağımsız bölüm ve 17.013,22m2 brüt alan için verilmiş) incelenmiştir.

CEZAI TUTANAK: Kağıthane Belediyesi İmar Arşivinde incelenen taşınmaza ait dosya içerisinde taşınmazın değerlemesini etkileyecek herhangi bir cezai tutanak-zabıt-menfii duruma rastlanmamıştır.

Ruhsatlar

Ruhsat	Tarih	Nosu	B Blok Alanı m ²
Ruhsat (Yeni Yapı)	03.06.2009	2/25	17.013,22 m ²
Ruhsat (Tadilat)	02.07.2010	3/66	17.013,22 m ²
Ruhsat (Tadilat)	16.05.2012	3/78	17.013,22 m ²

Yapı Kullanma İzin Belgesi

YKİB	Tarih	Nosu	B Blok Alanı m ²
Y.K.İ.B	12.10.2012	3/36	17.013,22 m ²

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

Yürürlükteki mevzuata göre binanın mevcut haliyle de GYO portföyüne "Binalar" başlığı altında alınmasında engel bulunmadığı görüşünderiz. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği 22.madde b bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur" belirtmesi bulunmakta olup konu taşınmazın ilgili duruma uyumlu olması nedeniyle GYO Portföyüne ofis olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'una tabi olup, işlemlerinin tamamlanmış olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE, İLİŞKİN ANALİZLER**4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

Kağıthane, Kağıthane İlçesi, Karadeniz'i, Marmara denizine birleştiren ve Asya ile Avrupa kıtalarını birbirinden ayıran yer yüzünün önemli sularından biri İstanbul boğazının batısında, Avrupa yakasında bulunmaktadır.

İstanbul'un geç dönem yerleşimlerinden olan Kağıthane ve çevresindeki mahalleler, 1989 yılına kadar Şişli İlçesinin birer mahallesi konumunda idi. Kağıthane 1989 yılında Şişli İlçesi'nden ayrılarak ilçe yapılmıştır.

Kağıthane İlçe alanı yönetsel bakımdan, kuzeyden Şişliye bağlı Ayazağa, güney ve güney doğudan Şişli topraklarıyla çevrilidir. İlçe kuzey doğuda Beşiktaş, güney batıda Beyoğlu, batı ve kuzey batıda da Eyüp ilçelerine komşudur.

İstanbul boğazını Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprüleriyle aşan otoyollardan ilki ilçenin güneyinden, ikincisi ise kuzeyinden geçmektedir. Bunlardan 01 (E5) Otoyolu güneyde Şişli İlçesi'yle sınır oluşturur. 02 (TEM) Otoyolu ise Kağıthane İlçesi'nin kuzey kesiminde doğu-batı doğrultusunu izler. Okmeydanı ve Hasdal Kavşakları arasında uzanan bir başka otoyolda 01 ve 02 Otoyollarını birbirine bağlar.

İlçede 19 Mahalle, 146 Cadde ile 1957 sokak bulunmaktadır. İlçe Nüfusu, 2008 yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt Sistemine göre 418.229 kişi olup, erkek sayısı 211.668 ve kadın sayısı 206.561 dir.

2000 yılı nüfus sayımında ise ilçe nüfusu, 345 239 olup, km² başına düşen nüfus (Yoğunluk) : 24.660 dir. Yaklaşık Nüfus ve Muhtarlık Kayıtlarındaki nüfus oranı 449389' dir.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

MAKRO GÖSTERGELER	Birim	2014	2015	2016	2017	2018	
REEL EKONOMİ							
GSYH (TL)	Milyar TL	1.764	2.338	2.609	3.105	3.446	OVP
GSYH (USD)	Milyar USD	934	855	861	851	923	OVP
Kişi Başına GSYH (USD)	USD	12.112	11.019	10.883	10.597	11.409	OVP
GSYH Büyümesi	%	5,2	6,1	3,2	7,4	5,5	OVP
Gini Katsayısı	0 ile 1 Arası	0,391	0,397	0,404			
FIYATLAR ve FAİZLER							
Yİ - ÜFE (Yılsom)	%	6,36	5,71	9,94	15,47	16,37	Nisan
TÜFE (Yılsom)	%	8,17	8,81	8,53	11,92	10,85	Nisan
Gösterge Tahvil Faizi	%	8,02	11,15	10,63	13,40	16,41	Mayıs
İŞSİZLİK ORANI (Yıllık Ortalama)	%	9,9	10,3	10,9	10,9	10,8	Şubat
BÜTÇE							
Bütçe Giderleri	Milyar TL	448,4	506,0	583,6	677,7	255,2	
Bütçe Gelirleri	Milyar TL	425,7	483,4	554,4	630,3	232,0	
Bütçe Dengesi	Milyar TL	-22,7	-22,6	-29,2	-47,4	-23,2	
Bütçe Dengesi / GSYH	%	-1,1	-1,0	-1,1	-1,5	-0,7	
Faiz Dışı Bütçe Dengesi	Milyar TL	27,2	30,4	21,0	9,3	2,2	
Faiz Dışı Bütçe Dengesi/GSYH	%	1,3	1,3	0,7	0,3	0,1	
BORÇ GÖSTERGELERİ							
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku	Milyar TL	414,6	440,1	468,6	535,5	550,4	Mart
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku	Milyar USD	85,2	81,7	82,6	90,2	91,7	
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku	Milyar TL	612,5	678,2	760,0	876,5	913,1	
Kamu + Özel Kesim Dış Borç Stoku	Milyar USD	405,1	399,4	408,2	453,3		
ÖDEMELER DENGESİ							
İhracat (FOB)	Milyar USD	168,9	152,0	150,2	165,8	42,8	
İthalat (FOB)	Milyar USD	232,5	200,1	191,1	224,4	60,0	
Dışticaret Dengesi	Milyar USD	-63,6	-48,1	-40,9	-58,6	-17,2	
Cari İşlemler Dengesi	Milyar USD	-43,6	-32,1	-33,1	-47,1	-16,4	
12 Aylık Cari Denge / GSYH	%	-4,7	-3,8	-3,8	-5,5	-6,0	
MB Rezervleri	Milyar USD	126,4	110,5	106,1	107,6	111,0	Mayıs
Döviz		106,3	92,9	92,1	84,1	86,20	
Altın		20,1	17,6	14,1	23,5	24,80	
MEVDUAT & FON TOPLAMI							
	Milyar TL	1.120,4	1.320,9	1.541,2	1.828,8	1.977,3	Mayıs
KREDİ STOKU							
	Milyar TL	1.250,2	1.500,3	1.751,7	2.123,4	2.302,2	Mayıs
Kredi/Mevduat Oranı	%	114,8	117,2	117,4	119,7	119,8	
Kaynak: TÜİK, Hazine, TCMB, Maliye, BDDK							
OVP: Orta Vadeli Program							

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu 12648 no.lu parsel düz bir topoğrafik arazi üzerinde, amorfik bir geometrik şekle sahiptir.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Amorfik
- ✓ Alanı ; 14235,30 m² yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri ; Bölge iskan mıntıkası şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır.
- ✓ Parselin üzerinde 4 bloktan oluşan Kağıthane Ofispark Sitesi bulunmaktadır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

Elektrik	:Mevcut
Su	:Mevcut
Kanalizasyon	:Mevcut
Jeneratör	:Mevcut
Su Deposu	:Mevcut
Hidrofor ve Pompalar	:Mevcut
Isıtma-Soğutma Sistemi	:Mevcut
Klima Santralleri	:Mevcut
Yangın Tesisatı	:Mevcut
Asansörler	:Mevcut
Otoparklar	:Mevcut

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

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

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.

- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırılmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mükte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:
- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- 5-) Bu rapor "Yapı Kredi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve deprensellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- ✓ Ulaşımı kolay noktada bulunması.
- ✓ Metro girişine yakın mesafede bulunması.
- ✓ İnşaat alanının orta yeterlilik düzeyinde olması.
- ✓ Otopark ihtiyacının karşılanıyor olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Döviz kurundaki dalgalanmaların emlak piyasasına olumsuz yansımaları
- ✓ Proje hilafı asma kat inşa edilmiş olması

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

Bu değerlendirme sürecinde; yeterli sayıda emsallerin bulunması nedeniyle Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın değer takdirinde Emsal satışların karşılaştırılması yönteminden elde edilen sonuçlar nihai değer olarak takdir edilmiştir.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

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

Emsaller:

SATILIK EMSAL ARAŞTIRMA TABLOSU								
EMSAL NO	AÇIKLAMA	İLAN SAHİBİ	KULLANIM ALANI(M2)	TALEP EDİLEN BEDEL(TL)	PAZARLIKLI BEDEL(TL)	BİRİM DEĞER (TL/M)	ŞEREFİYE (%)	BİRİM DEĞER (TL/M2)
1	Ofispark içerisinde 400 m2 alanlı olduğu beyan edilen, 350m2 net ofi kullanımı olduğu olduğu düşünülen 3.katta konumlu ofis 6.500.000TLbedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin bulunduğu kattan dolayı şerhifyesi düşüktür. Ancak alanı küçük olduğu için birim değeri yüksektir.	EMLAK OFİSİ-053403331394	400	6.500.000	5.750.000	14.375	5%	15.093,75
2	Ofispark içerisinde 643m2 alanlı olduğu beyan edilen, 550 m2 olduğu düşünülen 1.katta konumlu ofis 11.000.000TLbedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin bulunduğu kattan dolayı şerhifyesi düşüktür.	EMLAK OFİSİ-0(532) 350 73 73	643	11.000.000	9.000.000	13.997	5%	14.696,73
3	Papirus plaza içerisinde yer alan 330 m2 alanlı olduğu beyan edilen ancak 250 m2 alanı olduğu düşünülen 7. katta konumlu ofis 3.950.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.	EMLAK OFİSİ-5320526116	330	3.950.000	3.750.000	11.364	10%	12.500,00
4	Papirus plaza içerisinde yer alan 253 m2 alanlı olduğu beyan edilen ancak 190m2 alanı olduğu düşünülen 6. katta konumlu ofis 2.800.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin bulunduğu iş merkezinden kaynaklı birim değeri düşüktür.	EMLAK OFİSİ 5305454931	253	2.800.000	2.700.000	10.672	10%	11.739,13
5	Dap Z projesinde yer alan 300 m2 alanlı beyan edilen ancak 230 m2 alanı olduğu düşünülen ofis 2.450.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Bulunduğu iş merkezinden kaynaklı birim değeri düşüktür.	EMLAK OFİSİ 5301109200	300	2.450.000	2.350.000	7.833	40%	10.966,67
ORTALAMA BİRİM DEĞER							12.999,26	

Emsal bilgilerinin yorumu:

Emsallerin pazarlanırken belirtilen alanlarının; ortak alanlar, ön bahçe mesafesi vb alanların da eklenmesi sureti ile olağandan %20-30 daha büyük beyan edilerek söylendiği düşünülmektedir. Ancak bölgede ofislerin brüt alanlar üzerinden pazarlanmasından dolayı brüt alanlar üzerinden birim değere ulaşılmıştır. Yakın çevredeki emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmeler ve yukarıda detayları verilen emsal bilgilerinden yola çıkılarak taşınmazların diğer olumlu/olumsuz özellikleri (manzara, iç mekan kalitesi, büyüklük, vb) dikkate alınarak değeri takdir edilmiştir. Bölgede benzer nitelikli proje sayısının kısıtlı olması sebebi ile bulunan emsaller benzer veya yakın yoğunlukta ana caddeler üzerinden bulunmuştur.

PAZAR DEĞERİ				
	KAT	ALAN (M2)	BİRİM DEĞER TL/M2	DEĞER (TL)
32 NOLU BB	7. NORMAL	539,00	12.801,48	6.900.000,00
TOPLAM				

4.8-2 Maliyet Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

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

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

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

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

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

Maliyet Yöntemi: Değerlemede maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

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

İndirgenmiş nakit akım yönteminde değerlendirme işlemi, gayrimenkulün gelecekte sağlayacağı nakit akışlarının (net gelirlerinin) bugünkü değerleri toplamı alınarak gerçekleştirilir. Bu yöntemde, direkt kapitalizasyon yönteminde olduğu gibi süresiz bir gelir değil dönem esaslı gelir indirgenmektedir. Çalışmamızda, indirim 10 yıllık net gelir üzerinden gerçekleştirilmiştir. İndirim, taşınmazın ekonomik ömrünün sonuna kadar gitmediğinde, projeksiyonun sonunda taşınmazın satıldığı ve nakde çevrildiği varsayımı ile 10.yılın sonundaki satış değeri de bugüne indirgenerek nihai sonuca ulaşılmaktadır. 10.yıldaki satış rakamında 10.yılın geliri ve 10 yıl sonra gayrimenkulün kalan ekonomik ömrünü de baz alan artık değer kapitalizasyon oranı kullanılmakta ve satış aşamasında, %10 oranında komisyon/satış gideri/vergi oluşacağı düşünülmektedir. Kapitalizasyon oranının, iskonto/indirim oranı ile aynı olacağı düşünülmektedir. Bunun sebebi de, projeksiyon sonunda, değerlemeye konu gelir üreten gayrimenkulün ekonomik ömrünün 10 sene daha azalmış olması ve bunun da potansiyel satış gelir beklentisinde bir düşüşe sebep olacağı kabulüdür.

İndirim/iskonto oranı, gayrimenkulün gelecekte oluşturması beklenen gelirlerin bugüne indirgenmesi için kullanılan orandır. Bu oran, risksiz getiri oranı + risk primi olarak tanımlanabilir.

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

Yapılan piyasa araştırmaları sonucunda gelir yöntemi için kiralık emsaller içerisinden 4-5-6-7-8 emsaller esas alınmıştır. 4 nolu emsal için geri dönüş süresi ortalama 252 ay (~21 yıl), 5 nolu emsal için geri dönüş süresi ortalama 324 ay (~27 yıl), 6 nolu emsal için geri dönüş süresi ortalama 228 ay (19 yıl), 7 nolu emsal için geri dönüş süresi ortalama 252 ay (~21 yıl), 8 nolu emsal için geri dönüş süresi ortalama 264 ay (~22 yıl) olarak hesaplanmıştır. Emsallerin geri dönüş yıllarının ortalaması yaklaşık 22 yıl kabul edilmiştir. Kapitalizasyon oranı ise 0,045 kabul edilmiştir.

Emsal	Satış Değeri	Kira	Amortisman	Kapitalizasyon Oranı
4	1.000.000,00	4.000,00	21	0,048
5	450.000,00	1.400,00	27	0,037
6	2.300.000,00	10.000,00	19	0,052
7	700.000,00	2.800,00	21	0,048
8	475.000,00	1.800,00	22	0,045
				0,046

KİRALIK EMSAL ARAŞTIRMA TABLOSU								
EMSAL NO	AÇIKLAMA	İLAN SAHİBİ	KULLANIM ALANI(M2)	TALEP EDİLEN BEDEL(TL)	PAZARLIK BEDEL(TL)	BİRİM DEĞER (TL/M)	ŞEREFİYE (%)	BİRİM DEĞER (TL/M2)
1	Dap Y projesi içerisinde brüt kullanımın 140 m2 alanlı olduğu beyan edilen net 130 m2 alanlı olduğu düşünülen 4.katta konumlu, iç yapılı ofis 5.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Taşınmazın alanının küçük olması sebebiyle birim değeri daha yüksektir.	EMLAK OFİSİ-0(532)626 27 67	140	5.000	4.750	34	30%	44
2	Ofispark içerisinde brüt 750 m2 alanlı olduğu beyan edilen net kullanımın 650 m2 olduğu düşünülen 4.katta konumlu Shell&Core ofis 20.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Taşınmazın Shell&Core olması sebebi ile birim değeri daha düşüktür.	EMLAK OFİSİ-0(532) 350 73 73	750	20.000	19.500	26	45%	38
3	Dap Vadisi'nde brüt 950 m2 beyan edilen net 800 m2 olduğu düşünülen 4.kat ofis katı aylık 31.000 TL fiyat ile kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konu emsalin alanı konu taşınmaza göre daha büyük olduğu için birim değeri daha düşüktür.	EMLAK OFİSİ-0 (532) 426 43 83	950	31.000	30.000	32	35%	43
4	Dap Vadisi'nde brüt 142 m2 beyan edilennet 130 m2 olduğu düşünülen 2 adet birleştirilmiş ofisin 1.025.000 TL fiyat ile satılık olduğu ve kira getirisinin 4.000 TL olduğu beyan edilmiştir. Konu taşınmazın 1.00.000 TL fiyat ile satılabileceği	EMLAK OFİSİ 0 (530) 110 92 00	130	4.000	4.000	31	25%	38
5	Dap Vadisi'nde brüt 32 m2 beyan edilen ofisin 500.000 TL fiyat ile satılık olduğu ve kira getirisinin 1.500 TL olduğu beyan edilmiştir. Konu emsalin alanı küçük olduğu için daha yüksek şerefiye değerine sahiptir. Pazarlıklı olarak 470.000 TL fiyat ile satılabileceği düşünülmektedir.	SAHİBİ-0 (533) 234 19 66	32	1.400	1.400	44	30%	57
6	Dap Vadisi'nde brüt 300 m2 beyan edilen net 250 m2 olduğu düşünülen 2 adet birleştirilmiş ofisin 2.450.000 TL fiyat ile satılık olduğu ve kira getirisinin 10.000 TL olduğu beyan edilmiştir. Pazarlıklı olarak 2.300.000 TL fiyat ile satılabileceği düşünülmektedir.	EMLAK OFİSİ 0 (530) 110 92 00	300	10.000	10.000	33	25%	42

7	Dap Vadisi'nde brüt 83 m2 beyan edilen net 75 m2 olduğu düşünülen ofis 720.000 TL fiyat ile satılık olduğu ve kira getirisinin 2800 TL olduğu beyan edilmiştir. Pazarlıklı olarak 700.000 TL fiyat ile satılabileceği düşünülmektedir.	EMLAK OFİSİ 0 (212)312 12 66	83	2.800	2.800	34	25%	42
8	Nef 11 de brüt 75 m2 beyan edilen net 55 m2 olduğu düşünülen ofis 495.000 TL fiyat ile satılık olduğu ve kira getirisinin 1800 TL-2000TL olduğu beyan edilmiştir. Pazarlıklı olarak 475.000 TL fiyat ile satılabileceği düşünülmektedir.	EMLAK OFİSİ 0 (212)951 01 01	75	1.800	1.800	24	35%	32
ORTALAMA								42

GELİR YÖNTEMİ HESAP TABLOSU							
BAĞIMSIZ BÖLÜM BLOK VE NO	BULUNDUĞU KAT	YASAL DURUM KULLANIM ALANI	KİRA BİRİM DEĞERİ	KİRA DEĞERİ	TOPLAM KİRA	KAPİTALİZASYON ORANI	DEĞER
32 NOLU BB	11. NORMAL	539,00	₺45,00	₺24.255,00	₺24.255,00	0,045	₺6.470.000,00

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsa'nın Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetine esas olmasından dolayı değerlendirilmesinde proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme TKGM sisteminde kat irtifakı kurulu olan bağımsız bölüm üzerinden gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Uzlaştırma:

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenilirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun tekrarlanması, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

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

Soru Setinin Uygulanması:

SORULAR	CEVAPLAR
SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLGİLİ SORULAR	
Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlendirme yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş	Evet
Satışlar beklenti fiyatı, spekülasyon arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nitel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
GELİŞTİRME YAKLAŞIMIYLA İLGİLİ SORULAR	
İmar durumu bilgileri güvenilir mi?	Evet
Geliştirme mantığı gayrimenkul gölgesi yapılaşmaları ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen projede emsal harici alanları kapsıyor mu?	Evet
Maliyet tespitinde kullanılan m2 maliyet rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet

Geliştirilen proje alanlarının parasal karşılığının tespitinde kullanılan m2 satış rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Proje uygulanan müteşebbis karı oranı piyasa verileri ile uyumlumu	Evet
Uygulanan metotda inşa ve satış için zaman faktörü tahminlemesinde bulunulmuş mu ve analize Şimdiki zaman kavramı kullanılarak yapılmış mı?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet

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

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

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

Değerleme Yöntemi	Değer
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	6.900.000,- TL
Gelir Yöntemi Yaklaşımı	6.470.000,-TL
Takdir edilen Nihai Değer	6.900.000,-TL

PAZAR DEĞERİ				
	KAT	ALAN (M2)	BİRİM DEĞER TL/M2	DEĞER (TL)
32 NOLU BB	7. NORMAL	539,00	12.801,48	6.900.000,00
TOPLAM				

Rapor tarihi olan 28.12.2020 tarihi itibarıyla, raporumuz içeriğinde yer alan varsayım ve kısıtlamaların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 no.lu parsel üzerinde yer alan B Blok, 32 Nolu Bağımsız bölümün Pazar değeri emsal karşılaştırma yönteminden ulaşılan değer olarak kabul edilmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

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

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

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

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

BÖLÜM 6 6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 28.12.2020 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; tapu kaydında seneden İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 parselde B Blok, 32 numaralı "Ofis" vasıflı değerlendirme konusu taşınmaz için, Emsal Karşılaştırma Yönteminden 6.900.000TL Gelir Yaklaşımı Yönteminden ise 6.470.000TL değer hesap edilmiştir. Taşınmaz için emsal karşılaştırma yönteminden elde edilen veriler nihai değer olarak kabul edilmiştir. Taşınmaz için Emsal karşılaştırma yönteminden elde edilen veriler nihai değer olarak kabul edilmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu 32 numaralı bağımsız bölüm için KDV hariç toplam **6.900.000 TL (ALTIMİLYONDOKUZÜZBİNTÜRLİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu 32 numaralı bağımsız bölüm için KDV li toplam **8.142.000,TL (SEKİZMİLYONYÜZKIRKİKİBİNTÜRLİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

*Değerleme konusu taşınmazlara ait kdv li ve kdv siz değerler olarak Türk Lirası para birimi cinsinden ve USD para birimi cinsinden hesap ve takdir edilmiştir.

PAZAR DEĞERİ									
	KAT	ALAN (M2)	BİRİM DEĞER TL/M2	DEĞER (TL)	KDV SİZ DEĞER (TL)	KDV DEĞERİ (TL)	KDV Lİ DEĞER(TL)	KDV SİZ (USD) DEĞER	KDV Lİ (USD) DEĞER
32 NOLU BB	7. NORMAL	539,00	12.801,48	6.900.000,00	6.900.000,00	1.242.000,00	8.142.000,00	912.059,01	1.076.229,63
TOPLAM					6.900.000,00	1.242.000,00	8.142.000,00	912.059,01	1.076.229,63

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Konu gayrimenkullerin daha önce şirketimiz tarafından değerlendirilmesi yapılmamıştır.

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

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız,
Saygılarımızla,

Değerleme Uzmanı

Elif ERBİL

Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 405651

Raporu Kontrol Eden

Ali Ozan FİRUZBAY

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400209

Şirket Kaşe ve İmzası

EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmiş
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmiş
- Lisans Belgeleri