



Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet
Mahallesi, 1905 ada 48 parsel
Üzerinde Bulunan, 30 ve 42 Bağımsız
Bölüm Numaralı Meskenler
Öİ-2020.0710**

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|---|--|
| Değerlemeyi Talep Eden | Yapı Kredi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 02.11.2020 |
| Değerleme Konusu Gayrimenkul | İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parsel üzerinde bulunan, 30 ve 42 bağımsız bölüm numaralı meskenler |
| Gayrimenkulün Adresi | 19 Mayıs Mah. Dr. Hüsnü İsmet Öztürk Sok. Elit Residence Apt. No: 3, D:30-42 / Şişli / İstanbul |
| Değerleme Tarihi | 22.12.2020 |
| Rapor Tarihi Ve Numarası | 28.12.2020 Öİ-710 |
| İmar Durumu | 24.06.2006 tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir. |
| Arsa Yüzölçümü | 4204,50 m2 |
| Yapılaşmaların Kapalı Alanı | Parselin üzerinde Elit Residence isimli yapı bulunmaktadır. |
| Değerlemeyi Yapan Uzman | Furkan Mete ERYİĞİT (Değerleme Uzmanı) |
| Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı | Ali Ozan FİRUZBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı) |

Referans No: 02.11.2020 – ÖI-710

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, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parsel üzerinde bulunan, 30 ve 42 bağımsız bölüm numaralı mesken vasıflı taşınmazların Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Furkan Mete ERYİĞİT 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, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parsel üzerinde bulunan, 30 ve 42 bağımsız bölüm numaralı mesken vasıflı taşınmazlar 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.


EKOL®
GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK 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 Metotlarının 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-2020.0710 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 Furkan Mete ERYİĞİT (SPK Lisans No: 406292) tarafından hazırlanmış olup, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ali Ozan FİRUBAY (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 bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

Tanımların 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 değerlendirme raporu şirketimiz Değerleme Uzmanı Furkan Mete ERYİĞİT tarafından 22.12.2020 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme 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 değerlendirme 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. ait olan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parsel üzerinde bulunan, 30 ve 42 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılıklı 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:

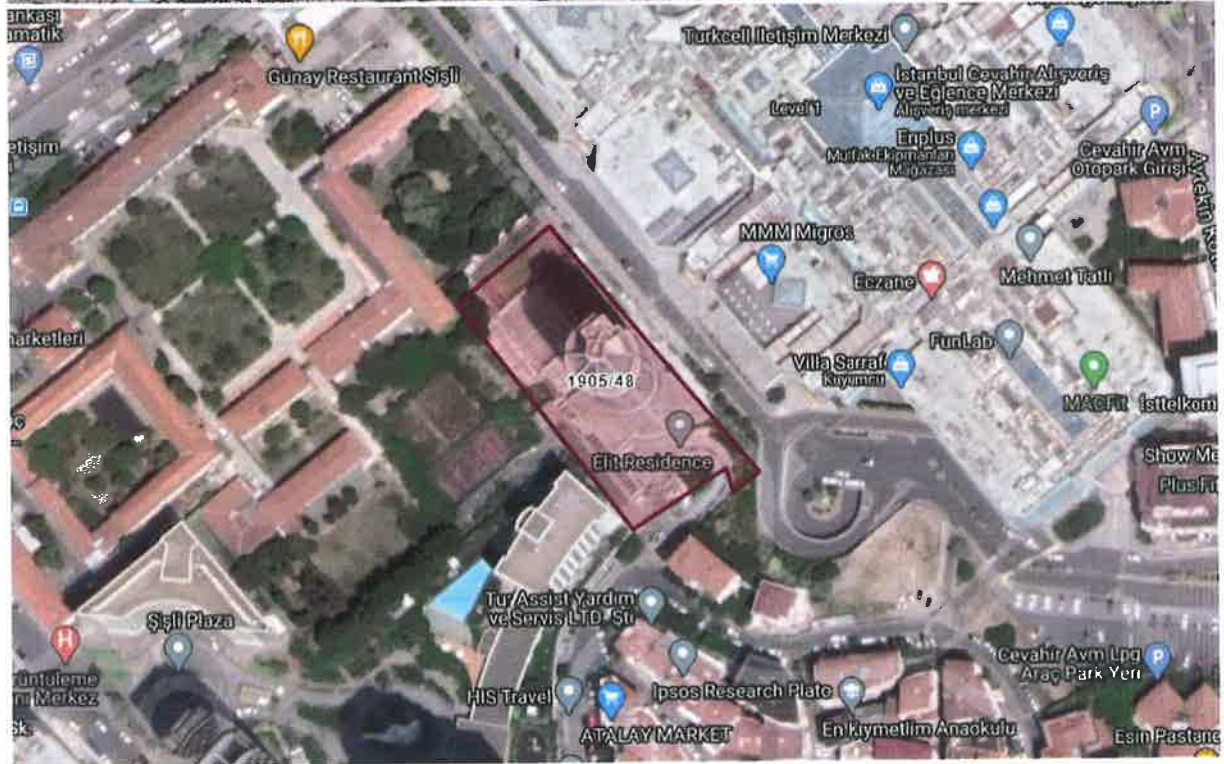
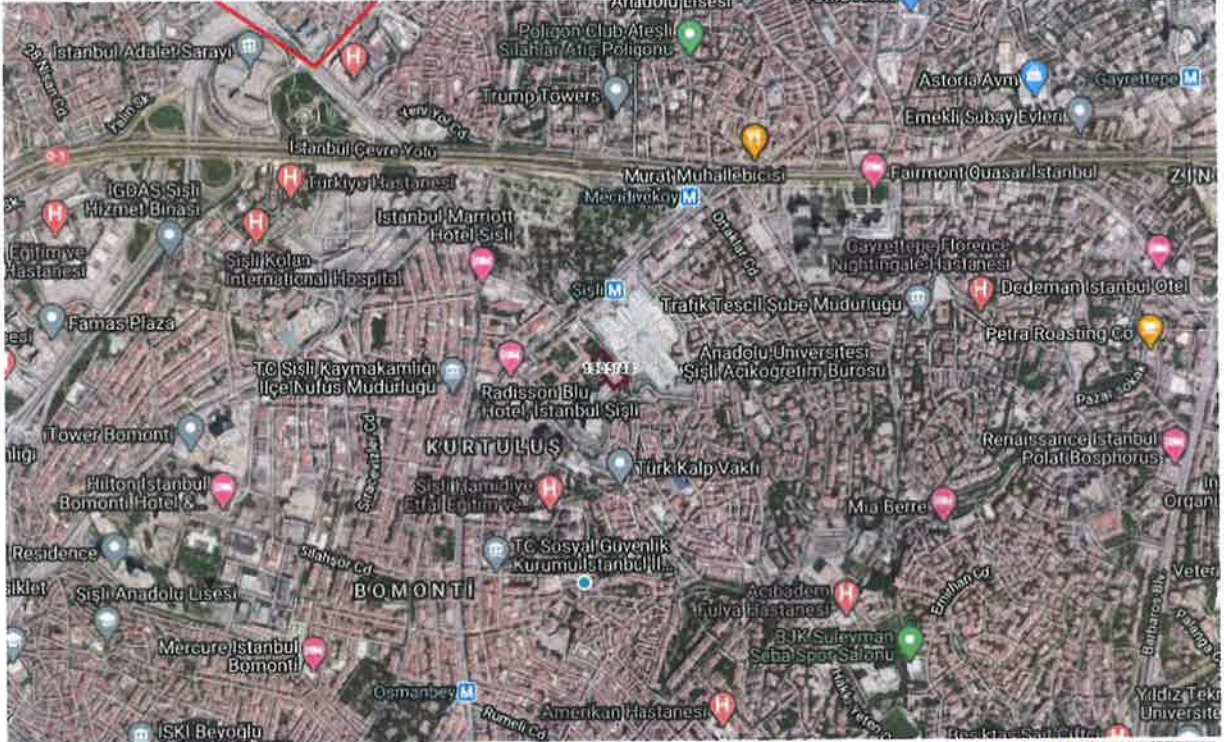
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri-Konumu ve Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; 19 Mayıs Mah. Dr. Hüsnü İsmet Öztürk Sok. Elit Residence No: 3 / 30-42 / Şişli / İstanbul (Uavt30: 2167922109, Uavt42: 2164322220) adresinde konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bina, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 19 Mayıs Mahallesi'nde yer alan Dr. Hüsnü İsmet Öztürk Sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz bölgenin önemli ulaşım aksı konumunda olan Büyükdere Caddesi ile irtibatlı durumda olan 19 Mayıs Caddesi'ni dik kesen sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın yakın civarı ticaret+ iskan bölgesi tarzında gelişme göstermiş olup, taşınmaza ulaşım rahat ve kolaydır. Taşınmaz; Şişli, Mecidiyeköy ve Fulya gibi merkezlere yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmaz ticaret mntıkası tarzında gelişme gösteren yer ve ortamda bulunmaktadır. Çevresinde taşınmazla benzer niteliklerde yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu noktadan Şişli merkez,



Taksim, Levent, Beşiktaş semtlerine ulaşım kolay ve rahattır. Taşınmazın bulunduğu bölge gelişimini tamamlamış olup, altyapı eksiği bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde, Cevahir Avm, Özel Lape Hastanesi, Şişli Plaza, Şişli Etfal Hastanesi ve Mecidiyeköy Sempti bulunmaktadır.



3.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İli : İstanbul
İlçesi : Şişli
Mahallesi/Köyü : Meşrutiyet
Mevkii : -
Pafta : 131
Ada : 1905
Parsel No : 48
Yüzölçümü : 4204,50 m²

Bağımsız Bölüm No : 30
Blok No : -
Kat : 11
Niteliği : MESKEN
Arsa Payı : 612/ 26980
Cilt : 97
Sayfa : 9476
Tarih : 06-07-2001
Yevmiye : 6182
Hisse: : Tam
Malik : YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

Bağımsız Bölüm No : 42
Blok No : -
Kat : 17
Niteliği : MESKEN
Arsa Payı : 612/ 26980
Cilt : 97
Sayfa : 9488
Tarih : 06-07-2001
Yevmiye : 6182
Hisse: : Tam
Malik : YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

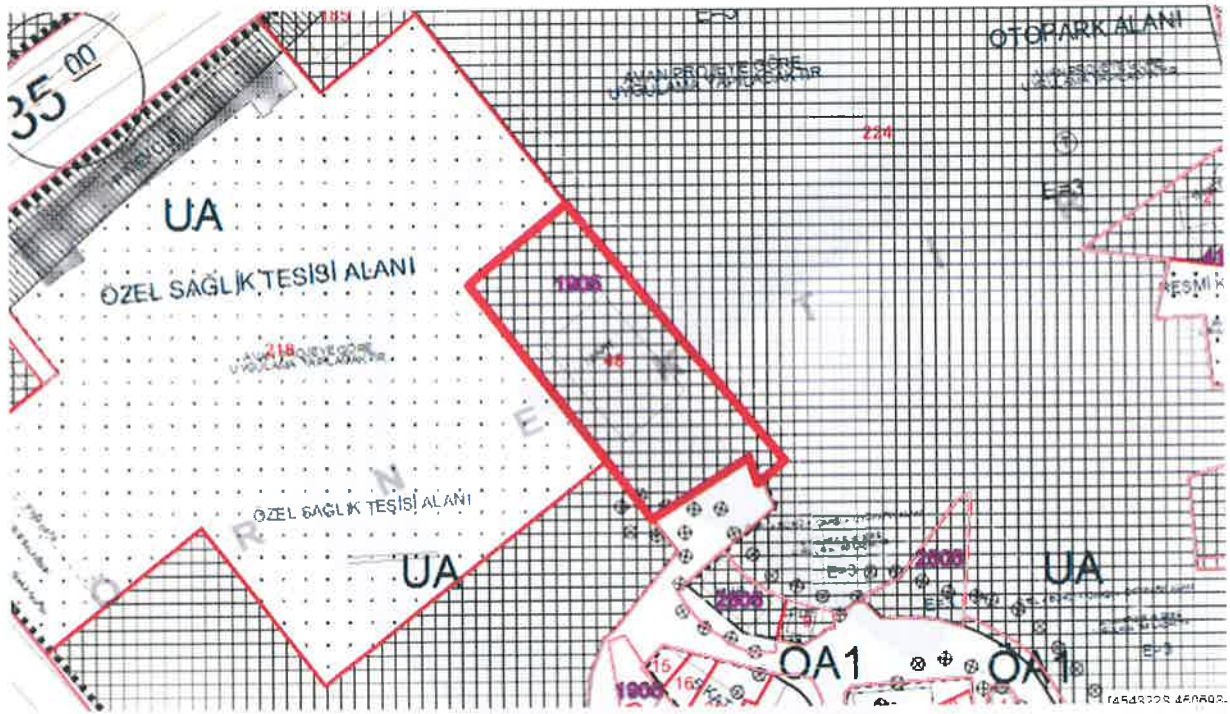
3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar

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

İmar Durumu:

Şişli Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel, 24.06.2006 tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ile 13.09.2013 tarihli 1/1000 Ölçekli Ticaret ve Ticaret+Konut alanlarında kat yükseklikleri hakkında tadil planı kapsamında "Ticaret + Konut Alanı" lejantında kalmakta olup Blok nizam Hmaks: 10 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

*Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin, 21.01.1998 tarih ve 98/96 sayılı onaylı imar durumuna göre Ticaret + Konut Alanı lejantına ve Emsal (E): 2,50 ve Bina yüksekliği (Hmax): Serbest yapılaşma hakkına sahiptir. Mevcut yapı da bu yapılaşma hakkına göre inşa edilmiştir. 13.09.2013 tasdik tarihli imar planına göre de parsel aynı lejanta sahip olup yapılaşma hakkına göre yükseklik kısıtlaması bulunmaktadır. Ancak mevcut yapı inşa edildiği tarihte böyle bir kısıtlılık söz konusu değildir.



(Handwritten signature)



T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 17046730-754-E-113013
Konu : 1905 nolu 48 parsel hk.

28/11/2020

Sayın Farklı Mertebe Erişimi
Fulya Mahallesi Uygun Sokak No:10/14
Şişli/İstanbul

İlgi : 13/11/2020 tarihli ve 190123 sayılı dilekçe ve eki Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
yazısı

Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 nolu 48 parsel 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli
Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ticaret ve
Ticaret+Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Hakkında Tadil Planında H=10Kat(Hmaks=35,50m)
irtifadın, ayrıntı düzeni, blok yapılaşma hakkı alan ticaret+konut alanında kulanmakta olup, sözkonusu 48
parsele komşu 1905 nolu, 224 parsel ve 218 parsel Planında eski eser olarak belirtilmiş olduğundan 1905
nolu, 48 parselde İstanbul İl Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Kurulundan alınacak kararın göre
uygulama yapılabilir.

Plan özeti yazınız ekinde olup, bilgi edinilmesini rica ederim.

E. POLAT
Belediye Başkanı
Başkan Yardımcısı

Ek: 1905 nolu 48 parsel planı.pdf

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

[R:193534]

Uygulama Adresi : İlçe: Belediyeye sivil belitiribye ilgili ilçe/etniközetim/13155431/0000/11063

Merkez Mah. Durumca Cad. No: 3 P.K. 34391

Telefon No: (0212) 708 38 88 Faks No:

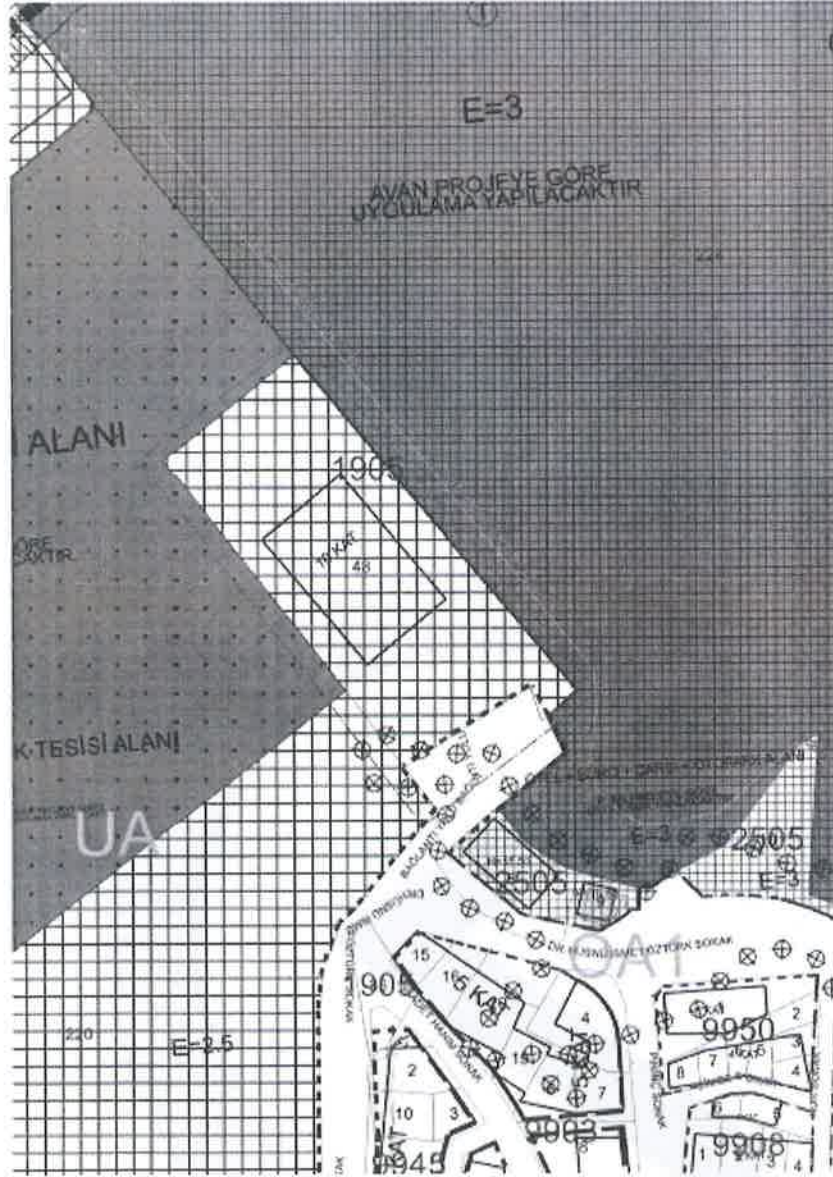
e-Posta: iletisim@ekolgd.com.tr

Kayıt Adresi: www.ekolgd.com.tr

Birgi İmza: SÜLEYMAN YILDIRIM

İmarat Müdürü





Resmi İncelemeler:

Şişli Belediyesi'nde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkule ait, tarafımıza gösterilen imar arşiv dosyası incelenmiştir.

YAPI RUHSATI: Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen dijital imar arşiv dosyasında 27.01.1998 tarihli, 1/11 numaralı yeni yapı ruhsatı görülmüştür. Belgeye göre, parsel üzerindeki bina, yol seviyesi altındaki kat sayısı 5, yol seviyesi üstündeki kat sayısı 33 olmak üzere toplam 38 katlı; 59 adet bağımsız bölümlü bina için düzenlenmiştir. Ayrıca iskan üzerinde bulunan bilgiye göre taşınmazın 24.07.1998 tarihli tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ: Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen dijital imar arşiv dosyasında 16.02.2001 tarihli 76086 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Belge; yol seviyesi altındaki kat sayısı 5, yol seviyesi üstündeki kat sayısı 33 olmak üzere toplam 38 katlı; 63 adet bağımsız bölümlü, 14747 m2 alanlı bina için düzenlenmiştir.

Tarafımıza gösterilen dijital imar arşiv dosyasında değerlendirme konusu taşınmazı etkileyebilecek herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

Mimari proje

Şişli Tapu Müdürlüğü'nde ve TKGM Bilgi Sisteminde değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı binaya ait 24.07.1998 tasdik tarihli 98/4583 sayılı mimari proje; incelenmiş olup, projeye göre bina, 5 bodrum kat, zemin kat 30 normal kat, çatı katı ve 2 adet tesisat katı olmak üzere 39 kattan oluşmaktadır. Binada bodrum katlarda otopark; zemin katta kafeterya ve ofis olmak üzere iki adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm; 1 ile 8. Normal katlar arasında (8. Normal kat dahil) 3'er adet konut nitelikli bağımsız bölüm; 9 ile 23. Normal katlar arasında (23. Normal kat dahil) 2'şer adet konut nitelikli bağımsız bölüm; 24 ile 30. Normal katlar arasında (30. Normal kat dahil) 1'er adet konut nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 63 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Tesisat katları zemin kat ile 1. Normal kat arasında ve 17. Normal kat ile 18. Normal kat arasında yer almaktadır. Bina girişi 1. Bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır.

Değerleme konusu 30 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 11. normal katında ve binanın güney cephesinde yer almaktadır. Projesine göre taşınmaz 4 oda, salon, mutfak, 2 banyo, wc, ışık, hol ve antre hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 279 m2 alanlıdır. Taşınmazın mahallindeki durumunun alansal ve konumsal olarak projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu 42 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 17. normal katında ve binanın güney cephesinde yer almaktadır. Projesine göre taşınmaz 4 oda, salon, mutfak, 2 banyo, wc, ışık, hol ve antre hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 279 m2 alanlıdır. Taşınmazın değerlemesi ilgisinin bilgisi dahilinde dışarıdan yapılmış olup taşınmaz projesine uygun kabul edilmiştir.

a-) Arsa Özellikleri:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 1905 ada, 48 no.lu parsel düze yakın bir topoğrafik arazi üzerinde, dikdörtgene yakın bir geometrik şekle sahiptir.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Dikdörtgen şekilli
- ✓ Alanı ; 4204,50 m² yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri ; Bölge ticaret ve İskan mıntıkası şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır.
- ✓ Parselin üzerinde Elit Residence isimli yapı bulunmaktadır.

b-) Ana Yapı Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul, 4204,50 m2 alanlı 1905 ada 48 parsel no'lu arsa ve üzerinde bulunan betonarme binadır. Ana gayrimenkul mimari projesine göre 5 bodrum kat, zemin kat 30 normal kat, çatı katı ve 2 adet

tesisat katı olmak üzere 39 kattan oluşmaktadır. Binada bodrum katlarda otopark; zemin katta kafeterya ve ofis olmak üzere iki adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm; 1 ile 8. Normal katlar arasında (8. Normal kat dahil) 3'er adet konut nitelikli bağımsız bölüm; 9 ile 23. Normal katlar arasında (23. Normal kat dahil) 2'şer adet konut nitelikli bağımsız bölüm; 24 ile 30. Normal katlar arasında (30. Normal kat dahil) 1'er adet konut nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 63 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Tesisat katları zemin kat ile 1. Normal kat arasında ve 17. Normal kat ile 18. Normal kat arasında yer almaktadır. Bina girişi 1. Bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Proje bünyesinde açık ve kapalı otopark, sosyal tesis ve donatı alanları, açık ve kapalı yüzme havuzu, sağlık ve spor kulübü, tenis kortu, basketbol sahası, açık teras, dinlenme alanları, çocuk oyun parkı ve özel güvenlik mevcuttur. Taşınmazın peyzaj düzenlemesi tamamlanmıştır. Taşınmazların ısıtma sistemi fan-coil klima sistemidir.

c-) Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu 30 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 11. normal katında ve binanın güney cephesinde yer almaktadır. Projesine göre taşınmaz 4 oda, salon, mutfak, 2 banyo, wc, ışık, hol ve antre hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 279 m2 alanlıdır. Taşınmazın mahallindeki durumunun alansal ve konum olarak projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Taşınmazın tapu kayıtlarında 4. Bodrum katında eklenti olarak tescil edilen 19 m2 depo hacmi bulunmaktadır. Taşınmazın proje brüt alanının 298 m2 olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazın oda ve salon zeminleri parke, duvarlar saten boyalıdır. Mutfak hacminde ahşap mutfak dolapları ve tezgah bulunmaktadır. Banyo-wc hacimlerinde zemin ve duvarlar tavana kadar mermer kaplı olup vitrikiye tamdır. İç kapılar ahşap panel, dış kapı çelik kapı olup taşınmaz bakımlı durumdadır. Taşınmazda boğaz manzarası mevcuttur.

Değerleme konusu 42 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 17. normal katında ve binanın güney cephesinde yer almaktadır. Projesine göre taşınmaz 4 oda, salon, mutfak, 2 banyo, wc, ışık, hol ve antre hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 279 m2 alanlıdır. Taşınmazın değerlemesi ilgisinin bilgisi dahilinde dışarıdan yapılmış olup taşınmaz projesine uygun kabul edilmiştir.

Taşınmazın tapu kayıtlarında 5. Bodrum katında eklenti olarak tescil edilen 19 m2 depo hacmi bulunmaktadır. Taşınmazın proje brüt alanının 298 m2 olduğu tespit edilmiştir.

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

Tapu bilgileri 03-11-2020 ve 25.11.2020 tarihinde TKGM Web Tapu dijital Takbis sistemi üzerinden alınan Tapu Kayıt Örnekleri üzerinden temin edilmiştir. olup TAKBİS belgeleri de rapor ekinde sunulmuştur.

Müştereken;

- Beyan: EK YÖNETİM PLANI: 28/03/2001 YEV: 2465(Şablon: Yönetim Planının

Belirtilmesi) (28-03-2001 00:00 – 2465)

- Beyan: YÖNETİM PLANI: 12/07/2000

- Şerh: BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞ AŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ: 10/09/1999 Y: 5454(10-09-1999 00:00 – 5454)

30 BB : - Eklenti: 4 BODRUMDA 437 NOLU DEPO

42 BB : - Eklenti: 5 BODRUMDA 516 NOLU DEPO

Yapılan incelemelerde taşınmazın son 3 yıl içerisinde alım satıma konu olmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmazın İmar arşiv dosyasında hukuki durumunu etkileyen herhangi bir olumsuz durum tespit edilmemiştir.

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

Yürürlükteki mevzuata göre gayrimenkullerin 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: Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen dijital imar arşiv dosyasında 27.01.1998 tarihli, 1/11 numaralı yeni yapı ruhsatı görülmüştür. Belgeye göre, parsel üzerindeki bina, yol seviyesi altındaki kat sayısı 5, yol seviyesi üstündeki kat sayısı 33 olmak üzere toplam 38 katlı; 59 adet bağımsız bölümlü bina için düzenlenmiştir. Ayrıca iskan üzerinde bulunan bilgiye göre taşınmazın 24.07.1998 tarihli tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ: Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen dijital imar arşiv dosyasında 16.02.2001 tarihli 76086 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Belge; yol seviyesi altındaki kat sayısı 5, yol seviyesi üstündeki kat sayısı 33 olmak üzere toplam 38 katlı; 63 adet bağımsız bölümlü, 14.747 m2 alanlı bina için düzenlenmiştir.

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

Yürürlükteki mevzuata göre mesken vasıflı bağımsız bölümlerin mevcut haliyle GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşünderiz.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına 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 yer almaktadır. Ana taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş ve kat mülkiyetine geçilmiş olması sebepleriyle, konu taşınmazların GYO Portföyüne "Binalar" başlığı altında alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'dan önce inşa edilmiş olmasından dolayı taşınmaz bu kanuna tabi değildir. Ayrıca taşınmaz yapı denetim kanunundan önce iskan belgesi almıştır.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE, İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Şişli ilçesi, 19 Mayıs mahallesinde, yakın civarında taşınmaza benzer özellikte ticari binalarının bulunduğu bölgededir. Söz konusu taşınmazında yer aldığı 19 Mayıs semti aynı zamanda İstanbul'un prestiji yüksek iskan ve ticaret mıntıkası durumunu da korumaktadır. Taşınmazın merkezi konumda olması hem ulaşım imkanlarının daha iyi olmasını hem de daha prestijli olmasını sağlamıştır. Mecidiyeköy olarak adlandırılan bölgede Büyükdere Caddesi'nde yer alan taşınmaza ulaşım son derece rahat ve kolaydır. Ancak İstanbul genelinde yaşanan hızlı yapılaşma ve nüfus artışı trafik sorununu da beraberinde getirmiş, dolayısıyla taşınmazın yüzünü aldığı bölge çok yoğun vasıta trafiğine maruz kalmıştır. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

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 | | | |
| FİYATLAR ve FAİZLER | | | | | | | |
| Yİ - ÜFE (Yılsonu) | % | 6,36 | 5,71 | 9,94 | 15,47 | 16,37 | Nisan |
| TÜFE (Yılsonu) | % | 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 | | | | | | | Nisan |
| 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 | | | | | | | Mart |
| Merkezi Yönetim İç Borç Stoku | Milyar TL | 414,6 | 440,1 | 468,6 | 535,5 | 550,4 | |
| 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 | | | | | | | Mart |
| 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 | |
| MEYDUAT & 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 gayrimenkullerin bulunduğu 1905 ada, 48 no.lu parsel düze yakın bir topoğrafik arazi üzerinde, dikdörtgene yakın bir geometrik şekle sahiptir.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Dikdörtgen şekilli
- ✓ Alanı; 4204,50 m² yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri; Bölge ticaret ve İskan mıntıkası şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır.
- ✓ Parselin üzerinde Elit Residence isimli yapı 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 | :Şebeke |
| Su | :Mevcut |
| Kanalizasyon | :Mevcut |
| Jeneratör | :Mevcut |
| Su Deposu | :Mevcut |
| Hidrofor ve Pompalar | :Mevcut |
| Isıtma-Soğutma Sistemi | :Mevcut |
| Klima Santralleri | :Mevcut |
| Yangın Tesisatı | :Mevcut - Yangın Dolapları ve Sprinkler |
| 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-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, 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 kısıtlamalara 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-) Raporunda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte 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

- ✓ Nitelikli bir bina içinde yer alması
- ✓ Ana ulaşım aksanlarına yakın olmaları
- ✓ Boğaz manzarasının bulunması
- ✓ İçinin bakımlı olması
- ✓ Kullanım alanının büyük olması
- ✓ Otopark imkanı

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Bölgedeki trafik sorunu
- ✓ Niteliği açısından kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi

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. Değerleme aşamasında emsal karşılaştırma 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 emsallere rastlanmıştır.

Emsaller:

| EMİSAL ARAŞTIRMA TABLOSU | | | | | | | | |
|--------------------------|---|-----------------------------|----------|------------------------|-----------------|--------------------|-------------|--------------------|
| EMİSAL NO | AÇIKLAMA | İLAN SAHİBİ | ALAN(M2) | TALEP EDİLEN BEDEL(TL) | PAZARLAMA DEĞER | BİRİM DEĞER(TL/M2) | ŞEREHİYE(%) | BİRİM DEĞER(TL/M2) |
| 1 | Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bina içinde 15. katta konumlu, 338 m2 alanlı beyan edilen, 280 m2 alanlı olduğu düşünülen 3+1 daire 5.400.000 TL bedelle satılmaktadır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlık değerinin 5.400.000 TL civarı olabileceği düşünülmektedir. | Emlak Ofisi: 02122882200 | 280 | 5.400.000 | 5.400.000 | 19.286 | 5% | 18.321 |
| 2 | Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bina içinde 11. katta konumlu, 170 m2 alanlı beyan edilen, 140 m2 alanlı olduğu düşünülen 2+1 daire 3.240.000 TL bedelle satılmaktadır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlık değerinin 3.000.000 TL civarı olabileceği düşünülmektedir. Alan olarak küçük olduğundan m2 birim değeri yüksektir. | Emlak Ofisi: 05323352114 | 140 | 3.240.000 | 3.000.000 | 21.429 | 15% | 18.214 |
| 3 | Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bina içinde 20. katta konumlu, 179 m2 alanlı beyan edilen, 140 m2 alanlı olduğu düşünülen 2+1 daire 3.600.000 TL bedelle satılmaktadır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlık değerinin 3.200.000 TL civarı olabileceği düşünülmektedir. Alan olarak küçük olduğundan m2 birim değeri yüksektir. Kat ve inşaatına itibarıyla iyi seretiyelidir. | Emlak Ofisi: 02128131577 | 140 | 3.600.000 | 3.200.000 | 22.857 | 20% | 18.286 |
| 4 | Değerleme konusu taşınmaz yakın, Şişli Plaza'da, 13. katta konumlu, 240 m2 alanlı beyan edilen, 220 m2 alanlı olduğu düşünülen 3+1 daire 5.100.000 TL bedelle satılmaktadır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlık değerinin 4.500.000 TL civarı olabileceği düşünülmektedir. Alan olarak küçük olduğundan m2 birim değeri yüksektir. Bulduğu plaza apartından iyi seretiyelidir. | Emlak Ofisi: 02128131577 | 220 | 5.100.000 | 4.500.000 | 20.455 | 10% | 18.409 |
| 5 | Değerleme konusu taşınmaz yakın, Trump Tower'da, 7. katta konumlu, 120 m2 alanlı beyan edilen, 95 m2 alanlı olduğu düşünülen 1+1 daire 2.200.000 TL bedelle satılmaktadır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlık değerinin 1.900.000 TL civarı olabileceği düşünülmektedir. Alan olarak küçük olduğundan m2 birim değeri yüksektir. Bulduğu bina apartından iyi seretiyelidir. | Emlak Ofisi: 05333489316 | 95 | 2.200.000 | 1.900.000 | 20.000 | 10% | 18.000 |
| 6 | Değerleme konusu taşınmaz yakın, Trump Tower'da, 17. katta konumlu, 170 m2 alanlı beyan edilen, 140 m2 alanlı olduğu düşünülen 2+1 daire 3.400.000 TL bedelle satılmaktadır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlık değerinin 3.000.000 TL civarı olabileceği düşünülmektedir. Alan olarak küçük olduğundan m2 birim değeri yüksektir. Bulduğu bina apartından iyi seretiyelidir. | Emlak Ofisi: 05322631400 | 140 | 3.400.000 | 3.000.000 | 21.429 | 15% | 18.214 |
| 7 | Değerleme konusu taşınmaz yakın, Antares Residence'da, 16. katta konumlu, 220 m2 alanlı beyan edilen, 190 m2 alanlı olduğu düşünülen 3+1 daire 3.850.000 TL bedelle satılmaktadır. Talep edilen rakam üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlık değerinin 3.450.000 TL civarı olabileceği düşünülmektedir. Alan olarak küçük olduğundan m2 birim değeri yüksek değildir. | Emlak Ofisi: 05324918393 | 190 | 3.850.000 | 3.450.000 | 18.158 | 0% | 18.158 |

Emsal bilgilerin yorumu:

Emsallerin pazarlanırken belirtilen alanlarının; ortak alanlar, ön bahçe mesafesi vb alanların da eklenmesi sureti ile olağandan daha büyük beyan edilerek söylendiği düşünülmektedir. Tabloda belirtilen emsal alanları, pazarlanan alanlar üzerinden tahmin edilen proje alanlarına indirgenmiş olarak belirtilmiştir. 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. Yapılan araştırmalar sonucunda emsallerin birim değerleri 18.000TL/m² ile 18.400 TL/m² bandında değiştiği tespit edilmiştir.

Emsal araştırmalarında taşınmazların proje kullanım alanları baz alınmış olup, Tüm emsaller için proje brüt alanları bilinemediğinden emsal karşılaştırma yönetiminde kullanılmamıştır.

| YASAL DURUM DEĞERİ | | | | |
|--------------------|------------|-----------|----------------------|---|
| | KAT | ALAN (M2) | BİRİM DEĞER TL/M2 | YUVARLATILMIŞ YASAL DURUM DEĞERİ (TL) |
| 30 NOLU BB | 11. NORMAL | 279,00 | 17.921,15 | 5.000.000,00 |
| 42 NOLU BB | 17. NORMAL | 279,00 | 18.637,99 | 5.200.000,00 |
| TOPLAM | | | | 10.200.000,00 |

4.8-2 Maliyet Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

Maliyet Yöntemi : 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 yaklaşımli değerlemedir. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

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

*Yapılan araştırmalarda bölge geneli için konutlarda geri dönüş süresi 25 yıl bandında olduğu tespit edilmiş olup, kapitalizasyon oranı 0,039-0,041 olarak tespit edilmiş olup, taşınmazlar için 0,040 olarak alınmıştır.

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

| KIRALIK EMSAL ARAŞTIRMA TABLOSU | | | | | | | | |
|---------------------------------|---|-----------------------------|----------|------------------------|------------------|--------------------|-------------|--------------------|
| EMSAL NO | AÇIKLAMA | İLAN SAHİBİ | ALAN(M2) | TALEP EDİLEN BEDEL(TL) | PAZARLIKLI DEĞER | BİRİM DEĞER(TL/M2) | ŞEREFİYE(%) | BİRİM DEĞER(TL/M2) |
| 1 | Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bina içinde 22. katta konumlu, 320 m2 alanlı beyan edilen, 280 m2 alanlı olduğu düşünülen 3+1 daire aylık 20.000 TL bedelle kiralıktır. Emsalin 5.250.000TL bedel ile alıcı bulabileceği beyan edilmiştir. | Emlak Ofisi: 02122574900 | 280 | 20.000 | 17.250 | 62 | 0% | 62 |
| 2 | Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bina içinde 11. katta konumlu, 340 m2 alanlı beyan edilen, 280 m2 alanlı olduğu düşünülen 3+1 daire aylık 21.000 TL bedelle kiralıktır. Emsalin 5.000.000TL bedel ile alıcı bulabileceği beyan edilmiştir. | Emlak Ofisi: 02123197750 | 280 | 21.000 | 17.000 | 61 | 0% | 61 |
| 3 | Değerleme konusu taşınmaza yakın, benzer binanın 12. katında konumlu, 155 m2 alanlı beyan edilen, 130 m2 alanlı olduğu düşünülen 2+1 daire aylık 11.500 TL bedelle kiralıktır. Alan olarak küçük olduğundan m2 birim kira değeri yüksektir. | Emlak Ofisi: 02123249324 | 130 | 11.500 | 10.000 | 77 | 15% | 85 |
| 4 | Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bina içinde 15. katta konumlu, 350 m2 alanlı beyan edilen, 280 m2 alanlı olduğu düşünülen 3+1 daire aylık 18.500 TL bedelle kiralıktır. Emsalin 5.250.000TL bedel ile alıcı bulabileceği öngörülmektedir. | Emlak Ofisi: 02122943393 | 280 | 18.500 | 17.250 | 62 | 0% | 62 |

| Emsal | Satış Değeri | Kira | Amortisman süresi (Yıl) | Kapitalizasyon Oranı |
|----------|--------------|-----------|-------------------------|----------------------|
| 1 | 5.250.000,00 | 17.250,00 | 25 | 0,039 |
| 2 | 5.000.000,00 | 17.000,00 | 25 | 0,041 |
| 4 | 5.250.000,00 | 17.250,00 | 25 | 0,039 |
| Ortalama | | | | 0,040 |

| 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 |
| 30 NOLU BB | 11. NORMAL | 279,00 | ₺60,00 | ₺16.740,00 | ₺16.740,00 | 0,040 | ₺5.022.000,00 |
| 42 NOLU BB | 17. NORMAL | 279,00 | ₺62,00 | ₺17.298,00 | ₺17.298,00 | 0,040 | ₺5.189.400,00 |
| TOPLAM DEĞER | | | | ₺34.038,00 | | | ₺10.211.400,00 |

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerlemede 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 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 bölümler 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

tekrarlanmasını, 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 metotlar 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 değerlendirilmesi 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 |
| Nicel 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 |
| GELİR ANALİZİ SORULAR | |
| Gelir analizi için yeterli kiralık emsal var mı? | Evet |
| Kiralık emsaller konu değerlendirme konusu taşınmaz ile mukayese edilebiliyor mu? | Evet |
| Kiralık emsallerin özellikleri biliniyor mu? | Evet |
| Kiralamalar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşiyor? | Evet |
| Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı? | Evet |
| Kiralamalarda spekülasyon talepleri mevcut mu? | Hayır |

| 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. |

Uyumlaştırılmada, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Gelir Yönteminden elde edilen değerlerin ağırlığı farklılaştırılmamıştır. Elde edilen nitelikli emsallerle emsal yaklaşımından elde edilen değer nihai değer olarak kabul edilmiştir.

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, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 Ada, 48 no.lu parselde bulunan 30 ve 42 numaralı bağımsız bölümler için takdir edilen değer aşağıdaki tabloda detay halde sunulmuştur.

| Değerleme Yöntemi | Değer |
|----------------------------------|-----------------------|
| Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı | 10.200.000,- TL |
| Gelir Yöntemi Yaklaşımı | 10.211.400,-TL |
| Takdir edilen Nihai Değer | 10.200.000,-TL |

| YASAL DURUM DEĞERİ | | | |
|--------------------|------------|-----------|---|
| | KAT | ALAN (M2) | YUVARLATILMIŞ YASAL DURUM DEĞERİ (TL) |
| 30 NOLU BB | 11. NORMAL | 279,00 | 5.000.000,00 |
| 42 NOLU BB | 17. NORMAL | 279,00 | 5.200.000,00 |
| TOPLAM | | | 10.200.000,00 |

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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Konu taşınmazlar 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, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 Ada, 48 no.lu parselde bulunan 30 ve 42 numaralı bağımsız bölümler için Emsal karşılaştırma yönteminden elde edilen veriler nihai değer olarak kabul edilmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu 30 ve 42 numaralı bağımsız bölümlerin KDV hariç toplam değeri 10.200.000,- TL (ONMİLYONYİKİYÜZBİNTÜRKLİRASI) olarak takdir edilmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu 30 ve 42 numaralı bağımsız bölümlerin KDV dahil toplam değeri 12.036.000,- TL ONİKİMİLYONOTUZALTBİNTÜRKLİRASI) olarak takdir edilmiştir.

| PAZAR DEĞERİ | | | | | | | | |
|--------------|------------|-----------|-------------------|---------------------------|-----------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|
| | KAT | ALAN (M2) | BİRİM DEĞER TL/M2 | PAZAR DEĞERİ KDV SİZ (TL) | KDV DEĞERİ (TL) | PAZAR DEĞERİ KDV Lİ (TL) | PAZAR DEĞERİ (USD) KDV SİZ | PAZAR DEĞERİ (USD) KDV Lİ |
| 30 NOLU BB | 11. NORMAL | 279,00 | 17.921,15 | 5.000.000,00 | 900.000,00 | 5.900.000,00 | 660.912,32 | 779.876,54 |
| 42 NOLU BB | 17. NORMAL | 279,00 | 18.637,99 | 5.200.000,00 | 936.000,00 | 6.136.000,00 | 687.348,82 | 811.071,60 |
| TOPLAM | | | | 10.200.000,00 | 1.836.000,00 | 12.036.000,00 | 1.348.261,14 | 1.590.948,14 |

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

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

Furkan Mete ERYİĞİT
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406292

Raporu Kontrol Eden

Ali Ozan FİRUBAY
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400209

Şirket Kaşe ve İmzası



EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi, Lisans ve Tecrübe Belgesi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi, Lisans ve Tecrübe Belgesi