

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı AŞ
İÇİN HAZIRLANMIŞTIR**



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Refans No : AD-YKG10005
Rapor Tarihi : 24.12.2014

Meşrutiyet mahallesi, 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak, Elit Residence
K.11, D.30 ve K:17, D.42
Şişli - İSTANBUL

UYGUNLUK BEYANI

- Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır
- Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- Değerleme Hizmetinin ücreti raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim, bilgi ve deneyim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.

İçindekiler

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1.	Rapor Tarih ve Numarası.....	5
1.2.	Rapor Türü ve Amacı.....	5
1.3.	Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları.....	5
1.4.	Değerleme Tarihi.....	5
1.5.	Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası.....	5
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	5
1.7.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Getirilen Sınırlamalar.....	5
1.8.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	5
1.9.	Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	5
2.	ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	6
2.1	Şirket Bilgileri.....	6
2.2.	Müşteri Bilgileri.....	6
2.3.	Kullanılan Değer Tanımları.....	6
2.3.1.	Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	6
3.	GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	7
3.1.	Genel veriler-Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	7
3.1.1.	Demografik Veriler.....	7
3.1.2.	Ekonomik Veriler.....	8
3.2	Özel Veriler-Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	9
3.2.1.	İstanbul İli.....	9
3.2.2	Şişli İlçesi.....	12
3.2.3.	Meşruiyet.....	13
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ.....	14
4.1.	Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları.....	14
4.2.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri.....	16
4.2.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	16
4.2.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında.....	17
	Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri	17
	Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş.....	17
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgileri.....	17
4.3.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler,.....	17
	Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	17
4.4.	Hukuki Durum Analizi.....	17
4.5.	Değerlemesi Yapılan Bağımsız Bölümlerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Projesinin Hazır Ve.....	17
	Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekli Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin	17
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş.....	17
4.6.	Değerlemesi Yapılan Bağımsız Bölümler İle İlgili Olarak 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan,.....	18
	Denetim Kuruluşları (Ticaret Unvanı, Adresi V.b) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	18
4.7.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve	18
	Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	18
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	18
5.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	18
5.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı.....	21
5.3.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri.....	21
5.3.1.	Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	22
5.3.2.	Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	22
5.4.	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler.....	22
5.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri.....	22

6.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	24
6.1.	Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem ve Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	24
6.1.1.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	24
6.1.2.	Maliyet Yaklaşımı.....	24
6.1.3.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	24
6.2.	Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	24
6.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsa ve Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	25
6.4.	Değerlemede Esas Alınan Benzer satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	25
7.	GAYRİMENKULLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	27
7.1.	Taşınmazların Değerine Etken Faktörler.....	27
7.2.	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	27
7.3.	En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	27
7.4.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	27
7.5.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde ,Emsal Pay Oranları.....	27
7.6.	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması.....	27
7.7.	Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	28
7.8.	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
7.9.	Değerleme Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkul Bağı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
8.	SONUÇ.....	30
8.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	30
8.2.	Nihai Değer Takdiri.....	30
9.	EKLER.....	31

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi Ve Numarası

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin 23.09.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmış olan 24.12.2014 tarih ve AD-YKG10005 sayılı rapordur.

1.2 Rapor Türü Ve Amacı

Bu rapor, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Fransız Hastahane Arkası Sokağı, 131 Pafta, 1905 Ada, 48 parsel no'lu, 4204,50m² yüzölçümüne sahip parsel üzerinde, "Kargir Apartman" niteliğindeki ana gayrimenkulün, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ mülkiyetinde bulunan, 11.Normal katında, 612/26980 arsa paylı, 30 no'lu bağımsız bölüm ile 17.Normal katında, 612/26980 arsa paylı, 42 no'lu bağımsız bölümün adil piyasa değerinin tespitine yönelik olarak 24.12.2014 tarih ve AD-YKG10005 sayılı rapor olarak hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar Ve Sorumlu Değerleme Uzmanları

Canan TOPSAKAL(Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400695)

Ahmet Ziya TOPSAKAL (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400908)

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için Değerleme Uzmanları 07.11.2014 tarihinde çalışmalara başlayarak 24.12.2014 tarihine kadar hem gayrimenkullerin mahallinde hem de ilgili kurum ve resmi dairelerde incelemeler yaparak, ofis ortamında daçalışarak raporu hazırlamışlardır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi Tarih Ve Numarası

İş bu rapor 10/12/2014 tarih ve SZL-2014-00107 no'lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 3(üç) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ' nin 23.09.2014 tarihli talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışması esnasında herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ

Altın-tepe Mahallesi, Cihadiye Caddesi, No :92, Kat :1 D :2 34840 Maltepe/İSTANBUL

(Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ, SPK Seri:VIII, No:35 sayılı Tebliği gereğince 22.03.2008 tarih ve 16/238 sayılı Kurul Kararı ile Değerleme Şirketleri arasında yer almaktadır.)

2.2 Müşteri Bilgileri

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

Meşrutiyet mahallesi, 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak, Elit Residence K:17, D.42 Şişli - İSTANBUL

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

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

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 Genel Veriler- Sosyal Ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2013 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusu 76 milyon 667 bin 864 olarak tespit edilmiştir.

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2013 yılında, bir önceki yıla göre 1 040 480 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 473 360 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 194 504 kişi) olarak tespit edilmiştir. Yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12 iken, 2013 yılında %13,7’ye yükselmiştir.

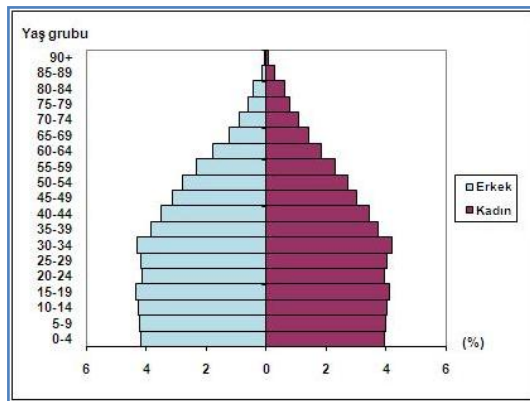
Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 70.034.413, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 6.633.451 kişidir.

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

Ülke nüfusunun % 18,5’i İstanbul’da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun sırasıyla; % 6,6’i Ankara’da, % 5,3’ü İzmir’de, % 3,6’i Bursa’da, % 2,8’i Antalya’da ikamet etmektedir. Nüfusu en az olan beş il ise sırasıyla; Bayburt, Tunceli, Ardahan, Kilis ve Gümüşhane’dir. En az nüfusa sahip Bayburt’da ikamet eden kişi sayısı 75.620’dir.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	14.160.467	14.160.467
Ankara	5.045.083	5.045.083
İzmir	4.061.074	4.061.074

Türkiye nüfusunun yarısı 28,3 yaşından küçüktür. Ülkede ortalama yaş 30,1’dir. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31’dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,7’ini oluşturmaktadır. Ülke nüfusunun % 24,6’ü 0-14 yaş grubunda, % 7,7’i ise 65 yaş ve daha yukarı yaş grubundadır.



2013 Yılı Nüfus Piramidi (TÜİK)

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısı, Türkiye genelinde 100 iken illere göre 11 ile 2.725 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya ilindeki nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova ilindeki nüfus yoğunluğu ise 260 kişidir.

3.1.2 Ekonomik Veriler

Gayrimenkul sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatürde bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Gayrimenkul sektörü arz-talep dengesine dayanmaktadır. Ülkede yaşanan nüfus artışı, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Arsa piyasası, yapı malzemesi, araç gereç, dayanıklı tüketim ve iş gücü piyasalarıyla olan bağlantıları nedeniyle gayrimenkul piyasası ve bu piyasanın önemli bir kısmını kapsayan konut, ülke ekonomisinin canlanması açısından da son derece önemlidir. Bu çerçevede 2013 yılındaki gelişmelere bakıldığında; özellikle ilk yarıyılıda konut kredisi faiz oranlarının tarihinin en düşük seviyelerinde olması talepte artış sağlayarak, arz-talep dengesinde başabaş noktasına ulaşılmasını sağlamıştır. Bu durum inşaat firmaları için de önemli yatırım fırsatlarını beraberinde taşımıştır. (Doç.Dr. Ali HEPŞEN)

2013 yılsonu itibarıyla projelendirilen konut arz sayıları aşağıdaki gibidir;

BEKLENEN KONUT ARZI	
2014 YILI	2015 YILI
111.384	81.682

* Kaynak: REIDIN

Aşağıda REIDIN tarafından üretilen mevcut konut stoklarından üretilen “EmlakEndeks” ve Markalı Konutlara ilişkin “Yeni Konut Fiyat Endeksi” seyri görülmektedir. Kasım 2012’den Kasım 2013’e geçen bir yıllık sürede hem yeni konutlarda hem de mevcut konutlarda en yüksek fiyat artışının İstanbul’da olduğu görülmektedir. Antalya ise bu sıralamada, 7.25% ile 5. Sırada yer almaktadır.

		Kas-12	Kas-13	Yıllık % Değişim
Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)	Türkiye	125.4	143.9	14.75%
	İstanbul Asya Yakası	138.8	151.3	9.01%
	İstanbul Avrupa Yakası	131.7	145.9	10.78%
Emlak Endeks (Haziran 2007=100)	Türkiye	117.1	132.7	13.32%
	Adana	130.7	146.5	12.06%
	Ankara	111.9	122.1	9.20%
	Antalya	101.7	109.1	7.25%
	Bursa	98.9	104.2	5.41%
	İstanbul	120.2	140.8	17.06%
	İzmir	122.2	135.0	10.51%
	Kocaeli	119.7	125.8	5.08%

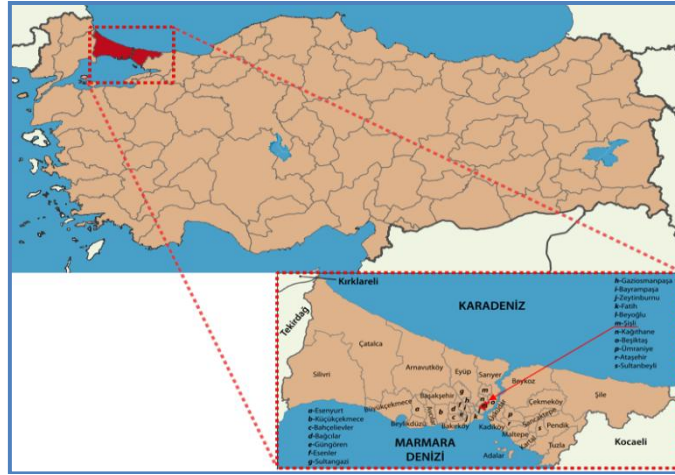
* Kaynak: REIDIN

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli

İstanbul ili, Türkiye’nin batısında, Marmara ve Karadenize kıyısı olan Asya ve Avrupa kıtalarını birbirine bağlayan İstanbul Boğazının iki yakasında konumlu Türkiye’nin en kalabalık ve en büyük ekonomi, sanayi ve ticaret hacmine sahip ili konumunda olup sadece Türkiye için değil uluslararası ölçekte önemli bir merkez konumundadır.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası’ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı’ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ’a bağlı Saray, batıda Tekirdağ’a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ’a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli’ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli’ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli’ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul’u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç’i çevreleyecek şekilde Türkiye’nin kuzeybatısında kurulmuştur.



İstanbul, Avcılar, Arnavutköy, Ataşehir, Bakırköy, Esenyurt, Bahçelievler, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Zeytinburnu, Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Silivri, Çatalca, Çekmeköy, Esenyurt, Küçükçekmece, Beykoz, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sancaktepe, Sultanbeyli, Sultangazi ve Şile olmak üzere 39 ilçesi bulunmakta olup, yüzölçümü 5.512,-km²'dir.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir.

İstanbul'un 1980'li yıllardan itibaren Türkiye sanayiindeki önemi nispeten azalmasına rağmen finans başta olmak üzere inşaat, ticaret, konut ve diğer hizmet sektörlerindeki katkısı büyümüştür. 1980'li yıllara kadar gelişmelerinin temel enerjisini sanayi yatırımlarından alan büyük girişimcilerin, 1970'lerden itibaren İstanbul dışında mekânlar bulmaları ve yeni yatırımlarını İstanbul dışına yapmaları, İstanbul'da kurulu olanların da yavaş yavaş sökülerek İstanbul dışına taşınması, imalat sanayiinin İstanbul'daki büyümesini bir ölçüde durdurmuştur. Ancak, sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atmıştır. Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumunda olan İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahiptir. İstanbul turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunmaktadır.

İstanbul ilinin nüfusu, 2013 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 14.160.467 kişidir. Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Bağcılar, Küçükçekmece, Ümraniye, Pendik, Bahçelievler, Esenyurt, Üsküdar ve Kadıköy'dür. Nüfus bakımından en küçük ilçesi ise Adalar'dır. Yüzölçümü bakımından en büyük ilçesi Çatalca, en küçük ilçesi ise Güngören'dir

İstanbul ili şehirleşme oranı, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla ve sanayi iş kolunda çalışanların toplam istihdama oranı bakımından Türkiye ortalamalarının üstündedir.

İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı Avrupa Yakası; % 35,33'ü de Anadolu Yakasında yaşamaktadır. İstanbul'un nüfusu son 20 yılda 2 katına çıkmıştır.

İl İlçe Merkezi Nüfusu-2013

İstanbul	İl/ilçe merkezi			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Adalar	16.166	8.808	7.358	16.166	8.808	7.358
Arnavutköy	215.531	111.294	104.237	215.531	111.294	104.237
Ataşehir	405.974	201.532	204.442	405.974	201.532	204.442
Avcılar	407.240	204.904	202.336	407.240	204.904	202.336
Bağcılar	752.250	383.495	368.755	752.250	383.495	368.755
Bahçelievler	602.931	303.081	299.850	602.931	303.081	299.850
Bakırköy	220.974	104.526	116.448	220.974	104.526	116.448
Başakşehir	333.047	167.659	165.388	333.047	167.659	165.388
Bayrampaşa	269.677	135.841	133.836	269.677	135.841	133.836
Beşiktaş	186.570	86.989	99.581	186.570	86.989	99.581
Beykoz	248.056	124.610	123.446	248.056	124.610	123.446
Beylikdüzü	244.760	120.120	124.640	244.760	120.120	124.640
Beyoğlu	245.219	126.062	119.157	245.219	126.062	119.157
Büyükçekmece	211.000	105.500	105.500	211.000	105.500	105.500
Çatalca	65.811	33.416	32.395	65.811	33.416	32.395
Çekmeköy	207.476	105.171	102.305	207.476	105.171	102.305
Esenler	461.621	237.931	223.690	461.621	237.931	223.690
Esenyurt	624.733	320.980	303.753	624.733	320.980	303.753
Eyüp	361.531	182.366	179.165	361.531	182.366	179.165
Fatih	425.875	212.114	213.761	425.875	212.114	213.761
Gaziosmanpaşa	495.006	249.808	245.198	495.006	249.808	245.198
Güngören	306.854	153.702	153.152	306.854	153.702	153.152
Kadıköy	506.293	231.009	275.284	506.293	231.009	275.284
Kağıthane	428.755	217.577	211.178	428.755	217.577	211.178
Kartal	447.110	222.638	224.472	447.110	222.638	224.472
Küçükçekmece	740.090	372.467	367.623	740.090	372.467	367.623
Maltepe	471.059	234.120	236.939	471.059	234.120	236.939
Pendik	646.375	328.607	317.768	646.375	328.607	317.768
Sancaktepe	304.406	156.180	148.226	304.406	156.180	148.226
Sarıyer	335.598	166.574	169.024	335.598	166.574	169.024
Silivri	155.923	85.105	70.818	155.923	85.105	70.818
Sultanbeyli	309.347	159.326	150.021	309.347	159.326	150.021
Sultangazi	505.190	259.014	246.176	505.190	259.014	246.176
Şile	31.718	16.288	15.430	31.718	16.288	15.430
Şişli	274.420	134.083	140.337	274.420	134.083	140.337
Tuzla	208.807	107.867	100.940	208.807	107.867	100.940
Ümraniye	660.125	333.873	326.252	660.125	333.873	326.252
Üsküdar	534.636	263.365	271.271	534.636	263.365	271.271
Zeytinburnu	292.313	147.719	144.594	292.313	147.719	144.594
Toplam	14.160.467	7.115.721	7.044.746	14.160.467	7.115.721	7.044.746

3.2.2 Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul İlinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. 1954'te ilçe olan Şişli İlçesi'nde köy yerleşimi yoktur. 25 mahallesi bulunan Şişli doğudan Beşiktaş, kuzeyden ve batıdan Kâğıthane ve güneyden Beyoğlu ilçeleri ile çevrilidir. Denize sahili olmayan Şişli ilçesi'nde çok sayıda tarihi eser, işyeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. Şişli ilçesi 1987'de, Kâğıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken, geride kalan diğer mahalleler gene ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlanmıştır.

1954'e kadar Beyoğlu İlçesi'ne bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli, bu tarihte yapılan bir düzenlemeyle ilçe yapıldı. Bu düzenlemeye göre Ayazağa ve Kâğıthane, Şişli İlçesi'nin Merkez Bucağı'na bağlı birer köydü. 1984'e kadar, İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube olarak şube müdürlerince yönetilen Şişli, 1984'de Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri için çıkartılan "Yerel Yönetimler Kanunu" çerçevesinde yeniden yapılanarak mevcut statüsünü almıştır. 1980'lerde ilçe sınırları içindeki tüm yerleşim yerleri kentsel alana katıldı. Böylece Ayazağa ve Kâğıthane köy statüsünden çıktı. Göç nedeniyle nüfusu hızla artan Kâğıthane yöresi, 1987'de yapılan idari bir düzenlemeyle ilçe oldu.

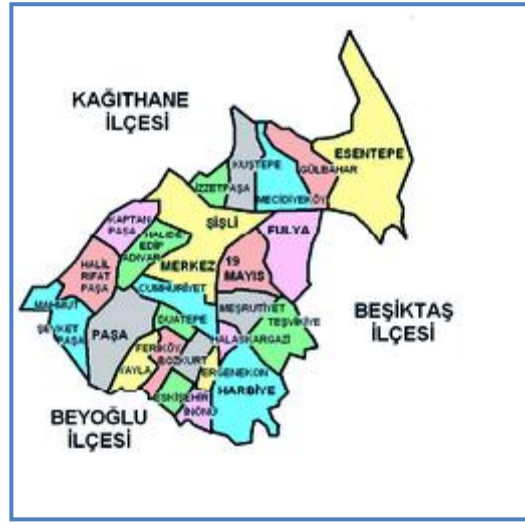
2012 yılında yapılan idari düzenlemeyle ilçenin kuzey öbeğini oluşturan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri Sarıyer ilçesine bağlandı.

İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden batıya doğru uzanan çevre yolları Şişli İlçesi'nden geçer. Boğaziçi Köprüsü'nden Beşiktaş İlçesi'ne çıkan O-1 Otoyolu, Mecidiyeköy'ü bir viyadükle geçtikten sonra Kâğıthane İlçesi'ne girer. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden gelen O-2 Otoyolu Sarıyer ve Beşiktaş ilçeleri sınırları içinden geçtikten sonra Şişli İlçesi sınırlarına girer. Bu otoyol kısa mesafede Kâğıthane İlçesi'ne geçer. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi bu iki çevreyoluyla da kesişir. Şişhane-Darüşşafaka metro hattının (M2 Hattı) büyük kısmı Şişli sınırları içinden geçmektedir. Piyalepaşa Bulvarı ile Halaskargazi Caddesi önemli ulaşım akslarıdır.

Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. İmalat sanayii daha çok Ayazağa'daki Cendere Deresi kıyılarında yoğunlaşmıştır. İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. Osmanbey, 1970'lerden beri binlerce irili ufaklı firmanın oluşturduğu bir tekstil ve hazır giyim merkezidir. Büyük bir kısmı kendi markasıyla üretim yapan 4 bini aşkın firmayı barındıran Osmanbey'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir. Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

Şişli ilçesi, 25 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; 19 Mayıs, Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Ergenekon, Esentepe, Eskişehir, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Halaskargazi, Halide Edip Adivar, Halil Rifat Paşa, Harbiye, İnönü, İzzetpaşa, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Mecidiyeköy, Şişli (Merkez), Meşrutiyet, Paşa, Teşvikiye, Yayla mahalleleridir.

Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne olmuştur. 1980'lerde ikiye katlanan nüfusu yine aynı dönemde Kâğıthane'nin ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. 2011 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktaydı. 2012 yılında Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinden oluşan kuzey kesiminin Şişli İlçesi'nde ayrılmasından sonra ilçe nüfusu 2013 ADNKS verilerine göre 274.420 kişidir.



Mahalle	Nüfus	Mahalle	Nüfus
Bozkurt	11.219	H.Rifat Paşa	2.908
Cumhuriyet	6.468	İnönü	3.722
Duatepe	8.341	İzzetpaşa	8.520
Ergenekon	2.666	Kaptan Paşa	3.385
Esetepe	7.255	Kuştepe	17.183
Eskişehir	12.344	Mecidiyeköy	20.402
Feriköy	14.751	Merkez	13.945
Fulya	17.824	Meşrutiyet	7.972
Gülbahar	22.534	M.Şevket Paşa	19.629
Halaskargazi	1.693	Paşa	17.160
Harbiye	2.833	Teşvikiye	11.944
H.Edip Adıvar	17.120	Yayla	11.271
		19 Mayıs	11.331

Şişli İlçesi'nin yıllara göre nüfus verileri

Yıl	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1997	2000	2007	2010	2013
Nüfus	120,811	157,744	208,128	250,605	270,577	282,471	526,526	250,478	251,155	250.792	314.684	317.337	274.420

3.2.3 Meşrutiyet Mahallesi

Meşrutiyet, İstanbul'un Şişli İlçesi'ne bağlı mahalledir. Çoğunlukla iş merkezlerinin ve gökdelenlerin bulunduğu mahalle doğuda Nisantası, batıda Osmanbey semtleri ile meşhurdur. Kuzeyde 19 Mayıs, doğu da Teşvikiye, batıda Cumhuriyet, güneyinde halaskargazi Mahalleleri ile komşudur.

Ermeni Mezarlığı, Cevahir AVM, Fransız Lape Hastanesi, Astoria, Torun Center, Maya Akar Center, Zorlu Center gibi önemli yerler Meşrutiyet Mahallesi sınırları içindedir.

İstanbulun en hareketli caddelerinden Halaskargazi Caddesinin ve Büyükdere Caddesinin bir bölümü bu mahalle içinden geçer. Araç ve yaya trafiğinin yoğun olduğu, ticaret ve konut yerleşiminin iç içe olduğu bir bölgedir. Çevreyoluna ulaşım son derece kolaydır.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Ve Tapu Kayıtları*

30 Nolu Bağımsız Bölüm

İli	:	<i>İstanbul</i>
İLÇESİ	:	<i>Şişli</i>
MAHALLESİ	:	<i>Meşrutiyet</i>
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	<i>131</i>
ADA NO	:	<i>1905</i>
PARSEL NO	:	<i>48</i>
YÜZÖLÇÜMÜ(m²)	:	<i>4.204,50</i>
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	<i>Kargir Apartman(*)</i>
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	<i>Mesken</i>
ARSA PAYI	:	<i>612/26980</i>
BLOK NO	:	-
KAT NO	:	<i>11</i>
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	<i>30</i>
YEVİMİYE NO	:	<i>6182</i>
CİLT NO	:	<i>97</i>
SAHİFE NO	:	<i>9476</i>
TAPU TARİHİ	:	<i>06.07.2001</i>
MALİK	:	<i>YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</i>
HİSSESİ	:	<i>Tam</i>

42 Nolu Bağımsız Bölüm

İLİ	:	<i>İstanbul</i>
İLÇESİ	:	<i>Şişli</i>
MAHALLESİ	:	<i>Meşrutiyet</i>
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	<i>131</i>
ADA NO	:	<i>1905</i>
PARSEL NO	:	<i>48</i>
YÜZÖLÇÜMÜ(m²)	:	<i>4.204,50</i>
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	<i>Kargir Apartman(*)</i>
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	<i>Mesken</i>
ARSA PAYI	:	<i>612/26980</i>
BLOK NO	:	-
KAT NO	:	<i>17</i>
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	<i>42</i>
YEVMIYE NO	:	<i>14204</i>
CİLT NO	:	<i>97</i>
SAHİFE NO	:	<i>9488</i>
TAPU TARİHİ	:	<i>06.07.2001</i>
MALİK	:	<i>YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</i>
HİSSESİ	:	<i>Tam</i>

* Kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

- Gayrimenkullere ait 07.11.2014 tarihli resmi tapu kayıtları ve takyidat bilgisi, rapor ekinde sunulmuştur.(Ek-1)

4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri*

İstanbul ili, Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 07.11.2014 tarih saat 08.25 itibarı ile yapılan incelemede, taşınmaz ile ilgili aşağıdaki tespitler yapılmıştır.

30 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek kaydına rastlanmamıştır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

Boğaziçi Elektrik Dağıtım AŞ lehine kira şerhi 10.09.1999 tarih, 5454 yevmiye ile (Satış kabiliyetine ve değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.)

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

-Yönetim Planı: 12.07.2000 Tarih

- Ek Yönetim Planı: 28.03.2001 Tarih ve 2465 yevmiye numaralıdır.

EKLENTİ BİLGİLERİ:

Eklentisi: 4. Bodrum Katta 437 nolu depo

* İrtifak Hakkı: Medeni Kanununun 779'uncu maddesinde; "bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar..." şeklinde tanımlanmıştır. Taşınmazın satış kabiliyetine ve değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

42 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek kaydına rastlanmamıştır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

Boğaziçi Elektrik Dağıtım AŞ lehine kira şerhi 10.09.1999 tarih, 5454 yevmiye ile (Satış kabiliyetine ve değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.)

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

-Yönetim Planı: 12.07.2000 Tarih

- Ek Yönetim Planı: 28.03.2001 Tarih ve 2465 yevmiye numaralıdır.

EKLENTİ BİLGİLERİ:

Eklentisi: 5 Bodrum Katta 516 nolu depo

* İrtifak Hakkı: Medeni Kanununun 779'uncu maddesinde; "bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar..." şeklinde tanımlanmıştır. Taşınmazın satış kabiliyetine ve değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 07.11.2014 tarih saat 08.25 itibarı ile yapılan incelemede 11. Normal Kat, 30 bağımsız bölüm numaralı meskenin 06.07.2001 tarih, 6182 yevmiye numarası ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ adına satışından tescil edildiği, 17. Normal Kat, 42 bağımsız bölüm numaralı meskenin 06.07.2001 tarih, 6182 yevmiye numarası ile de Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ adına satışından tescil edildiği anlaşılmıştır. Bunun dışında, son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir alım satım işleminin olmadığı tespit edilmiştir.

4.2.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

Söz konusu gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında ve takyidat bilgileri doğrultusunda taşınmazın devrinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada; taşınmazların konumlu olduğu parselin, 24.06.2006 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret+Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri hakkında Tadil Planında H:10 kat irtifalı, Blok Nizam, Ticaret+Konut alanında kaldığı tespit edilmiştir.

*Gayrimenkuller için Şişli Belediyesi'nden alınan, 21.11.2014 tarih, 2014/14207-R-1767588/16229 sayılı resmi imar durumu yazısı; rapor ekinde sunulmuştur. (Ek-2)

Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde, taşınmazlara ait 26.01.1998 tarih, 96 numara ile Onaylı Mimari Projesi ve Şişli Tapu Müdürlüğü arşivindeki aynı tarih ve numaralı kat irtifak projesi görülmüştür.

Arşiv dosyasında; Binaların tamamı için tanzim edilmiş 27.01.1998 tarihli, 1/11 no'lu Yapı Ruhsatı, 24.07.1998 tarihli, 98/4583 no'lu Tadilat Projesi ve 16.02.2001 tarihli, 76086 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.

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

Söz konusu gayrimenkullerin imar durumlarında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.4 Hukuki Durum Analizi

Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 07.11.2014 tarih saat 08.25 itibarı ile yapılan incelemede, değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde devri kısıtlayıcı ve değeri olumsuz yönde etkileyen herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

4.5 Değerlemesi Yapılan Bağımsız Bölümlerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemesinde, taşınmazlara ait 26.01.1998 tarih, 96 numara ile Onaylı Mimari Projesi ile binaların tamamı için tanzim edilmiş 27.01.1998 tarihli, 1/11 no'lu Yapı Ruhsatı, 24.07.1998 tarihli, 98/4583 no'lu Tadilat Projesi ve 16.02.2001 tarihli, 76086 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüş olup, gayrimenkullere ait tüm belgelerin tam ve doğru olduğu, bu nedenle, gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

4.6 Değerlemesi Yapılan Bağımsız Bölümler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi V.B) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerleme konusu gayrimenkulün inşaatı; 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 2001 yılından önce yapıldığından bu Kanun hükümlerine tabi değildir.

4.7 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Raporumuzdaki değerlendirme konusu; proje değerlemeye yönelik olmayıp, aynı parsel üzerinde tamamlanmış iki adet bağımsız bölüme yöneliktir. Parsel üzerinde geliştirilen proje fiilen tamamlanmış ve tüm yasal sorumluluklarını yerine getirerek yapı kullanma izin belgesi almış ve kat mülkiyetine geçmiştir.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Taşınmazlar, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak, Elit Residence K.11, D.30 ve K:17, D.42 bölüm numaralı meskenidir.

Taşınmazın konumlu olduğu bölge ticari ağırlıklı olarak gelişmiştir. Yakın çevresinde iş ve alışveriş merkezi niteliğinde yapılaşmalar bulunmaktadır. Ulaşımı kolay, ulaşım alternatifin çok olduğu bir bölgedir. Bölge 1. ve 2. köprü güzergâhı üzerinde bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Elit Residence, Cevahir Alışveriş Merkezinin karşısında, Metrobüs ve Şişhane-Haciosman metro hattına erişim için kullanılan önemli bir ulaşım noktasında olup ticari hareketliliğin ve gerek yaya gerekse araç trafiğinin yoğun olarak yaşandığı bir bölgede yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım hem özel araçlarla hem de metro, metrobüs, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçlarıyla mümkündür.

Gerek konut, gerekse de ofis kullanımına yönelik olarak yapılan residence projeleri Şişli'yi tercih edilen bir bölge haline getirmiştir. Geçmişten gelen ticari çekiciliği, bu projelerle daha da artmış ve artmaya da devam etmektedir.

Çevre yoluna ve Boğaziçi Köprüsü'ne ulaşım son derece kolaydır. Cevahir AVM, Maya Akar Center, Zorlu Center, Astoria, Fransız Lape Hastanesi, Torun Center ve Şişli Belediyesi önemli nirengi noktalarındandır.

Bölgede bütün alt yapı tam olup bina, elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz ve telefon şebekelerine bağlantısı mevcuttur. Arsa dikdörtgen şekle sahip olup, eğimli topografik yapıdadır. Jeolojik açıdan 1. derecede riskli deprem kuşağında kalmaktadır.

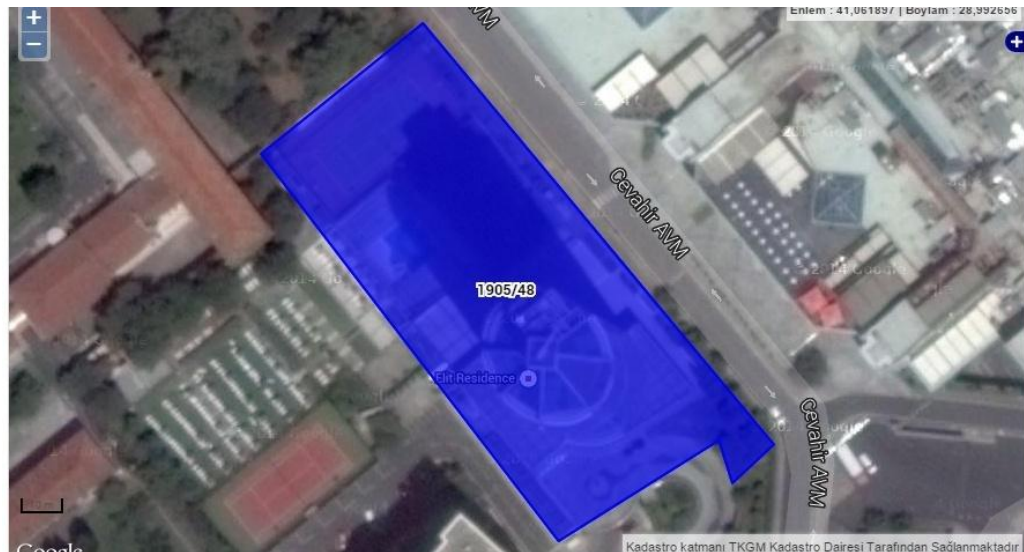


Taşınmaza ulaşım için; Halaskargazi caddesi ile Osmanbey'den Mecidiyeköy yönüne giderken yaklaşık 1.5km sonra sağdaki 19 Mayıs Caddesi'ne dönülür. Bu cadde üzerinde yaklaşık 250m ilerledikten sonra sola ayrılan İsmet Öztürk sokağa dönülür. Bu sokak üzerinde devam edildiğinde yaklaşık 250m sonra solda konumlu olan taşınmaza ulaşılır.

GAYRİMENKULLERİN MERKEZLERE KUŞBAKIŞI UZAKLIKLARI			
D-100 Karayolu	1,3km	TEM Otoyolu	5,5km
Atatürk Havaalanı	22km	FSM Köprüsü	8,5km
		Boğaziçi Köprüsü	4,5km

Taşınmazların yakın çevresine; Ermeni Mezarlığı, Cevahir AVM, Şişli Plazalar, Tat Centre İş Merkezi bulunmaktadır.

Taşınmazın coğrafi koordinatları; yerinde GPS atılmak suretiyle tarafımızca 41.061780° N -28.992002° E olarak tespit edilmiştir



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak, Elit Residence, 11. Kat, 30 ve 17. Kat 42 bağımsız bölüm numaralı meskenlerdir.

Taşınmazların her birinin yasal toplam brüt inşaat alanı : 340m²
Arsa tapu kayıtlarında : 4.204,50m² dir
Taşınmazların her birinin arsa üzerindeki payı : 612/26980

Parsel üzerindeki binanın inşaat özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 4.204,50m² yüzölçümlü parsel üzerindeki Elit Residence, yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesine göre 30.063m² kapalı alanlı, çelik taşıyıcı sistemli ve tek bloklu yapıdır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre 5 bodrum kat + zemin kat + 30 normal kat + çatı katı + 2 tesisat katı ve toplam 63 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Bloklar, ticari ve konut olarak kullanılmaktadır. Bodrum katlarda kapalı otopark ve her bir bağımsız bölüme ait depolar yer almaktadır. Bağımsız bölümler; zemin katta ofis ve kafeterya olmak üzere iki adet işyeri ve 1.kattan başlamak üzere 8. Kata kadar her katta üçer adet, 9. Kattan 23. Kata kadar her katta ikişer adet, 24. Kattan 30. Kata kadar her katta tek daire olmak üzere 61 adet daireden oluşmaktadır. Toplam bağımsız bölüm 63 adettir. Zemin kat ile 1. Normal Kat arasında ve 17. ile 18. kat arasında tesisat katları bulunmaktadır.

Söz konusu değerlendirilen mülkler tapu kayıtlarında mesken vasfında olmasına rağmen mevcutta ofis olarak kullanılmaktadırlar.

Proje kapsamında kapalı otopark, açık ve kapalı basketbol alanları, açık ve kapalı yüzme havuzları, sosyal tesis alanı, tenis kortu, sağlık ve spor kulübü mevcuttur. Taşınmazın peyzaj düzenlemesi tamamlanmış, çocuk oyun parkı ve dinlenme terasları da bulunmaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Çelik Karkas
Yapı Sınıfı	:	3/B
Yapının Yaşı	:	13 (Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre)
Yapı Nizamı	:	Blok Nizam
Dış Cephe	:	Cam giydirme dış cephe kaplama
Çatı Yapısı	:	Beton
Kapalı Alan (m ²)	:	30 No'lu BB = 340m ² (Brüt) /42 No'lu BB = 340m ² (Brüt)
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut
Asansör	:	3 adet
Yangın merdiveni	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Paratoner	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Mevcut

5.3.1 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

İnşaat Kalitesi	:	Lüks
Malzeme Kalitesi	:	Lüks
Fiziksel Eskime	:	Mevcut değil
Altyapı	:	Tamamlanmış

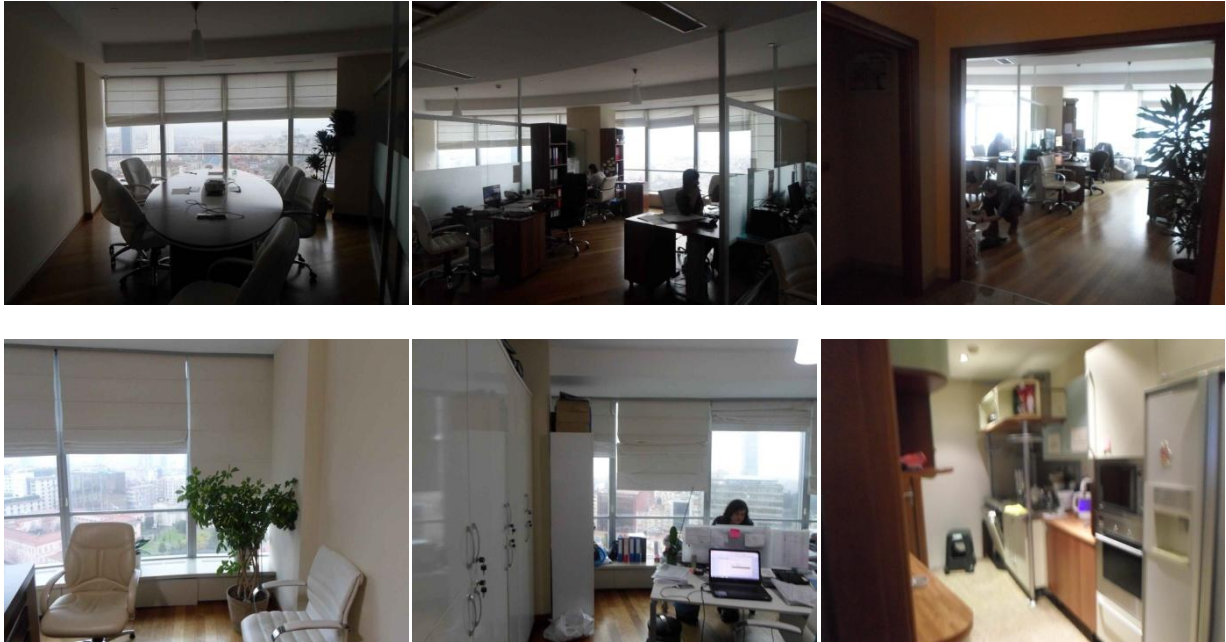
5.3.2 Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, yapının fiziksel durumu, maliyetleri, konumu, ulaşım durumu, kira gelirleri, bölgedeki emsal satış aralıkları, İstanbul'un en önemli ve prestijli projelere ev sahipliği yapmakta olan Halaskargazi Caddesi ve Büyükdere Caddesi'ne yakın konumlu olması, konumlu olduğu Elit Residence, konut ve ofis kompleksinin, reklamasyon kabiliyeti, cephesi gibi etkenler göz önünde bulundurularak değerlemeye tabi tutulmuştur.

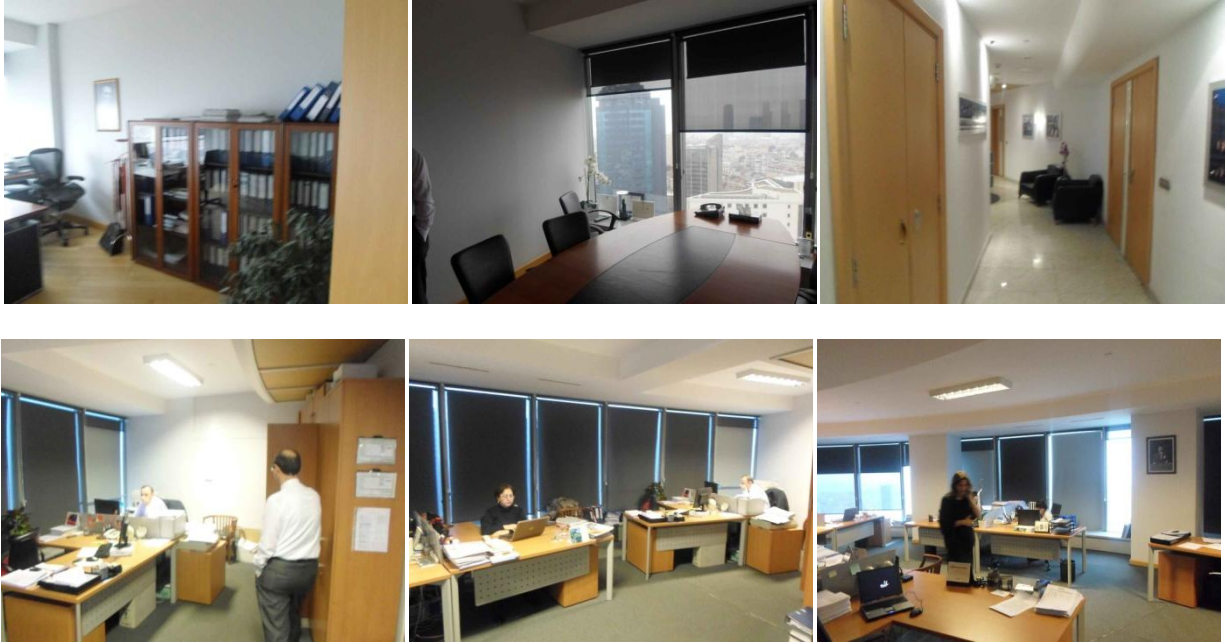
5.4 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

Taşınmazların konumlandığı Elit Residence ana girişi İsmet Öztürk Sokak üzerinden ve 1. Bodrum kattan sağlanmaktadır. 30 ve 42 numaralı bağımsız bölümler bina girişine göre sol tarafta güneybatı-güneydoğu cephesinde konumlandıkları. 11. Kattaki 30 nolu bağımsız bölüm onaylı mimari projesi ile birebir uyumlu olup 4+1 konut olarak projelendirilmiştir. 17. Kattaki 42 no.lu bağımsız bölümde 4+1 konut olarak projelendirilmiş olup mimari projesinden farklı olarak mutfak alanının bir kısmının ofis alanına dahil edildiği görülmüştür. Yerinde yapılan incelemede, taşınmazların bina içerisindeki kat ve kattaki konumunun kat irtifakına esas onaylı mimari projisiyle uyumlu olduğu gözlenmiştir.

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri



30 no'lu taşınmazın iç hacimleri



42 no'lu taşınmazın iç hacimleri

30 ve 42 nolu bağımsız bölümler; 4 oda, 2 banyo, 1 wc, 1 mutfak, 1 salon, 1 vestiyer odası, hol olarak projelendirilmişlerdir. Ancak yerinde yapılan, inceleme de 42 nolu bağımsız bölümün mutfak alanının bir kısmının ofis alanına dahil edildiği görülmüştür. Tespit edilen kullanıma bağlı değişikliğin, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 16.madde 23.fıkrası kapsamında olduğu, tadilat ruhsatına tabi olmadığı kanaatine varılmıştır. Dış kapısı 1. Sınıf çelik kapıdır. Duvarlar alçı siva üstü saten boyalıdır. Antre, hol ve ıslak zeminler mermer ve karo seramik, odalar ise 1. sınıf ahşap parke kaplıdır. Tavanlar asma tavan, pencere doğramaları alüminyumdur. Banyolarda duşa kabinli demonte duş teknesi, hilton lavabo, gömme rezervuarlı klozet bulunmaktadır. Mutfak ankastre 1. sınıf malzemeden üretilmiştir. Taşınmaz ve konumlu olduğu blok, lüks inşaat kalitesine sahiptir. Taşınmazın iç hacimlerinde yapılan kullanıma bağlı değişiklikler, basit bir tadilat işlemi ile geri dönüşümü yapılabilecek durumdadır. Taşınmazların her biri, onaylı mimari projesine göre **340m²** brüt alana sahiptir.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem Ve Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

6.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

6.1.4 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemlerle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- ✓ Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- ✓ Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- ✓ Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- ✓ Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- ✓ Seçilen karşılaştırılabilir örnekler için verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazın bulunduğu projenin tamamı değerlendirilmediğinden dolayı, maliyet yöntemi tarafımızca tercih edilmemiştir. Bölgede çok miktarda emsal gayrimenkul bulunmakta olduğundan, çevredeki benzer nitelikteki gayrimenkullerin satış aralıklarından yola çıkılarak emsal karşılaştırma yaklaşımı ve çevredeki benzer nitelikteki gayrimenkullerin aylık kira gelirlerinden yola çıkılarak ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazların beklenen kira gelirleri takdir edilerek gelir indirgeme yöntemi ile sonuca ulaşılmıştır.

6.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz; boş arsa üzerinde proje geliştirmeye yönelik değildir.

6.4 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazlar ile aynı proje içerisinde benzer nitelikte gayrimenkullerin satış değer aralıkları ve kira değerlerinden yola çıkılmış ve değerlememizde aynı binadan emsal veriler baz alınmıştır.

EMSAL SATIŞ VERİLERİ:

Emsal 1				
Alan: 170m² - Satış Fiyatı/Birim Değer: \$950.000 (2.204.570.-TL) / 12.968-TL/m²				
Taşınmazla aynı binada 23. katta yer alan mesken.				
Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz		Emsal Mülk	
Konumu	İyi	▲	İyi	▲
Kat/Konum	Orta	◆	İyi	▲
Altyapı	-		-	
İmar Durumu	-		-	
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
İrtibat	Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14			
Eksper Kanaati: Özellikleri verilen emsal, aynı binada yer alan taşınmaza kıyasla manzara ve kat olarak daha avantajlı durumda olan meskenin satış fiyatıdır.				
Emsal 2				
Alan: 340m² - Satış Fiyatı/Birim Değer: \$1.800.000 (4.177.080.-TL) / 12.285.-TL/m²				
Taşınmazla aynı binada 13. katta yer alan mesken.				
Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz		Emsal Mülk	
Konumu	İyi	▲	İyi	▲
Kat/Konum	Orta	◆	Orta	◆
Altyapı	-		-	
İmar Durumu	-		-	
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
İrtibat	Demet Buldu 0532 647 79 14			
Eksper Kanaati: Benzer manzara ve kat özelliklerine sahiptir..				
Emsal 3				
Alan: 340m² - Satış Fiyatı/Birim Değer: \$2.000.000(4.641.200.-TL) / 13.650.-TL/m²				
Taşınmazla aynı binada 15. katta yer alan mesken.				
Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz		Emsal Mülk	
Konumu	İyi	▲	Orta	▲
Kat/Konum	Orta	◆	Orta	◆
Altyapı	-		-	
İmar Durumu	-		-	
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
İrtibat	Demet Buldu 0532 647 79 14			
Eksper Kanaati: Benzer manzara ve kat özelliklerine sahiptir..				
Emsal 3				
Alan: 510m² - Satış Fiyatı/Birim Değer: \$3.250.000(7.541.950.-TL) / 14.788.-TL/m²				
Taşınmazla aynı binada 21. katta yer alan mesken.				
Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz		Emsal Mülk	
Konumu	İyi	▲	İyi	▲
Kat/Konum	Orta	◆	İyi	▲
Altyapı	-		-	
İmar Durumu	-		-	
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
İrtibat	Demet Buldu 0532 647 79 14			
Eksper Kanaati: Daha üstün manzara, büyüklük ve kat özelliklerine sahiptir.				

EMSAL KİRA VERİLERİ:

Emsal 1				
Alan: 340m² - Kira Fiyatı/Birim Değer: 4.000.-USD/9.282.-TL/m² 27,30.- TL/m²				
Taşınmazlarla aynı binada 20. katta yer alan mesken.				
Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz		Emsal Mülk	
Konumu	İyi	▲	İyi	▲
Kat/Konum	Orta	◆	İyi	◆
Altyapı	-		-	
İmar Durumu	-		-	
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
İrtibat	Trend Proje 0507 313 95 97			
Eksper Kanaati: Benzer manzara ve kat özelliklerine sahiptir..				
Emsal 2				
Alan: 340 m² - Kira Fiyatı/Birim Değer: 4.000.-USD/9.282.-TL 27,30.-TL/m²				
Taşınmazlarla aynı binada 16. katta yer alan mesken.				
Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz		Emsal Mülk	
Konumu	İyi	▲	İyi	▲
Kat/Konum	Orta	◆	İyi	◆
Altyapı	-		-	
İmar Durumu	-		-	
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
İrtibat	Şişli Gayrimenkul 0532 520 08 70			
Eksper Kanaati: Benzer manzara ve kat özelliklerine sahiptir..				
Emsal 3				
Alan: 340m² - Kira Fiyatı/Birim Değer: 4.050.-USD/9.398.-TL 27,64.- TL/m²				
Taşınmazlarla aynı binada 18. katta yer alan mesken.				
Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz		Emsal Mülk	
Konumu	İyi	▲	İyi	▲
Kat/Konum	Orta	◆	Orta	◆
Altyapı	-		-	
İmar Durumu	-		-	
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
İrtibat	Lux Properties 0533 930 15 73			
Eksper Kanaati: Benzer manzara ve kat özelliklerine sahiptir..				
Emsal 3				
Alan: 340m² - Kira Fiyatı/Birim Değer: 4.500.-USD/10.170.-TL 30,71.- TL/m²				
Taşınmazlarla aynı binada 16. katta yer alan mesken.				
Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz		Emsal Mülk	
Konumu	İyi	▲	İyi	▲
Kat/Konum	Orta	◆	Orta	◆
Altyapı	-		-	
İmar Durumu	-		-	
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
İrtibat	Line Emlak 0532 250 42 72			
Eksper Kanaati: Benzer manzara ve kat özelliklerine sahiptir..				

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

Olumlu Faktörler

- ▲ Ana ulaşım arterlerine yakın konumda olması
- ▲ Alt yapı olanaklarından faydalanması
- ▲ Her türlü kamu, belediye olanaklarından tam yararlanabilir olması
- ▲ Güvenlik imkânlarının bulunması
- ▲ Malzeme ve işçiliğin kaliteli olması,
- ▲ Bölgenin gelişmişlik düzeyi,
- ▲ Konumlu olduğu projenin reklamasyon kabiliyeti ve marka değeri

Olumsuz Faktörler

- ✓ Tapu kayıtlarında mesken vasfında olmalarına rağmen ofis olarak kullanılıyor olmaları
- ✓ Sektörde yaşanan ekonomik belirsizlik ve dalgalanmalar neticesinde gayrimenkul talebinde düşüş olması.

7.2 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu; boş arsa üzerinde proje geliştirmeye yönelik değildir.

7.3 En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının, mer'î imar planı, onaylı mimari projesi ve diğer kanuni sınırlamalar ışığında, mevcut kullanımı olan "konut ve ticaret" fonksiyonlu kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.4 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların değer takdiri yapılırken, bloğun bodrum katında bulunan ortak mahaller, konumlu olduğu projenin sahip olduğu ortak alanlar ve özel ortak değerler göz önüne alınmış, emsal veriler incelenirken, emsal verilere göre farklılıklar için düzeltme faktörü uygulanmıştır.

7.5 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu; arsa üzerinde hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile proje geliştirmeye yönelik değildir.

7.6 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın değerlendirilmesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE;

1905 Ada 48 Parsel	Toplam Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Takdir Edilen Değer (TL)
11. Kat 30 Nolu B.B.Değeri	340	8.900	3.026.000	3.025.000
17. Kat 42 Nolu B.B.Değeri	340	9.300	3.162.000	3.160.000

Birim değer takdir edilirken şerefiye değeri göz önünde bulundurulmuş, 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin 11. ve 17. normal katta konumlu olması, konumu, cephesi, kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi de göz önünde bulundurulularak birim değeri(KDV hariç) 30 nolu bağımsız bölüm için 8.900.-TL/m², 42 nolu bağımsız bölüm için 9.300.- TL/m² olarak takdir edilmiştir. Taşınmaz için birim değer takdiri yapılırken emsal verilere göre düzeltme faktörü uygulanmıştır.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE;

Bağımsız Bölüm No	30
Brüt Alan(m ²)	340
Kira Birim Değeri(TL/m ²)	26,62
Aylık Kira Bedeli(TL/Ay)	9.050
Yıllık Kira Bedeli(TL/Yıl)	108.600
Kapitalizasyon Oranı(%)	4
Taşınmaz Değeri(TL)	2.715.000
Taşınmaz Değeri(USD)	1.169.956

Bağımsız Bölüm No	42
Brüt Alan(m ²)	340
Kira Birim Değeri(TL/m ²)	27,98
Aylık Kira Bedeli(TL/Ay)	9514
Yıllık Kira Bedeli(TL/Yıl)	114.168
Kapitalizasyon Oranı(%)	4
Taşınmaz Değeri(TL)	2.854.200
Taşınmaz Değeri(USD)	1.229.940

Birim değer takdir edilirken şerefiye değeri göz önünde bulundurulmuş, 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin 11. Katta ve 17. Katta konumlu olması, konumu, cephesi, kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi de göz önünde bulundurulularak kira birim değeri 30 nolu bağımsız bölüm için 26,62.-TL/m² - 40 nolu bağımsız bölüm için 27,98.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Taşınmazlar için birim kira değer takdiri yapılırken emsal verilere göre düzeltme faktörü uygulanmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmazın değer tespiti yapılırken Gelir Yöntemi ve Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirgeme yaklaşımında gelecekteki tahmini gelirin, günümüzdeki değerini bulma işleminden ibarettir. Bu sebeple, kullanılan geleceğe yönelik projeksiyonlar, güncel piyasa şartları ve istikrarlı bir ekonomiye dayalı olmaktadır. Bu yöntemle elde edilen sonuç ekonominin çeşili nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu/olumsuz faktörlere göre değişkenlik arz edebilecektir. Bu sebeple nihai değer Emsal Karşılaştırma Yöntemi baz alınarak verilmiştir.

7.7 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.8 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde, taşınmazlara ait 26.01.1998 tarih, 96 numara ile Onaylı Mimari Projesi ile binaların tamamı için tanzim edilmiş 27.01.1998 tarihli, 1/11 no'lu Yapı Ruhsatı, 24.07.1998 tarihli, 98/4583 no'lu Tadilat Projesi ve 16.02.2001 tarihli, 76086 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüş, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiştir.

7.9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denmektedir. Şişli Tapu Sicil Müdürlüğünde 07.11.2014 tarih, saat 08.25 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır.

BÖLÜM 8

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller; İstanbul'un merkez ilçelerinden Şişli'de konumlu olup yalnızca Şişli ilçesinin değil, İstanbul'un en önemli ve prestijli ticari alanı olarak gelişme gösteren Büyükdere Caddesi'ne yakın olması, konumlu olduğu bölgeden aldığı önemli avantajların yanında, residans ve ofis konseptinde tasarlanarak, faaliyetine devam eden Elit Residence'in marka değeri, reklamasyon özelliği açısından çekim merkezi oluşu, taşınmazın konumu, binada kullanılan malzeme ve işçilik kalitesinin yüksek oluşu taşınmazın satış kabiliyetini olumlu etkilemektedir. Değerleme aşamasında tüm bu etmenler göz önünde bulundurularak nihai değer takdiri yapılmıştır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, konumlu olduğu Metrocity AVM kompleksinin bilinirliğinin yüksek olması, prestijli bir bölgede ve projede yer alıyor olması, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

	ADİL PİYASA DEĞERİ (TL) (KDV Hariç)	ADİL PİYASA DEĞERİ(\$)* (KDV Hariç)
30 nolu Bağımsız Bölüm	3.025.000	1.303.542
42 nolu Bağımsız Bölüm	3.160.000	1.361.717

*Hazırlanan değerlendirme raporunun tamamında 23.12.2014 tarihli TCMB döviz satış kuru olan 1 USD=2.3206.-TL alınmıştır.

*KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

	ADİL PİYASA DEĞERİ (TL) (KDV Dahil)	ADİL PİYASA DEĞERİ(\$)* (KDV Dahil)
30 nolu Bağımsız Bölüm	3.569.500	1.538.180
42 nolu Bağımsız Bölüm	3.728.800	1.606.826

*Hazırlanan değerlendirme raporunun tamamında 23.12.2014 tarihli TCMB döviz satış kuru olan 1 USD=2.3206.-TL alınmıştır.

*KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

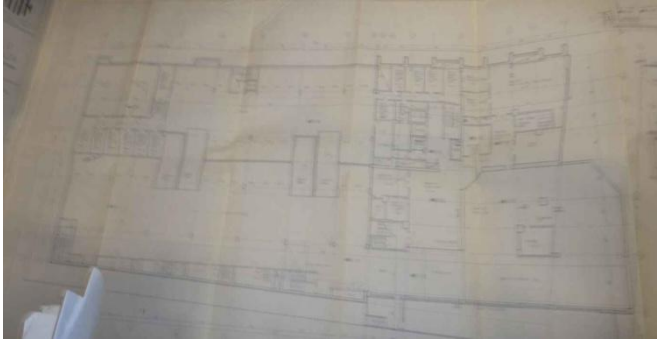
AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK AŞ

Canan TOPSAKAL
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400695

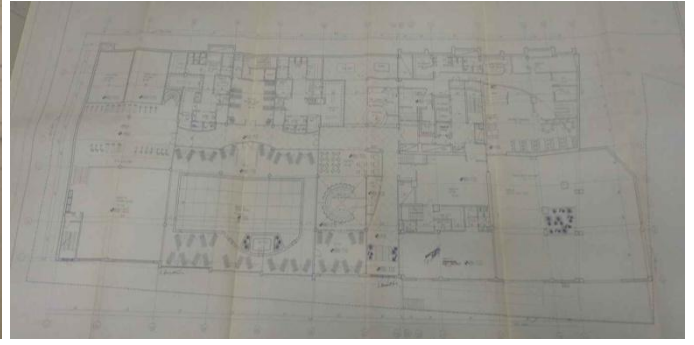
Mimar Ahmet Ziya TOPSAKAL
Sorumlu Değ. Uzmanı
SPK Lisans No: 400908


AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Küçükköy, D. 042 051 2859

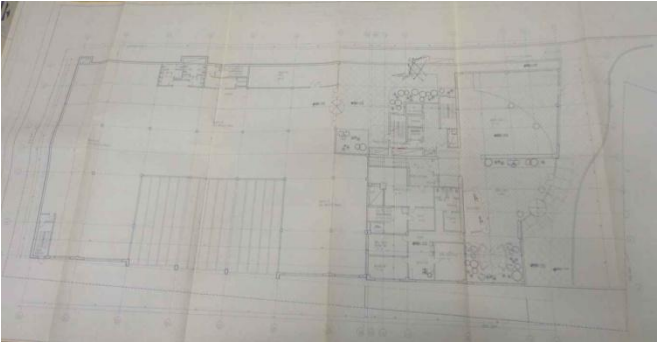

AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.



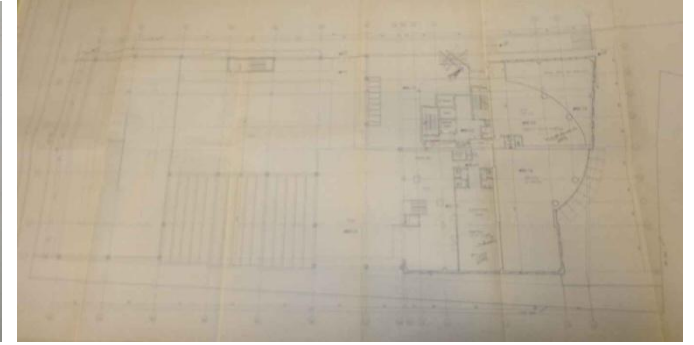
3. BODRUM KAT PLANI



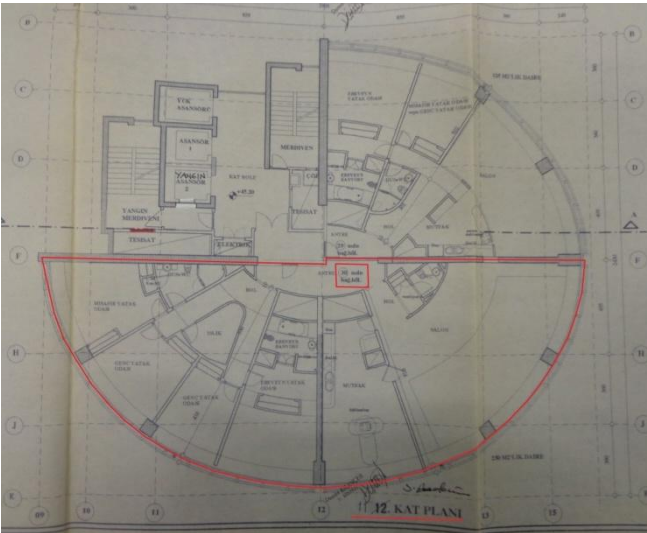
2. BODRUM KAT PLANI



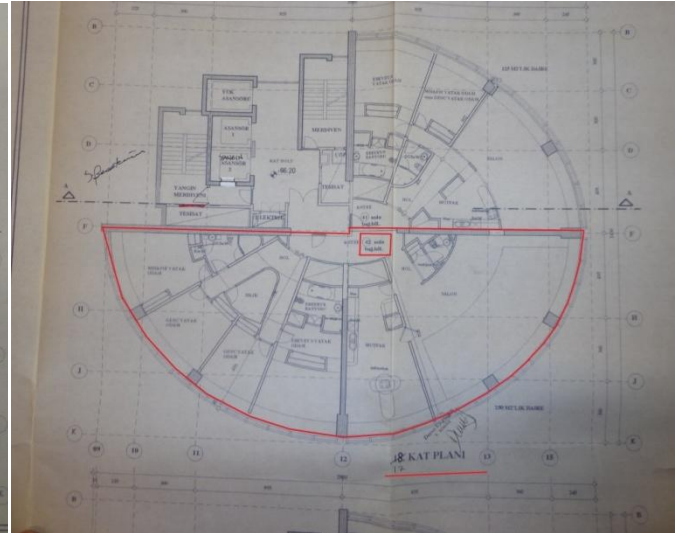
1. BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



11. KAT PLANI



17. KAT PLANI

Resmi Tapu ve Takyidat Belgeleri (Ek-1)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + SBI var)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 190548			
Zemin No	: 24911034	Yüzölçüm	: 4.204,50 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: KARGIR APARTMAN			
Kurum Adı	: Şişli TM	Blük/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 11 / - (Bağ.Böl.No: 30)			
Mahalle / Köy Adı	: MEŞRUTİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 612/26980			
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN			
Çift / Sayfa No	: 97 / 9476					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 12/07/2000		-	--		
Beyan	EK YÖNETİM PLANI: 28/03/2001 YEV: 2465		28/03/2001 - 2465	--		
EKLENTİ BİLGİLERİ						
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye			
2087460	Depo	4 BODRUMDA 437 NOLU DEPO	-			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
56681890	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış - 06/07/2001 - 6182-	--
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞ AŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ: 10/09/1999 Y: 5454	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAS)	10/09/1999 - 5454	--		
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + SBI var)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 190548			
Zemin No	: 24911046	Yüzölçüm	: 4.204,50 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: KARGIR APARTMAN			
Kurum Adı	: Şişli TM	Blük/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 17 / - (Bağ.Böl.No: 42)			
Mahalle / Köy Adı	: MEŞRUTİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 612/26980			
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN			
Çift / Sayfa No	: 97 / 9488					
Kayıt Durum	: Aktif					

Rapor Tarihi / Sayı : 07.11.2014 / 825


TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 12/07/2000		-	--		
Beyan	EK YÖNETİM PLANI: 28/03/2001 YEV: 2465		28/03/2001 - 2465	--		
EKLENTİ BİLGİLERİ						
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye			
2087472	Depo	3 BODRUMDA 316 NOLU DEPO	-			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
56681890	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış - 06/07/2001 - 6182-	--
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞ AŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ: 10/09/1999 Y: 5454	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAS)	10/09/1999 - 5454	--		

Raporlayan: tk40063
Leyla İSPİR
Kaydını Uygundur.
07.11.2014
Zekai MEHMET
Tapu Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi / Sayı : 07.11.2014 / 825

07.11.2014 tarihli Tapu Kaydı

Resmi İmar Durumu Yazısı-Kroki (Ek-2)


T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

NO: 11.11.2014


Proje ve Ruhsat Birimi
SAYI : 2014/ 14207-R-1767588 /16229
KONU :

YAPI KREDİ KORAY
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Elit Residence 19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sokak
N0: 17 Kat: 17 Daire : 42 ŞİŞLİ/İSTANBUL

İLGİ : 11.11.2014 tarih, 2014/14207/R-1767588 sayılı dilekçe.



ŞİŞLİ, 19 MAYIS Mahallesi, 1905 ada, 48 parsel sayılı yer, 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=10 kat irtifalı, blok nizam Ticaret + Konut sahasında kalmaktadır.

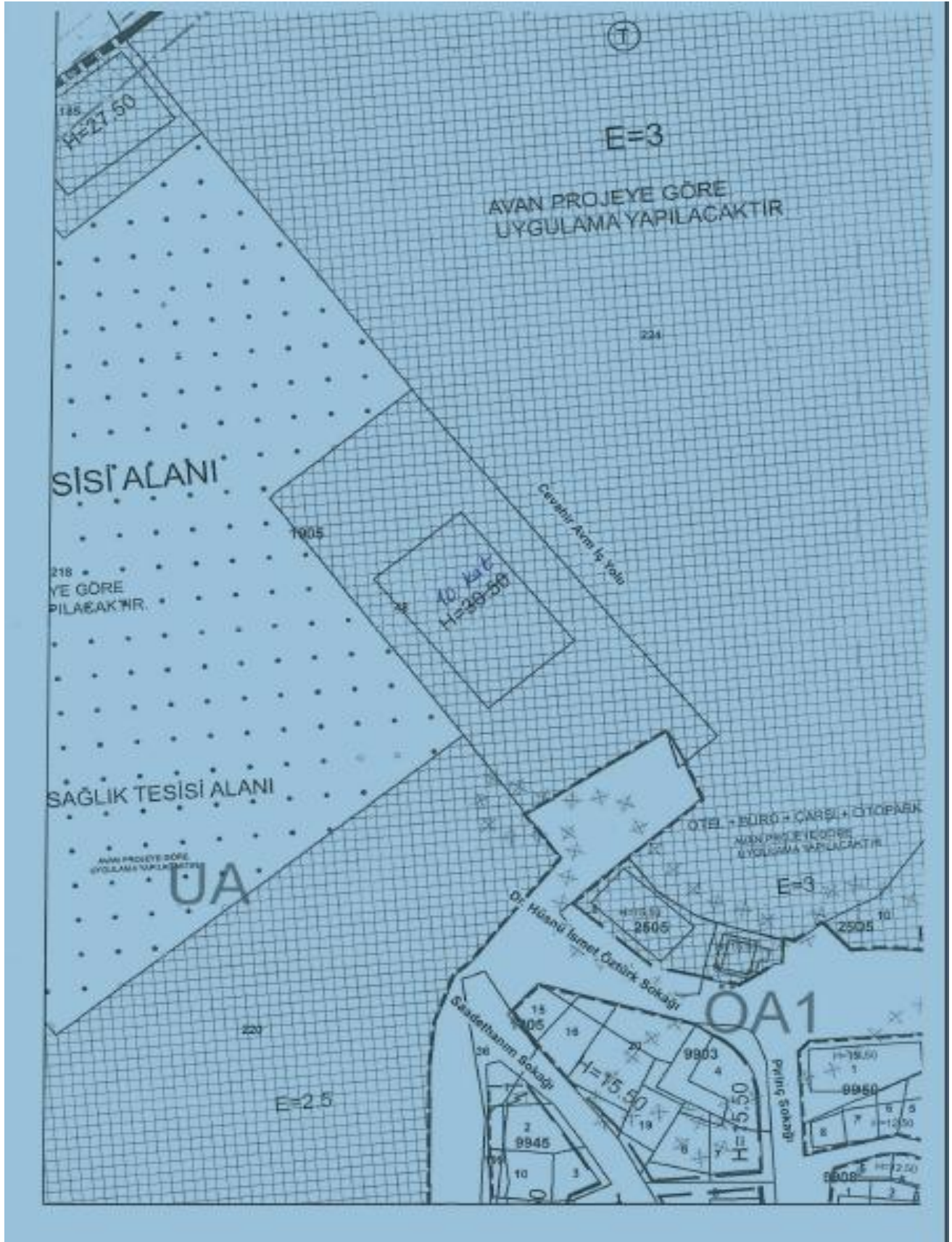
Bilgi edinilmesini rica ederim.


Gürsel AKKOYUNLU
BELEDİYE BAŞKANI A.
Tek. Bşk. Yrd.

Ek : Planı örneği

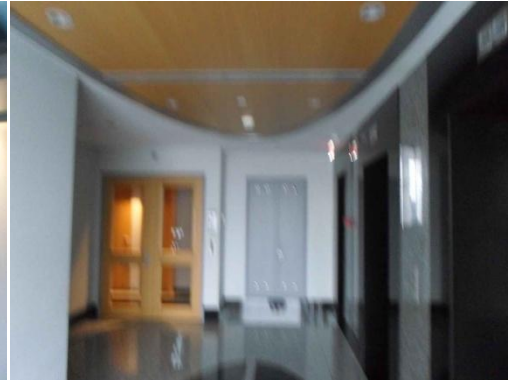
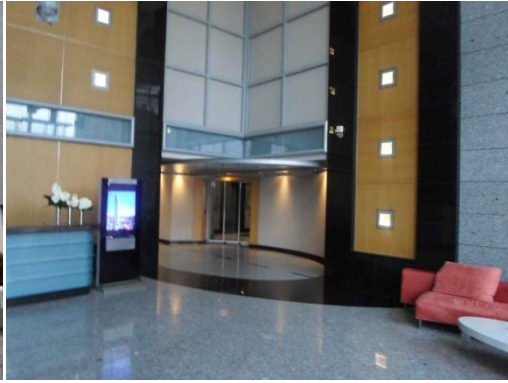
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Adres : Merkez Mahallesi Darılaceze Caddesi No: 8 Şişli - İSTANBUL
Tel: 0212 708 88 88 E-mail: imarplanlama@sislibelediyesi.com

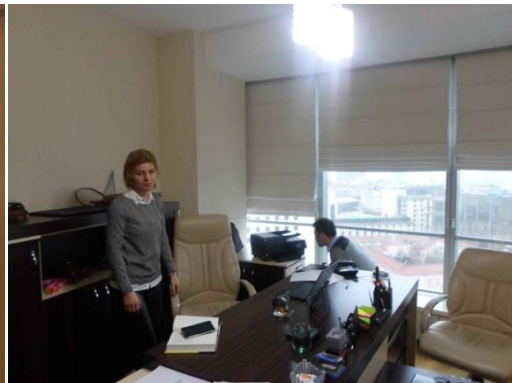
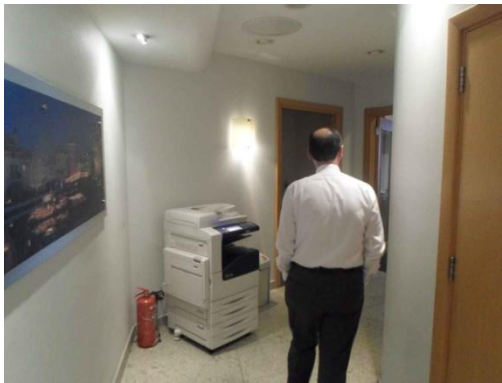
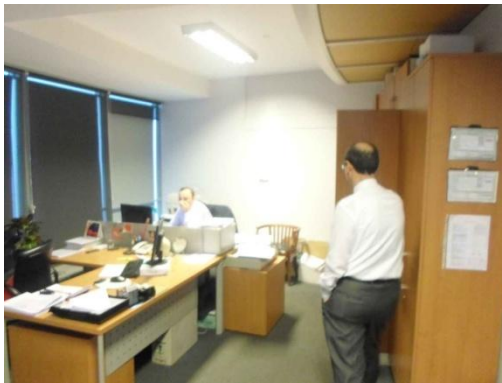
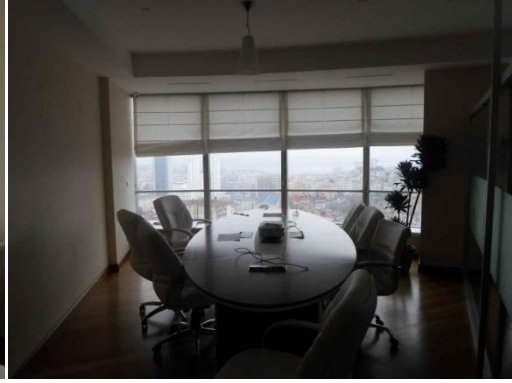
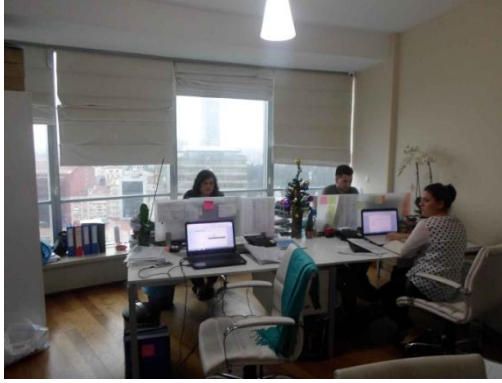
 



TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI







Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.11.2008 No : 400908

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ahmet Ziya TOPSAKAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat Öztangut
E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 19.08.2008 No : 400695

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Canan TOPSAKAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat Öztangut
E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

ÜSKÜDAR İCRA NÖTERLİĞİ
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Cad. No: 34 Y. Dönerlik Kat: 1/133
Tel: (0216) 420 44 07/08

OMEX

ASLİNİN AYNIDIR
ÜSKÜDAR İCRA NÖTERİ

A. AZİZ BAĞIR
2. Derece İmza Yetkilisi
Üsküdar İcra Nöterliği

№28580
31 Ekim 2008