



ISO 9001-2000
FS 514011



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.

Extensa Bomonti Apartman
980 ADA 9 PARSEL
17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75,
81 No'lu Bağımsız Bölümler
"9 ADET DAİRE"
2011_300_05_08

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER	6
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	6
3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	7
3.1.3. TAPU KAYITLARI	10
3.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB.. DÖKÜMANLAR	10
3.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ	10
3.4. TAPU İNCELEMELERİ.....	11
3.4.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
3.4.2. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	11
3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL'ÜN, PROJELERİN, İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ	11
3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	11
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	12
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	12
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	15
4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	17
4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	17
4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	17
4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	17
4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	17
4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	17
4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	18
4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	19
4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ.....	19

4.10.NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ.....	19
4.11.MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	20
4.12.DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	20
4.13.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	21
4.14.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	23
4.15.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	23
4.16.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	23
4.17.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	23
4.18.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	23
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	24
5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ..	24
5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	24
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	24
6. SONUÇ	25
6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	25
6.2. KİRA DEĞER TAKDİRİ	25
6.3. SATIŞ DEĞER TAKDİRİ	25

EKLER

- EK 1 - FOTOĞRAFLAR
EK 2 - DOKÜMAN VE BELGELER
EK 3 - LİSANSLAR

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 28.12.2011
RAPORUN NUMARASI	: 2011_300_05_08
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 980 ada 9 parselde konumlu Extensa Bomonti'de yer alan; <ul style="list-style-type: none">- 1. kat 17 no'lu bağımsız bölüm,- 2. kat 34 no'lu bağımsız bölüm,- 2. kat 35 no'lu bağımsız bölüm,- 2. kat 39 no'lu bağımsız bölüm,- 2. kat 42 no'lu bağımsız bölüm,- 3. kat 56 no'lu bağımsız bölüm,- 4. kat 69 no'lu bağımsız bölüm,- 4. kat 75 no'lu bağımsız bölüm,- 4. kat 81 no'lu bağımsız bölüm, piyasa rayiç bedelinin tespiti.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Mehmet Emin KIZILBOĞA SPK Lisans No:401040 İşletmeci/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Genel Müdür Şehir Plancısı
DEĞERLEME TARİHİ	: 12.12.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 14.11.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2011_300_05
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	Rapor GYO için düzenlenmiştir. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmazın değerlemesi daha önceki tarihlerde Şirketimizce yapılmamıştır.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mahallesi Aytaşı Sokak No:4 Ümraniye / İstanbul
MÜŞTERİ UNVANI	: YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Elit Residence, 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak No:17 Kat:17 D:42, Şişli 34360 İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI	: İş bu Rapor'un kapsamı; İstanbul İli, Şişli İlçesi, 980 ada 9 parsel üzerindeki Extensa Bomonti Apartman'da yer alan 1. kat 17 no'lu bağımsız bölüm, 2. kat 34, 35, 39, 42 no'lu bağımsız bölümler, 3. kat 56 no'lu bağımsız bölüm ve 4. kat 69, 75, 81 no'lu bağımsız bölümlerin piyasa rayiç bedel tespiti olup, Müşteri tarafından getirilen her hangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

3.1.GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 980 ada 9 no.lu parsel üzerindeki Extensa Bomonti Apartman'da yer alan 1. kat 17 no'lu, 2. kat 34, 35, 39, 42 no'lu, 3. kat 56 no'lu ve 4. kat 69, 75, 81 no'lu bağımsız bölümlerdir. Extensa Bomonti Apartman çevresinde Anthill Residence, Rixos Residence, Oton Elysium Fantastic gibi projeler, Eski Bomonti Bira Fabrikası, Özel Evrim Okulları, Özel Bilgi Koleji, Özel Saint Michel Lisesi, Fransız Latin Katolik Mezarlığı ve Feriköy Protestan Mezarlığı bulunmaktadır. Merkezi bir bölgede konumlu olup, Abide-i Hürriyet Caddesi, Halaskargazi Caddesi, Osmanbey, Nişantaşı, Rumeli Caddesi ve Harbiye gibi önemli diğer merkezlere yakın konumudur. Ticari fonksiyonlu olarak gelişmiş olup araç sirkülasyonu bakımından oldukça yoğun bir bölgedir. Lala Şahin Sokak, Feriköy Fırın Sokak, Düzoğlu Sokaklarına cepheli olup, giriş Gökkuşluğu Sokak cephesinden sağlanmaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölge toplu taşıma araçlarına ve metro istasyonlarına yürüme mesafesindedir. Extensa Bomonti Apartman'ın önemli merkezlere yaklaşık uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.



TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI

Osmanbey	0,7 km	Mecidiyeköy	2 km
Nişantaşı	1,3 km	Taksim	2,6 km

3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 980 ada 9 parselde kayıtlı olan **2.799,27 m²** arsa üzerindeki, Extensa Bomonti Apartman 'da yer alan 1. kat 17 no'lu bağımsız bölüm, 2.katta yer alan 34, 35, 39 ve 42 no'lu bağımsız bölümler, 3. Katta yer alan 56 no'lu bağımsız bölüm, ve 4. Katta yer alan 69, 75, 81 no'lu bağımsız bölümlerdir.

- Tek blok halinde inşa edilen proje, 9 adet işyeri niteliğinde ve 92 adet konut niteliğinde olmak üzere; 101 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Halihazırda %15 doluluk oranına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
- Extensa Bomonti Apartman giriş cephesi Gökkuşluğu Sokak'tan sağlanmaktadır.
- **Ana gayrimenkulün açık adresi;**

Extensa Bomonti Apartman Cumhuriyet Mahallesi Lalaşahin Sokak No: Şişli/İstanbul'dur.

- Ana gayrimenkul B.A.K. tarzında taşıyıcı sistemi olan 4 bodrum + zemin + 5 normal kat + çatı arası katı bulunmaktadır. Taşınmaz 18.5 m irtifa ile Zemin Kat + 5 Normal Kat olmak üzere 6 kattan oluşmaktadır.
- 4, 3 ve 2. bodrum katları; 142 araç kapasiteli otopark, jeneratör odası, su filtreleme deposu, makine dairesi, hizmetli odaları ve dairelere ait depolar yer almaktadır.
- 1. bodrum katta; 5 adet dükkan ve depolar apartman girişi yer almaktadır.
- Zemin katında; bina ana girişi, 4 adet dükkan ve 9 adet mesken yer almaktadır.
- Normal katların her birinde 17'şer adet mesken yer almaktadır.
- Meskenler stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 dubleks tiplerinden meydana gelmektedir.

İç Mekan Özellikleri:

1.KAT 17 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN

Taşınmaz 131,58 m² brüt alana sahip 2+1 tipinde olup, salon+mutfak, 2 oda, banyo, ebeveyn banyosu hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin döşemeleri salon + mutfak ve odalar laminant parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve odalarda saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu bulunmaktadır. Mutfak bölümünde kaliteli mutfak dolapları kullanılmış olup, A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir.

2.KAT 34 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN

Taşınmaz 129,93 m² brüt alana sahip 2+1 tipinde olup, salon + mutfak, 2 oda, banyo, ebeveyn banyosu hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin döşemeleri salon + mutfak ve odalar laminant parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve odalarda saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu bulunmaktadır. Mutfak bölümünde kaliteli mutfak dolapları kullanılmış olup, A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir.

2.KAT 35 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN

Taşınmaz 94,27 m² brüt alana sahip 1+1 tipinde olup, salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin döşemeleri salon+mutfak ve odalar laminant parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve yatak odasında saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde kaliteli mutfak dolapları kullanılmış olup, A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir.

2.KAT 39 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN

Taşınmaz 93,71 m² brüt alana sahip 1+1 tipinde olup, salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin döşemeleri salon+mutfak ve odalar laminant parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve yatak odasında saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde kaliteli mutfak dolapları kullanılmış olup, A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir.

2.KAT 42 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN

Taşınmaz 138,47 m² brüt alana sahip 2+1 tipinde olup, salon+mutfak, 2 oda ve banyoları, WC ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin döşemeleri salon+ mutfak ve odalar laminant parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve odalarda saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odalarının her ikisinde de banyo ve ebeveyn yatak odasında artı olarak soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde kaliteli mutfak dolapları kullanılmış olup, A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir.

3.KAT 56 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN

Taşınmaz 93,71 m² brüt alana sahip 1+1 tipinde olup, salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin döşemeleri salon+mutfak ve odalar laminant parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve yatak odasında saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde kaliteli mutfak dolapları kullanılmış olup, A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir.

4.KAT 69 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN

Taşınmaz 92,68 m² brüt alana sahip 1+1 tipinde olup, salon + mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin döşemeleri salon+mutfak ve odalar laminant parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve yatak odasında saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde kaliteli mutfak dolapları kullanılmış olup, A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir.

4.KAT 75 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN

Taşınmaz 103,11 m² brüt alana sahip 1+1 tipinde olup, salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin döşemeleri salon+mutfak ve odalar laminant parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve yatak odasında saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde kaliteli mutfak dolapları kullanılmış olup, A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir.

4.KAT 81 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN

Taşınmaz 150,88 m² brüt alana sahip 2+1 tipinde olup, salon+mutfak, 2 oda, banyo, ebeveyn banyosu ve soyunma odası, WC ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin döşemeleri salon+ mutfak ve odalar laminant parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve odalarda saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları md f kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfağı bir arada tasarlanmıştır. Ebeveyn yatak odasında banyo ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde kaliteli mutfak dolapları kullanılmış olup, A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır. Taşınmaz sokak manzarasına sahiptir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	KAT	KONUT TİPİ	MANZARA YÖNLERİ	YÖN	NET ALAN (m ²)	BRÜT m ²
17 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	1	2+1	PERPA-ELYSIUM	GD	89,35	131,58
34 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	2	2+1	PERPA-ELYSIUM	GD	88,61	129,93
35NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	2	1+1	PERPA	D	62,75	94,27
39 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	2	1+1	PERPA	D	59,98	93,71
42 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	2	2+1	PERPA	KD	87,16	138,47
56 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	3	1+1	PERPA	D	59,98	93,71
69 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	4	1+1	PERPA	D	61,71	92,68
75 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	4	1+1	PERPA	D	69,17	103,11
81 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	4	2+1	OKUL	B	102	150,88

3.1.3. TAPU KAYITLARI

Ana gayrimenkul ve bağımsız bölümler için tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ŞİŞLİ
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: CUMHURİYET
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 144
ADA NO	: 980
PARSEL NO	: 9
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2.799,27 m²
NİTELİĞİ	: BETONARME APARTMAN

BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	KAT	ARSA AYI	NİTELİĞİ	MALİK	HİSSE	BEYAN
17	1	11/1250	Mesken	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM 23.11.2010 - 14204	YÖNETİM PLANI : 11.11.2010 - 43938
34	2	11/1250	Mesken			
35	2	9/1250	Mesken			
39	2	9/1250	Mesken			
42	2	12/1250	Mesken			
56	3	9/1250	Mesken			
69	4	9/1250	Mesken			
75	4	9/1250	Mesken			
81	4	12/1250	Mesken			

3.2.TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB.. DÖKÜMANLAR

Değerleme konusu taşınmazlara ait doküman ve belgeler Rapor'un EK 2 bölümünde sunulmuştur.

3.3.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım- Satım Bilgileri)	<ul style="list-style-type: none"> Değerlemesi yapılan 9 adet bağımsız bölümün tamamı Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnş. Tic. A.Ş. adına kayıtlı iken, 23.11.2010 tarihinde Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir. 20.12.2011 tarih ve 14204 yevmiye ile kat mülkiyetine geçilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	<p>Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 21.11.2011 tarihinde alınan yazılı bilgiye göre; rapor konusu taşınmazlar "08.02.2007 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Şişli Dolapdere – Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Uygulama İmar Planında" H=18.5 m Blok Nizam yapılaşma koşulları ile "Merkezi İş Alanı"nda kalmaktadır. Plan notlarına göre uygulama yapılacaktır. Son 3 yılda imar durumunda değişiklik olmamıştır.</p> <p>* Mimari proje, 18.03.2010 tarih ve 2010/2113 R/1227798 sayılı.</p> <p>* Yapı Ruhsatı, 31.12.2010 tarih ve 346 sayılı.</p> <p>*Yapı Kullanma İzin Belgesi 08.12.2011 tarih ve 11/10460 sayılı.</p>

3.4.TAPU İNCELEMELERİ

3.4.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

144 pafta, 980 ada, 9 parsel 17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75, 81 no'lu bağımsız bölümler
22.12.2011 tarihi itibarı ile Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde taşınmazlara ait tapu kütüğü sayfasında yapılan incelemeye göre; REHİNLER BÖLÜMÜNDE: Taşınmazların üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır. SERHLER BÖLÜMÜNDE: Taşınmazların üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır. BEYANLAR: Taşınmazların üzerinde aşağıdaki beyanlar bulunmaktadır. *YÖNETİM PLANI: 11.11.2010 – 43938 * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. 20.12.2011/20525

Yazılı takyidat belgeleri EK 2'de sunulmuştur.

3.4.2. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların yapı kullanma izinleri alınmış, kat mülkiyetine geçmiş olup devir ve temlikleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmadığından, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde yer almalarında herhangi bir engelle rastlanmamıştır.

3.5.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL'ÜN, PROJELERİN, İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Extensa Bomonti Apartman'ın proje dosyası Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir.. Yapılan incelemeye göre yapının,

- 18.03.2010 tarih ve 2010/2113 R/12774982 sayılı Mimari Projesi ,
- 31.12.2010 tarih ve 346 sayılı Yapı Ruhsatı,
- 08.12.2011 tarih ve 11/10460 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

Değerlemesi yapılan 9 adet bağımsız bölümün tamamının evrakları ve izinleri tam ve eksiksiz olup, iskanlı- kat mülkiyetli olmaları sebebiyle GYO Portföyünde yer almalarında herhangi bir engel bulunmamıştır.

3.6.YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Yapı Denetim Firması: İstanbul Işık Yapı Denetim Ltd. Şti.

3.7.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı % 12,9 iken bu oran Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15'e, Aralık 2007 sayım sonuçları itibarıyla 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17,8'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2007 döneminde yılda ortalama 400.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2,83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3,45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 1990-2007 arasında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,39 olmuştur.

2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise % 15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta olup, 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise % 2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur.

2005 yılında % 2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl % 2,4, sonraki 5 yıl % 2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14,48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacağı ve 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e civarında olacağı düşünülmektedir. İstanbul'da nüfus artışı %80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2005 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar Batıda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Arnavutköy, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Sancaktepe, Silivri, Doğuda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Çekmeköy, Ataşehir bulunmaktadır.



ŞİŞLİ İLÇESİ

Şişli İlçesi, İstanbul İli'nin batısında yer alır. 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra Şişli İlçesi toprakları ikiye bölünmüş durumdadır. Kuzeydeki Ayazağa bölümü, kuzey ve doğuda Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp İlçeleriyle çevrilidir. Güneydeki Şişli bölümü ise batı ve kuzeyde Kağıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu İlçelerine komşudur. Bu sınırlar içinde toplam yüzölçümü 30 km²'dir. Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde yer alan ilçe topraklarının denize kıyısı yoktur. Kuzey kesimi güney kesimine göre daha büyüktür.

Kırsal yerleşmesi olmayan Şişli İlçesi 28 mahalleden oluşur. Bunlar Ayazağa, Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Eskişehir, Ergenekon, Esentepe, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Harbiye, Halide Edip Adıvar, Halil Rıfat Paşa, Halaskargazi, Huzur, İnönü, İzzet Paşa Çiftliği, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Maslak, Mecidiyeköy, Merkez (Şişli), Meşrutiyet, 19 Mayıs, Paşa, Teşvikiye ve Yayla mahalleleridir.

Şişli Camii'nden Büyükdere Caddesi'ne doğru eski tramvay ve İETT garajının, yerine ve çevresine yapılan büyük bloklarda oteller, işyerleri, kültür ve ticaret merkezleri bulunmaktadır. Halaskargazi Caddesi üzerinde iki yanlı büyük pasajlardaki sinemalar, eğlence yerleri semte canlılık ve kendi rengini kazandırmaktadır.

İlçe'de yer alan birkaç tiyatro ve sinemanın yanı sıra, Lütfü Kırdar Kongre Salonu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Açık hava Tiyatrosu, Şehir Tiyatroları Harbiye Sahnesi, Askeri Müze, İstanbul Teknik, Marmara, Yıldız Teknik Üniversitelerinin bazı birimleri Şişli İlçesi'nin sınırları içinde yer almaktadır. Şehrin üç büyük stadyumundan Ali Sami Yen Stadı da ilçe sınırları içindedir. Şişli kuruluşunda itibaren üst sosyo ekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların rağbet ettikleri bir semt olmuştur. Cumhuriyet'ten sonra, bu yapı bir ölçüde değişse de halen İstanbul'un, azınlıkların belli ve giderek azalan bir oranda bulundukları nadir semtlerindendir. Şişli İlçesi, 21. yy İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma yolundadır.

COĞRAFYA

Karadeniz'i Marmara Denizi'ne birleştiren, Asya Kıtası ile Avrupa Kıtasını birbirinden ayıran yeryüzünün önemli su yollarından biri olan İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında bulunan Şişli, Beyoğlu plato düzlüğünün kuzey uzantısında yer alır. İlçe toprakları kuzeyde Mecidiyeköy / Zincirlikuyu üzerinden Ayazağa yöresini de içine alarak Sarıyer'e, kuzeybatıda ise Hürriyet-i Ebediye Tepesi üzerinden Kağıthane'ye geniş bir alana yayılır. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli yarı ovaları (penepren) arasına dağılmış, boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi - Haliç arasını dolduran Beyoğlu platosu kuzey uzantısında bulunmaktadır. Düz / hafif dalgalı bir yüzey oluşturan Beyoğlu platosunun her iki yönü aşınım ile önemli ölçüde taşınmıştır. Bu nedenle yöresinde çukurluklar ve vadiler oluşmuştur.

NÜFUS

2000 yılı kayıtlarına göre Şişli İlçesi'nin nüfusu 271.003 dür. Şişli İlçesine bağlı toplam yirmi sekiz mahalle içerisinde en kalabalık olanı toplam nüfusun % 9.11 oranı ve 24.690 sayısı ile Ayazağa semtidir. En düşük nüfus kaydı ise 1.392 sayısı ile Halaskargazi Caddesi'dir. Bu toplam nüfusun sadece % 0.51 ini teşkil eder.

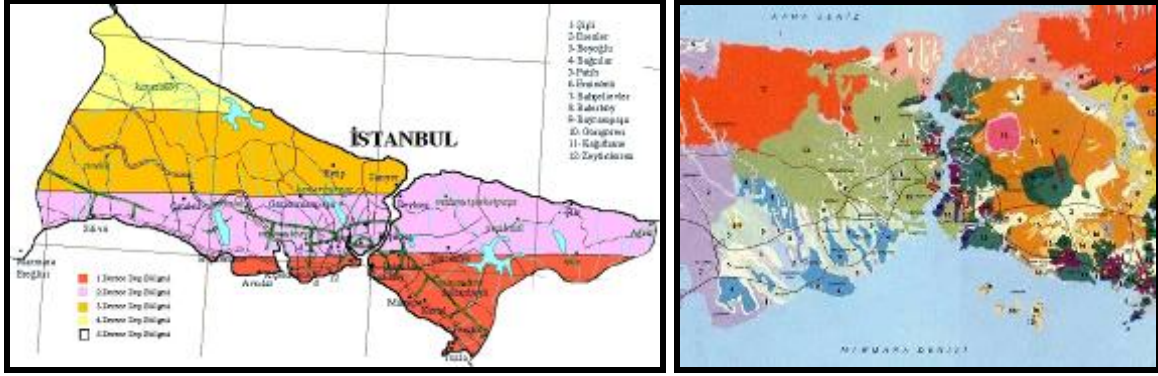
SOSYO-EKONOMİK YAPI

İlçe'nin ekonomisi sanayi, ticaret ve turizme dayalıdır. 1960'lı yıllarda Şişli yatırım ve teşviklerden en büyük pay alan ilçelerden biri olmuştur. Şişli'de gıda, seramik ve dokuma sanayi ile kimya, metal eşya, makine, oto tamirhaneleri, ilaç, konfeksiyon ve imalat sanayinde hızlı bir gelişme görülmüştür. Ayazağa'da da sabun fabrikaları başta olmak üzere çeşitli sanayi kuruluşları bulunmaktadır. 1970'li yıllar da ise bu gelişimini sürdüren ilçede yeni sanayi yatırımları gerçekleşmiştir. Günümüzde Şişli özellikle makine, imalat, konfeksiyon, triko ile ilaç sanayi alanında hızla büyüyen bir yapıya sahip canlı bir ticaret alanı durumundadır.

DEPREM RİSKİ

Aşağıdaki İstanbul'un deprem haritasıdır. Şişli 2. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Şişli İlçesi'nde genel olarak sağlam nitelikte tabir edilen Trakya Formasyonu'nun Küçükköy Kumtaşı Üyesi görülmektedir. Trakya Formasyonu, büyük kısmıyla şeyl ve az olarak da polijenik konglomera, kalkerli şeyl, kireçtaşı, kuvars konglomera ve kuvarslı kumtaşından yapılmıştır. Formasyonun büyük kısmını oluşturan şeyller genellikle koyu gri ve yeşilimsi gri, sarımsı gri, yersel olarak soluk kırmızı pembe ayrışma renklidir. Küçükköy Kumtaşı Üyesi ise şeyl, grovak, kumtaşı ardalanmasından oluşur. Küçükköy Kumtaşı üyesi, İstanbul Boğazı batısında; Bebek sırtlarında, Levent, Etiler, Mecidiyeköy, Zincirlikuyu, Şişli, Beşiktaş, Beyoğlu, Kasımpaşa, Okmeydanı, Çağlayan, Alibeyköy, Ayazağa kuzeyi, Kemerburgaz, Bahçeköy, Bentler, Cebeciköy, Habibler-Mahmutbey, arası, Şamlar-Arnavutköy arasında, Eyüp ve Gaziosmanpaşa civarında yer alır.

Bu üye için Küçükköy ve Alibeyköy yöreleri birimin tipik yüzleklerinin olduğu yerlerdir. Trakya Formasyonu içinde Küçükköy Kumtaşı artan kum oranıyla kolayca ayırtlanır. Üste doğru kum oranı azalır ve dereceli olarak Çamurluhan şeyl üyesine geçer.



4.2.MEV CUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, dünyanın en büyük ekonomisi ABD'nin "AAA" olan yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu teyit etti, ancak kredi not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi.

OECD tarafından yayınlanan raporda; Avro bölgesi borç krizinin bütün dünyayı tehdit ettiği bildirildi. Almanya, Fransa ve İtalya gibi üç önemli AB ülkesinin gelecek yıl 'hafif bir resesyona' gireceği tahmini yapılırken, Avro bölesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı.

OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporda, özel tüketim ve yatırımlarla 2011 yılında gerçekleşen ekonomik büyümenin, 2012'de kredilerin dizginlenmesi politikaları ve küresel ekonomik koşulların kötüleşmesiyle bir önceki yıl kadar olamayacağı ifade edildi. Bununla birlikte, 2013 yılında dış gelişmelerin iyileşmesiyle, tekrar ekonomik büyümenin toparlanacağı belirtildi.

Türkiye, dünyada bu yılın (2011) ilk çeyreğinde ekonomisi en hızlı büyüyen ülke olmuştur.

TÜİK verilerine göre GSYH, ilk çeyrekte %11 artış kaydetmesinden sonra ikinci çeyrekte %8,8 büyüdü.

2. Çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %6,9 büyüdü. Türkiye ekonomisinde tüm sektörlerde büyüme gözlemlendi. En fazla büyüyen sektörlerin başında dolaylı ölçülen mali aracılık hizmetleri (yüzde 18,5), mali aracı kuruluşların faaliyetleri (yüzde 14,3), inşaat (yüzde 13,2), toptan ve perakende ticaret (yüzde 13) geldi. Ticaret sektörünün cari fiyatlarla büyüklüğü 71 milyar 949 milyon 955 bin lira oldu.

Türkiye ekonomisindeki ve inşaat sektöründe yaşanan hızlı büyüme, gayrimenkul sektörü için daha uygun koşullar yaratmakla birlikte, büyüyen ekonomiyi soğutma ihtiyacına yönelik çalışmalar da yürütülmektedir. Hane halkı tüketiminde ve borçlanmasında hızlı genişleme önemli bir risk olarak görülmeye başlanmış, tüketicinin borçlanma ve harcama olanaklarına yönelik ilave önlemler gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin hayata geçmesi halinde hem konut hem de ticari gayrimenkul pazarlarında tüketici talebinin yavaşlaması beklenmektedir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007/01	77,9	2008/01	77,9	2009/01	61,6	2010/01	68,6	2011/01	74,6
2007/02	77,3	2008/02	78,0	2009/02	60,9	2010/02	67,8	2011/02	73,0
2007/03	80,3	2008/03	76,9	2009/03	58,7	2010/03	67,3	2011/03	73,2
2007/04	80,5	2008/04	78,6	2009/04	59,7	2010/04	72,7	2011/04	74,9
2007/05	80,8	2008/05	79,2	2009/05	64,0	2010/05	73,3	2011/05	75,2
2007/06	81,7	2008/06	80,3	2009/06	67,5	2010/06	73,3	2011/06	76,7
2007/07	82,0	2008/07	79,8	2009/07	67,9	2010/07	74,4	2011/07	75,4
2007/08	79,6	2008/08	80,0	2009/08	68,9	2010/08	73,0	2011/08	76,1
2007/09	80,8	2008/09	77,3	2009/09	68,0	2010/09	73,5	2011/09	76,2
2007/10	81,6	2008/10	75,8	2009/10	68,2	2010/10	75,3	2011/10	77,0
2007/11	80,8	2008/11	71,8	2009/11	69,8	2010/11	75,9	2011/11	76,9
2007/12	79,2	2008/12	64,9	2009/12	67,7	2010/12	75,6	2011/12	

Yapı Ruhsatı, (2011 yılı 3. Dönem)

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 8,3 düştü.

2011 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde **% 8,3**, bina sayısında **% 8,3** daire sayısında **% 8,1** oranında düşüş olurken değerinde **% 3,3** artış olmuştur.

2011 yılının ilk dokuz ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 82 552 433 m² iken bunun 48 011 436 m²'si (**% 58,1**) konut, 20 771 103 m²'si (**% 25,2**) konut dışı ve 13 769 894 m²'si (**% 16,7**) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Eylül ayları toplamı

Yapı Ruhsatı Toplamı				
Yıllar	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Değer (TL)	Daire sayısı
2011	67.075	82.552.433	53.219.859.928	429.397
2010	73.157	90.039.630	51.501.779.274	467.384
2009	68.531	71.834.193	38.634.938.570	358.340
Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı (%)				
2011	-8,31%	-8,32%	3,34%	-8,13%
2010	6,75%	25,34%	33,30%	30,43%

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır. Ekonomik canlılık 2008 yılındaki global ekonomik kriz ile birlikte yerini durağanlık ve gerilemeye bırakmıştır. 2009 yılı sonu, 2010 yılı itibarıyla ekonomide iyileşmeler kendini göstermiştir. Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklenmektedir.

2008 yılında ABD’de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkilemiş olan küresel krizin etkilerinin 2012 yılında da devam edeceği, 2013 yılından itibaren dış gelişmelerin iyileşmesiyle birlikte ekonomik büyümenin toparlanacağı beklenmektedir.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

- Taşınmazların değerini olumsuz yönde etkileyen faktörlere rastlanılmamıştır.

4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Merkezi konumda yer alması,
- Toplu ulaşım araçlarına ve bağlantı noktalarına yürüme mesafesinde yer alması,
- Önemli ticari akslara yakın konumlu olması,
- Tüm bağımsız bölümlerde şehir manzarasının bulunması,

4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan 9 adet bağımsız bölümün bulunduğu ana yapıya ilişkin yapısal özellikler aşağıdaki gibidir.

Yapı Tarzı	:	BETONARME
Yapı Sınıfı	:	V-A
Yapının Yaşı	:	1
Yapı Nizamı	:	Blok
Kat Adedi	:	4 bodrum+Zemin+5 normal kat+Çatı Arası Katı
Dış Cephe	:	Ahşap ve taş
Kapalı Alan (m ²)	:	19.141,88m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın merdiveni	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi

4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	Yoktur
Fonksiyonel Eskime	:	Yoktur
Dışsal Eskime	:	Yoktur

4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Bomonti Apartman daire içerisinde Siemens Beyaz eşyalar, Fan coil-sogutma sistemi, Pay ölçerli doğalgaz ısınma, Nolte Mutfak İdeal standart banyolar , Oda sayısı oranlı toplam 142 araçlık kapalı otopark, her daireye ait bir adet depo, apartman görevlisi hizmeti, Kafe ve Restoran gibi sosyal alanlar teknik özellikleri arasında sıralanabilir. Taşınmazların içerisinde beyaz eşya ve ankastre ürünlerin var olması, ayrıca iç mekanlarda kullanılan zemin ve duvar kaplamalarının, mutfak ve banyo mobilyalarının kaliteli nitelikte olması, lobi ve kat koridorlarının dekorasyonu, dış cephe kaplamasında kullanılan ahşap pervazların varlığı değer takdiri açısından olumlu bir etken olmuştur.

4.7.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme **emsal yöntemiyle** yapılmış olup, hesaplanan değer **gelir yöntemiyle** desteklenmiştir. Yapılan değerlendirme çalışmada ;

Mimari projede belirtilen alanlarına, eklentileri olan otopark ve depolar yanı sıra, kat ortak alanlarından ve site ortak alanlarından (sosyal mekanlardan, bina girişinden, sirkülasyon alanları), kaynaklı payları dahil edilerek tanımlanmakta ve satılmaktadır. Bu sebeple değerlemesi yapılan taşınmazlar, emsallerle eşleştirebilmek/karşılaştırebilmek amacıyla, bu satışa esas toplam brüt satılabilir alan üzerinden değerlendirilmiştir.

Bağımsız bölümlerin, bulunduğu kat, cephe, manzara, projeye esas alan, satışa esas alan, tipi, kat 3.1.2 başlığı altında tablo olarak gösterilmiştir. Belirtilen esaslar dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Taşınmazların tümü şehir manzarasına sahip olmakla birlikte, üst katlarda bulunan taşınmazlar, daha geniş bir manzara açısına sahiptir. Diğerlerinden farklı olarak 81 bağımsız bölüm numaralı dairenin yönü batı olup, manzara bakımından daha kısıtlı olup sokağa bakmaktadır. Ayrıca değerlendirme yapılan 9 adet taşınmazdan 4 daire 2+1, 5 daire ise 1+1 tipindedir, taşınmazlar metrekare büyüklükleri de göz önünde bulundurularak şerefiyelendirilmiştir.

4.8.KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

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

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi 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.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa 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 ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: 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 kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma 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 gelirlerinin 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.

4.9.ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları kullanılmamıştır.

4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

4.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu blokta yer alan ve benzer niteliklere sahip diğer yakın konumlu projelerdeki satılık daireler incelenmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu binada % 15 oranında dolu ve kullanımda olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK/SATILMIŞ EMSALLER**1. CENTURY 21-(İlhan DEMİRKOL) 0532 404 20 49**

Elysium Park Rezidansta 5. katta konumlu 1+1 66 m² daire 250.000 USD bedel ile satılıktır. **(3.787 \$/m²) (7.000 TL/m²)**

2. CITY KEYS GAYRİMENKUL – (Alper SARIALP) 0533 341 81 42

Elysium Park Rezidansta 3. katta konumlu 1+1 71 m² daire 210.000 USD bedel ile satılıktır. **(2.957 \$/m²) (5.465 TL/m²)**

3. PROJECT GAYRİMENKUL – (Levon ZURNACI) 0532 566 05 32

Elysium Park Rezidansta 4. katta konumlu 1+1 80 m² daire 440.000 TL bedel ile satılıktır. **(5.500 TL/m²)**

4. CENTURY 21 – (Haluk ERPEDEN) 0543 718 41 43

Elysium Park Rezidansta 2+1 102 m² daire 550.000 TL bedel ile satılıktır. **(5.392 TL/m²)**

5. ASA KOÇAK GAYRİMENKUL – (Selçuk KOÇAK) 0539 939 09 65

Elysium Fantastik Rezidansta 1+1 48 m² daire 325.000 TL bedel ile satılıktır. **(5.500 TL/m²)**

6. CENTURY 21 – (Engin EROL) 0532 357 09 66

- Taşınmazlar ile aynı projede yer alan 5. katta konumlu 1+1 105 m² daire 450.000 USD bedel ile satılıktır. **(4.285 \$/m²) (7.920 TL/m²)**
- Taşınmazlar ile aynı projede yer alan 5. katta konumlu 2+1 180 m² daire 800.000 USD bedel ile satılıktır. **(4.444 \$/m²) (8.213 TL/m²)**

7. EXTENSA SATIŞ OFİSİ (Mustafa Bey) 0212 296 88 18

Satış ofisi yetkilisi Mustafa Bey ile yapılan görüşmede Extensa Bomonti Apartman projesinde daire satış metrekare birim değerlerinin, bulunduğu kata, manzarasına ve daire büyüklüğüne göre **4.200 – 4.500 USD/m² (7.761 – 8.316 TL/m²)** aralığında değiştiği bildirilmiştir.

Değerlendirme:Yukarıdaki emsallerden taşınmazlar ile aynı projede yer alan emsaller öncelikli olarak dikkate alınmıştır. Emsallerdeki fiyatlar istenen satış fiyatlarıdır. İstenen fiyatları 7.500 TL/m²-8.500 TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Peşin alım durumunda %20'ye varan indirim ve pazarlık payının olacağı öngörülmektedir. Gerçekleşebilecek satış rakamının 5.400-6.500 TL aralığında olabileceği öngörülmektedir. Yakın çevresinde yer alan diğer projeler ile ilgili bilgi, piyasa hakkında fikir vermesi açısından verilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER										
BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	KAT	KONUT TİPİ	MANZARA YÖNLERİ	YÖN	NET ALAN (m ²)	BRÜT m ²	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
17 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	1	2+1	PERPA-ELYSIUM	GD	89,35	131,58	5.710	751.322	758.835	404.654
34 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	2	2+1	PERPA-ELYSIUM	GD	88,61	129,93	5.710	741.900	749.319	399.580
35 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	2	1+1	PERPA	D	62,75	94,27	6.100	575.047	580.797	309.715
39 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	2	1+1	PERPA	D	59,98	93,71	6.110	572.568	578.294	308.379
42 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	2	2+1	PERPA	KD	87,16	138,47	5.645	781.663	789.480	420.996
56 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	3	1+1	PERPA	D	59,98	93,71	6.140	575.379	581.133	309.894
69 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	4	1+1	PERPA	D	61,71	92,68	6.210	575.543	581.298	309.982
75 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	4	1+1	PERPA	D	69,17	103,11	5.880	606.281	612.344	326.537
81 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	4	2+1	OKUL	B	102	150,88	5.450	822.296	830.519	442.880
								6.001.999	6.062.019	3.232.617

4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazlara yakın konumlu ve benzer nitelikteki kiralık daireler incelenmiştir.

KİRALIK EMSALLER

1. NET EMLAK 0536 735 17 84 (Asım TANERCAN)

*Elysium Residence'ta 3+1 170 m² daire 3.500 TL bedel ile kiralıktır. **(10 USD/m²/AY) (20 TL/m²/AY).**

* Elysium Residence'ta 2+1 110 m² daire 2.700 TL bedel ile kiralıktır. **(13 USD/m²/AY) (24,5 TL/m²/AY).**

*Elysium Residence'ta 1+1 75 m² daire 1.700 TL bedel ile kiralıktır. **(12 USD/m²/AY) (22,6 TL/m²/AY).**

2. CENTURY 21 0532 357 09 66 (Engin EROL)

*Extensa Bomonti Apartman'da 1+0 studyo 70 m² daire 2.100 TL bedel ile kiralıktır. **(16 USD/m²/AY) (30 TL/m²/AY).**

*Extensa Bomonti Apartman'da 3. katta konumlu batı cepheli 2+1 154 m² daire 2.800 TL bedel ile kiralıktır. **(9 USD/m²/AY) (18 TL/m²/AY).**

*Extensa Bomonti Apartman'da 4. katta konumlu doğu cepheli 2+1 158 m² daire 3.100 TL bedel ile kiralıktır. **(10 USD/m²/AY) (19 TL/m²/AY).**

*Extensa Bomonti Apartman'da 4. katta konumlu doğu cepheli 3+1 151 m² daire 3.700 TL bedel ile kiralıktır. **(13 USD/m²/AY) (24TL/m²/AY).**

*Extensa Bomonti Apartman'da 5. katta konumlu doğu cepheli 1+1 158 m² çatı dubleksi daire 3.250 TL bedel ile kiralıktır. **(11 USD/m²/AY) (20 TL/m²/AY).**

EXTENSA BOMONTİ APARTMAN

*Extensa Bomonti Apartman'da 1. katta konumlu batı cepheli 1+1 111 m² daire 2.200 TL bedel ile kiralıktır. **(10 USD/m²/AY) (19 TL/m²/AY).**

*Extensa Bomonti Apartman'da 3. katta konumlu batı cepheli 1+1 105 m² daire 2.500 TL bedel ile kiralıktır. **(12 USD/m²/AY) (23TL/m²/AY).**

*Extensa Bomonti Apartman'da 4. katta konumlu batı cepheli 2+1 135 m² daire 3.100 TL bedel ile kiralıktır. **(12 USD/m²/AY) (22 TL/m²/AY).**

*Extensa Bomonti Apartman'da 4. katta konumlu batı cepheli 1+1 95 m² daire 2.500 TL bedel ile kiralıktır. **(14 USD/m²/AY) (26TL/m²/AY).**

*Extensa Bomonti Apartman'da 3. katta konumlu batı cepheli 2+1 130 m² daire 3.200 TL bedel ile kiralıktır. **(13 USD/m²/AY) (24TL/m²/AY).**

*Extensa Bomonti Apartman'da 4. katta konumlu batı cepheli 1+1 103 m² daire 2.800 TL bedel ile kiralıktır. **(14 USD/m²/AY) (27 TL/m²/AY).**

*Extensa Bomonti Apartman'da 2. katta konumlu batı cepheli 1+1 101 m² daire 2.400 TL bedel ile kiralıktır. **(12 USD/m²/AY) (23 TL/m²/AY).**

*Extensa Bomonti Apartman'da 1. katta konumlu batı cepheli 2+1 139 m² daire 2.900 TL bedel ile kiralıktır. **(11 USD/m²/AY) (20TL/m²/AY).**

*Extensa Bomonti Apartman'da 4. katta konumlu batı cepheli 1+1 69 m² daire 2.100 TL bedel ile kiralıktır. **(16 USD/m²/AY) (30 TL/m²/AY).**

*Extensa Bomonti Apartman'da 1. katta konumlu batı cepheli 2+1 139 m² daire 3.400 TL bedel ile kiralıktır. **(13 USD/m²/AY) (24 TL/m²/AY).**

3. CITY KEYS GAYRİMENKUL 0533 341 81 42 (Alper SARIALP)

* Elysium Fantastik'te 1+1 65 m² daire 1.650 TL bedel ile kiralıktır. **(13 USD/m²/AY) (25 TL/m²/AY).**

Değerlendirme: Yukarıda emsal 2 'de verilmiş olan kiralık daireler taşınmazlar ile aynı projede yer almaktadırlar. Taşınmazların kira değeri tespit edilirken öncelikli olarak dikkate alınan emsaller, bulunduğu kata, konuma ve daire tipi göz önüne alınmıştır. Değerlemesi yapılan 9 adet bağımsız bölümün gerçekleştirilecek ortalama kira değerleri 20-25 TL/m² aralığında olacağı öngörülmüştür.

	ALAN m ²	BİRİM TL/m ²		Ro
		SATIŞ	KİRA/AY	
ELSIUM PARK	110	4.950	24,5	0,06
ELSIUM FANTASTIC	97	6.172	25	0,05
ANTHILL	122	6.214	19	0,04
EXTENSA BOMONTİ	105	7.128	23	0,04
ORTALAMA				0,05

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ												
KAT	KONUT TİPİ	MANZARA YÖNLERİ	YÖN	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira (TL/AY)	Yıllık Kira (TL/Yıl)	Boşluk Oranı ve Kira Kaybı (%)	Yıllık Net Kira	Ro	Değer(TL)
1	2+1	PERPA-ELYSIUM	GD	17 NOLU BB.	131,58	22	2.895	34.737	3%	33.695	5%	673.900
2	2+1	PERPA-ELYSIUM	GD	34 NOLU BB.	129,93	23	2.988	35.861	3%	34.785	5%	695.697
2	1+1	PERPA	D	35 NOLU BB.	94,27	24	2.262	27.150	3%	26.335	5%	526.705
2	1+1	PERPA	D	39 NOLU BB.	93,71	24	2.249	26.988	3%	26.179	5%	523.577
2	2+1	PERPA	KD	42 NOLU BB.	138,47	22	3.046	36.556	3%	35.459	5%	709.188
3	1+1	PERPA	D	56 NOLU BB.	93,71	24	2.249	26.988	3%	26.179	5%	523.577
4	1+1	PERPA	D	69 NOLU BB.	92,68	24	2.224	26.692	3%	25.891	5%	517.822
4	1+1	PERPA	D	75 NOLU BB.	103,11	23	2.372	28.458	3%	27.605	5%	552.092
4	2+1	OKUL	B	81 NOLU BB.	150,88	21	3.168	38.022	3%	36.881	5%	737.622
TOPLAM DEĞER							23.454	281.453				5.460.180

4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazlara ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmış olup hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı etken görülmemiştir.

4.15. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımı, çevredeki gelişmeler göz önünde bulundurularak, konut amaçlı kullanım olduğu kanaatine varılmıştır. Taşınmazlar "yapı kullanma izin belgesinde" de yer aldığı gibi "konut" fonksiyonlu olarak izin almış ve tapuda kat mülkiyetine geçmiştir. En etkin ve verimli kullanımın unsurlarından olan "yasal olarak izin verilen kullanım" sağlanmış olmaktadır.

4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Ana gayrimenkulde müşterek veya bölünmüş olan kısımların taşınmazlara kattığı değer birim fiyata yansıtılmıştır.

4.18. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerlemesi yapılan taşınmazlarda hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1.FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir kapitalizasyonu yöntemi ile yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile bulunan değerler piyasayı daha iyi yansıtmaması nedeniyle nihai değer takdirinde, Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değer : 6.001.999 TL

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi İle Değer : 5.460.180 TL

5.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Extensa Bomonti Apartman'ın proje dosyası Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının 18.03.2010 tarih ve 2010/2113 R/12774982 sayılı Mimari Projesi , 31.12.2010 tarih ve 346 sayılı Yapı Ruhsat, 08.12.2011 tarih ve 11/10460 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır.

5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel yoktur.

6. SONUÇ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmaz sahip olduğu işlev içinde bulunduğu bölgenin fonksiyonu ile uyumludur. Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

6.2.KİRA DEĞER TAKDİRİ

GAYRİMENKULÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ				
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira (TL/AY)	Yıllık Kira (TL/Yıl)
17 NOLU BB.	131,58	22	2.895	34.737
34 NOLU BB.	129,93	23	2.988	35.861
35 NOLU BB.	94,27	24	2.262	27.150
39 NOLU BB.	93,71	24	2.249	26.988
42 NOLU BB.	138,47	22	3.046	36.556
56 NOLU BB.	93,71	24	2.249	26.988
69 NOLU BB.	92,68	24	2.224	26.692
75 NOLU BB.	103,11	23	2.372	28.458
81 NOLU BB.	150,88	21	3.168	38.022
TOPLAM DEĞER			23.454	281.453

6.3.SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

GAYRİMENKULÜN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Brüt Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
17 NOLU BB.	131,58	5.710	751.322	758.835	404.654
34 NOLU BB.	129,93	5.710	741.900	749.319	399.580
35 NOLU BB.	94,27	6.100	575.047	580.797	309.715
39 NOLU BB.	93,71	6.110	572.568	578.294	308.379
42 NOLU BB.	138,47	5.645	781.663	789.480	420.996
56 NOLU BB.	93,71	6.140	575.379	581.133	309.894
69 NOLU BB.	92,68	6.210	575.543	581.298	309.982
75 NOLU BB.	103,11	5.880	606.281	612.344	326.537
81 NOLU BB.	150,88	5.450	822.296	830.519	442.880
TOPLAM DEĞER			6.001.999	6.062.019	3.232.617

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin toplam satış değeri KDV hariç;

6.001.999 TL (Altı milyonbindokuzyüzdoksandokuz Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(12 Aralık 2011 T.C.M.B Dolar Kuru=1,8480 TL'dir.)

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Mehmet Emin KIZILBOĞA

SPK Lisans No:401040

İşletmeci/Kontrolör

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR

SPK Lisans No:400425

Şehir Plancısı /Genel Müdürü

EKLER

EK 1 – FOTOĞRAFLAR





17 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM



34 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇ MEKAN FOTOĞRAFLARI



35 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM



39 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM



42 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM



56 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM



69 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM



75 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM



81NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM



EK 2 – DOKÜMAN, BELGE, EVRAKLAR V.B.

İl		İstanbul		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe		Şişli		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahalle		Cumhuriyet		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köy		Cumhuriyet		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı		Cumhuriyet		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevki		Cumhuriyet		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Niteligi	
144		980		9		BETONARME APARTMAN	
Yüzölçümü		ha		m²		dm²	
3.799,37 m²							
Sınır		Planlıdır		Zemin Sektörü No: 43311			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.	
0,00		MESKEN		11/1250		2	
Kİ den KM ne Geçiş Vc Cins Değişikliği İşlenmiştir.							
Edinme Sebebi							
Sahibi		YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam			
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.	
Cilt No.		20125		60		5873	
Sahife No.		2012/2011				Cilt No.	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Sıra No.	
						Tarih	

ATILIM A.Ş. 206 Döner Sermaye İşletmesi tarafından hazırlanmıştır. 199

İl		İstanbul		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe		Şişli		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahalle		Cumhuriyet		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köy		Cumhuriyet		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı		Cumhuriyet		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevki		Cumhuriyet		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Niteligi	
144		980		9		BETONARME APARTMAN	
Yüzölçümü		ha		m²		dm²	
3.799,37 m²							
Sınır		Planlıdır		Zemin Sektörü No: 43311			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.	
0,00		MESKEN		11/1250		2	
Kİ den KM ne Geçiş Vc Cins Değişikliği İşlenmiştir.							
Edinme Sebebi							
Sahibi		YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam			
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.	
Cilt No.		20125		60		5888	
Sahife No.		2012/2011				Cilt No.	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Sıra No.	
						Tarih	

ATILIM A.Ş. 206 Döner Sermaye İşletmesi tarafından hazırlanmıştır. 199

İl		İstanbul		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe		Şişli		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahalle		Cumhuriyet		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köy		Cumhuriyet		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı		Cumhuriyet		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevki		Cumhuriyet		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Niteligi	
144		980		9		BETONARME APARTMAN	
Yüzölçümü		ha		m²		dm²	
3.799,37 m²							
Sınır		Planlıdır		Zemin Sektörü No: 43311			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.	
0,00		MESKEN		9/1250		2	
Kİ den KM ne Geçiş Vc Cins Değişikliği İşlenmiştir.							
Edinme Sebebi							
Sahibi		YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam			
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.	
Cilt No.		20125		60		5873	
Sahife No.		2012/2011				Cilt No.	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Sıra No.	
						Tarih	

ATILIM A.Ş. 206 Döner Sermaye İşletmesi tarafından hazırlanmıştır. 199

İl		İstanbul		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe		Şişli		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahalle		Cumhuriyet		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köy		Cumhuriyet		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı		Cumhuriyet		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevki		Cumhuriyet		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Niteligi	
144		980		9		BETONARME APARTMAN	
Yüzölçümü		ha		m²		dm²	
3.799,37 m²							
Sınır		Planlıdır		Zemin Sektörü No: 43311			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.	
0,00		MESKEN		9/1250		2	
Kİ den KM ne Geçiş Vc Cins Değişikliği İşlenmiştir.							
Edinme Sebebi							
Sahibi		YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam			
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.	
Cilt No.		20125		60		5873	
Sahife No.		2012/2011				Cilt No.	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Sıra No.	
						Tarih	

ATILIM A.Ş. 206 Döner Sermaye İşletmesi tarafından hazırlanmıştır. 199

İlçe: İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi: ŞİŞLİ		CUMHURİYET			
Köyü:					
Sokağı:					
Mevkii:					
Pafta No:	Ada No:	Parsel No:	Nispeti:	Yüzölçümü	
144	989	9	BETONARME APARTMAN	ha	m ² dm ²
Sınırı: Planlıdır				Zemin Sınırı No: 43351	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK	
Satış Bedeli		Nispeti		Arsa Payı	
0.00		MİSKİN		121250	
Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde.					
Edinme Sebebi					
Sahibi: YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yerimye No:	Cir No:	Sahile No:	Sıra No:	Tarihi
Cir No:	20523	66	5875	20/12/2011	Cir No:
Sahile No:	Sicil No: 20523/66/5875				Sahile No:
Sıra No:	Sıra No:				Sıra No:
Tarih:	Tarih:				Tarih:

ATILAN A.Ş. 2006 Dönem Sonu İşletmesi tarafından hazırlanmıştır. Sayf. No: 199

İlçe: İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi: ŞİŞLİ		CUMHURİYET			
Köyü:					
Sokağı:					
Mevkii:					
Pafta No:	Ada No:	Parsel No:	Nispeti:	Yüzölçümü	
144	989	9	BETONARME APARTMAN	ha	m ² dm ²
Sınırı: Planlıdır				Zemin Sınırı No: 43351	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK	
Satış Bedeli		Nispeti		Arsa Payı	
0.00		MİSKİN		121250	
Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde.					
Edinme Sebebi					
Sahibi: YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yerimye No:	Cir No:	Sahile No:	Sıra No:	Tarihi
Cir No:	20523	66	5875	20/12/2011	Cir No:
Sahile No:	Sicil No: 20523/66/5875				Sahile No:
Sıra No:	Sıra No:				Sıra No:
Tarih:	Tarih:				Tarih:

ATILAN A.Ş. 2006 Dönem Sonu İşletmesi tarafından hazırlanmıştır. Sayf. No: 199

İlçe: İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi: ŞİŞLİ		CUMHURİYET			
Köyü:					
Sokağı:					
Mevkii:					
Pafta No:	Ada No:	Parsel No:	Nispeti:	Yüzölçümü	
144	989	9	BETONARME APARTMAN	ha	m ² dm ²
Sınırı: Planlıdır				Zemin Sınırı No: 43351	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK	
Satış Bedeli		Nispeti		Arsa Payı	
0.00		MİSKİN		121250	
Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde.					
Edinme Sebebi					
Sahibi: YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yerimye No:	Cir No:	Sahile No:	Sıra No:	Tarihi
Cir No:	20523	66	5875	20/12/2011	Cir No:
Sahile No:	Sicil No: 20523/66/5875				Sahile No:
Sıra No:	Sıra No:				Sıra No:
Tarih:	Tarih:				Tarih:

ATILAN A.Ş. 2006 Dönem Sonu İşletmesi tarafından hazırlanmıştır. Sayf. No: 199

İlçe: İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi: ŞİŞLİ		CUMHURİYET			
Köyü:					
Sokağı:					
Mevkii:					
Pafta No:	Ada No:	Parsel No:	Nispeti:	Yüzölçümü	
144	989	9	BETONARME APARTMAN	ha	m ² dm ²
Sınırı: Planlıdır				Zemin Sınırı No: 43351	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK	
Satış Bedeli		Nispeti		Arsa Payı	
0.00		MİSKİN		121250	
Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde.					
Edinme Sebebi					
Sahibi: YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yerimye No:	Cir No:	Sahile No:	Sıra No:	Tarihi
Cir No:	20523	66	5875	20/12/2011	Cir No:
Sahile No:	Sicil No: 20523/66/5875				Sahile No:
Sıra No:	Sıra No:				Sıra No:
Tarih:	Tarih:				Tarih:

ATILAN A.Ş. 2006 Dönem Sonu İşletmesi tarafından hazırlanmıştır. Sayf. No: 199

İstanbul		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
İlçe: ŞİŞLİ		TAPU SENEDİ			
Mahalle: CUMHURİYET					
Köy:					
Sokağı:					
Mevki:					
Parsel No: 144	Ada No: 99	Parsel No: 9	Nitelik: BİTONARME APARTMAN	Yüzölçümü: 2.799,27 m ²	dnf
Sınır:		Planlıdır		Zemin Sistem No: 43351	
KAT MÜLKİYETİ:		KAT İRTİFAKI:		DEVRE MÜLK:	
Satış Bedeli: 0,00		Nitelik: MESKEN		Arsa Payı: 12/1250	Blok No: 4
Kİ den KM ne Geçiş Vc Cms Dağılımı (gösterimden)					
Edinme Sebebi:					
Sahibi: YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldi	Yevmiye No: 20525	Çit No: 60	Sahle No: 5851	Sıra No: 17	Tarih: 20/12/2011
Çit No:					Çit No:
Sahle No:					Sahle No:
Sıra No:					Sıra No:
Tarih:					Tarih:

ATILIM A.Ş. 2011 Diğer Sermaye İşlemleri tarafından bastırılmıştır. Sıra No: 199

TAKYİDATLAR

TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 980/9		
Zemin No	: 43351512	Yüzölçüm	: 2.799,27 m ²		
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tap. Nitelik	: BİTONARME APARTMAN		
Kurum Adı	: ŞİŞLİ TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1 / - (Bag.Böl.No: 17)		
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 11/1250		
Mevki	:	Bag.Böl. Nitelik	: MESKEN		
Çit / Sayfa No	: 60 / 5851				
Kayıt Durum	: Aktif				
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK					
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Beyan	Yönetim Planı: 11/11/2010		11/11/2010 - 13938	--	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		20/12/2011 - 20525	--	
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
121128133	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 23/11/2010 - 14204-
TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 980/9		
Zemin No	: 43351529	Yüzölçüm	: 2.799,27 m ²		
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tap. Nitelik	: BİTONARME APARTMAN		
Kurum Adı	: ŞİŞLİ TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 2 / - (Bag.Böl.No: 34)		
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 11/1250		
Mevki	:	Bag.Böl. Nitelik	: MESKEN		
Çit / Sayfa No	: 60 / 5868				
Kayıt Durum	: Aktif				
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK					
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Beyan	Yönetim Planı: 11/11/2010		11/11/2010 - 13938	--	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		20/12/2011 - 20525	--	

Rapor Tarihi / Saati : 22.12.2011 13:22

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
121128134	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 23/11/2010 - 14204-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 980/9
Zemin No	: 43351530	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME APARTMAN
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 35)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 9/1250
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN
Cilt / Sayfa No	: 60 / 5869		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2010		11/11/2010 - 13938	--
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		20/12/2011 - 20525	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
121128135	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 23/11/2010 - 14204-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 980/9
Zemin No	: 43351534	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME APARTMAN
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 39)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 9/1250
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN
Cilt / Sayfa No	: 60 / 5873		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2010		11/11/2010 - 13938	--
Beyan(AT ...KM ne Çevrilmiştir.			20/12/2011 - 20525	--

Rapor Tarihi / Saati : 22.12.2011 13:22

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2010		11/11/2010 - 13938	--
Beyan(AT ...KM ne Çevrilmiştir.			20/12/2011 - 20525	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
121128136	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 23/11/2010 - 14204-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 980/9
Zemin No	: 43351537	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME APARTMAN
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 42)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 12/1250
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN
Cilt / Sayfa No	: 60 / 5876		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2010		11/11/2010 - 13938	--
Beyan(AT ...KM ne Çevrilmiştir.			20/12/2011 - 20525	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
121128137	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 23/11/2010 - 14204-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 22.12.2011 13:22

EXTENSA BOMONTI APARTMAN

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 980/9
Zemin No	: 43351551	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME APARTMAN
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 3 / - (Bağ.Böl.No: 56)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 9/1250
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN
Cilt / Sayfa No	: 60 / 5890		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2010		11/11/2010 - 13938	--
Beyan(AT	...KM ne Çevrilmiştir.		20/12/2011 - 20525	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
121128138	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 23/11/2010 - 14204-

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 980/9
Zemin No	: 43351564	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME APARTMAN
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 4 / - (Bağ.Böl.No: 69)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 9/1250
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN
Cilt / Sayfa No	: 60 / 5903		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2010		11/11/2010 - 13938	--
Beyan(AT	...KM ne Çevrilmiştir.		20/12/2011 - 20525	--

Rapor Tarihi / Saati : 22.12.2011 13:22

4

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
121128139	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 23/11/2010 - 14204-

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 980/9
Zemin No	: 43351570	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME APARTMAN
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 4 / - (Bağ.Böl.No: 75)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 9/1250
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN
Cilt / Sayfa No	: 60 / 5909		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2010		11/11/2010 - 13938	--
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		20/12/2011 - 20525	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
121128140	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 23/11/2010 - 14204-

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 980/9
Zemin No	: 43351576	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME APARTMAN
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 4 / - (Bağ.Böl.No: 81)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 12/1250
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN
Cilt / Sayfa No	: 60 / 5915		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
-------	----------	----------------	-----------------	-----------------------------

Rapor Tarihi / Saati : 22.12.2011 13:22

5

EXTENSA BOMONTI APARTMAN

Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
121128139	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 23/11/2010 - 14204-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 980/9
Zemin No	: 43351570	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME APARTMAN
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 4 / - (Bağ.Böl.No: 75)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 9/1250
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN
Cilt / Sayfa No	: 60 / 5909		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2010		11/11/2010 - 13938	--
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		20/12/2011 - 20525	--

Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
121128140	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 23/11/2010 - 14204-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 980/9
Zemin No	: 43351576	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME APARTMAN
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 4 / - (Bağ.Böl.No: 81)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 12/1250
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN
Cilt / Sayfa No	: 60 / 5915		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
-------	----------	----------------	-----------------	------------------------------

Rapor Tarihi / Saati : 22.12.2011 - 13:22

5

Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2010	11/11/2010 - 13938	--
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.	20/12/2011 - 20525	--

Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
121128141	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 23/11/2010 - 14204-	- -

Raporlayan: 3767 Mahdi ŞAHİN

Kaydına İyungündü.

22.12.2011

YAPI RUHSATI

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

[illegible]

İMAR DURUMU


Sisli Belediyesi
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

21-11-2011

Proje ve Ruhsat Birimi
SAYI : 2011-10460-R-1535111
KONU :

YAPI KREDİ KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Elit Residence 19 Mayıs Cad.
İsmet Öztürk Sokak, N0: 17 Kat: 17 Daire : 42
ŞİŞLİ/İSTANBUL

İLGİ : 16.11.2011 gün, 2011/10460-R-1535111 sayılı dilekçe.

ŞİŞLİ, CUMHURİYET Mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 9 parsel sayılı yer, 08.02.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere -Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planında H=18.50m. irtifakı, blok nizam, Merkezi İş Alanları (MIA-1) sahasında kalmakta olup, 1/1000 ölçekli İmar planı örneği yazımız ekinde gönderilmektedir.

Ayrıca son üç yıldır İmar durumunda değişiklik olmamıştır.

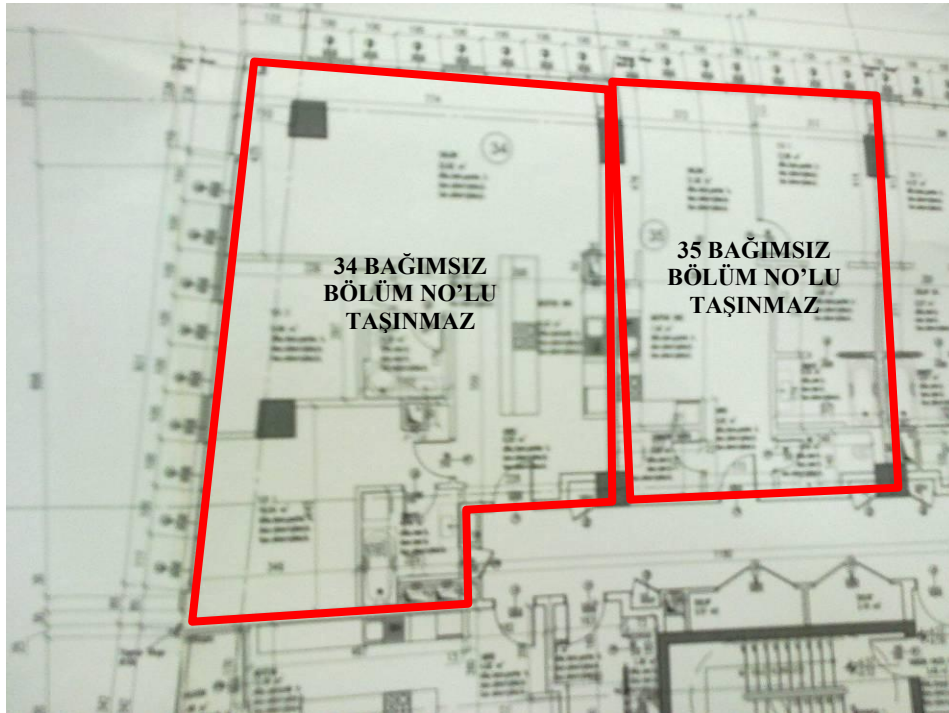
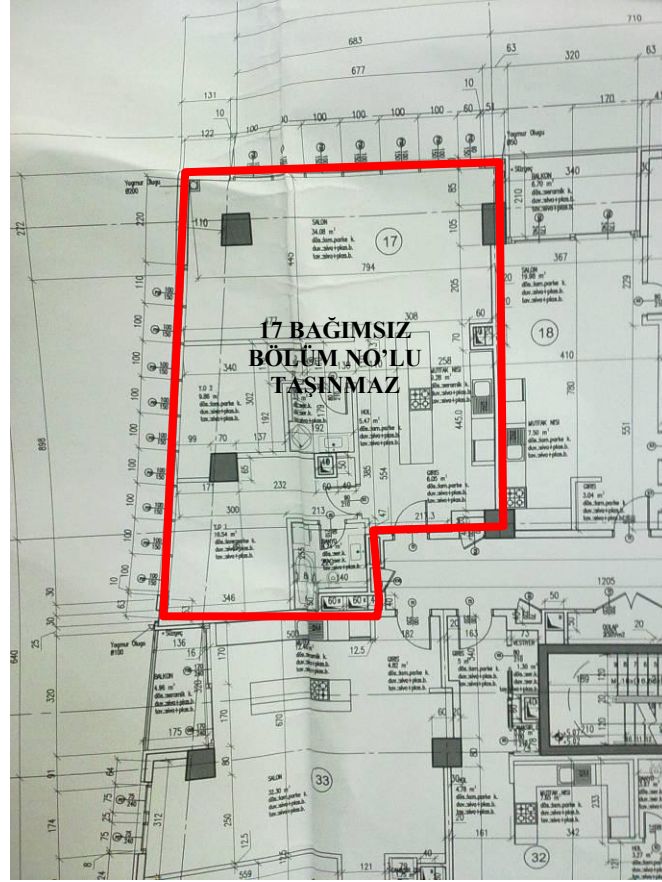
Bilgi edinilmesini rica ederim,

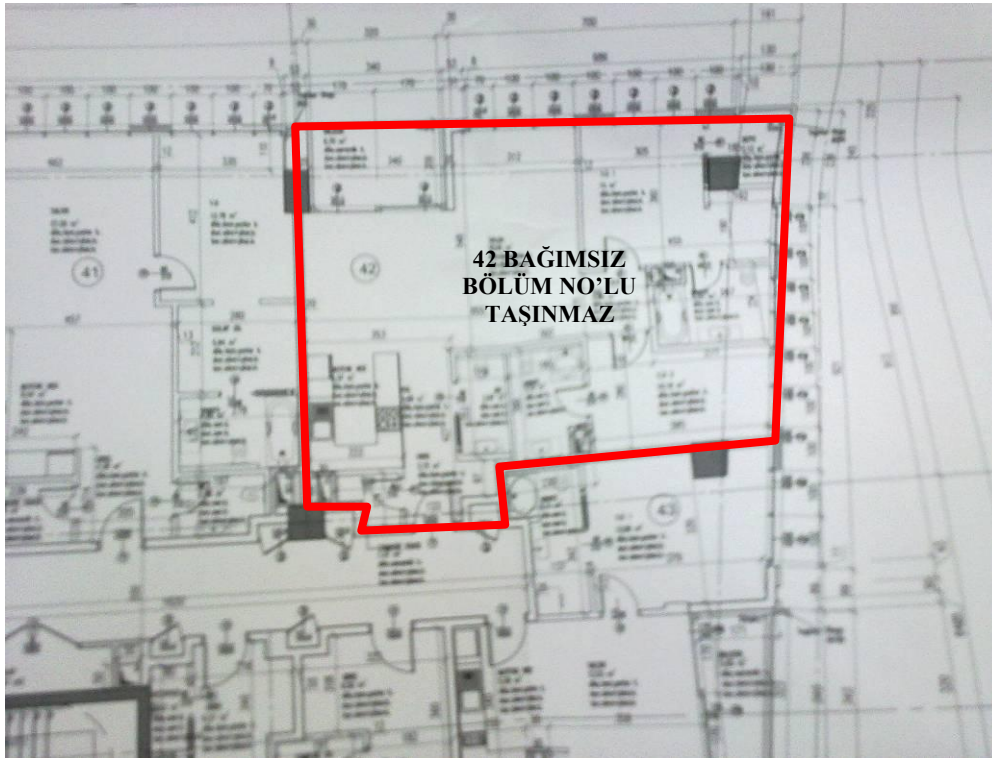
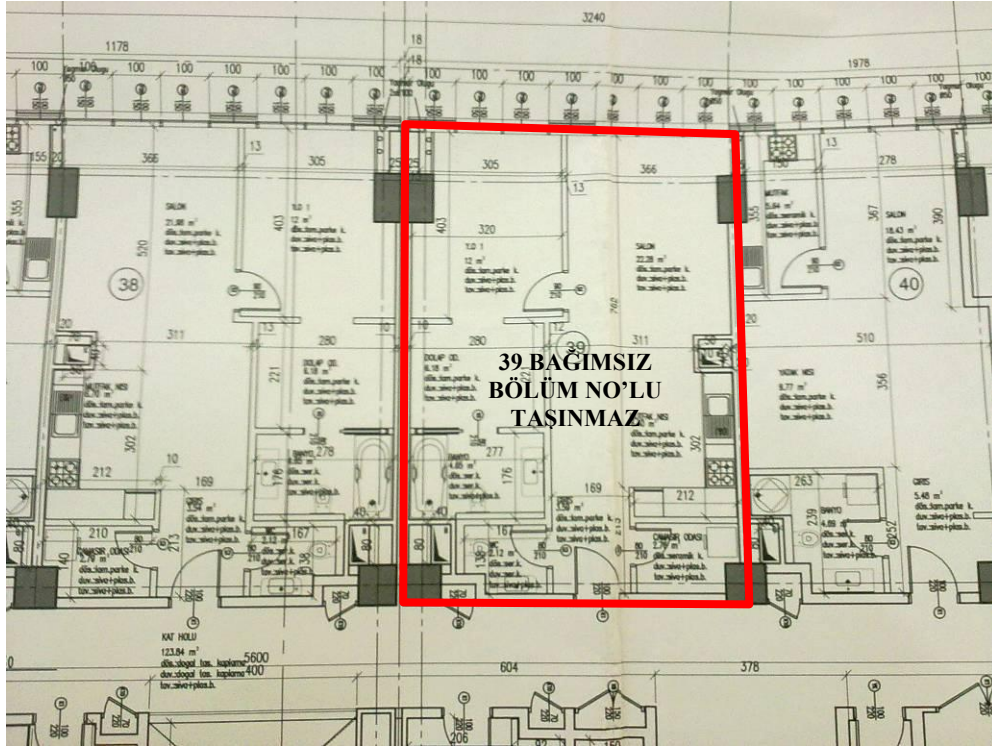

Osman S. ASLAN
BELEDİYE BAŞKANI A.
Tekn.Bşk. Yrd.

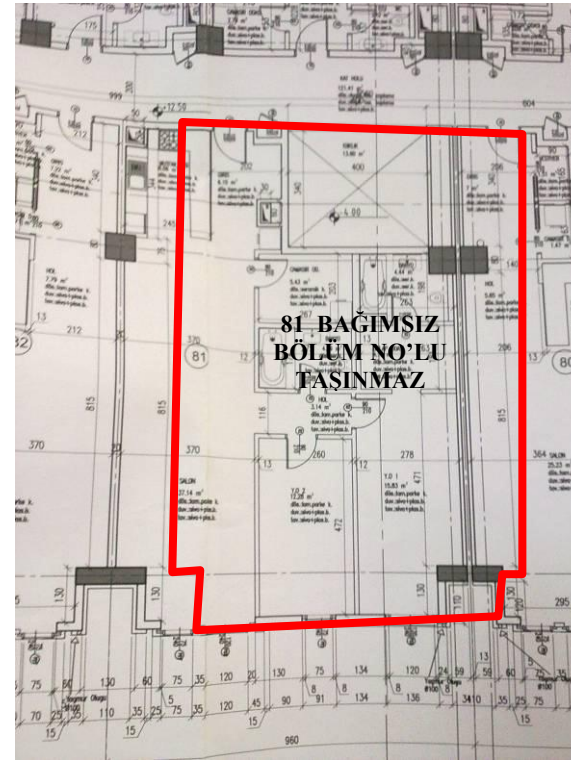
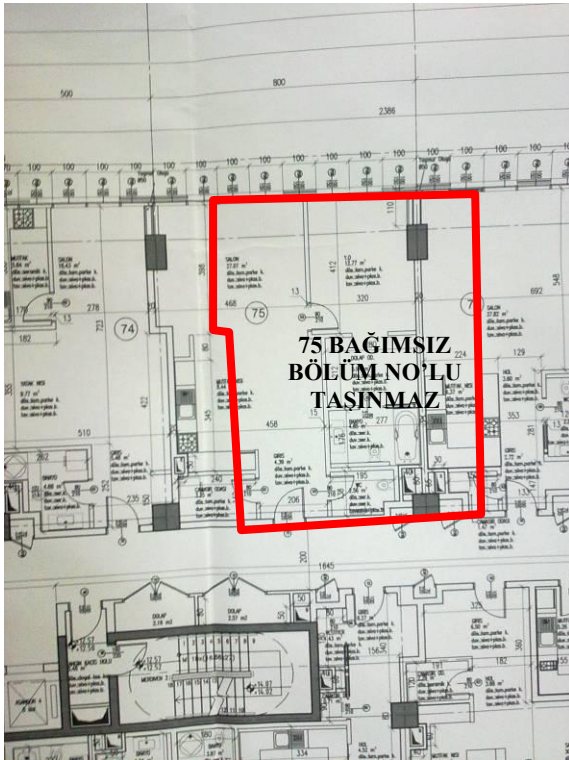
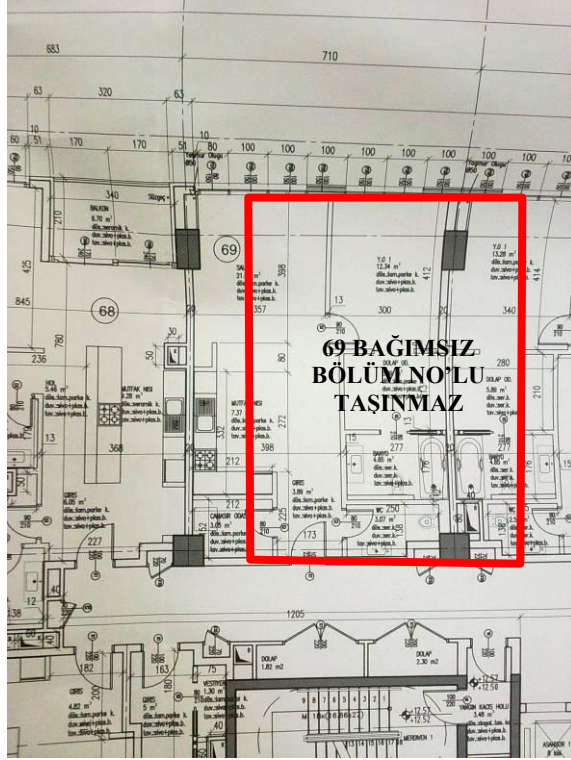
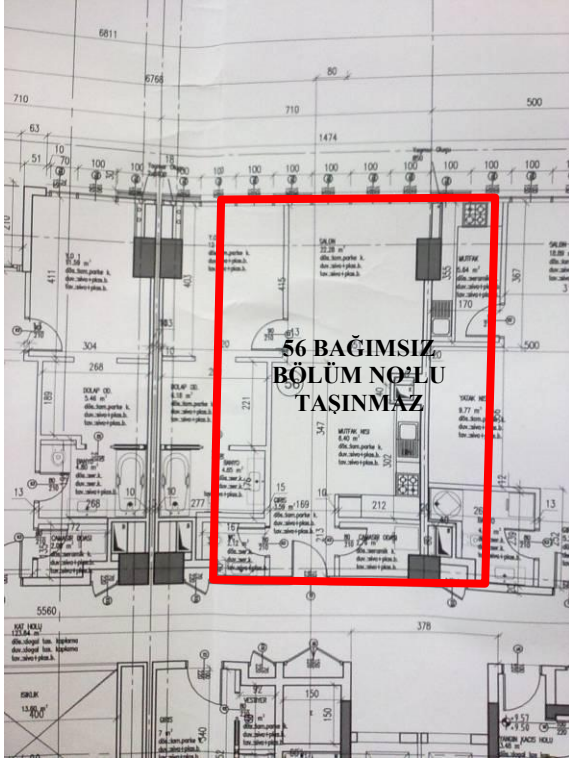
EK : İmar Planı Örneği

Büyükdere Cad. N0: 100 ESENTEPE/İSTANBUL Telefon : 0-212- 288 75 76/259 Fax 274 16 07
e-posta : İmarplanlama@Sislibelediyesi.com. Elektronik ađ : www.sislibelediyesi.com.

MİMARİ PROJE







EK 3 – LİSANSLAR
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ

