

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.**  
**BOMONTİ'DE İNŞAAT HALİNDE**  
**9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**  
**ŞİŞLİ / İSTANBUL**



ISO9001:2000  
FS 509685

Tarih:31.12.2010  
Rev Tarihi: 18.02.2011

R. No: 2010REV404

ÖZET TABLO			
RAPOR NO:	2010REV404	RAPOR TARİHİ:	31.12.2010
		RAPOR TARİHİ*:	18.02.2011

AÇIK ADRES:	Cumhuriyet Mahallesi, Silahşör Caddesi, Feriköy Fırını Sokak Bomonti- Şişli/ İSTANBUL.		
RAPORU HAZIRLAYAN:	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
DEĞERLEME UZMANLARI:	Hüsniye BOZTUNÇ Değerleme Uzmanı No: 400811)	(Lisans	Adem YOL Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400101)
RAPORU TALEP EDEN:	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.		
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	İnşaatı devam eden 9 Adet Bağımsız Bölüm		
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Taşınmazların tapu kayıt bilgileri raporun "4.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" başlığı altında ayrıntılı şekilde belirtilmiştir.		
İMAR DURUMU:	Değerleme konusu taşınmazlar, 08.02.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, "Şişli-Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. <ul style="list-style-type: none"> <li>• "Merkezi İş Alanları" lejandına sahiptir.</li> <li>• İnşaat nizamı: "Blok Nizam"dır.</li> <li>• Plan Notları ve Avan Projeye göre uygulama yapılacaktır.</li> <li>• H<sub>max</sub>= 18,50 m</li> </ul>		

İNŞAAT AŞAMASINDAKİ 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)	5.478.000.-TL (Beşmilyondörtüzyetmişsekizbin-Yeni Türk lirası)
	3.652.000.-USD (Üçmilyonaltıyüzelliikibin - Amerikan Doları)
İNŞAAT AŞAMASINDAKİ 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)	5.533.000.-TL (Beşmilyonbeşyüzotuzüçbin-Yeni Türk lirası)
	3.688.000.-USD (Üçmilyonaltıyüzseksenekizbin - Amerikan Doları)

İNŞAAT AŞAMASINDAKİ 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARI İLE MEVCUT DURUM ADİL PIYASA DEĞERİ (KDV Hariç)	4.367.000.-TL (Dörtmilyonüçyüzaltmışyedibin-Yeni Türk lirası)
	2.911.000.-USD (İkimilyondokuzyüzonbirbin - Amerikan Doları)
İNŞAAT AŞAMASINDAKİ 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARI İLE MEVCUT DURUM ADİL PIYASA DEĞERİ (KDV Dahil)	4.410.000.-TL (Dörtmilyondörtüüzonbin-Yeni Türk lirası)
	2.940.000.-USD (İkimilyondokuzkırkbin - Amerikan Doları)

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlediği;
Bu sayfa değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamaz.
Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
Değerleme kapsamında satış vaadi sözleşmesi bulunan bağımsız bölüm değerleri bilgi amaçlıdır.
<i>*Hazırlanan revizyon değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.02.2011 tarihli yazısında belirtilen düzeltme ve değişiklik talebine istinaden oluşturulmuştur.</i>

 <b>Hüsnüye BOZTUNÇ</b> Değerleme Uzmanı (UZ.400811)	 <b>Adem YOL</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı (UZ.400101)
---	---

## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>5</b>
<b>RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>6</b>
<b>ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI</b>	<b>6</b>
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
2.3.2 Düzenli Likidasyon Değeri	6
2.3.3 Zorunlu Likidasyon Değeri / Tasfiye Değeri	6
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>7</b>
<b>GENEL VE ÖZEL VERİLER</b>	<b>7</b>
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 - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
3.2.1 İstanbul İli	9
3.2.2 Şişli ilçesi	10
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>11</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b>	<b>11</b>
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	11
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri*	11
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	11
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	14
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	15
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	15
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	15
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>16</b>
<b>GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b>	<b>16</b>
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	16
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	18
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>19</b>
<b>EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	<b>19</b>
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>19</b>
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER</b>	<b>19</b>
7.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	19
7.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	19
7.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	19
7.1.3 Maliyet Yaklaşımı	20
7.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	20
<b>BÖLÜM 8</b>	<b>20</b>
<b>GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b>	<b>20</b>
8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	20
8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	21
8.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	21
8.2.3 Direkt Kapitalizasyon Analizi	Error! Bookmark not defined.
8.2.4 Maliyet Yaklaşımı Analizi	Error! Bookmark not defined.
8.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	31
<b>BÖLÜM 9 SONUÇ</b>	<b>33</b>
<b>EKLER</b>	<b>34</b>

**BÖLÜM 1****RAPOR BİLGİLERİ****1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin 26.11.2010 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2010 tarihinde, 2010REV404 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2 Rapor Türü**

Bu rapor; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu, 2.799,27 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 9 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış olan değerlendirme raporudur.

Kat No.	B.B.No.	Nitelik	Arsa Payı	Malik
1	17	Mesken	11/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	34	Mesken	11/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	35	Mesken	9/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	39	Mesken	9/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	42	Mesken	12/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	56	Mesken	9/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	69	Mesken	9/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	75	Mesken	9/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	81	Mesken	12/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**1.3 Raporu Hazırlayanlar**

Bu değerlendirme raporu; ; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Adem YOL, değerlendirme uzmanı Hüsnüye BOZTUNÇ, tarafından hazırlanmıştır.

**1.4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.12.2010 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2010 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

**1.5 Dayanak Sözleşmesi**

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 26.11.2010 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

**1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**

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

**1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Bu rapor Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin 26.11.2010 tarihli talebine istinaden, ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

	Rapor-1
Rapor Tarihi	03.05.2010
Rapor Numarası	2010A150
Raporu Hazırlayanlar	Uygar ZALM, Hüsnüye BOZTUNÇ
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	5.217.000

**BÖLÜM 2****ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI****2.1 Şirket Bilgileri**

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

**2.2 Müşteri Bilgileri**

Bu değerlendirme raporu, Meşrutiyet Mahallesi, 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak, No:17, Elit Residence, Kat:17, Daire: 42 Şişli/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. için hazırlanmıştır.

**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 satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

**2.3.2 Düzenli Likidite Değeri**

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditeyi, varlıkların herbiri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

**2.3.3 Zorunlu Likidite Değeri / Tasfiye Değeri**

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu likiditeyi, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

### BÖLÜM 3

#### GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

#### 3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

##### 3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1, 2009 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı ise binde 14,5 olarak gerçekleşmiştir.

2009 yılında 81 ilde; 67 ilin nüfusu artarken, 14 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Tunceli (binde -40), Ardahan (binde -37) ve Kars (binde -18,1)'dir. 81 il içinde nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Çankırı (binde 49,4), Bilecik (binde 45) ve Isparta (binde 32,2)'dir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2008 yılında ülke nüfusunun %75'ine, 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 54.807.219, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.754.093 kişidir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 31,9 ile Ardahan'dır.

Ülke nüfusunun % 17,8'i İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun sırasıyla; % 6,4'ü Ankara'da, % 5,3'ü İzmir'de, % 3,5'i Bursa'da, % 2,8'i Adana'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 74.710'dir.

Türkiye nüfusunun yarısı 28,8 yaşından küçüktür. Ülkede ortalama yaş 28,8'tir. Ortanca yaş erkeklerde 28,2 iken, kadınlarda 29,3'tür. Şehirlerde ikamet edenlerin ortalama yaşı 28,7, köylerde ise 29,1'dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67'sini oluşturmaktadır. Ülke nüfusunun % 26'sı 0-14 yaş grubunda, % 7'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubundadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısı, Türkiye genelinde 94 iken illere göre 11 ile 2.486 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.486 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 421 kişi ile Kocaeli, 322 kişi ile İzmir, 249 kişi ile Hatay ve 245 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 51, yüzölçümü en küçük olan Yalova ilindeki nüfus yoğunluğu ise 239 kişidir.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	12.915.158	12.782.960
Ankara	4.650.802	4.513.921
İzmir	3.868.308	3.525.202
Bursa	2.550.645	2.249.974
Adana	2.062.226	1.805.145

### 3.1.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

Ülkemizde özellikle 2005 yılından sonra başlayan ekonomik büyüme ve gayrimenkul sektöründe yaşanan ilerlemeler, ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage yasası ile ilgili gelişmeler gayrimenkul fiyatlarının yukarı doğru seyrine ve yatırımların patlamasına yol açmıştır.

Gayrimenkul sektörünün en üst seviyeye çıktığı bu dönemde yabancı yatırımların yolu açılmış ve sadece sıcak para değil, sabit yatırımlarla da yurtdışı kaynaklardan girişler gözlemlenmiştir. Yukarı doğru süren ivme 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir. 2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

Ülke içi güven artımı sonucunda istikrarın devam edeceği düşülsede, 2008 yılının başlarında ise iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya'da ilk başta ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini gösterdi ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

Bu süreçte Türkiye'ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir. Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başlayacağı ve krizin etkilerinin azalarak biteceği düşünülmektedir. 2010 yılı ve ileri yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotif gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini devam etmesini sağlayacağını düşünüyoruz.

<sup>1</sup> TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

### 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.2.1 İstanbul İli



İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km<sup>2</sup>'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir.

Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bağcılar, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Sultanbeyli, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnudur.

Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir. Ayrıca İstanbul'da uçak ve helikopter kiralama olanağı vardır.

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2009 yılı adrese dayalı nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 12.697.164 olarak belirlenmiştir.

İstanbul, Kocaeli ve Çatalca Yarımadaları üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ilinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine uyum sağlamıştır. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi ise kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.

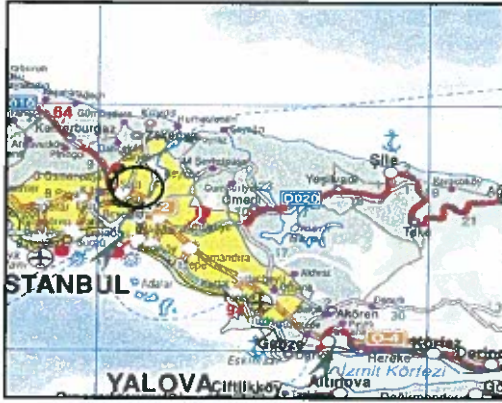
İstanbul'daki en büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traşca Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km<sup>2</sup>) ve Büyükçekmece (16 km<sup>2</sup>) göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur.

Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle daha farklı bir iklime sahip olmuştur. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütesinin ve özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğuk ve yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

### 3.2.2 Şişli ilçesi



İstanbul ilinin batısında yer alan Şişli ilçesinin toprakları 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra ikiye bölünmüş durumdadır. Bu bölümler kuzeyde Ayazağa bölümü ve güneyde Şişli bölümü olarak adlandırılır. Ayazağa bölümü, kuzey ve doğuda Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp ilçeleriyle çevrilidir. Şişli bölümü ise, batı ve kuzeyde Kağıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu ilçelerine komşudur. Şişli ilçesinin bu sınırlar içinde toplam yüzölçümü 30 km<sup>2</sup>'dir. Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde yer alan ilçe topraklarının denize kıyısı yoktur. İlçenin kuzey kesimi, güney kesimine göre daha büyüktür.

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

Eski yıllarda Beyoğlu ilçesine bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli yöresi, 1954'te ilçe statüsüne geçmiştir. 1970'lerde 100.000'i aşan nüfus, 2000 nüfus sayımında 270.674 iken 2007 nüfus sayımında bu sayı 314.684 kişiye ulaşmıştır. Belirlenen bu nüfusun gece nüfusu olduğu, gündüz ise yaklaşık üç katına çıktığı da tahmin edilmektedir.

	2000 nüfusu	2010 nüfusu
<b>Şişli</b>	270.674	314.684

Kırsal yerleşmesi bulunmayan Şişli ilçesinin kentsel alanı 28 mahalleden oluşmaktadır. Konu gayrimenkulün yer aldığı Mecidiyeköy mahallesi dışındaki mahalleler ise Ayazağa, Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Eskişehir, Ergenekon, Esentepe, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Harbiye, Halide Edip Adivar, Halil Rifat Paşa, Halaskargazi, Huzur, İnönü, İzzet Paşa Çiftliği, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Maslak, Merkez, Meşrutiyet, 19 Mayıs, Paşa, Teşvikiye ve Yayla mahalleleridir.

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

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

**BÖLÜM 4****DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ****4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri**

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu, 2.799,27 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip ana gayrimenkul üzerinde yer alan, aşağıda listelenmiş gayrimenkullerdir.

Kat No.	B.B.No.	Nitelik	Arsa Payı	Malik
1	17	Mesken	11/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	34	Mesken	11/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	35	Mesken	9/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	39	Mesken	9/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	42	Mesken	12/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	56	Mesken	9/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	69	Mesken	9/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	75	Mesken	9/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	81	Mesken	12/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri**

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İstanbul ili, Şişli ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 31.12.2010 tarih, saat 09:30 itibarıyla yapılan incelemede alınan bilgilere göre, değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir hak ve sınırlama olmadığı tespit edilmiştir. 11.11.2010 tarihli yönetim planı bulunmaktadır.

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

Taşınmazlar 23.11.2010 tarih ve 14204 yevmiye numaralı satış işlemi ile, Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat Ticaret A.Ş. mülkiyetinden Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir.

TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	Kat İstisna	Ada Parsel	980/9
Zemin No	41335412	Yüzölçüm	2.799,27 m <sup>2</sup>
B / Dış	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Arsa Tap. Niteliği	ARSA
Kurum Adı	Şişli TSM	Blöklük Kat/Giriş - B.B. No	1 - 1 - (Bağ. Böl. No: 17)
Mahalle / Köy Adı	CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	1/1250
Mevki		Bağ. Böl. Niteliği	MENKON
Cilt / Sayfa No	60 / 184		
Kayıt Durum	ALIN		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Ş/İ	Açıklama	Mahall / Emlaklar	Tarih - Verimlilik
Beyan	Yatırım Planı: 11/11/2010		11/11/2010 - 13/914

MİLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Mahall	Etiler No	Hisse Pay/Payda
11/11/2010	YATIRIM DEĞERLEME GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
		Misrekare	Edinme Schibi - Tarih - Verimlilik
			Satış: 23/11/2010 - 13/200

TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	Kat İstisna	Ada Parsel	980/9
Zemin No	41335412	Yüzölçüm	2.799,27 m <sup>2</sup>
B / Dış	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Arsa Tap. Niteliği	ARSA
Kurum Adı	Şişli TSM	Blöklük Kat/Giriş - B.B. No	1 - 1 - (Bağ. Böl. No: 17)
Mahalle / Köy Adı	CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	1/1250
Mevki		Bağ. Böl. Niteliği	MENKON
Cilt / Sayfa No	60 / 184		
Kayıt Durum	ALIN		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Ş/İ	Açıklama	Mahall / Emlaklar	Tarih - Verimlilik
Beyan	Yatırım Planı: 11/11/2010		11/11/2010 - 13/914

MİLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Mahall	Etiler No	Hisse Pay/Payda
11/11/2010	YATIRIM DEĞERLEME GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
		Misrekare	Edinme Schibi - Tarih - Verimlilik
			Satış: 23/11/2010 - 13/200

TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	Kat İstisna	Ada Parsel	980/9
Zemin No	41335412	Yüzölçüm	2.799,27 m <sup>2</sup>
B / Dış	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Arsa Tap. Niteliği	ARSA
Kurum Adı	Şişli TSM	Blöklük Kat/Giriş - B.B. No	1 - 1 - (Bağ. Böl. No: 17)
Mahalle / Köy Adı	CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	1/1250
Mevki		Bağ. Böl. Niteliği	MENKON
Cilt / Sayfa No	60 / 184		
Kayıt Durum	ALIN		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Ş/İ	Açıklama	Mahall / Emlaklar	Tarih - Verimlilik
Beyan	Yatırım Planı: 11/11/2010		11/11/2010 - 13/914

MİLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Mahall	Etiler No	Hisse Pay/Payda
11/11/2010	YATIRIM DEĞERLEME GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
		Misrekare	Edinme Schibi - Tarih - Verimlilik
			Satış: 23/11/2010 - 13/200

TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	Kat İstisna	Ada Parsel	980/9
Zemin No	41335412	Yüzölçüm	2.799,27 m <sup>2</sup>
B / Dış	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Arsa Tap. Niteliği	ARSA
Kurum Adı	Şişli TSM	Blöklük Kat/Giriş - B.B. No	1 - 1 - (Bağ. Böl. No: 17)
Mahalle / Köy Adı	CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	1/1250
Mevki		Bağ. Böl. Niteliği	MENKON
Cilt / Sayfa No	60 / 184		
Kayıt Durum	ALIN		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Ş/İ	Açıklama	Mahall / Emlaklar	Tarih - Verimlilik
Beyan	Yatırım Planı: 11/11/2010		11/11/2010 - 13/914

MİLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Mahall	Etiler No	Hisse Pay/Payda
11/11/2010	YATIRIM DEĞERLEME GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
		Misrekare	Edinme Schibi - Tarih - Verimlilik
			Satış: 23/11/2010 - 13/200

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	Kat İrtifakı	Ada Parsel	9809
Zemin No	4135153	Yatırım	2.799,27 m2
B / İçe	İSTANBUL / ŞİŞİ	Ana Tap. Niteliği	ARSA
Kurum Adı	Sah TSM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	1 / 1 / - (Bilgi Bulunmamaktadır)
Mahalle / Köy Adı	CUMHURİYET MAH.	Arsa Pay/Payda	1/1250
Merkul		Bağ. Böl. Niteliği	MESKEN
Çhr / Sayfa No	60 / 836		
Kayıt Durum	Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S.B.1	Açıklama	Mahall / Emlaklar	Tarih - Yorum
Değer	Yatırım Planı / 11/11/2010		11/11/2010 - 11/11/2010

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Mahall	İhtisastığı No	Hisse Pay/Payda
12111177	YATIRIMCI KURUM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
		Metrekare	Eddeme Sebebi - Tarih - Yorum
			Sah - 22/11/2010 - 11/11/2010

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	Kat İrtifakı	Ada Parsel	9809
Zemin No	4135153	Yatırım	2.799,27 m2
B / İçe	İSTANBUL / ŞİŞİ	Ana Tap. Niteliği	ARSA
Kurum Adı	Sah TSM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	1 / 1 / - (Bilgi Bulunmamaktadır)
Mahalle / Köy Adı	CUMHURİYET MAH.	Arsa Pay/Payda	1/1250
Merkul		Bağ. Böl. Niteliği	MESKEN
Çhr / Sayfa No	60 / 836		
Kayıt Durum	Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S.B.1	Açıklama	Mahall / Emlaklar	Tarih - Yorum
Değer	Yatırım Planı / 11/11/2010		11/11/2010 - 11/11/2010

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Mahall	İhtisastığı No	Hisse Pay/Payda
12111177	YATIRIMCI KURUM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
		Metrekare	Eddeme Sebebi - Tarih - Yorum
			Sah - 22/11/2010 - 11/11/2010

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	Kat İrtifakı	Ada Parsel	9809
Zemin No	4135153	Yatırım	2.799,27 m2
B / İçe	İSTANBUL / ŞİŞİ	Ana Tap. Niteliği	ARSA
Kurum Adı	Sah TSM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	1 / 1 / - (Bilgi Bulunmamaktadır)
Mahalle / Köy Adı	CUMHURİYET MAH.	Arsa Pay/Payda	1/1250
Merkul		Bağ. Böl. Niteliği	MESKEN
Çhr / Sayfa No	60 / 836		
Kayıt Durum	Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S.B.1	Açıklama	Mahall / Emlaklar	Tarih - Yorum
Değer	Yatırım Planı / 11/11/2010		11/11/2010 - 11/11/2010

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Mahall	İhtisastığı No	Hisse Pay/Payda
12111177	YATIRIMCI KURUM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
		Metrekare	Eddeme Sebebi - Tarih - Yorum
			Sah - 22/11/2010 - 11/11/2010

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	Kat İrtifakı	Ada Parsel	9809
Zemin No	4135153	Yatırım	2.799,27 m2
B / İçe	İSTANBUL / ŞİŞİ	Ana Tap. Niteliği	ARSA
Kurum Adı	Sah TSM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	1 / 1 / - (Bilgi Bulunmamaktadır)
Mahalle / Köy Adı	CUMHURİYET MAH.	Arsa Pay/Payda	1/1250
Merkul		Bağ. Böl. Niteliği	MESKEN
Çhr / Sayfa No	60 / 836		
Kayıt Durum	Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S.B.1	Açıklama	Mahall / Emlaklar	Tarih - Yorum
Değer	Yatırım Planı / 11/11/2010		11/11/2010 - 11/11/2010

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Mahall	İhtisastığı No	Hisse Pay/Payda
12111177	YATIRIMCI KURUM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
		Metrekare	Eddeme Sebebi - Tarih - Yorum
			Sah - 22/11/2010 - 11/11/2010

TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	Kırsal	Ada/Parcel	00000
Zemin No	4001076	Yüzölçüm	2.344,27 m <sup>2</sup>
Bölge	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ada Top. Niteliği	ARSA
Konut Adı	Şişli TSM	Blok/Kat/Garaj - B.B. No	- / - / - (Bak. Böl. No: 01)
Mahalle / Köy Adı	ULUSİHLİYYET MAH.	Arsa Payı Payda	1/2720
Mevki		Bak. Böl. Niteliği	MEVKE
Çiftlik / Sayfa No	60 / 5013		
Kayıt Durumu	Aktif		

TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK			
S/RT	Arka	Mahalle / Etkiler	Tarih - Arzın
Beyan	Yatırım Planı - 11/1/2010		11/1/2010 - 11/1/10

MÜHÜR BİLGİLERİ			
Statüs No	Mahalle	Kırsal/No	Ofis/No - Payda
11/1/2010	YATIRIM DEĞERLEME GAYRİMENKUL YATIRIM	YATIRIM	YATIRIM
	ORTAKLIK İLANI/ŞİŞLİ		

Ekspertiz/11/1/2010 - İsmail BAŞKAL

### 4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 26.12.2010 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen şifahi bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parselde ait imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıda listelenmiştir:

#### ✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu taşınmaz, 08.02.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, "Şişli-Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır.

- "Merkez İş Alanları" lejandına sahiptir.
- İnşaat nizamı: "Blok Nizam"dır.
- Plan Notları ve Avan Projeye göre uygulama yapılacaktır.
- H<sub>max</sub> = 18.50 m.

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

10.12.2010

Proje ve Ruhsat Birimi  
Sayı: 2010-10328-R-1311773 / 24  
Konu:TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Meclisi Mebusan Caddesi  
Molla Bayır Sokak No: 1  
Fındıklı/BEYOĞLU.

İLGİ : 24.12.2010 gün. 2010/10328-R-1311773 sayılı dilekçe

ŞİŞLİ CUMHURİYET Mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 9 parsel sayılı yer, 08.02.2007 tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli - Dolapdere - Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planında H=18.30m. irtifak, blok nizam, Merkezi İş Alanlarında kalmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

  
Osman ASLAN  
BELEDİYE BAŞKANI A.  
Tekn. Bşk. Yrd.✓ **Ruhsat Bilgileri:**

- Değerleme konusu arsa üzerinde bulunan bina inşaatı için; toplam 19.141,88 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, 22.03.2010 tarihli ve 09/3-46 numaralı **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- Değerleme konusu arsa üzerinde bulunan bina inşaatına ait; 4 bodrum kat, zemin kat, 5 normal kat ve çatı katından oluşan, 25.11.2009 tarih ve 659 proje no'lu onaylı mimari projesi mevcuttur.

✓ **Yapı Denetim :**

- Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir. Taşınmazların yapı denetimleri; Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi No:46 A Blok D:4 Kısım:2 Üsküdar/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren İstanbul Işık Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz 19.10.2009 tarih ve 13156 yevmiye numaralı işlem ile 2, 3, 4, 5, 6, 7 numaralı parsellerin tevhide ile meydana gelmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselin, 19.10.2009 tarih ve 13160 yevmiye numaralı karar ile 473,73 m<sup>2</sup>'lik alanının yol terki sebebi ile kamulaştırıldığı tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu binada inşaat devam etmekte olup, taşınmazın yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesine uygun olarak kat irtifakı kurulduğundan dolayı gayrimenkul yatırım ortaklığı tarafından yatırım yapılmasında sakınca yoktur.

**4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)**

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır.

Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Cumhuriyet Mahallesi, Silahşör Caddesi, Feriköy Fırını Sokak Bomonti- Şişli/ İSTANBUL.

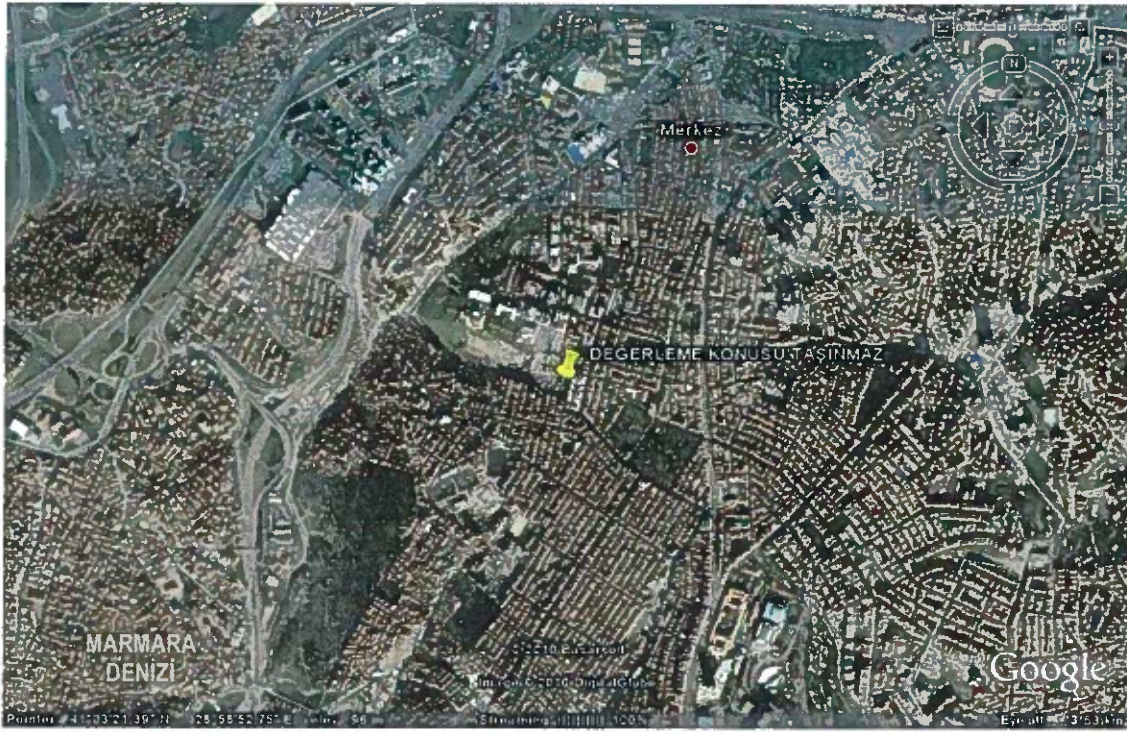
Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için Taksim Cumhuriyet(Halaskargazi) Caddesi üzerinde Şişli istikametine devam edilirken yolun sağ kolunda kalan Harbiye Orduevi'ni geçtikten ~1,5 km. sonra Şişli Cami Kavşağından sola, Abide-i Hürriyet caddesine dönülür. Yaklaşık 400 m. sonra sağa, Silahşör Caddesine devam edildikten sonra, sağ kolda kalan Özel Bilgi Koleji'nin karşısındaki Lala Şahin Sokağına dönülür. Değerleme konusu taşınmaz yolun sonunda sol kolda yer almaktadır.

Bomonti bölgesi yakın zamana kadar İstanbul'un sanayi alanlarından biri iken, zamanla şehir dinamikleri ve gelişimi hızlanmış, İstanbul'un en merkezi noktalarından biri haline gelmiştir. Ünlü tekstil markalarının imalathane, ofis, depo ve fabrika satış mağazaları halen bölgede yer almaktadır. Bölgede yeni ofis binalarını da görmek mümkündür. Bu tarz binaların tamamı komple mal sahipleri tarafından kullanılabildiği gibi, tüm bina olarak kiraya da verilmektedir. Bölgedeki ofis binalarında büyük m<sup>2</sup>'lerin kiralama ya da alım için arandığı dikkat çekmektedir. Alan büyüdükçe kira değerlerinin düşmesi bölge için getirilerin sınırlı olmasıyla sonuçlanmaktadır. Şişli ve Bomonti bölgelerindeki konut yerleşimleri 1900'lü yılların başında oluşmaya başlamış, tramvayın da bölgeye gelmesiyle birlikte hız kazanmıştır. Günümüze kadar gelenlerle birlikte bu yapıların oldukça yıprandığı gözlenmektedir.

Bölgenin hem şehir merkezindeki olanaklara yakın yer alması, hem de şehir karmaşasından izole edilmiş olması; Bomonti bölgesinin olumlu bir özelliğidir. Silahşör Caddesi üzerinde Mimar Sinan Üniversitesi inşaatı devam etmektedir. Bu inşaat bittiğinde, bölgeye öğrencilerin de gelmesi ile canlanma yaşanacağı düşünülmektedir. Şehir merkezinde arsa stoğunun kısıtlı olması, residence projelerinin devam ediyor olması, büyük firmaların bölgede nitelikli projeler üretmek üzere arsa edinmiş olduklarının bilinmesi ile birlikte, bölgede gayrimenkul piyasası açısından bir hareketlilik gözlenmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz Piyalepaşa Bulvarı'na ve Halaskargazi Caddesi'ne de yakın konumlu olması sebebiyle toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım imkanı oldukça iyidir. Dolmabahçe- Bomonti Tüneli'nin faaliyete geçmesiyle beraber Beşiktaş ve Dolmabahçe'ye ulaşım imkanının daha da rahat olacağı düşünülmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde ayrıca Fransız Fakirhanesi, Mimar Sinan Üniversitesi Kampüs inşaatı, Anthill Residence, Elysium Residence, Perpa Ticaret Merkezi, Grand Cevahir Otel gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.

Bomonti bölgesi, yapısı itibarıyla tekstil sektörünün fabrika satış mağazalarının, üretim tesisleri ile birlikte yer aldığı bir bölgedir. Bölgede üretim-ofis-showroomun birlikte yer aldığı tesisler ya kendi sahipleri oldukları binaları kullanmakta ya da binaları komple kiralama yolunu seçmektedirler. Yakın çevrede ayrıca, üretim-ofis ve showroamların aynı katta bulunduğu ofis katları da bulunmaktadır.



Konu gayrimenkul'den bazı önemli merkezlere tespit edilmiş uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Abide-i Hürriyet Caddesi	~ 0,50
Halaskargazi Caddesi	~ 1
Okmeydanı	~ 1,5
Taksim Meydanı	~ 2,0

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu arsa üzerinde yer alan ana taşınmazdaki 17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75, 81 bağımsız bölüm numaralı dairelerdir. Söz konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz kaba inşaat halinde olup bu süreçte sona yaklaşmış durumdadır. Bodrum kat ve zemin katların tamamlandığı inşaat, dört normal katın da inşası bitmiş olup sadece beşinci normal katın inşaatı yapılmamıştır.

Kaba inşaatı devam eden ana taşınmaz henüz natamam olduğundan dolayı değerleme konusu bağımsız bölümler için ayrı ayrı tespit yapılmamıştır.

Ana gayrimenkulün inşaatının sürdüğü şantiye alanının etrafı alüminyum- çinko levhalarla çevrelenmiş durumdadır.

Taşınmazın yer aldığı parsel kısmen eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak dikdörtgene yakın konumlu olup, parselin 4 cephesi de çevre yollara cepheli olup, söz konusu taşınmazın, doğusunda Feriköy Fırını Sokak, batısında Lala Şahin Sokak yer almaktadır.

## 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Durumu

Kaba inşaatı devam eden ana taşınmaz henüz natamam olduğundan dolayı değerleme konusu taşınmazların kesin sınırları tespit edilecek durumda değildir. Taşınmazların bulunduğu ana taşınmazın inşaatı tamamlandığında, Yapı Ruhsatı ve onaylı mimari projesine uygun olacağı öngörüsüyle taşınmazların brüt alanlarının aşağıdaki gibi olacağı belirlenmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Tip No.	Tip	Alan (m <sup>2</sup> )
17	5	2+1	131,58
34	5	2+1	129,93
35	7	1+1	94,27
39	7	1+1	93,71
42	9B	2+1	138,47
56	7	1+1	93,71
69	7	1+1	92,68
75	7	1+1	103,11
81	13	2+1	150,88
TOPLAM			1028,34

Bomonti'de inşaatına devam edilen Bomonti Apartmanı çevrede yeni yapılan binaların aksine Bomonti bölgesiyle uyum içinde olacak şekilde 5 katlı olarak inşa edilmektedir.

2011'in Temmuz ayında bitmesi planlanan proje tamamlandığında; 4 bodrum, zemin ve beş normal katta 92 konut ve 9 dükkan olmak üzere toplamda 20.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olacaktır. Tamamen akıllı konut olarak projelendirilen konutlarda kullanılan yapı malzemeleri ve işçilik kalitesi en üst seviyede planlanmıştır.

Proje kapsamındaki daireler; stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 dubleks (penthouse) şeklindedir. Dairelerin brüt alanları stüdyo dairelerde ~65 m<sup>2</sup>, 1+1 dairelerde 90 m<sup>2</sup> ile 110 m<sup>2</sup> arasında, 2+1 dairelerde 130 m<sup>2</sup> ile 155 m<sup>2</sup> arasında, dubleks dairelerde ise ~270 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

Projenin birinci bodrum katında 5 dükkan, zemin katında 3 dükkan ve 8 daire, her bir normal katta ise 17 daire yer almaktadır.

## BÖLÜM 6

### EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

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

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının mevcut gelişimi ile uyumulu olarak “Konut” fonksiyonlu kullanımı olduğu düşünülmektedir.

## BÖLÜM 7

### GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

#### 7.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı” yöntemleridir.

##### 7.1.1 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 değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### 7.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

### 7.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulun 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görüldür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

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

### 7.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretilip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilen mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

## BÖLÜM 8

### GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

##### ❖ GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul'un merkezi ve köklü semtlerinden olan ve günümüzde değişim- gelişim eğiliminde olan Şişli Bomonti'de konumlandır.
- ✓ Taşınmaz, Mecidiyeköy, Beşiktaş ve Taksim gibi İstanbul'un önemli merkezlerine yakın konumlandır.

- ✓ Taşınmazın toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım imkanı oldukça iyidir.
- ✓ Dolmabahçe-Bomonti tünelinin açılması bölgeye ulaşımı rahatlatmıştır.
- ❖ **ZAYIF YANLAR**
  - × Taşınmazın bulunduğu çevrede ara yollar oldukça dardır ve yol kenarına park etmiş araçlar da bu yolları daha kısıtlı hale getirmektedir.
- ❖ **FIRSATLAR**
  - ✓ Taşınmazın yakın çevresinde yapılan ve yapılması planlanan residence tarzı projeler ve Mimar Sinan Üniversitesi Kampüs inşaatının tamamlanması ile bölgenin daha da değerlendirileceği düşünülmektedir.
- ❖ **TEHDİTLER**
  - × Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

## 8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında arsa değeri için emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

### 8.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda elde edilen emsal gayrimenkul değerleri aşağıda belirtilmiştir.

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Anthill Residence'da; 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve penthouse daireler yer almaktadır. 1+1 tipi stüdyo daireler 84,86 ve 88 m<sup>2</sup>, 2+1 normal daireler 108, 109, 111, 113 ve 123 m<sup>2</sup>, 3+1 normal daireler 185, 187 ve 199 m<sup>2</sup>, 4+1 normal daireler 210, 211 ve 224 m<sup>2</sup> alanlıdır. Dairelerin 10. katına kadar olan, boğaz manzarası olmayan dairelerin 4.000-5.000 USD/m<sup>2</sup>, boğaz manzaralı üst katların ise 6.000-7.000 USD/m<sup>2</sup> fiyatla satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu olan Elysium Fantastic'te; 37 m<sup>2</sup> ve 263 m<sup>2</sup> arasında değişen, 1+1, 2+1, 3+1, dubleks ve penthouse şeklinde konutlar mevcuttur. Konutların 3.000 USD/m<sup>2</sup> ile 6.500 USD/m<sup>2</sup> arasında satılık olduğu öğrenilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu Elysium Residence'ta; 3+1, 130m<sup>2</sup> alanlı dairenin 410.000 USD fiyatla (3.150 USD/m<sup>2</sup>), 1+1, 110 m<sup>2</sup> alanlı dairenin 300.000 USD fiyatla (2.725 USD/m<sup>2</sup>), satılık oldukları bilgisine ulaşılmıştır.
- Taşınmazlara yakın konumlu Elysium Residence'ta kira bedellerinin 15 TL/m<sup>2</sup> ile 25 TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği öğrenilmiştir.
- Polat Tower'da residence dairelerin ortalama 22 TL/m<sup>2</sup> fiyatla kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Selenium Towers'da residence dairelerin ortalama 25 TL/m<sup>2</sup> fiyatla kiralık olduğu öğrenilmiştir.
- Terrace Fulya'da, residence dairelerin ortalama 25 TL/m<sup>2</sup> fiyatla kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Şişli, Esentepe'deki, Astoria Kempinski Residence'da konutların ortalama 38TL/m<sup>2</sup> fiyatla kiralık olduğu öğrenilmiştir.
- İstanbul'un en önemli residence'larından olan Akmerkez'de, kiralık konut fiyatlarının ortalama 45TL/m<sup>2</sup> olduğu öğrenilmiştir.
- Elysium Residence'da çatı dubleks, 5+1, 248 m<sup>2</sup> alanlı dairenin 4.000 TL fiyatla kiralık olduğu öğrenilmiştir (16 TL/m<sup>2</sup>).
- Anthill Residence'da 1+1, 88 m<sup>2</sup> alanlı, yüksek katlarda bulunan dairenin 2.750 TL fiyatla kiralık olduğu öğrenilmiştir (31 TL/m<sup>2</sup>).

- Elysium Residence'da, üçüncü katta yer alan, 2+1, 110 m<sup>2</sup> alanlı dairenin 3.000 TL fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir (27 TL/m<sup>2</sup>).
- 3 katlı apartmanın üçüncü katında yer alan, 3+2 çatı dubleksi, 150 m<sup>2</sup> alanlı dairenin 1.800 USD fiyatla kiralık olduğu öğrenilmiştir (18 TL/m<sup>2</sup>).
- Değerleme konusu taşınmazın bir paralel sokağında yer alan yeni apartmanda, giriş katındaki 75 m<sup>2</sup> alanlı dairenin, eşyalarıyla beraber 1.550 TL fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir (20 TL/m<sup>2</sup>).
- Kazım Orbay Caddesi üzerinde yer alan, 4 katlı bir apartmanın üçüncü katındaki, 140 m<sup>2</sup> alanlı dairenin 2.000 TL fiyatla kiralık olduğu öğrenilmiştir (14 TL/m<sup>2</sup>).
- Şişli Bomonti'de yer alan yaklaşık 6.000 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde yer alan "Palm Studios Bomonti" projesi Hoffmann tarafından geliştirilmiştir. Projenin 2 blokta toplam 320 daireden oluşması planlanmıştır ve projedeki dairelerin 61'nin 3.500 – 4.000 USD/m<sup>2</sup> fiyat aralığında satıldığı bilgisi edinilmiştir. Ancak Hoffmann'ın Türkiye piyasasından çekilmesi üzerine bu projenin Öger İnşaat tarafından devralındığı ve önümüzdeki aylar içerisinde gerekli izinlerin tekrar alınarak inşaaata başlanacağı bilgisi edinilmiştir.
- Bölgede emlakçılarla yapılan görüşmeler neticesinde, bölgede değerleme konusu taşınmazlara emsal olabilecek, lüks dairelerin ortalama 4.000 USD/m<sup>2</sup> fiyatla satıldığı bilgisi edinilmiştir.

**Proje Alanı Yakın Çevresindeki Projeler ve Gelişmeler**

Adı: ANTHILL RESIDENCE



<b>Konum:</b> Şişli, İstanbul
<b>Proje Sahibi:</b> Ant Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
<b>Yatırım Ortaklığı:</b> N/A
<b>Yüklenici:</b> Ant Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
<b>Mimari Tasarım:</b> MM Proje
<b>Yatırım Maliyeti:</b> N/A
<b>İnşaat Başlangıcı:</b> Şubat 2008
<b>Tamamlanma Tarihi:</b> Ağustos 2010
<b>Arsa Büyüklüğü:</b> 25.000 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Yeşil Alan:</b> 20.000 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Konut Alanı:</b> 90.000 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Sosyal Tesis Alanı:</b> 50.000 m <sup>2</sup> alışveriş merkezi, sosyal tesis ve spor kompleksi
<b>Konut Sayısı:</b> ~804 daire (35. ve 50. katlar arasında yer alacak penthouse dairelerin büyüklüğü ve sayısı henüz belli değildir)
<b>Konut Tipleri:</b> 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve penthouse daireler
<b>Konut Büyüklükleri:</b> 1+1 tipi stüdyo daireler 84,86 ve 88 m <sup>2</sup> , 2+1 normal daireler 108, 109, 111, 113 ve 123 m <sup>2</sup> , 3+1 normal daireler 185, 187 ve 199 m <sup>2</sup> , 4+1 normal daireler 210, 211 ve 224 m <sup>2</sup> ve 35. ve 50. katlar arasında yer alacak penthouse dairelerin m <sup>2</sup> büyüklüğü henüz belli değildir.
<b>Konut Fiyatları:</b> 1+1 stüdyo daireler 447.000-560.000 USD, 2+1 normal daireler 550.000-700.000 USD, 3+1 normal daireler 900.000-1.100.000 USD, 4+1 normal daireler 1.250.000 USD arasında değişmektedir.
<b>m<sup>2</sup> Başına Ortalama Konut Fiyatları:</b> 4.000 – 6.000 USD/m <sup>2</sup>
<b>Satış Projeksiyonu:</b> Aralık 2007'de satışı başlayan projenin %30'u 3 ayda satılmıştır. Şu anda satışların %80'i tamamlanmıştır.
<b>Satış Alanına Dahil Olan Alanlar:</b> Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı + Teras veya Balkon+ Otopark
<b>Genel Özellikler:</b> Anthill'in 50'şer katlı 2 bloktan oluşmaktadır. Bomonti'de inşa edilen projede konutların dışında 50.000 m <sup>2</sup> alışveriş merkezi ve 80.000 m <sup>2</sup> kapalı otopark alanı yer almaktadır. Ayrıca sosyal tesis ve spor kompleksi olacak olan projede sosyal ; çocuk oyun alanı, basketbol ve tenis sahası, mini golf alanı, SPA&fitness center, squash, sauna, buhar odası, Türk hamamı, bilardo, cafe, açık ve kapalı yüzme havuzu bulunmaktadır. 1+1 ve 2+1 dairelere 1 araçlık, 3+1 ve 4+1 dairelere 2 araçlık kapalı otopark yeri verilmektedir. Ayrıca her daire sahibi için daire büyüklüğüne göre değişen depo alanı ayrılmıştır. Projenin sunduğu hizmetler olarak; karşılama, housekeeping, valet parking, resepsiyon ve concierge, catering, uyandırma servisi, limuzin/araba kiralama, mesaj ve telefon servisi, her türlü rezervasyon, özel ekmek servisi, bebek bakımı, alışveriş yardımcısı, gazete servisi, kurye, evcil hayvan bakımı, oda servisi, garson/aşçı kiralama, kişisel güvenlik ve koruma hizmeti bulunmaktadır.
<b>Teslim Şekli:</b> Tamamlanmış (Beyaz eşya dahil)

Adı: ELYSIUM COOL



<b>Konum:</b> Kurtuluş, İstanbul
<b>Proje Sahibi:</b> Ofton İnşaat
<b>Yatırım Ortaklığı:</b> N/A
<b>Yüklenici:</b> Ofton İnşaat
<b>Mimari Tasarım:</b> N/A
<b>Yatırım Maliyeti:</b> 25.000.000 USD
<b>İnşaat Başlangıcı:</b> Temmuz 2007
<b>Tamamlanma Tarihi:</b> Aralık 2008
<b>Arsa Büyüklüğü:</b> 7.100 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Yeşil Alan:</b> 4.000 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Konut Alanı:</b> N/A
<b>Toplam Sosyal Tesis Alanı:</b> 5.000 m <sup>2</sup>
<b>Konut Sayısı:</b> 210
<b>Konut Tipleri:</b> 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1
<b>Konut Büyüklükleri:</b> 1+1 stüdyo daireler 61,78 m <sup>2</sup> , 2+1 normal daireler 78,80 ve 106,12 m <sup>2</sup> , 3+1 dubleks daireler 124,08, 177,03, 186,62 ve 198,08 m <sup>2</sup> , 4+1 dubleks daireler 194,20, 212,24 ve 216,29 m <sup>2</sup> ve 4+1 dubleks daireler 231,34 m <sup>2</sup> dir.
<b>Konut Fiyatları:</b>
Tip1- Dublex 3+1-Veranda 124,08 m <sup>2</sup> 266.772 USD
Tip2- Dublex 4+1-Veranda 194,20 m <sup>2</sup> 378.704 USD
Tip3- Dublex 4+1 Veranda 212,24 m <sup>2</sup> 413.868 USD
Tip4- Dublex 4+1 (giriş) 216,29 m <sup>2</sup> 421.773 USD
Tip5- Dublex 5+1 (giriş) 231,34 m <sup>2</sup> 451.111 USD
Tip6- Dublex 4+1-(giriş) 212,24 m <sup>2</sup> 413.868 USD
Tip7- 1+1 61,78 m <sup>2</sup> 132.827 USD
Tip7- 1+1 Bahçe Katı 61,78 m <sup>2</sup> 148.272 USD
Tip8- 2+1 78,80 m <sup>2</sup> 161.540 USD
Tip9- 2+1 106,12 m <sup>2</sup> 222.852 USD
Tip10- Çatı Dublex 3+1-Teras 177,03 m <sup>2</sup> 345.204 USD
Tip11- Çatı Dublex 3+1-Teras 186,62 m <sup>2</sup> 363.909 USD
Tip12- Çatı Dublex 3+1-Teras 198,08 m <sup>2</sup> 386.256 USD
<b>m<sup>2</sup> Başına Ortalama Konut Fiyatları:</b> 1.950-2.400 USD/m <sup>2</sup>
<b>Satış Projeksiyonu:</b> %35'i inşaatının başlamasından sonra ilk 8 ay içinde satılmıştır.
<b>Satış Alanına Dahil Olan Alanlar:</b> Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı + Teras
<b>Genel Özellikler:</b> Proje 5 katlı 5 bloktan oluşmaktadır. Proje içerisindeki sosyal alanda; sauna, buhar odası, açık ve kapalı kullanılabilen yüzme havuzu, fitness center, bar&TV bölümü, kafeterya, tenis, basketbol ve mini futbol sahası, çocuk oyun odası, kapalı otopark ve 24 saat güvenlik hizmeti bulunmaktadır.
<b>Teslim Şekli:</b> Tamamlanmış

Adı: ELYSIUM RESIDENCE



<b>Konum:</b> Şişli, İstanbul
<b>Proje Sahibi:</b> Ofton İnşaat
<b>Yatırım Ortaklığı:</b> N/A
<b>Yüklenici:</b> Ofton İnşaat
<b>Mimari Tasarım:</b> N/A
<b>Yatırım Maliyeti:</b> N/A
<b>İnşaat Başlangıcı:</b> Haziran 2004
<b>Tamamlanma Tarihi:</b> Aralık 2006
<b>Arsa Büyüklüğü:</b> 4.600 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Yeşil Alan:</b> N/A
<b>Toplam Konut Alanı:</b> N/A
<b>Toplam Sosyal Tesis Alanı:</b> 9.000 m <sup>2</sup> alışveriş merkezi
<b>Konut Sayısı:</b> 202
<b>Konut Tipleri:</b> 1+1, 2+1 ve 3+1
<b>Konut Büyüklükleri:</b> 1+1 stüdyo daireler 70 m <sup>2</sup> , 2+1 normal daireler 110 ve 125 m <sup>2</sup> , 3+1 daireler 180 m <sup>2</sup> 'dir.
<b>Konut Fiyatları:</b> Konut satışları tamamlanmış olup, 2. el satışlar başlamıştır. 1+1 stüdyo daireler ortalama 200.000-250.000 USD, 2+1 normal daireler ortalama 300.000-350.000 USD ve 3+1 daireler ortalama 400.000-450.000 USD'dan satılmaktadır.
<b>m<sup>2</sup> Başına Ortalama Konut Fiyatları:</b> 2.500-3.500 USD/m <sup>2</sup>
<b>Satış Projeksiyonu:</b> %100'ü inşaatının başlamasından sonra ilk 24 ay içinde satılmıştır.
<b>Satış Alanına Dahil Olan Alanlar:</b> Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat Ortak Alanı
<b>Genel Özellikler:</b> Proje 3 ve 6 katlı 6 bloktan oluşmaktadır. Projede residence hizmeti olarak; residence sakinlerinin direkt üye kabul edilecekleri "ER Health Club" da ise kapalı yüzme havuzu, fitness ve squash salonları, saunalar, fin hamamı, restoranlar, çocuk oyun odaları bulunmaktadır. Elysium Residence' ta, kat maliklerine diledikleri takdirde teknik servis, temizleme, uyandırma, sipariş ile alışveriş servisi gibi bir çok hizmetler sunulmaktadır. Residence sakinleri 24 saat boyunca özel birimler tarafından denetlenen "elektronik algılama" güvenlik sistemiyle korunmaktadır. Hırsızlığa, yangına, gaz ve su kaçaklarına karşı kesintisiz çalışan güvenlik sisteminde, kameralar, dedektörler ve infrared ışıklı-sesli uyarı sistemleri mevcuttur. Dairelere yeterli sayıda telefon ve internet hatları ile uydu TV sistemleri tahsis edilmektedir. Tüm birimlerde bulunan görüntülü diyaforonla, konuklar hem site hem de blok girişinde denetlenmektedir. Ayroca proje içerisinde 9.000 m <sup>2</sup> alana sahip alışveriş merkezi yer almaktadır.
<b>Teslim Şekli:</b> Tamamlanmış (Beyaz eşya dahil)

Adı: ELYSIUM FANTASTIC



<b>Konum:</b> Şişli-Bomanti, İstanbul
<b>Proje Sahibi:</b> Ofon İnşaat
<b>Yatırım Ortaklığı:</b> N/A
<b>Yüklenici:</b> Ofon İnşaat
<b>Mimari Tasarım:</b> Ofon İnşaat
<b>Yatırım Maliyeti:</b> 80.000.000 USD
<b>İnşaat Başlangıcı:</b> Nisan 2009
<b>Tamamlanma Tarihi:</b> Haziran 2011
<b>Arsa Büyüklüğü:</b> 6.800 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Yeşil Alan:</b> N/A
<b>Toplam Konut Alanı:</b> N/A
<b>Toplam Sosyal Tesis Alanı:</b> 1.500 m <sup>2</sup> kapalı sosyal tesis alanı (yeşil alan dahil)
<b>Konut Sayısı:</b> 346
<b>Konut Tipleri:</b> 1+1, 2+1dubleks, 3+1 ve 3+1 dubleks, penthouse
<b>Konut Büyüklükleri:</b> 37 m <sup>2</sup> den 263 m <sup>2</sup> arasında değişen daireler bulunmaktadır.
<b>Konut Fiyatları:</b> 156.000 USD – 1.000.000 USD'den satılmaktadır.
<b>m<sup>2</sup> Başına Ortalama Konut Fiyatları:</b> 2.000 - 4.300 USD/m <sup>2</sup>
<b>Satış Projeksiyonu:</b> 2009 sonu itibariyle projedeki konutların % 65'i, 2010 sonu itibariyle de %80'inin satıldığı belirtilmiştir.
<b>Satış Alanına Dahil Olan Alanlar:</b> Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat Ortak Alanı
<b>Genel Özellikler:</b> Projede yer alan sosyal tesiste biri kapalı iki havuz, fitness alanı, buhar odası, sauna ve oyun alanları bulunmaktadır. Ayrıca yerden 52 metre yüksekte 15. katta daire sahiplerinin kullanımına açılan barbekü alanı, vitamin barı ve açık havuzu bulunmaktadır. Daire sakinleri 24 saat boyunca özel birimler tarafından denetlenen "elektronik algılama" güvenlik sistemiyle korunmaktadır.
<b>Teslim Şekli:</b> Anahtar Teslim

**Adı: MIDDLEIST**



<b>Konum:</b> Okmeydanı, İstanbul
<b>Proje Sahibi:</b> Ortadoğu İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>Yatırım Ortaklığı:</b> N/A
<b>Yüklenici:</b> Ortadoğu İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>Mimari Tasarım:</b> N/A
<b>Yatırım Maliyeti:</b> 30.000.000 USD
<b>İnşaat Başlangıcı:</b> Kasım 2007
<b>Tamamlanma Tarihi:</b> Mart 2009
<b>Arsa Büyüklüğü:</b> 9.784 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Yeşil Alan:</b> 5.800 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Konut Alanı:</b> 21.500 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Sosyal Tesis Alanı:</b> 600 m <sup>2</sup> mağaza, çocuk kreşi, spor alanları, fitness ve güzellik salonları, açık ve kapalı yüzme havuzları ve 368 araçlık otopark alanı
<b>Konut Sayısı:</b> 126,14 m <sup>2</sup> 2+1 dairelerden 32 adet, 150,10 m <sup>2</sup> 3+1 dairelerden 32 adet, 143,75 m <sup>2</sup> 3+1 dairelerden 104 adet, 157,10 m <sup>2</sup> 3+1 dubleks dairelerden 4 adet, 181,36 m <sup>2</sup> 4+1 dubleks dairelerden 4 adet ve 173,75 m <sup>2</sup> 4+2 dubleks dairelerden 8 adet olmak üzere toplam 184 daire bulunmaktadır.
<b>Konut Tipleri:</b> 2+1, 3+1, 4+1 ve 4+2
<b>Konut Büyüklükleri:</b> 2+1 daireler 126,14 m <sup>2</sup> , 3+1 daireler 143,75, 150,10 m <sup>2</sup> , 3+1 çatı dubleks daireler 157,10 m <sup>2</sup> , 4+1 çatı dubleks daireler 181,36 m <sup>2</sup> ve 4+2 çatı dubleks daireler 173,75 m <sup>2</sup> dir.
<b>Konut Fiyatları:</b> 2+1, 126 m <sup>2</sup> dairelerin fiyatları 450.000 TL'den başlamakta, 3+1 144-150 m <sup>2</sup> dairelerin fiyatları 530.000, 4+1 180 m <sup>2</sup> dairelerin fiyatları 686.000, 4+2 216 m <sup>2</sup> dairelerin fiyatları 759.000 TL'den başlamaktadır.
<b>m<sup>2</sup> Başına Ortalama Konut Fiyatları:</b> 3.510-3.810 TL/m <sup>2</sup>
<b>Satış Projeksiyonu:</b> %20'si inşaatının başlamasından sonra ilk 4 ay içinde satıldı.
<b>Satış Alanına Dahil Olan Alanlar:</b> Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı
<b>Genel Özellikler:</b> Middleist projesi, 9 katlı B ve D blok, 14 katlı A ve C blok olmak üzere toplam 4 bloktan oluşmaktadır. Piyale Paşa Bulvarı üzerinde konumlanmış projede sosyal alan olarak mağaza, çocuk kreşi, spor alanları, fitness ve güzellik salonları, açık ve kapalı yüzme havuzları yer almaktadır. Ayrıca her daireye 2 araçlık otopark alanının verilmektedir.
<b>Teslim Şekli:</b> Tamamlanmış

**Adı: BOMONTI APARTMANLARI**



<b>Konum:</b> Bomonti, İstanbul
<b>Proje Sahibi:</b> Tekfen Gayrimenkul Geliştirme
<b>Yatırım Ortaklığı:</b> N/A
<b>Yüklenici:</b> -
<b>Mimari Tasarım:</b> DB Mimarlık ve Mustafa TONER
<b>Yatırım Maliyeti:</b> -
<b>İnşaat Başlangıcı:</b> 2010
<b>Tamamlanma Tarihi:</b> 2011
<b>Arsa Büyüklüğü:</b> -
<b>Toplam Yeşil Alan:</b> -
<b>Toplam Konut Alanı:</b> -
<b>Toplam Sosyal Tesis Alanı:</b> -
<b>Konut Sayısı:</b> 83 üniteden oluşan projede 1+1, 2+1, ve 3+1 olmak üzere 57 m <sup>2</sup> ile 178 m <sup>2</sup> arasında değişen çeşitli büyüklüklerde farklı mimari planlara sahip evler yer almaktadır.
<b>Konut Tipleri:</b> 1+1, 2+1, 3+1
<b>Konut Büyüklükleri:</b> 1+1 daireler 73 m <sup>2</sup> , 2+1 daireler 106 m <sup>2</sup> , 125 m <sup>2</sup> , 3+1 çatı dubleksi daireler 177 m <sup>2</sup> alanlıdır.
<b>Konut Fiyatları:</b> 1+1, 77 m <sup>2</sup> alanlı evlerin 525.000 USD, 2+1 167m <sup>2</sup> alanlı, çatı dubleksi konutların 1.395.000 TL fiyatı ile satılık olduğu öğrenilmiştir.
<b>m<sup>2</sup> Başına Ortalama Konut Fiyatları:</b> 6.818 – 8.353 TL/m <sup>2</sup>
<b>Satış Projeksiyonu:</b> %20'si inşaatının başlamasından sonra ilk 4 ay içinde satıldı.
<b>Satış Alanına Dahil Olan Alanlar:</b> Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı
<b>Genel Özellikler:</b> 3 ayrı blokta, 5'er katlı olarak hazırlanan projede 3 blokun ortasında sosyal alan yer almaktadır. 24 saat özel güvenliğin olması düşünülürken sitede ayrıca güvenlik kameraları da yer alacaktır.
<b>Teslim Şekli:</b> Tamamlanmış



Proje Adı	Unite Adedi	Konut Tipi	Oda Sayısı	Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	Fiyat Aralığı (USD/m <sup>2</sup> )	Satılan Alan
ELYSIUM COOL	210	Daire	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1	62 - 231	1.950 - 2.400	Kat ortak alanı ve teras alanları dahil
ELYSIUM RESIDENCE	202	Residence	1+1, 2+1, 3+1	70 - 180	2.500 - 3.500	Kat ortak alanı dahil
ELYSIUM FANTASTIC	346	Residence	1+1, 2+1, 3+1, dubleks ve penthouse	37 - 263	3.000 - 4.300	Kat ortak alanı dahil
ANTHILL RESIDENCE	600	Residence	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, penthouse daireler	84 - 224	3.300 - 6.000	Kat ortak alanı ve teras alanları dahil
MIDDLEIST	184	Daire	2+1, 3+1, 4+1, 4+2	126 - 181	2.294 - 2.490	Kat ortak alanı dahil
BOMONTI APARTMANLARI	-	Residence	1+1, 2+1, 3+1	73 - 177	4.545 - 5.570	Kat ortak alanı dahil

\* Tüm projeler tamamlanmış olarak teslim edilmektedir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme yapılırken; değerlemesi yapılan taşınmaza yakın konumlu benzer yapılaşma koşullarına sahip taşınmazların satış fiyatları araştırılmış, taşınmazların, konumu, imar durumu, manzarası, taşınmazın konumlandığı bölgenin gelişim potansiyeli, bağlantı yollarına, Dolmabahçe- Bomonti Tüneli'ne ve ana arterlere göre durumu, gibi kriterler göz önüne alınarak satış rakamı belirlenmiştir. yapılaşma hakları, ekonominin ve gayrimenkul piyasasının içinde bulunduğu şartlar dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri yapılırken, taşınmazların inşaat faaliyeti bittikten sonra, Yapı Ruhsatı ve onaylı mimari projesine uygun olacağı öngörülerek, her bir bağımsız bölüme değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

• **Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Değeri (Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre)**

B.B. NO	KAT	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYAT (USD/m <sup>2</sup> )	SATIŞ FİYATI (USD)	SATIŞ FİYATI (TL)
17	1	131,58	3.570,0	469.740,60	704.610,90
34	2	129,93	3.465,0	450.207,45	675.311,18
35	2	94,27	3.570,0	336.543,90	504.815,85
39	2	93,71	3.570,0	334.544,70	501.817,05
42	2	138,47	3.465,0	479.798,55	719.697,83
56	3	93,71	3.675,0	344.384,25	516.576,38
69	4	92,68	3.675,0	340.599,00	510.899,50
75	4	103,11	3.622,5	373.515,98	560.273,96
81	4	150,88	3.465,0	522.799,20	784.198,80
TOPLAM				3.652.133,63	5.478.200,44
Yaklaşık Toplam				3.652.000,00	5.478.000,00

• **Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Değeri (Direkt Kapitalizasyon Yöntemine Göre)**

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

Gayrimenkullerin aylık getirebileceği kira gelirleri ve direkt kapitalizasyon oranları, değerlendirme konusu taşınmazların tamamlanması durumunda aşağıdaki gibi olacağı takdir edilmiştir.

B.B. NO	KAT	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM KİRA (TL/m <sup>2</sup> /ay)	KİRA (TL/ay)	KİRA (TL/Yıl)	KAP. ORANI	SATIŞ FİYATI	SATIŞ FİYATI
17	1	131,58	19,00 TL	2.500,02 TL	30.000,24 TL	0,05	600.004,80 TL	400.003,20 USD
34	2	129,93	19,00 TL	2.468,67 TL	29.624,04 TL	0,05	592.480,80 TL	394.987,20 USD
35	2	94,27	21,00 TL	1.979,67 TL	23.756,04 TL	0,05	475.120,80 TL	316.747,20 USD
39	2	93,71	21,00 TL	1.967,91 TL	23.614,92 TL	0,05	472.298,40 TL	314.865,60 USD
42	2	138,47	19,00 TL	2.630,93 TL	31.571,16 TL	0,05	631.423,20 TL	420.948,80 USD
56	3	93,71	22,00 TL	2.061,62 TL	24.739,44 TL	0,05	494.788,80 TL	329.859,20 USD
69	4	92,68	22,00 TL	2.018,96 TL	24.467,52 TL	0,05	489.359,40 TL	326.231,60 USD
75	4	103,11	22,00 TL	2.268,42 TL	27.221,04 TL	0,05	544.420,80 TL	362.947,20 USD
81	4	150,88	19,00 TL	2.864,32 TL	34.372,24 TL	0,05	687.444,80 TL	457.783,20 USD
TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ							4.986.532,80 TL	3.324.355,20 USD
TOPLAM YAKLAŞIK ADİL PİYASA DEĞERİ							4.968.000,00 TL	3.325.000,00 USD

Direk kapitalizasyon değeri ile emsal karşılaştırma analizine göre elde edilen değer arasındaki farkın, bölgede satış fiyatları ile kira fiyatlarının birbiri ile oturmaması sonucu oluştuğu öğrenilmiştir. Özellikle residence tarzı yapılarda kapitalizasyon oranının %5 olduğu öğrenilmiş olup, kira değerleri bu oran üzerinden kapitalize edilerek adil piyasa değeri bulunmuştur.

Taşınmazların tamamlanması durumundaki adil piyasa değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre takdir edilmiş olup, bu değer üzerinden mevcut durum değeri hesaplanmıştır.

### Taşınmazların Mevcut Durum Değeri

Taşınmazların tamamlanması durumundaki değeri tespit edilmiş olup bu değerden eksik inşaat maliyetleri çıkartılarak mevcut durum değeri hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlarda yapılan incelemelere göre, taşınmazların inşai faaliyetlerinin henüz %40'ının tamamlanmış olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar için birim maliyet değeri tespit edilirken konut maliyetinin yanı sıra, proje genel giderleri, altyapı faaliyetleri giderleri, çevre tanzim giderleri, ortak alan ve otopark maliyeti gibi giderler ve projenin nitelikli bir proje olduğu da göz önünde bulundurulmuştur.

B.B. NO	KAT	BRÜT ALAN (m2)	BİRİM FİYAT (USD/m2/ay)	SATIŞ FİYATI (USD)	SATIŞ FİYATI (TL)	Kalan Maliyet Oranı	Birim Maliyet (USD)	Kalan Maliyet (USD)
17	1	131,58	3.570,0	469.740,60	704.610,90	60%	1.200,00	94.737,60
34	2	129,93	3.465,0	450.207,45	675.311,18	60%	1.200,00	93.549,60
35	2	94,27	3.570,0	336.543,90	504.815,85	60%	1.200,00	67.874,40
39	2	93,71	3.570,0	334.544,70	501.817,05	60%	1.200,00	67.471,20
42	2	138,47	3.465,0	479.798,55	719.697,83	60%	1.200,00	99.698,40
56	3	93,71	3.675,0	344.384,25	516.576,38	60%	1.200,00	67.471,20
69	4	92,68	3.675,0	340.599,00	510.898,50	60%	1.200,00	66.729,60
75	4	103,11	3.622,5	373.515,98	560.273,96	60%	1.200,00	74.239,20
81	4	150,83	3.465,0	522.799,20	784.198,80	60%	1.200,00	108.633,60
			TOPLAM	3.652.133,63	5.478.200,44			

B.B. NO	KAT	BRÜT ALAN (m2)	Kalan Maliyet Oranı	Birim Maliyet (USD)	Kalan Maliyet (USD)	Tamamlanma Durumundaki Değeri (USD)	Mevcut Durum Değeri (USD)	Mevcut Durum Değeri (TL)
17	1	131,58	60%	1.200,00	94.737,60	469.740,60	375.003,00	562.504,50
34	2	129,93	60%	1.200,00	93.549,60	450.207,45	356.657,85	534.986,78
35	2	94,27	60%	1.200,00	67.874,40	336.543,90	268.669,50	403.004,25
39	2	93,71	60%	1.200,00	67.471,20	334.544,70	267.073,50	400.610,25
42	2	138,47	60%	1.200,00	99.698,40	479.798,55	380.100,15	570.150,23
56	3	93,71	60%	1.200,00	67.471,20	344.384,25	276.913,05	415.369,58
69	4	92,68	60%	1.200,00	66.729,60	340.599,00	273.869,40	410.804,10
75	4	103,11	60%	1.200,00	74.239,20	373.515,98	299.276,78	448.915,16
81	4	150,83	60%	1.200,00	108.633,60	522.799,20	414.136,60	621.248,40
						3.652.133,63	2.911.728,83	4.367.593,24

### 8.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme çalışmasında gayrimenkullerin tamamlanma durumundaki adil piyasa değerleri, proje tamamlandığında yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesine uygun olacağı öngörülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazların, değerlendirme tarihi itibarı ile tamamlanması durumundaki değerlerinin emsal karşılaştırma yaklaşımı analizi ile bulunan değeri olan **5.478.000.-TL (Beşmilyondörtüyüz yetmişsekizbin.-TürkLirası)**, olacağı hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların, değerlendirme tarihi ile tamamlanması durumundaki değerlerinin direkt kapitalizasyon analizi ile bulunan değeri **4.968.000.-TL (Dörtmilyondokuzyüzaltmışsekizbin.-TürkLirası)** olarak hesaplanmıştır.

Sonuç değer olarak, değerlendirme konusu taşınmazların, tamamlanması durumundaki değerlerinin emsal karşılaştırma yaklaşımı analizi ile bulunan değeri olan **5.478.000.-TL (Beşmilyondörtüyüz yetmişsekizbin.-Türk Lirası)**, olacağı takdir edilmiştir. Bu değer üzerinden hesaplanan mevcut durum değeri **4.367.000.-TL (Dörtmilyonüçyüzaltmışyedibin.-Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölümün net alanları 150 m<sup>2</sup>'nin altında olduğundan dolayı değerlendirme çalışması esnasında KDV oranı %1 olarak Kabul edilmiştir.

## BÖLÜM 9 SONUÇ

Gayrimenkulün bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

**İstanbul ili, Şişli ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no üzerinde yer alan anataşınmaz üzerindeki, henüz inşaat aşamasında olan 17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75, 81 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların;**

**İNŞAAT AŞAMASINDAKİ 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)**

**5.478.000.-TL**  
(Beşmilyondörtüyüz yetmişsekizbin-Yeni Türk lirası)

**3.652.000.-USD**

(Üçmilyonaltıyüzelliiki bin - Amerikan Doları)

**İNŞAAT AŞAMASINDAKİ 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)**

**5.533.000.-TL**  
(Beşmilyonbeşyüzotuzüçbin-Yeni Türk lirası)

**3.688.000.-USD**

(Üçmilyonaltıyüzseksenekizbin - Amerikan Doları)

**İNŞAAT AŞAMASINDAKİ 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARI İLE MEVCUT DURUM ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)**

**4.367.000.-TL**  
(Dörtmilyonüçyüzaltmışyedibin-Yeni Türk lirası)

**2.911.000.-USD**

(İkimilyondokuzyüzonbirbin - Amerikan Doları)

**İNŞAAT AŞAMASINDAKİ 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARI İLE MEVCUT DURUM ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)**

**4.410.000.-TL**  
(Dörtmilyondörtüyüzonbin-Yeni Türk lirası)

**2.940.000.-USD**

(İkimilyondokuzkırkbin - Amerikan Doları)

**NOT:**

- |   |   |
|---|---|
| 1 | Tespit edilen bu değer adil piyasa satış değeridir.                       |
| 2 | KDV hariçtir.   |
| 3 | 1 USD = 1,50- TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır. |

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

**Hüsniye BOZTUNÇ / Değerleme Uzmanı**

**Adem YOL / Değerleme Uzmanı**

**EKLER**

1	Tapu Fotokopisi
2	İmar Durumu Belgesi
3	Resmi Takyidat Belgesi
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler