



ISO 9001-2000
FS 514011



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**YAPI KREDİ KORAY
GYO A.Ş.**

**İSTANBUL –ŞİŞLİ
ELİT RESIDANS**

2011_300_05_04

“30 ve 42 No.lu Bağımsız Bölümler”

İÇİNDEKİLER

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	8
3.1.3. TAPU KAYITLARI	9
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	13
3.4. TAPU İNCELEMELERİ.....	15
3.4.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	15
3.4.2. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	17
3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN 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.....	17
3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ	17
3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	17
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	18
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	18
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	20
4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	22
4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	22
4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	22
4.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	23
4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	23
4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	23
4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	24
4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	24

4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ.....	25
4.10.NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ.....	25
4.11.MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	25
4.12.DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	25
4.13.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	26
4.14.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	27
4.15.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	27
4.16.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	27
4.17.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	27
4.18.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	28
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	28
5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	28
5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ..	28
5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	28
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	28
6. SONUÇ	29
6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	29
6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	29
6.2.1. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ.....	29
6.2.2. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	29

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 26.12.2011
RAPORUN NUMARASI	: 2011_300_05_04
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parsel üzerindeki Elit Rezidans'da yer alan 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümlerin piyasa rayiç bedelinin tespiti.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Fulya ŞENGÜL SPK Lisans No:401341 Harita Mühendisi/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
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 taşınmazlara ait, daha önceki tarihlerde Şirketimiz tarafından <ul style="list-style-type: none">• 27.01.2010 tarihli 2010_300_001_004 numaralı raporda KDV Hariç; 4.046.000 TL,• 05.12.2010 tarihli 2010_300_06_04 numaralı raporda KDV hariç; 4.046.000 TL takdir edilmiş olup, eski raporlara dair detaylı bilgiler Rapor'un Ekler bölümünde sunulmuştur.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, No:4 Tepeüstü/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, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parselde konumlu Elit Rezidans'da yer alan 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümlerin piyasa rayiç bedelinin tespiti olup, Müşteri tarafından getirilen her hangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

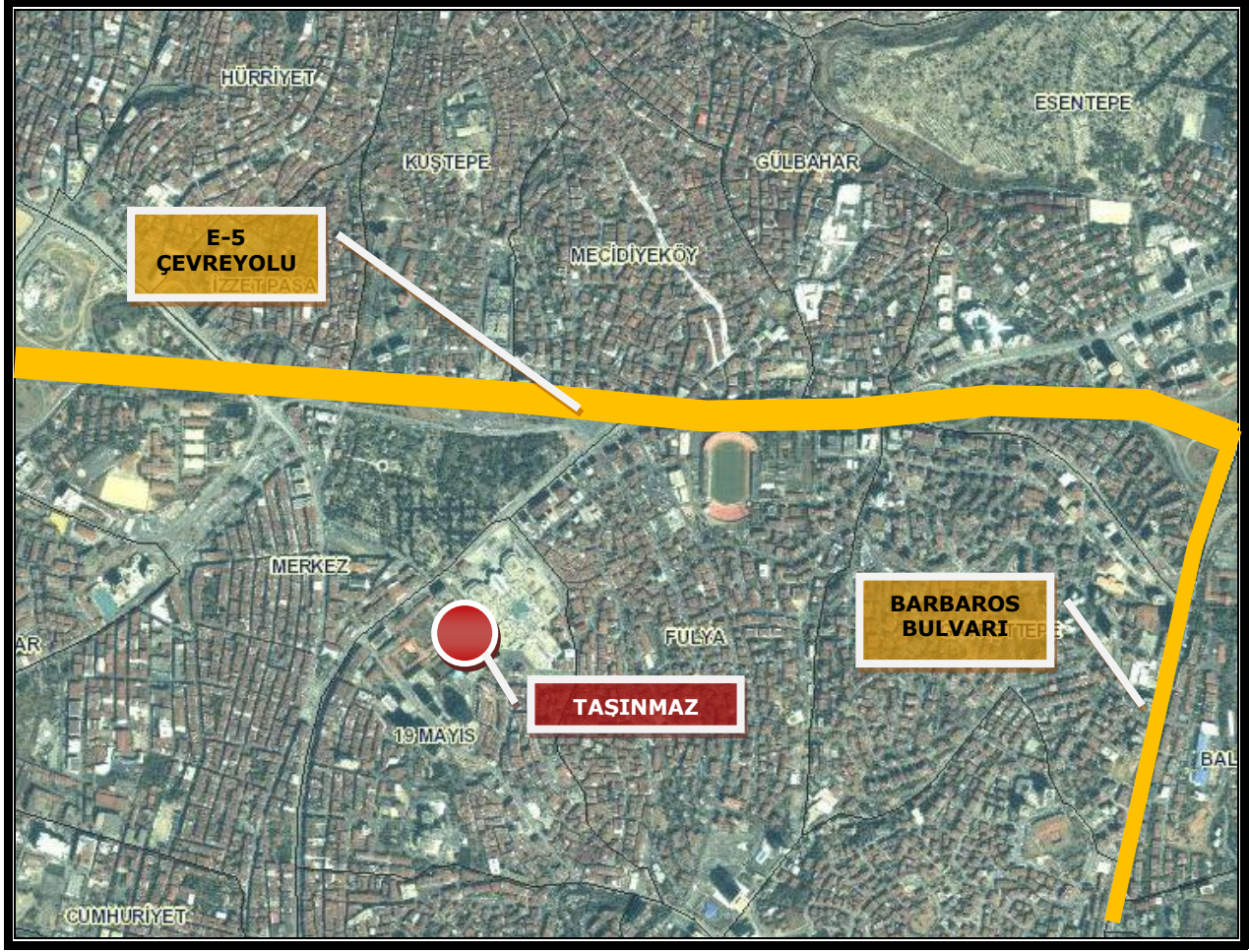
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

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

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 1905 ada, 48 parselde Şişli Elit Rezidansta, 11. Katta konumlu 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17. katta konumlu 42 no'lu bağımsız bölümlerdir. Elit Rezidans çevresinde Fransız Hastanesi, Cevahir Alışveriş Merkezi, Şişli Süper Plaza ve Şişli Etfal Hastanesi gibi röper noktaları bulunmaktadır. Halaskargazi Caddesi'ne yakın konumda olan taşınmaza toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça rahattır. Taşınmazların bulunduğu bölge, ticari fonksiyonlu olarak gelişmiş olup, gerek araç gerek yaya sirkülasyonu bakımından oldukça yoğun bir bölgedir. İstanbul'un merkezinde yer almaktadır.





Bölgeye ulaşım özel ve toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla yapılabilmektedir. Elit Rezidansın önemli merkezlere yaklaşık uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI			
Halaskargazi Caddesi	0,15 km	DHİ Atatürk Havalimanı	16,50 km
O-1 İstanbul Çevre Yolu (E-5)	0,53 km	Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı	32 km
Taksim Merkez	2,80 km	O-2 İstanbul Çevre Yolu (TEM)	4,5 km

3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI



- Rapora konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parselde kayıtlı olan 4.204,50 m² arsa üzerindeki yapıda yer alan 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümdür.
- Ana gayrimenkul çelik konstrüksiyon yapı türünde inşa edilmiş olan 5 bodrum+zemin+2 tesisat+30 normal kattan oluşan binadır.
- Parsel çevresi beton duvar üzeri demir korkulukla çevrilmiştir. Yapıya araç giriş çıkışı güvenlik nezaretinde otomatik bariyerle Dr. İsmet Öztürk Sokak cephesinden yapılmaktadır. Bahçe peyzaj düzenlemesi mevcut olup, bodrum katlarda kapalı otopark bulunmaktadır.
- Taşınmaz topografik yapı itibari ile eğimli bir parsel üzerinde konumlanmış olup, 2. derece deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır.
- Rezidansda tüm dairelere hizmet veren sosyal tesis bulunmaktadır. Sosyal tesis içinde; 1 adet spor ve sağlık kulübü (Sports International), açık ve kapalı olarak kullanılabilen yüzme havuzu, güneşlenme terasları, şok havuzu, buhar banyosu, sauna kompleksi, masaj odaları, squash kortları, bilardo ve masa tenisi salonu, 2 adet açık tenis kortu, açık teras imkanlı restaurant, çatı bahçesi, çocuk kulübü, özel peyzaj düzenlemeleriyle bahçe dinlenme terasları ve çocuklar için oyun parkı bulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmazlar 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümlerdir.
- Değerlenen taşınmazların ikisi de güneydoğu cepheli olup, deniz manzaralıdır.
- Binada tüm dairelere hizmet veren 3 adet asansör, yangın merdiveni ve merdiven bulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmazlara giriş kartlı sistemle kontrol edilmektedir. Merdiven korkulukları alüminyum doğrama, merdivenler ve ortak mekanlar ise granit kaplamadır.
- Değerleme konusu 11. katta bulunan 30 no'lu bağımsız bölüm yerinde incelenememiş olup iç mekan özellikleri ve fotoğrafları 2010_300_006_004 no'lu ve 13.12.2010 tarihli rapordan temin edilmiştir. Taşınmaz projesine göre mutfak + salon + vestiyer + wc + antre + hol + ışık + 2 adet yatak odası + 1 adet duş-wc + 1 adet ebeveyn odası ve 1 adet ebeveyn odasında bulunan duş-wc'den oluşmaktadır. Ebeveyn odasının bir kısmı giysi odası olarak düzenlenmiştir.



- Salon + 2 yatak odası ve ebeveyn odasının zeminleri lamine parke, duvarları plastik boya, tavan ise havalandırma ve aydınlatma bulunan asma tavanıdır. Mutfak zeminini granit, duvarlar plastik boya, mutfak dolapları ise hazır mutfaktır. Antrenin ve holün yerleri granit, duvarlar kağıt kaplamadır. Islak zeminlerin ise zemin döşemeleri granit, duvarları mermerdir. Ebeveyn banyosunda duşun yanı sıra jakuzi bulunmaktadır.
- 17. katta bulunan 42 no'lu bağımsız bölüm; ise 30 numara ile benzer özelliklere sahip olup, 4 oda +salon + mutfak + antre + holden oluşmaktadır. Taşınmaz ofis olarak kullanılmaktadır. İç mekanı ofis kullanımına yönelik düzenlenmiştir.
- Projesine göre salon olan ve genel ofis alanı olarak kullanılan bölümün zemin döşemesi halıfleks olup, 2 yatak odası ve ebeveyn odasının zeminleri lamine parke, duvarları plastik boya, tavan ise havalandırma ve aydınlatma bulunan asma tavanıdır. Mutfak zeminini granit, duvarlar plastik boya, mutfak dolapları ise hazır mutfaktır. Antrenin ve holün yerleri granit, duvarlar kağıt kaplamadır. Islak zeminlerin ise zemin döşemeleri granit, duvarları mermerdir. Ebeveyn banyosunda duşun yanı sıra jakuzi bulunmaktadır.
- Taşınmazın dış kapısı ahşap kapıdır. İç mekanların kapıları ahşap doğramadır. Pencere alüminyum doğrama ve cam giydirmedir.

3.1.3. TAPU KAYITLARI

ANA GAYRİMENKUL

İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : ŞİŞLİ
BUCAĞI : -
MAHALLESİ : MEŞRUTİYET
SOKAĞI : BÜYÜKDERE CADDESİ
MEVKİİ : FRANSIZ HASTANE ARKASI
SINIRI : PLANINDADIR
PAFTA NO : 131
ADA NO : 1905
PARSEL NO : 48
YÜZÖLÇÜMÜ : 4204,50 m²
NİTELİĞİ : KARGİR APARTMAN

11. KAT 30 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ

KAT MÜLKİYETİ TAPU SENEDİDİR.

NİTELİĞİ : MESKEN
ARSA PAYI : 612/26980
KAT NO : ONBİRİNCİ
BAĞIMSIZ BLM. NO : 30
YEVİMİYE NO : 6182
CİLT NO : 97
SAHİFE NO : 9476
MALİK : YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



17. KAT 42 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ

KAT MÜLKİYETİ TAPU SENEDİDİR.

NİTELİĞİ : MESKEN
ARSA PAYI : 612/26980
KAT NO : ONYEDİNCİ
BAĞIMSIZ BLM. NO : 42
YEVİMİYE NO : 6182
CİLT NO : 97
SAHİFE NO : 9488
MALİK : YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

[illegible]

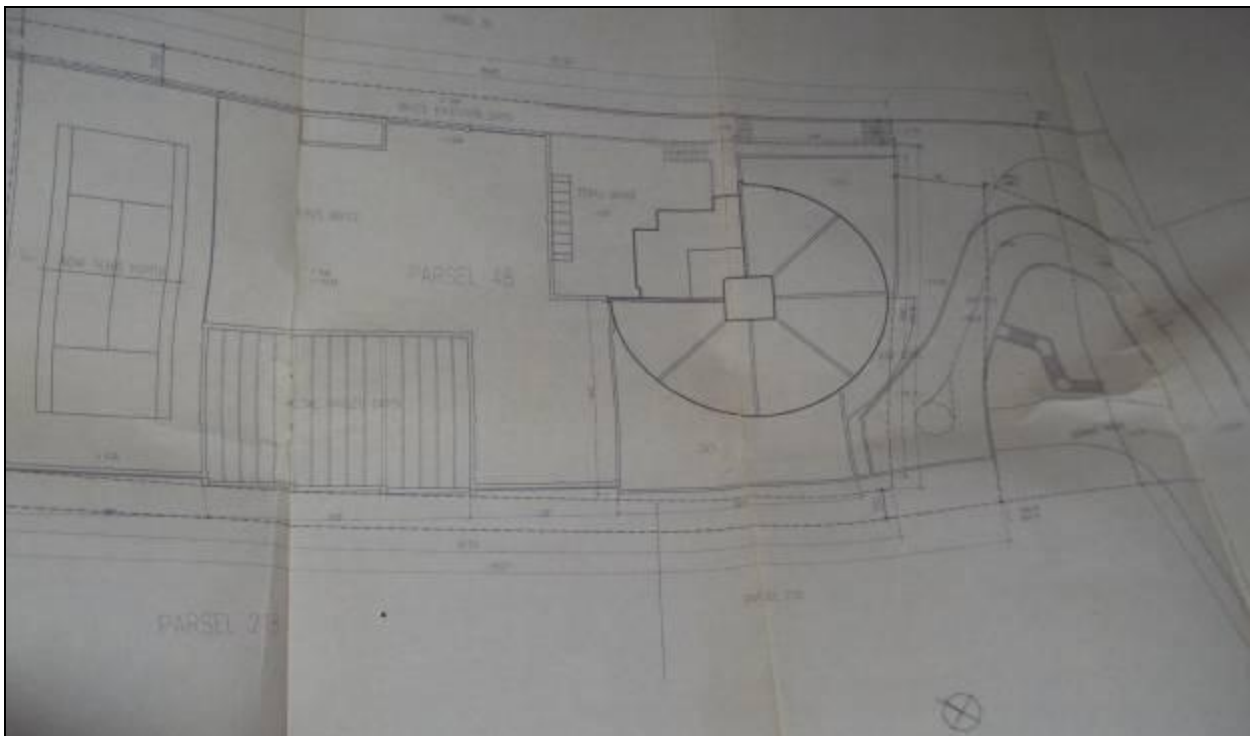
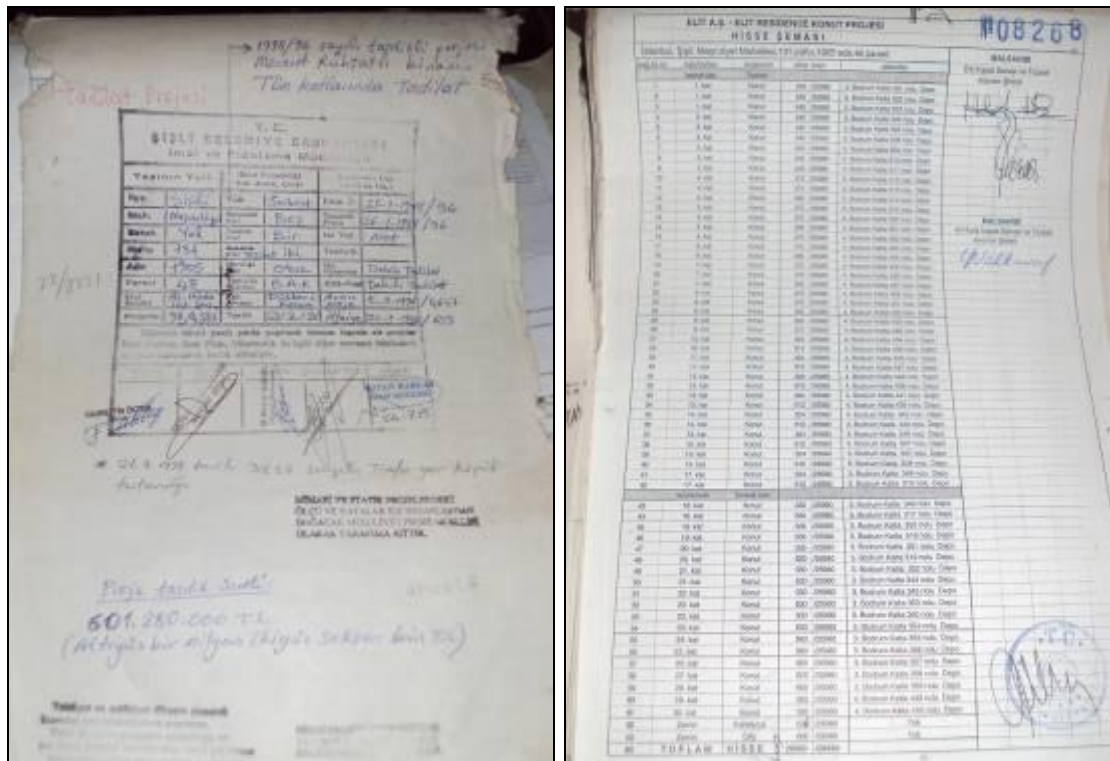
ANCA GAYRİMENKUL LİM.	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		 		
	İlçe	SİĞİRİ						
	Mahalle	C-50000						
	Köy	MEKRUYYET						
	Köy	SÜYÜKÖRMEZİ ADI						
Sokak	FRANKIZ		HAYRİYE		TAPU SENEDİ			
Mevki	AKKASLI							
Pafta No	Ada No	Parcel No	Vahidi				Mülkiyet	
			Pafta	Ada			Pafta	Ada
131	1905	40	KARGILIK APARTMANI				4504	50
Sıra	PLANINDA							
BAĞIMLILIK BÖLÜMÜ	KATILIMCI (A)		KATILIMCI (B)		DOĞRUKLUK			
	Başlı Sıra		Başlı Sıra		Başlı Sıra			
	246.000.000.000.		MERSER		MERSER			
					MERSER			
					MERSER			
Cayınca	TAMAMI İLİT İMZAAT SAHASI VE TİCARİT A.Ş. ADINA							
	kayitli iker satışından tezgah edilmiştir.							
Satış	TAPU SENEDİ EKİTAT GAYRİMENKUL YATIRIM CÖTÖKLÜĞÜ							
	A.Ş.							
Sıra		Yatırım	Yatırım	Yatırım	Yatırım	Yatırım		
01	02	03	04	05	06	07		
08	09	10	11	12	13	14		
15	16	17	18	19	20	21		
22	23	24	25	26	27	28		
29	30	31	32	33	34	35		
36	37	38	39	40	41	42		
43	44	45	46	47	48	49		
50	51	52	53	54	55	56		
57	58	59	60	61	62	63		
64	65	66	67	68	69	70		
71	72	73	74	75	76	77		
78	79	80	81	82	83	84		
85	86	87	88	89	90	91		
92	93	94	95	96	97	98		
99	100	101	102	103	104	105		
106	107	108	109	110	111	112		
113	114	115	116	117	118	119		
120	121	122	123	124	125	126		
127	128	129	130	131	132	133		
134	135	136	137	138	139	140		
141	142	143	144	145	146	147		
148	149	150	151	152	153	154		
155	156	157	158	159	160	161		
162	163	164	165	166	167	168		
169	170	171	172	173	174	175		
176	177	178	179	180	181	182		
183	184	185	186	187	188	189		
190	191	192	193	194	195	196		
197	198	199	200	201	202	203		
204	205	206	207	208	209	210		
211	212	213	214	215	216	217		
218	219	220	221	222	223	224		
225	226	227	228	229	230	231		
232	233	234	235	236	237	238		
239	240	241	242	243	244	245		
246	247	248	249	250	251	252		
253	254	255	256	257	258	259		
260	261	262	263	264	265	266		
267	268	269	270	271	272	273		
274	275	276	277	278	279	280		
281	282	283	284	285	286	287		
288	289	290	291	292	293	294		
295	296	297	298	299	300	301		
302	303	304	305	306	307	308		
309	310	311	312	313				

YAPI RUHSATI-YAPI KULANMA İZİN BELGESİ

1. Nama Lengkap (Full Name) : **YURI YAPI**
 2. Tempat, Tanggal, Bulan, Tahun Lahir (Place, Date, Month, Year of Birth) : **19 Desember 1990**
 3. Jenis Kelamin (Gender) : **Laki-laki**
 4. Agama (Religion) : **Islam**
 5. Pendidikan Terakhir (Highest Education) : **SD**
 6. Pekerjaan (Occupation) : **Belajar**
 7. Alamat (Address) : **Desa Banihin, Kecamatan Banihin, Kabupaten Banihin**
 8. Kontak (Contact) : **08123456789**
 9. Catatan (Remarks) : **Belajar di SD Banihin**
 10. Tanda Tangan (Signature) : **[Signature]**
 11. Stempel (Stamp) : **[Red Stamp]**
 12. Keterangan (Notes) : **Belajar di SD Banihin**
 13. Tanggal (Date) : **20 Desember 2023**
 14. Nama Orang Tua (Parent's Name) : **Yuri Yapi**
 15. Pekerjaan Orang Tua (Parent's Occupation) : **Belajar**
 16. Alamat Orang Tua (Parent's Address) : **Desa Banihin, Kecamatan Banihin, Kabupaten Banihin**
 17. Kontak Orang Tua (Parent's Contact) : **08123456789**
 18. Catatan Orang Tua (Parent's Remarks) : **Belajar di SD Banihin**
 19. Tanda Tangan Orang Tua (Parent's Signature) : **[Signature]**
 20. Stempel Orang Tua (Parent's Stamp) : **[Red Stamp]**
 21. Keterangan Orang Tua (Parent's Notes) : **Belajar di SD Banihin**
 22. Tanggal Orang Tua (Parent's Date) : **20 Desember 2023**
 23. Nama Guru (Teacher's Name) : **Yuri Yapi**
 24. Pekerjaan Guru (Teacher's Occupation) : **Belajar**
 25. Alamat Guru (Teacher's Address) : **Desa Banihin, Kecamatan Banihin, Kabupaten Banihin**
 26. Kontak Guru (Teacher's Contact) : **08123456789**
 27. Catatan Guru (Teacher's Remarks) : **Belajar di SD Banihin**
 28. Tanda Tangan Guru (Teacher's Signature) : **[Signature]**
 29. Stempel Guru (Teacher's Stamp) : **[Red Stamp]**
 30. Keterangan Guru (Teacher's Notes) : **Belajar di SD Banihin**
 31. Tanggal Guru (Teacher's Date) : **20 Desember 2023**
 32. Nama Kepala Sekolah (Principal's Name) : **Yuri Yapi**
 33. Pekerjaan Kepala Sekolah (Principal's Occupation) : **Belajar**
 34. Alamat Kepala Sekolah (Principal's Address) : **Desa Banihin, Kecamatan Banihin, Kabupaten Banihin**
 35. Kontak Kepala Sekolah (Principal's Contact) : **08123456789**
 36. Catatan Kepala Sekolah (Principal's Remarks) : **Belajar di SD Banihin**
 37. Tanda Tangan Kepala Sekolah (Principal's Signature) : **[Signature]**
 38. Stempel Kepala Sekolah (Principal's Stamp) : **[Red Stamp]**
 39. Keterangan Kepala Sekolah (Principal's Notes) : **Belajar di SD Banihin**
 40. Tanggal Kepala Sekolah (Principal's Date) : **20 Desember 2023**
 41. Nama Kepala Desa (Village Head's Name) : **Yuri Yapi**
 42. Pekerjaan Kepala Desa (Village Head's Occupation) : **Belajar**
 43. Alamat Kepala Desa (Village Head's Address) : **Desa Banihin, Kecamatan Banihin, Kabupaten Banihin**
 44. Kontak Kepala Desa (Village Head's Contact) : **08123456789**
 45. Catatan Kepala Desa (Village Head's Remarks) : **Belajar di SD Banihin**
 46. Tanda Tangan Kepala Desa (Village Head's Signature) : **[Signature]**
 47. Stempel Kepala Desa (Village Head's Stamp) : **[Red Stamp]**
 48. Keterangan Kepala Desa (Village Head's Notes) : **Belajar di SD Banihin**
 49. Tanggal Kepala Desa (Village Head's Date) : **20 Desember 2023**
 50. Nama Kepala Kecamatan (District Head's Name) : **Yuri Yapi**
 51. Pekerjaan Kepala Kecamatan (District Head's Occupation) : **Belajar**
 52. Alamat Kepala Kecamatan (District Head's Address) : **Desa Banihin, Kecamatan Banihin, Kabupaten Banihin**
 53. Kontak Kepala Kecamatan (District Head's Contact) : **08123456789**
 54. Catatan Kepala Kecamatan (District Head's Remarks) : **Belajar di SD Banihin**
 55. Tanda Tangan Kepala Kecamatan (District Head's Signature) : **[Signature]**
 56. Stempel Kepala Kecamatan (District Head's Stamp) : **[Red Stamp]**
 57. Keterangan Kepala Kecamatan (District Head's Notes) : **Belajar di SD Banihin**
 58. Tanggal Kepala Kecamatan (District Head's Date) : **20 Desember 2023**
 59. Nama Kepala Kabupaten (Regency Head's Name) : **Yuri Yapi**
 60. Pekerjaan Kepala Kabupaten (Regency Head's Occupation) : **Belajar**
 61. Alamat Kepala Kabupaten (Regency Head's Address) : **Desa Banihin, Kecamatan Banihin, Kabupaten Banihin**
 62. Kontak Kepala Kabupaten (Regency Head's Contact) : **08123456789**
 63. Catatan Kepala Kabupaten (Regency Head's Remarks) : **Belajar di SD Banihin**
 64. Tanda Tangan Kepala Kabupaten (Regency Head's Signature) : **[Signature]**
 65. Stempel Kepala Kabupaten (Regency Head's Stamp) : **[Red Stamp]**
 66. Keterangan Kepala Kabupaten (Regency Head's Notes) : **Belajar di SD Banihin**
 67. Tanggal Kepala Kabupaten (Regency Head's Date) : **20 Desember 2023**
 68. Nama Kepala Provinsi (Province Head's Name) : **Yuri Yapi**
 69. Pekerjaan Kepala Provinsi (Province Head's Occupation) : **Belajar**
 70. Alamat Kepala Provinsi (Province Head's Address) : **Desa Banihin, Kecamatan Banihin, Kabupaten Banihin**
 71. Kontak Kepala Provinsi (Province Head's Contact) : **08123456789**
 72. Catatan Kepala Provinsi (Province Head's Remarks) : **Belajar di SD Banihin**
 73. Tanda Tangan Kepala Provinsi (Province Head's Signature) : **[Signature]**
 74. Stempel Kepala Provinsi (Province Head's Stamp) : **[Red Stamp]**
 75. Keterangan Kepala Provinsi (Province Head's Notes) : **Belajar di SD Banihin**
 76. Tanggal Kepala Provinsi (Province Head's Date) : **20 Desember 2023**
 77. Nama Kepala Negara (National Head's Name) : **Yuri Yapi**
 78. Pekerjaan Kepala Negara (National Head's Occupation) : **Belajar**
 79. Alamat Kepala Negara (National Head's Address) : **Desa Banihin, Kecamatan Banihin, Kabupaten Banihin**
 80. Kontak Kepala Negara (National Head's Contact) : **08123456789**
 81. Catatan Kepala Negara (National Head's Remarks) : **Belajar di SD Banihin**
 82. Tanda Tangan Kepala Negara (National Head's Signature) : **[Signature]**
 83. Stempel Kepala Negara (National Head's Stamp) : **[Red Stamp]**
 84. Keterangan Kepala Negara (National Head's Notes) : **Belajar di SD Banihin**
 85. Tanggal Kepala Negara (National Head's Date) : **20 Desember 2023**
 86. Nama Kepala Dunia (World Head's Name) : **Yuri Yapi**
 87. Pekerjaan Kepala Dunia (World Head's Occupation) : **Belajar**
 88. Alamat Kepala Dunia (World Head's Address) : **Desa Banihin, Kecamatan Banihin, Kabupaten Banihin**
 89. Kontak Kepala Dunia (World Head's Contact) : **08123456789**
 90. Catatan Kepala Dunia (World Head's Remarks) : **Belajar di SD Banihin**
 91. Tanda Tangan Kepala Dunia (World Head's Signature) : **[Signature]**
 92. Stempel Kepala Dunia (World Head's Stamp) : **[Red Stamp]**
 93. Keterangan Kepala Dunia (World Head's Notes) : **Belajar di SD Banihin**
 94. Tanggal Kepala Dunia (World Head's Date) : **20 Desember 2023**
 95. Nama Kepala Alam (Universe Head's Name) : **Yuri Yapi**
 96. Pekerjaan Kepala Alam (Universe Head's Occupation) : **Belajar**
 97. Alamat Kepala Alam (Universe Head's Address) : **Desa Banihin, Kecamatan Banihin, Kabupaten Banihin**
 98. Kontak Kepala Alam (Universe Head's Contact) : **08123456789**
 99. Catatan Kepala Alam (Universe Head's Remarks) : **Belajar di SD Banihin**
 100. Tanda Tangan Kepala Alam (Universe Head's Signature) : **[Signature]**
 101. Stempel Kepala Alam (Universe Head's Stamp) : **[Red Stamp]**
 102. Keterangan Kepala Alam (Universe Head's Notes) : **Belajar di SD Banihin**
 103. Tanggal Kepala Alam (Universe Head's Date) : **20 Desember 2023**
 104. Nama Kepala Semesta (Cosmos Head's Name) : **Yuri Yapi**
 105. Pekerjaan Kepala Semesta (Cosmos Head's Occupation) : **Belajar**
 106. Alamat Kepala Semesta (Cosmos Head's Address) : **Desa Banihin, Kecamatan Banihin, Kabupaten Banihin**
 107. Kontak Kepala Semesta (Cosmos Head's Contact) : **08123456789**
 108. Catatan Kepala Semesta (Cosmos Head's Remarks) : **Belajar di SD Banihin**
 109. Tanda Tangan Kepala Semesta (Cosmos Head's Signature) : **[Signature]**
 110. Stempel Kepala Semesta (Cosmos Head's Stamp) : **[Red Stamp]**
 111. Keterangan Kepala Semesta (Cosmos Head's Notes) : **Belajar di SD Banihin**
 112. Tanggal Kepala Semesta (Cosmos Head's Date) : **20 Desember 2023**
 113. Nama Kepala Alam Semesta (Universe Cosmos Head's Name) : **Yuri Yapi**
 114. Pekerjaan Kepala Alam Semesta (Universe Cosmos Head's Occupation) : **Belajar**
 115. Alamat Kepala Alam Semesta (Universe Cosmos Head's Address) : **Desa Banihin, Kecamatan Banihin, Kabupaten Banihin**
 116. Kontak Kepala Alam Semesta (Universe Cosmos Head's Contact) : **08123456789**
 117. Catatan Kepala Alam Semesta (Universe Cosmos Head's Remarks) : **Belajar di SD Banihin**
 118. Tanda Tangan Kepala Alam Semesta (Universe Cosmos Head's Signature) : **[Signature]**
 119. Stempel Kepala Alam Semesta (Universe Cosmos Head's Stamp) : **[Red Stamp]**
 120. Keterangan Kepala Alam Semesta (Universe Cosmos Head's Notes) : **Belajar di SD Banihin**
 121. Tanggal Kepala Alam Semesta (Universe Cosmos Head's Date) : **20 Desember 2023**
 122. Nama Kepala Alam Semesta (Universe Cosmos Head's Name) : **Yuri Yapi**
 123. Pekerjaan Kepala Alam Semesta (Universe Cosmos Head's Occupation) : **Belajar**
 124. Alamat Kepala Alam Semesta (Universe Cosmos Head's Address) : **Desa Banihin, Kecamatan Banihin, Kabupaten Banihin**
 125. Kontak Kepala Alam Semesta (Universe Cosmos Head's Contact) : **08123456789**
 126. Catatan Kepala Alam Semesta (Universe Cosmos Head's Remarks) : **Belajar di SD Banihin**
 127. Tanda Tangan Kepala Alam Semesta (Universe Cosmos Head's Signature) : **[Signature]**
 128. Stempel Kepala Alam Semesta (Universe Cosmos Head's Stamp) : **[Red Stamp]**
 129. Keterangan Kepala Alam Semesta (Universe Cosmos Head's Notes) : **Belajar di SD Banihin**
 130. Tanggal Kepala Alam Semesta (Universe Cosmos Head's Date) : **20 Desember 2023**
 131. Nama Kepala Alam Semesta (Universe Cosmos Head's Name) : **Yuri Yapi**
 132. Pekerjaan Kepala Alam Semesta (Universe Cosmos Head's Occupation) : **Belajar**
 133. Alamat Kepala

[illegible]

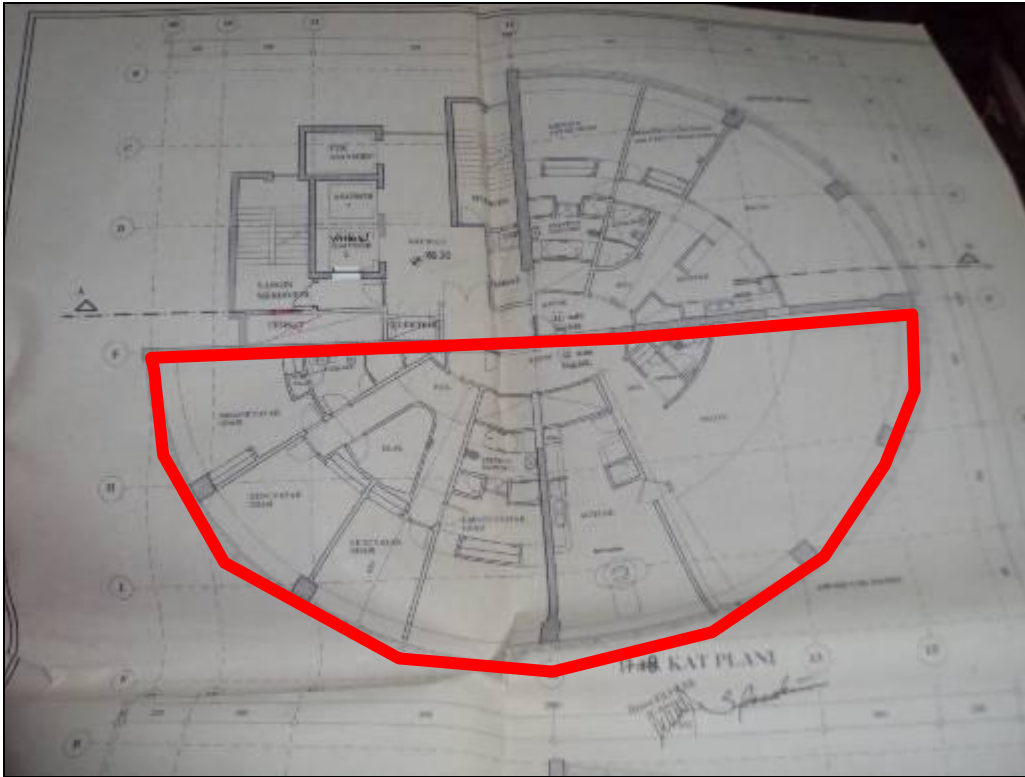
MİMARİ PROJE



VAZİYET PLANI



30 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI DAİRE PLANI



42 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI DAİRE PLANI



-KESİT – GÖRÜNÜŞ-

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)	:	Değerleme konusu taşınmazlar; son üç yılda herhangi bir satışa konu olmamıştır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgileri)	:	Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; rapor konusu taşınmazlar "24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında" taban alanı planda blok ile belirlenmiş, h:30,50 m yapılaşma koşulları ile ticaret-konut alanında kalmaktadır. * Mimari proje, 26.01.1998 tarih ve 96 sayılı. * Tadilat Mimari projesi, 98/4583 * Yapı Ruhsatı, 27.01.1998 tarih ve 1-11 sayılı * Yapı Kullanma İzin Belgesi, 16.02.2001 tarih ve 76086 sayılı

Sisli Belediyesi
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

22.11.2011

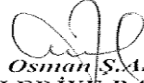
Proje ve Ruhsat Birimi
SAYI : 2011-10458-R-1535109
KONU :

YAPI KREDİ KORAY
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Elit Residence 19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sk.
N0: 17 Kat: 17 D: 42 ŞİŞLİ/İST.

İLGİ : 16.11.2011 tarih, 10458/R-1535109 sayılı yazınız.

ŞİŞLİ, MEŞRUTİYET Mahallesi, 131 pafta, 1905 ada, 48 parsel sayılı yer, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında H=30.50m. irtifada, blok nizam, ticaret + konut sahasında kalmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.


Osman Ş. ASLAN
BELEDİYE BAŞKANI A.
Tekn. Byk. Yrd.

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

3.4.TAPU İNCELEMELERİ

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

11. Kat 30 Numaralı Bağımsız Bölüm
16.11.2011 tarihi itibarı ile Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre; <u>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</u> Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır. <u>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</u> Taşınmaz üzerinde aşağıdaki şerh kayıtları bulunmaktadır. *Boğaziçi Elektrik Dağıtım AŞ lehine 10.09.1999 tarih 5454 yevmiye numaralı kira şerhi. <u>BEYANLAR:</u> Taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyan kayıtları bulunmaktadır. * Yönetim planı: 12.07.2000 * Ek yönetim planı: 28.03.2001 * Eklenti=4. bodrum 437 nolu depo.
17. Kat 42 Numaralı Bağımsız Bölüm
16.11.2011 tarihi itibarı ile Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre; <u>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</u> Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır. <u>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</u> Taşınmaz üzerinde aşağıdaki şerh kayıtları bulunmaktadır. *Boğaziçi Elektrik Dağıtım AŞ lehine 10.09.1999 tarih 5454 yevmiye numaralı kira şerhi. <u>BEYANLAR:</u> Taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyan kayıtları bulunmaktadır. *12.07.2000 tarihli yönetim planı *28.03.2001 tarihli ek yönetim planı, *Eklenti=5. bodrum 516 nolu depo.

YAZILI TAKYİDATLAR

TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1905/48
Zemin No	: 24911034	Yüzölçüm	: 4.204,50 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL / SİSİLİ	Ana Tas. Nitelik	: KARGIRI APARTMAN
Kurum Adı	: SİSİLİ	Blok/Kat/Giriş -B.R.No	: - / 11 / - (Bağ. Böl. No: 30)
Mahalle / Köy Adı	: MİSİRÜTTİYE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 612/26980
Mevki	:	Bağ. Böl. Nitelik	: MİSKİN
Çift / Sayfa No	: 97 / 9476		
Kayıt Durum	: AKİT		

TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK			
S/İT	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI 12/07/2000		-
Beyan	EK YÖNETİM PLANI 28/03/2001 YEV. 2465		28/03/2001 - 2465

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2087460	Depo	4 BODRUMDA 437 NOLU DEPO	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
56681890	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		1/100		Satış - 06/07/2001 - 6182-
S/İT	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.	
Şerh	BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞAŞTIRIM KİRA ŞERHİ 10/09/1999 Y. 5154	BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BİDAS)	10/09/1999 - 5154	-	

Raporlayan: 6369-Nuri Tuncay
YÜNTEM
Kaydına Uygundur.
16.11.2011

TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1905/48
Zemin No	: 24911046	Yüzölçüm	: 4.204,50 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL / SİSİLİ	Ana Tas. Nitelik	: KARGIRI APARTMAN
Kurum Adı	: SİSİLİ	Blok/Kat/Giriş -B.R.No	: - / 17 / - (Bağ. Böl. No: 42)
Mahalle / Köy Adı	: MİSİRÜTTİYE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 612/26980
Mevki	:	Bağ. Böl. Nitelik	: MİSKİN
Çift / Sayfa No	: 97 / 9388		
Kayıt Durum	: AKİT		

TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK			
S/İT	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI 12/07/2000		-
Beyan	EK YÖNETİM PLANI 28/03/2001 YEV. 2465		28/03/2001 - 2465

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2087472	Depo	5 BODRUMDA 516 NOLU DEPO	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
56681903	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		1/100		Satış - 06/07/2001 - 6182-
S/İT	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.	
Şerh	BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞAŞTIRIM KİRA ŞERHİ 10/09/1999 Y. 5154	BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BİDAS)	26/06/1998 - 3568	-	

Raporlayan: 6369-Nuri Tuncay
YÜNTEM
Kaydına Uygundur.
16.11.2011

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, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde yer almalarında herhangi bir kısıt bulunmamaktadır.

3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN 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 Elit Rezidans'ın proje dosyası Şişli Belediyesi'nde görülmüş ve incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının 27.01.1998 tarih ve 1-11 sayılı Yapı Ruhsatı, 16.02.2001 tarih ve 76086 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 26.01.1998 tarih ve 96 sayılı Mimari projesi ve 98/4583 sayılı Tadilat Mimari Projesi mevcuttur.

Projesinde sosyal tesisin bulunduğu rezidansda beş farklı daire tipi vardır. 1. ile 8. katlar arasında toplam brüt alan 170 m² olan 3 farklı yöne bakan toplam 24 adet daire bulunmaktadır. Bu dairelerin her biri salon, mutfak, ebeveyn suiti, yatak odası, duş + wc, ve koridordan oluşmaktadır. 9. ile 23. katlar arasında toplam brüt alanı 170 m² ve 340 m² olan iki farklı daire olmak üzere toplam 30 daire bulunmaktadır. 170 m² brüt alanlı daire salon, mutfak, ebeveyn suiti, yatak odası, duş+wc ile koridordan oluşmaktadır. 340 m² brüt alana sahip daire ise salon, mutfak, ebeveyn suiti, ebeveyn soyunma odası, misafir yatak odası, duş+wc, yatak odası, depo, vestiyer, wc, depo ve koridordan oluşmaktadır.

Rapora konu gayrimenkuller rezidansın 11 ve 17. katlarda bulunan 340 m² brüt alanlı iki dairedir.

Her iki bağımsız bölümün de evrakları ve izinleri tam ve eksiksiz olup, GYO Portföyüne alınmalarında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu ana gayrimenkul Kanun'un yürürlüğe girdiği 2001 yılından önce yapıldığı için yapı denetime tabi değildir.

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 suollarından 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 (peneplen) 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

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2010 verilerine göre Şişli İlçe nüfusu aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İstanbul	İl/ilçe merkezleri			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Şişli	317.337	156.018	161.319	317.337	156.018	161.319
Toplam	317.337	156.018	161.319	317.337	156.018	161.319

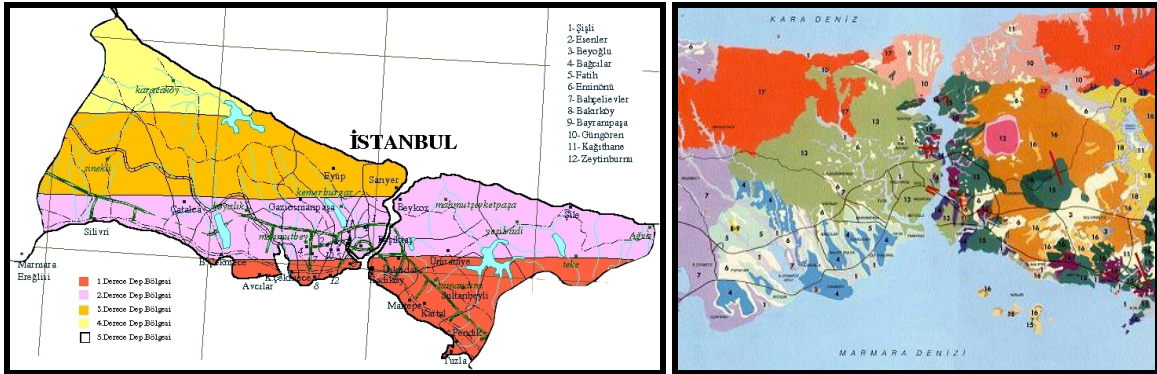
SOSYO-EKONOMİK YAPI

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 aralanmasından 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.MEVcut 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	
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 itibariyle 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

- Deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması.

4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Şehir merkezinde konumlu olması,
- Toplu ulaşım araçlarına ve bağlantı noktalarına yakın olması,
- Yakın çevresinde alışveriş merkezi gibi fonksiyonların bulunması,
- Kat yüksekliği arttıkça boğaz manzarasına vakıf olması,
- Rezidans bünyesinde sosyal tesise sahip olması.

4.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Yapı Tarzı	: Çelik Konstrüksiyon
Yapı Sınıfı	: IV-A
Yapının Yaşı	: 10
Yapı Nizamı	: Ayrık
Kat Adedi	: 5 bodrum+zemin+2 tesisat+30 normal kat
Dış Cephe	: Giydirme cephedir
Kapalı Alan (m ²)	: 12.077,14 m ²
Güvenlik	: Mevcut
Asansör	: Mevcut
Yangın merdiveni	: Mevcut
Su Deposu	: Mevcut
Elektrik	: Mevcut
Su	: Mevcut
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Doğalgaz

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

Elit Residence'ın giriş katında; resepsiyon, ofis alanları, büyük bir mağaza, günlük ihtiyaçlar için bir dükkan, telefon, posta, kargo servisleri ve yönetim bölümü bulunmaktadır. Tenis kortu ve çatı bahçesi gibi renkli olanaklar yer almaktadır. Su aktiviteleri kompleksi, spor alanları ve çocuk kulübünü kapsayan Spor ve Sağlık Kulübü ile 3 adet açık tenis kortunun bulunduğu bahçe II. bodrum katta bulunmaktadır.

Elit Residence'ın 3, 4 ve 5. bodrum katları ise; 185 araç kapasiteli otopark, şoför odaları, depo alanları, kağıt toplama istasyonu, çöp şutu, jeneratör, yükleme ve boşaltma servisi, su depoları gibi genel servisler için projelendirilmiştir.

Değerleme yapılan ana taşınmazın; her bağımsız bölümünde kapalı devre TV kameraları, tüm girişlerde elektronik kart kontrolü, kat girişlerinde ve otopark giriş-çıkışlarında 24 saat genel güvenlik, binanın, merkezi denetim, işletme düzeni ve güvenliğini sağlayan dijital kontrol sistemleri, güç sarfiyatını belirli bir düzeyde tutarak enerji tasarrufu sağlayan elektronik sistem, yangın ikaz dedektörleri ve springler sistemi, uydu ve kablolu TV sistemleri, her dairede, 4 adet telefon hattı, mevsim şartlarına göre kendini ayarlayan iklimlendirme, ısıtma ve soğutma sağlayan fan-coil sistemleri, gelişmiş teknoloji ile donatılmış, organik, cam ve metal maddeler için ayrı ayrı sınıflandırma yapılmış çöp toplama merkezi, eşya yükleme ve boşaltma girişi, 10 kişi taşıma kapasiteli, biri eşya taşımaya uygun 3 asansör, elektrik kesintilerine karşı 1600 kVA jeneratör bulunmaktadır.

4.7.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar 612/26980 arsa payına sahip 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 612/26980 arsa payına sahip 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme **emsal yöntemiyle** yapılmış olup, hesaplanan değer **gelir yöntemiyle** desteklenmiştir. Yapılan değerlendirme çalışmasında 11. Katta bulunan 30 no'lu bağımsız bölüm ile 17. Katta bulunan 42 nolu bağımsız bölüm aynı cepheye sahip olup, güneydoğu yönündedir. Taşınmazların ikisi de deniz manzarasına sahip olmakla birlikte, 17. katta bulunan taşınmaz, kat yüksekliği sebebi ile daha geniş bir manzara açısına sahiptir. Bu özellik değerlemede göz önüne alınarak, birim m² satış değeri kat yüksekliğine bağlı arttırılarak takdir edilmiştir.

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 bilmeseydi 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 örneklerle 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 kuralıdır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme 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 taşınmazlara yakın konumlu ve benzer nitelikteki satılık daireler incelenmiştir.

SATILIK EMSALLER

1. ATALAY GAYRİMENKUL 0532 335 11 14 (Oya ATALAY)

* Elit Rezidans'ta 18. katta bulunan, deniz manzaralı, 340 m² 3+1 daire 1.900.000 USD bedel ile satılıktır. **(5.588 USD/m²) (10.324 TL/m²)**. (Alınan bilgiye göre mal sahibinin belirtilen fiyatta indirim yapmaması sebebiyle taşınmaz bir süredir satıktır.)

* Elit Rezidans'ta 9. katta bulunan, deniz manzaralı, 170 m² 2+1 daire 685.000 USD bedel ile 4 ay önce satılmıştır. **(4.029 USD/m²) (7.446 TL/m²)**.

* Elit Rezidans'ta 19. katta bulunan, deniz manzaralı, 170 m² 2+1 daire 875.000 USD fiyatla satılıktır **(5.147 USD/m²) (9420 TL/m²)**.

* 5 ay kadar önce değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı tipte 2 adet daireyi **1.400.000 ve 1.500.000 USD** fiyatla satış yapıldığı, yukarıda detayları verilen ilk emsalin fiyatının yüksek olduğu ancak mal sahibinin bu fiyatta ısrarcı olduğu bilgi ve görüşleri alınmıştır.

2. TURYAP A.Ş. 0533 461 57 04 (Ozan KÜÇÜK)

Elit Rezidans'ta deniz manzaralı, 750 m² 5+1 daire 3.500.000 USD bedel ile satılıktır. **(4.666 USD/m²) (8.540 TL/m²)**.

Astoria Rezidans'ta 22. Katta konumlu, deniz manzaralı 310 m² daire 2.400.000 USD bedel ile satılıktır. **(7.741 \$/m²)(14.170 TL/m²)**

3. TURYAP A.Ş. 0533 817 40 85 (Tolga ALTIPARMAK)

Elit Rezidans'ta 24. katta, deniz ve şehir manzaralı, iki dairenin birleştirilmesi ile oluşturulmuş 750 m² 6+1 daire 3.500.000 USD bedel ile satılıktır. **(4.666 USD/m²) (8.540 TL/m²)**.

4. TURYAP A.Ş. 0532 614 91 93 (Eren TEOMETE)

Selenium Twins'te 95 m² 1+1 daire 1.418.000 TL bedel ile satılıktır. **(14.930 TL/m²)**.

5. SERA GAYRİMENKUL 0532 527 64 25 (Müberra ÖZBİZERDİK)

Polat Towers'ta 21. Katta konumlu 223 m² 3+1 daire 1.550.000 TL bedel ile satılıktır. **(6.950 \$/m²)(12.720 TL/m²)**.

6. TURYAP A.Ş. 0530 243 08 61 (Aydın SÖNMEZ)

Şişli Plazada 9. Katta konumlu 180 m² 3+1 daire 775.000 USD bedel ile satılıktır. **(4.305 \$/m²) (7.880 TL/m²)**

Değerlendirme:

Değerleme konusu ana gayrimenkulde kat yükseldikçe değer de doğru orantılı olarak arttığı tespit edilmiştir. Büyüklüğü 340 m²brüt olan her iki taşınmazın da deniz manzarası vardır. 17. katta bulunan taşınmaz, diğerine göre daha yüksek bir katta yer alması nedeniyle, daha geniş bir manzara açısına sahiptir. Yapılan emsal ve piyasa araştırmaları neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların niteliğindeki dairelerin 1.400.000-1.500.000 USD aralığında bedellerle alım-satım işlemine konu olabilecekleri kanaatine varılmıştır. Bu özellik değerlendirilmede göz önüne alınarak, birim m² satış değeri 17.kat 42 no'lu bağımsız bölüm için daha yüksek olarak takdir edilmiştir. 30 no'lu bağımsız bölümün m² birim değeri **7.500 TL** olarak, 42 no'lu bağımsız bölümün m² birim değeri ise **7.900 TL** olarak belirlenmiştir. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değerler aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ			
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL
30 NOLU BB.	340	7.500	2.550.000
42 NOLU BB.	340	7.900	2.686.000
TOPLAM DEĞER			5.236.000

4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

KİRALIK EMSALLER

1. ATALAY GAYRİMENKUL 0532 335 11 14 (Oya ATALAY)

- * Elit Rezidans'ta 28. katta bulunan, deniz manzaralı, 340 m² 3+1 daire 6.000 USD bedel kiralıktır. **(17 USD/m²/ay) (32 TL/m²/ay)**
- * Elit Rezidans'ta 9. katta bulunan, deniz manzaralı, 170 m² 2+1 daire 3.000 USD bedel kiralıktır. **(17 USD/m²/ay) (32 TL/m²/ay)**
- * Şişli Plaza'da 15. katta bulunan, deniz manzaralı, 152 m² 2+1 daire 3.250 USD bedel kiralıktır. **(21 USD/m²/ay) (39 TL/m²/ay)**
- * Fulya Terrace'ta 85 m² 1+1 daire 2.500 TL bedel ile kiralıktır. **(29 TL/m²/ay)**

2. LOTUS PROJE 0212 227 4749 (Gürkan KAYA)

- * Elit Rezidans'ta 3. Katta konumlu 170 m² 2+1 daire 2.250 USD bedel ile kiralıktır. **(13 \$/m²/ay) (24 TL/m²/ay)**
- * Elit Rezidans'ta 15. Katta konumlu 340 m² 3+1 daire 5.000 USD bedel ile kiralıktır. **(14 \$/m²/ay) (25 TL/m²/ay)**
- * Gayrimenkul Pazarlama Danışmanı Gürkan Kaya ile yapılan görüşmede 340 m² 3+1 dairelerin bulunduğu kat ve gördüğü manzaraya göre kira değerlerinin 4.500 – 5.000 USD aralığında değiştiği belirtilmiştir.

Değerlendirme:

Emsaller Elit Rezidans içerisinden ve benzer özellikteki farklı rezidanslardan seçilmiştir. Genel olarak kat yüksekliği ve manzara görüş açısı arttıkça daire kira birim bedelleri de artmaktadır. Manzaralı benzer özelliklere sahip emsallerin birim değerleri 13 \$/m²/ay – 21 \$/m²/ay aralığında değişmektedir. Bölgede çok sayıda rezidans tarzı binanın ortaya çıkması kiralama rekabet yaratmıştır. Taşınmazların bulundukları kat ve bakımlı daireler olmaları da dikkate alınarak, kira değerlerinin 4.500-5.000,-USD bedel aralığında olabileceği düşünülmektedir. Belirlenen kira bedeli aşağıda sunulmuştur.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ (AYLIK)			
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri KDV Hariç TL/AY
30 NOLU BB.	340	26,00	8.840
42 NOLU BB.	340	28,00	9.520
TOPLAM DEĞER			18.360

Değerlemesi yapılan taşınmazlar Elit Rezidans binasının 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümdür. Büyüklüğü 340 m²brüt olan her iki taşınmazın da deniz manzarası vardır. 17. katta bulunan taşınmaz, diğerine göre daha yüksek bir katta yer alması nedeniyle, daha geniş bir manzara açısına sahiptir. Bu özellik değerlemede göz önüne alınarak, birim m² satış değeri 17.kat 42 no'lu bağımsız bölüm için daha yüksek olarak takdir edilmiştir.

Bu tip lüks konutlarda kira çarpanının aşağıdaki gibi olduğu belirlenmiştir.

ÇARPAN HESABI:

Fulya Terrace : (4000.-USD/m²) / (15.-USD/m²/ay) = **267**

Şişli Plaza : (4.250.-USD/m²) / (18.-USD/m²/ay) = **236**

Selenium Twince : (6.500.-USD/m²) / (20.-USD/m²/ay) = **325**

Elit Residence : (4.400.-USD/m²) / (14,5.-USD/m²/ay) = **305**

Ortalama kira çarpanı 280 olarak tespit edilmekte olup, bu durumda değer aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır.

GAYRİMENKULLERİN TOPLAM KİRA BEDELİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Kira Bedeli (TL/m ²)	Kira Bedeli KDV Hariç TL/AY	KİRA ÇARPANI	DEĞER TL
30 NOLU BB.	340	26,00	8.840	280	2.475.200
42 NOLU BB.	340	28,00	9.520	280	2.665.600
TOPLAM DEĞER			18.360		5.140.800

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 durum tespit edilmemiştir.

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

Rapor proje geliştirme niteliğinde değildir.

4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımı Mer'î İmar Planı'nda önerildiği gibi konut+ticaret fonksiyonlu kullanılmasıdır.

4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Ana gayrimenkul kat mülkiyetine geçmiş olup, ana gayrimenkulün ortak alanlarının değeri bağımsız bölümlerin değerine 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 ile yapılmış, bu yöntemle tespit edilen değer; gelir yöntemi ile desteklenmiştir. Brüt kira çarpanı, (GRM) sektör normalleri içerisinde yer almaktadır.

Taşınmazların değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

GAYRİMENKULLERİN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ			
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL
30 NOLU BB.	340	7.500	2.550.000
42 NOLU BB.	340	7.900	2.686.000
TOPLAM DEĞER			5.236.000

Taşınmazların değeri Brüt Kira Çarpanı (Gross Rent Multiplier) ile değer tespiti aşağıdaki gibi tespit edilmiştir. Brüt Kira çarpanı piyasadan çıkarılmış olup, bölüm 4.13 te gösterilmiştir.

GAYRİMENKULLERİN TOPLAM KİRA BEDELİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Kira Bedeli (TL/m ²)	Kira Bedeli KDV Hariç TL/AY	KİRA ÇARPANI	DEĞER TL
30 NOLU BB.	340	26,00	8.840	280	2.475.200
42 NOLU BB.	340	28,00	9.520	280	2.665.600
TOPLAM DEĞER			18.360		5.140.800

Her iki yöntemle tespit edilen değerlerin birbiriyle örtüştüğü tespit edilmiş olup, gayrimenkulün niteliği gereğince (konut/daire) Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile elde edilen toplam 5.236.000,-TL değerinin nihai değer olarak kabul edilmesi uygun görülmüştür.

5.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN 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

Taşınmazlar İstanbul İli, Şişli Belediye Başkanlığı'ndan alınmış olan 27.01.1998 tarihli Yapı Ruhsatı ve 16.02.2001 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesine sahiptir. Onaylı mimari projesi ile halihazır durumu uyumlu olup, Mevzuat gereğince gerekli izin ve belgeleri tamdır.

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 olmadığı kanaatine varılmıştır.

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.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu rezidanda satılık ve kiralık emsaller incelenerek değer takdir edilmiştir. Değer takdiri Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemi (Brüt Kira Çarpanı) kullanılarak yapılmıştır. Her iki yöntem de birbirini desteklemekte olup, nihai değer Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre verilmiştir.

6.2.1. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Kira değeri:

GAYRİMENKULLERİN TOPLAM KİRA DEĞERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri KDV Hariç TL/AY	Kira Değeri KDV Dahil TL/AY	Kira Değeri KDV Hariç USD/AY
30 NOLU BB.	340	26,00	8.840	10.431	4.784
42 NOLU BB.	340	28,00	9.520	11.234	5.152
TOPLAM DEĞER			18.360	21.665	9.935

Değerleme konusu 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin toplam kira değeri KDV hariç;
18.360 TL (Onsekizbinüçyüzaltmış TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

Satış Değeri: Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULLERİN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
30 NOLU BB.	340	7.500	2.550.000	3.009.000	1.379.870
42 NOLU BB.	340	7.900	2.686.000	3.169.480	1.453.463
TOPLAM DEĞER			5.236.000	6.178.480	2.833.333

Değerleme konusu 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin toplam satış değeri KDV hariç;
5.236.000 TL (Beşmilyonikiyüzotuzaltıbin TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

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

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Fulya ŞENGÜL

SPK Lisans No:401341

Harita Mühendisi/Kontrolör



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR

SPK Lisans No:400425

Şehir Plancısı/Genel Müdür



EKLER

A-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VB. BİLGİ VE BELGELER

B-DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANSLARININ ÖRNEKLERİ

C-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.

FOTOĞRAFLAR

30 ve 42 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER





SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 22.11.2006	No : 400425
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Özgün BEKAR	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 Tevfik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

**DAHA ÖNCE YAPILAN DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİ**

RAPORUN TARİHİ : 13.12.2010
RAPORUN NUMARASI : 2010_300_06_04

Satış Değeri: Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
30 NOLU BB.	340	5.800	1.972.000	2.326.960	1.341.497
42 NOLU BB.	340	6.100	2.074.000	2.447.320	1.410.884
TOPLAM DEĞER			4.046.000	4.774.280	2.752.381

Değerleme konusu 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin toplam satış değeri KDV hariç;
4.046.000 TL (Dörtmilyonkırkırtıbin TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

*(05 Aralık 2010 T.C.M.B Dolar Kuru=1,471 TL'dir.)

RAPORUN TARİHİ : 27.01.2010**RAPORUN NUMARASI** : 2010_300_001_004

GAYRİMENKULÜN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
30 NOLU BB.	340	5.800	1.972.000	2.326.960	1.341.497
42 NOLU BB.	340	6.100	2.074.000	2.447.320	1.410.884
TOPLAM DEĞER			4.046.000	4.774.280	2.752.381

Değerleme konusu 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin toplam satış değeri KDV hariç;
4.046.000 TL (Dörtmilyonkırkırtıbin TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

*(08 Ocak 2010 T.C.M.B Dolar Kuru=1,47)

DAHA ÖNCE YAPILAN DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİ**RAPORUN TARİHİ** : 22.09.2008**RAPORUN NUMARASI** : 2008_300_012_1

GAYRİMENKULÜN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (YTL/m ²)	Satış Değeri (YTL)	Satış Değeri (YTL) (KDV Dahil)	Satış Değeri (USD)
30 NOLU BB.	340	6.150	2.091.000	2.467.380	1.672.800
42 NOLU BB.	340	6.150	2.091.000	2.467.380	1.672.800