



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



## YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.

Extensa Bomonti Apartman  
980 ADA 9 PARSEL  
17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75,  
81 No'lu Bağımsız Bölümler  
**"9 ADET DAİRE"**  
**2013\_300\_09**

**İÇİNDEKİLER**

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER.....	5
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	5
3.1.1.GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU .....	5
3.1.2.GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	6
3.1.3.TAPU KAYITLARI .....	9
3.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR .....	9
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.....	9
3.4. TAPU İNCELEMELERİ .....	10
3.4.1.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	10
3.4.2.VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ .....	10
3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, 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.....	10
3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	11
3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	11
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER .....	12
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	12
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	15
4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	21
4.3.1.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....	21
4.3.2.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	21
4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	21
4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	21
4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	21
4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....	22
4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ.....	22
4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ.....	23
4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ .....	23
4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ .....	23
4.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ.....	23
4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	24
4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	25
4.15. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	25
4.16. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	25
4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	25
4.18. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	25
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	26
5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	26
5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	26
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 .....	26
6. SONUÇ .....	27
6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	27
6.2. KİRA DEĞER TAKDİRİ.....	27
6.3. SATIŞ DEĞER TAKDİRİ .....	27

**EKLER**

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

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 16.12.2013
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	: 2013_300_09
<b>RAPORUN TÜRÜ ve AMACI</b>	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 144 pafta 980 ada 9 parselde konumlu Extensa Bomonti Apartmanı'nda yer alan; <ul style="list-style-type: none"><li>- 1. kat 17 no.lu bağımsız bölüm,</li><li>- 2. kat 34 no.lu bağımsız bölüm,</li><li>- 2. kat 35 no.lu bağımsız bölüm,</li><li>- 2. kat 39 no.lu bağımsız bölüm,</li><li>- 2. kat 42 no.lu bağımsız bölüm,</li><li>- 3. kat 56 no.lu bağımsız bölüm,</li><li>- 4. kat 69 no.lu bağımsız bölüm,</li><li>- 4. kat 75 no.lu bağımsız bölüm,</li><li>- 4. kat 81 no.lu bağımsız bölüm,</li></ul> Piyasa rayiç bedelinin tespiti.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	: <b>Mehmet Emin KIZILBOĞA</b> SPK Lisans No:401040 İşletmeci/Kontrolör
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	: <b>Mustafa NURAL</b> SPK Lisans No: 400604 Genel Müdür Yardımcısı Harita Müh.
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	: 13.12.2013
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	: 22.10.2013
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	: 2013_300_08...10
<b>RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için hazırlanmıştır. 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri :VIII, No:53 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"i ve 20/7/2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde düzenlenmiştir.
<b>DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ</b>	: Değerleme konusu taşınmazın değerlemesi, 28.12.2011 tarihinde, 2011_300_05_08 no.lu ve 03.12.2012 tarihinde 2012_300_15 no.lu raporlar olarak düzenlenmiştir.

## 2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

### 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

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

##### 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 144 pafta 980 ada 9 no.lu parsel üzerindeki Extensa Bomonti Apartman'da yer alan 1. kat 17 no'lu, 2. kat 34, 35, 39, 42 no'lu, 3. kat 56 no'lu ve 4. kat 69, 75, 81 no'lu bağımsız bölümlerdir. Extensa Bomonti Apartman çevresinde Anthill Residence, Rixos Residence, Oton Elysium Fantastic gibi projeler, Eski Bomonti Bira Fabrikası, Özel Evrim Anasınıfı, Şişli Merkez Karakolu, Aysin Rafet Ataç Vakfı Kütüphanesi, Özel Saint-Michel Fransız Lisesi, Bomonti Park AVM gibi donatılar bulunmaktadır. Merkezi bir bölgede konumlu olup, Abide-i Hürriyet Caddesi, Halaskargazi Caddesi, Osmanbey, Nişantaşı, Rumeli Caddesi ve Harbiye gibi önemli diğer merkezlere yakın konumdadır. Ticari fonksiyonlu olarak gelişmiş olup araç sirkülasyonu bakımından oldukça yoğun bir bölgedir.

Lala Şahin Sokak, Feriköy Fırın Sokak, Düzoğlu Sokaklarına cepheli olup, giriş Gökkuşluğu Sokak cephesinden sağlanmaktadır.



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

TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI			
Halaskargazi Caddesi	474 m	Mecidiyeköy	2 km
O-1 Karayolu	1,2 km	Taksim	2,6 km
Osmanbey	0,7 km	Nişantaşı	1,3 km



### 3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

- Tek blok halinde inşa edilen proje, 9 adet işyeri niteliğinde ve 92 adet konut niteliğinde olmak üzere; 101 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Extensa Bomonti Apartman giriş cephesi Gökkuşluğu Sokak'tan sağlanmaktadır.
- Ana gayrimenkulün açık adresi;

Extensa Bomonti Apartman Cumhuriyet Mahallesi Lalaşahin Sokak No:15 Şişli/İstanbul'dur.

- Ana gayrimenkul B.A.K. tarzında inşa edilmiş olup 4 bodrum + zemin + 5 normal kat + çatı arası katından oluşmaktadır.
- 4, 3 ve 2. bodrum katları; 142 araç kapasiteli otopark, jeneratör odası, su filtreleme deposu, makine dairesi, hizmetli odaları ve dairelere ait depolar yer almaktadır.
- 1. bodrum katta; 5 adet dükkan ve depolar apartman girişi yer almaktadır.
- Zemin katında; bina ana girişi, 4 adet dükkan ve 9 adet mesken yer almaktadır.
- Normal katların her birinde 17'şer adet mesken yer almaktadır.
- Meskenler stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 dubleks tiplerinden meydana gelmektedir.

### İç Mekan Özellikleri:



#### **1.KAT 17 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN**

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

#### **2.KAT 34 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN**

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

#### **2.KAT 35 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN**

Taşınmaz 94,27 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 1+1 tipinde olup, salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin döşemeleri salon+mutfak ve odalar laminant parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve

yatak odasında saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfak bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde kaliteli mutfak dolapları kullanılmış olup, A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hâkimdir.

## **2.KAT 39 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN**

Taşınmaz 93,71 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 1+1 tipinde olup, salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin döşemeleri salon+mutfak ve odalar laminant parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve yatak odasında saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfak bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde kaliteli mutfak dolapları kullanılmış olup, A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir.

## **2.KAT 42 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN**

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

## **3.KAT 56 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN**

Taşınmaz 93,71 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 1+1 tipinde olup, salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin döşemeleri salon+mutfak ve odalar laminant parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve yatak odasında saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfak bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde kaliteli mutfak dolapları kullanılmış olup, A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir.

## **4.KAT 69 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN**

Taşınmaz 92,68 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 1+1 tipinde olup, salon + mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin döşemeleri salon+mutfak ve odalar laminant parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve yatak odasında saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfak bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde kaliteli mutfak dolapları kullanılmış olup, A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir.

## **4.KAT 75 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN**

Taşınmaz 103,11 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 1+1 tipinde olup, salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin döşemeleri salon+mutfak ve odalar laminant parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve yatak odasında saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfak bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak

bölümünde kaliteli mutfak dolapları kullanılmış olup, A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir.

**4.KAT 81 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN**

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

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



### 3.1.3. TAPU KAYITLARI

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

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ŞİŞLİ
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: CUMHURİYET
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 144
ADA NO	: 980
PARSEL NO	: 9
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2.799,27 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	: BETONARME APARTMAN

BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	KAT	ARSA AYI	NİTELİĞİ	MALİK	HİSSE	BEYAN
17	1	11/1250	Mesken	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM 23.11.2010 - 14204	*YÖNETİM PLANI : (11.11.2010) * Kİ'den KM'ye çevrilmiştir. (20.12.2011 – 20525)
34	2	11/1250	Mesken			
35	2	9/1250	Mesken			
39	2	9/1250	Mesken			
42	2	12/1250	Mesken			
56	3	9/1250	Mesken			
69	4	9/1250	Mesken			
75	4	9/1250	Mesken			
81	4	12/1250	Mesken			

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

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

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

<b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b> (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	*Değerlemesi yapılan 9 adet bağımsız bölümün tamamı Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnş. Tic. A.Ş. adına kayıtlı iken, 23.11.2010 tarih ve 14204 yevmiye no ile Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir. *20.12.2011 tarih ve 20525 yevmiye ile kat mülkiyetine geçilmiştir.
<b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; rapor konusu taşınmazlar "08.02.2007 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Şişli Dolapdere – Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Uygulama İmar Planında" H=18.5 m Blok Nizam yapılaşma koşulları ile " <b>Merkezi İş Alanı</b> "nda kalmaktadır. Plan notlarına göre uygulama yapılacaktır. Son 3 yılda imar durumunda değişiklik olmamıştır. * Mimari proje, 18.03.2010 tarih ve 2010/2113 R/1227798 sayılı. *31.12.2010 tarih ve 346 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, *22.03.2010 tarih ve 03/346 sayılı Tadilat Ruhsatı, *15.08.2010 tarih ve 09/3-46 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, *03.08.2011 tarih ve 09/3-46 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı ve *08.12.2011 tarih ve 11/10460 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

### 3.4.TAPU İNCELEMELERİ

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

**144 pafta, 980 ada, 9 parsel**

**17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75, 81 no'lu bağımsız bölümler**

11.11.2013 tarihi itibarı ile Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre;

**REHİNLER BÖLÜMÜNDE:**

Taşınmazların üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.

**SERHLER BÖLÜMÜNDE:**

Taşınmazların üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

**BEYANLAR:**

Taşınmazların üzerinde aşağıdaki beyanlar bulunmaktadır.

\*YÖNETİM PLANI: 11.11.2010

\* Kat mülkiyetine çevrilmiştir. 20.12.2011/20525

Yazılı takyidat belgeleri EK 2'de sunulmuştur.

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

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

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

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

- Mimari proje, 18.03.2010 tarih ve 2010/2113 R/1227798 sayılı.
- 31.12.2010 tarih ve 346 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,
- 22.03.2010 tarih ve 03/346 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- 15.08.2010 tarih ve 09/3-46 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 03.08.2011 tarih ve 09/3-46 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı ve
- 08.12.2011 tarih ve 11/10460 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

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

### **3.6.YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ**

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binanın yapı denetimi İstanbul Işık Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır. Yapı Denetim Şirketinin açık adresi: Alemdağ Cd. Masaldan İş Mrk. No.46 / A Blok 34696 Kısıklı Çamlıca / İstanbul'dur.

### **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;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 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.
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17,8 dir.
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17,7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur. 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır
- 2011 sayım sonuçları itibariyle 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18.2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfustur. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

### **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 km<sup>2</sup>'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 Adivar, Halil Rifat Paşa, Halaskargazi, Huzur, İnönü, İzzet Paşa Çiftliği, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Maslak, Mecidiyeköy, Merkez (Şişli), Meşrutiyet, 19 Mayıs, Paşa, Teşvikiye ve Yayla mahalleleridir.

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

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

### **COĞRAFYA**

Karadeniz'i Marmara Denizi'ne birleştiren, Asya Kıtası ile Avrupa Kıtasını birbirinden ayıran yeryüzünün önemli su yollarından biri olan İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında bulunan Şişli, Beyoğlu plato düzlüğünün kuzey uzantısında yer alır. İlçe toprakları kuzeyde Mecidiyeköy / Zincirlikuyu üzerinden Ayazağa yöresini de içine alarak Sarıyer'e, kuzeybatıda ise Hürriyet-i Ebediye Tepesi üzerinden Kağıthane'ye geniş bir alana yayılır. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli yarı ovaları (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 aşırımla önemli ölçüde taşınmıştır. Bu nedenle yöresinde çukurluklar ve vadiler oluşmuştur.

### **NÜFUS**

2011 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (Adnks) Veri Tabanı kayıtlarına göre Şişli İlçesi'nin nüfusu 320.763'tür. Şişli İlçesine bağlı toplam yirmi sekiz mahalle içerisinde en kalabalık olanı toplam nüfusun % 9.11 oranı ve 24.690 sayısı ile Ayazağa semtidir. En düşük nüfus kaydı ise 1.392 sayısı ile Halaskargazi Caddesi'dir. Bu toplam nüfusun sadece % 0.51 ini teşkil eder.

	İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Şişli	320.763	158.371	162.392				320.763	158.371	162.392
İstanbul	13.483.052	6.774.602	6.708.450	141.188	71.379	69.809	13.624.240	6.845.981	6.778.259

Kaynak; TÜİK

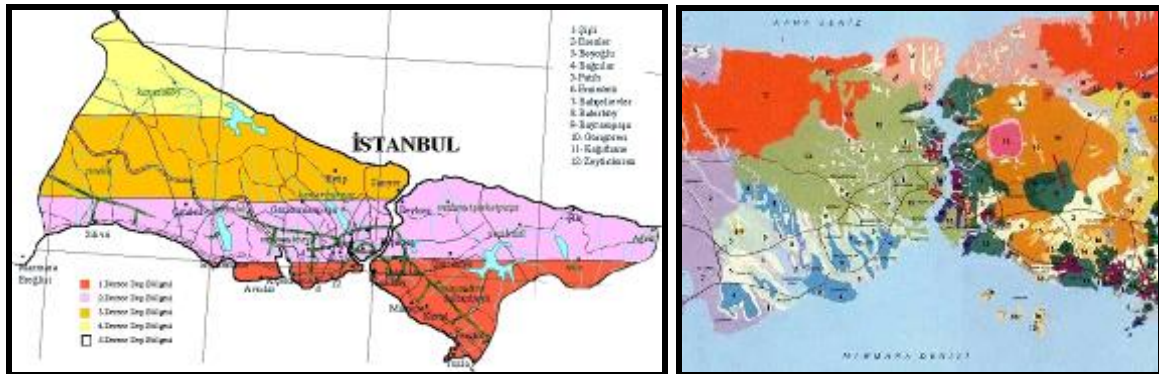
## SOSYO-EKONOMİK YAPI

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

## DEPREM RİSKİ

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

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





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

### **DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER**

2009-2010-2011-2012 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. Küresel kriz süresince başta ABD ve Avro Bölgesi ülkelerinde uygulanan eşzamanlı parasal genişleme ve ekonomiyi canlandırma paketlerinin etkisiyle krizin daha da derinleşmesi engellenmiştir. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde güven göstergeleri iyileşmiş, reel ekonomik göstergelerde ılımlı bir toparlanma başlamış, Avro Bölgesinde sorunlu ülkelerin kamu finansman maliyetleri azalmış ve parasal aktarım mekanizmasındaki aksaklıklar kısmen aşılmıştır. Gelişmiş ekonomilerde yaşanan ılımlı toparlanmanın yanında parasal genişleme sonucu oluşan likidite bolluğu, risk iştahını artırmış ve gelişmekte olan ekonomilere giden sermaye akımları artmıştır.

2011 yılında gelişmekte olan ekonomilerdeki büyüme performanslarının katkısıyla yaşanan küresel ekonomide toparlanma eğilimi 2012 yılında sürdürülebilmiştir. 2012 yılı, Avro Bölgesinde durgunluk, mali sürdürülebilirlik, sorunlu ülkelerin parasal birlikten ayrılacağına yönelik tartışmalar ile ABD'deki mali uçurum ve borç tavanı tartışmaları gibi gelişmiş ülkeler kaynaklı aşağı yönlü risklerin baskın olduğu bir yıl olmuştur. Öte yandan, küresel büyümenin dinamiğini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin birçoğunun maruz kaldıkları yüksek sermaye girişlerinin oluşturduğu; enflasyon, reel kur değerlendirilmesi, hızlı kredi artışı risklerini azaltmak ve finansal güveni tesis etmek amacıyla uyguladıkları makro ihtiyati tedbirler ve azalan ihracat gelirleri, bu ülkelerin ekonomilerinin de yavaşlamasına neden olmuştur.

ABD ekonomisi 2012 yılında yüzde 2,8 büyümüştür. 2013 yılının ilk yarısından itibaren tüketici güveni, istihdam, konut piyasaları ve diğer öncü göstergelerde kaydedilen olumlu gelişmeler ve 2013 yılının ilk yarısına ait GSYH verileri, ABD ekonomisinde toparlanma eğiliminin kuvvetlendiğini göstermektedir. 22.05.2013 tarihinde ABD Merkez Bankası, ekonomide istikrarlı bir büyüme görülmesi durumunda tahvil alımlarını azaltacağını açıklamıştır. Ancak, genişlemeci para politikalarına, işsizlik oranı yüzde 6,5 seviyesine düşünceye kadar, enflasyon oranı ve beklentileri yüzde 2,5 seviyesini aşmadığı sürece devam edileceği belirtilmiştir. ABD Merkez Bankasının 22 Mayıs ve 19 Haziran 2013 tarihindeki açıklamaları, piyasalar tarafından genişlemeci para politikasından çıkış sinyali olarak algılanmıştır. Bu süreçte, gelişmekte olan ekonomilerden sermaye çıkışları yaşanmış, bu ülkelerde tahvil faiz oranları artmış, borsalar ve ulusal para birimleri değer kaybetmiştir.

OECD tarafından açıklanan en güncel bileşik öncü gösterge verileri, küresel ekonomide toparlanma eğiliminin yavaşlamaya rağmen devam ettiğini, ancak ülkelerin büyüme performanslarında ayrışma yaşandığını göstermektedir. Gelişmiş OECD ekonomilerinde büyüme ivme kazanmakta, gelişmekte olan ekonomilerde ise yavaşlama eğilimi görülmektedir.

Başta Çin olmak üzere gelişmekte olan ekonomilerde büyümenin yavaşladığı bir evreye girilmiş olması ve ABD Merkez Bankasının parasal genişleme politikasından çıkış stratejisine bağlı olarak şekillenecek olan küresel likidite koşulları, önümüzdeki dönemde küresel ekonomik görünüm üzerinde belirleyici iki temel unsur olarak öne çıkmaktadır. Dünya ekonomisinde yaşanan bu gelişmeler ve ABD Merkez Bankasının açıklamalarının etkisiyle gelişmekte olan ülkelerde yaşanan finansal dalgalanmanın ardından, uluslararası kuruluşlar büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiştir. IMF, 2012 yılı Ekim ayında 2013 yılı dünya büyümesini yüzde 3,6 tahmin ederken 2013 yılı Ekim ayında bu tahminini yüzde 2,9 seviyesine indirmiştir. IMF, ekonomik iyileşmenin sınırlı kalacağı beklentisiyle 2014 yılı dünya büyüme tahminini de yüzde 4,1'den yüzde 3,6'ya düşürmüştür.

Dünya ticaret hacminde azalma eğilimi devam etmektedir. 2011 yılında yüzde 6,1 oranında gerçekleşen dünya ticaret hacmi artış hızı, küresel ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlamaya bağlı olarak 2012 yılında yüzde 2,7'ye gerilemiştir. Dünya ticaret hacmi artışının küresel ekonomik aktivitedeki iyileşmeye bağlı olarak 2013 yılında yüzde 2,9, 2014 yılında ise yüzde 4,9 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Gelişmiş ülkelerde uygulanan genişlemeci para politikalarına rağmen, küresel ölçekte ciddi bir enflasyonist baskı hissedilmemiştir. 2012 yılında küresel düzeyde yüzde 3,9 olarak gerçekleşen enflasyon oranının, 2013 ve 2014 yıllarında yüzde 3,8 olacağı tahmin edilmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel düzeyde petrol ve emtia fiyatlarında beklenen gerilemeden dolayı enflasyonist baskıların düşük olacağı, ancak bazı gelişmekte olan ülkelerde iç talepteki canlanmayla beraber enflasyonun yükselebileceği öngörülmektedir.

ABD Merkez Bankasının kısa vadede parasal genişlemeden çıkış stratejisi, orta ve uzun vadede ise faiz artırma sürecinde izleyeceği yöntem küresel likidite koşulları ve sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Orta ve uzun vadede sermaye hareketlerinde iktisadi temellerin belirleyici olması beklense de kısa vadede gelişmiş ülkelerin para politikalarından kaynaklanan belirsizlikler, finansal dalgalanmalara yol açabilecektir. Önümüzdeki dönemde küresel likiditenin azalacak olması, yapısal sorunlara sahip gelişmekte olan ülkelerin piyasalarında oynaklığa yol açabilecek ve bu ülkelerin para birimleri üzerinde baskı oluşturabilecektir.

### Dünya Ekonomisinde Temel Göstergeler

GÖSTERGELER	(Yüzdesel Değişim)					
	2011	2012	2013(1)	2013(2)	2013(3)	2014(3)
Dünya Hasılası	3,9	3,2	3,3	3,1	2,9	3,6
Gelişmiş Ekonomiler	1,7	1,5	1,2	1,2	1,2	2
ABD	1,8	2,8	1,9	1,7	1,6	2,6
Japonya	-0,6	2	1,6	2	2	1,2
Avro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,3	-0,6	-0,4	1
Almanya	3,4	0,9	0,6	0,3	0,5	1,4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	6,2	4,9	5,3	5	4,5	5,1
Afrika (Sahra Altı)	5,5	4,9	5,6	5,1	5	6
Orta ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,2	2,2	2,3	2,7
Bağımsız Devletler Topluluğu	4,8	3,4	3,4	2,8	2,1	3,4
Rusya	4,3	3,4	3,4	2,5	1,5	3
Gelişmekte Olan Asya	7,8	6,4	7,1	6,9	6,3	6,5
Çin	9,3	7,7	8	7,8	7,6	7,3
Hindistan	6,3	3,2	5,7	5,6	3,8	5,1
Latin Amerika ve Karayipler	4,6	2,9	3,4	3	2,7	3,1
Brezilya	2,7	0,9	3	2,5	2,5	2,5
Orta Doğu ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	3,1	3,7	2,3	3,6
Dünya Ticaret Hacmi	6,1	2,7	5,6	3,1	2,9	4,9
Mal ve Hizmet İthalatı						
Gelişmiş Ekonomiler	4,7	1	4,1	1,4	1,5	4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	8,8	5,5	8,1	6	5	5,9
Tüketici Fiyatları (Yıllık Ortalama, Yüzde)						
Dünya	4,8	3,9	3,8	-	3,8	3,8
Gelişmiş Ekonomiler	2,7	2	1,7	1,5	1,4	1,8
ABD	3,1	2,1	1,9	-	1,4	1,5
Avro Bölgesi	2,7	2,5	1,6	-	1,5	1,5
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	7,1	6,1	5,9	6	6,2	5,7
İşsizlik Oranı (Yüzde)						
Gelişmiş Ekonomiler	7,9	8	7,8	-	8,1	8
ABD	8,9	8,1	7,9	-	7,6	7,4
Avro Bölgesi	10,2	11,4	10,8	-	12,3	12,2
Genel Devlet Bütçe Dengesi / GSYH (Yüzde)						
ABD	-9,7	-8,3	-6,3	-	-5,8	-4,6
Avro Bölgesi	-4,2	-3,7	-2,7	-	-3,1	-2,5
Genel Devlet Brüt Borç Stoku/GSYH (Yüzde)						
ABD	99,4	102,7	110,2	-	106	107,3
Avro Bölgesi	88,2	93	91	-	95,7	96,1
Ortalama Petrol Fiyatları (Dolar /Varil)	104	105	110	100,9	104,5	101,4
LIBOR, Altı Aylık ABD Doları (Yüzde)	0,5	0,7	0,8	0,5	0,4	0,6
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomilere Giden Net Özel Finansal Akımlar	499,3	237,1	460	-	398,4	366,6

Kaynak: IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2013

(1) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2013

(2) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Temmuz Güncellemesi 2013

(3) Gerçekleşme Tahmini

## **TÜRKİYE EKONOMİSİ**

2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında iç ve dış talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler sonucunda 2012 yılında büyüme hızı yavaşlamıştır. 2012 yılında beklenen büyüme oranı %3,2 iken %2,2 olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılının ilk yarısında yurt içi talep tekrar canlanma eğilimine girmiş; özel ve kamu tüketimi ile kamu sabit sermaye yatırımları kaynaklı bir büyüme gerçekleşmiştir. İthalattaki hızlanma nedeniyle net ihracatın büyümeye katkısı negatif 1,8 puan olarak kaydedilmiştir. İlk altı aydaki yüzde 3,7 oranında büyümenin ardından yılın ikinci yarısında, ilk yarıda olduğu gibi, nihai yurt içi talebin büyümeye olumlu katkısının, net ihracatın ise büyümeye negatif katkısının devam etmesi öngörülmektedir. Yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde sanayi üretiminin artış eğilimini koruması, büyümeye hizmetler sektörünün yüksek katkı vermeye devam etmesi beklenmektedir. Böylece, finansal göstergelerdeki dalgalanmanın reel ekonomiye etkisinin sınırlı kalacağı öngörüsü altında, 2013 yılında büyümenin yüzde 3,6 olacağı tahmin edilmektedir.

Euro Bölgesindeki olumsuz ekonomik görünüme rağmen Türkiye'nin kredi notunun artırılması, cari açığa oluşturan düzelme ve yeni bir not artırımı yönündeki beklentilerin oluşturduğu olumlu etkiyle 2012 yılının ikinci yarısından itibaren 2013 yılı Mayıs ayına kadar Türk mali piyasaları istikrarlı bir şekilde büyümüş ve diğer ülkelere göre pozitif ayrılmıştır. Bu dönemde Türkiye'ye yurt dışı yerleşiklerce portföy girişi artmıştır.

2013 yılı Mayıs ayından itibaren ABD Merkez Bankasının, parasal genişlemeyle piyasaya verilen likiditeyi azaltabileceğine dair açıklamalarının küresel ekonomideki belirsizlikleri artırması sonucunda gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında dalgalanmalar yaşanmaya başlamıştır. Sermaye akımlarında yaşanan bu dalgalanmalar sonucunda, gelişmekte olan ülkelerin çoğunda gözlemlendiği gibi, Türk Lirasının oynaklığı artmış ve piyasa faiz oranları yükselmiştir. Küresel ekonomide yaşanan bu gelişmeler sonrası Merkez Bankası, Mayıs ayı sonlarından itibaren Türk Lirasında yaşanan dalgalanmaları sınırlamayı, Türk Lirasına yönelik olası spekülasyonları engellemeyi ve enflasyona ilişkin beklentilerdeki bozulmayı azaltmayı amaçlayan politikalar uygulamaya başlamıştır. Bu doğrultuda Banka, faiz koridorunun üst sınırını artırıp ek parasal sıkılaştırma uygulamalarına daha sık başvurarak piyasaya sağladığı likiditenin maliyetini görece artırmıştır. Bunun yanı sıra, Banka piyasa ihtiyaçlarını gözeterek Türk Lirasındaki oynaklığı azaltma amacıyla çeşitli tarihlerde döviz satım ihaleleri gerçekleştirmiştir.

## **ORTA VADELİ PROGRAM (2014-2016)**

### **1. Büyüme**

2014 yılında GSYH büyümesi yüzde 4 olarak öngörülmüştür. 2015 ve 2016 yıllarında ise üretken alanlara yönelik yatırımlarla desteklenen, daha çok yurt içi tasarruflarla finanse edilen, verimlilik artışına dayalı bir büyüme stratejisiyle GSYH artış hızı yüzde 5 olarak hedeflenmiştir.

### **2. Kamu Maliyesi**

2013 yılı sonunda yüzde 0,8 olacağı tahmin edilen kamu kesimi açığının GSYH'ya oranının, Program dönemi sonunda yüzde 0,5'e gerilemesi hedeflenmektedir.

### **3. Ödemeler Dengesi**

2013 yılında 153,5 milyar dolar olması beklenen ihracatın dönem sonunda 202,5 milyar dolara, 251,5 milyar dolar olması beklenen ithalatın dönem sonunda 305 milyar dolara ulaşacağı tahmin edilmektedir. Böylece 2013 yılında 98 milyar dolar olan dış ticaret açığı dönem sonunda 102,5 milyar dolara yükselecektir. Program döneminde yurt içi tasarrufları artırmaya ve ekonominin üretim yapısının ithalata olan yüksek bağımlılığını azaltmaya yönelik politikaların da katkısıyla, 2013 yılında yüzde 7,1 olarak gerçekleşmesi beklenen cari işlemler açığının GSYH'ya oranının dönem sonunda yüzde 5,5'e inmesi hedeflenmektedir.

#### 4. İstihdam

2013 yılı sonunda yüzde 9,5 olacağı tahmin edilen işsizlik oranının 2016 yılında yüzde 8,9 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

#### 5. Enflasyon

Toplam talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde yaptığı katkının Program döneminde devam edeceği öngörülmektedir. Gıda enflasyonunun yüzde 7 civarında dalgalanacağı ve vadeli işlemler piyasaları göstergeleri dikkate alınarak Brent tipi ham petrol fiyatının 2013 yılındaki 108,8 dolar seviyesinden tedricen azalarak dönem sonunda 93,1 dolara gerileyeceği varsayılmıştır. TÜFE yıllık artış hızının 2014 yılındaki yüzde 5,3 seviyesinden dönem sonunda yüzde 5'e gerileyeceği tahmin edilmektedir.

#### Temel Ekonomik Göstergeler-Orta Vadeli Program

GÖSTERGELER	2012	2013 <sup>(1)</sup>	2014 <sup>(2)</sup>	2015 <sup>(2)</sup>	2016 <sup>(2)</sup>
<b>BÜYÜME</b>					
GSYH (Milyar TL, Cari Fiyatlarla)	1.416	1.559	1.719	1.895	2.095
GSYH (Milyar Dolar, Cari Fiyatlarla)	786	823	867	928	996
Kişi Başı Milli Gelir (GSYH, Dolar)	10.497	10.818	11.277	11.927	12.670
GSYH Büyümesi <sup>(3)</sup>	2,2	3,6	4	5	5
Toplam Tüketim <sup>(3)</sup>	0,2	4,3	3,2	3,8	3,6
Kamu	6,4	7,8	3	3,3	4,2
Özel	-0,5	3,8	3,2	3,8	3,5
Toplam Sabit Sermaye Yatırımı <sup>(3)</sup>	-2,2	3,1	3,6	8,6	8,1
Kamu	10,5	19,5	-3,5	9,9	3,9
Özel	-4,8	-0,8	5,7	8,2	9,2
Toplam Yurt içi Tasarruf / GSYH	14,5	12,6	13,8	14,9	16
Kamu	2,9	2,9	2,4	3	3,4
Özel	11,6	9,7	11,4	11,9	12,7
Toplam Nihai Yurt içi Talep <sup>(3)</sup>	-0,4	4	3,3	5	4,7
Toplam Yurt içi Talep <sup>(3)</sup>	-1,8	5,1	3,2	5	4,8
<b>İSTİHDAM</b>					
Nüfus (Yıl Ortası, Bin Kişi)	74.855	76.055	76.911	77.770	78.632
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	51	51,3	51,6	51,9
İstihdam Düzeyi (Bin Kişi)	24.821	25.692	26.257	26.901	27.525
İstihdam Oranı (%)	45,4	46,2	46,5	46,9	47,3
İşsizlik Oranı (%)	9,2	9,5	9,4	9,2	8,9
<b>DIŞ TİCARET</b>					
İhracat (fob) (Milyar Dolar)	152,5	153,5	166,5	184	202,5
İthalat (cif) (Milyar Dolar)	236,5	251,5	262	282	305
Ham Petrol Fiyatı-Brent (Dolar/Varil)	112	108,8	103,2	97,6	93,1
Enerji İthalatı (Milyar Dolar)	60,1	59	61	62	64,5
Dış Ticaret Dengesi (Milyar Dolar)	-84,1	-98	-95,5	-98	-102,5
İhracat / İthalat (%)	64,5	61	63,5	65,2	66,4
Dış Ticaret Hacmi / GSYH (%)	49,5	49,2	49,4	50,2	50,9
Turizm Gelirleri (Milyar Dolar) <sup>(4)</sup>	25,7	29	31	32	34,5
Cari İşlemler Dengesi (Milyar Dolar)	-47,8	-58,8	-55,5	-55	-55
Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,1	-7,1	-6,4	-5,9	-5,5
Altın Hariç Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,8	-6,1	-6,1	-5,6	-5,2
<b>ENFLASYON</b>					
GSYH Deflatörü	6,8	6,3	6	5	5,3
TÜFE Yıl Sonu % Değişme	6,2	6,8	5,3	5	5

Not: Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Gerçekleşme Tahmini

(2) Program

(3) Sabit fiyatlarla yüzde değişimi göstermektedir.

(4) Ödemeler dengesinde gösterildiği gibidir.

## **Ekonomi İle ilgili Diğer Göstergeler:**

### **Kapasite Kullanım Oranı**

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)													
	YILLAR	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
<b>KKO</b>	2007	77,90	77,30	80,30	80,50	80,80	81,70	82,00	79,60	80,80	81,60	80,80	79,20
	2008	77,90	78,00	76,90	78,60	79,20	80,30	79,80	80,00	77,30	75,80	71,80	64,90
	2009	61,60	60,90	58,70	59,70	64,00	67,50	67,90	68,90	68,00	68,20	69,80	67,70
	2010	68,60	67,80	67,30	72,70	73,30	73,30	74,40	73,00	73,50	75,30	75,90	75,60
	2011	74,60	73,00	73,20	74,90	75,20	76,70	75,40	76,10	76,20	77,00	76,90	75,50
	2012	74,70	72,90	73,10	74,70	74,70	74,60	74,80	74,30	74,00	74,90	74,00	73,60
	2013	72,40	72,20	72,70	73,60	74,80	75,30	75,50	75,50	75,40	76,40		
<b>KKO - MA</b>	2007	78,50	78,90	81,90	81,60	81,20	80,70	80,80	78,40	80,30	80,30	80,00	79,30
	2008	78,70	79,40	79,40	79,50	79,10	79,40	78,70	78,90	76,40	74,50	71,10	65,80
	2009	63,00	62,30	61,20	60,20	63,50	66,20	66,40	67,50	67,40	67,20	69,20	68,40
	2010	69,90	69,50	69,80	73,20	73,20	72,70	73,60	72,00	72,80	74,00	75,00	75,60
	2011	75,50	74,40	75,00	75,40	75,30	76,30	74,90	75,20	75,50	76,00	76,10	75,60
	2012	75,50	74,40	74,50	75,20	74,60	74,20	74,30	73,80	73,50	74,10	73,20	73,60
	2013	73,10	73,30	74,00	74,30	74,60	74,90	74,90	75,00	75,00	75,80		

### **Türkiye'nin Kredi Notu:**

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch , yakın dönemde Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu BB+'dan "BBB-"ye yükseltti, görünümünü ise "durağan" olarak belirledi. Ülke tavanını ise "BBB-"den "BBB"ye yükseltti. Ekim ayında da notu teyit etti.

Moody's, Türkiye'nin kredi notunu, 16 Mayıs 2013'te yatırım yapılabilir seviyenin bir kademe altı olan "Ba1"den, "yatırım yapılabilir" seviye olan "Baa3"e yükseltti. Kuruluşa göre, Türkiye'nin kredi notunun görünümü "durağan" durumda bulunuyor.

Kredi derecelendirme kuruluşu Standard & Poor's Türkiye'nin kredi notunu 28 Mart 2013'te "BB"den "BB+"ya yükseltti. Görünüm ise durağan.

Japon kredi derecelendirme kuruluşu JCR, 23 Mayıs 2013'te Türkiye'nin kredi notunu iki "BB"den "BBB-"ye iki basamak birden artırarak "yatırım yapılabilir" dereceye yükseltti.

Aynı günün akşam saatlerinde ise Kanadalı Dominion Bond Rating Services, Türkiye'yi ilk kez notlayarak, "yatırım yapılabilir" seviye olan "BBB-" notunu verdi.

### **Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2013**

2013 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %10,7, yüzölçümü %4,2, değeri %7,5, daire sayısı %7,7 oranında arttı.

2013 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 77 965 903 m2 iken; bunun 45 767 548 m2'si (%58,7) konut, 19 595 468 m2'si (%25,1) konut dışı ve 12 602 887 m2'si (16,2%) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

YAPI RUHSATLARI OCAK-HAZİRAN AYLARI TOPLAMI, 2013					
GÖSTERGELER	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2013	2012	2011	2013	2012
Bina Sayısı (adt.)	54.219	48.984	43.502	10,7%	12,6%
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	77.965.903	74.795.935	5.191.451	4,2%	1340,8%
Değer (TL)	55.320.059.271	51.456.225.868	32.807.869.589	7,5%	56,8%
Daire Sayısı (adt.)	391.699	363.590	273.616	7,7%	32,9%

**Kentsel Dönüşüm:** 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

**Mütekabiliyet Yasası:** Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye’de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

**2 B Yasası:** Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012’de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul’un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Küresel belirsizliklerin arttığı ve dış finansman koşullarının giderek zorlaştığı konjonktürde Türkiye ekonomisinin dayanıklılığının korunması açısından son yıllarda uygulanan ihtiyatlı maliye politikalarının önümüzdeki dönemde de devam etmesi kritik önem taşımaktadır. Mali disiplinin kalitesini artıracak, tasarruf açığını azaltacak, kaynakların üretken alanlara yönlendirilmesini sağlayacak, iş ve yatırım ortamını daha da geliştirecek, işgücü piyasalarında esnekliği artıracak ve kayıtlı ekonomiye geçişi hızlandıracak yapısal reformların sürdürülmesi ekonomide istikrarı destekleyecektir.

Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklentisi ile birlikte, Arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Suriye-Mısır ile ilgili karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

Kaynak: TÜİK, SPK, DPT, TÜSİAD, TCMB, IMF, OECD



### 4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

#### 4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

- Taşınmazların değerini olumsuz yönde etkileyen faktörlere rastlanılmamıştır.

#### 4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

### 4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

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

### 4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

### 4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

#### **4.7.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ**

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

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

Bağımsız bölümlerin, bulunduğu kat, cephe, manzara, projeye esas alan, satışa esas alan, tipi, katı 3.1.2 başlığı altında tablo olarak gösterilmiştir. Belirtilen esaslar dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur. Taşınmazların tümü şehir manzarasına sahip olmakla birlikte, üst katlarda bulunan taşınmazlar, daha geniş bir manzara açısına sahiptir. Diğerlerinden farklı olarak 81 bağımsız bölüm numaralı dairenin yönü batı olup, manzara bakımından daha kısıtlı olup sokağa bakmaktadır. Ayrıca değerlendirme yapılan 9 adet taşınmazdan 4 daire 2+1, 5 daire ise 1+1 tipindedir, taşınmazlar metrekare büyüklükleri de göz önünde bulundurularak şerefiyelendirilmiştir.

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

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

**MALİYET YÖNTEMİ:** Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini 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 değerlendirme 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 kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

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

#### 4.9.ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

#### 4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları kullanılmamıştır.

#### 4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

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

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

#### SATILIK/SATILMIŞ EMSALLER

PROJE	ALAN (m <sup>2</sup> )	TİP	KAT	İSTENEN FİYAT (USD)	SATILABİLİR DEĞER (USD)	BİRİM DEĞER (USD/m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	GAYRİMENKUL OFİSİ	ÖZELLİK
EXTENSA BOMONTI APT.	278	3+1 Dupleks	5	885.000	800.000	2.878	1.616.000	5.813	CENTURY 21 ONR (0532 468 06 45)	Taşınmaz dubleks tipinde olup, 2 adet balkon bulundurmaktadır.
EXTENSA BOMONTI APT.	95	1+1	4	420.000	380.000	4.000	767.600	8.080	VİZYON YATIRIM (0532 643 35 33)	
EXTENSA BOMONTI APT.	138	2+1	1	520.000	480.000	3.478	969.600	7.026	EXTENSA SATIŞ OFİSİ (0212 296 88 18)	
EXTENSA BOMONTI APT.	249	3+1	5	880.000	800.000	3.213	1.616.000	6.490	EXTENSA SATIŞ OFİSİ (0212 296 88 18)	
EXTENSA BOMONTI APT.	139	2+1	1	550.000	500.000	3.597	1.010.000	7.266	EXTENSA SATIŞ OFİSİ (0212 296 88 18)	
EXTENSA BOMONTI APT.	154	2+1	2	530.000	480.000	3.117	969.600	6.296	EXTENSA SATIŞ OFİSİ (0212 296 88 18)	
<b>ORTALAMA</b>	<b>176</b>			<b>630.833</b>		<b>3.380</b>	<b>1.158.133</b>	<b>6.829</b>		
ELYSIUM RESIDENCE	125	3+1	3	345.000	320.000	2.560	646.400	5.171	REMAX KARUN (0535 275 33 90)	
ELYSIUM RESIDENCE	75	1+1	1	225.000	220.000	2.933	444.400	5.925	CITY & KEYS GAYRİMENKUL (0533 341 81 42)	
ELYSIUM RESIDENCE	160	3+1	6	600.000	550.000	3.438	1.111.000	6.944	AŞAR EMLAK (0532 351 20 05)	
<b>ORTALAMA</b>	<b>120</b>			<b>390000</b>		<b>2977</b>	<b>733933</b>	<b>6013</b>		
ELYSIUM FANTASTİK	60	1+1	12	350.000	310.000	5.833	626.200	10.437	CENTURY 21 RUMELİ (0532 404 20 49)	
ELYSIUM FANTASTİK	147	3+1	9	830.000	770.000	5.646	1.555.400	10.581	REMAX FORES (0532 275 45 63)	
ELYSIUM FANTASTİK	79	1+1	5	320.000	300.000	4.051	606.000	7.671	CENTURY 21 ONR (0532 541 91 37)	
<b>ORTALAMA</b>	<b>95</b>			<b>500000</b>		<b>5177</b>	<b>929200</b>	<b>9563</b>		
BOMONTI TEKFE APT.	83	1+1	2	395.000	360.000	4.337	727.200	8.761	PLATİN GAYRİMENKUL (0542 245 46 00)	
BOMONTI TEKFE APT.	129	2+1	4	500.000	450.000	3.488	909.000	7.047	PLATİN GAYRİMENKUL (0542 245 46 00)	
<b>ORTALAMA</b>	<b>106</b>			<b>447500</b>		<b>3913</b>	<b>818100</b>	<b>7904</b>		
<b>GENEL ORTALAMA</b>	<b>166</b>			<b>492.083</b>		<b>3862</b>	<b>909.842</b>	<b>7.577</b>		

**Değerlendirme:** Yukarıdaki emsallerden taşınmazlar ile aynı projede yer alan emsaller öncelikli olarak dikkate alınmıştır. Emsallerdeki fiyatlar istenen satış fiyatları ile birlikte pazarlık sonucu satılabilir fiyatlar olarak ikiye ayrılmıştır. Emsal taşınmazların birim satış fiyatlarının 5.170 TL/m<sup>2</sup>-10.580 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu ve bölgede genel ortalama birim değer 7.612 TL/m<sup>2</sup> olduğu görülmüştür. Gerçekleşebilecek satış rakamının 5.700 – 6.300 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği öngörülmektedir. Yakın çevresinde yer alan diğer projeler ile ilgili bilgi, piyasa hakkında fikir vermesi açısından verilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER								
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	KONUT TİPİ	MANZARA	CEPHE	NET ALAN m <sup>2</sup>	BRÜT ALAN m <sup>2</sup>	BİRİM SATIŞ DEĞERİ KDV Hariç (TL/m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ KDV Hariç TL
17 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	1	2+1	PERPA-ELYSIUM	GD	89,35	131,58	5.757	757.506
34 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	2	2+1	PERPA-ELYSIUM	GD	88,61	129,93	5.757	748.007
35 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	2	1+1	PERPA	D	62,75	94,27	6.161	580.797
39 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	2	1+1	PERPA	D	59,98	93,71	6.262	586.812
42 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	2	2+1	PERPA	KD	87,16	138,47	5.656	783.186
56 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	3	1+1	PERPA	D	59,98	93,71	6.262	586.812
69 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	4	1+1	PERPA	D	61,71	92,68	6.262	580.362
75 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	4	1+1	PERPA	D	69,17	103,11	5.959	614.432
81 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	4	2+1	OKUL	B	102	150,88	5.858	883.855
<b>TOPLAM</b>								<b>6.121.771</b>

#### 4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

PROJE	ALAN (m <sup>2</sup> )	TİP	KAT	KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	KİRA DEĞERİ (USD)	BİRİM DEĞERİ (USD/m <sup>2</sup> )	GAYRİMENKUL OFİSİ
EXTENSA BOMONTİ APT.	90	1+1	Arakat	2.000	22	990	11	EXTENSA SATIŞ OFİSİ (0212 296 88 18)
EXTENSA BOMONTİ APT.	120	2+1	Arakat	3.000	25	1.485	12	EXTENSA SATIŞ OFİSİ (0212 296 88 18)
EXTENSA BOMONTİ APT.	93	1+1	Arakat	2.500	27	1.238	13	CENTURY 21 ONR (0532 310 26 45)
EXTENSA BOMONTİ APT.	140	2+1	Arakat	3.200	23	1.584	11	CENTURY 21 ONR (0532 310 26 45)
<b>ORTALAMA</b>	<b>111</b>			<b>2.675</b>	<b>24</b>	<b>1.324</b>	<b>12</b>	
ELYSIUM RESIDENCE	90	2+1	3	2.600	29	1.287	14	CITY & KEYS GAYRİMENKUL (0533 341 81 42)
ELYSIUM RESIDENCE	90	2+1	1	2.400	27	1.188	13	CITY & KEYS GAYRİMENKUL (0533 341 81 42)
ELYSIUM RESIDENCE	65	1+1	4	2.300	35	1.139	18	ENERJİK GAYRİMENKUL (0532 200 45 45)
<b>ORTALAMA</b>	<b>82</b>			<b>2.433</b>	<b>30</b>	<b>1.205</b>	<b>15</b>	
ELYSIUM FANTASTİK	66	1+1	5	2.000	30	990	15	REMAX FORES (0535 641 37 72)
ELYSIUM FANTASTİK	51	1+1	4	1.800	35	891	17	CITY & KEYS GAYRİMENKUL (0532 521 81 14)
<b>ORTALAMA</b>	<b>59</b>			<b>1.900</b>	<b>33</b>	<b>941</b>	<b>16</b>	
BOMONTİ TEKFE APT.	100	2+1	1	2.600	26	1.287	13	CITY & KEYS GAYRİMENKUL (0532 394 47 09)
BOMONTİ TEKFE APT.	65	1+1	4	2.650	41	1.312	20	VAA GAYRİMENKUL (0532 253 55 94)
BOMONTİ TEKFE APT.	345	3+1	5	7.000	20	3.465	10	PLATİN GAYRİMENKUL (0542 245 46 00)
BOMONTİ TEKFE APT.	110	1+1	3	3.200	29	1.584	14	ŞİŞLİ GAYRİMENKUL (0532 288 08 43)
<b>ORTALAMA</b>	<b>155</b>			<b>3.863</b>	<b>29</b>	<b>1.912</b>	<b>14</b>	
<b>GENEL ORTALAMA</b>	<b>101</b>			<b>2.718</b>	<b>29</b>	<b>1.345</b>	<b>14</b>	

**Değerlendirme:** Taşınmazların kira değeri tespit edilirken öncelikli olarak dikkate alınan emsaller, bulunduğu kata, konuma ve daire tipi göz önüne alınmıştır. Değerlemesi yapılan 9 adet bağımsız bölümün gerçekleştirilecek ortalama kira değerleri 20-26 TL/m<sup>2</sup> aralığında olacağı öngörülmüştür.

Değerlemesi yapılan taşınmazların gerçekleşen kira miktarlarının piyasa normalleri içerisinde yer aldığı görüldüğünden, gerçekleşmiş olan kira bedelleri esas alınmıştır.

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ										
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	KONUT TİPİ	MANZAR A	CEPHE	ALAN m <sup>2</sup>	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/AY)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	RO	SATIŞ DEĞERİ (TL)
17 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	1	2+1	PERPA-ELYSIUM	GD	131,58	20,52	2.700	32.400	5%	648.005
34 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	2	2+1	PERPA-ELYSIUM	GD	129,93	23,94	3.110	37.320	5%	746.400
35NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	2	1+1	PERPA	D	94,27	24,40	2.300	27.600	5%	552.000
39 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	2	1+1	PERPA	D	93,71	25,08	2.350	28.200	5%	564.000
42 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	2	2+1	PERPA	KD	138,47	23,25	3.220	38.640	5%	772.800
56 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	3	1+1	PERPA	D	93,71	25,72	2.410	28.920	5%	578.400
69 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	4	1+1	PERPA	D	92,68	24,82	2.300	27.600	5%	552.000
75 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	4	1+1	PERPA	D	103,11	23,28	2.400	28.800	5%	576.000
81 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	4	2+1	OKUL	B	150,88	21,24	3.204	38.448	5%	768.960
TOPLAM							23.994	287.928		5.758.565

#### 4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

#### 4.16. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

#### 4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

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

## **5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değer : 6.121.771 TL

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi İle Değer : 5.758.565 TL

### **5.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Extensa Bomonti Apartman'ın mimari projesi Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir. Dosyası Şişli Belediyesi'nde incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının;

- Mimari proje, 18.03.2010 tarih ve 2010/2113 R/1227798 sayılı
- 31.12.2010 tarih ve 346 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,
- 22.03.2010 tarih ve 03/346 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- 15.08.2010 tarih ve 09/3-46 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 03.08.2011 tarih ve 09/3-46 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı ve
- 08.12.2011 tarih ve 11/10460 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır.

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

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



## 6. SONUÇ

### 6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

### 6.2.KİRA DEĞER TAKDİRİ

TAŞINMAZLARIN TOPLAM KİRA DEĞERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	ALAN m <sup>2</sup>	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/AY)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (USD/YIL)
17	131,58	20,52	2.700	32.400	15.903
34	129,93	23,94	3.110	37.320	18.318
35	94,27	24,40	2.300	27.600	13.547
39	93,71	25,08	2.350	28.200	13.842
42	138,47	23,25	3.220	38.640	18.966
56	93,71	25,72	2.410	28.920	14.195
69	92,68	24,82	2.300	27.600	13.547
75	103,11	23,28	2.400	28.800	14.136
81	150,88	21,24	3.204	38.448	18.872
TOPLAM			23.994	287.928	141.328

### 6.3.SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

TAŞINMAZLARIN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	BRÜT ALAN m <sup>2</sup>	BİRİM SATIŞ DEĞERİ KDV Hariç (TL/m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ KDV Hariç TL	SATIŞ DEĞERİ KDV Dahil TL	SATIŞ DEĞERİ KDV Hariç USD
17	131,58	5.757	757.506 TL	765.081 TL	371.819 USD
34	129,93	5.757	748.007 TL	755.487 TL	367.156 USD
35	94,27	6.161	580.797 TL	586.605 TL	285.082 USD
39	93,71	6.262	586.812 TL	592.680 TL	288.034 USD
42	138,47	5.656	783.186 TL	791.018 TL	384.424 USD
56	93,71	6.262	586.812 TL	592.680 TL	288.034 USD
69	92,68	6.262	580.362 TL	586.166 TL	284.868 USD
75	103,11	5.959	614.432 TL	620.577 TL	301.592 USD
81	150,88	5.858	883.855 TL	892.694 TL	433.836 USD
TOPLAM			6.121.771 TL	6.182.988 TL	3.004.845 USD

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin toplam satış değeri KDV hariç;

**6.121.771 TL** ( Altı milyonyüzyirmibirbinyediyüzetmişbir Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

\*(16.12.2013 tarihli T.C.M.B Dolar Kuru=2,0373 TL'dir.)

#### GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

**Mehmet Emin KIZILBOĞA**

SPK Lisans No:401040

İşletmeci/Kontrolör

#### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

**Mustafa NURAL**

SPK Lisans No:400604

Genel Müdür Yard./Harita Müh.

**EKLER**

**EK 1 – FOTOĞRAFLAR**





**17 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM**





**34 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇ MEKAN FOTOĞRAFLARI**



**35 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM**



**39 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM**



**42 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM**





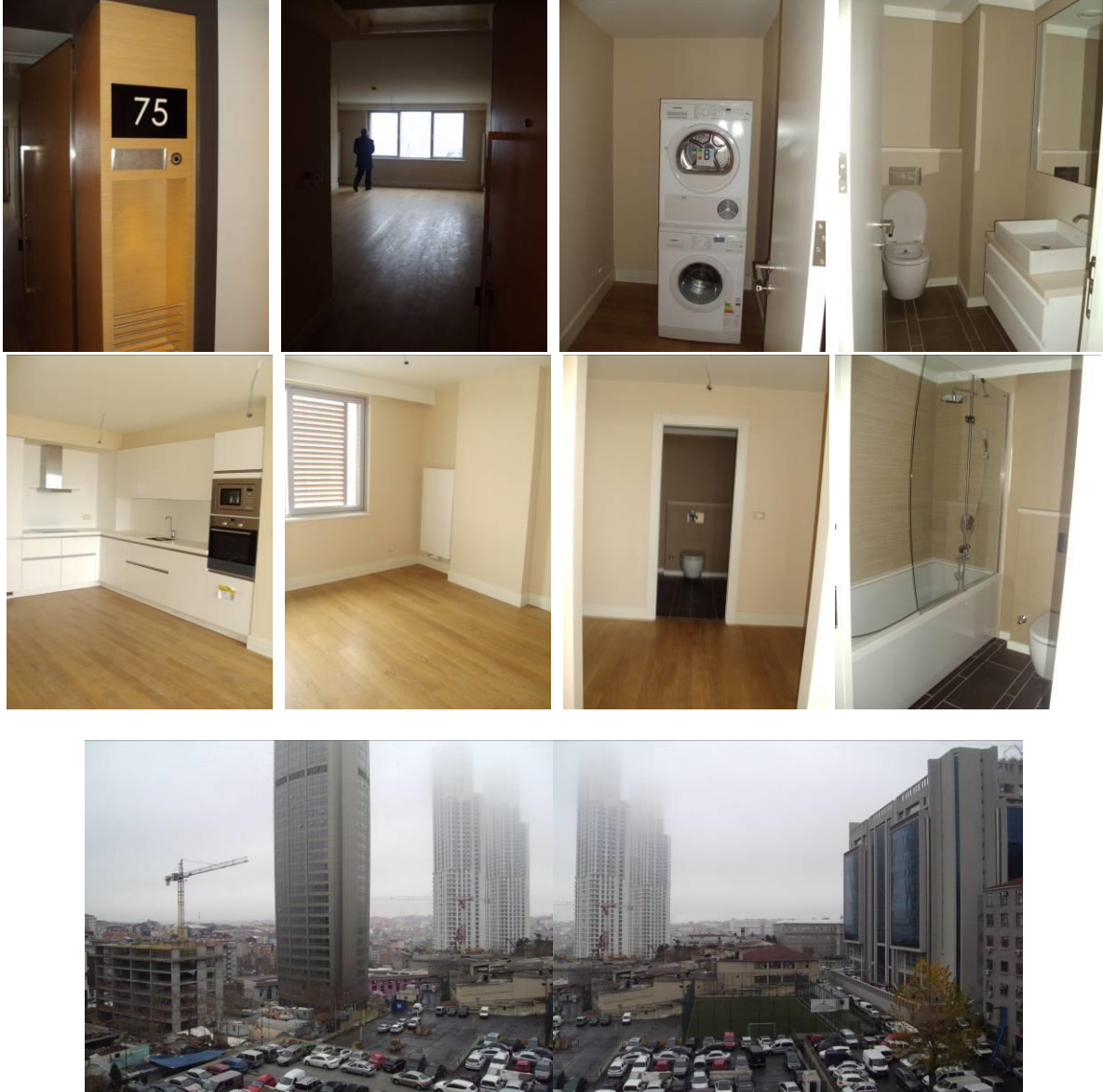
**56 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM**



**69 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM**



**75 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM**



**81NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM**





**EK 2 – DOKÜMAN, BELGE, EVRAKLAR V.B.**

[illegible]

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	1 2 3 4 5 6 7 8 9 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	1 2 3 4 5 6 7 8 9 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	1 2 3 4 5 6 7 8 9 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	1 2 3 4 5 6 7 8 9 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	1 2 3 4 5 6 7 8 9 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
---	--	--	--	--	---

KİMLİK BİLGİLERİ	Soyadı		Adı		T.C. Kimlik No		Doğum Yeri		Doğum Tarihi		Evlilik Durumu	
	Soyadı		Adı		T.C. Kimlik No		Doğum Yeri		Doğum Tarihi		Evlilik Durumu	
	Soyadı		Adı		T.C. Kimlik No		Doğum Yeri		Doğum Tarihi		Evlilik Durumu	
	Soyadı		Adı		T.C. Kimlik No		Doğum Yeri		Doğum Tarihi		Evlilik Durumu	
	Soyadı		Adı		T.C. Kimlik No		Doğum Yeri		Doğum Tarihi		Evlilik Durumu	
MÜHÜR VE İMZA	Mühür ve İmza Alanı											
	Mühür ve İmza Alanı											
	Mühür ve İmza Alanı											
	Mühür ve İmza Alanı											
	Mühür ve İmza Alanı											
DİĞER BİLGİLER	Diğer Bilgiler											
	Diğer Bilgiler											
	Diğer Bilgiler											
	Diğer Bilgiler											
	Diğer Bilgiler											

[illegible]





**TAKBİS  
BELGELERİ**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 980/9
Zemin No	: 43351512	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME APARTMAN
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1 / - (Bağ.Böl.No: 17)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 11/1250
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN
Cilt / Sayfa No	: 60 / 5851		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
121128133	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 23/11/2010 - 14204-
					- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 980/9
Zemin No	: 43351529	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME APARTMAN
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 34)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 11/1250
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN
Cilt / Sayfa No	: 60 / 5868		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

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

Rapor Tarihi / Saati : 11.11.2013 15:07

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

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

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

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

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

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

Rapor Tarihi / Saati : 11.11.2013 15:07

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

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

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI**

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

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

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

Rapor Tarihi / Saati : 11.11.2013 15:07



3

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI**

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

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

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

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI**

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

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

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

Rapor Tarihi / Saati : 11.11.2013 15:07



4

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

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

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

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

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

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

Rapor Tarihi / Saati : 11.11.2013 15:07



5

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

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

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

Raporlayan: tk33342

Hüsnü SAHİN

Kayma Uygundur.

11.11.2013





[illegible]



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
<b>1. Genel Bilgiler</b> 1.1. Proje Adı: <input type="text"/> 1.2. Proje No: <input type="text"/> 1.3. Proje Sahibi: <input type="text"/> 1.4. Proje Yeri: <input type="text"/> 1.5. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.6. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.7. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.8. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.9. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.10. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.11. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.12. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.13. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.14. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.15. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.16. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.17. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.18. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.19. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.20. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.21. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.22. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.23. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.24. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.25. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.26. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.27. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.28. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.29. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.30. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.31. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.32. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.33. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.34. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.35. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.36. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.37. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.38. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.39. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.40. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.41. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.42. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.43. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.44. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.45. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.46. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.47. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.48. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.49. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.50. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.51. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.52. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.53. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.54. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.55. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.56. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.57. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.58. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.59. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.60. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.61. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.62. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.63. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.64. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.65. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.66. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.67. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.68. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.69. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.70. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.71. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.72. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.73. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.74. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.75. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.76. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.77. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.78. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.79. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.80. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.81. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.82. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.83. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.84. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.85. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.86. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.87. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.88. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.89. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.90. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.91. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.92. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.93. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.94. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.95. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.96. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.97. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.98. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.99. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.100. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.101. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.102. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.103. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.104. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.105. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.106. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.107. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.108. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.109. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.110. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.111. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.112. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.113. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.114. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.115. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.116. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.117. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.118. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.119. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.120. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.121. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.122. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.123. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.124. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.125. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.126. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.127. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.128. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.129. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.130. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.131. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.132. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.133. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.134. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.135. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.136. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.137. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.138. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.139. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.140. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.141. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.142. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.143. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.144. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.145. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.146. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.147. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.148. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.149. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.150. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.151. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.152. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.153. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.154. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.155. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.156. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.157. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.158. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.159. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.160. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.161. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.162. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.163. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.164. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.165. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.166. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.167. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.168. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.169. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.170. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.171. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.172. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.173. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.174. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.175. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.176. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.177. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.178. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.179. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.180. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.181. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.182. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.183. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.184. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.185. Proje Alanı: <input type="text"/> 1.									



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

29 -11- 2013

**Proje ve Ruhsat Birimi**

Sayı : 2013-12169-R-1683662 — 36534

Konu :

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

**İLGİ** : 18.11.2013 gün, 2013/12169/R-1683662 sayılı dilekçeniz.

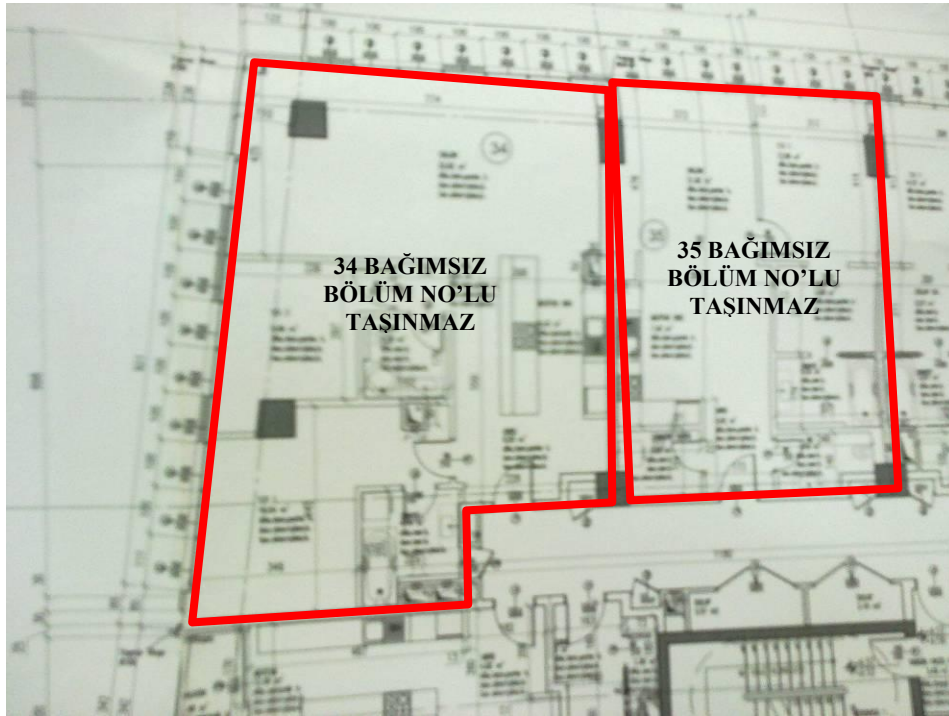
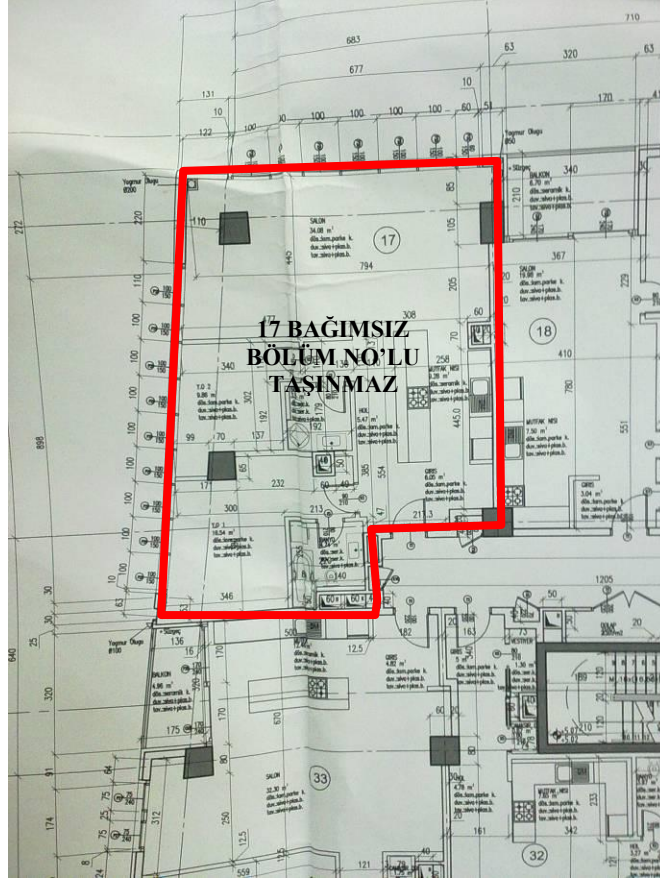
ŞİŞLİ, CUMHURİYET Mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 9 parsel sayılı yer, 08.02.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere –Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planında H=18.50m. irtifada, blok nizam, MİA-1 Merkezi İş Alanlarında kalmakta olup, son üç yıl içinde imar durumunda değişiklik olmamıştır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

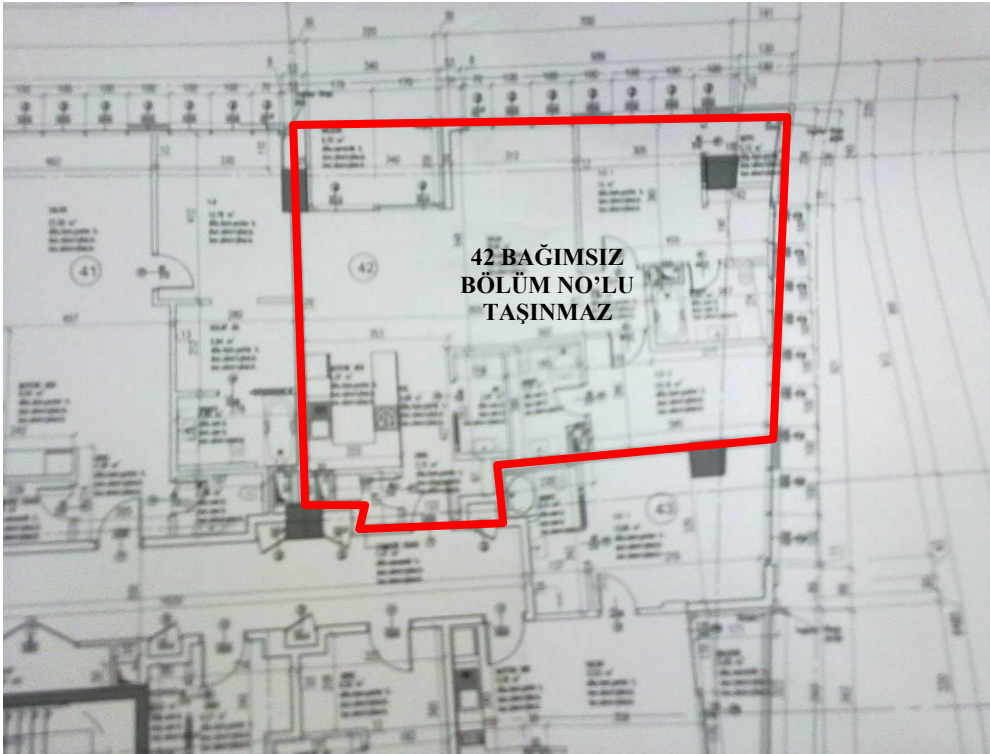
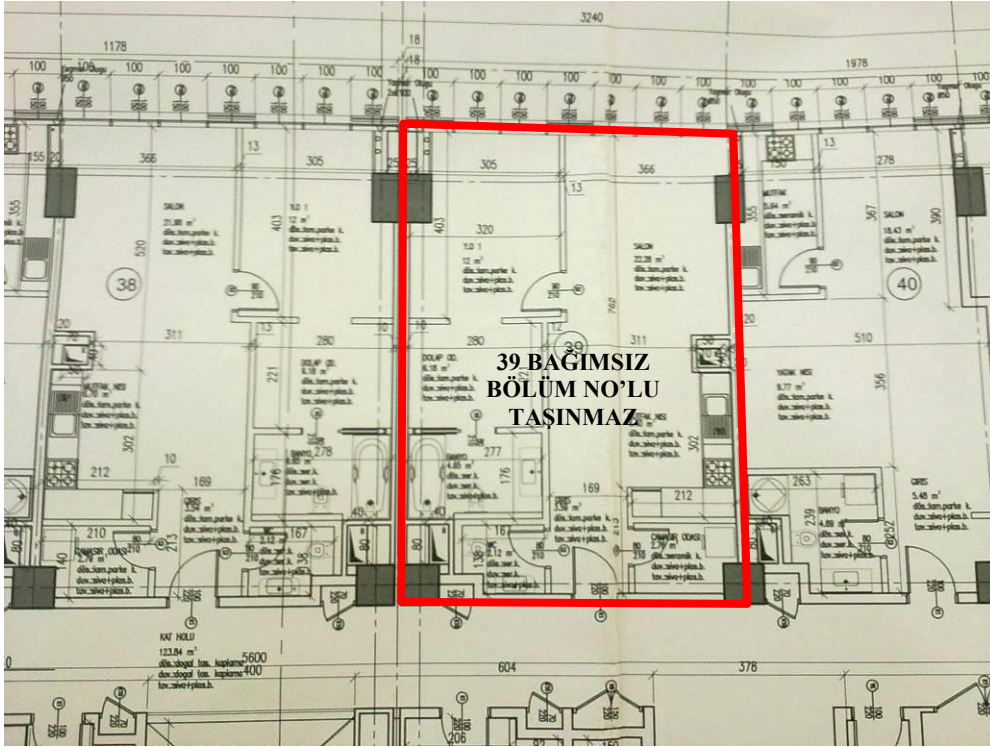
*Osman Ş. ASLAN*  
**BELEDİYE BAŞKANI A.**  
Tekn. Bşk. Yrd.

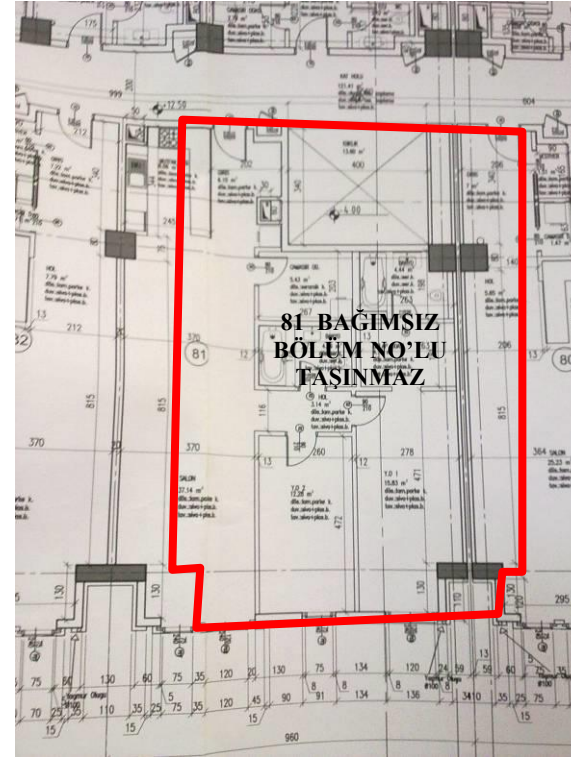
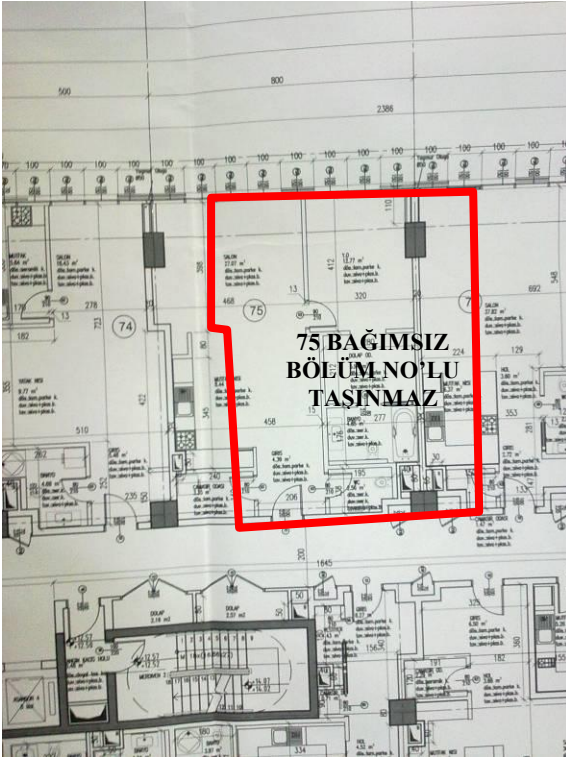
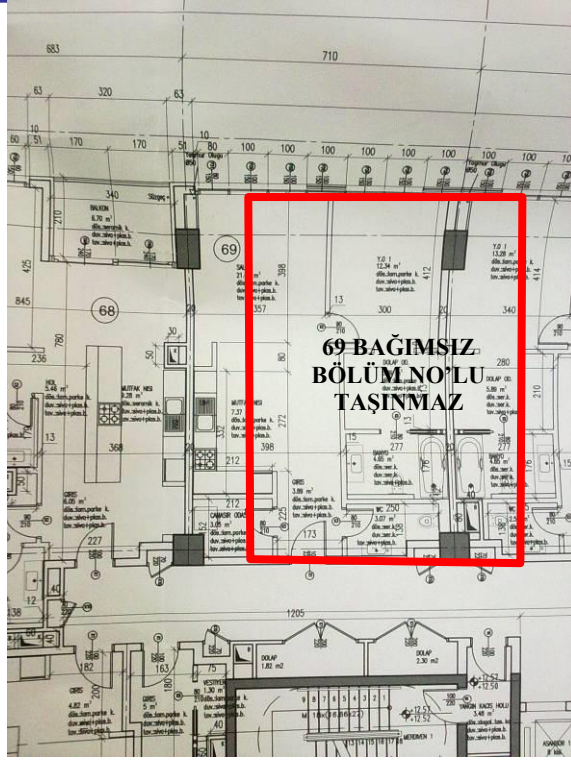
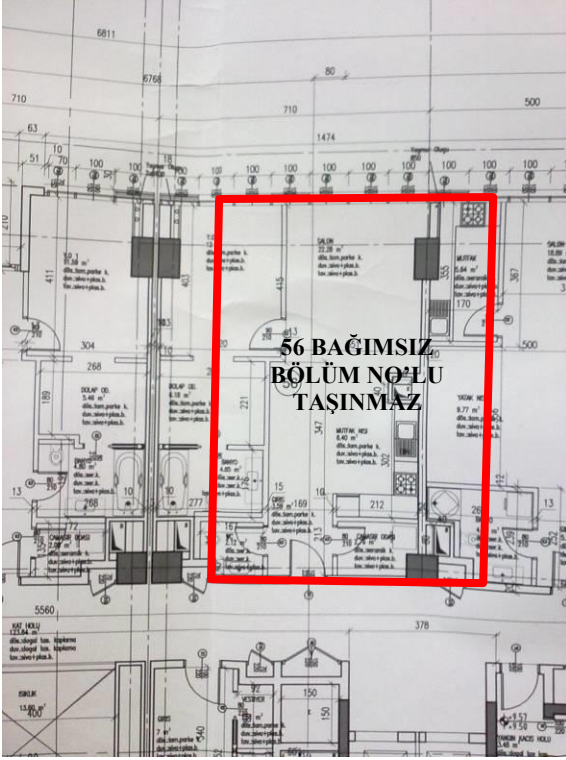














**EK 3 – LİSANSLAR**

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.09.2007 No : 400604

**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

**Mustafa NURAL**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat Öztangut*  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



**RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.03.2009 No : 401040

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Mehmet Emin KIZILBOĞA**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat Öztangut*  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN





**ÖNCEKİ YILLARDA DÜZENLENMİŞ OLAN RAPORLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER****RAPOR TARİHİ: 28.12.2011****RAPOR NUMARASI: 2011\_300\_05\_08****KİRA DEĞER TAKDİRİ**

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

**SATIŞ DEĞER TAKDİRİ**

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin toplam satış değeri KDV hariç;  
**6.001.999 TL** ( Altımilyonbindokuzyüzdoksandokuz Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

**RAPOR TARİHİ: 03.12.2012****RAPOR NUMARASI: 2012\_300\_15****KİRA DEĞER TAKDİRİ**

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

**SATIŞ DEĞER TAKDİRİ**

TAŞINMAZLARIN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
17 NOLU BB.	131,58	5.710	751.322	758.835	419.616
34 NOLU BB.	129,93	5.710	741.900	749.319	414.354
35 NOLU BB.	94,27	6.100	575.047	580.797	321.166
39 NOLU BB.	93,71	6.110	572.568	578.294	319.781
42 NOLU BB.	138,47	5.645	781.663	789.480	436.561
56 NOLU BB.	93,71	6.140	575.379	581.133	321.351
69 NOLU BB.	92,68	6.210	575.543	581.298	321.443
75 NOLU BB.	103,11	5.880	606.287	612.350	338.613
81 NOLU BB.	150,88	5.450	822.296	830.519	459.255
TOPLAM DEĞER			6.002.005	6.062.025	3.352.139

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin toplam satış değeri KDV hariç;  
**6.002.005 TL** ( Altı milyoniki binbeş Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.