



ISO 9001-2000
FS 514011



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

YAPI KREDİ KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**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"
2012_300_15

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

EXTENSA BOMONTI APARTMAN

4.10.NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ.....	19
4.11.MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	19
4.12.DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	19
4.13.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	20
4.14.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	21
4.15.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	21
4.16.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	21
4.17.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	21
4.18.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	21
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	22
5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	22
5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ..	22
5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ... ..	22
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	22
6. SONUÇ	23
6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	23
6.2. KİRA DEĞER TAKDİRİ	23
6.3. SATIŞ DEĞER TAKDİRİ	23

EKLER

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 03.12.2012
RAPORUN NUMARASI	: 2012_300_15
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 980 ada 9 parselde konumlu Extensa Bomonti'de yer alan; <ul style="list-style-type: none">- 1. kat 17 no'lu bağımsız bölüm,- 2. kat 34 no'lu bağımsız bölüm,- 2. kat 35 no'lu bağımsız bölüm,- 2. kat 39 no'lu bağımsız bölüm,- 2. kat 42 no'lu bağımsız bölüm,- 3. kat 56 no'lu bağımsız bölüm,- 4. kat 69 no'lu bağımsız bölüm,- 4. kat 75 no'lu bağımsız bölüm,- 4. kat 81 no'lu bağımsız bölüm, piyasa rayiç bedelinin tespiti.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Mehmet Emin KIZILBOĞA SPK Lisans No:401040 İşletmeci/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Genel Müdür Şehir Plancısı
DEĞERLEME TARİHİ	: 02.11.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 01.10.2012
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2012_300_08-16
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	Rapor GYO için düzenlenmiştir. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmazın değerlemesi, 28.12.2011 tarihinde, 2011_300_05_08 no.lu rapor olarak düzenlenmiştir.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

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

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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

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



TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI

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

3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

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

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

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

İç Mekan Özellikleri:

1.KAT 17 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN

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

2.KAT 34 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN

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

2.KAT 35 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN

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

odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Taşınmazın iç mekanı görülemediği olup, kiracısı tarafından konut amaçlı kullanılmaktadır.

2.KAT 39 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN

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

2.KAT 42 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN

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

3.KAT 56 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN

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

4.KAT 69 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN

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

4.KAT 75 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN

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

EXTENSA BOMONTI APARTMAN

bölümünde kaliteli mutfak dolapları kullanılmış olup, A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır odasında B sınıf çamaşır makinesi ve kurutucu bulunmaktadır. Taşınmaz şehir manzarasına hakimdir. Taşınmazın iç mekanı görülememiş olup, kiracısı tarafından konut amaçlı kullanılmaktadır.

4.KAT 81 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN

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

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

3.1.3. TAPU KAYITLARI

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

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

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

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

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

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

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Değerlemesi yapılan 9 adet bağımsız bölümün tamamı Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnş. Tic. A.Ş. adına kayıtlı iken, 23.11.2010 tarihinde Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir. 20.12.2011 tarih ve 20525 yevmiye ile kat mülkiyetine geçilmiştir.
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>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 "Merkezi İş Alanı"nda kalmaktadır. Plan notlarına göre uygulama yapılacaktır. Son 3 yılda imar durumunda değişiklik olmamıştır.</p> <p>* Mimari proje, 18.03.2010 tarih ve 2010/2113 R/1227798 sayılı. * Yapı Ruhsatı, 31.12.2010 tarih ve 346 sayılı. *Yapı Kullanma İzin Belgesi 08.12.2011 tarih ve 11/10460 sayılı.</p>

3.4.TAPU İNCELEMELERİ

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

144 pafta, 980 ada, 9 parsel

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

01.11.2012 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 – 43938

* Kat mülkiyetine çevrilmiştir. 20.12.2011/20525

Yazılı takyidat belgeleri EK 2'de sunulmuştur.

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

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

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

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

3.6.YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

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

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

3.7.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazi, 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 nüfusedir. 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 nüfusedir. 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.

EXTENSA BOMONTİ APARTMAN

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 km²'dir. Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde yer alan ilçe topraklarının denize kıyısı yoktur. Kuzey kesimi güney kesimine göre daha büyüktür.

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

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

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

EXTENSA BOMONTİ APARTMAN

	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

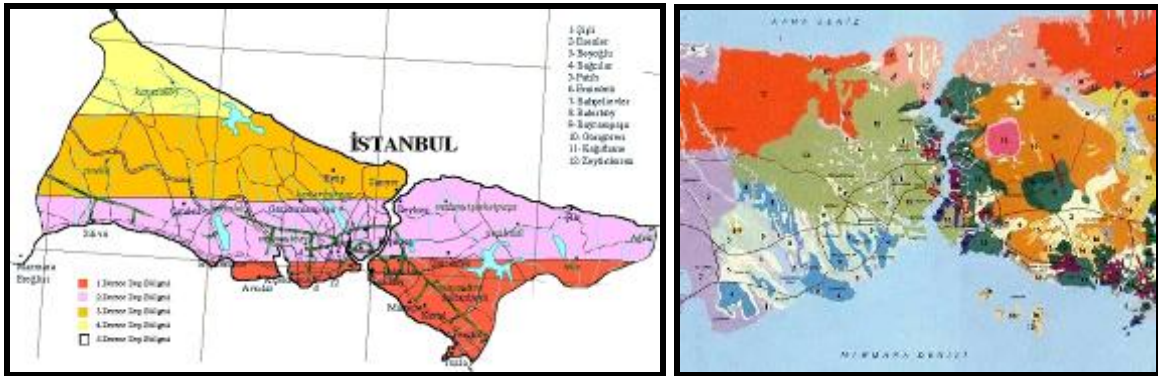
SOSYO-EKONOMİK YAPI

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 araldanmasından oluşur. Küçükköy Kumtaşı üyesi, İstanbul Boğazı batısında; Bebek sırtlarında, Levent, Etiler, Mecidiyeköy, Zincirlikuyu, Şişli, Beşiktaş, Beyoğlu, Kasımpaşa, Okmeydanı, Çağlayan, Alibeyköy, Ayazağa kuzeyi, Kemerburgaz, Bahçeköy, Bentler, Cebeciköy, Habibler-Mahmutbey, arası, Şamlar-Arnavutköy arasında, Eyüp ve Gaziosmanpaşa civarında yer alır.

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



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

2009 – 2010 ve 2011 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Türkiye Orta Vadeli Programı: 2012 yılında büyüme hızının yüzde 3,2, 2013 yılında yüzde 4, 2014 ve 2015 yıllarında ise yüzde 5 olması beklenmektedir.

Yıl sonu enflasyon hedefi 7,4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir.

Yıl sonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

Ödemeler Dengesi: Merkez Bankası Ödemeler Dengesi 2012 yılı 2. çeyrek raporunu yayınladı. İhracatta kriz sonrası dönemde başlayan ılımlı ve istikrarlı artış süreci 2012 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2011 yılının sonlarında Avrupa Birliği ülkelerinde derinleşen finansal kriz, Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan AB'ye yapılan ihracatın hız kesmesine neden olmuştur. Buna karşılık, Türkiye'nin ihracatta bölgesel ve sektörel bazda çeşitliliği artırabilmiş olması, Avrupa Birliği ülkelerindeki talebin zayıf seyrinin ihracattaki olumsuz etkisini sınırlandırmıştır.

İhracattaki istikrarlı artışa karşın ithalattaki yavaşlama sonucunda dış ticaret dengesinde görülen iyileşme cari açığın daralmasında belirleyici olmuştur. Ödemeler dengesi tanımlamasına göre yıllık dış ticaret açığı, 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,8 oranında daralmıştır. Bu dönemde yıllık dış ticaret açığı 77,1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiş, böylece 2012 yılı ikinci yarısında dış ticaret açığının kapanma eğilimi devam etmiştir. (TCMB-Ödemeler Dengesi 2012 2. Çeyrek)

Kapasite Kullanım Oranı:Eylül ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,2** puan azalarak yüzde **74,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007-01	77,9	2008-01	77,9	2009-01	61,6	2010-01	68,6	2011-01	74,6	2012-01	74,7
2007-02	77,3	2008-02	78,0	2009-02	60,9	2010-02	67,8	2011-02	73,0	2012-02	72,9
2007-03	80,3	2008-03	76,9	2009-03	58,7	2010-03	67,3	2011-03	73,2	2012-03	73,1
2007-04	80,5	2008-04	78,6	2009-04	59,7	2010-04	72,7	2011-04	74,9	2012-04	74,7
2007-05	80,8	2008-05	79,2	2009-05	64,0	2010-05	73,3	2011-05	75,2	2012-05	74,7
2007-06	81,7	2008-06	80,3	2009-06	67,5	2010-06	73,3	2011-06	76,7	2012-06	74,6
2007-07	82,0	2008-07	79,8	2009-07	67,9	2010-07	74,4	2011-07	75,4	2012-07	74,8
2007-08	79,6	2008-08	80,0	2009-08	68,9	2010-08	73,0	2011-08	76,1	2012-08	74,3
2007-09	80,8	2008-09	77,3	2009-09	68,0	2010-09	73,5	2011-09	76,2	2012-09	74,0
2007-10	81,6	2008-10	75,8	2009-10	68,2	2010-10	75,3	2011-10	77,0	2012-10	
2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	
2007-12	79,2	2008-12	64,9	2009-12	67,7	2010-12	75,6	2011-12	75,5	2012-12	

Türkiye'nin Kredi Notu: Kredi derecelendirme kuruluşu Fitch , Türkiye'nin kredi notunu BB'den yatırım yapılabilir seviye olan BBB-'ye yükseltti.

Türkiye'ye yönelik not artırımıyla ilgili açıklama yapan Fitch, Türkiye'de uzun vadeli makro-finansal risklerin hafiflemesi, nispeten zengin ve çeşitli ekonomik yapı, azalan iç borç yükü ve kuvvetli banka sistemi sebebiyle böyle bir artırımın gerçekleştirildiğini duyurdu.

Fitch dışında ikinci bir kredi derecelendirme kuruluşundan da not artırım durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı öngörülmektedir.

Yapı İzin İstatistikleri:

2012 1. Dönem: 2012 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 19,7, değerinde % 34,7, daire sayısında % 5,0 oranında artış olurken, bina sayısında % 10,1 düşüş olmuştur.

2012 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 25 535 954 m2 iken bunun 13.231.070 .m2'si (% 51,8) konut, 6.898.781 m2'si (% 27,0) konut dışı ve 5.406.103 m2'si (% 21,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Mart ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	15 237	16 942	22 218	-10,1	-23,7
Yüzölçümü (m ²)	25 535 954	21 328 705	24 437 228	19,7	-12,7
Değer (TL)	17 613 883 751	13 079 527 913	13 814 687 701	34,7	-5,3
Daire sayısı	118 684	111 150	128 518	5,0	-13,5

2012 2. Dönem: 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0 , değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur.

2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m2 iken bunun 40.470.620.m2'si (%56,1) konut, 18 759 013 m2'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m2'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	47 299	43 632	50 905	8,4	-14,3
Yüzölçümü (m ²)	72 176 471	52 674 678	60 451 484	37,0	-12,9
Değer (TL)	49 615 698 592	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4	-10,3

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.

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

- Taşınmazların değerini olumsuz yönde etkileyen faktörlere rastlanılmamıştır.

4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

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

4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4.7.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme **emsal 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/karşılaştırabilmek amacıyla, bu satışa esas toplam brüt satılabilir alan üzerinden değerlendirilmiştir.

Bağımsız bölümlerin, bulunduğu kat, cephe, manzara, projeye esas alan, satışa esas alan, tipi, kat 3.1.2 başlığı altında tablo olarak gösterilmiştir. Belirtilen esaslar dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur. Taşınmazların tümü şehir manzarasına sahip olmakla birlikte, üst katlarda bulunan taşınmazlar, daha geniş bir manzara açısına sahiptir. Diğerlerinden farklı olarak 81 bağımsız bölüm numaralı dairenin yönü batı olup, manzara bakımından daha kısıtlı olup sokağa bakmaktadır. Ayrıca değerlendirilen 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 değerlendirilen 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 örneklere 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

EXTENSA BOMONTİ APARTMAN

kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

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

4.9.ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları kullanılmamıştır.

4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

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

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

SATILIK/SATILMIŞ EMSALLER

PROJE	ALAN (m ²)	TİP	KAT	SATIŞ DEĞERİ (USD)	BİRİM DEĞER (USD/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	GEYRİMENKUL OFİSİ	ÖZELLİK
EXTENSA BMONTİ APT.	131,58	1+1	2	590.000	4.484	1.056.395	8.029	PLATİN GAYRİMENKUL 0 532 357 09 66	
EXTENSA BMONTİ APT.	151	2+1	2	628.000	4.159	1.124.434	7.447	PLATİN GAYRİMENKUL 0 532 357 09 66	
EXTENSA BMONTİ APT.	157	2+1	2	630.000	4.013	1.128.015	7.185	PLATİN GAYRİMENKUL 0 532 357 09 66	
EXTENSA BMONTİ APT.	93	1+1	Z	410.000	4.409	734.105	7.894	PLATİN GAYRİMENKUL 0 532 357 09 66	%5 PAZALIK PAYI VARDIR.
EXTENSA BMONTİ APT.	93	1+1	4	440.000	4.731	787.820	8.471	PLATİN GAYRİMENKUL 0 532 357 09 66	2. EL VE AZARLIK %5 PAYI VARDIR.
ORTALAMA	125			539.600	4.359	966.154	7.805		
ELYSIUM RESIDENCE	95	2+1	2	345.000	3.632	617.723	6.502	NET EMLAK 0 536 735 17 84	
ELYSIUM RESIDENCE	160	3+1	1	675.000	5.130	1.208.588	7.554	NET EMLAK 0 536 735 17 85	
ELYSIUM RESIDENCE	85	1+1	Z	250.000	1.900	447.625	5.266	BUKET EMLAK 0 532 214 13 13	
ORTALAMA	113			423.333	3.554	757.978	6.441		
ELYSIUM FANTASTİK	70	1+1	3	275.000	3.929	492.388	7.034	PROJECT GAYRİMENKUL 0 532 566 05 32	KİRA GETİRİSİ 1.900 TL
ELYSIUM FANTASTİK	47	1+1	6	230.000	4.894	411.815	8.762	PROJECT GAYRİMENKUL 0 532 566 05 33	KİRA GETİRİSİ 1.550 TL
ORTALAMA	59			252.500	4.411	452.101	7.898		
BOMONTİ TEKFEN APT.	103	2+1	1	475.000	4.612	850.488	8.257	PLATİN GAYRİMENKUL 0 532 357 09 66	
BOMONTİ TEKFEN APT.	83	1+1	2	395.000	4.759	707.248	8.521	PLATİN GAYRİMENKUL 0 532 357 09 66	
ORTALAMA	93			435.000	4.685	778.868	8.389		
GENEL ORTALAMA	97			412.608	4252	738.775	7.633		

EXTENSA BOMONTİ APARTMAN

Değerlendirme: Yukarıdaki emsallerden taşınmazlar ile aynı projede yer alan emsaller öncelikli olarak dikkate alınmıştır. Emisallerdeki fiyatlar istenen satış fiyatlarıdır. İstlenen fiyatları 5.250 TL/m²-8.760 TL/m² aralığında olduğu ve bölgede genel ortalama birim değerin 7.617 TL/m² olduğu görülmüştür. Peşin alım durumunda %20'ye varan indirim ve pazarlık payının olacağı öngörülmektedir. Gerçekleşebilecek satış rakamının 5.400-6.500 TL/m² aralığında olabileceği öngörülmektedir. Yakın çevresinde yer alan diğer projeler ile ilgili bilgi, piyasa hakkında fikir vermesi açısından verilmiştir.

4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

PROJE	ALAN (m ²)	TİP	KAT	KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	KİRA DEĞERİ (USD)	BİRİM DEĞERİ (USD/m ²)	GEYRİMENKUL OFİSİ
EXTENSA BMONTİ APT. 17 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TAŞINMAZ	137	2+1	1	3.200	23	1.787	13	PLATİN GAYRİMENKUL 0 532 357 09 66
EXTENSA BMONTİ APT.	93	1+1	2	2.300	25	1.285	14	PLATİN GAYRİMENKUL 0 532 357 09 66
EXTENSA BMONTİ APT.	93	1+1	4	2.500	27	1.396	15	PLATİN GAYRİMENKUL 0 532 357 09 66
EXTENSA BMONTİ APT.	130	1+1	1	3.200	25	1.787	14	PLATİN GAYRİMENKUL 0 532 357 09 66
ORTALAMA	113			2.800	25	1.564	14	
ELYSIUM RESIDENCE	170	3+1	3	3.500	21	1.955	11	NET EMLAK 0 536 735 17 84
ELYSIUM RESIDENCE	75	1+1	3	1.700	23	949	13	NET EMLAK 0 536 735 17 85
ELYSIUM RESIDENCE	100	2+1	6	2.400	24	1.340	13	CENTURY 21 ONR GAYRİMENKUL 0 532 468 06 45
ORTALAMA	115			2.533	22	1.415	13	
ELYSIUM FANTASTİK	51	1+1	Z	3.000	59	1.676	33	AKADEMİ GAYRİMENKUL 0 533 2774345
ELYSIUM FANTASTİK	51	1+1	G	2.000	39	1.117	22	AKADEMİ GAYRİMENKUL 0 533 2774346
ORTALAMA	51			2.500	49	1.396	27	
BOMONTİ TEKFEN APT.	125	2+1	1	3.100	25	1.731	14	PLATİN GAYRİMENKUL 0 532 357 09 66
BOMONTİ TEKFEN APT.	100	2+1	1	3.500	35	1.955	20	PLATİN GAYRİMENKUL 0 532 357 09 66
BOMONTİ TEKFEN APT.	107	2+1	3	3.450	32	1.927	18	PLATİN GAYRİMENKUL 0 532 357 09 66
BOMONTİ TEKFEN APT.	150	2+1	TERAS	4.000	27	2.234	15	PLATİN GAYRİMENKUL 0 532 357 09 66
ORTALAMA	121			3.513	30	1.962	17	
GENEL ORTALAMA	100			2.836	32	1.584	18	

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 gerçekleşebilecek ortalama kira değerleri 20-25 TL/m² aralığında olacağı öngörülmüştür.

EXTENSA BOMONTİ APARTMAN

ORTALAMALAR	ALAN m ²	BİRİM TL/m ²		YILLIK KİRA	RO
		SATIŞ	KİRA/AY		
GENEL ORT.	100	7.633	32	378	0,05
EXTENSA BOMONTİ APT.	113	7.805	25	299	0,04
ELYSIUM RESIDENCE	115	6.441	22	269	0,04
ELYSIUM FANTASTİK	59	7.898	49	588	0,07
BOMONTİ TEKFEN APT.	121	8.389	30	356	0,04

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

GAYRİMENKULÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ (AYLIK)								
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira (TL/AY)	Yıllık Kira (TL/Yıl)	Boşluk Oranı ve Kira Kaybı (%)	Yıllık Net Kira	Ro	Değer(TL)
34 NOLU BB.	129,93	23	2.988	35.861	3%	34.785	5%	695.697
35 NOLU BB.	94,27	24	2.262	27.150	3%	26.335	5%	526.705
39 NOLU BB.	93,71	24	2.249	26.988	3%	26.179	5%	523.577
42 NOLU BB.	138,47	22	3.046	36.556	3%	35.459	5%	709.188
56 NOLU BB.	93,71	24	2.249	26.988	3%	26.179	5%	523.577
69 NOLU BB.	92,68	24	2.224	26.692	3%	25.891	5%	517.822
75 NOLU BB.	103,11	23	2.372	28.458	3%	27.605	5%	552.092
81 NOLU BB.	150,88	21	3.168	38.022	3%	36.881	5%	737.622
TOPLAM DEĞER			23.454	281.453				5.460.180

4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değer : 6.002.005 TL

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi İle Değer : 5.460.180 TL

5.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Extensa Bomonti Apartman'ın mimari projesi Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir. Dosyası Şişli Belediyesi'nde incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının 18.03.2010 tarih ve 2010/2113 R/12774982 sayılı Mimari Projesi , 31.12.2010 tarih ve 346 sayılı Yapı Ruhsatı, 08.12.2011 tarih ve 11/10460 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. 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 NO	Alanı (m ²)	Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira (TL/AY)	Yıllık Kira (TL/Yıl)
17 NOLU BB.	131,58	22	2.895	34.737
34 NOLU BB.	129,93	23	2.988	35.861
35 NOLU BB.	94,27	24	2.262	27.150
39 NOLU BB.	93,71	24	2.249	26.988
42 NOLU BB.	138,47	22	3.046	36.556
56 NOLU BB.	93,71	24	2.249	26.988
69 NOLU BB.	92,68	24	2.224	26.692
75 NOLU BB.	103,11	23	2.372	28.458
81 NOLU BB.	150,88	21	3.168	38.022
TOPLAM DEĞER			23.454	281.453

6.3.SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

TAŞINMAZLARIN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Brüt Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
17 NOLU BB.	131,58	5.710	751.322	758.835	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 (Altımilyonikibinbeş Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(01 Kasım 2012 T.C.M.B Dolar Kuru=1,7905 TL'dir.)

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Mehmet Emin KIZILBOĞA

SPK Lisans No:401040

İşletmeci/Kontrolör

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR

SPK Lisans No:400425

Şehir Plancısı

Genel Müdürü

EKLER
EK 1 – FOTOĞRAFLAR



EXTENSA BOMONTI APARTMAN



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



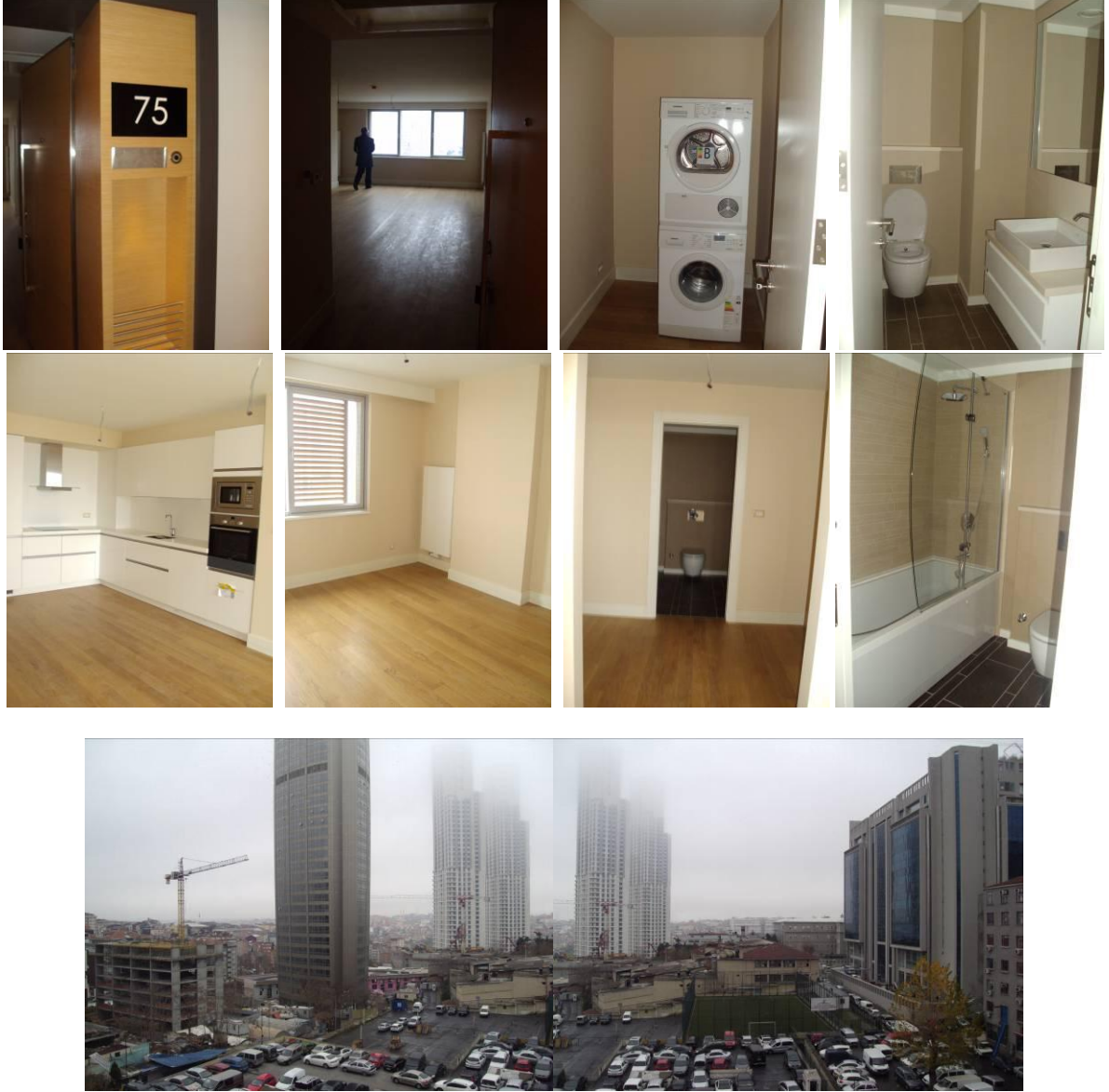
56 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM



69 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM



75 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM



81NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM



İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
İlçe		ŞİŞLİ		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
Mahallesi		CUMHURİYET		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü			
144	986	9	BETONARME APARTMAN	ha	m ²	dm ²	2.799,27 m ²
Sınırı		Planlıdır		Zemin Sistem No - 43351			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.	
0,00		MESKEN		121250		-	
Edinme Sebebi		Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde.					
Sahibi		YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam			
Geldisi	Yerimye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gitsi	
Cilt No.	20525	66	587		20/12/2011	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

ATILAN A.Ş. 206 Döner Sermaye İşletmesi tarafından hazırlanmıştır. Sayfa No: 199

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
İlçe		ŞİŞLİ		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
Mahallesi		CUMHURİYET		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü			
144	986	9	BETONARME APARTMAN	ha	m ²	dm ²	2.799,27 m ²
Sınırı		Planlıdır		Zemin Sistem No - 43351			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.	
0,00		MESKEN		121250		-	
Edinme Sebebi		Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde.					
Sahibi		YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam			
Geldisi	Yerimye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gitsi	
Cilt No.	20525	66	587		20/12/2011	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

ATILAN A.Ş. 206 Döner Sermaye İşletmesi tarafından hazırlanmıştır. Sayfa No: 199

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
İlçe		ŞİŞLİ		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
Mahallesi		CUMHURİYET		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü			
144	986	9	BETONARME APARTMAN	ha	m ²	dm ²	2.799,27 m ²
Sınırı		Planlıdır		Zemin Sistem No - 43351			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.	
0,00		MESKEN		121250		-	
Edinme Sebebi		Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde.					
Sahibi		YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam			
Geldisi	Yerimye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gitsi	
Cilt No.	20525	66	587		20/12/2011	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

ATILAN A.Ş. 206 Döner Sermaye İşletmesi tarafından hazırlanmıştır. Sayfa No: 199

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
İlçe		ŞİŞLİ		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
Mahallesi		CUMHURİYET		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü			
144	986	9	BETONARME APARTMAN	ha	m ²	dm ²	2.799,27 m ²
Sınırı		Planlıdır		Zemin Sistem No - 43351			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.	
0,00		MESKEN		121250		-	
Edinme Sebebi		Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde.					
Sahibi		YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam			
Geldisi	Yerimye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gitsi	
Cilt No.	20525	66	587		20/12/2011	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

ATILAN A.Ş. 206 Döner Sermaye İşletmesi tarafından hazırlanmıştır. Sayfa No: 199

İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
Şişli		CUMHURİYET			
Köyü		Sokağı			
Mevkii		Tapu Senedi			
Parsel No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü	
144	98	9	BETONARME APARTMAN	2.799,27 m ²	dnr
Sınır	Planındadır			Zemin Sistem No: 43351	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEĞİREK MÜLK	
Satış Bedeli	Niteligi	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Belirli Birim No.
0,00	MESKEN	12/1250	-	4	8
Kİ den KM ne Geçiş Vc Cms Değişikliği İşleminde:					
Edinme Sebebi					
Sahibi					
YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Giriş No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarih
Çiğ No.	20525	60	5831		28/12/2011
Sahne No.	Sicilme İşleminde				Çiğ No.
Sıra No.	SİCİL YERİNE				Sahne No.
Tarih	Mülkiyet				Tarih
ATILIM A.Ş. 2014					
Diğer Sermaye İşlemleri tarafından bastırılmıştır.					
Sıra No: 199					

TAKBİS BELGELERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 98/9		
Zemin No	: 43351512	Yüzölçüm	: 2.799,27 m ²		
İ / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tarz 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	: 60 / 5831	Bag.Böl. Nitelik	: MESKEN		
Çiğ / Sayfa No	: 60 / 5831				
Kayıt Durum	: Aktif				
TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTIFAK					
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		2012/2011 - 20525	--	
MÜLKİYET BELGELERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekarre	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	: 98/9		
Zemin No	: 43351529	Yüzölçüm	: 2.799,27 m ²		
İ / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tarz 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	: 60 / 5868	Bag.Böl. Nitelik	: MESKEN		
Çiğ / Sayfa No	: 60 / 5868				
Kayıt Durum	: Aktif				
TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTIFAK					
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		2012/2011 - 20525	--	

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 980/9
Zemin No	: 4331512	Yüzölçüm	: 2.799,27 m ²
B / İnce	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Yarı Nitelik	: BEYONSARAY APARTMAN
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: /-2/1/- (Bag.Böl.No: 17)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 11/1250
Şekil	:	Bag.Böl. Nitelik	: MÜSKEN
ÇB / Sayfa No	: 60 / 581		
Kayıt Durumu	: AKTİF		

TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK				
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetime Planı		11/11/2010 - 13934	--
Beyan	KM ne Çevrilmiştir		2012/2011 - 20525	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebehi - Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
12112813	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 23/11/2010 - 14204	--

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 980/9
Zemin No	: 4331529	Yüzölçüm	: 2.799,27 m ²
B / İnce	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Yarı Nitelik	: BEYONSARAY APARTMAN
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: /-2/1/- (Bag.Böl.No: 30)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 11/1250
Şekil	:	Bag.Böl. Nitelik	: MÜSKEN
ÇB / Sayfa No	: 60 / 588		
Kayıt Durumu	: AKTİF		

TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK				
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetime Planı		11/11/2010 - 13934	--
Beyan	KM ne Çevrilmiştir		2012/2011 - 20525	--

Rapor Tarihi : Saat : 01.11.2012 14:28

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebehi - Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
12112814	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 23/11/2010 - 14204	--

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 980/9
Zemin No	: 4331536	Yüzölçüm	: 2.799,27 m ²
B / İnce	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Yarı Nitelik	: BEYONSARAY APARTMAN
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: /-2/1/- (Bag.Böl.No: 35)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 9/1250
Şekil	:	Bag.Böl. Nitelik	: MÜSKEN
ÇB / Sayfa No	: 60 / 5869		
Kayıt Durumu	: AKTİF		

TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK				
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetime Planı		11/11/2010 - 13934	--
Beyan	KM ne Çevrilmiştir		2012/2011 - 20525	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebehi - Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
12112815	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 23/11/2010 - 14204	--

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 980/9
Zemin No	: 4331534	Yüzölçüm	: 2.799,27 m ²
B / İnce	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Yarı Nitelik	: BEYONSARAY APARTMAN
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: /-2/1/- (Bag.Böl.No: 39)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 9/1250
Şekil	:	Bag.Böl. Nitelik	: MÜSKEN
ÇB / Sayfa No	: 60 / 5873		
Kayıt Durumu	: AKTİF		

TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK				
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetime Planı		11/11/2010 - 13934	--
Beyan	KM ne Çevrilmiştir		2012/2011 - 20525	--

Rapor Tarihi : Saat : 01.11.2012 14:28

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

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

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 980/9
Zemin No	: 43351537	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2
il / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tas. 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		

TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yesmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes
Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2010		11/11/2010 - 13938	--
Beyan(AT)	...KM ne Çevrilmiştir		20/12/2011 - 20525	--

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

Rapor Tarihi / Saati : 05.11.2012 14:24

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 980/9
Zemin No	: 43351551	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2
il / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tas. 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		

TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yesmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes
Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2010		11/11/2010 - 13938	--
Beyan(AT)	...KM ne Çevrilmiştir		20/12/2011 - 20525	--

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

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 980/9
Zemin No	: 43351564	Yüzölçüm	: 2.799,27 m2
il / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tas. 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		

TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yesmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes
Beyan	Yönetim Planı : 11/11/2010		11/11/2010 - 13938	--
Beyan(AT)	...KM ne Çevrilmiştir		20/12/2011 - 20525	--

Rapor Tarihi / Saati : 05.11.2012 14:24

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği 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-	- -

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 980/9			
Zemin No	: 43351570	Yüzölçüm	: 2.799,27 m ²			
B / İnce	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tas. 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			
ÇBH / Sayfa No	: 60 / 5909					
Kayıt Durum	: AKİT					

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	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	Ebirliği 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-	- -

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 980/9			
Zemin No	: 43351576	Yüzölçüm	: 2.799,27 m ²			
B / İnce	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tas. 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			
ÇBH / Sayfa No	: 60 / 5915					
Kayıt Durum	: AKİT					

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	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 / Saat: 01.11.2012 14:24

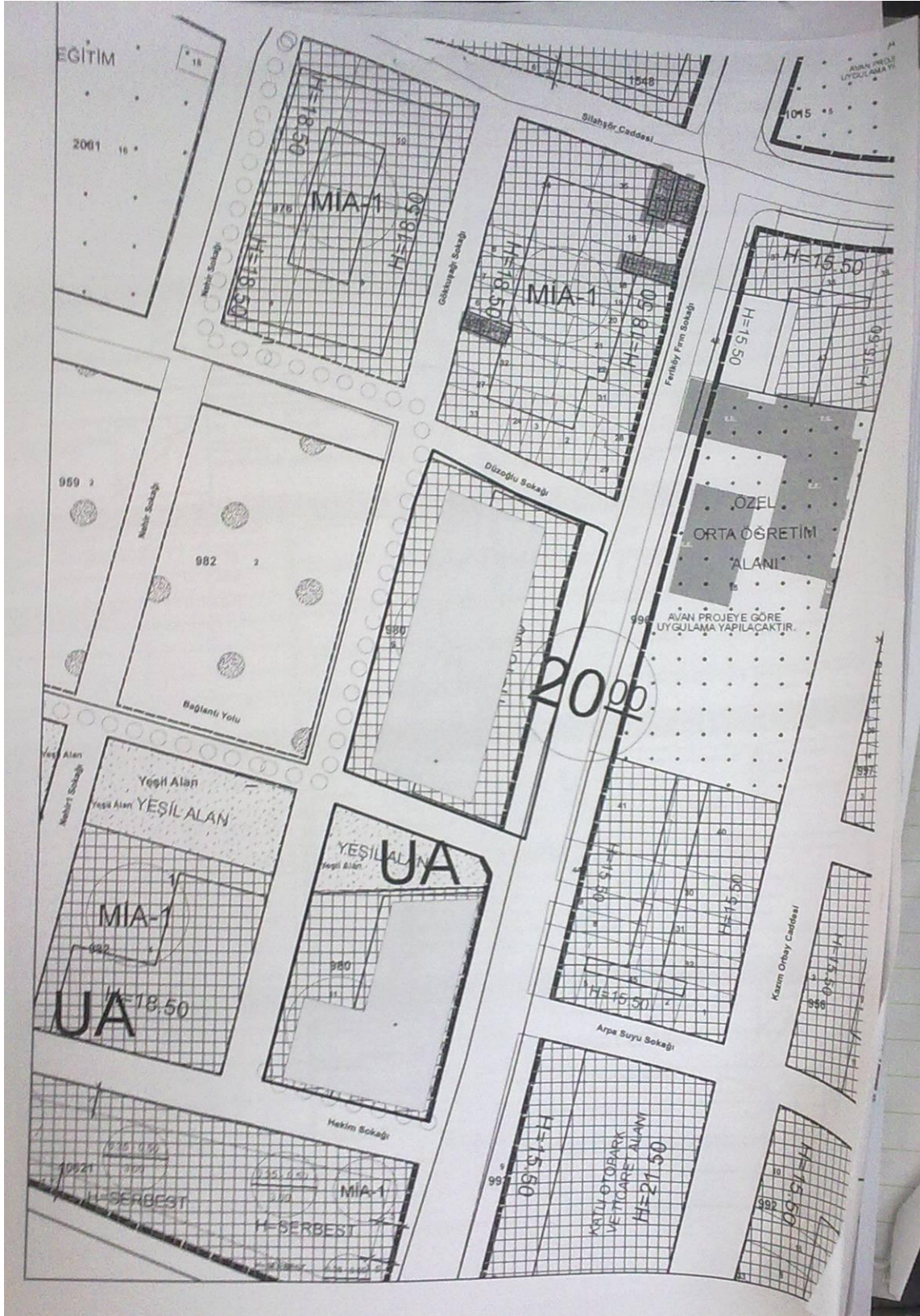
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
121128141	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 23/11/2010 - 14204-	- -

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	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	--		

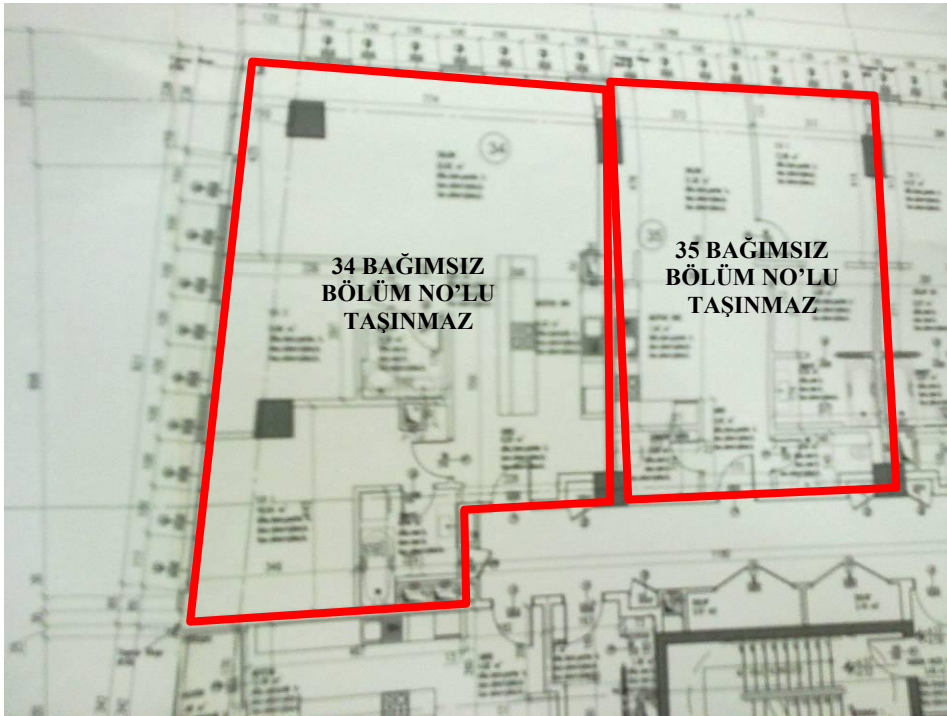
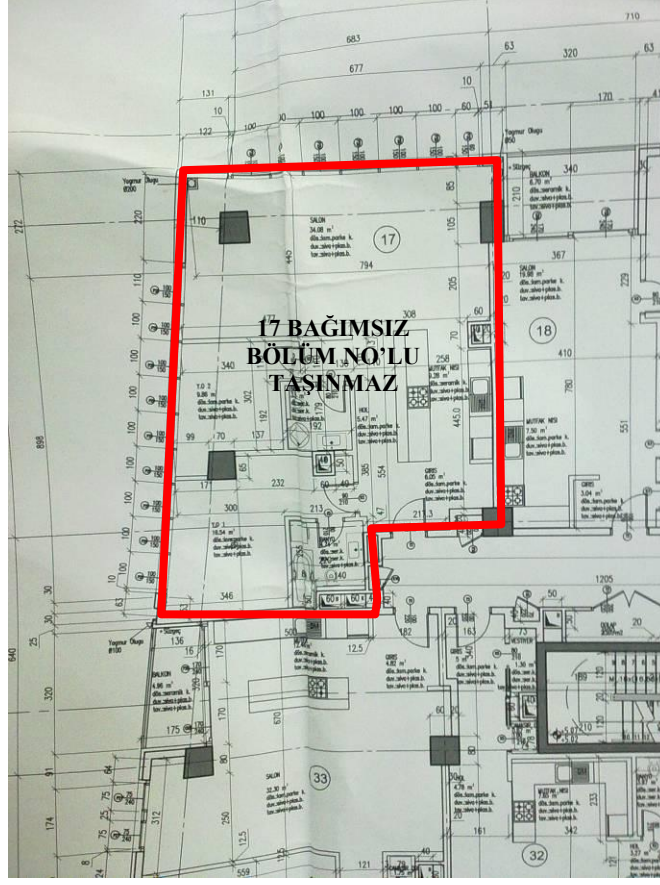
Raporlayan: 5761-Hamdi SAHİN
Kaydına Uygundur.
01.11.2012

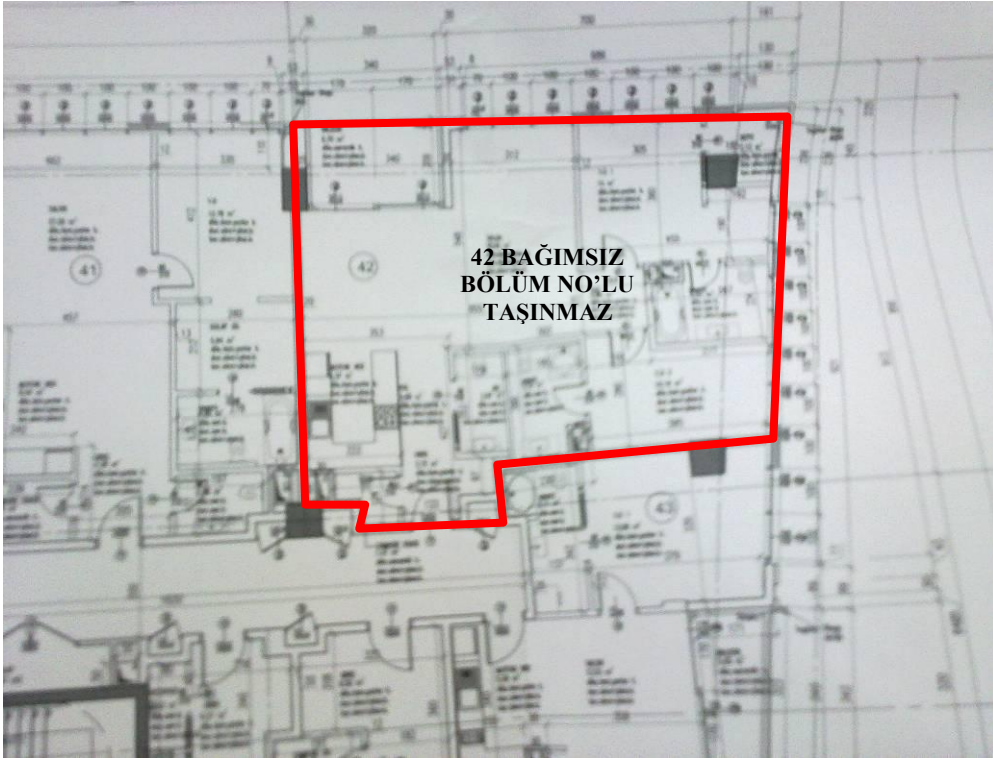
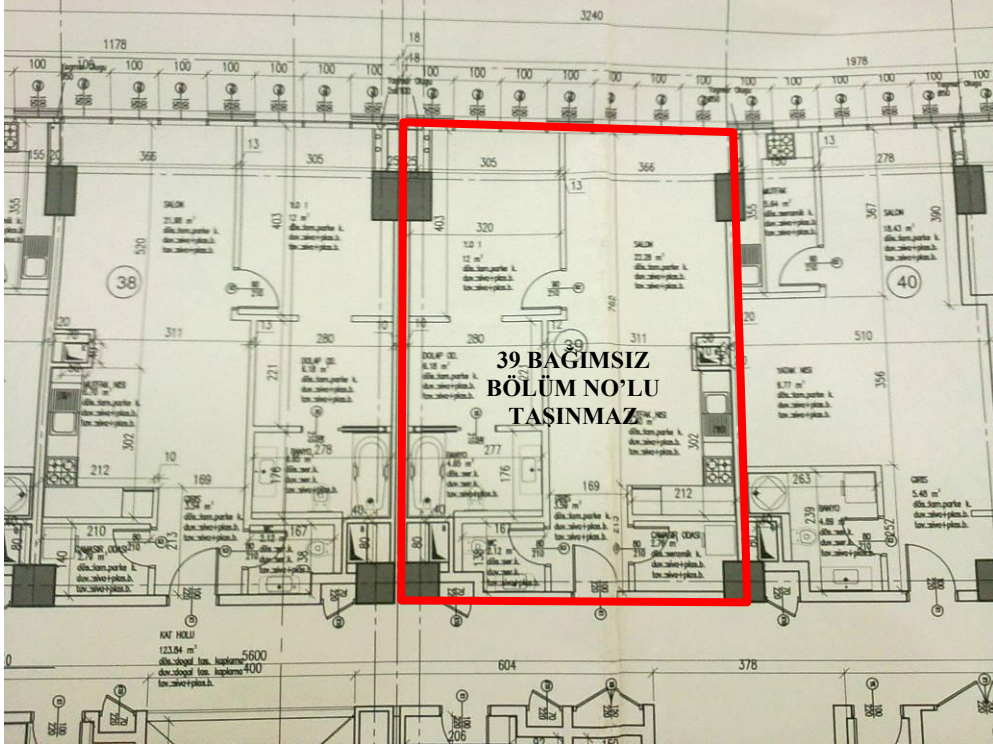
Rapor Tarihi / Saat: 01.11.2012 14:24

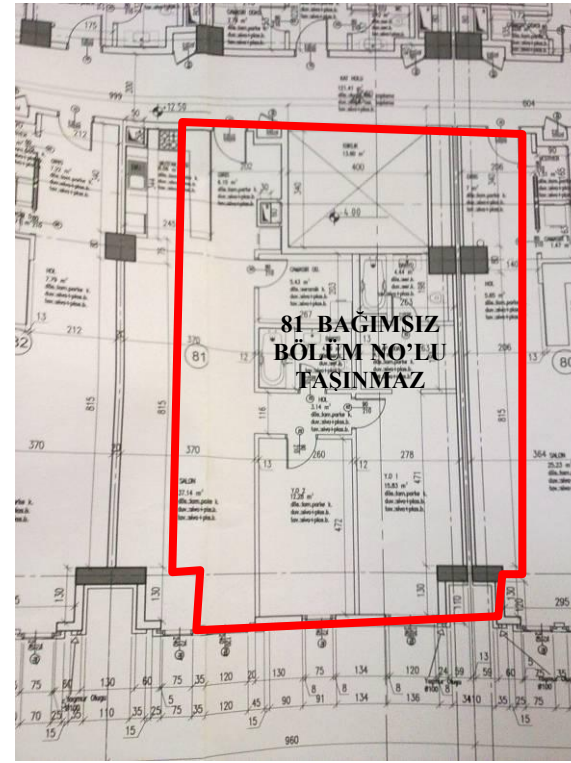
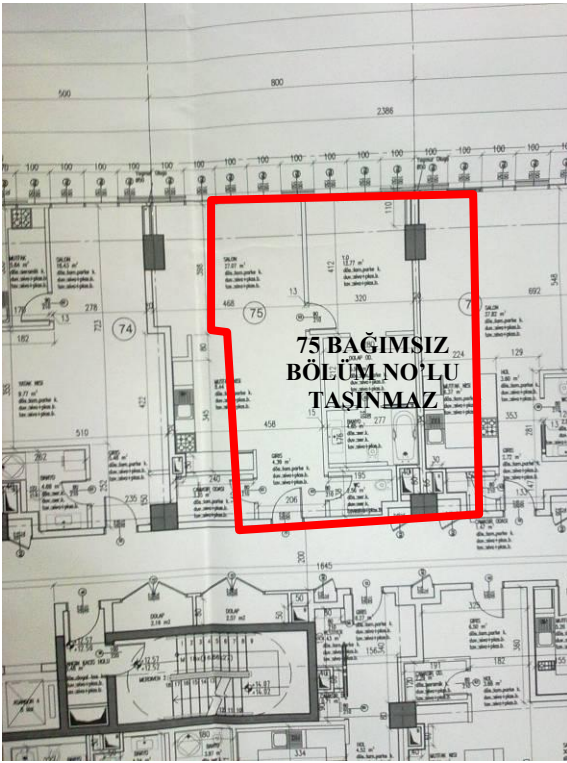
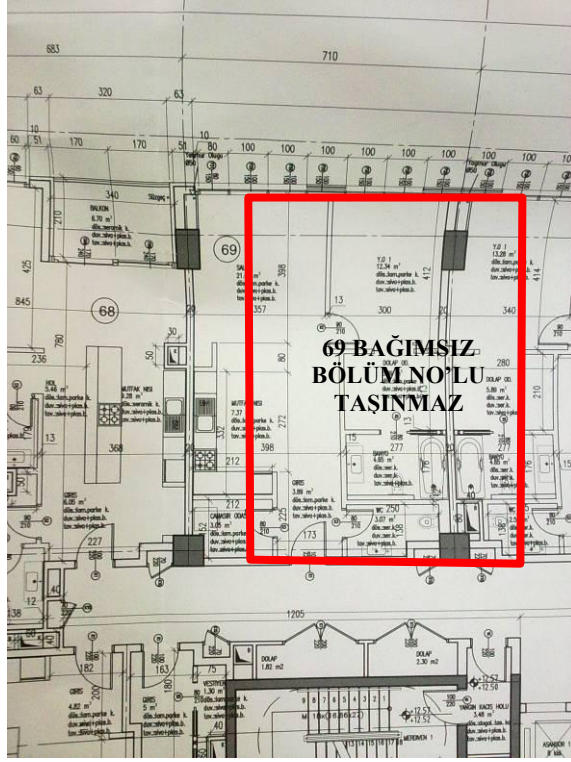
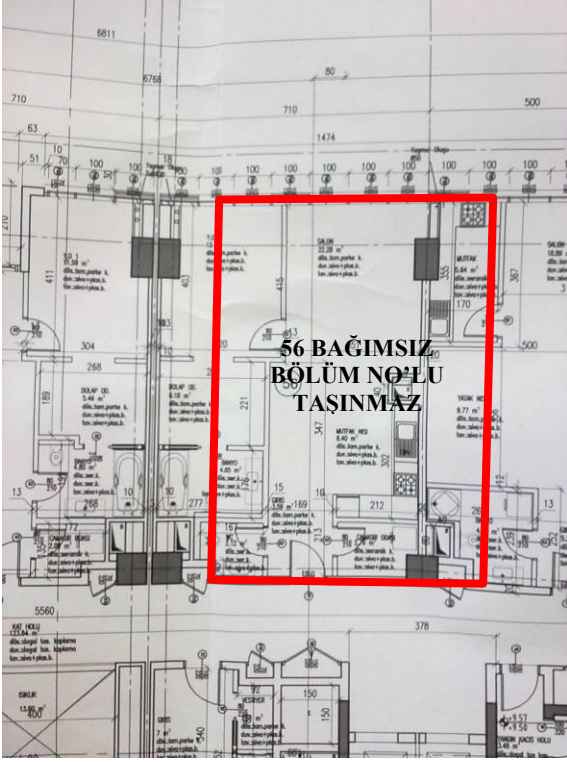
İMAR DURUMU



MİMARİ PROJE







EK 3 – LİSANSLAR
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Özgün BEKAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevrik Metin AYIŞIK
Tevrik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

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. Nevza ÖZTANGUT
E. Nevza ÖZTANGUT
BAŞKAN

ÖNCEKİ YILLARDA DÜZENLENMİŞ OLAN RAPOR İLE İLGİLİ BİLGİLER

RAPOR TARİHİ: 28.12.2011

RAPOR NUMARASI: 2011_300_05_08

KİRA DEĞER TAKDİRİ

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

SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin toplam satış değeri KDV hariç;

6.001.999 TL (Altımilyonbindokuzyüzdoksandokuz Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.