

## 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 .....  | 8  |
| 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 .....   | 15 |
| 3.4. TAPU İNCELEMELERİ.....  | 16 |
| 3.4.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....   | 16 |
| 3.4.2. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ .....   | 18 |
| 3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ..... | 18 |
| 3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ .....  | 18 |
| 3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....  | 18 |
| 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....   | 19 |
| 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....  | 19 |
| 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....  | 21 |
| 4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....   | 22 |
| 4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....  | 22 |
| 4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....   | 22 |
| 4.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....   | 23 |
| 4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....   | 23 |
| 4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....  | 23 |
| 4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....   | 24 |
| 4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....  | 24 |

|  |    |
|--|----|
| 4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ.....   | 25 |
| 4.10.NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ.....   | 25 |
| 4.11.MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ .....  | 25 |
| 4.12.DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....  | 25 |
| 4.13.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....   | 26 |
| 4.14.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....   | 28 |
| 4.15.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....   | 28 |
| 4.16.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....  | 28 |
| 4.17.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....  | 28 |
| 4.18.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....   | 28 |
| 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....  | 29 |
| 5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....   | 29 |
| 5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ..  | 29 |
| 5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ  | 29 |
| 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 ..... | 29 |
| 6. SONUÇ .....   | 30 |
| 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....   | 30 |
| 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....  | 30 |
| 6.2.1. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ.....  | 30 |
| 6.2.2. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ .....  | 30 |

## EKLER

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

B-DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANSLARININ ÖRNEKLERİ

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

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

|   |  |
|---|--|
| <b>REVİZYON</b>   | : Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulunun 07/02/2011 tarih ve 144-1460 sayılı yazısında belirtilen düzeltme ve değişiklikleri içerecek şekilde <b>18/02/2011 tarihinde</b> revize edilmiştir.   |
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>   | : 13.12.2010   |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>   | : 2010_300_006_004   |
| <b>RAPORUN TÜRÜ ve AMACI</b>  | : İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parsel üzerindeki Elit Rezidans'da yer alan 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümlerin piyasa rayiç bedelinin tespiti.                                       |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>   | : <b>Cem ONURSAL</b><br>SPK Lisans No:401164<br>Değerleme Uzmanı<br>İnş. Yük. Müh.   |
| <b>KONTROL</b>  | : <b>Nazen TÖMEN</b><br>SPK Lisans No:400645<br>Değerleme Uzmanı<br>Y. Mimar   |
| <b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>   | : <b>Özgün BEKAR</b><br>SPK Lisans No: 400425<br>Şehir Plancısı<br>Genel Müdür   |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>   | : 05.12.2010   |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>   | : 12.11.2010   |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>   | : 2010_300_006   |
| <b>RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b> | Rapor GYO için düzenlenmiştir.<br>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. |
| <b>DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ</b>   | : 27.01.2010 tarihli 2010_300_001_004 no.lu raporda KDV Hariç; <b>4.046.000 TL</b> (Dörtmilyonkırkaltıbin TürkLirası olarak tespit edilmiştir. Eklerde bilgi verilmektedir.  |

## 2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>ŞİRKETİN UNVANI</b>           | : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>           | : Kısıklı Mah., Alemdağ Cad., Masaldan İş Merkezi, A Blok, Zemin Kat, ÜSKÜDAR/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:17 Kat:17 D:42, Şişli 34360 İstanbul  |
| <b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI</b> | : İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parselde üzerindeki Elit Rezidans'da yer alan 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümlerin piyasa rayiç bedelinin tespiti. |

### 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, 1905 ada, 48 parselde Şişli Elit Rezidansta, 11.katta bulunan 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17. katta bulunan 42 no'lu bağımsız bölümlerdir. Elit Rezidans çevresinde Fransız Hastanesi, Cevahir Alışveriş Merkezi, Şişli Süper Plaza ve Şişli Etfal Hastanesi gibi röper noktaları bulunmaktadır. Halaskargazi Caddesi'ne yakın konumda olan taşınmaz, toplu taşıma araçlarına yakın olduğundan ulaşımı oldukça rahattır. Taşınmazların bulunduğu bölge, ticari fonksiyonlu olarak gelişmiş olup gerek araç gerek yaya sirkülasyonu bakımından oldukça yoğun bir bölgedir. İstanbul'un merkezinde yer almaktadır.



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

| TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI |         |                                       |          |
|-----------------------------------|---------|---------------------------------------|----------|
| Halaskargazi Caddesi              | 0,15 km | DHMİ Atatürk Havalimanı               | 16,50 km |
| O-1 İstanbul Çevre Yolu (E-5)     | 0,53 km | Sabiha Gökçen Uluslar arası Havaalanı | 31,82 km |
| Taksim Merkez                     | 2,81 km | O-2 İstanbul Çevre Yolu (TEM)         | 4,37 km  |

### 3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI



- Rapora konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parselde kayıtlı olan 4.204,50 m<sup>2</sup> arsa üzerindeki yapıda yer alan 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümdür.
- Ana gayrimenkul çelik konstrüksiyon tarzında inşa edilmiş olan 5 bodrum+zemin+2 tesisat+30 normal kattan oluşan binadır.
- Parsel çevresi beton duvar üzeri demir korkulukla çevrilmiştir. Yapıya araç giriş çıkışı güvenlik nezaretinde otomatik bariyerle Dr. İsmet Öztürk Sokak'a bakan cephesinden yapılmaktadır. Bahçe peyzaj düzenlemesi mevcut olup, bodrum katlarda kapalı otopark bulunmaktadır.
- Taşınmaz topografik yapı itibari ile eğimli bir parsel üzerinde konumlanmış olup 2. derece deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır.
- Rezidanda tüm dairelere hizmet veren sosyal tesis bulunmaktadır. Sosyal tesis içinde; 1 adet spor ve sağlık kulübü (Sports International), açık ve kapalı olarak kullanılabilen yüzme havuzu, güneşlenme terasları, şok havuzu, buhar banyosu, sauna kompleksi, masaj odaları, squash kortları, bilardo ve masa tenisi salonu, 2 adet açık tenis kortu, açık teras imkanlı restaurant, çatı bahçesi, çocuk kulübü, özel peyzaj düzenlemeleriyle bahçe dinlenme terasları ve çocuklar için oyun parkı bulunmaktadır.



## **İç Mekan Özellikleri:**



- Rapora konu taşınmazlar 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümdür.
- Değerlenen taşınmazların ikisinde güneydoğu yönelime sahip olup, deniz manzaralıdır.
- Binada tüm dairelere hizmet veren 3 adet asansör, yangın merdiveni ve merdiven bulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmazlara giriş kartlı sistemle kontrol edilmektedir. Merdiven korkulukları alüminyum doğrama, merdivenler ve ortak mekanlar ise granit kaplamadır.
- Değerleme konusu 11. katta bulunan 30 no'lu bağımsız bölüm mutfak+salon+vestiyer+wc+antre+hol+işlik+2 adet yatak odası+1 adet duş-wc+1 adet ebeveyn odası ve 1 adet ebeveyn odasında bulunan duş-wc'den oluşmaktadır. Ebeveyn odasının bir kısmı giysi odası olarak düzenlenmiştir.
- 17. katta bulunan 42 no'lu bağımsız bölüm; ise 30 numara ile benzer özelliklere sahip olup 4 oda +salon + mutfak+antre+holden oluşmaktadır.
- Salon+ 2 yatak odası ve ebeveyn odasının yerleri lamine parke, duvarları plastik boya, tavan ise havalandırma ve aydınlatma bulunan asma tavanıdır. Mutfak zemini granit, duvarlar plastik boya, mutfak dolapları ise hazır mutfaktır. Antrenin ve holün yerleri granit, duvarlar kağıt kaplamadır. Islak zeminlerin ise yer döşemeleri granit, duvarları mermerdir. Ebeveyn banyosunda duşun yanı sıra jakuzi bulunmaktadır.
- Taşınmazın dış kapısı ahşap kapıdır. İç mekanların kapıları ahşap doğramadır. Pencereler alüminyum doğrama ve cam giydirmedir.

### 3.1.3. TAPU KAYITLARI

#### ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ

**İLİ** : İSTANBUL  
**İLÇESİ** : ŞİŞLİ  
**BUCAĞI** : -  
**MAHALLESİ** : MEŞRUTİYET  
**SOKAĞI** : BÜYÜKDERE CADDESİ  
**MEVKİİ** : FRANSIZ HASTANE ARKASI  
**SINIRI** : PLANINDADIR  
**PAFTA NO** : 131  
**ADA NO** : 1905  
**PARSEL NO** : 48  
**YÜZÖLÇÜMÜ** : 4204,50 m<sup>2</sup>  
**NİTELİĞİ** : KARGİR APARTMAN

#### 11. KAT 30 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ

##### KAT MÜLKİYETİ TAPU SENEDİDİR.

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

#### 17. KAT 42 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ

##### KAT MÜLKİYETİ TAPU SENEDİDİR.

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

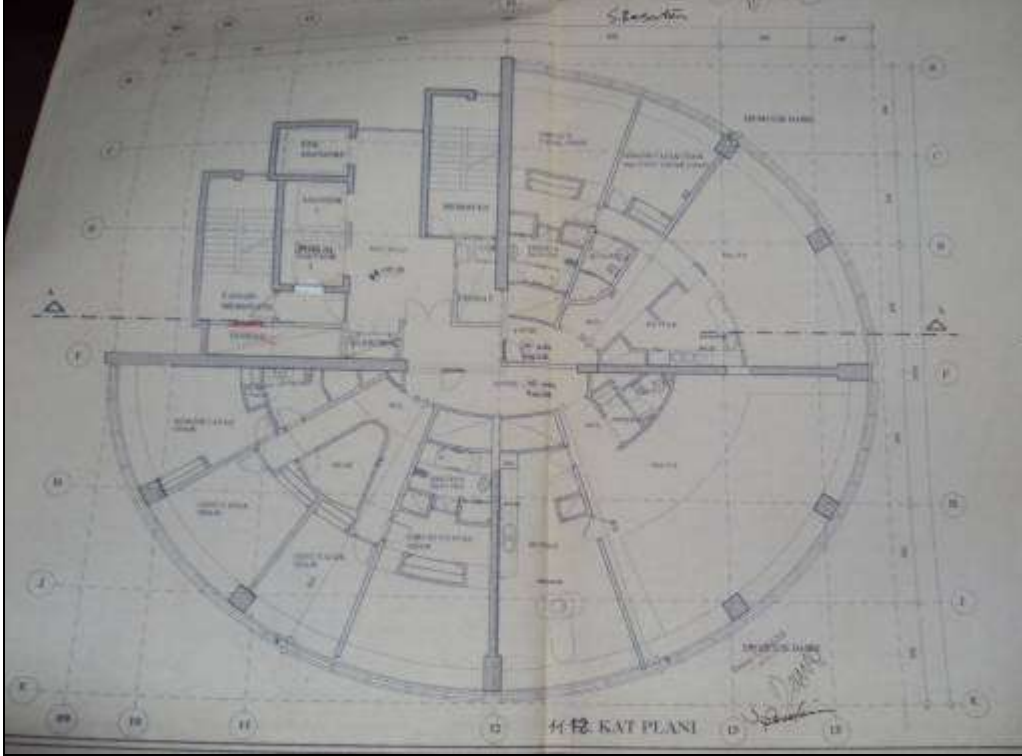


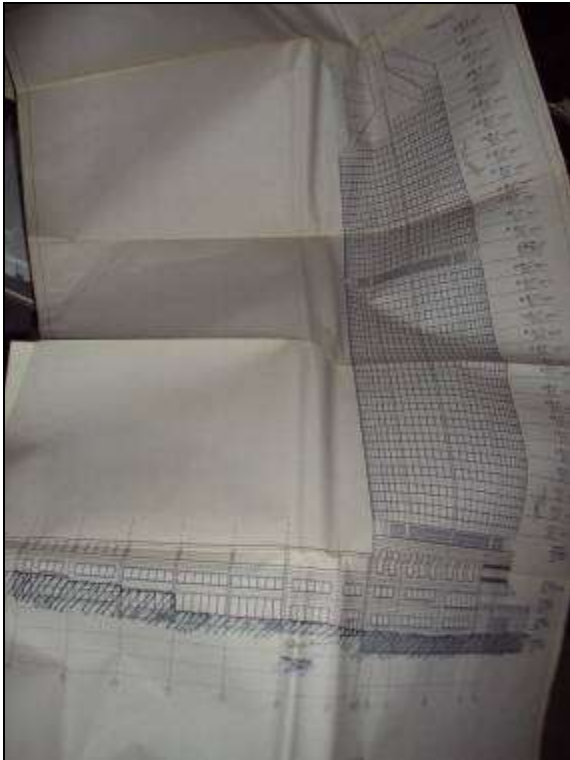
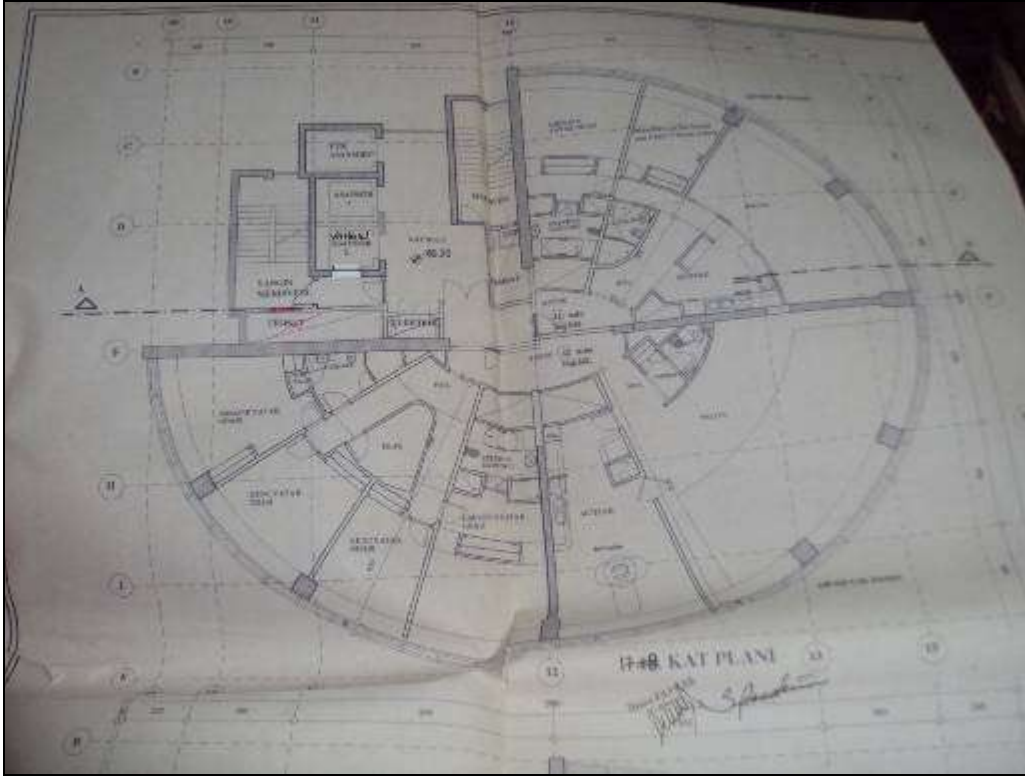
**YAPI RUHSATI**

|   |  |                                 |                                  |                             |  |
|---|--|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--|
| 1. Ruhsat Veriliş Tarihi                      |  | 2. Ruhsat Tarihi                |                                  | 3. Ruhsat No                |  |
| YENİ YAPI                                     |  | 27 Ocak 98                      |                                  | 32-82/1                     |  |
| 4. Ruhsat Veriliş Mektubu                     |  | 5. Mühür                        |                                  | 6. Parsel No                |  |
| YENİ YAPI                                     |  | 19 MAYIS                        |                                  | 131                         |  |
| 7. İmar Durumu Kartı                          |  | 8. İmar Durumu Numarası         |                                  | 9. Ada No                   |  |
|   |  |                                 |                                  | 1909 48                     |  |
| 10. İmar Durumu Kartı                         |  | 11. İmar No                     |                                  | 12. Yıkılma Tarihi          |  |
|   |  | Ka bnf.                         |                                  |                             |  |
| 13. Tapu Tesdi Belgesi Verilen Kurum          |  |                                 | 14. Tapu Tesdi Belgesi Tarihi    |                             |  |
| Sgk Tapu Sicil Müd.                           |  |                                 |                                  |                             |  |
| 15. YAPI SAHİBİNİN                            |  |                                 | 16. YAPI MÜTEAHHİDİNİN           |                             |  |
| 17. Adı Soyadı / Ünvanı                       |  |                                 | 18. Adı Soyadı / Ünvanı          |                             |  |
| AL-HUDA İNŞ. SAN.                             |  |                                 | 20. Adı Soyadı / Ünvanı          |                             |  |
| 19. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi                |  |                                 | 21. Vergi Dairesi Sicil Numarası |                             |  |
| Beşiktaş 04700130                             |  |                                 | 22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi   |                             |  |
| 23. Adres                                     |  |                                 | 24. Adres                        |                             |  |
| Körfez Cd. Kruksence St.                      |  |                                 | No:18-20 A-HİSAR                 |                             |  |
| 25. Yapılan Harç / Ödenen Akademi Makazı      |  | 26. Dönem Sayısı                |                                  | 27. Yüz Ölçümü              |  |
| İşyeri  |  | 2                               |                                  | 250                         |  |
| Mesken  |  | 27                              |                                  | 2838                        |  |
| 28. Yıl Sonu Yıkılma Tarihi                   |  | 29. Yıl Sonu Yıkılma Tarihi     |                                  | 30. Yıl Sonu Yıkılma Tarihi |  |
| 59  |  | 30088                           |                                  | 1993                        |  |
| 31. İnşaat Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç) |  | 32. Ali Ödeme Yılı              |                                  | 33. Yapım Asıl Değeri       |  |
| 776.822.738.616                               |  | 1993                            |                                  | 6036.350000                 |  |
| 34. İnşaat Toplam Maliyet (Arsa Dahil)        |  | 35. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) |                                  | 36. İnşaat Maliyeti         |  |
| 782.863.988.616                               |  | 782.863.988.616                 |                                  | 31.1.1.                     |  |
| 37. İnşaat Türü                               |  | 38. İnşaat Türü                 |                                  | 39. İnşaat Türü             |  |
| B.A.K.  |  | Eğilim                          |                                  | Eğilim                      |  |
| 40. Ruhsat Eri Projeler                       |  |                                 | 41. FENLİ MESULÜN (TUS)          |                             |  |
| 42. Mimari Proje                              |  |                                 | 43. Adı Soyadı                   |                             |  |
| 26 Ocak 1998 - 96                             |  |                                 | TANER ÇAKIR                      |                             |  |
| 44. Statik Proje                              |  |                                 | 45. Adres                        |                             |  |
| 26 Ocak 1998 - "                              |  |                                 | İsmet Öztürk St. No:18 Sığ       |                             |  |
| 46. Testat Projesi                            |  |                                 | 47. Tarih                        |                             |  |
| 10 KASIM 1997 - 5044                          |  |                                 | 26 Ocak 1998 - 5407 Beyoğlu      |                             |  |
| 48. Dolgu Toplamı                             |  | 49. Kap. Toplamı                |                                  | 50. Kurum Sicil No.         |  |
|   |  |                                 |                                  | 2852                        |  |
| 51. Harç Çıkarak Kazı Toplamı                 |  | 52. Dök. Sicil No.              |                                  |                             |  |
|   |  |                                 |                                  |                             |  |
| RUHSATLA İLGİLİ MÜHTELİP GELİRLER             |  |                                 |                                  |                             |  |
| 53. Gelir Mahiyeti                            |  | 54. Makbuz Tarihi               |                                  | 55. Makbuz No               |  |
| Yıl-Kanal Harcı                               |  | 26 Ocak 1998                    |                                  | 84103412033448              |  |
| 56. Kanal Harcı                               |  | 57. Kanal Harcı                 |                                  | 58. Toplam (TL)             |  |
| 26 Ocak 1998                                  |  | 26 Ocak 1998                    |                                  | 0top.bina                   |  |
| 59. Kanal Harcı                               |  | 60. Kanal Harcı                 |                                  | 61. Kanal Harcı             |  |
| 26 Ocak 1998                                  |  | 26 Ocak 1998                    |                                  | 62. Kanal Harcı             |  |
| 63. Kanal Harcı                               |  | 64. Kanal Harcı                 |                                  | 65. Kanal Harcı             |  |
| 26 Ocak 1998                                  |  | 26 Ocak 1998                    |                                  | 26 Ocak 1998                |  |
| 66. Çıkarılan Harçların Toplamı               |  |                                 |                                  |                             |  |
| 0top.bina                                     |  |                                 |                                  |                             |  |
| 67. Çıkarılan Harçların Toplamı               |  |                                 |                                  |                             |  |
| 0top.bina                                     |  |                                 |                                  |                             |  |
| 68. Çıkarılan Harçların Toplamı               |  |                                 |                                  |                             |  |
| 0top.bina                                     |  |                                 |                                  |                             |  |
| 69. Çıkarılan Harçların Toplamı               |  |                                 |                                  |                             |  |
| 0top.bina                                     |  |                                 |                                  |                             |  |
| 70. Çıkarılan Harçların Toplamı               |  |                                 |                                  |                             |  |
| 0top.bina                                     |  |                                 |                                  |                             |  |









### KESİT - GÖRÜNÜŞ

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

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

### 3.4.TAPU İNCELEMELERİ

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

##### 11. Kat 30 Numaralı Bağımsız Bölüm

29.11.2010 tarihi itibarı ile Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre;

##### **REHİNLER BÖLÜMÜNDE:**

Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

##### **SERHLER BÖLÜMÜNDE:**

Taşınmaz üzerinde aşağıdaki şerhlere rastlanmıştır.

\*Boğaziçi Elektrik Dağıtım AŞ lehine 10.09.1999 tarih 5454 yevmiye numaralı kira şerhi.

##### **BEYANLAR:**

Taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyanlar bulunmaktadır.

\*12.07.2000 tarihli yönetim planı

\*28.03.2001 tarihli ek yönetim planı,

\*Eklenti=4. bodrum 437 nolu depo.

##### 17. Kat 42 Numaralı Bağımsız Bölüm

29.11.2010 tarihi itibarı ile Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre;

##### **REHİNLER BÖLÜMÜNDE:**

Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

##### **SERHLER BÖLÜMÜNDE:**

Taşınmaz üzerinde aşağıdaki şerhlere rastlanmıştır.

Boğaziçi Elektrik Dağıtım AŞ lehine 10.09.1999 tarih 5454 yevmiye numaralı kira şerhi.

##### **BEYANLAR:**

Taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyanlar vardır.

\*12.07.2000 tarihli yönetim planı

\*28.03.2001 tarihli ek yönetim planı,

\*Eklenti=5. bodrum 516 nolu depo.

## TAKYİDAT BİLGİSİ

| TASINMAZ BİLGİLERİ |                  |                         |                               |
|--------------------|------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Zemin Tipi         | : Kat Mülkiyeti  | Ada/Parsel              | : 150548                      |
| Zemin No           | : 24911034       | Yüzölçümü               | : 4.324,50 m <sup>2</sup>     |
| B / Şep            | : İSTANBUL/ŞİŞLİ | Ana Tap. Nitelik        | : KARGIR APARTMAN             |
| Kurum Adı          | : Şişli TSM      | Blok/Kat/Giriş - B.B.No | : - / 11 / - (Bag. No: No 30) |
| Muhafiz / Kily Adı | : MERSUTİYET Mh. | Aras Pay/Payda          | : 6120990                     |
| Mevki              | :                | Bag. Bk. Nitelik        | : MİSKİN                      |
| Çiz / Sayfa No     | : 97 / 9436      |                         |                               |
| Kayıt Durum        | : Aktif          |                         |                               |

| TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK |  |               |                   |
|----------------------------------|--|---------------|-------------------|
| S/BI                             | Açıklama                               | Mülk / Lehdar | Tarih - Yayıncı   |
| Beyan                            | YÖNETİM PLANI: 1307/2000               |               |                   |
| Beyan                            | EK YÖNETİM PLANI: 28/03/2001 YEV: 2465 |               | 28.03.2001 - 2465 |

| EKLENTİ BİLGİLERİ |      |                           |                 |
|-------------------|------|---------------------------|-----------------|
| Sistem No         | Tip  | Tanım                     | Tarih / Yayıncı |
| 208746D           | Depo | 4 BODURUMDA 437 NOLU DEPO |                 |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |   |             |                 |           |                              |                             |
|--------------------|---|-------------|-----------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|
| Sistem No          | Mülk  | İhtisarı No | Hisse Pay/Payda | Metrakars | Etilme Sırası - Tarih - Yen. | Turki Sırası - Tarih - Yen. |
| 5681800            | YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |             | TAM             |           | Sıra: 05/07/2001 - 6182      |                             |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |   |  |                   |
|--------------------|---|--|-------------------|
| S/BI               | Açıklama  | Mülk / Lehdar                          | Tarih - Yayıncı   |
| Şeh                | BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞ AŞ LEHİNE KİRA ŞEHİR: 1099/1999 Y: 5454 | BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) | 10.09.1999 - 5454 |

Raporlayan: 1036/Yapı Koray CEYHAN  
Kayıtlı Uzman:  
29.11.2010

Rapor Tarihi / Sayı : 29.11.2010 / 1436

| TASINMAZ BİLGİLERİ |                  |                         |                               |
|--------------------|------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Zemin Tipi         | : Kat Mülkiyeti  | Ada/Parsel              | : 192548                      |
| Zemin No           | : 24911046       | Yüzölçümü               | : 4.324,50 m <sup>2</sup>     |
| B / Şep            | : İSTANBUL/ŞİŞLİ | Ana Tap. Nitelik        | : KARGIR APARTMAN             |
| Kurum Adı          | : Şişli TSM      | Blok/Kat/Giriş - B.B.No | : - / 11 / - (Bag. No: No 42) |
| Muhafiz / Kily Adı | : MERSUTİYET Mh. | Aras Pay/Payda          | : 6120990                     |
| Mevki              | :                | Bag. Bk. Nitelik        | : MİSKİN                      |
| Çiz / Sayfa No     | : 97 / 9488      |                         |                               |
| Kayıt Durum        | : Aktif          |                         |                               |

| TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK |  |               |                   |
|----------------------------------|--|---------------|-------------------|
| S/BI                             | Açıklama                               | Mülk / Lehdar | Tarih - Yayıncı   |
| Beyan                            | YÖNETİM PLANI: 1307/2000               |               |                   |
| Beyan                            | EK YÖNETİM PLANI: 28/03/2001 YEV: 2465 |               | 28.03.2001 - 2465 |

| EKLENTİ BİLGİLERİ |      |                           |                 |
|-------------------|------|---------------------------|-----------------|
| Sistem No         | Tip  | Tanım                     | Tarih / Yayıncı |
| 208747E           | Depo | 5 BODURUMDA 518 NOLU DEPO |                 |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |   |             |                 |           |                              |                             |
|--------------------|---|-------------|-----------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|
| Sistem No          | Mülk  | İhtisarı No | Hisse Pay/Payda | Metrakars | Etilme Sırası - Tarih - Yen. | Turki Sırası - Tarih - Yen. |
| 5925923            | YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |             | TAM             |           | Sıra: 06/07/2001 - 6182      |                             |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |   |  |                   |
|--------------------|---|--|-------------------|
| S/BI               | Açıklama  | Mülk / Lehdar                          | Tarih - Yayıncı   |
| Şeh                | BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞ AŞ LEHİNE KİRA ŞEHİR: 1099/1999 Y: 5454 | BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) | 26.08.1999 - 5454 |

Raporlayan: 1036/Yapı Koray CEYHAN  
Kayıtlı Uzman:  
29.11.2010

Rapor Tarihi / Sayı : 29.11.2010 / 1436

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

Değerleme konusu taşınmazların yapı kullanma izinleri alınmış, kat mülkiyetine geçmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir engele rastlanmamıştır. Portföye alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

Projesinde sosyal tesisin bulunduğu rezidansda beş farklı daire tipi vardır. 1. ile 8. katlar arasında toplam brüt alan 170 m<sup>2</sup> olan 3 farklı yöne bakan toplam 24 adet daire bulunmaktadır. Bu dairelerin herbiri salon, mutfak, ebeveyn suiti, yatak odası, duş+wc, ve koridordan oluşmaktadır. 9. ile 23. katlar arasında toplam brüt alanı 170 m<sup>2</sup> ve 340 m<sup>2</sup> olan iki farklı daire olmak üzere toplam 30 daire bulunmaktadır. 170 m<sup>2</sup> brüt alanlı daire salon, mutfak, ebeveyn suiti, yatak odası, duş+wc ile koridordan oluşmaktadır. 340 m<sup>2</sup> brüt alana sahip daire ise salon, mutfak, ebeveyn suiti, ebeveyn soyunma odası, misafir yatak odası, duş+wc, yatak odası, depo, vestiyer, wc, depo ve koridordan oluşmaktadır.

Rapora konu gayrimenkuller rezidansın 11 ve 17. katlarda bulunan 340 m<sup>2</sup> brüt alanlı iki dairedir. Her iki bağımsız bölümün de evrakları ve izinleri tam ve eksiksiz olup GYO Portföyüne alınmalarında 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 2001 yılından önce yapıldığı için yapı denetime tabi değildir.

### **3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE**

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

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

## 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

#### İSTANBUL İLİ

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

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

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



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

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

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

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

#### ŞİŞLİ İLÇESİ

Şişli İlçesi, İstanbul İli'nin batısında yer alır. 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra Şişli İlçesi toprakları ikiye bölünmüş durumdadır. Kuzeydeki Ayazağa bölümü, kuzey ve doğuda Sarıyer,

güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp İlçeleriyle çevrilidir. Güneydeki Şişli bölümü ise batı ve kuzeyde Kağıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu İlçelerine komşudur. Bu sınırlar içinde toplam yüzölçümü 30 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 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 Kitası ile Avrupa Kitasını birbirinden ayıran yeryüzünün önemli suyollarından 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 platosunun 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

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

## SOSYO-EKONOMİK YAPI

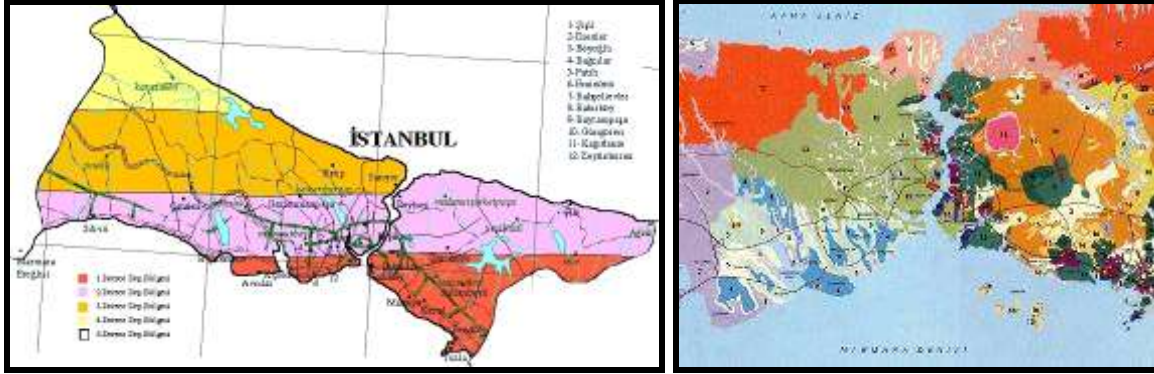
İlçe'nin ekonomisi sanayi, ticaret ve turizme dayalıdır. 1960'lı yıllarda Şişli yatırım ve teşviklerden en büyük pay alan ilçelerden biri olmuştur. Şişli'de gıda, seramik ve dokuma sanayi ile kimya, metal eşya, makine, oto tamirhaneleri, ilaç, konfeksiyon ve imalat sanayinde hızlı bir gelişme görülmüştür.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

## DEPREM RİSKİ

Aşağıdaki İstanbul'un deprem haritasıdır. Şişli 2. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Şişli İlçesi'nde genel olarak sağlam nitelikte tabir edilen Trakya Formasyonu'nun Küçükköy Kumtaşı Üyesi

görülmektedir. Trakya Formasyonu, büyük kısmıyla şeyl ve az olarak da polijenik konglomera, kalkerli şeyl, kireçtaşı, kuvars konglomera ve kuvarslı kumtaşından yapılmıştır. Formasyonun büyük kısmını oluşturan şeyller genellikle koyu gri ve yeşilimsi gri, sarımsı gri, yersel olarak soluk kırmızı pembe ayrışma renklidir. Küçükköy Kumtaşı Üyesi ise şeyl, grovak, kumtaşı araldanmasından oluşur. Küçükköy Kumtaşı üyesi, İstanbul Boğazı batısında; Bebek sirtlarında, Levent, Etiler, Mecidiyeköy, Zincirlikuyu, Şişli, Beşiktaş, Beyoğlu, Kasımpaşa, Okmeydanı, Çağlayan, Alibeyköy, Ayazağa kuzeyi, Kemerburgaz, Bahçeköy, Bentler, Cebeciköy, Habibler-Mahmutbey, arası, Şamlar-Arnautköy arasında, Eyüp ve Gaziosmanpaşa civarında yer alır.

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



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

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. Uluslararası Yatırımcılar Derneğinin (YASED) değerlendirmesine göre, uluslararası doğrudan yatırımlara (UDY) ilişkin beklentilerde 2010 yılında tam toparlanma beklentisi bulunmazken, kriz öncesi dönemdeki giriş miktarlarına dönülmesinin ancak 2011 yılında mümkün olabileceği görülmüyor. Dünya konjonktürüne bağımlı olarak krizden çıkış noktasında, Türkiye'nin diğer ülkelerden daha hızlı olacağı beklenmektedir.

##### İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

| Aylar  | Ağırlıklı Ortalama | Aylar  | Ağırlıklı Ortalama | Aylar  | Ağırlıklı Ortalama | Aylar  | Ağırlıklı Ortalama |
|--------|--------------------|--------|--------------------|--------|--------------------|--------|--------------------|
| 200701 | 77.9               | 200801 | 77.9               | 200901 | 61.6               | 201001 | 68.6               |
| 200702 | 77.3               | 200802 | 78.0               | 200902 | 60.9               | 201002 | 67.8               |
| 200703 | 80.3               | 200803 | 76.9               | 200903 | 58.7               | 201003 | 67.3               |
| 200704 | 80.5               | 200804 | 78.6               | 200904 | 59.7               | 201004 | 72.7               |
| 200705 | 80.8               | 200805 | 79.2               | 200905 | 64.0               | 201005 | 73.3               |
| 200706 | 81.7               | 200806 | 80.3               | 200906 | 67.5               | 201006 | 73.3               |
| 200707 | 82.0               | 200807 | 79.8               | 200907 | 67.9               | 201007 | 74.4               |
| 200708 | 79.6               | 200808 | 80.0               | 200908 | 68.9               | 201008 | 73.0               |
| 200709 | 80.8               | 200809 | 77.3               | 200909 | 68.0               | 201009 | 73.5               |
| 200710 | 81.6               | 200810 | 75.8               | 200910 | 68.2               | 201010 |                    |
| 200711 | 80.8               | 200811 | 71.8               | 200911 | 69.8               | 201011 |                    |
| 200712 | 79.2               | 200812 | 64.9               | 200912 | 67.7               | 201012 |                    |

Söz konusu veri, imalat sanayi üretimindeki gelişmeler için öncü gösterge olma özelliği nedeniyle karar alıcılar açısından önemli bir göstergedir.

### **GYODER'in hazırladığı, "Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 2. Çeyrek 2010"da öne çıkan göstergeler:**

1. ABD ekonomisi yüzde 3.2 büyürken, Euro Bölgesinde büyüme yüzde 1.7 oldu.
2. Bileşik Öncü Göstergeler ekonomik iyileşmede yavaşlama gösteriyor.
3. ABD ve AB'de beklenti ve güven endekslerinde iyileşme yavaşladı.
4. ABD'de inşaat harcamaları daraldı. Konut satışları düşük seviyede.
5. Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektörü faaliyetleri 10 çeyrektir daralıyor.
6. ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları endeksi 111'den 112'ye yükseldi.
7. Türkiye ekonomisi yüzde 10.3 büyüdü.
8. Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 185.631 ile sıçrama gösterdi.
9. Yılın ilk sekiz ayında konut kredileri 8.4 milyar TL arttı.
10. İkinci çeyrekte 108.017 adet yeni konut kredisi kullanıldı.
11. Konut kredisi aylık faiz oranı ortalama yüzde 0.90'a kadar geriledi.
12. Konut satışları 90.270 adet ile halen kriz öncesi dönemin gerisinde.
13. Konut fiyatları ve konut kiralalarında durağanlık sürüyor.
14. Açılan 7 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 223, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 5.49 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaştı (ikinci çeyrek sonunda).
15. Hane halkı tüketim harcamaları yüzde 6.2 büyüdü.
16. İstanbul ofis piyasasında MİA bölgesi A ve B tipi ofis boşluk oranlarında sınırlı gerileme sürdü.
17. Ofis, lojistik binası ve AVM kiralalarında durağanlık sürüyor.
18. Yabancılara gayrimenkul satışı 916 milyon dolar oldu. Doğrudan yabancı sermaye yatırımları 31 milyon dolara düştü.
19. İnşaat sektörü yüzde 21.9 büyüdü. Kamu kesimi inşaat harcamaları kuvvetli arttı.
20. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinin kredi kullanımını geriledi

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır.

2010 yılında, Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ve referandum sonrası beklentilerin iyileşmesi ile birlikte yılın geri kalanında inşaat ve gayrimenkul sektöründe toparlanmanın süreceği düşünülmektedir. Konut sektöründe, yeni konut stokunun azalması ile birlikte yeni konut yatırımları artmış, alınan konut yapı ruhsatlarında önemli bir büyüme yaşanmıştır.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TUSİAD, GYODER

### **4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

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

- Deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması.

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

- Merkezi konumda yer alması,
- Toplu ulaşım araçlarına ve bağlantı noktalarına yakın olması,
- Yakın çevresinde alışveriş merkezi gibi fonksiyonların bulunması,
- Yüksek katlarda boğaz manzarasının bulunması,
- Rezidans içinde sosyal tesisin olması.

#### 4.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

#### 4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

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

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

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar 612/26980 arsa payına sahip 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 612/26980 arsa payına sahip 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme **emsal yöntemiyle** yapılmış olup, hesaplanan değer **gelir yöntemiyle** desteklenmiştir. Yapılan değerlendirme çalışmasında 11. Katta bulunan 30 no'lu bağımsız bölüm ile 17. Katta bulunan 42 nolu bağımsız bölüm aynı yönetime sahip olup, güneydoğu yönündedir. Taşınmazların ikisinde deniz manzarasına sahip olmakla birlikte, 17. katta bulunan taşınmaz, kat yüksekliği sebebi ile daha geniş bir manzara açısına sahiptir. Bu özellik değerlemede göz önüne alınarak, birim m<sup>2</sup> satış değeri kat yüksekliğine bağlı olarak artırılarak takdir edilmiştir.

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

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

**MALİYET YÖNTEMİ:** Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:** İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir 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 kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

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

taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

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

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

#### 4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları kullanılmamıştır.

#### 4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

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

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

### SATILIK EMSALLER

#### 1. TAŞKIN SARAL EMLAK 0212 287 89 70 (Taşkın Bey)

Elit Rezidansta 9. katta bulunan, deniz manzaralı, 340 m<sup>2</sup> 3+1 daire 950.000 USD fiyatla satılıktır **(2.794 USD/m<sup>2</sup>) (4.135 TL/m<sup>2</sup>)**.

Elit Rezidansta 14. katta bulunan, deniz manzaralı, 340 m<sup>2</sup> 3+1 daire 1.150.000 USD fiyatla satılıktır **(3.382 USD/m<sup>2</sup>) (5.005 TL/m<sup>2</sup>)**.

Elit Rezidansta 19. katta bulunan, deniz manzaralı, 340 m<sup>2</sup> 3+1 daire 1.250.000 USD fiyatla satılıktır **(3.676 USD/m<sup>2</sup>) (5.440 TL/m<sup>2</sup>)**.

#### 2. ATALAY GAYRİMENKUL 0532 335 11 14 (Oya Hanım)

Elit Rezidansta en üst katlarda bulunan, deniz manzaralı, 520 m<sup>2</sup> genellikle konsoloslukların tercih ettiği daire 3.250.000 USD fiyatla satılıktır **(6.250 USD/m<sup>2</sup>) (9.250 TL/m<sup>2</sup>)**.

Elit Rezidansta en üst katlarda bulunan, deniz manzaralı, 520 m<sup>2</sup> genellikle konsoloslukların tercih ettiği bir dairenin geçen aylarda 3.000.000 USD fiyatla satıldığı bilgisi alınmıştır **(5.769 USD/m<sup>2</sup>) (8.538 TL/m<sup>2</sup>)**.

Elit Rezidansta değerlemesi yapılan taşınmazlar özelliğindeki, deniz manzaralı, 340 m<sup>2</sup> 3+1 daire 1.450.000 USD fiyatla satılıktır **(4.264 USD/m<sup>2</sup>) (6.310 TL/m<sup>2</sup>)**.

#### 3. METUR EMLAK 0212 287 89 70 (Tufan Bey)

Elit Rezidansta taşınmaza yakın katlardan birinde, deniz manzaralı, 340 m<sup>2</sup> 3+1 dairenin 1.200.000 USD fiyatla satıldığı bilgisi alınmıştır **(3.529 USD/m<sup>2</sup>) (5.222 TL/m<sup>2</sup>)**.

Selenium Twins Rezidansta üst katlarda bulunan, deniz manzaralı, yaklaşık 330 m<sup>2</sup> 3+1 dairelerin 1.500.000 USD fiyatla satıldıkları bilgisi alınmıştır **(4.545 USD/m<sup>2</sup>) (6.726 TL/m<sup>2</sup>)**.

#### 4. FİRST CLASS REAL ESTATE 0533 346 31 23

Elit Rezidansta en üst kat olan 30. katta bulunan, deniz manzaralı, 400 m<sup>2</sup> terası da olan genellikle konsoloslukların tercih ettiği daire 2.950.000 USD fiyatla satılıktır **(7.375 USD/m<sup>2</sup>) (10.915 TL/m<sup>2</sup>)**.

#### 5. CENTURY 21 MAXİMA 0212 352 15 21

Astoria Rezidansta 14. katta bulunan, deniz manzaralı, 129 m<sup>2</sup> 4+1 daire 770.000 USD fiyatla satılıktır **(5.968 USD/m<sup>2</sup>) (8.834 TL/m<sup>2</sup>)**.

#### 6. FUNDA ZAFER EMLAK 0212 287 57 34

Metrocity Rezidans'ta 15. katta bulunan, deniz manzaralı, 302 m<sup>2</sup> 4+1 daire 1.450.000 USD fiyatla satılıktır **(4.801 USD/m<sup>2</sup>) (7.105 TL/m<sup>2</sup>)**.

#### Değerlendirme:

Yukarıdaki 1, 2, 3, ve 4 numaralı emsaller taşınmaz ile aynı Rezidans bloklarında yer almaktadır. Bunlardan 1. 2. ve 3. Emsaller taşınmazlar ile aynı büyüklükteki ve benzer konumdaki dairelerdir. Emsal 950.000 – 1.500.000 USD aralığında değişmektedir. Kat yükseldikçe değer arttığı görülmektedir. Taşınmazların buldukları kat ve bakımlı daireler olmaları da dikkate alınarak, değer 1300.000 – 1400.000 USD aralığında olabileceği düşünülmektedir. Aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO   | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri KDV Hariç TL | Satış Değeri KDV Hariç USD |
|---------------------|-------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| 30 NOLU BB.         | 340                     | 5.800                                   | 1.972.000                 | 1.341.497                  |
| 42 NOLU BB.         | 340                     | 6.100                                   | 2.074.000                 | 1.410.884                  |
| <b>TOPLAM DEĞER</b> |                         |   | 4.046.000                 | 2.752.381                  |

Değerlemesi yapılan taşınmazlar Elit Rezidans binasının 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümdür. Büyüklüğü 340 m<sup>2</sup>brüt olan her iki taşınmazın da deniz manzarası vardır. 17. katta bulunan taşınmaz, diğerine göre daha yüksek bir katta yer alması nedeniyle, daha geniş bir manzara açısına sahiptir. Bu özellik değerlendirilerek göz önüne alınarak, birim m<sup>2</sup> satış değeri 17.kat 42 no'lu bağımsız bölüm için daha yüksek olarak takdir edilmiştir.

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

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

#### KİRALIK EMSALLER

##### 7. TAŞKIN SARAL EMLAK 0212 287 89 70 (Taşkın Bey)

Elit Rezidans'ta, 340 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 3+1 deniz manzaralı dairelerin güncel kiralari 3.500 USD – 4.200 USD aralığında değişmektedir, daha önceleri aynı dairelerin 4.000 USD–5.500 USD fiyat aralığında kiralandığı fakat değerlerin düştüğü bilgisi alınmıştır. **(10.29 USD/m<sup>2</sup>/AY – 12.35 USD/m<sup>2</sup>/AY) (15.12 TL/m<sup>2</sup>/AY – 18.15 TL/m<sup>2</sup>/AY)**.

Astoria Rezidans'ta, 129 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 14. Kattaki daire 4.000USD fiyatla kiralıktır. Fakat pazarlıkla fiyatın 3.500 USD'ye düşebileceği bilgisi alınmıştır **(27.13 USD/m<sup>2</sup>/AY) (39.88 TL/m<sup>2</sup>/AY)**.

##### 8. ATALAY GAYRİMENKUL 0532 335 11 14

Elit Rezidans'ta, 170 m<sup>2</sup>, deniz manzaralı dairelerin genellikle 3.000 USD bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır **(17,64 TL/m<sup>2</sup>/AY)**.

Elit Rezidans'ta, 340 m<sup>2</sup>, deniz manzaralı dairelerin genellikle 3.500 USD – 5.000 USD aralığında kiralandığı bilgisi alınmıştır **(10.29 USD/m<sup>2</sup>/AY – 14.70 USD/m<sup>2</sup>/AY) (12.35 TL/m<sup>2</sup>/AY – 21.60 TL/m<sup>2</sup>/AY)**.

##### 9. METUR EMLAK 0212 287 89 70 (Tufan Bey)

Elit Rezidans'ta, 340 m<sup>2</sup>, deniz manzaralı dairelerin genellikle 4.000 USD – 5.000 USD aralığında kiralandığı bilgisi alınmıştır **(11.76 USD/m<sup>2</sup>/AY – 14.70 USD/m<sup>2</sup>/AY) (17.28 TL/m<sup>2</sup>/AY – 21.60 TL/m<sup>2</sup>/AY)**.

Selenium Twins Rezidansta, 330 m<sup>2</sup>, deniz manzaralı dairelerin genellikle 5.000 USD ile kiralandığı bilgisi alınmıştır **(15.15 USD/m<sup>2</sup>/AY) (22.27 TL/m<sup>2</sup>/AY)**.

#### 10. LOFT PROJE 0212 278 90 92

Metrocity Rezidansta 11. katta bulunan, deniz manzaralı, 302 m<sup>2</sup> 4+1 daire 4.000 USD fiyatla kiralıktır **(13.24 USD/m<sup>2</sup>/AY) (19.60 TL/m<sup>2</sup>/AY)**.

#### 11. SİNERJİ GAYRİMENKUL 0212 324 07 01

Metrocity Rezidansta 20. katta bulunan, deniz manzaralı, mobilyalı, 302 m<sup>2</sup> 4+1 daire 5.000 USD fiyatla kiralıktır **(16.55 USD/m<sup>2</sup>/AY) (24.50 TL/m<sup>2</sup>/AY)**.

### Değerlendirme:

Yukarıdaki 7,8 ve 9 numaralı emsaller taşınmaz ile aynı Rezidans bloklarında yer almaktadır. Deniz manzaralı benzer büyüklükteki Emsaller, 3.500 – 5.000 USD aralığında değişmektedir. Bölgede çok sayıda rezidans tarzı binanın ortaya çıkması kiralama rekabeti ortaya koymuştur. Taşınmazların buldukları kat ve bakımlı daireler olmaları da dikkate alınarak, kira değerleri 4750-5000 USD aralığında olabileceği düşünülmektedir. Aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO   | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Kira Değeri KDV Hariç TL/AY | Kira Değeri KDV Hariç USD/AY |
|---------------------|-------------------------|--|-----------------------------|------------------------------|
| 30 NOLU BB.         | 340                     | 20,54                                  | 7.000                       | 4.762                        |
| 42 NOLU BB.         | 340                     | 22,06                                  | 7.500                       | 5.102                        |
| <b>TOPLAM DEĞER</b> |                         |  | 14.500                      | 9.864                        |

Değerlemesi yapılan taşınmazlar Elit Rezidans binasının 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümdür. Büyüklüğü 340 m<sup>2</sup>brüt olan her iki taşınmazın da deniz manzarası vardır. 17. katta bulunan taşınmaz, diğerine göre daha yüksek bir katta yer alması nedeniyle, daha geniş bir manzara açısına sahiptir. Bu özellik değerlendirilmede göz önüne alınarak, birim m<sup>2</sup> satış değeri 17.kat 42 no'lu bağımsız bölüm için daha yüksek olarak takdir edilmiştir.

Bu tip lüks konutlarda kira çarpanının aşağıdaki gibi olduğu belirlenmiştir.

#### ÇARPAN HESABI:

$$\text{Metrocity} : (7.105.-\text{TL}/\text{m}^2) / (19,60.-\text{TL}/\text{m}^2/\text{ay}) = \mathbf{362,5}$$

$$(7.105.-\text{TL}/\text{m}^2) / (24,50.-\text{TL}/\text{m}^2/\text{ay}) = \mathbf{290}$$

$$\text{Astoria} : (8.834.-\text{TL}/\text{m}^2) / (39,88.-\text{TL}/\text{m}^2/\text{ay}) = \mathbf{221}$$

$$\text{Selenium} : (6.726.-\text{TL}/\text{m}^2) / (22,27.-\text{TL}/\text{m}^2/\text{ay}) = \mathbf{302}$$

$$\text{Elit} : (5.500.-\text{TL}/\text{m}^2) / (21,60.-\text{TL}/\text{m}^2/\text{ay}) = \mathbf{254}$$

Ortalama kira çarpanı 282 olarak tespit edilmekte olup bu durumda değer aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır. En yüksek ve en düşük çarpanlar değerlendirme dışı tutulmuştur.

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO   | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Kira Değeri KDV Hariç TL/AY | KİRA ÇARPANI | DEĞER TL  |
|---------------------|-------------------------|--|-----------------------------|--------------|-----------|
| 30 NOLU BB.         | 340                     | 20,54                                  | 7.000                       | 282          | 1.974.000 |
| 42 NOLU BB.         | 340                     | 22,06                                  | 7.500                       | 282          | 2.115.000 |
| <b>TOPLAM DEĞER</b> |                         |  | 14.500                      | 564          | 4.089.000 |

#### **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 önerildiği gibi konut+ticaret fonksiyonudur.

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

Ana gayrimenkulde bağımsız bölüm yapısı kurulmuştur. Değerleme 30 no'lu bağımsız bölüm ile 42 no'lu bağımsız bölüm için yapılmıştır.

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

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

## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmış, değer gelir yöntemi ile desteklenmiştir. Brüt kira çarpanı, (GRM) sektör normalleri içerisinde yer almaktadır.

Taşınmazları değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO   | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri KDV Hariç TL |
|---------------------|-------------------------|---|---------------------------|
| 30 NOLU BB.         | 340                     | 5.800                                   | 1.972.000                 |
| 42 NOLU BB.         | 340                     | 6.100                                   | 2.074.000                 |
| <b>TOPLAM DEĞER</b> |                         |   | 4.046.000                 |

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

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO   | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Kira Değeri KDV Hariç TL/AY | KİRA ÇARPANI | DEĞER TL  |
|---------------------|-------------------------|--|-----------------------------|--------------|-----------|
| 30 NOLU BB.         | 340                     | 20,54                                  | 7.000                       | 282          | 1.974.000 |
| 42 NOLU BB.         | 340                     | 22,06                                  | 7.500                       | 282          | 2.115.000 |
| <b>TOPLAM DEĞER</b> |                         |  | 14.500                      | 564          | 4.089.000 |

Değer, gayrimenkulün cinsi gereğince (konut/daire) Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile elde edilen değer olarak kabul edilmiştir. Her iki yöntem de birbirini desteklemektedir.

### 5.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar İstanbul İli, Şişli Belediye Başkanlığı'ndan alınmış olan 27.01.1998 tarihli Yapı Ruhsatı ve 16.02.2001 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesine sahiptir. Onaylı mimari projesi ile uyumaktadır.

### 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 portföyüne alınmasında, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel olmadığı kanaatini taşımaktayız.

## 6. SONUÇ

### 6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

### 6.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

#### 6.2.1.KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Kira değeri:

| GAYRİMENKULÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ (AYLIK) |                         |  |                             |                             |                              |
|--|-------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO                        | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Kira Değeri KDV Hariç TL/AY | Kira Değeri KDV Dahil TL/AY | Kira Değeri KDV Hariç USD/AY |
| <b>30 NOLU BB.</b>                       | 340                     | 20,58                                  | 7.000                       | 8.260                       | 4.758                        |
| <b>42 NOLU BB.</b>                       | 340                     | 22,00                                  | 7.480                       | 8.826                       | 5.084                        |
| <b>TOPLAM DEĞER</b>                      |                         |  | 14.480                      | 17.086                      | 9.842                        |

#### 6.2.2.SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

Satış Değeri: Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilmiştir.

| GAYRİMENKULÜN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ |                         |   |                           |                           |                            |
|-----------------------------------|-------------------------|---|---------------------------|---------------------------|----------------------------|
| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO                 | 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 |
| <b>30 NOLU BB.</b>                | 340                     | 5.800                                   | 1.972.000                 | 2.326.960                 | 1.341.497                  |
| <b>42 NOLU BB.</b>                | 340                     | 6.100                                   | 2.074.000                 | 2.447.320                 | 1.410.884                  |
| <b>TOPLAM DEĞER</b>               |                         |   | 4.046.000                 | 4.774.280                 | 2.752.381                  |

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

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

**GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**

**Cem ONURSAL**

SPK Lisans No:401164

Değerleme Uzmanı

Yük. İnşaat Mühendisi



**KONTROL**

**Nazen TÖMEN**

SPK Lisans No:400645

Değerleme Uzmanı

Yük. Mimar

Projeler Müdürü



**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

**Özgün BEKAR**

SPK Lisans No:400425

Şehir Plancısı

Genel Müdürü



**EKLER**

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

B-DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANSLARININ ÖRNEKLERİ

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

**FOTOĞRAFLAR**  
**30 ve 42 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER**





**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Özgün BEKAR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*Tevfik Metin AYIŞIK*  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 08.02.2008 No : 400645

**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

**Nazen TÖMEN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat ÖZTANGUT*  
E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 09.09.2009

No : 401164

**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

**Kemal Cem ONURSAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlker ARİKAN  
GENEL SEKRETER



E. Necdet ÖZTANGUT  
BAŞKAN

## DAHA ÖNCE YAPILAN DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİ

**RAPORUN TARİHİ** : 27.01.2010  
**RAPORUN NUMARASI** : 2010\_300\_001\_004

| GAYRİMENKULÜN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ |                         |   |                           |                           |                            |
|-----------------------------------|-------------------------|---|---------------------------|---------------------------|----------------------------|
| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO                 | 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 |
| 30 NOLU BB.                       | 340                     | 5.800                                   | 1.972.000                 | 2.326.960                 | 1.341.497                  |
| 42 NOLU BB.                       | 340                     | 6.100                                   | 2.074.000                 | 2.447.320                 | 1.410.884                  |
| <b>TOPLAM DEĞER</b>               |                         |   | <b>4.046.000</b>          | <b>4.774.280</b>          | <b>2.752.381</b>           |

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

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

## DAHA ÖNCE YAPILAN DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİ

**RAPORUN TARİHİ** : 22.09.2008  
**RAPORUN NUMARASI** : 2008\_300\_012\_1

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