



ISO 9001-2000
FS 514011



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**YAPI KREDİ KORAY
GYO A.Ş.**

**İSTANBUL –ŞİŞLİ
ELİT RESIDANS**

2012_300_11

“30 ve 42 No.lu Bağımsız Bölümler”

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER	6
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	6
3.1.1.GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	6
3.1.2.GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	8
3.1.3.TAPU KAYITLARI	9
3.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB.. DÖKÜMANLAR	10
3.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ.....	10
3.4. TAPU İNCELEMELERİ	10
3.4.1.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	10
3.4.2.VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	11
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	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. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	17
4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	17
4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	18
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
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	20
4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	21
4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	22
4.15. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	22

4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	22
4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	22
4.18. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	23
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	23
5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	23
5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	23
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	23
6. SONUÇ	24
6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	24
6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	24
6.2.1.KİRA DEĞERİ TAKDİRİ.....	24
6.2.2.SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	24

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 10.12.2012
RAPORUN NUMARASI	: 2012_300_11
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parsel üzerindeki Elit Rezidans'da yer alan 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümlerin piyasa rayiç bedelinin tespiti.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Fulya ŞENGÜL SPK Lisans No:401341 Harita Mühendisi/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
DEĞERLEME TARİHİ	: 02.11.2012
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 01.10.2012
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2012_300_08_016
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	Rapor GYO için düzenlenmiştir. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmazlara ait, daha önceki tarihlerde Şirketimiz tarafından hazırlanmış • 27.01.2010 tarihli 2010_300_001_004 numaralı raporda KDV Hariç; 4.046.000 TL, • 05.12.2010 tarihli 2010_300_06_04 numaralı raporda KDV hariç; 4.046.000 TL takdir edilmiş olup, • 26.12.2011 tarihli 2011_300_05_04 numaralı raporda KDV Hariç; 5.236.000 TL, eski raporlara dair detaylı bilgiler Rapor'un Ekler bölümünde sunulmuştur.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, No:4 Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL
MÜŞTERİ UNVANI	: YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Elit Residence, 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak No:17 Kat:17 D:42, Şişli 34360 İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI	: İş bu Rapor'un kapsamı; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parselde konumlu Elit Rezidans'da yer alan 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümlerin piyasa rayiç bedelinin tespiti olup, Müşteri tarafından getirilen her hangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

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

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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





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

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



3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI



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



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

3.1.3. TAPU KAYITLARI

ANA GAYRİMENKUL

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

11. KAT 30 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ

KAT MÜLKİYETİ TAPU SENEDİDİR.

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

17. KAT 42 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ

KAT MÜLKİYETİ TAPU SENEDİDİR.

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

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

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

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

3.4. TAPU İNCELEMELERİ

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

11. Kat 30 Numaralı Bağımsız Bölüm 09.11.2012 tarihi itibarı ile Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre; REHİNLER BÖLÜMÜNDE: Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır. SERHLER BÖLÜMÜNDE: *Boğaziçi Elektrik Dağıtım AŞ lehine 10.09.1999 tarih 5454 yevmiye numaralı kira şerhi. BEYANLAR: Taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyan kayıtları bulunmaktadır. * Yönetim planı: 12.07.2000 * Ek yönetim planı: 28.03.2001 * Eklenti=4. bodrum 437 nolu depo.
17. Kat 42 Numaralı Bağımsız Bölüm 09.11.2012 tarihi itibarı ile Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre; REHİNLER BÖLÜMÜNDE: Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır. SERHLER BÖLÜMÜNDE: *Boğaziçi Elektrik Dağıtım AŞ lehine 10.09.1999 tarih 5454 yevmiye numaralı kira şerhi. BEYANLAR: Taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyan kayıtları bulunmaktadır. *12.07.2000 tarihli yönetim planı *28.03.2001 tarihli ek yönetim planı, *Eklenti=5. bodrum 516 nolu depo.

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

Değerleme konusu taşınmazların yapı kullanma izinleri alınmış, kat mülkiyetine geçmiş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde yer almalarında herhangi bir kısıt bulunmamaktadır.

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

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

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

Rapora konu gayrimenkuller rezidansın 11 ve 17. katlarda bulunan 340 m² brüt alanlı iki diredir. Her iki bağımsız bölümün de mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri tam ve eksiksiz olup, GYO Portföyü'ne alınmalarında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

3.6.YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

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

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

3.7.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

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

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



İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 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 itibarıyla 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 itibarıyla 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17,8' dir.
- 2010 sayım sonuçları itibarıyla 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur. 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.
- 2011 sayım sonuçları itibarıyla 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18.2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfustur. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakası'nda yaşamaktadır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir,

Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

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

ŞİŞLİ İLÇESİ

Şişli İlçesi, İstanbul İli'nin batısında yer alır. 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra Şişli İlçesi toprakları ikiye bölünmüş durumdadır. Kuzeydeki Ayazağa bölümü, kuzey ve doğuda Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp İlçeleriyle çevrilidir. Güneydeki Şişli bölümü ise batı ve kuzeyde Kağıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu İlçelerine komşudur. Bu sınırlar içinde toplam yüzölçümü 30 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 Rifat Paşa, Halaskargazi, Huzur, İnönü, İzzet Paşa Çiftliği, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Maslak, Mecidiyeköy, Merkez (Şişli), Meşrutiyet, 19 Mayıs, Paşa, Teşvikiye ve Yayla mahalleleridir.

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

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

COĞRAFYA

Karadeniz'i Marmara Denizi'ne birleştiren, Asya Kıtası ile Avrupa Kıtasını birbirinden ayıran yeryüzünün önemli su yollarından biri olan İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında bulunan Şişli, Beyoğlu plato düzlüğünün kuzey uzantısında yer alır. İlçe toprakları kuzeyde Mecidiyeköy / Zincirlikuyu üzerinden Ayazağa yöresini de içine alarak Sarıyer'e, kuzeybatıda ise Hürriyet-i Ebediye Tepesi üzerinden Kağıthane'ye geniş bir alana yayılır. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli yarı ovaları (peneplen) arasına dağılmış, boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi - Haliç arasını dolduran Beyoğlu platosu kuzey uzantısında bulunmaktadır. Düz / hafif dalgalı bir yüzey oluşturan Beyoğlu platosunun her iki yönü aşırıyla önemli ölçüde taşınmıştır. Bu nedenle yöresinde çukurluklar ve vadiler oluşmuştur.

NÜFUS

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

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

Kaynak; TÜİK

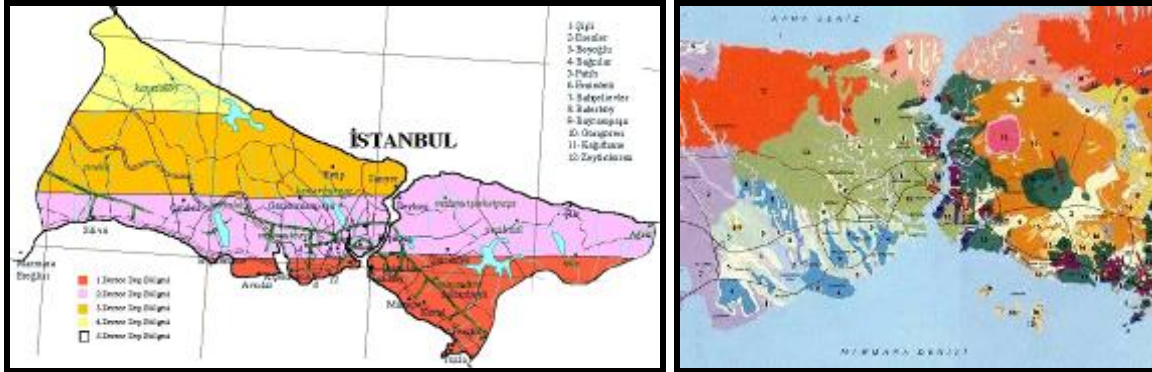
SOSYO-EKONOMİK YAPI

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

DEPREM RİSKİ

Aşağıdaki İstanbul'un deprem haritasıdır. Şişli 2. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Şişli İlçesi'nde genel olarak sağlam nitelikte tabir edilen Trakya Formasyonu'nun Küçükköy Kumtaşı Üyesi görülmektedir. Trakya Formasyonu, büyük kısmıyla şeyl ve az olarak da polijenik konglomera, kalkerli şeyl, kireçtaşı, kuvars konglomera ve kuvarslı kumtaşından yapılmıştır. Formasyonun büyük kısmını oluşturan şeyller genellikle koyu gri ve yeşilimsi gri, sarımsı gri, yersel olarak soluk kırmızı pembe ayrışma renklidir. Küçükköy Kumtaşı Üyesi ise şeyl, grovak, kumtaşı ardalılarından 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-f 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 artırımı durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı beklenmektedir.

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 (m²)	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	116 884	111 150	128 519	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 (m²)	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

- Deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması.

4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

4.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Yapı Tarzı	: Çelik Konstrüksiyon
Yapı Sınıfı	: IV-A
Yapının Yaşı	: 11
Yapı Nizamı	: Ayrık
Kat Adedi	: 5 bodrum+zemin+2 tesisat+30 normal kat
Dış Cephe	: Giydirme cephedir
Kapalı Alan (m ²)	: 12.077,14 m ²
Güvenlik	: Mevcut
Asansör	: Mevcut
Yangın merdiveni	: Mevcut
Su Deposu	: Mevcut
Elektrik	: Mevcut
Su	: Mevcut
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Doğalgaz

4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	: İyi
Malzeme Kalitesi	: İyi
Fiziksel Eskime	: %10
Fonksiyonel Eskime	: Yoktur
Dışsal Eskime	: Yoktur

4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Elit Residence'in 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'in 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 kwA jeneratör bulunmaktadır.

4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

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

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

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

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

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

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler 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

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olduğundan raporda 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 emsaller incelenmiştir.

SATILIK 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
ELIT RESIDENCE	720	5+1	(-)21	3.000.000	4.167	5.371.500	7.460	MEVHİBE DEMİR EMLAK 0 212 263 63 63
ELIT RESIDENCE	340	3+1	(+)21	1.850.000	5.441	3.312.425	9.742	ATALAY GAYRİMENKUL 0 532 335 11 14
ELIT RESIDENCE	720	5+1	21(-)	3.000.000	4.167	5.371.500	7.460	TURYAP A.Ş. 0532 614 91 93
ELIT RESIDENCE	720	6+1	30	3.250.000	4.514	5.819.125	8.082	REAL ESTATE İSTANBUL BY BOSPHORUS 0 532 322 72 61
ELIT RESIDENCE	340	3+1	(+)21	1.800.000	5.294	3.222.900	9.479	SELENIUM KİRALAMA VE SATIŞ OFİSİ 0 212 287 20 40
ELIT RESIDENCE	340	3+1	18	1.850.000	5.441	3.312.425	9.742	VERSATIE GAYRİMENKUL 0 532 497 95 42
ELIT RESIDENCE	590	6+1	(+)21	2.950.000	5.000	5.281.975	8.953	VERSATIE GAYRİMENKUL 0 532 497 95 43
ELIT RESIDENCE	340	3+1	18	1.850.000	5.441	3.312.425	9.742	PROJE AKASYA GAYRİMENKUL 0 530 2337174
ELIT RESIDENCE	340	3+1	(+)21	1.850.000	5.441	3.312.425	9.742	PRIVATE GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK 0 532 518 01 11
Ortalama Birim Değer, TL/m ²							8.934	
ŞİŞLİ PLAZA	240	4+1	1	850.000	3.542	1.521.925	6.341	ATALAY GAYRİMENKUL 0 532 335 11 14
ŞİŞLİ PLAZA	113	1+1	8	850.000	7.522	1.521.925	13.468	ATALAY GAYRİMENKUL 0 532 335 11 15
ŞİŞLİ PLAZA	154	2+1	7	850.000	5.519	1.521.925	9.883	VERSATIE GAYRİMENKUL 0 532 497 95 42
ŞİŞLİ PLAZA	154	2+1	8	850.000	5.519	1.521.925	9.883	VERSATIE GAYRİMENKUL 0 532 497 95 42
ŞİŞLİ PLAZA	240	4+1	1	850.000	3.542	1.521.925	6.341	ATALAY GAYRİMENKUL 0 532 335 11 14
ŞİŞLİ PLAZA	154	2+1	(+)21	850.000	5.519	1.521.925	9.883	EXCLUSIVE HOMES 0 532 307 26 45
ŞİŞLİ PLAZA	240	3+1	(+)21	850.000	3.542	1.521.925	6.341	EXCLUSIVE HOMES 0 532 307 26 46
Ortalama Birim Değer, TL/m ²							8.877	
POLAT TOWERS	223	3+1	10	1.550.000	6.951	2.775.275	12.445	SERA GAYRİMENKUL 0 532 527 64 25
POLAT TOWERS	350	4+1	(+)21	3.300.000	9.429	5.908.650	16.882	MP İNŞAAT 0 533 747 66 76
POLAT TOWERS	157	3+1	(+)21	800.000	5.096	1.432.400	9.124	SPACE GAYRİMENKUL 0 532 471 99 95
Ortalama Birim Değer, TL/m ²							12.817	
SELENIUM TWINS	236	4+1	(+)21	1.750.000	7.415	3.133.375	13.277	MASION TR 0 532 271 44 62
SELENIUM TWINS	160	2+1	(+)21	900.000	5.625	1.611.450	10.072	SELENIUM KİRALAMA VE 2.EL SATIŞ OFİSİ 0 532 204 01 49
SELENIUM TWINS	236	4+1	(+)21	1.500.000	6.356	2.685.750	11.380	SELENIUM KİRALAMA VE 2.EL SATIŞ OFİSİ 0 532 204 01 50
Ortalama Birim Değer, TL/m ²							11.576	
TRUMP TOWERS	121	1+1	9	975.000	8.058	1.745.738	14.428	YB GAYRİMENKUL 0 532 545 30 21
TRUMP TOWERS	135	1+1	12	1.175.000	8.704	2.103.838	15.584	YB GAYRİMENKUL 0 532 545 30 22
TRUMP TOWERS	171	2+1	4	1.000.000	5.848	1.790.500	10.471	İMAJ PLUS GAYRİMENKUL 0 537 208 19 55
Ortalama Birim Değer, TL/m ²							13.494	

Değerlendirme:

Değerleme konusu ana gayrimenkulde kat yükseldikçe değer de doğru orantılı olarak arttığı tespit edilmiştir. Büyüklüğü 340 m²brüt olan her iki taşınmazın da deniz manzarası vardır. 17. katta bulunan taşınmaz, diğerine göre daha yüksek bir katta yer alması nedeniyle, daha geniş bir manzara açısına sahiptir. Yapılan emsal ve piyasa araştırmaları neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların niteliğindeki dairelerin KDV dahil 1.700.000-1.800.000 USD aralığında bedellerle alım-satım işlemine konu olabilecekleri kanaatine varılmıştır. Bu özellik değerlendirilmede göz önüne alınarak, birim m² satış değeri 17.kat 42 no'lu bağımsız bölüm için daha yüksek olarak takdir edilmiştir. 30 no'lu bağımsız bölümün m² birim değeri **8.050 TL** olarak, 42 no'lu bağımsız bölümün m² birim değeri ise **7.650 TL** olarak belirlenmiştir. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değerler aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ			
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL
30 NOLU BB.	340	7.650	2.601.000
42 NOLU BB.	340	8.050	2.737.000
TOPLAM DEĞER			5.338.000

4.13. KİRA BEDELİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

KİRALIK EMSALLER

PROJE	ALAN (m ²)	TİP	KAT	KİRA BEDELİ (USD)	KİRA BEDELİ (USD/m ²)	KİRA BEDELİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	GEYRİMENKUL OFİSİ
ELIT RESIDENCE	180	2+1	17	3.500	19	6.267	35	ART GAYRİMENKUL 0 532 392 26 41
ELIT RESIDENCE	180	2+1	(+)21	3.500	19	6.267	35	SEVİM SARAL N.S LTD 0 532 747 92 19
ELIT RESIDENCE	340	3+1	(+)21	5.000	15	8.953	26	ATALAY GAYRİMENKUL 0532 335 11 14
ELIT RESIDENCE	180	2+1	12	3.250	18	5.819	32	SUNUM EMLAK 0 532 231 68 27
ELIT RESIDENCE	180	2+1	16	3.800	21	6.804	38	SUNUM EMLAK 0 532 231 68 28
ELIT RESIDENCE	150	2+1	4	2.750	18	4.924	33	GOLDEN KEY EMLAK 0 533 222 90 76
ELIT RESIDENCE	340	3+1	19	5.000	15	8.953	26	AKASYA GAYRİMENKUL 0 530 233 71 73
Ortalama Birim Değer, TL/m ²							32	
ŞİŞLİ PLAZA	480	5+1	(+)21	8.500	18	15.219	32	ATALAY GAYRİMENKUL 0532 335 11 14
ŞİŞLİ PLAZA	320	4+1	20	5.585	17	10.000	31	POZİTİF PROJE 0 533 480 67 64
Ortalama Birim Değer, TL/m ²							31	
POLAT TOWERS	71	1+1	(+)21	1.396	20	2.500	35	LOTUS PROJE 0212 227 47 49
POLAT TOWERS	71	1+1	9	1.396	20	2.500	35	METUR EMLAK 0 533 261 15 34
POLAT TOWERS	152	2+1	7	3.500	23	6.267	41	MP İNŞAAT 0 533 747 66 76
Ortalama Birim Değer, TL/m ²							37	
SELENIUM TWINS	262	4+1	(+)21	5.000	19	8.953	34	MASION TR 0 532 271 44 62
SELENIUM TWINS	236	4+1	16	5.000	21	8.953	38	POZİTİF PROJE 0 533 480 67 64
SELENIUM TWINS	96	1+1	16	2.100	22	3.760	39	POZİTİF PROJE 0 533 480 67 65
SELENIUM TWINS	330	4+1	(+)21	6.800	21	12.175	37	LOTUS PROJE 0212 227 47 49
SELENIUM TWINS	95	1+1	(+)21	3.000	32	5.372	57	LOTUS PROJE 0212 227 47 50
Ortalama Birim Değer, TL/m ²							41	
TRUMP TOWERS	215	3+1	(+)21	5.400	25	9.669	45	EXCLUSİVE HOMES 0 532 307 26 45
TRUMP TOWERS	120	1+1	(+)20	2.500	21	4.476	37	ŞEYDA ÖZSOY GAYRİMENKUL 0 533 5767068
TRUMP TOWERS	120	1+1	9	1.955	16	3.500	29	HUZUR EMLAK 0 533 729 13 13

Değerlendirme:

Emsaller Elit Rezidans içerisinden ve benzer özellikteki farklı rezidanslardan seçilmiştir. Genel olarak kat yüksekliği ve manzara görüş açısı arttıkça daire kira birim bedelleri de artmaktadır. Manzaralı benzer özelliklere sahip emsallerin birim değerleri 15 \$/m²/ay – 21 \$/m²/ay aralığında değişmektedir. Bölgede çok sayıda rezidans tarzı binanın ortaya çıkması kiralamada rekabet yaratmıştır. Taşınmazların bulundukları kat ve bakımlı daireler olmaları da dikkate alınarak belirlenen kira bedeli aşağıda sunulmuştur.

KİRA BEDELİ TAKDİRİ			
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Kira Bedeli (TL/m ² /Ay)	Kira Bedeli (TL/Ay)
30 NOLU BB.	340	26	8.840
42 NOLU BB.	340	28	9.520
Σ Kira Bedeli (TL/Ay)			18.360

Taşınmazların değeri Brüt Kira Çarpanı (Gross Rent Multiplier) ile değer tespiti aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

ORTALAMALAR	BİRİM TL/m ²		YILLIK KİRA	KİRA ÇARPANI
	SATIŞ	KİRA/AY		
GENEL BÖLGE ORT.	12.070	36	430	337
ELİT RESİDENCE (Değerleme konusu taşınmazların tipindeki bağımsız bölümler için)	7.801	26	312	300
ŞİŞLİ PLAZA	8.877	31	378	282
POLAT TOWERS	12.817	37	447	344
SELENIUM TWINS	14.923	41	491	364
TRUMP TOWERS	15.933	37	446	429

KİRA BEDELİ TAKDİRİ			
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Kira Bedeli (TL/m ² /Ay)	Kira Bedeli (TL/Ay)
30 NOLU BB.	340	26	8.840
42 NOLU BB.	340	28	9.520
Σ Kira Bedeli (TL/Ay)			18.360

KİRA BEDELİ TAKDİRİ -GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ İLE DEĞER TAKDİRİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Kira Bedeli (TL/m ² /Ay)	Kira Bedeli (TL/Ay)	Kira Çarpanı	Değer, TL
30 NOLU BB.	340	26	8.840	300	2.652.000
42 NOLU BB.	340	28	9.520	300	2.856.000
Σ Kira Bedeli (TL/Ay)			18.360		5.508.000

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 durum tespit edilmemiştir.

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

Rapor proje geliştirme niteliğinde değildir.

4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Ana gayrimenkul kat mülkiyetine geçmiş olup, ana gayrimenkulün ortak alanlarının değeri bağımsız bölümlerin değerine yansıtılmıştır.

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

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

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Her iki yöntemle tespit edilen değer birbirleriyle örtüştüğü tespit edilmiş olup, gayrimenkulün niteliği gereğince (konut/daire) Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile elde edilen toplam 5.338.000,-TL değerini nihai değer olarak kabul edilmesi uygun görülmüştür.

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

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

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

6. SONUÇ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

6.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

6.2.1. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Kira Bedeli (TL/m ² /Ay)	Kira Bedeli (TL/Ay)	Kira Bedeli (TL/Yıl)
30 NOLU BB.	340	26	8.840	106.080
42 NOLU BB.	340	28	9.520	114.240
Σ Kira Bedeli			18.360	220.320

Değerleme konusu 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin toplam aylık kira bedeli; **18.360 TL** (OnSekizBinÜçYüzAltmış TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

GAYRİMENKULÜN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil TL	Satış Değeri KDV Dahil USD
30 NOLU BB.	340	7.650	2.601.000	3.069.180	1.714.147
42 NOLU BB.	340	8.050	2.737.000	3.229.660	1.803.775
TOPLAM DEĞER			5.338.000	6.298.840	3.517.922

Değerleme konusu 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin toplam satış değeri KDV hariç; **5.338.000 TL** (BeşMilyonÜçYüzOtuzSekizBin TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

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

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Fulya ŞENGÜL

SPK Lisans No:401341

Harita Mühendisi/Kontrolör

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR

SPK Lisans No:400425

Şehir Plancısı/Genel Müdür

EKLER

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

B-DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANSLARININ ÖRNEKLERİ

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

FOTOĞRAFLAR

30 ve 42 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER





TAPULAR

[illegible][illegible]

YAPI RUHSATI-YAPI KULANMA İZİN BELGESİ

[illegible][illegible]

MİMARİ PROJE



30 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI DAİRE PLANI



42 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI DAİRE PLANI



-KESİT – GÖRÜNÜŞ-

TAKYİDATLAR

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 190548
Zemin No	: 24911034	Yüzölçüm	: 4.204,50 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: KARGIR APARTMAN
Kurum Adı	: Şişli TM	Blوک/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 11 / - (Bağ.Böl.No: 30)
Mahalle / Köy Adı	: MEŞRUTİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 612/26980
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN
Cilt / Sayfa No	: 97 / 9476		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI: 12/07/2000		-	--
Beyan	EK YÖNETİM PLANI: 28/03/2001 YEV: 2465		28/03/2001 - 2465	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
56681890	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş		TAM		Satış - 06/07/2001 - 6182-	- -
S/B	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Şerh	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞ AŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ: 10/09/1999 Y: 5454	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)		10/09/1999 - 5454	--	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 190548
Zemin No	: 24911046	Yüzölçüm	: 4.204,50 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: KARGIR APARTMAN
Kurum Adı	: Şişli TM	Blوک/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 17 / - (Bağ.Böl.No: 42)
Mahalle / Köy Adı	: MEŞRUTİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 612/26980
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN
Cilt / Sayfa No	: 97 / 9488		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI: 12/07/2000		-	--
Beyan	EK YÖNETİM PLANI: 28/03/2001 YEV: 2465		28/03/2001 - 2465	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
56681903	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Satış - 06/07/2001 - 6182-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Şerh	BOGAZİÇİ ELEKTRİK DAĞ AŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ: 10/09/1999 Y: 5454	BOGAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)	26/06/1998 - 3568	--	

Raporlayan: 5761-Hakkı ŞAHİN



Rapor Tarihi / Saati : 09.11.2012 14:30

2

YAZILI İMAR DURUMU


(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

16.11.2012

Proje ve Ruhsat Birimi

SAYI : 2012-9509-R-1601640
KONU :

YAPI KREDİ KORAY
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Elit Residence 19 Mayıs Cad.
İsmet Öztürk Sokak N0: 17
ŞİŞLİ/İSTANBUL

İLGİ : 9.11.2012 tarih, 2012/9509-R-1601640 sayılı dilekçeniz

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

Bilgi edinilmesini rica ederim.


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

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.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tefik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.04.2010 No : 401341

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

Fulya ŞENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Neri ÖZTANGUT
BAŞKAN

DAHA ÖNCE YAPILAN DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİ

RAPORUN TARİHİ : 26.12.2011
RAPORUN NUMARASI : 2011_300_05_04

Satış Değeri: Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilmiştir.

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

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

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

RAPORUN TARİHİ : 13.12.2010
RAPORUN NUMARASI : 2010_300_06_04

Satış Değeri: Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilmiştir.

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

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

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

RAPORUN TARİHİ : 27.01.2010
RAPORUN NUMARASI : 2010_300_001_004

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

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

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

RAPORUN TARİHİ : 22.09.2008
RAPORUN NUMARASI : 2008_300_012_1

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