



ISO 9001-2000  
FS 514011



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



## YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.

Extensa Bomonti Apartman  
980 ADA 9 PARSEL  
17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75,  
81 No'lu Bağımsız Bölümler  
**"9 ADET DAİRE"**  
**2012\_300\_15**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. RAPOR BİLGİLERİ.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4  |
| 2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 5  |
| 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6  |
| 3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6  |
| 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6  |
| 3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 7  |
| 3.1.3. TAPU KAYITLARI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10 |
| 3.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB.. DÖKÜMANLAR .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 10 |
| 3.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE<br>GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA<br>GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA<br>İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ .....                                                                                                                                                                         | 10 |
| 3.4. TAPU İNCELEMELERİ.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 11 |
| 3.4.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT<br>(DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 11 |
| 3.4.2. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE<br>ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP<br>ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ .....                                                                                                                                                                                                                                                          | 11 |
| 3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL'ÜN, PROJELERİN, İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ<br>TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI<br>İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI<br>HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA<br>SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA<br>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<br>DAYANAK VERİLER.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 15 |
| 4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 17 |
| 4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 17 |
| 4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 17 |
| 4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 17 |
| 4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 17 |
| 4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 17 |
| 4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 18 |
| 4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN<br>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 .....                                                                                                                              | 19 |
| 4.13.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....                                                                                                                                                                                                    | 20 |
| 4.14.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....                                                                                                                                                                                 | 21 |
| 4.15.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....                                                                                                                                     | 21 |
| 4.16.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....                                                                                                                                                                                                        | 21 |
| 4.17.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....                                                                                                                                                                                         | 21 |
| 4.18.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....                                                                                                                                                   | 21 |
| 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                                                                                                                                                                         | 22 |
| 5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....                                                                                                             | 22 |
| 5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ..                                                                                                                                                                | 22 |
| 5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ... ..                                                                          | 22 |
| 5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ..... | 22 |
| 6. SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                         | 23 |
| 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....                                                                                                                                                                                                   | 23 |
| 6.2. KİRA DEĞER TAKDİRİ .....                                                                                                                                                                                                                          | 23 |
| 6.3. SATIŞ DEĞER TAKDİRİ .....                                                                                                                                                                                                                         | 23 |

**EKLER**

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

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

|                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                                                                                         | : 03.12.2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                                                                                       | : 2012_300_15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>RAPORUN TÜRÜ ve AMACI</b>                                                                                  | : İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 980 ada 9 parselde konumlu Extensa Bomonti'de yer alan; <ul style="list-style-type: none"><li>- 1. kat 17 no'lu bağımsız bölüm,</li><li>- 2. kat 34 no'lu bağımsız bölüm,</li><li>- 2. kat 35 no'lu bağımsız bölüm,</li><li>- 2. kat 39 no'lu bağımsız bölüm,</li><li>- 2. kat 42 no'lu bağımsız bölüm,</li><li>- 3. kat 56 no'lu bağımsız bölüm,</li><li>- 4. kat 69 no'lu bağımsız bölüm,</li><li>- 4. kat 75 no'lu bağımsız bölüm,</li><li>- 4. kat 81 no'lu bağımsız bölüm,</li></ul> piyasa rayiç bedelinin tespiti. |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>                                                                                   | : <b>Mehmet Emin KIZILBOĞA</b><br>SPK Lisans No:401040<br>İşletmeci/Kontrolör                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>                                                                               | : <b>Özgün BEKAR</b><br>SPK Lisans No: 400425<br>Genel Müdür<br>Şehir Plancısı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                                                                                       | : 02.11.2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>                                                                             | : 01.10.2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>                                                                           | : 2012_300_08-16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <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>                                           | : Değerleme konusu taşınmazın değerlemesi, 28.12.2011 tarihinde, 2011_300_05_08 no.lu rapor olarak düzenlenmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## 2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

### 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

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

##### 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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

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



#### TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI

|                  |        |                    |        |
|------------------|--------|--------------------|--------|
| <b>Osmanbey</b>  | 0,7 km | <b>Mecidiyeköy</b> | 2 km   |
| <b>Nişantaşı</b> | 1,3 km | <b>Taksim</b>      | 2,6 km |



### 3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

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

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

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

### İç Mekan Özellikleri:

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

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

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

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

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

Taşınmaz 94,27 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 1+1 tipinde olup, salon+mutfak, banyo, yatak odası, soyunma odası, ebeveyn banyosu, çamaşır odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin döşemeleri salon+mutfak ve odalar laminant parke ve ıslak hacimler seramik kaplıdır. Duvar sıvaları salon+mutfak ve yatak odasında saten boya, banyolar kum mozaik ve duşluklar seramik kaplamadır. Kapı doğramaları mdf kaplı sandviç dolu kasa sistem olup, pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın salon ve mutfak bir arada tasarlanmıştır. Yatak odasında ebeveyn banyosu ve soyunma odası bulunmaktadır. Mutfak bölümünde kaliteli mutfak dolapları kullanılmış olup, A sınıfı ankastre ürünler bulunmaktadır. Çamaşır

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

### 3.1.3. TAPU KAYITLARI

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

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

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

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

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

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

|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b><br>(Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Değerlemesi yapılan 9 adet bağımsız bölümün tamamı Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnş. Tic. A.Ş. adına kayıtlı iken, 23.11.2010 tarihinde Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.</li> <li>20.12.2011 tarih ve 20525 yevmiye ile kat mülkiyetine geçilmiştir.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b><br>(İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler) | Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; rapor konusu taşınmazlar "08.02.2007 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Şişli Dolapdere – Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Uygulama İmar Planında" H=18.5 m Blok Nizam yapılaşma koşulları ile " <b>Merkezi İş Alanı</b> "nda kalmaktadır. Plan notlarına göre uygulama yapılacaktır. Son 3 yılda imar durumunda değişiklik olmamıştır.<br>* Mimari proje, 18.03.2010 tarih ve 2010/2113 R/1227798 sayılı.<br>* Yapı Ruhsatı, 31.12.2010 tarih ve 346 sayılı.<br>*Yapı Kullanma İzin Belgesi 08.12.2011 tarih ve 11/10460 sayılı. |

### 3.4.TAPU İNCELEMELERİ

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 144 pafta, 980 ada, 9 parsel<br>17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75, 81 no'lu bağımsız bölümler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 01.11.2012 tarihi itibarı ile Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre;<br><b>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</b><br>Taşınmazların üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.<br><b>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</b><br>Taşınmazların üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.<br><b>BEYANLAR:</b><br>Taşınmazların üzerinde aşağıdaki beyanlar bulunmaktadır.<br>*YÖNETİM PLANI: 11.11.2010 – 43938<br>* Kat mülkiyetine çevrilmiştir. 20.12.2011/20525 |

Yazılı takyidat belgeleri EK 2'de sunulmuştur.

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

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

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

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

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

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

#### 3.6.YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

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

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

#### 3.7.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

## 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

#### İSTANBUL İLİ

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

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

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

## ŞİŞLİ İLÇESİ

Şişli İlçesi, İstanbul İli'nin batısında yer alır. 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra Şişli İlçesi toprakları ikiye bölünmüş durumdadır. Kuzeydeki Ayazağa bölümü, kuzey ve doğuda Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp İlçeleriyle çevrilidir. Güneydeki Şişli bölümü ise batı ve kuzeyde Kağıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu İlçelerine komşudur. Bu sınırlar içinde toplam yüzölçümü 30 km<sup>2</sup>'dir. Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde yer alan ilçe topraklarının denize kıyısı yoktur. Kuzey kesimi güney kesimine göre daha büyüktür.

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

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

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

## COĞRAFYA

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

## NÜFUS

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



**EXTENSA BOMONTİ APARTMAN**

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

Kaynak: TÜİK

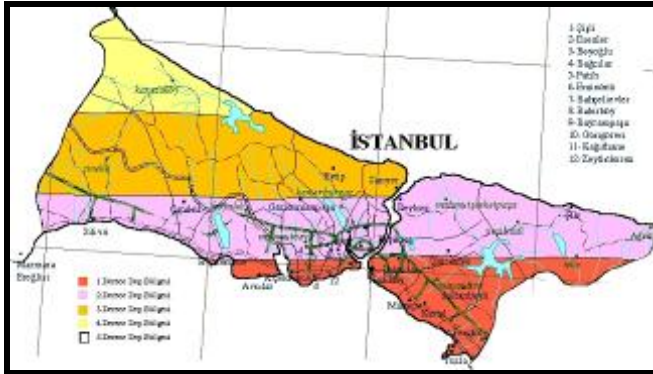
**SOSYO-EKONOMİK YAPI**

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

**DEPREM RİSKİ**

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

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





#### 4.2.MEV CUT 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-finance risklerin hafiflemesi, nispeten zengin ve çeşitli ekonomik yapı, azalan iç borç yükü ve kuvvetli banka sistemi sebebiyle böyle bir artırımın gerçekleştirildiğini duyurdu.

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

### Yapı İzin İstatistikleri:

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

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

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

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

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

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

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

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

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

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

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

### 4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

- Taşınmazların değerini olumsuz yönde etkileyen faktörlere rastlanılmamıştır.

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

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

### 4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

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

### 4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:** İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede 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

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

#### 4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları kullanılmamıştır.

#### 4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

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

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

#### SATILIK/SATILMIŞ EMSALLER

| PROJE               | ALAN (m²) | TİP | KAT | SATIŞ DEĞERİ (USD) | BİRİM DEĞER (USD/m²) | SATIŞ DEĞERİ (TL) | BİRİM DEĞERİ (TL/m²) | GEYRİMENKUL OFİSİ                         | ÖZELLİK                          |
|---------------------|-----------|-----|-----|--------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|
| EXTENSA BMONTİ APT. | 131,58    | 1+1 | 2   | 590.000            | 4.484                | 1.056.395         | 8.029                | PLATİN GAYRİMENKUL<br>0 532 357 09 66     |                                  |
| EXTENSA BMONTİ APT. | 151       | 2+1 | 2   | 628.000            | 4.159                | 1.124.434         | 7.447                | PLATİN GAYRİMENKUL<br>0 532 357 09 66     |                                  |
| EXTENSA BMONTİ APT. | 157       | 2+1 | 2   | 630.000            | 4.013                | 1.128.015         | 7.185                | PLATİN GAYRİMENKUL<br>0 532 357 09 66     |                                  |
| EXTENSA BMONTİ APT. | 93        | 1+1 | Z   | 410.000            | 4.409                | 734.105           | 7.894                | PLATİN GAYRİMENKUL<br>0 532 357 09 66     | %5 PAZALIK PAYI VARDIR.          |
| EXTENSA BMONTİ APT. | 93        | 1+1 | 4   | 440.000            | 4.731                | 787.820           | 8.471                | PLATİN GAYRİMENKUL<br>0 532 357 09 66     | 2. EL VE AZARLIK %5 PAYI VARDIR. |
| ORTALAMA            | 125       |     |     | 539.600            | 4.359                | 966.154           | 7.805                |                                           |                                  |
| ELYSIUM RESIDENCE   | 95        | 2+1 | 2   | 345.000            | 3.632                | 617.723           | 6.502                | NET EMLAK<br>0 536 735 17 84              |                                  |
| ELYSIUM RESIDENCE   | 160       | 3+1 | 1   | 675.000            | 5.130                | 1.208.588         | 7.554                | NET EMLAK<br>0 536 735 17 85              |                                  |
| ELYSIUM RESIDENCE   | 85        | 1+1 | Z   | 250.000            | 1.900                | 447.625           | 5.266                | BUKET EMLAK<br>0 532 214 13 13            |                                  |
| ORTALAMA            | 113       |     |     | 423.333            | 3.554                | 757.978           | 6.441                |                                           |                                  |
| ELYSIUM FANTASTİK   | 70        | 1+1 | 3   | 275.000            | 3.929                | 492.388           | 7.034                | PROJECT<br>GAYRİMENKUL<br>0 532 566 05 32 | KİRA GETİRİSİ 1.900 TL           |
| ELYSIUM FANTASTİK   | 47        | 1+1 | 6   | 230.000            | 4.894                | 411.815           | 8.762                | PROJECT<br>GAYRİMENKUL<br>0 532 566 05 33 | KİRA GETİRİSİ 1.550 TL           |
| ORTALAMA            | 59        |     |     | 252.500            | 4.411                | 452.101           | 7.898                |                                           |                                  |
| BOMONTİ TEKFEN APT. | 103       | 2+1 | 1   | 475.000            | 4.612                | 850.488           | 8.257                | PLATİN GAYRİMENKUL<br>0 532 357 09 66     |                                  |
| BOMONTİ TEKFEN APT. | 83        | 1+1 | 2   | 395.000            | 4.759                | 707.248           | 8.521                | PLATİN GAYRİMENKUL<br>0 532 357 09 66     |                                  |
| ORTALAMA            | 93        |     |     | 435.000            | 4.685                | 778.868           | 8.389                |                                           |                                  |
| GENEL ORTALAMA      | 97        |     |     | 412.608            | 4252                 | 738.775           | 7.633                |                                           |                                  |

**Değerlendirme:** Yukarıdaki emsallerden taşınmazlar ile aynı projede yer alan emsaller öncelikli olarak dikkate alınmıştır. Emsallerdeki fiyatlar istenen satış fiyatlarıdır. İstenen fiyatları 5.250 TL/m<sup>2</sup>-8.760 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu ve bölgede genel ortalama birim değerin 7.617 TL/m<sup>2</sup> olduğu görülmüştür. Peşin alım durumunda %20'ye varan indirim ve pazarlık payının olacağı öngörülmektedir. Gerçekleşebilecek satış rakamının 5.400-6.500 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği öngörülmektedir. Yakın çevresinde yer alan diğer projeler ile ilgili bilgi, piyasa hakkında fikir vermesi açısından verilmiştir.

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

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

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

**Değerlendirme:** Taşınmazların kira değeri tespit edilirken öncelikli olarak dikkate alınan emsaller, bulunduğu kata, konuma ve daire tipi göz önüne alınmıştır. Değerlemesi yapılan 9 adet bağımsız bölümün gerçekleşebilecek ortalama kira değerleri 20-25 TL/m<sup>2</sup> aralığında olacağı öngörülmüştür.



## EXTENSA BOMONTİ APARTMAN

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

## GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

| GAYRİMENKULÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ (AYLIK) |                            |                                    |                       |                         |                                         |                    |    |           |
|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------------------|--------------------|----|-----------|
| BAĞIMSIZ BÖLÜM<br>NO                     | Alanı<br>(m <sup>2</sup> ) | Birim Kira<br>(TL/m <sup>2</sup> ) | Aylık Kira<br>(TL/AY) | Yıllık Kira<br>(TL/Yıl) | Boşluk<br>Oranı ve<br>Kira Kaybı<br>(%) | Yıllık<br>Net Kira | Ro | Değer(TL) |
| 17 NOLU BB.                              | 131,58                     | 22                                 | 2.895                 | 34.737                  | 3%                                      | 33.695             | 5% | 673.900   |
| 34 NOLU BB.                              | 129,93                     | 23                                 | 2.988                 | 35.861                  | 3%                                      | 34.785             | 5% | 695.697   |
| 35 NOLU BB.                              | 94,27                      | 24                                 | 2.262                 | 27.150                  | 3%                                      | 26.335             | 5% | 526.705   |
| 39 NOLU BB.                              | 93,71                      | 24                                 | 2.249                 | 26.988                  | 3%                                      | 26.179             | 5% | 523.577   |
| 42 NOLU BB.                              | 138,47                     | 22                                 | 3.046                 | 36.556                  | 3%                                      | 35.459             | 5% | 709.188   |
| 56 NOLU BB.                              | 93,71                      | 24                                 | 2.249                 | 26.988                  | 3%                                      | 26.179             | 5% | 523.577   |
| 69 NOLU BB.                              | 92,68                      | 24                                 | 2.224                 | 26.692                  | 3%                                      | 25.891             | 5% | 517.822   |
| 75 NOLU BB.                              | 103,11                     | 23                                 | 2.372                 | 28.458                  | 3%                                      | 27.605             | 5% | 552.092   |
| 81 NOLU BB.                              | 150,88                     | 21                                 | 3.168                 | 38.022                  | 3%                                      | 36.881             | 5% | 737.622   |
| TOPLAM DEĞER                             |                            |                                    | 23.454                | 281.453                 |                                         |                    |    | 5.460.180 |

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

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

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

## 4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

## 4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

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

## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değer : 6.002.005 TL

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi İle Değer : 5.460.180 TL

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

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Extensa Bomonti Apartman'ın mimari projesi Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir. Dosyası Şişli Belediyesi'nde incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının 18.03.2010 tarih ve 2010/2113 R/12774982 sayılı Mimari Projesi , 31.12.2010 tarih ve 346 sayılı Yapı Ruhsatı, 08.12.2011 tarih ve 11/10460 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır.

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

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

## 6. SONUÇ

### 6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

### 6.2.KİRA DEĞER TAKDİRİ

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

### 6.3.SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin toplam satış değeri KDV hariç;

**6.002.005 TL** ( Altı milyonikibinbeş Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

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

#### GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

**Mehmet Emin KIZILBOĞA**

SPK Lisans No:401040

İşletmeci/Kontrolör

#### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

**Özgün BEKAR**

SPK Lisans No:400425

Şehir Plancısı

Genel Müdürü

**EKLER**

**EK 1 – FOTOĞRAFLAR**





**EXTENSA BOMONTİ APARTMAN**



**17 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM**



**34 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇ MEKAN FOTOĞRAFLARI**

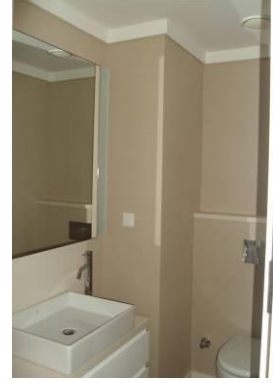


**35 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM**





**39 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM**



**42 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM**



**56 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM**

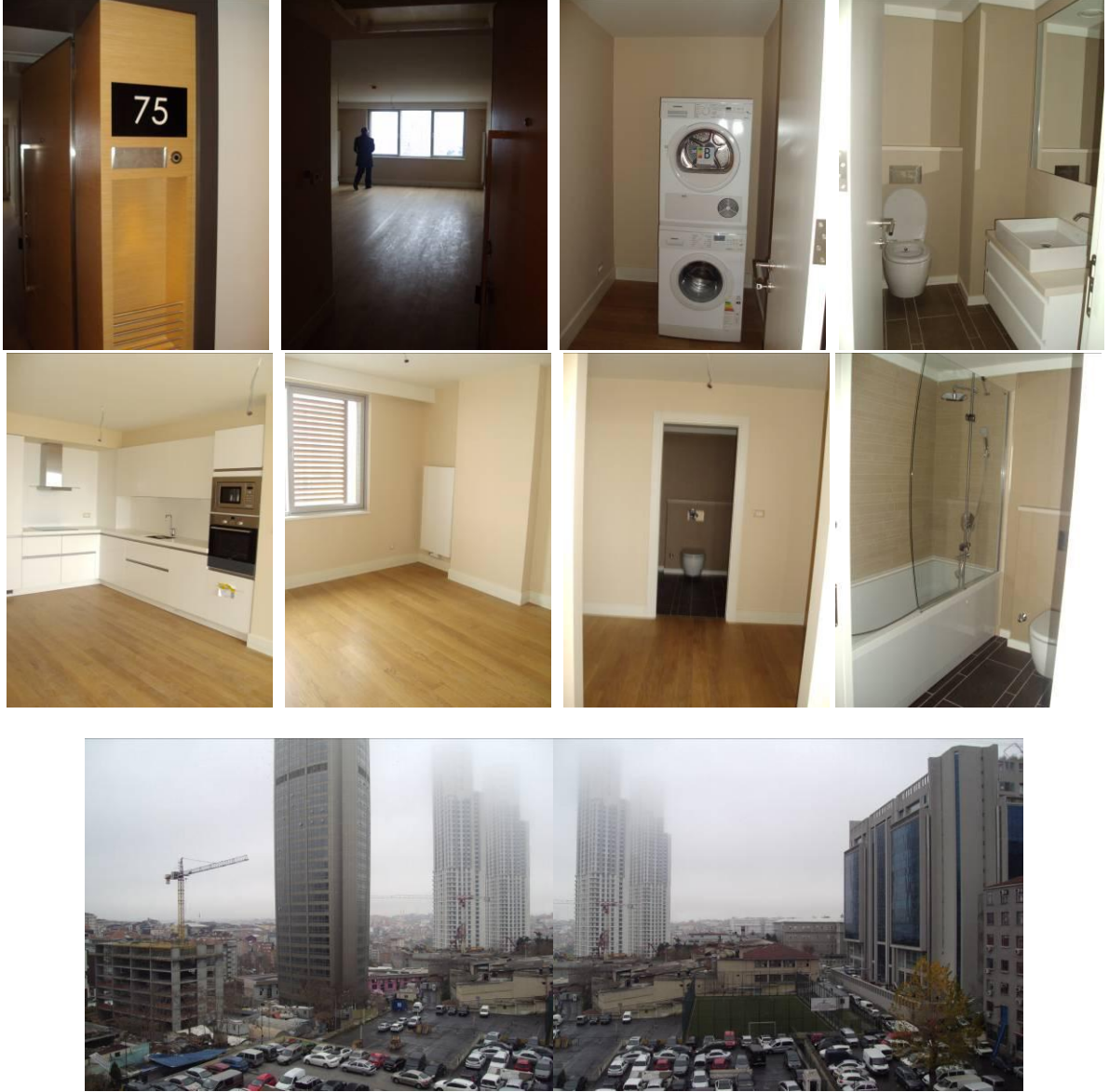


**69 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM**





**75 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM**



**81NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM**





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

|                                                       |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
|-------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------|--|---------------------|--|--------------------|--|
| İl                                                    |  | İSTANBUL                                                      |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| İlçe                                                  |  | ŞİŞLİ                                                         |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| Mahalle                                               |  | CUMHURİYET                                                    |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| Köy                                                   |  |                                                               |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| Sokağı                                                |  |                                                               |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| Mevki                                                 |  |                                                               |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| Pafta No.                                             |  | Ada No.                                                       |  | Parsel No.          |  | Niteligi           |  |
| 144                                                   |  | 980                                                           |  | 9                   |  | BETONARME APARTMAN |  |
| Yüzölçümü                                             |  | ha                                                            |  | m²                  |  | dm²                |  |
| 3.799,37 m²                                           |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
| Sınır                                                 |  | Planlıdır                                                     |  |                     |  |                    |  |
| KAT MÜLKİYETİ                                         |  | KAT İRTİFAKI                                                  |  | DEVRE MÜLK          |  |                    |  |
| X                                                     |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
| Satış Bedeli                                          |  | Niteligi                                                      |  | Arsa Payı           |  | Blok No.           |  |
| 0,00                                                  |  | MESKEN                                                        |  | 11/1250             |  | 1                  |  |
| Kİ den KM ne Geçiş Vc Cins Değişikliği İşlenmemiştir. |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
| Edinme Sebebi                                         |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
| Sahibi                                                |  | YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |  | Tam                 |  |                    |  |
| Geldiği                                               |  | Yeniye No.                                                    |  | Cilt No.            |  | Sıra No.           |  |
| Cilt No.                                              |  | 20125                                                         |  | 60                  |  | 5873               |  |
| Sahife No.                                            |  | 2012/2011                                                     |  |                     |  |                    |  |
| Sıra No.                                              |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
| Tarih                                                 |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |

ATILIM A.Ş. 206 Döner Sermaye İşlemesi tarafından hazırlanmıştır. 199

|                                                       |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
|-------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------|--|---------------------|--|--------------------|--|
| İl                                                    |  | İSTANBUL                                                      |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| İlçe                                                  |  | ŞİŞLİ                                                         |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| Mahalle                                               |  | CUMHURİYET                                                    |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| Köy                                                   |  |                                                               |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| Sokağı                                                |  |                                                               |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| Mevki                                                 |  |                                                               |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| Pafta No.                                             |  | Ada No.                                                       |  | Parsel No.          |  | Niteligi           |  |
| 144                                                   |  | 980                                                           |  | 9                   |  | BETONARME APARTMAN |  |
| Yüzölçümü                                             |  | ha                                                            |  | m²                  |  | dm²                |  |
| 3.799,37 m²                                           |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
| Sınır                                                 |  | Planlıdır                                                     |  |                     |  |                    |  |
| KAT MÜLKİYETİ                                         |  | KAT İRTİFAKI                                                  |  | DEVRE MÜLK          |  |                    |  |
| X                                                     |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
| Satış Bedeli                                          |  | Niteligi                                                      |  | Arsa Payı           |  | Blok No.           |  |
| 0,00                                                  |  | MESKEN                                                        |  | 11/1250             |  | 1                  |  |
| Kİ den KM ne Geçiş Vc Cins Değişikliği İşlenmemiştir. |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
| Edinme Sebebi                                         |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
| Sahibi                                                |  | YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |  | Tam                 |  |                    |  |
| Geldiği                                               |  | Yeniye No.                                                    |  | Cilt No.            |  | Sıra No.           |  |
| Cilt No.                                              |  | 20125                                                         |  | 60                  |  | 5873               |  |
| Sahife No.                                            |  | 2012/2011                                                     |  |                     |  |                    |  |
| Sıra No.                                              |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
| Tarih                                                 |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |

ATILIM A.Ş. 206 Döner Sermaye İşlemesi tarafından hazırlanmıştır. 199

|                                                       |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
|-------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------|--|---------------------|--|--------------------|--|
| İl                                                    |  | İSTANBUL                                                      |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| İlçe                                                  |  | ŞİŞLİ                                                         |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| Mahalle                                               |  | CUMHURİYET                                                    |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| Köy                                                   |  |                                                               |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| Sokağı                                                |  |                                                               |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| Mevki                                                 |  |                                                               |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| Pafta No.                                             |  | Ada No.                                                       |  | Parsel No.          |  | Niteligi           |  |
| 144                                                   |  | 980                                                           |  | 9                   |  | BETONARME APARTMAN |  |
| Yüzölçümü                                             |  | ha                                                            |  | m²                  |  | dm²                |  |
| 3.799,37 m²                                           |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
| Sınır                                                 |  | Planlıdır                                                     |  |                     |  |                    |  |
| KAT MÜLKİYETİ                                         |  | KAT İRTİFAKI                                                  |  | DEVRE MÜLK          |  |                    |  |
| X                                                     |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
| Satış Bedeli                                          |  | Niteligi                                                      |  | Arsa Payı           |  | Blok No.           |  |
| 0,00                                                  |  | MESKEN                                                        |  | 11/1250             |  | 1                  |  |
| Kİ den KM ne Geçiş Vc Cins Değişikliği İşlenmemiştir. |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
| Edinme Sebebi                                         |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
| Sahibi                                                |  | YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |  | Tam                 |  |                    |  |
| Geldiği                                               |  | Yeniye No.                                                    |  | Cilt No.            |  | Sıra No.           |  |
| Cilt No.                                              |  | 20125                                                         |  | 60                  |  | 5873               |  |
| Sahife No.                                            |  | 2012/2011                                                     |  |                     |  |                    |  |
| Sıra No.                                              |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
| Tarih                                                 |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |

ATILIM A.Ş. 206 Döner Sermaye İşlemesi tarafından hazırlanmıştır. 199

|                                                       |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
|-------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------|--|---------------------|--|--------------------|--|
| İl                                                    |  | İSTANBUL                                                      |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| İlçe                                                  |  | ŞİŞLİ                                                         |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| Mahalle                                               |  | CUMHURİYET                                                    |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| Köy                                                   |  |                                                               |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| Sokağı                                                |  |                                                               |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| Mevki                                                 |  |                                                               |  | Türkiye Cumhuriyeti |  | Fotoğraf           |  |
| Pafta No.                                             |  | Ada No.                                                       |  | Parsel No.          |  | Niteligi           |  |
| 144                                                   |  | 980                                                           |  | 9                   |  | BETONARME APARTMAN |  |
| Yüzölçümü                                             |  | ha                                                            |  | m²                  |  | dm²                |  |
| 3.799,37 m²                                           |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
| Sınır                                                 |  | Planlıdır                                                     |  |                     |  |                    |  |
| KAT MÜLKİYETİ                                         |  | KAT İRTİFAKI                                                  |  | DEVRE MÜLK          |  |                    |  |
| X                                                     |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
| Satış Bedeli                                          |  | Niteligi                                                      |  | Arsa Payı           |  | Blok No.           |  |
| 0,00                                                  |  | MESKEN                                                        |  | 11/1250             |  | 1                  |  |
| Kİ den KM ne Geçiş Vc Cins Değişikliği İşlenmemiştir. |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
| Edinme Sebebi                                         |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
| Sahibi                                                |  | YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |  | Tam                 |  |                    |  |
| Geldiği                                               |  | Yeniye No.                                                    |  | Cilt No.            |  | Sıra No.           |  |
| Cilt No.                                              |  | 20125                                                         |  | 60                  |  | 5873               |  |
| Sahife No.                                            |  | 2012/2011                                                     |  |                     |  |                    |  |
| Sıra No.                                              |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |
| Tarih                                                 |  |                                                               |  |                     |  |                    |  |

ATILIM A.Ş. 206 Döner Sermaye İşlemesi tarafından hazırlanmıştır. 199



|                                                                       |             |                     |                    |                         |            |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| İlçe: İSTANBUL                                                        |             | Türkiye Cumhuriyeti |                    | Fotoğraf                |            |
| Mahalle: ŞİŞLİ                                                        |             | CUMHURİYET          |                    |                         |            |
| Köy: CUMHURİYET                                                       |             |                     |                    |                         |            |
| Sokağı:                                                               |             |                     |                    |                         |            |
| Mevki:                                                                |             |                     |                    |                         |            |
| Pafla No:                                                             | Ada No:     | Parsel No:          | Niteligi:          | Yüzölçümü:              |            |
| 144                                                                   | 989         | 9                   | BETONARME APARTMAN | 2.799,27 m <sup>2</sup> |            |
| Sınırı: Planlıdır                                                     |             |                     |                    |                         |            |
| Zemin Sınırı No: 43351                                                |             |                     |                    |                         |            |
| KAT MÜLKİYETİ                                                         |             | KAT İRTİFAKI        |                    | DEVRE MÜLK              |            |
| Satış Bedeli:                                                         |             | Niteligi:           |                    | Arsa Payı:              |            |
| 0,00                                                                  |             | MESKEN              |                    | 12/1250                 |            |
| Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde.                     |             |                     |                    |                         |            |
| Edinme Sebebi:                                                        |             |                     |                    |                         |            |
| Sahibi: YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |             |                     |                    |                         |            |
| Geldisi:                                                              | Yerimye No: | Cir No:             | Sahile No:         | Sıra No:                | Tarihi:    |
| Cir No:                                                               | 20523       | 66                  | 5875               |                         | 28/12/2011 |
| Sahile No:                                                            |             |                     |                    |                         |            |
| Sıra No:                                                              |             |                     |                    |                         |            |
| Tarih:                                                                |             |                     |                    |                         |            |

ATILAN A.Ş. 2006 Dönem Sonuysa İşletmesi tarafından hazırlanmıştır. Sayı No: 199

|                                                                       |             |                     |                    |                         |            |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| İlçe: İSTANBUL                                                        |             | Türkiye Cumhuriyeti |                    | Fotoğraf                |            |
| Mahalle: ŞİŞLİ                                                        |             | CUMHURİYET          |                    |                         |            |
| Köy: CUMHURİYET                                                       |             |                     |                    |                         |            |
| Sokağı:                                                               |             |                     |                    |                         |            |
| Mevki:                                                                |             |                     |                    |                         |            |
| Pafla No:                                                             | Ada No:     | Parsel No:          | Niteligi:          | Yüzölçümü:              |            |
| 144                                                                   | 989         | 9                   | BETONARME APARTMAN | 2.799,27 m <sup>2</sup> |            |
| Sınırı: Planlıdır                                                     |             |                     |                    |                         |            |
| Zemin Sınırı No: 43351                                                |             |                     |                    |                         |            |
| KAT MÜLKİYETİ                                                         |             | KAT İRTİFAKI        |                    | DEVRE MÜLK              |            |
| Satış Bedeli:                                                         |             | Niteligi:           |                    | Arsa Payı:              |            |
| 0,00                                                                  |             | MESKEN              |                    | 12/1250                 |            |
| Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde.                     |             |                     |                    |                         |            |
| Edinme Sebebi:                                                        |             |                     |                    |                         |            |
| Sahibi: YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |             |                     |                    |                         |            |
| Geldisi:                                                              | Yerimye No: | Cir No:             | Sahile No:         | Sıra No:                | Tarihi:    |
| Cir No:                                                               | 20523       | 66                  | 5875               |                         | 28/12/2011 |
| Sahile No:                                                            |             |                     |                    |                         |            |
| Sıra No:                                                              |             |                     |                    |                         |            |
| Tarih:                                                                |             |                     |                    |                         |            |

ATILAN A.Ş. 2006 Dönem Sonuysa İşletmesi tarafından hazırlanmıştır. Sayı No: 199

|                                                                       |             |                     |                    |                         |            |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| İlçe: İSTANBUL                                                        |             | Türkiye Cumhuriyeti |                    | Fotoğraf                |            |
| Mahalle: ŞİŞLİ                                                        |             | CUMHURİYET          |                    |                         |            |
| Köy: CUMHURİYET                                                       |             |                     |                    |                         |            |
| Sokağı:                                                               |             |                     |                    |                         |            |
| Mevki:                                                                |             |                     |                    |                         |            |
| Pafla No:                                                             | Ada No:     | Parsel No:          | Niteligi:          | Yüzölçümü:              |            |
| 144                                                                   | 989         | 9                   | BETONARME APARTMAN | 2.799,27 m <sup>2</sup> |            |
| Sınırı: Planlıdır                                                     |             |                     |                    |                         |            |
| Zemin Sınırı No: 43351                                                |             |                     |                    |                         |            |
| KAT MÜLKİYETİ                                                         |             | KAT İRTİFAKI        |                    | DEVRE MÜLK              |            |
| Satış Bedeli:                                                         |             | Niteligi:           |                    | Arsa Payı:              |            |
| 0,00                                                                  |             | MESKEN              |                    | 12/1250                 |            |
| Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde.                     |             |                     |                    |                         |            |
| Edinme Sebebi:                                                        |             |                     |                    |                         |            |
| Sahibi: YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |             |                     |                    |                         |            |
| Geldisi:                                                              | Yerimye No: | Cir No:             | Sahile No:         | Sıra No:                | Tarihi:    |
| Cir No:                                                               | 20523       | 66                  | 5875               |                         | 28/12/2011 |
| Sahile No:                                                            |             |                     |                    |                         |            |
| Sıra No:                                                              |             |                     |                    |                         |            |
| Tarih:                                                                |             |                     |                    |                         |            |

ATILAN A.Ş. 2006 Dönem Sonuysa İşletmesi tarafından hazırlanmıştır. Sayı No: 199

|                                                                       |             |                     |                    |                         |            |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| İlçe: İSTANBUL                                                        |             | Türkiye Cumhuriyeti |                    | Fotoğraf                |            |
| Mahalle: ŞİŞLİ                                                        |             | CUMHURİYET          |                    |                         |            |
| Köy: CUMHURİYET                                                       |             |                     |                    |                         |            |
| Sokağı:                                                               |             |                     |                    |                         |            |
| Mevki:                                                                |             |                     |                    |                         |            |
| Pafla No:                                                             | Ada No:     | Parsel No:          | Niteligi:          | Yüzölçümü:              |            |
| 144                                                                   | 989         | 9                   | BETONARME APARTMAN | 2.799,27 m <sup>2</sup> |            |
| Sınırı: Planlıdır                                                     |             |                     |                    |                         |            |
| Zemin Sınırı No: 43351                                                |             |                     |                    |                         |            |
| KAT MÜLKİYETİ                                                         |             | KAT İRTİFAKI        |                    | DEVRE MÜLK              |            |
| Satış Bedeli:                                                         |             | Niteligi:           |                    | Arsa Payı:              |            |
| 0,00                                                                  |             | MESKEN              |                    | 12/1250                 |            |
| Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde.                     |             |                     |                    |                         |            |
| Edinme Sebebi:                                                        |             |                     |                    |                         |            |
| Sahibi: YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |             |                     |                    |                         |            |
| Geldisi:                                                              | Yerimye No: | Cir No:             | Sahile No:         | Sıra No:                | Tarihi:    |
| Cir No:                                                               | 20523       | 66                  | 5875               |                         | 28/12/2011 |
| Sahile No:                                                            |             |                     |                    |                         |            |
| Sıra No:                                                              |             |                     |                    |                         |            |
| Tarih:                                                                |             |                     |                    |                         |            |

ATILAN A.Ş. 2006 Dönem Sonuysa İşletmesi tarafından hazırlanmıştır. Sayı No: 199



| TASINMAZA AİT TAPU KAYDI |                   |                        |                              |
|--------------------------|-------------------|------------------------|------------------------------|
| Zemin Tipi               | 1 Kat Mülkiyeti   | Ada/Parsel             | 1 080/9                      |
| Zemin No                 | 43351512          | Yatırım                | 1 2.799,27 m2                |
| B / İçe                  | 1 İSTANBUL/ŞİŞLİ  | Ana Yür. Nitelik       | 1 BEYONARME APARTMAN         |
| Kurum Adı                | 1 Şişli TM        | Blk/Kat/Giriş - B.B.No | 1 - / 2 / - (Bag.Böl No: 17) |
| Mahalle / Köy Adı        | 1 CUMHURİYET Mah. | Arsa Pay/Payda         | 1 11/1250                    |
| Mevki                    | 1                 | Bag.Böl. Nitelik       | 1 MÜSKEN                     |
| Cilt / Sayfa No          | 1 60 / 585        |                        |                              |
| Kayıt Durum              | 1 AKİF            |                        |                              |

| TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK |                    |                |                    |
|---------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| S/B                             | Açıklama           | Malik / Lehdar | Tarih - Yorum      |
| Beyan                           | Yatırım Planı      | 11/11/2010     | 11/11/2010 - 13038 |
| Beyan                           | KM ne Çevrilmiştir |                | 20/12/2011 - 20525 |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                                    |             |                              |
|--------------------|----------------------------------------------------|-------------|------------------------------|
| Sistem No          | Malik                                              | Ebirliği No | Hisse Pay/Payda              |
| 121128133          | YAPİ KREDİ KURUMU YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | TAM         | Metrekare                    |
|                    |                                                    |             | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. |
|                    |                                                    |             | 11/11/2010 - 14204           |

| TASINMAZA AİT TAPU KAYDI |                   |                        |                              |
|--------------------------|-------------------|------------------------|------------------------------|
| Zemin Tipi               | 1 Kat Mülkiyeti   | Ada/Parsel             | 1 080/9                      |
| Zemin No                 | 43351529          | Yatırım                | 1 2.799,27 m2                |
| B / İçe                  | 1 İSTANBUL/ŞİŞLİ  | Ana Yür. Nitelik       | 1 BEYONARME APARTMAN         |
| Kurum Adı                | 1 Şişli TM        | Blk/Kat/Giriş - B.B.No | 1 - / 2 / - (Bag.Böl No: 38) |
| Mahalle / Köy Adı        | 1 CUMHURİYET Mah. | Arsa Pay/Payda         | 1 11/1250                    |
| Mevki                    | 1                 | Bag.Böl. Nitelik       | 1 MÜSKEN                     |
| Cilt / Sayfa No          | 1 60 / 586        |                        |                              |
| Kayıt Durum              | 1 AKİF            |                        |                              |

| TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK |                    |                |                    |
|---------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| S/B                             | Açıklama           | Malik / Lehdar | Tarih - Yorum      |
| Beyan                           | Yatırım Planı      | 11/11/2010     | 11/11/2010 - 13038 |
| Beyan                           | KM ne Çevrilmiştir |                | 20/12/2011 - 20525 |

Rapor Tarihi : 01.11.2012 14:28

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                                    |             |                              |
|--------------------|----------------------------------------------------|-------------|------------------------------|
| Sistem No          | Malik                                              | Ebirliği No | Hisse Pay/Payda              |
| 121128134          | YAPİ KREDİ KURUMU YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | TAM         | Metrekare                    |
|                    |                                                    |             | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. |
|                    |                                                    |             | 11/11/2010 - 14204           |

| TASINMAZA AİT TAPU KAYDI |                   |                        |                              |
|--------------------------|-------------------|------------------------|------------------------------|
| Zemin Tipi               | 1 Kat Mülkiyeti   | Ada/Parsel             | 1 080/9                      |
| Zemin No                 | 43351536          | Yatırım                | 1 2.799,27 m2                |
| B / İçe                  | 1 İSTANBUL/ŞİŞLİ  | Ana Yür. Nitelik       | 1 BEYONARME APARTMAN         |
| Kurum Adı                | 1 Şişli TM        | Blk/Kat/Giriş - B.B.No | 1 - / 2 / - (Bag.Böl No: 35) |
| Mahalle / Köy Adı        | 1 CUMHURİYET Mah. | Arsa Pay/Payda         | 1 9/1250                     |
| Mevki                    | 1                 | Bag.Böl. Nitelik       | 1 MÜSKEN                     |
| Cilt / Sayfa No          | 1 60 / 586        |                        |                              |
| Kayıt Durum              | 1 AKİF            |                        |                              |

| TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK |                    |                |                    |
|---------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| S/B                             | Açıklama           | Malik / Lehdar | Tarih - Yorum      |
| Beyan                           | Yatırım Planı      | 11/11/2010     | 11/11/2010 - 13038 |
| Beyan                           | KM ne Çevrilmiştir |                | 20/12/2011 - 20525 |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                                    |             |                              |
|--------------------|----------------------------------------------------|-------------|------------------------------|
| Sistem No          | Malik                                              | Ebirliği No | Hisse Pay/Payda              |
| 121128135          | YAPİ KREDİ KURUMU YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | TAM         | Metrekare                    |
|                    |                                                    |             | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. |
|                    |                                                    |             | 11/11/2010 - 14204           |

| TASINMAZA AİT TAPU KAYDI |                   |                        |                              |
|--------------------------|-------------------|------------------------|------------------------------|
| Zemin Tipi               | 1 Kat Mülkiyeti   | Ada/Parsel             | 1 080/9                      |
| Zemin No                 | 43351534          | Yatırım                | 1 2.799,27 m2                |
| B / İçe                  | 1 İSTANBUL/ŞİŞLİ  | Ana Yür. Nitelik       | 1 BEYONARME APARTMAN         |
| Kurum Adı                | 1 Şişli TM        | Blk/Kat/Giriş - B.B.No | 1 - / 2 / - (Bag.Böl No: 39) |
| Mahalle / Köy Adı        | 1 CUMHURİYET Mah. | Arsa Pay/Payda         | 1 9/1250                     |
| Mevki                    | 1                 | Bag.Böl. Nitelik       | 1 MÜSKEN                     |
| Cilt / Sayfa No          | 1 60 / 587        |                        |                              |
| Kayıt Durum              | 1 AKİF            |                        |                              |

| TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK |                    |                |                    |
|---------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| S/B                             | Açıklama           | Malik / Lehdar | Tarih - Yorum      |
| Beyan                           | Yatırım Planı      | 11/11/2010     | 11/11/2010 - 13038 |
| Beyan                           | KM ne Çevrilmiştir |                | 20/12/2011 - 20525 |

Rapor Tarihi : 01.11.2012 14:28



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

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

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

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

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

Rapor Tarihi / Saati : 05.11.2012 14:24

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

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

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

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

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

Rapor Tarihi / Saati : 05.11.2012 14:24



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

| TASINMAZA AİT TAPU KAYDI |                   |                       |                              |  |  |  |
|--------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------------|--|--|--|
| Zemin Tipi               | : Kat Mülkiyeti   | Ada/Parsel            | : 980/9                      |  |  |  |
| Zemin No                 | : 43351570        | Yüzölçüm              | : 2.799,27 m2                |  |  |  |
| İ / Dce                  | : İSTANBUL/ŞİŞLİ  | Ana Tas. Nitelik      | : BETONARME APARTMAN         |  |  |  |
| Kurum Adı                | : Şişli TM        | Blık/Kat/Giriş-B.B.No | : - / 4 / - (Bag.Böl.No: 75) |  |  |  |
| Mahalle / Köy Adı        | : CUMHURİYET Mah. | Arsa Pay/Payda        | : 90/250                     |  |  |  |
| Mevkii                   | :                 | Bag.Böl. Nitelik      | : MİSKEN                     |  |  |  |
| Çift / Sayfa No          | : 60 / 5909       |                       |                              |  |  |  |
| Kayıt Durum              | : Aktif           |                       |                              |  |  |  |

| TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK |                    |                |                    |                              |
|---------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|------------------------------|
| S/Bİ                            | Açıklama           | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye    | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
| Beyan                           | Yönetim Planı      | 11/11/2010     | 11/11/2010 - 13938 | --                           |
| Beyan                           | KM ne Çevrilmiştir |                | 20/12/2011 - 20525 | --                           |

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

| TASINMAZA AİT TAPU KAYDI |                   |                       |                              |  |  |  |
|--------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------------|--|--|--|
| Zemin Tipi               | : Kat Mülkiyeti   | Ada/Parsel            | : 980/9                      |  |  |  |
| Zemin No                 | : 43351576        | Yüzölçüm              | : 2.799,27 m2                |  |  |  |
| İ / Dce                  | : İSTANBUL/ŞİŞLİ  | Ana Tas. Nitelik      | : BETONARME APARTMAN         |  |  |  |
| Kurum Adı                | : Şişli TM        | Blık/Kat/Giriş-B.B.No | : - / 4 / - (Bag.Böl.No: 81) |  |  |  |
| Mahalle / Köy Adı        | : CUMHURİYET Mah. | Arsa Pay/Payda        | : 12/1250                    |  |  |  |
| Mevkii                   | :                 | Bag.Böl. Nitelik      | : MİSKEN                     |  |  |  |
| Çift / Sayfa No          | : 60 / 5915       |                       |                              |  |  |  |
| Kayıt Durum              | : Aktif           |                       |                              |  |  |  |

| TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK |                    |                |                    |                              |
|---------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|------------------------------|
| S/Bİ                            | Açıklama           | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye    | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
| Beyan                           | Yönetim Planı      | 11/11/2010     | 11/11/2010 - 13938 | --                           |
| Beyan                           | KM ne Çevrilmiştir |                | 20/12/2011 - 20525 | --                           |

Rapor Tarihi / Saati: 01.11.2012 14:24

| TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK |                    |                |                    |                              |
|---------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|------------------------------|
| S/Bİ                            | Açıklama           | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye    | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
| Beyan                           | Yönetim Planı      | 11/11/2010     | 11/11/2010 - 13938 | --                           |
| Beyan                           | KM ne Çevrilmiştir |                | 20/12/2011 - 20525 | --                           |

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

Raporlayan: 5761-Hamdi ŞAHİN  
Kaydına Uygundur.  
01.11.2012

Rapor Tarihi / Saati: 01.11.2012 14:24

## YAPI RUHSATI

[illegible]

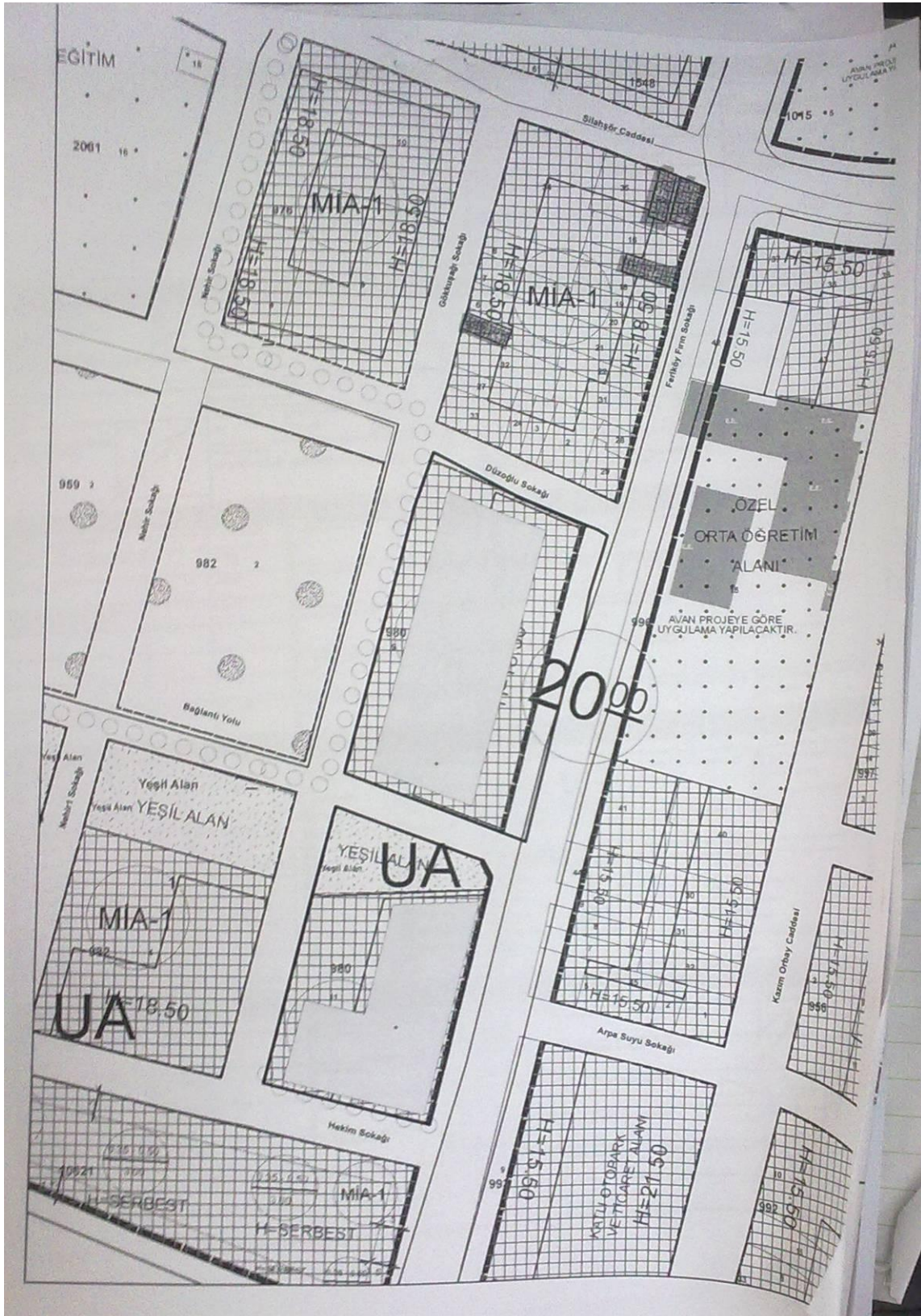


# YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

[illegible]

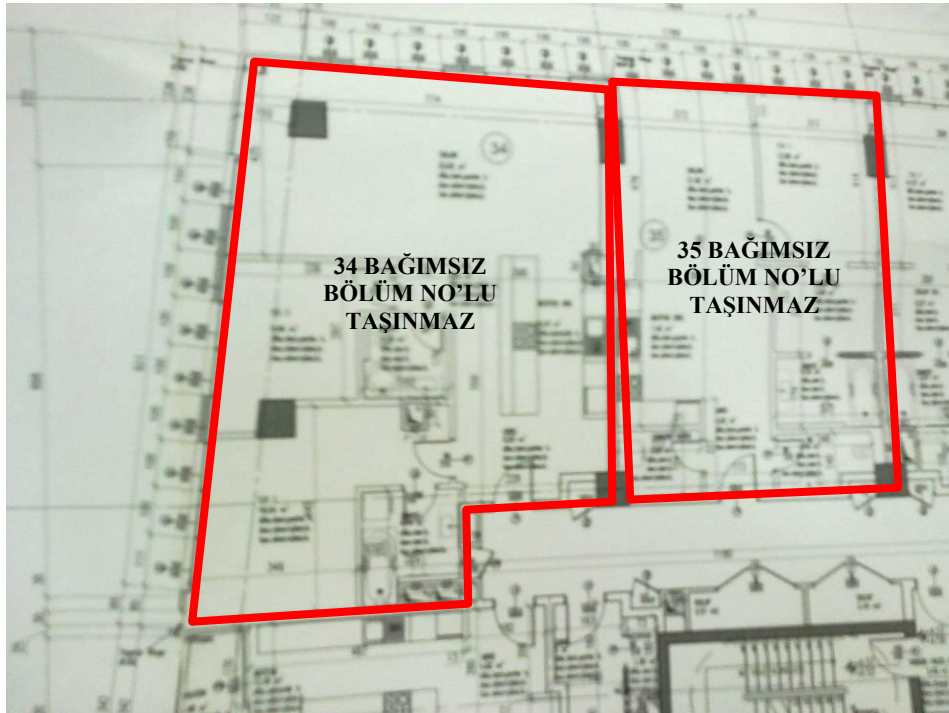
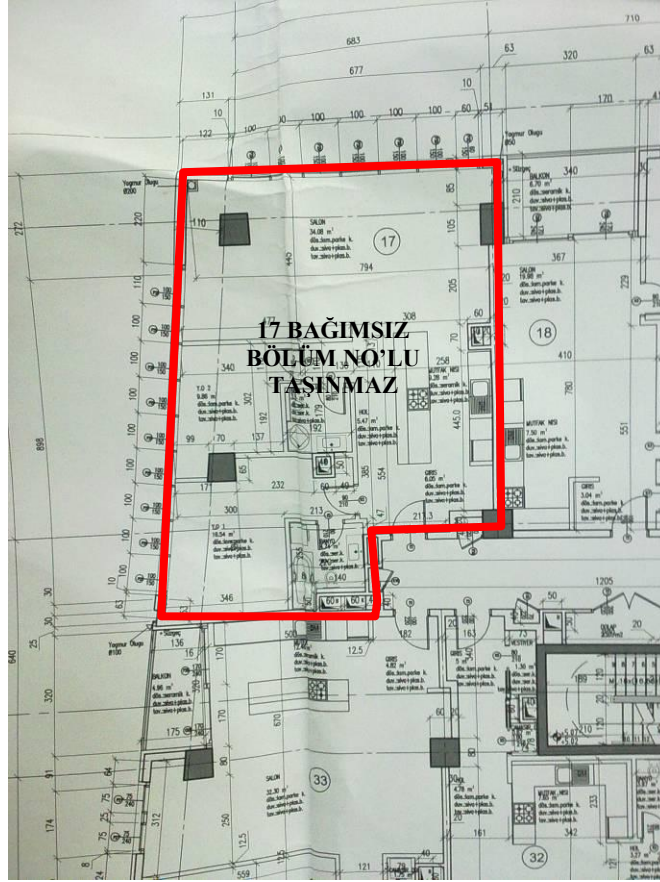


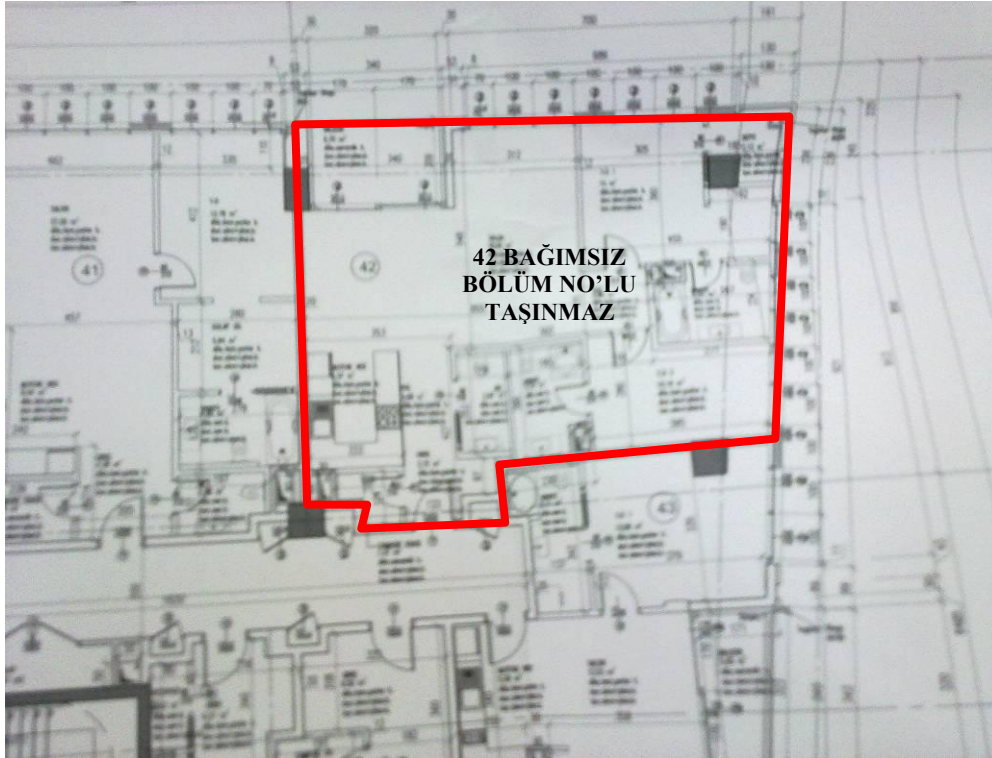
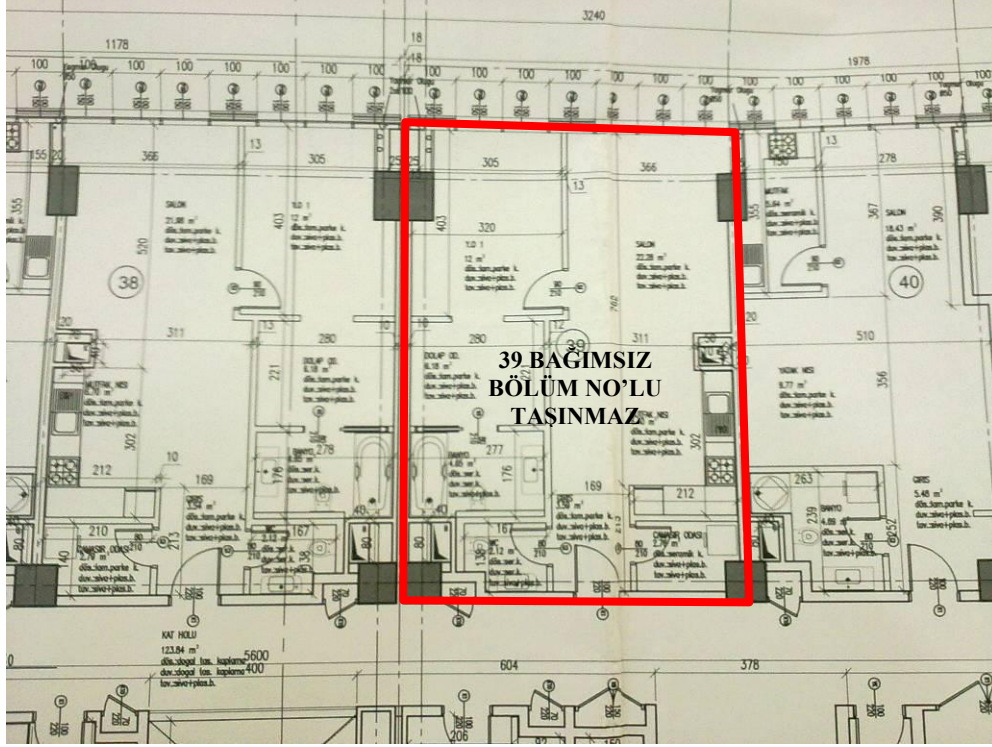
## İMAR DURUMU



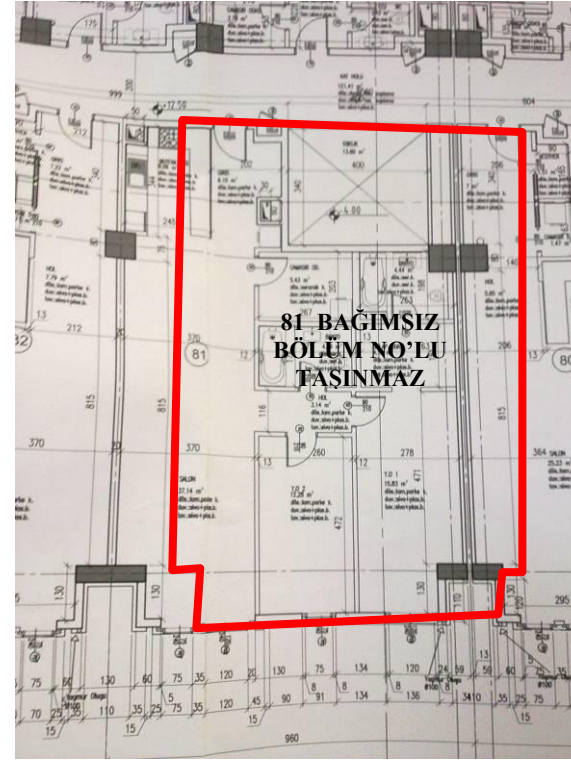
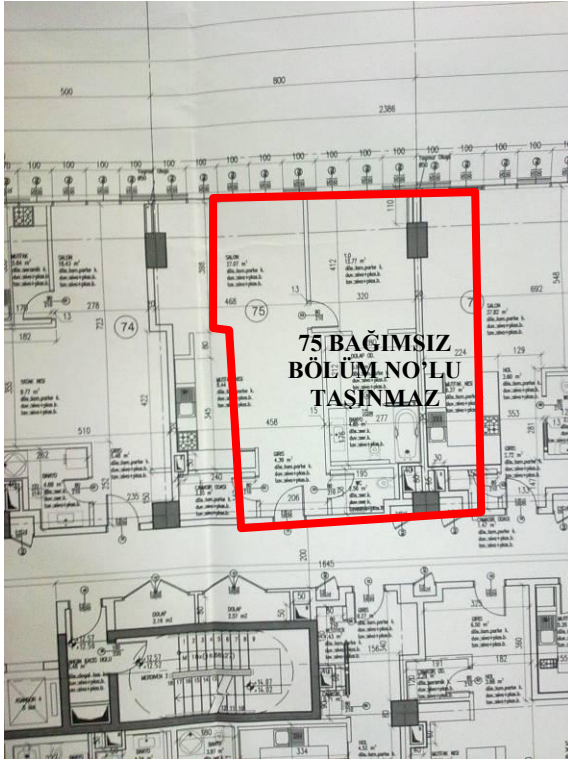
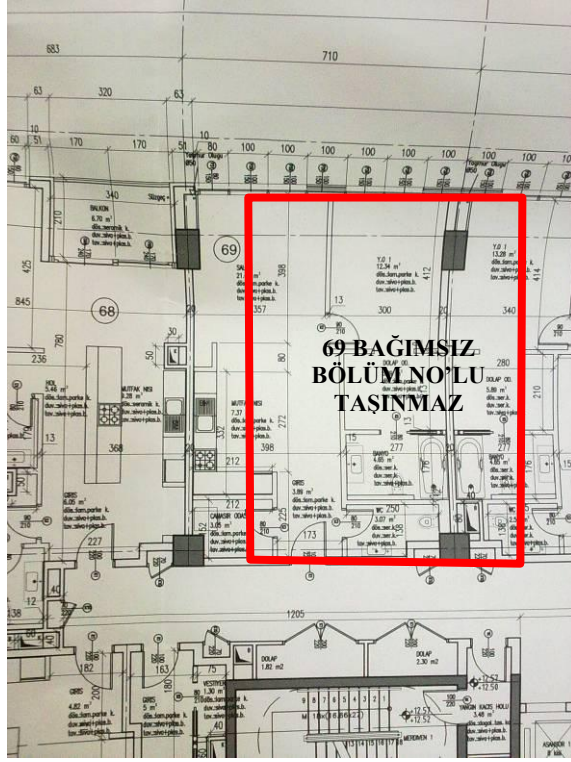
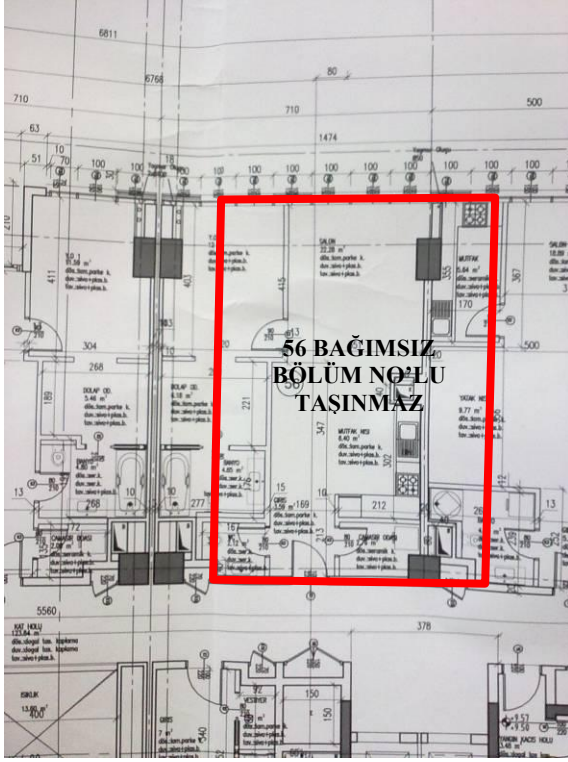


**MİMARİ PROJE**









**EK 3 – LİSANSLAR**  
**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Özgün BEKAR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*Tevfik Metin AYIŞIK*  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

**RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.03.2009 No : 401040

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Mehmet Emin KIZILBOĞA**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevza ÖZTANGUT*  
E. Nevza ÖZTANGUT  
BAŞKAN



## ÖNCEKİ YILLARDA DÜZENLENMİŞ OLAN RAPOR İLE İLGİLİ BİLGİLER

RAPOR TARİHİ: 28.12.2011

RAPOR NUMARASI: 2011\_300\_05\_08

### KİRA DEĞER TAKDİRİ

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

### SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin toplam satış değeri KDV hariç;

**6.001.999 TL** ( Altımilyonbindokuzyüzdoksandokuz Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.