



ISO 9001-2000
FS 514011



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- LEVENT LOFT-BAHÇE-
5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM-
REZİDANS KONUT

2012_300_14

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER	6
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	6
3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	7
3.1.3. TAPU KAYITLARI	10
3.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB.. DÖKÜMANLAR	12
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	12
3.4. TAPU İNCELEMELERİ.....	12
3.4.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	12
3.4.2. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	13
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	13
3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	13
3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	13
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	14
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	17
4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	19
4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	19
4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	19
4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	19
4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	19
4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	19

4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	20
4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	20
4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ.....	21
4.10.NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ.....	21
4.11.MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	21
4.12.DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	21
4.13.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	25
4.14.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	26
4.15.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	26
4.16.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	26
4.17.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	26
4.18.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	26
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	27
5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ..	27
5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
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	27
6. SONUÇ	28
6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	28
6.2. KİRA DEĞER TAKDİRİ	28
6.3. SATIŞ DEĞER TAKDİRİ	28

EKLER

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 04.12.2012
RAPORUN NUMARASI	: 2012_300_14
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 90 no.lu parsel üzerindeki Levent Loft Bahçe Rezidans'ta yer alan; - 5. kat 23 no'lu bağımsız bölüm, - 6.kat 28 no'lu bağımsız bölüm, - 10.kat 43 no'lu bağımsız bölüm, - 12.kat 51 no'lu bağımsız bölüm, - 18.kat 76 no'lu bağımsız bölüm, piyasa rayiç bedelinin tespiti.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Mehmet Emin KIZILBOĞA SPK Lisans No:401040 İşletmeci/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Genel Müdür Şehir Plancısı
DEĞERLEME TARİHİ	: 02.11.2012
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 01.10.2012
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2012_300_08-016
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	Rapor GYO için düzenlenmiştir. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliği'nin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Firmamız tarafından daha önce, 28.12.2011 tarihinde 2011_300_05_07 no.lu rapor olarak düzenlenmiştir.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

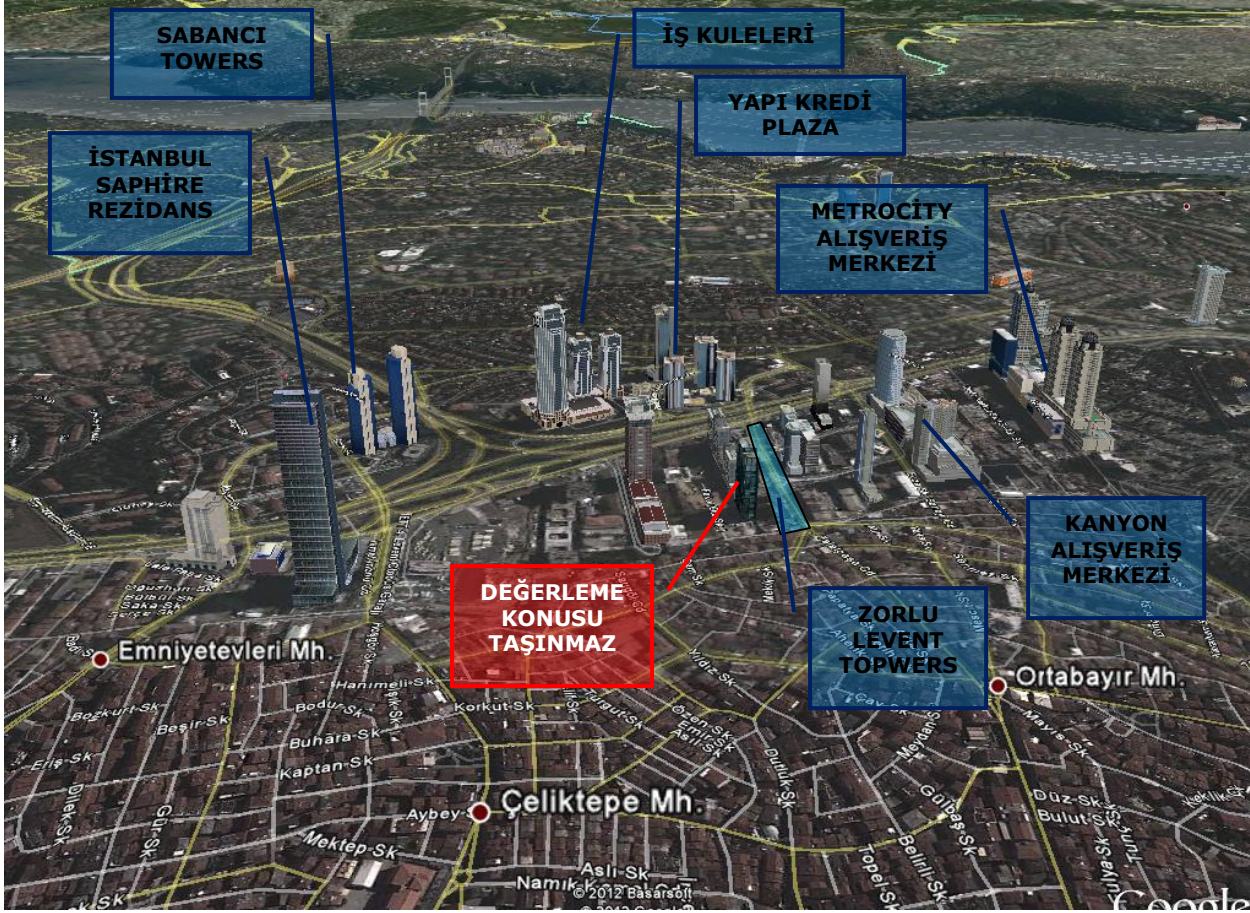
ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sk. No:4 Ümraniye/İSTANBUL
MÜŞTERİ UNVANI	: YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
MÜŞTERİ ADRESİ	: Elit Residence , 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak No:17 Kat:17 D:42, Şişli 34360 İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi 1947 ada 90 parsel üzerindeki Levent Loft Bahçe’de yer alan 5. kat 23 no’lu, 6.kat 28 no’lu, 10.kat 43 no’lu,12.kat 51 no’lu, 18.kat 76 no’lu bağımsız bölümlerdir.

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, 1947 ada 90 parsel üzerindeki Levent Loft Rezidans'da yer alan 5. kat 23 no'lu, 6.kat 28 no'lu, 10.kat 43 no'lu,12.kat 51 no'lu, 18.kat 76 no'lu bağımsız bölümlerdir. Levent Loft Rezidans çevresinde Kanyon Alışveriş Merkezi, İş Bankası Kuleleri, Metrocity Alışveriş Merkezi gibi röper noktaları bulunmaktadır. Taşınmazın yan parselinde Zorlu Levent Towers Projesi inşa halindedir. Taşınmaz, Talatpaşa Caddesi, Oto Sokak üzerinden giriş almaktadır. Toplu taşıma araçlarına ve metro istasyonuna yakın olduğundan ulaşım imkanları geniştir. Taşınmazların bulunduğu bölge, ticari fonksiyonlu olarak gelişmiş olup araç sirkülasyonu bakımından oldukça yoğun bir bölgedir.



Bölgeye ulaşım özel ve toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla yapılabilir. Levent Loft Rezidansın önemli merkezlere yaklaşık uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI			
Büyükdere Caddesi	0,40 km	DHİ Atatürk Havalimanı	14,50 km
O-1 İstanbul Çevre Yolu (E-5)	2,50 km	Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı	29,00 km
Taksim Merkez	4,80 km	O-2 İstanbul Çevre Yolu (TEM)	2,70 km

3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 90 parselde kayıtlı olan **1.759,63 m²** arsa üzerindeki, Levent Loft Bahçe Rezidans'da yer almaktadır. Levent Loft Bahçe, Levent Loft Binasının hemen arkasında yer almaktadır. Binada 16 farklı daire tipi bulunmaktadır. Tüm dairelerde, yerden tavana kadar cam pencereler mevcuttur. Her dairenin özel otoparkı ve 4 m²'lik deposu bulunmaktadır. Komplekste 10 araçlık misafir otoparkı, 110 araçlık 3 katlı otopark bulunmaktadır.

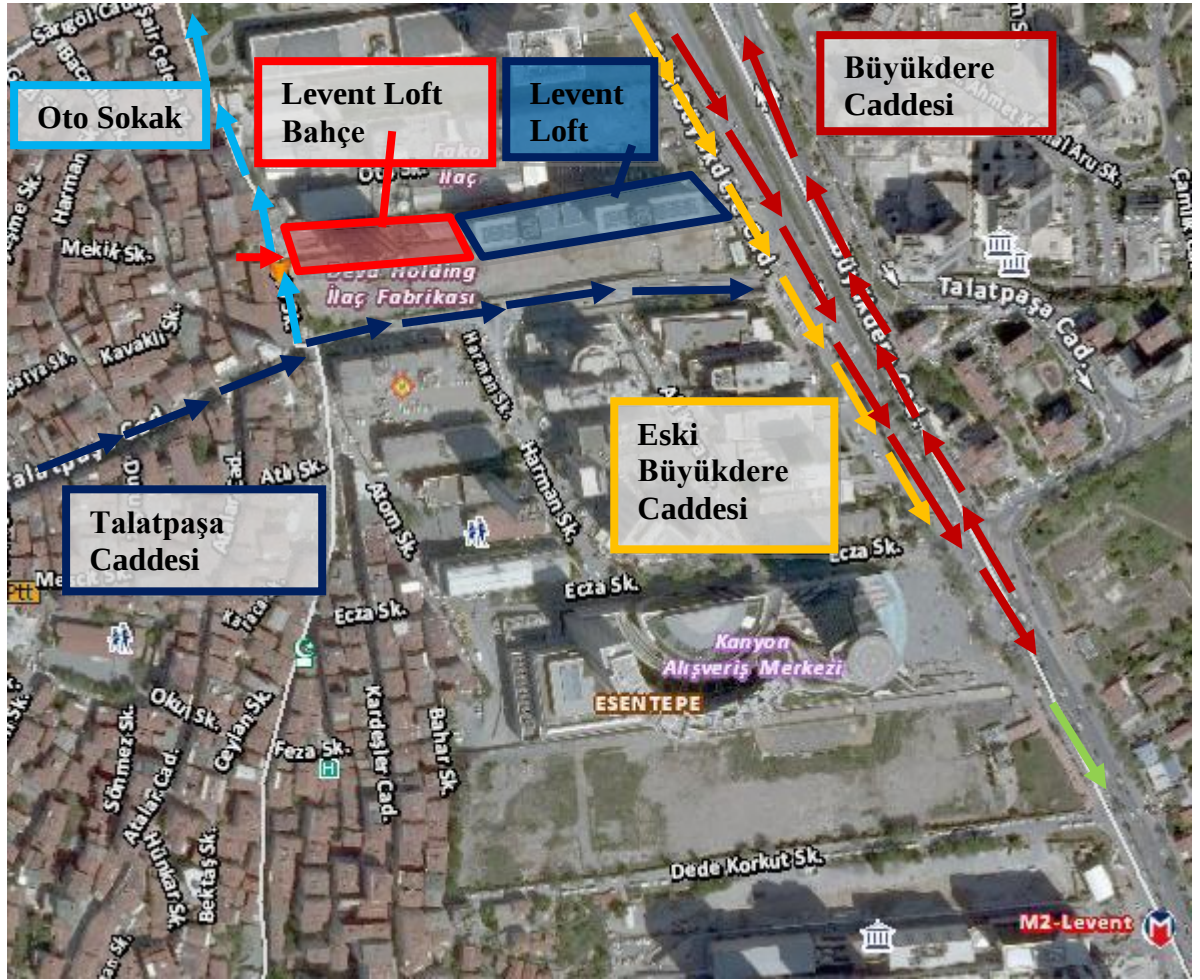
Değerlemesi yapılan taşınmazlar; 5. kat 23 no'lu bağımsız bölüm, 6.kat 28 no'lu bağımsız bölüm, 10.kat 43 no'lu bağımsız bölüm, 12.kat 51 no'lu bağımsız bölüm, 18.kat 76 no'lu bağımsız bölümdür.

- Toplam 2 bloktan oluşan konut sitesinde, bloklardan birisi Levent Loft, diğeri ise değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin bulunduğu Levent Loft Bahçe ismini almıştır. Bloklar ayrı parsellerde konumlu olup, birbirleriyle birinci bodrum kattan bağlantılıdır.
- Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin bulunduğu, Levent Loft Bahçe Rezidans 90 numaralı parsel üzerinde , Levent Loft ise 56 numaralı parsel üzerinde bulunmaktadır.
- Levent Loft blok, Büyükdere Caddesinin yan yolu olan Eski Büyükdere Caddesinden giriş alırken, Levent Loft Bahçe projesi girişi, Talatpaşa Caddesi üzerindeki Oto Sokaktan yapılmaktadır. Büyükdere Caddesine doğrudan cephesi yoktur.
- **Ana gayrimenkulun açık adresi;**
 - **Levent Loft blok tarafı:** İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, Esentepe Mevkii, Büyükdere Caddesi, No:201,
 - **Levent Loft Bahçe adresi** (diğer kapı) : Talatpaşa Bulvarı, Oto Sokak, No:4 Levent Loft Bahçe Rezidans.
 - **Büyükdere Caddesi** üzerinden de Levent Loft'a giriş yaptıktan sonra Levent Loft Bahçe'ye ulaşılabilir. Her iki bloğun resepsiyonları ayrıdır.
- Levent Loft Bahçe Rezidans; 1 adet ofis, 82 adet konut olma üzere 83 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Ana gayrimenkul B.A.K. tarzında taşıyıcı sistemi olan **5 bodrum+zemin+1 asma kat+21 normal kat olmak üzere 28 kat** yer almaktadır.
- Levent Loft Bahçe Rezidans'ın,
 - 1., 2., 3., 4. ve 5. bodrum katları; 93 araç kapasiteli otopark, şoför odaları, depo alanları, kağıt toplama istasyonu, çöp şutu, jeneratör, yükleme ve boşaltma servisi, su depoları gibi genel servisler için projelendirilmiştir.
 - Zemin katında; 4 adet dubleks konut, makine dairesi, resepsiyon, güvenlik, ana giriş holü,
 - asma katında zemin katında yer alan konutlara ait piyesler,
 - 1.,2.,3.,4.,6.,8.,10.,11.,13.,17.,18. Normal katların her birinde 4'er adet konut,
 - 5., 7., 12., 14. Normal katlarda 5'er adet konut,
 - 9. Normal katta 3 adet konut,
 - 15. Normal katta 3 adet konut,
 - 19.normal katta 4 adet dubleks konut,
 - 20.normal katta 19.normal katta yer alan dublekslere ait piyesler,
 - 21.normal katta 1 adet ofis olmak üzere

82 adet konut+1 adet ofis toplam 83 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

- Levent Loft Bahçe projesinde 82 adet konuttan 10 adet konutun boş olduğu ve %88 doluluk oranına sahip olduğu belirtilmiştir.
- Projesinde sosyal tesisin bulunduğu rezidansta 100 m² ile 210 m² arasında 16 farklı seçenekte daire vardır. Her daire için ayrılmış kapalı otopark ve depo alanı ayrılmıştır.
- Sosyal tesisler: Çok amaçlı kullanıma uygun salon ve toplantı odaları, Lounge &Bar ve Concierge, 24 saat hizmet veren resepsiyon, 700 m²'lik SPA & Fitness ve yazın yarı açılabilen kapalı havuz, güneşlenme terası ve bar bulunuyor. SPA alanı Türk Hamamı, sauna, steam, masaj ve personal training odalarından oluşuyor.

- Sosyal alanlar, Levent Loft ve Levent Loft 2 (Levent Loft Bahçe) için ortak olarak kullanılmaktadır. Aynı ayrı parseller üzerinde olmalarına rağmen, ortak kullanım alanlarına, -1.kattan kapalı alanlar içerisinde geçiş imkanları bulunmaktadır.



- Parsel çevresi beton duvar ile çevrilmiştir. Yapıya araç giriş çıkışı güvenlik nezaretinde Oto Sokak'a bakan cephesinden yapılmaktadır. Bahçe peyzaj düzenlemesi mevcut olup, bodrum katlarda kapalı otopark bulunmaktadır.
- Binada tüm dairelere hizmet veren 1 adet yolcu asansörü, 1 adet yangın asansörü, 1 adet servis asansörü olmak üzere 3 adet asansör mevcut olup, yangın merdiveni ve ana merdiven bulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmazlara giriş, kartlı sistemle kontrol edilmektedir.
- Ana gayrimenkulün, merdiven korkulukları alüminyum doğrama, merdivenler ve ortak mekanlar ise granit kaplamadır.
- Taşınmaz topografik yapı itibarı ile eğimsiz bir parsel üzerinde konumlanmış olup 2. derece deprem bölgesi içerisinde.

İç Mekan Özellikleri:



- Rapora konu taşınmazlar İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 90 no.lu parselde kayıtlı olan **1.759,63 m²** arsa üzerindeki, Levent Loft Bahçe Rezidans'ta yer alan 5. kat 23 no'lu bağımsız bölüm, 6.kat 28 no'lu bağımsız bölüm, 10.kat 43 no'lu bağımsız bölüm, 12.kat 51 no'lu bağımsız bölüm, 18.kat 76 no'lu bağımsız bölümlerdir.
- Değerlenen taşınmazlardan,
 - 23 no.lu bağımsız bölüm Kanyon ve Gültepe yönünde, 28 no'lu bağımsız bölüm Kanyon- Gültepe ve Maslak yönünde,
 - 43, 51 ve 76 no.lu bağımsız bölümler ise Kanyon yönünde konumlanmıştır.
 - Tüm bağımsız bölümler şehir manzaralıdır.
- Bağımsız bölümlerin dış kapısı ahşap doğrama, manyetik kartlı kapıdır. İç mekandaki oda ve salon kapıları bulunmamakla birlikte banyo-wc sürgülü cam doğrama kapılarla ile diğer hacimlerden bağımsız hale gelmekte, salon ve odalar arasında duvar ya da ahşap doğrama paravanlar kullanıldığı görülmüştür. Pencereler alüminyum doğrama ve cam giydirmedir.
- Teslim şekli: Daire zemini ahşap parke-granit mermer, duvarları ve tavanları brüt beton, kısmi alçıpan üzeri saten boyalıdır. Salonunda Amerikan tipi mutfak mevcut olup, daire satış standartlarında çamaşır makinesi hariç tüm beyaz eşyaları olacak şekildedir.
- Her bağımsız bölüme, 4 m² büyüklüğünde, 1'er adet depo tahsis edilmiştir.
- Her bağımsız bölüme 1'er araçlık kapalı otopark, tapu eklentisinde de belirtilerek verilmiştir.

5.katta yer alan 23 no'lu bağımsız bölüm:

Projesine göre; salon, 1 oda, banyo-wc , mutfak nişi hacimlerinden oluşmakta olup 51,8 m² daire alanı mevcuttur. Mevcut durumda taşınmaz görülemez.

Sosyal alanlar, otopark, depo alanları, kat ortak alanları (asansör, merdiven, koridor gibi) gibi ortak ve özel alanları da ihtiva edecek şekilde, taşınmazın brüt satılabilir alanı 120 m² olarak ifade edilmektedir.

Binanın, Oto Sokak girişi kısmında, asansör iniş yönüne göre sağda, kuzey-batı-güney olmak üzere üç cephelidir.

6.katta yer alan 28 no'lu bağımsız bölüm:

Projesine göre; salon, 1 oda, banyo-wc , mutfak nişi ve kat bahçesi hacimlerinden oluşmakta olup, 61,8 m² daire alanı mevcuttur.

Mevcut durumda taşınmaz 36,7 m² kat bahçesi bulunmakta olup toplamda 132,67 m² alana sahiptir. 34.17 m²'lik bir büyüme mevcuttur.

Sosyal alanlar, otopark, depo alanları, kat ortak alanları (asansör, merdiven, koridor gibi) gibi ortak ve özel alanları da ihtiva edecek şekilde, taşınmazın brüt satılabilir alanı 145 m² +55 m² teras alanı olarak ifade edilmektedir.

Binanın, Oto Sokak girişi kısmında, asansör iniş yönüne göre sağda, kuzey-batı-güney olmak üzere üç cephelidir.

10.katta yer alan 43 no'lu bağımsız bölüm:

Projesine göre; salon, 1 oda, banyo-wc ve mutfak nişi hacimlerinden oluşmakta olup, 35 m² daire alanı mevcuttur. Mevcut durumda taşınmaz yerinde görülememiştir.

Sosyal alanlar, otopark, depo alanları, kat ortak alanları (asansör, merdiven, koridor gibi) gibi ortak ve özel alanları da ihtiva edecek şekilde, taşınmazın brüt satılabilir alanı 100 m² olarak ifade edilmektedir

Binanın, Oto Sokak girişi kısmında, asansör iniş yönüne göre sağda, kuzey-batı-güney olmak üzere üç cephelidir.

12.katta yer alan 51 no'lu bağımsız bölüm:

Projesine göre; salon, 1 oda, banyo-wc , mutfak nişi ve 19.2 m² kat bahçesi hacimlerinden oluşmakta olup toplamda 40.2 m² daire alanı mevcuttur. Mevcut durumda taşınmaz yerinde görülememiştir.

Sosyal alanlar, otopark, depo alanları, kat ortak alanları (asansör, merdiven, koridor gibi) gibi ortak ve özel alanları da ihtiva edecek şekilde, taşınmazın brüt satılabilir alanı 120 m² +16,5 m² teras alanı olarak ifade edilmektedir.

Binanın, Oto Sokak girişi kısmında, asansör iniş yönüne göre sağda, kuzey-batı-güney olmak üzere üç cephelidir.

18.katta yer alan 76 no'lu bağımsız bölüm:

Projesine göre; salon, 1 oda, banyo-wc , mutfak nişi ve 18 m² kat bahçesi hacimlerinden oluşmakta olup toplamda 39.3 m² daire alanı mevcuttur. Mevcut durumda taşınmaz yerinde görülememiştir.

Sosyal alanlar, otopark, depo alanları, kat ortak alanları (asansör, merdiven, koridor gibi) gibi ortak ve özel alanları da ihtiva edecek şekilde, taşınmazın brüt satılabilir alanı 120 m² +16,5 m² teras alanı olarak ifade edilmektedir.

Binanın, Oto Sokak girişi kısmında, asansör iniş yönüne göre sağda, kuzey-batı-güney olmak üzere üç cephelidir.

Mevcut durumda, kattaki ortak alanlar, bağımsız bölümlere katılarak dairelerin kullanım alanları artırılmıştır. **Satışa esas brüt alan** ise, satış ofisi tarafından kullanılmakta olup, taşınmazlara tahsis edilmiş otopark, depo gibi kısımlar yanı sıra, ana gayrimenkule ait sosyal alanlar, resepsiyon gibi bölümlerinden daire payına düşen alanları da içermektedir. Taşınmazlar, satışa esas brüt satılabilir alan üzerinden satış işlemi görmektedir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	CEPHE	MANZARA	PROJEYE ESAS DAİRE NET ALANI	SATIŞA ESAS BRÜT m ²	KONUT TİPİ	KAT BAHÇESİ
23 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	5	GB	GÜLTEPE-KANYON	51,8	120	1+1	YOK
28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	6	KGB	GÜLTEPE-KANYON-MASLAK	61,8	145	1+1+KB	KAT BAHÇESİ 55 m ²
43 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	10	G	KANYON	35	100	1+1	YOK
51 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12	G	KANYON	40,2	120	1+1+KB	KAT BAHÇESİ 16,5 m ²
76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	18	G	KANYON	39,3	120	1+1+KB	KAT BAHÇESİ 16,5 m ²

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	:	MECİDİYEKÖY
SOKAĞI	:	
MEVKİİ	:	
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	304
ADA NO	:	1947
PARSEL NO	:	90
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1.759,63 m ²
NİTELİĞİ	:	KARGİR BİNA

Bağımsız bölümlere ilişkin bilgiler aşağıdadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER					
SIRA NO	1	2	3	4	5
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
ARSA PAYI	184/20000	352/20000	156/20000	224/20000	224/20000
KAT NO	5	6	10	12	18
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	23	28	43	51	76
EKLENTİ	38 NOLU OTOPARK	79 NOLU OTOPARK	69 NOLU OTOPARK	93 NOLU OTOPARK	108 NOLU OTOPARK
CİLT NO	161	161	161	161	161
SAHİFE NO	15847	15852	15867	15875	15900
MALİK	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. : TAM HİSSE				
EDİNİM TARİHİ- YEVMIYE	24.08.2010-9524	23.08.2010-9443	20.08.2010-9358	19.08.2010-9298	17.08.2010-9158
TAPU CİNSİ	KAT MÜLKİYETİ				

Taşınmazlar, 14.01.2009 tarih ve 594 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir.

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

Doküman ve belgeler raporun EKLER BÖLÜMÜNDE, **EK 2`de** yer almaktadır.

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	Değerlemesi yapılan 5 adet bağımsız bölüm, 17.08.2010-24.08.2010 tarihleri arasında, ½ pay Sağlam İnşaat Taahhüt Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ½ pay Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Tic. A.Ş. adına kayıtlı iken Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir. 14.01.2009 tarihinde kat mülkiyetine geçilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapor konusu taşınmazlar "24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında" Emsal:2,5 , H=serbest, Ayırık Nizam, yapılaşma koşulları ile "Ticaret Alanı"nda kalmaktadır. Son 3 yılda imar durumunda değişiklik yapılmamıştır. * Mimari proje, 03.08.2007 tarih ve 2007/5904 R/389482 sayılı. * Yapı Ruhsatı, 09.08.2007 tarih ve 1-92 sayılı * Yapı Kullanma İzin Belgesi, 04.02.2009 tarihli

3.4.TAPU İNCELEMELERİ

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

Değerlemesi yapılan 5 adet bağımsız bölümün tamamı üzerinde aşağıdaki takyidat bilgilerine rastlanmıştır. (Yazılı takyidatlar Ek-2 tablosunda gösterilmiştir.)

304 pafta, 1947 ada, 90 parsel 23, 28, 43, 51, 76 no.lu bağımsız bölümler 01.011.2012 tarihinde Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre taşınmazlar üzerinde; <u>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</u> Taşınmazların üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır <u>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</u> Taşınmazların üzerinde aşağıdaki şerhlere rastlanmıştır. Kira Şerhi: 07.12.2007 tarih, 17197 yevmiye no ile 9141 nolu T.M yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Boğaziçi Elektrik Dağ. A.Ş. lehine kira şerhi. <u>BEYANLAR:</u> Taşınmazların üzerinde aşağıdaki beyanlar bulunmaktadır. *06.06.2008 tarihli yönetim planı *<u>Eklenti= Aşağıdaki tabloda verilmektedir.</u> *Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (14.01.2009 / 594)

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TİP	EKLENTİLER	TARİH -YEVMIYE
23 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	GARAJ	38 NOLU OTOPARK	06.06.2008 - 8658
28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	GARAJ	79 NOLU OTOPARK	06.06.2008 - 8658
43 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	GARAJ	69 NOLU OTOPARK	06.06.2008 - 8658
51 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	GARAJ	93 NOLU OTOPARK	06.06.2008 - 8658
76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	GARAJ	108 NOLU OTOPARK	06.06.2008 - 8658

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde bulunmasında 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 Levent Loft Bahçe Rezidans'ın proje dosyası Şişli Belediyesi'nde ve Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının,

- 03.08.2007 tarih ve 2007/5904/R/389482 sayılı Mimari Projesi ,
- 09.08.2007 tarih ve 1-92 sayılı Yapı Ruhsatı,
- 04.02.2009 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi ve mevcuttur.

Değerlemesi yapılan 5 adet bağımsız bölümün tamamının evrakları ve izinleri tam ve eksiksiz olup, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

3.6.YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/06/2001 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 denetimi, Önder Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

Yapı Denetim Firma Adresi: Atatürk Bulvarı, Spor Caddesi, No:3/43 Kartal/İstanbul

Telefon: 0216- 473 94 31 , 0216-473 95 31

3.7.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER****İSTANBUL İLİ**

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

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



İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 iken bu oran
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8'e, Aralık
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır.

1990-2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir.

Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.

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.

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

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

ŞİŞLİ İLÇESİ

Şişli İlçesi, İstanbul İli'nin batısında yer alır. 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra Şişli İlçesi toprakları ikiye bölünmüş durumdadır. Kuzeydeki Ayazağa bölümü, kuzey ve doğuda Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp İlçeleriyle çevrilidir. Güneydeki Şişli bölümü ise batı ve kuzeyde Kağıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu İlçelerine komşudur. Bu sınırlar içinde toplam yüzölçümü 30 km²'dir. Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde yer alan ilçe topraklarının denize kıyısı yoktur. Kuzey kesimi güney kesimine göre daha büyüktür.

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

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

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

COĞRAFYA

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

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

Kaynak; TÜİK

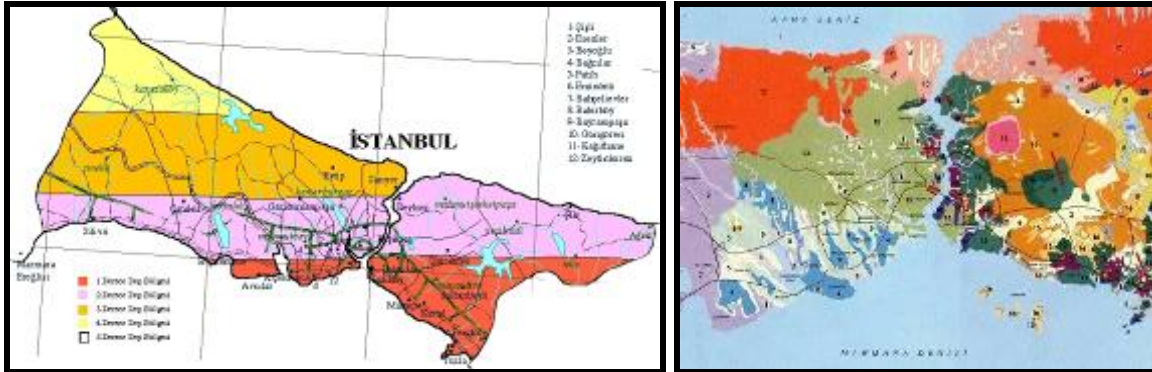
SOSYO-EKONOMİK YAPI

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

DEPREM RİSKİ

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

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



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

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 ²)	25 535 954	21 328 705	24 437 228	19,7	-12,7
Değer (TL)	17 613 883 751	13 079 527 913	13 814 687 701	34,7	-5,3
Daire sayısı	118 684	111 150	128 519	5,0	-13,5

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

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

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

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

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

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

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

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

- Taşınmazların değerini olumsuz yönde etkileyen faktöre rastlanmamıştır.

4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Merkezi konumda yer alması,
- Erişilebilirliğin yüksek olduğu caddede konumlu olması,
- Yakın çevresinde alışveriş merkezi gibi fonksiyonların bulunması,
- Tüm bağımsız bölümlerde şehir manzarasının bulunması,

4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan 5 adet bağımsız bölümün bulunduğu ana yapıya ilişkin yapısal özellikler aşağıdaki gibidir.

Yapı Tarzı	:	BETONARME
Yapı Sınıfı	:	V-A
Yapının Yaşı	:	3
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Kat Adedi	:	5 bodrum+zemin+1 asma kat+21 normal kat
Dış Cephe	:	Giydirme cephedir
Kapalı Alan (m ²)	:	17.990,00 m ² (Levent Loft Bahçe Rezidans Kapalı Alanıdır.)
Güvenlik	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın merdiveni	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Fan coil

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

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

taşımaya uygun, biri yangın asansörü olmak üzere 3 asansör, elektrik kesintilerine karşı merkezi dizel jeneratör bulunmaktadır.

Her daire için ayrılmış 1 araçlık kapalı otopark ve 4 m2 depo alanı, 10 araçlık misafir otopark alanı, Levent Loft Rezidans ve Levent Loft Bahçe Rezidans ortak olarak kullanılan; çok amaçlı kullanıma uygun salon ve toplantı odaları, Lounge & Bar ve Concierge, 24 saat hizmet veren resepsiyon (Levent Loft ve Levent Loft Bahçe resepsiyon hizmetleri farklıdır) , 700 m²'lik SPA & Fitness ve yazın yarı açılabilen kapalı havuz, güneşlenme terası ve bar bulunuyor. SPA alanı Türk Hamamı, sauna, steam, masaj ve personal training odalarından oluşuyor.

4.7.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Levent Loft Bahçe projesindeki daireler, 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 değerlendirme yapılan taşınmazlar, emsallerle eşleştirebilmek/karşılaştırebilmek amacıyla, bu satışa esas toplam brüt satılabilir alan üzerinden değerlendirilmiştir.

Bağımsız bölümlerin, bulunduğu kat, cephe, manzara, projeye esas alan, satışa esas alan, tipi, kat bahçesi bilgileri 3.1.2 başlığı altında tablo olarak gösterilmiştir. Belirtilen esaslar dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Taşınmazların tamamı 1+1 konut tipi olmakla beraber, konut kullanım şekillerinden kaynaklı farklılıklar değerlemede dikkate alınmıştır.

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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme 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

1. VAA GAYRİMENKUL - 0538 683 97 79 (Ahenk Hanım)(Satış Değerleri KDV Hariçtir.)

- ❖ Levent Loft Bahçe Rezidansta, 120 m² kullanım alanı ile pazarlanan , 5 .katta konumlu bulunan 23 Bağımsız Bölüm No'lu taşınmazın birim satış değerinin **5.650 USD/m² - 10.116 TL/m²** olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yaklaşık değeri **678.000 USD – 1.214.000 TL** 'dir.
- ❖ Levent Loft Bahçe Rezidansta, 145 m² kullanım alanı ile pazarlanan , 6 .katta konumlu bulunan kat bahçesi olan 28 Bağımsız Bölüm No'lu taşınmazın birim satış değerinin **6.200 USD/m² - 11.100 TL/m²** olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yaklaşık değeri **899.000 USD – 1.610.000 TL** 'dir.
- ❖ Levent Loft Bahçe Rezidansta, 100 m² kullanım alanı ile pazarlanan , 10 .katta konumlu bulunan 43 Bağımsız Bölüm No'lu taşınmazın birim satış değerinin **7.100 USD/m² - 12.712 TL/m²** olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yaklaşık değeri **710.000 USD – 1.271.255 TL** 'dir.
- ❖ Levent Loft Bahçe Rezidansta, 137,5 m² kullanım alanı ile pazarlanan ,12. katta konumlu bulunan, kat bahçesi olan 51 Bağımsız Bölüm No'lu taşınmazın birim satış değerinin **7.100 USD/m² - 12.712 TL/m²** olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yaklaşık değeri **967.250 USD – 1.747.975 TL** 'dir.
- ❖ Levent Loft Bahçe Rezidansta, 136,5 m² kullanım alanı ile pazarlanan , 18 .katta konumlu bulunan kat bahçesi olan 76 Bağımsız Bölüm No'lu taşınmazın birim satış değerinin **7.545**

USD/m² - 13.509 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yaklaşık değeri **1.030.000 USD - 1.844.000 TL** 'dir.

- Levent Loft Bahçe Rezidansta, 120 m² kullanım alanı ile pazarlanan , 12 .katta konumlu bulunan dairenin **800.000 USD - 1.432.400 TL (+KDV)** bedelle satılık olduğu olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.666 USD/m² - 11.936 TL/m²)**
- Levent Loft Bahçe Rezidansta, 120 m² kullanım alanı ile pazarlanan , 7 .katta konumlu bulunan dairenin **715.000 USD - 1.280.200 TL (+KDV)** bedelle satılık olduğu olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.958 USD/m² - 10.668 TL/m²)**

2. EMLAK TÜRK – 0530 425 35 46

- Levent Loft Bahçe Rezidansta, 240 m² kullanım alanı ile pazarlanan , 10 .katta konumlu bulunan dairenin **1.750.000 USD – 3.133.375 TL (+KDV)** bedelle satılık olduğu olduğu bilgisi alınmıştır. **(7.291 USD/m² - 13.055 TL/m²)**

3. 5K GAYRİMENKUL – 0543 688 11 90

- Levent Loft Bahçe Rezidansta, 140 m² kullanım alanı ile pazarlanan , 16 .katta konumlu bulunan dairenin **775.000 USD – 1.387.637 (+KDV)** bedelle satılık olduğu olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.535 USD/m² - 9.911 TL/m²)**

4. LOTUS PROJE – 0532 204 01 49 (Evrin Yılmaz)

- Sapphire Rezidansta, 450 m² kullanım alanı ile pazarlanan , 21.kat ve üzerinde konumlu bulunan 4+1 dairenin **4.000.000 USD – 7.162.000** bedelle satılık olduğu olduğu bilgisi alınmıştır. **(8.888 USD/m² - 15.915 TL/m²)**
- Sapphire Rezidansta, 450 m² kullanım alanı ile pazarlanan , 21.kat ve üzerinde konumlu bulunan 5+1 dairenin **3.825.000 USD – 6.848.662 TL** bedelle satılık olduğu olduğu bilgisi alınmıştır. **(8.500 USD/m² - 15.219 TL/m²)**
- Sapphire Rezidansta, 240 m² kullanım alanı ile pazarlanan , 21.kat ve üzerinde konumlu bulunan 3+1 dairenin **1.500.000 USD – 2.685.750 TL** bedelle satılık olduğu olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.250 USD/m² - 11.190 TL/m²)**
- Sapphire Rezidansta, 250 m² kullanım alanı ile pazarlanan , 21.kat ve üzerinde konumlu bulunan 3+1 dairenin **1.450.000 USD – 2.596.225 TL** bedelle satılık olduğu olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.800 USD/m² -10.384 TL/m²)**

5. LOTUS PROJE – 0532 204 01 49 (Evrin Yılmaz)

- Metrociti Rezidansta, 675 m² kullanım alanı ile pazarlanan , 21.kat ve üzerinde konumlu bulunan 6+1 dairenin **6.975.000 USD – 12.488.737 TL** bedelle satılık olduğu olduğu bilgisi alınmıştır. **(10.333 USD/m² -18.501 TL/m²)**

6. LOTUS PROJE – 0532 204 01 49 (Evrin Yılmaz)

- Kanyon Rezidansta, 90 m² kullanım alanı ile pazarlanan , 1+1 dairenin **825.000 USD – 1.477.162 TL** bedelle satılık olduğu olduğu bilgisi alınmıştır. **(9.166 USD/m² -16.412 TL/m²)**

7. MANSION TR – 0532 642 92 31

- Metrociti Rezidansta, 675 m² kullanım alanı ile pazarlanan , 21.kat ve üzerinde konumlu bulunan 6+1 dairenin **7.000.000 USD – 12.533.500 TL** bedelle satılık olduğu olduğu bilgisi alınmıştır. **(10.370 USD/m² -18.568 TL/m²)**
- Kanyon Rezidansta, 94 m² kullanım alanı ile pazarlanan , 1+1 dairenin **820.000 USD – 1.468.210 TL** bedelle satılık olduğu olduğu bilgisi alınmıştır. **(8.723 USD/m² -15.619 TL/m²)**

8. ART GAYRİMENKUL – 0532 392 26 41

- Metrociti Rezidansta, 320 m² kullanım alanı ile pazarlanan , 21.kat ve üzerinde konumlu bulunan 4+1 dairenin **1.675.000 USD – 2.999.000 TL** bedelle satılık olduğu olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.234 USD/m² -9.372 TL/m²)**

9. REMAX PRİZMA – 0533 203 56 83

- Metrocity Rezidansta, 180 m² kullanım alanı ile pazarlanan , 2+1 dairenin **950.000 USD – 1.700.975 TL** bedelle satılık olduğu olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.277 USD/m² -9.449 TL/m²)**

10. EXCLUSIVE GAYRİMENKUL- 0534 0 555 444

- Kanyon Rezidansta, 110 m² kullanım alanı ile pazarlanan , 1+1 dairenin **900.000 USD – 1.611.450 TL** bedelle satılık olduğu olduğu bilgisi alınmıştır. **(8.181 USD/m² -14.649 TL/m²)**

PROJE	ALAN (m ²)	TİP	KAT	SATIŞ DEĞERİ (USD)	BİRİM DEĞER (USD/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	GEYRİMENKUL OFİSİ	ÖZELLİK
LEVENT LOFT BAHÇE	120	1+1	12	800.000	6.667	1.432.400	11.937	VAA GAYRİMENKUL 0538 683 97 79	
LEVENT LOFT BAHÇE	120	1+1	7	715.000	5.958	1.280.208	10.668	VAA GAYRİMENKUL 0538 683 97 80	
LEVENT LOFT BAHÇE	240	2+1	10	1.750.000	7.292	3.133.375	13.056	EMLAK TÜRK 0530 425 35 46	
LEVENT LOFT BAHÇE	140	1+1	16	775.000	5.536	1.387.638	9.912	5K GAYRİMENKUL 0543 688 11 90	
ORTALAMA	155			1.010.000	6.363	1.808.405	11.393		
METROCITY	675	6+1	(+)21	6.975.000	10.333	12.488.738	18.502	LOTUS PROJE 0532 204 01 49	
METROCITY	675	6+1	(+)21	7.000.000	10.370	12.533.500	18.568	TR MANSION 0 532 271 44 61	
METROCITY	320	4+1	(+)21	1.675.000	5.234	2.999.088	9.372	ART GAYRİMENKUL 0532 392 26 41	
METROCITY	180	2+1	(+)21	950.000	5.278	1.700.975	9.450	REMAX PRİZMA 0533 203 56 83	
ORTALAMA	463			4.150.000	7.804	7.430.575	13.973		
KANYON	90	1+1	-	825.000	9.167	1.477.163	16.413	LOTUS PROJE 0532 204 01 49	
KANYON	94	1+1	-	820.000	8.723	1.468.210	15.619	TR MANSION 0 532 271 44 61	
KANYON	110	1+1	-	900.000	8.182	1.611.450	14.650	EXCLUSIVE GAYRİMENKUL 0534 0 555 444	
ORTALAMA	98			848.333	8.691	1.518.941	15.561		
SAPPHIRE	450	4+1	(+)21	4.000.000	8.889	7.162.000	15.916	LOTUS PROJE 0532 204 01 49	
SAPPHIRE	450	5+1	(+)21	3.825.000	8.500	6.848.663	15.219	LOTUS PROJE 0532 204 01 50	
SAPPHIRE	240	3+1	(+)22	1.500.000	6.250	2.685.750	11.191	POZİTİF PROJE 0 532 4071916	
SAPPHIRE	250	3+1	(+)23	1.450.000	5.800	2.596.225	10.385	POZİTİF PROJE 0 532 4071917	BOĞAZ MANZARALI
ORTALAMA	348			2.693.750	7.360	4.823.159	13.178		
GENEL ORTALAMA	266			2.175.521	7554	3.895.270	13526		

Değerlendirme:

Yukarıdaki ilk 5 adet emsal, Levent Loft Bahçe Rezidans'ta yer almakta olan sorumlu satış ofisinin bildirdiği değerleme konusu taşınmazlara ait güncel satış birim değerlerini içermektedir. Değerleme konusu taşınmazlar ile büyüklük, cephe durumu, kat bahçesine sahip olma ya da olmama gibi durumları göz önünde bulundurulmuştur. Emsallerin satış birim değeri 5.650 – 7.545 USD/m² +KDV aralığında değişmektedir. Taşınmazların bulunduğu kat, yön, cephe sayısı, alan, bahçe kullanımı gibi faktörlere bağlı olarak değerin değiştiği görülmektedir. Taşınmazların özellikleri dikkate alınarak, değerleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

10.kata kadar, 2 cepheli taşınmazlar, 4.000-6.200 USD/M²

10.kat,üzeri 2 cepheli taşınmazlar 6.200-7.545 USD/M²

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER									
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	CEPHE	MANZARA	PROJEYE ESAS DAİRE NET ALANI m ²	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN m ²	KONUT TİPİ	KAT BAHÇESİ	BİRİM SATIŞ DEĞERİ KDV Hariç (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ KDV Hariç TL
23 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	5	GB	GÜLTEPE-KANYON	51,8	120	1+1	YOK	8.300	996.000
28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	6	KGB	GÜLTEPE-KANYON-MASLAK	61,8	145	1+1+KB	KAT BAHÇESİ 55 m ²	10.240	1.484.800
43 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	10	G	KANYON	35	100	1+1	YOK	9.760	976.000
51 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12	G	KANYON	40,2	120	1+1+KB	KAT BAHÇESİ 16,5 m ²	11.330	1.359.600
76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	18	G	KANYON	39,3	120	1+1+KB	KAT BAHÇESİ 16,5 m ²	11.330	1.359.600
TOPLAM DEĞER									6.176.000

Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 28, 51 ve 76 no'lu bağımsız bölümler kat bahçesine sahiptir.

4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

KİRALIK EMSALLER

PROJE	ALAN (m ²)	TİP	KAT	KİRA DEĞERİ (USD)	BİRİM DEĞERİ (USD/m ²)	KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	GEYRİMENKUL OFİSİ	ÖZELLİK
LEVENT LOFT BAHÇE	210	2+1	YOK	5.500	26	9.848	47	VAA GAYRİMENKUL 0538 683 97 79	KAT BAHÇESİ
LEVENT LOFT BAHÇE	120	1+1	8	2.500	21	4.476	37	VAA GAYRİMENKUL 0538 683 97 80	
LEVENT LOFT BAHÇE	136,5	1+1	YOK	3.000	22	5.372	39	VAA GAYRİMENKUL 0538 683 97 81	KAT BAHÇESİ
LEVENT LOFT BAHÇE	180	2+1	10	4.750	26	8.505	47	VAA GAYRİMENKUL 0538 683 97 82	KAT BAHÇESİ
ORTALAMA	162			3.938	24	7.050	43		
METROCITY	302	3+1		4.000	13	7.162	24	LOTUS PROJE 0532 204 01 49	EŞYALI/EŞYASIZ
METROCITY	121	1+1	(+)21	2.500	21	4.476	37	LOTUS PROJE 0532 204 01 49	EŞYALI/EŞYASIZ
METROCITY	177	2+1	19	4.000	23	7.162	40	TR MANSION 0 532 271 44 62	
METROCITY	121	1+1	(+)21	2.500	21	4.476	37	POZİTİF PROJE 0 533 480 67 64	
METROCITY	121	1+1	14	2.500	21	4.476	37	LOFT PROJE 0 533 485 17 97	
ORTALAMA	168			3.100	20	5.551	35		
KANYON	187	4+1	11	6.000	32	10.743	57	MANSION TR 0 532 642 92 31	BOĞAZ MANZARALI
KANYON	200	4+1	15	6.000	30	10.743	54	MarQet 0 532 493 99 74	
KANYON	194	4+1	YOK	6.500	34	11.638	60	PİRAMİT EMLAK 0 533 4796321	
KANYON	200	4+1	14	6.500	33	11.638	58	PROJE BEYAZ 0 533 920 70 96	
ORTALAMA	195			6.250	32	11.191	57		
SAPPHIRE	138	2+1	(+)21	3.500	25	6.267	45	LOTUS PROJE 0532 204 01 49	
SAPPHIRE	400	4+1	(+)21	10.000	25	17.905	45	LOTUS PROJE 0532 204 01 50	
SAPPHIRE	234	2+1	(+)21	4.500	19	8.057	34	POZİTİF PROJE 0 532 4071916	
SAPPHIRE	134	2+1	(+)21	3.500	26	6.267	47	POZİTİF PROJE 0 532 4071917	BOĞAZ MANZARALI
ORTALAMA	227			5.375	24	9.624	43		
GENEL ORTALAMA	188			4.666	25	8.354	44		

Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer büyüklükteki ve benzer konumdaki dairelerin kira değerleri dikkate alınarak kira değer tespiti takdir edilmiştir. Emsallerin aylık kira değerleri 24 - 47 TL/m² aralığında değişmektedir. Üst katlarda, kira değerlerinin arttığı görülmektedir. Taşınmazların bulundukları kat, alanları ve kullanım hacimleri dikkate alınarak, aylık kira değerleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir. Levent Loft Sorumlu Gayrimenkul Satış ve Kiralama ofisi ile yapılan görüşmede, kira değerlerinin 2011 yılına oranla %2-3 artış gösterdiği belirtilmiştir. Bölgedeki ortalama kapitalizasyon oranı %5 olarak tespit edilmiştir.

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ							
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN m ²	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA (TL/AY)	YILLIK KİRA (TL/AY)	RO	DEĞER (TL)
23 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	5	120	31	3.720	44.640	5%	892.800
28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	6	145	43	6.235	74.820	5%	1.496.400
43 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	10	100	41	4.100	49.200	5%	984.000
51 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12	120	46	5.520	66.240	5%	1.324.800
76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	18	120	46	5.520	66.240	5%	1.324.800
TOPLAM DEĞER				25.095	301.140		6.022.800

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" sağlanmış olmaktadır.

4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Ortak alanların taşınmaza 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 değer, piyasayı daha iyi yansıttığından nihai değer takdirinde, emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değer dikkate alınmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değer : 6.176.000 TL

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi İle Değer : 6.022.800 TL

5.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Levent Loft Bahçe Rezidans'ın proje dosyası Şişli Belediyesi'nde ve Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının , 03.08.2007 tarih ve 2007/5904/R/389482 sayılı Mimari Projesi , 09.08.2007 tarih ve 1-92 sayılı Yapı Ruhsatı, 04.02.2009 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi ve mevcuttur. Taşınmazlar, 14.01.2009 tarih ve 594 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir.

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 bulunmasında, 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	KAT	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN m ²	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA (TL/AY)	YILLIK KİRA (TL/AY)
23 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	5	120	31	3.720	44.640
28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	6	145	43	6.235	74.820
43 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	10	100	41	4.100	49.200
51 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12	120	46	5.520	66.240
76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	18	120	46	5.520	66.240
TOPLAM DEĞER				25.095	301.140

6.3.SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

GAYRİMENKULLERİN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN m ²	BİRİM SATIŞ DEĞERİ KDV Hariç (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ KDV Hariç TL	SATIŞ DEĞERİ KDV Dahil TL	SATIŞ DEĞERİ KDV Hariç USD
23 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	5	120	8.300	996.000	1.005.960	556.269
28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	6	145	10.240	1.484.800	1.499.648	829.266
43 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	10	100	9.760	976.000	985.760	545.099
51 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12	120	11.330	1.359.600	1.373.196	759.341
76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	18	120	11.330	1.359.600	1.373.196	759.341
TOPLAM DEĞER				6.176.000	6.237.760	3.449.316

Değerleme konusu 5. kat 23 no'lu, 6.kat 28 no'lu, 10.kat 43 no'lu,12.kat 51 no'lu, 18.kat 76 no'lu bağımsız bölümlerin toplam satış değeri KDV hariç; **6.176.000 TL** (Altı milyonyüzyetmişaltıbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(Değerleme tarihinde 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





EK 2 – DOKÜMAN, BELGE, EVRAKLAR

ANA GAYRİMENKULÖN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf
	İlçesi	ŞİŞLİ			
	Mahallesi	MECİDİYEKÖY			
	Köyü				
	Sokağı				
	Mevkii				
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
304	1947	90	KARGIR BİNA	ha	m ² dm ²
				1,759,63 m ²	
Sınırı	Planındadır				Zemin Sistem No : 29572919
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.
703.080,00		KONUT		184/20000	5
Edinme Sebebi		1/2 pay SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken; 1/2 pay AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden. EKLENTİ : 33 NOLU OTOPARK YÖN.PLANI : Yönetim Planı : 06/06/2008			
Sahibi		YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
Geldisi		Yevmiye No.	CR No.	Sahile No.	Sıra No.
CR No.		9524	161	15847	24/08/2010
Sahile No.		 Sicil Mühürü Tapu Sicil Müdür Yardımcısı			Gilisi
Sıra No.					Gilisi
Tarih					Gilisi
					Gilisi
NOT: * Mülkiyet peşin ve nakit olarak yapılmış olup, mülkiyet edinecektir. ** Satış Kararı: 16/08/2010 tarihli ve 16/08/2010 tarihli Ağıl Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ŞİŞLİ					
	Mahallesi	MECİDİYEKÖY					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
304	1947	90	KARGIR BİNA		ha	m²	dm²
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 29573074							
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Sın. No.
1.054.620,00		KONUT		224/20000	-	18	76
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	1/2 pay SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken; 1/2 pay AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden. EKLENTİ : 108 NOLU OTOYOL YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 06/06/2008					
	Sahibi	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi		Yenmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.		9158	161	15900		17/08/2010	Cilt No.
Sahife No.		Sicilinde Uygundur. Şahit ve Keşif Yürürlüğüne 				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Mülkiyetin gayri menkul olarak devri için tapu ve diğer resmi belgelerin ibrazı esastır. ** Tapu ve diğer resmi belgelerin ibrazı ile bu tapu senedi hükümlerine bağlanabilir.							

ANA GAYRİMENKULÖN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf		
	İlçesi	ŞİŞLİ					
	Mahalllesi	MECİDİYEKÖY					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
304	1947	90	KARGİR BİNA	ha	m²	dm²	
					1.759,63 m2		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 29573010							
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
1.054.620,00		KONUT		224/20000	-	12	
Edinme Sebebi		1/2 pay SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken; 1/2 pay AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden EKLENTİ : 93 NOLU OTOYOL YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 06/06/2008					
Sahibi		YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	9298	161	15875		19/08/2010	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

ANA GAYRİMENKULÖN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf
	İlçesi	ŞİŞLİ			
	Mahallesi	MECİDİYEKÖY			
	Köyü				
	Sokağı				
	Mevkii				
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
304	1947	90	KARGIR BİNA	ha	m²
					1.759.63 m2
Sınırı	Planındadır				
Zemin Sistem No : 2957292					
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.
1.105.305,00		KONUT		152/20000	6
Edinme Sebebi		1/2 pay SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken; 1/2 pay AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden. EKLENİ : 79 NOLU OTOPARK YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 06/06/2008			
Sahibi		YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam			
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.
Cilt No.		9443	161	15832	23/08/2010
Sahife No.					Cilt No.
Sıra No.					Sahife No.
Tarih					Sıra No.
					Tarih
NOT: *Ticaret Sicilinde kayıtlı olan şirketlerin adres değişikliği için Tescil Müdürlüğüne müracaat edilmelidir. **Ticaret Sicilinde kayıtlı olan şirketlerin adres değişikliği için Tescil Müdürlüğüne müracaat edilmelidir.					

TAKBİSLER

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1947/90
Zemin No	: 29572919	Yüzölçüm	: 1.759,63 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tas. Nitelik	: KARGIR BİNA
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 5 / - (Bağ.Böl.No: 23)
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYEKÖY Mah.	Arsa Pay/Payda	: 184/20000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT
Cilt / Sayfa No	: 161 / 15847		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı : 06/06/2008		06/06/2008 - 8658	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)			14/01/2009 - 594	--

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2398282	Garaj	38 NOLU OTOPARK	06/06/2008 - 8658

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
116256665	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Satış + Bıyık - 24/08/2010 - 9524	--

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Serh	KİRA ŞERHİ : 07/12/2007 Y. 17197/9141 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZGAHI BOĞAZIÇI ELEKTRİK İÇİN 99 YILLIĞI 1 YIL BEDELİLE 99 YIL MÜDDETLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM - DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) A.Ş. GENEL MÜD. LEHİNE KİRA ŞERHİ)		07/12/2007 - 17197	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1947/90
Zemin No	: 29572924	Yüzölçüm	: 1.759,63 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tas. Nitelik	: KARGIR BİNA
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 6 / - (Bağ.Böl.No: 28)
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYEKÖY Mah.	Arsa Pay/Payda	: 152/20000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT
Cilt / Sayfa No	: 161 / 15852		
Kayıt Durum	: Aktif		

Rapor Tarihi / Saati : 01.11.2012 14:23

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı : 06/06/2008		06/06/2008 - 8658	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)			14/01/2009 - 594	--

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2398287	Garaj	79 NOLU OTOPARK	06/06/2008 - 8658

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
116198837	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Satış + Bıyık - 23/08/2010 - 9443	--

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Serh	KİRA ŞERHİ : 07/12/2007 Y. 17197/9141 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZGAHI BOĞAZIÇI ELEKTRİK İÇİN 99 YILLIĞI 1 YIL BEDELİLE 99 YIL MÜDDETLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM - DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) A.Ş. GENEL MÜD. LEHİNE KİRA ŞERHİ)		07/12/2007 - 17197	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1947/90
Zemin No	: 29572981	Yüzölçüm	: 1.759,63 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tas. Nitelik	: KARGIR BİNA
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 10 / - (Bağ.Böl.No: 43)
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYEKÖY Mah.	Arsa Pay/Payda	: 116/20000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT
Cilt / Sayfa No	: 161 / 15867		
Kayıt Durum	: Aktif		

Rapor Tarihi / Saati : 01.11.2012 14:23

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
116083345	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış + Buluş - 20/08/2010 - 9358 - -
S/B	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Şerh	KİRA ŞERHİ 07/12/2007 Y. 17197 (9141 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZGAHI BOGAZICI ELEKTRİK İÇİN 99 YILLIK 1 YIL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE BOGAZICI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAS) A.Ş. GENEL MÜD. LEHNE KİRA ŞERHİ)		07/12/2007 - 17197	-	

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1947/90		
Zemin No	: 29573018	Yüzölçüm	: 1.759.63 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/SİSLİ	Ana Tas. Nitelik	: KARGIR BİNA		
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 12 / - (Bag.Böl.No: 51)		
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYEKÖY Mah.	Arsa Pay/Payda	: 224/20000		
Mevkii	:	Bag.Böl. Nitelik	: KONUT		
Çift / Sayfa No	: 161 / 15875				
Kayıt Durum	: Aktif				

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK					
S/B	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Beyan	Yönetim Planı : 06/06/2008		06/06/2008 - 8658	-	
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		14/01/2009 - 594	-	

EKLENTİ BİLGİLERİ					
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye		
2398311	Garaj	93 NOLU OTOPARK	06/06/2008 - 8658		

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
116034196	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış + Buluş - 19/08/2010 - 9398 - -
S/B	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Şerh	KİRA ŞERHİ 07/12/2007 Y. 17197 (9141 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZGAHI BOGAZICI ELEKTRİK İÇİN 99 YILLIK 1 YIL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE BOGAZICI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAS) A.Ş. GENEL MÜD. LEHNE KİRA ŞERHİ)		07/12/2007 - 17197	-	

Rapor Tarihi / Saati : 01.11.2012 14:23

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1947/90		
Zemin No	: 29573074	Yüzölçüm	: 1.759.63 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/SİSLİ	Ana Tas. Nitelik	: KARGIR BİNA		
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 18 / - (Bag.Böl.No: 76)		
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYEKÖY Mah.	Arsa Pay/Payda	: 224/20000		
Mevkii	:	Bag.Böl. Nitelik	: KONUT		
Çift / Sayfa No	: 161 / 15900				
Kayıt Durum	: Aktif				

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK					
S/B	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Beyan	Yönetim Planı : 06/06/2008		06/06/2008 - 8658	-	
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		14/01/2009 - 594	-	

EKLENTİ BİLGİLERİ					
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye		
2398336	Garaj	108 NOLU OTOPARK	06/06/2008 - 8658		

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
115844035	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satış + Buluş - 17/08/2010 - 9358 - -
S/B	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Şerh	KİRA ŞERHİ 07/12/2007 Y. 17197 (9141 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZGAHI BOGAZICI ELEKTRİK İÇİN 99 YILLIK 1 YIL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE BOGAZICI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAS) A.Ş. GENEL MÜD. LEHNE KİRA ŞERHİ)		07/12/2007 - 17197	-	

Raporlayan: Ş761-Handi ŞAHİN
Kaydına Uygundur.
01.11.2012

Rapor Tarihi / Saati : 01.11.2012 14:23

[illegible]

[illegible]

İMAR DURUM


Sisli Belediyesi
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

20.11.2011

Proje ve Ruhsat Birimi
SAYI : 2011-10459-R-1535110
KONU :

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

İLGİ : 16.11.2011 gün, 2011/10459-R-1535110 sayılı dilekçe.

ŞİŞLİ, MECİDİYEKÖY Mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 90 parsel sayılı yer, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında E=2.50 olmak üzere H=Serbest, ayırık nizam, Ticaret sahasında kalmakta olup, 1/1000 ölçekli imar planı örneği yazımız ekinde gönderilmektedir.

Ayrıca son üç yıldır imar durumunda değişiklik olmamıştır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.


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

EK : İmar Planı Örneği

Büyükdere Cad. N0: 100 ESENTEPE/İSTANBUL Telefon : 0-212- 288 75 76/259 Fax 274 16 07
e-posta : imarplanlama@sislibelediyesi.com. Elektronik ağ : www.sislibelediyesi.com.



Y. C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Planlama Müdürlüğü

Yapının Yeri	Bina Yüksekliği Kat adedi, Glaz.	İnşaatın bel. Tarih ve No:
Lise	32x41 Yık.	Kat Sayısı (2 kat) İmar B. 26.04.2007 / 13416-2
Mah.	Azadlıyaka Bodrum Kat	Tasdikli Proje 0.07.2007 / 13826-1
Sokak	301 Zemin Kat	1 (B+1) İm. Val. Annulli Alan projesi
Parkta	304 A.sma Kat	1 (B+1) Trafo B.
Ada	1347 Normal Kat	20 (K+1) İm. Müdürce 27.04.2007 / 11268-0
Parcel	90 Tasvirisi Sitem	G.n.e Kart-Kao 27.04.2007 / 11268-1
Mal Sahibi	SABAHİM HANCI - E. HISS. - Ruhsat Alınmış	Residant 1.5.01 15.07.2007 / 11268-2
Proje No.	2007/13046 R.13826A8	Tarih 1 / 1 02.08.2007 / 11452-2 + itiraz 20.07.2008

Yukarıda sıralanmış yapılar yapılmış bulunmakta olup alt projeler İmar Kanunu, İmar Planı, Yönetmelik ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdik edilmiştir.

Not

Mimar (E.S.)	Mimar (E.S.)	Statik	Müdür Yrd.	Müdür
(Signature)	(Signature)	(Signature)	(Signature)	(Signature)

*Aşağıdaki parsel bütünlüğünde sığlatılmıştır.

ŞİŞLİ BELEDİYESİ
İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL BARO BAŞKANLIĞI
 (Adresler) Caddesi No: 10
 Kat: 3 Beşiktaş / İstanbul 80700
 Telefon: 0212 246 10 00 01 02 03 04 05 06 07

23281

30 MAYIS 2008

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	HİSSESİ	KİMLİKTİSİ OTOYOL NO	MALIKI
1	Zemin-Asma kat	Dubleks korut	250/20000	27	İSMAİL AKIN İSMAİL TAHHİT TC-29 %100 AİLEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİT A.Ş.
	Zemin-Asma kat	Dubleks korut	250/20000	28	İSMAİL AKIN İSMAİL TAHHİT TC-29 %100 AİLEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİT A.Ş.
	Zemin-Asma kat	Dubleks korut	252/20000	43	İSMAİL AKIN İSMAİL TAHHİT TC-29 %100 AİLEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİT A.Ş.
	Zemin-Asma kat	Dubleks korut	252/20000	44	İSMAİL AKIN İSMAİL TAHHİT TC-29 %100 AİLEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİT A.Ş.
	1.Normal kat	Korut	252/20000	45	İSMAİL AKIN İSMAİL TAHHİT TC-29 %100 AİLEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİT A.Ş.
6	1.Normal kat	Korut	224/20000	29	İSMAİL AKIN İSMAİL TAHHİT TC-29 %100 AİLEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİT A.Ş.
	1.Normal kat	Korut	362/20000	30	İSMAİL AKIN İSMAİL TAHHİT TC-29 %100 AİLEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİT A.Ş.
8	1. Normal kat	Korut	252/20000	46	İSMAİL AKIN İSMAİL TAHHİT TC-29 %100 AİLEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİT A.Ş.
9	2. Normal kat	Korut	184/20000	31	İSMAİL AKIN İSMAİL TAHHİT TC-29 %100 AİLEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİT A.Ş.
10	2. Normal kat	Korut	224/20000	47	İSMAİL AKIN İSMAİL TAHHİT TC-29 %100 AİLEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİT A.Ş.
11	2. Normal kat	Korut	362/20000	32	İSMAİL AKIN İSMAİL TAHHİT TC-29 %100 AİLEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİT A.Ş.
12	2. Normal kat	Korut	184/20000	48	İSMAİL AKIN İSMAİL TAHHİT TC-29 %100 AİLEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİT A.Ş.
13	3. Normal kat	Korut	250/20000	49	İSMAİL AKIN İSMAİL TAHHİT TC-29 %100 AİLEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİT A.Ş.

14	3. Normal kat	Komut	156/2000	33	1. ISKAT ASIN INDEKAT TAMBIH TE. AS N. ARIEN GASTRORUMEL YATIRUM ASIN VE TE. AS AS
15	3. Normal kat	Komut	352/2000	34	1. ISKAT ASIN INDEKAT TAMBIH TE. AS N. ARIEN GASTRORUMEL YATIRUM ASIN VE TE. AS AS
16	3. Normal kat	Komut	184/2000	35	1. ISKAT ASIN INDEKAT TAMBIH TE. AS N. ARIEN GASTRORUMEL YATIRUM ASIN VE TE. AS AS
17	4. Normal kat	Komut	352/2000	36	1. ISKAT ASIN INDEKAT TAMBIH TE. AS N. ARIEN GASTRORUMEL YATIRUM ASIN VE TE. AS AS
18	4. Normal kat	Komut	156/2000	50	1. ISKAT ASIN INDEKAT TAMBIH TE. AS N. ARIEN GASTRORUMEL YATIRUM ASIN VE TE. AS AS
19	4. Normal kat	Komut	250/2000	51	1. ISKAT ASIN INDEKAT TAMBIH TE. AS N. ARIEN GASTRORUMEL YATIRUM ASIN VE TE. AS AS
20	4. Normal kat	Komut	184/2000	52	1. ISKAT ASIN INDEKAT TAMBIH TE. AS N. ARIEN GASTRORUMEL YATIRUM ASIN VE TE. AS AS
21	5. Normal komut	Komut	180/2000	53	1. ISKAT ASIN INDEKAT TAMBIH TE. AS N. ARIEN GASTRORUMEL YATIRUM ASIN VE TE. AS AS
22	5. Normal komut	Komut	224/2000	37	1. ISKAT ASIN INDEKAT TAMBIH TE. AS N. ARIEN GASTRORUMEL YATIRUM ASIN VE TE. AS AS
23	5. Normal komut	Komut	184/2000	38	1. ISKAT ASIN INDEKAT TAMBIH TE. AS N. ARIEN GASTRORUMEL YATIRUM ASIN VE TE. AS AS
24	5. Normal komut	Komut	184/2000	54	1. ISKAT ASIN INDEKAT TAMBIH TE. AS N. ARIEN GASTRORUMEL YATIRUM ASIN VE TE. AS AS
25	5. Normal kat	Komut	180/2000	55	1. ISKAT ASIN INDEKAT TAMBIH TE. AS N. ARIEN GASTRORUMEL YATIRUM ASIN VE TE. AS AS
26	6. Normal kat	Komut	236/2000	39	1. ISKAT ASIN INDEKAT TAMBIH TE. AS N. ARIEN GASTRORUMEL YATIRUM ASIN VE TE. AS AS
27	6. Normal kat	Komut	156/2000	56	1. ISKAT ASIN INDEKAT TAMBIH TE. AS N. ARIEN GASTRORUMEL YATIRUM ASIN VE TE. AS AS
28	6. Normal kat	Komut	352/2000	79	1. ISKAT ASIN INDEKAT TAMBIH TE. AS N. ARIEN GASTRORUMEL YATIRUM ASIN VE TE. AS AS
29	6. Normal kat	Komut	174/2000	63	1. ISKAT ASIN INDEKAT TAMBIH TE. AS N. ARIEN GASTRORUMEL YATIRUM ASIN VE TE. AS AS
30	7. Normal kat	Komut	184/2000	80	1. ISKAT ASIN INDEKAT TAMBIH TE. AS N. ARIEN GASTRORUMEL YATIRUM ASIN VE TE. AS AS

[illegible]

LEVENT LOFT BAHÇE

48	11. Normal kat	Konut	250/20000	91	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
49	11. Normal kat	Konut	196/20000	92	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
50	12. Normal kat	Konut	184/20000	73	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
51	12. Normal kat	Konut	224/20000	93	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
52	12. Normal kat	Konut	168/20000	74	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
53	12. Normal kat	Konut	168/20000	94	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
54	12. Normal kat	Konut	184/20000	75	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
55	13. Normal kat	Konut	392/20000	76-95	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
56	13. Normal kat	Konut	156/20000	115	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
57	13. Normal kat	Konut	250/20000	99	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
58	13. Normal kat	Konut	184/20000	116	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
59	14. Normal kat	Konut	184/20000	100	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
60	14. Normal kat	Konut	224/20000	117	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
61	14. Normal kat	Konut	184/20000	101	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
62	14. Normal kat	Konut	184/20000	118	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ

63	14. Normal kat	Konut	184/20000	102	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
64	15. Normal kat	Konut	342/20000	119	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
65	15. Normal kat	Konut	220/20000	96-97	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
66	15. Normal kat	Konut	352/20000	120	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
67	16. Normal kat	Konut	392/20000	103-121	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
68	16. Normal kat	Konut	156/20000	104	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
69	16. Normal kat	Konut	250/20000	122	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
70	16. Normal kat	Konut	174/20000	123	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
71	17. Normal kat	Konut	392/20000	105-124	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
72	17. Normal kat	Konut	224/20000	106	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
73	17. Normal kat	Konut	174/20000	125	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
74	17. Normal kat	Konut	174/20000	126	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
75	18. Normal kat	Konut	312/20000	107-127	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
76	18. Normal kat	Konut	224/20000	108	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
77	18. Normal kat	Konut	250/20000	128	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
78	18. Normal kat	Konut	184/20000	109	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
79	19. Normal kat	Dubleks konut	344/20000	110-129	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ
80	19. Normal kat	Dubleks konut	232/20000	111-130	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİC.AŞ

81	19. Normal kat 20. Normal kat	Dubleks konut	316/20000	132-133	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET
82	19. Normal kat 20. Normal kat	Dubleks konut	344/20000	112-131	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET
83	21. Normal kat	Ofis	430/20000	41-58-59-60-61-62	1/250/20000 İNŞAAT TAAHHÜT TİC.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET

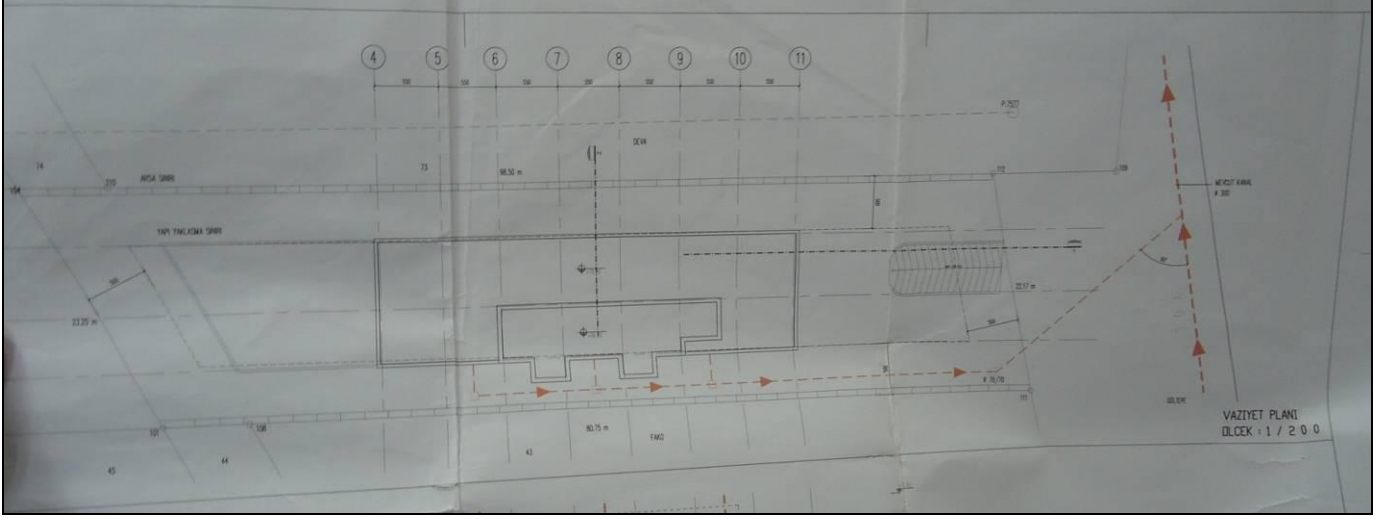
TOPLAM 20000/20000

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 90 parsel no.larda kayıtlı gayrimenkul ile ilgili olarak; 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince Kat İrtifakı/Kat mülkiyeti talep ettiğimiz taşınmaz malın bağımsız bölümlerine tescil edilmiş olan sıra numaralarını, maliklerini ve arsa paylarını gösterir liste yukarıya çıkarılmıştır. Tescilini talep ederiz.

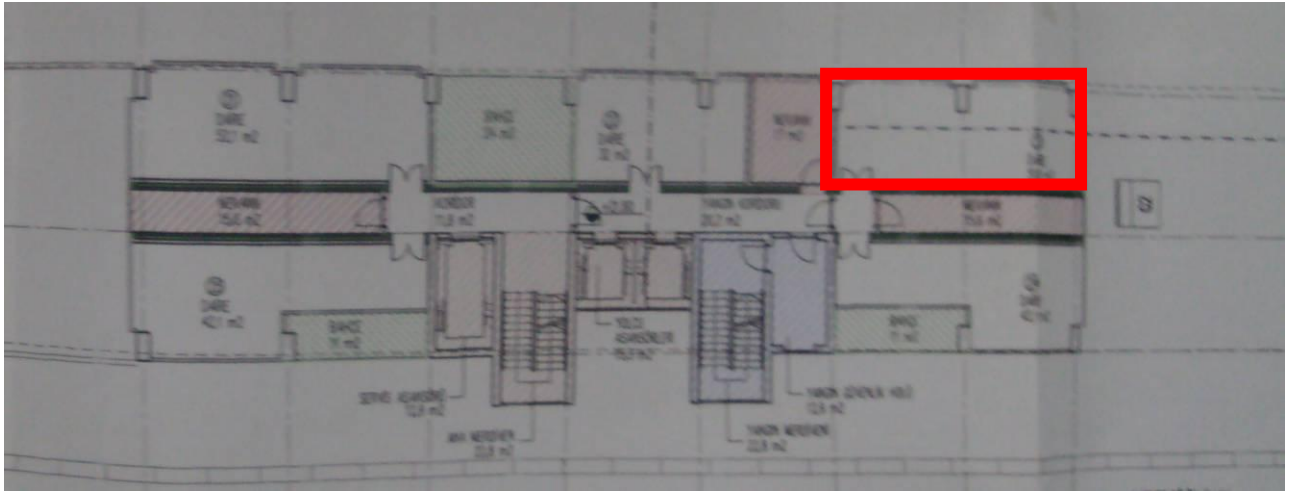
BEYAN EDENLERİ

GÖKALP İNŞAAT TAHAHÜT TİCARET ANONİM

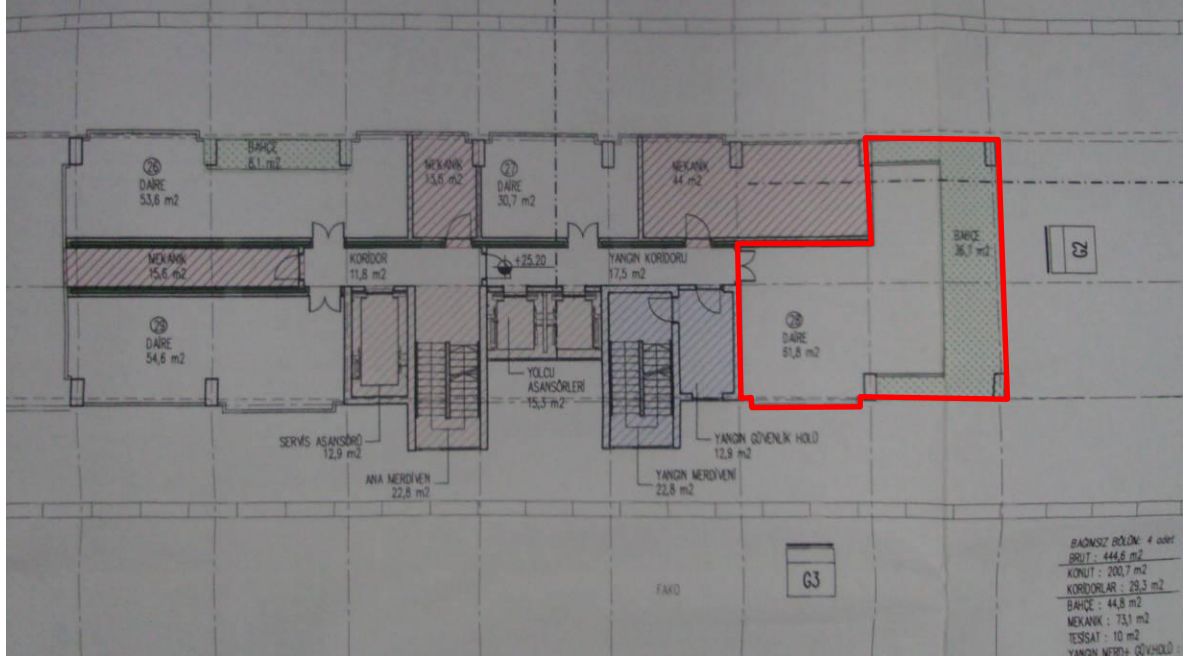
MİMARİ PROJEYE GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER



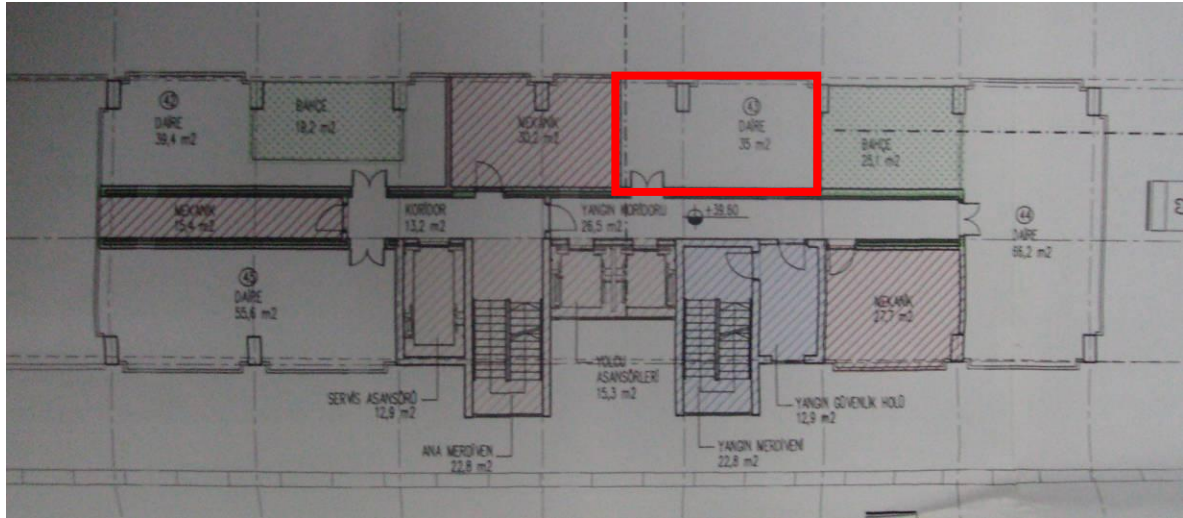
5.KAT 23 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KAT PLANI



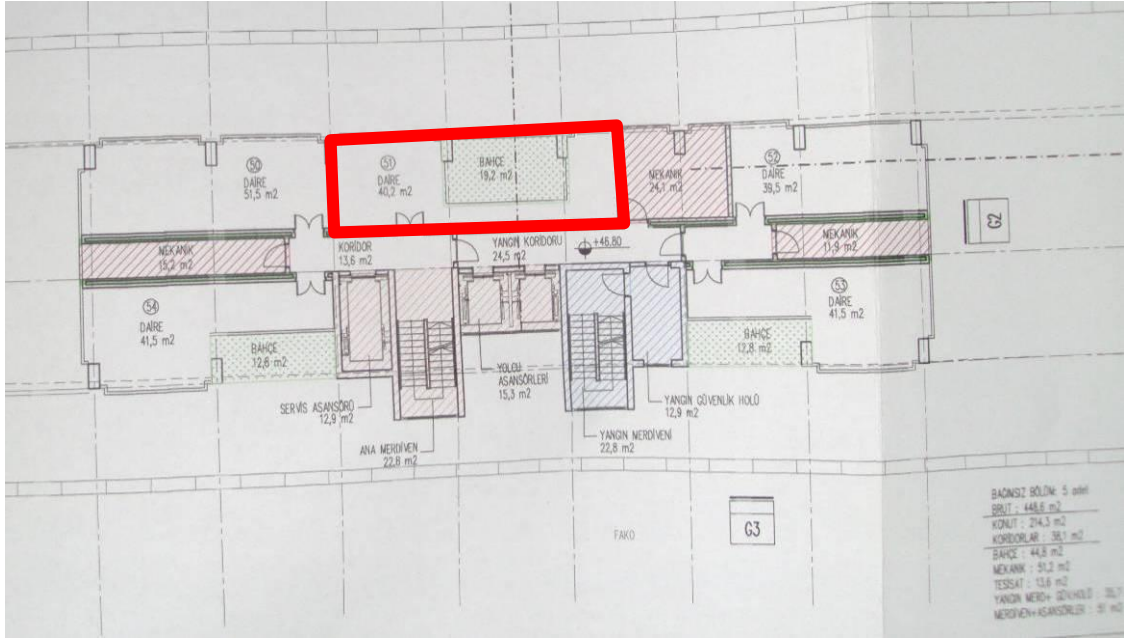
6.KAT 28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM PLANI



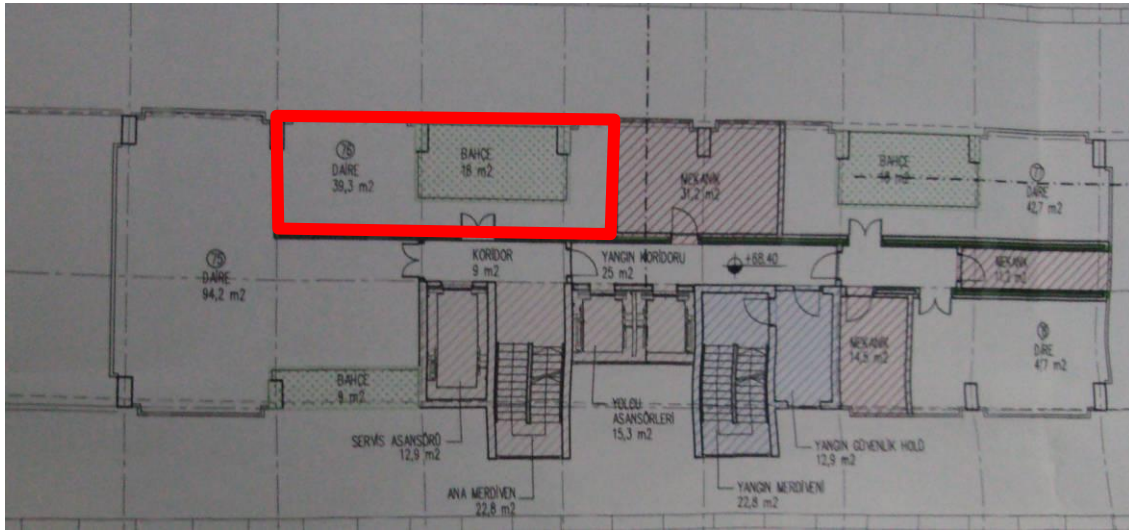
10.KAT 43 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KAT PLANI



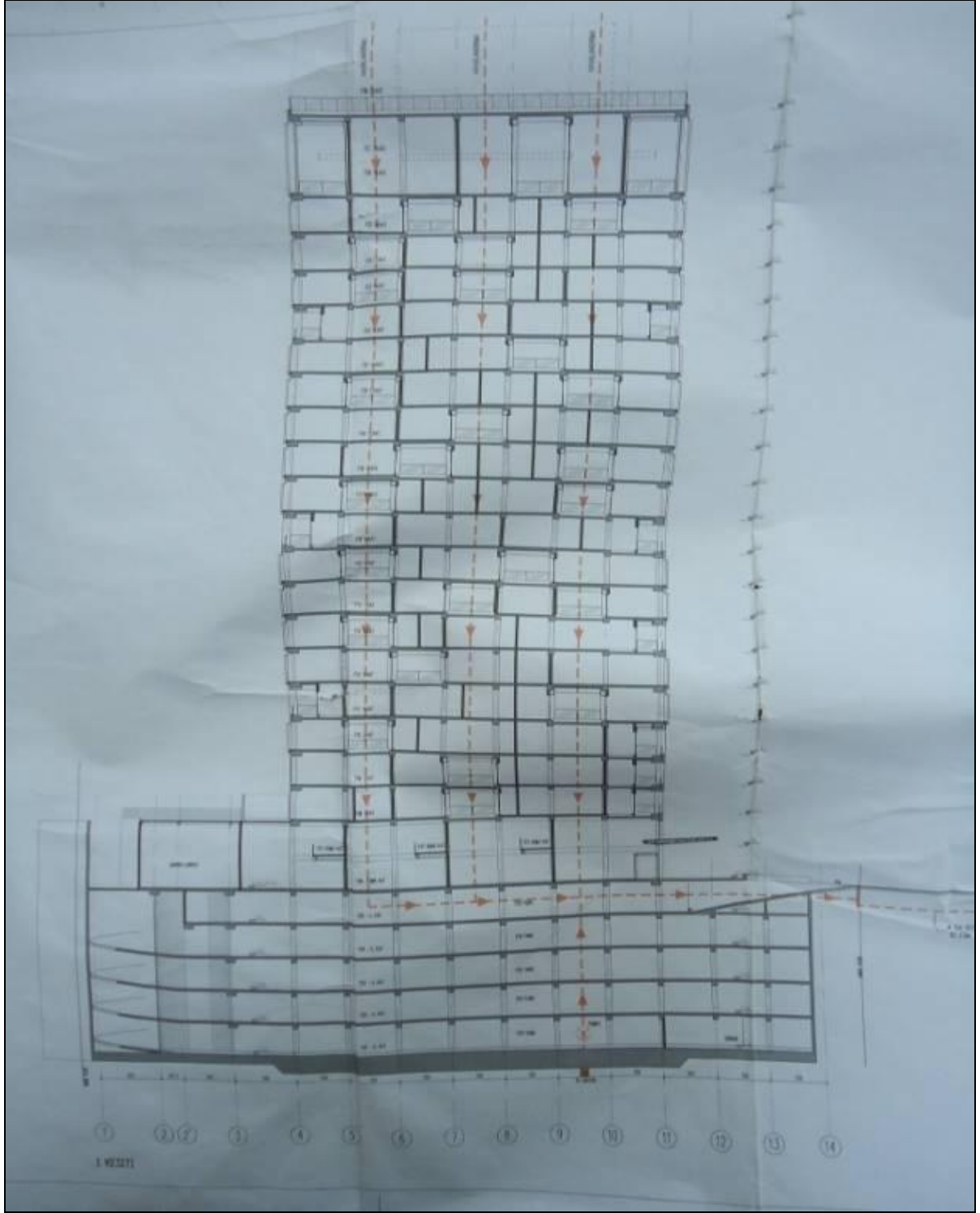
12.KAT 51NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KAT PLANI



18. KAT 76 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KAT PLANI



KESİT - GÖRÜNÜŞ



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.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

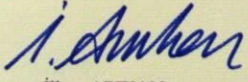
Tarih : 18.03.2009 No : 401040

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

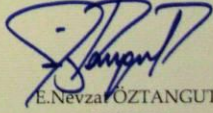
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mehmet Emin KIZILBOĞA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

RAPORUN TARİHİ : 28.12.2011
RAPORUN NUMARASI : 2011_300_05_07

KİRA DEĞER TAKDİRİ

GAYRİMENKULÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ (AYLIK)				
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira (TL/AY)	Yıllık Kira (TL/Yıl)
23 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	120	30	3.600	43.200
28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	145	42	6.090	73.080
43 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	100	40	4.000	48.000
51 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	120	45	5.400	64.800
76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	120	45	5.400	64.800
TOPLAM DEĞER			24.490	293.880

SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

GAYRİMENKULÜN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
23 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	120	8.050	966.000	975.660	522.727
28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	145	9.945	1.442.025	1.456.445	780.317
43 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	100	9.475	947.500	956.975	512.716
51 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	120	11.000	1.320.000	1.333.200	714.286
76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	120	11.000	1.320.000	1.333.200	714.286
TOPLAM DEĞER			5.995.525	6.055.480	3.244.332