



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**YAPI KREDİ KORAY**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**YAPI KREDİ KORAY  
GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
A.Ş.**

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

2013\_300\_08\_rev.

## İÇİNDEKİLER

|  |    |
|--|----|
| 1. RAPOR BİLGİLERİ.....  | 3  |
| 2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....   | 4  |
| 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER.....   | 5  |
| 3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER .....   | 5  |
| 3.1.1.GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU .....   | 5  |
| 3.1.2.GAYRİMENKULÜN TANIMI.....  | 5  |
| 3.1.3.TAPU KAYITLARI .....   | 10 |
| 3.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR .....  | 11 |
| 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.....  | 11 |
| 3.4. TAPU İNCELEMELERİ .....   | 11 |
| 3.4.1.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....   | 11 |
| 3.4.2.VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ .....  | 12 |
| 3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, 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..... | 12 |
| 3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....   | 12 |
| 3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....  | 12 |
| 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER .....  | 13 |
| 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....  | 13 |
| 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....   | 16 |
| 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....  | 22 |
| 4.4. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....   | 22 |
| 4.4.1.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....  | 22 |
| 4.4.2.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....  | 22 |
| 4.5. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....  | 22 |
| 4.6. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....   | 22 |
| 4.7. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....  | 23 |
| 4.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....   | 23 |
| 4.9. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ.....   | 23 |
| 4.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ.....  | 24 |
| 4.11. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ .....   | 24 |
| 4.12. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ .....   | 24 |
| 4.13. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ.....  | 24 |
| 4.14. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....   | 28 |
| 4.15. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....   | 30 |
| 4.16. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....  | 30 |
| 4.17. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....  | 30 |
| 4.18. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....  | 30 |
| 4.19. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....  | 30 |
| 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....  | 30 |
| 5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....  | 30 |
| 5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....   | 30 |
| 5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....   | 30 |
| 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 .....   | 30 |
| 6. SONUÇ .....   | 31 |
| 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....   | 31 |
| 6.2. KİRA DEĞER TAKDİRİ .....  | 31 |
| 6.3. SATIŞ DEĞER TAKDİRİ .....   | 31 |

## EKLER

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

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

- REVİZYON** : 11.03.2014 tarihinde, İŞVEREN'in, 11.03.2014 TARİHLİ, YKK/Mİ/110 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN, RAPORUN SONUÇ BÖLÜMÜNDE, KİRA DEĞER TAKDİRİ TABLOSU, KDV HARİÇ VE DAHİL OLARAK AYRIŞTIRILARAK VERİLMİŞTİR.
- RAPORUN TARİHİ** : 16.12.2013
- RAPORUN NUMARASI** : 2013\_300\_08
- 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** : **Mustafa NURAL**  
SPK Lisans No: 400604  
Genel Müdür Yardımcısı  
Harita Mühendisi
- DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ** : 13.12.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 22.10.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2013\_300\_08...10
- RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için hazırlanmıştır.  
: 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri :VIII, No:53 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"i ve 20/7/2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde düzenlenmiştir.
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Firmamız tarafından daha önce, 28.12.2011 tarihinde 2011\_300\_05\_07 ve 04.12.2012 tarihinde 2012\_300\_14 no.lu raporlar düzenlenmiştir.

## 2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

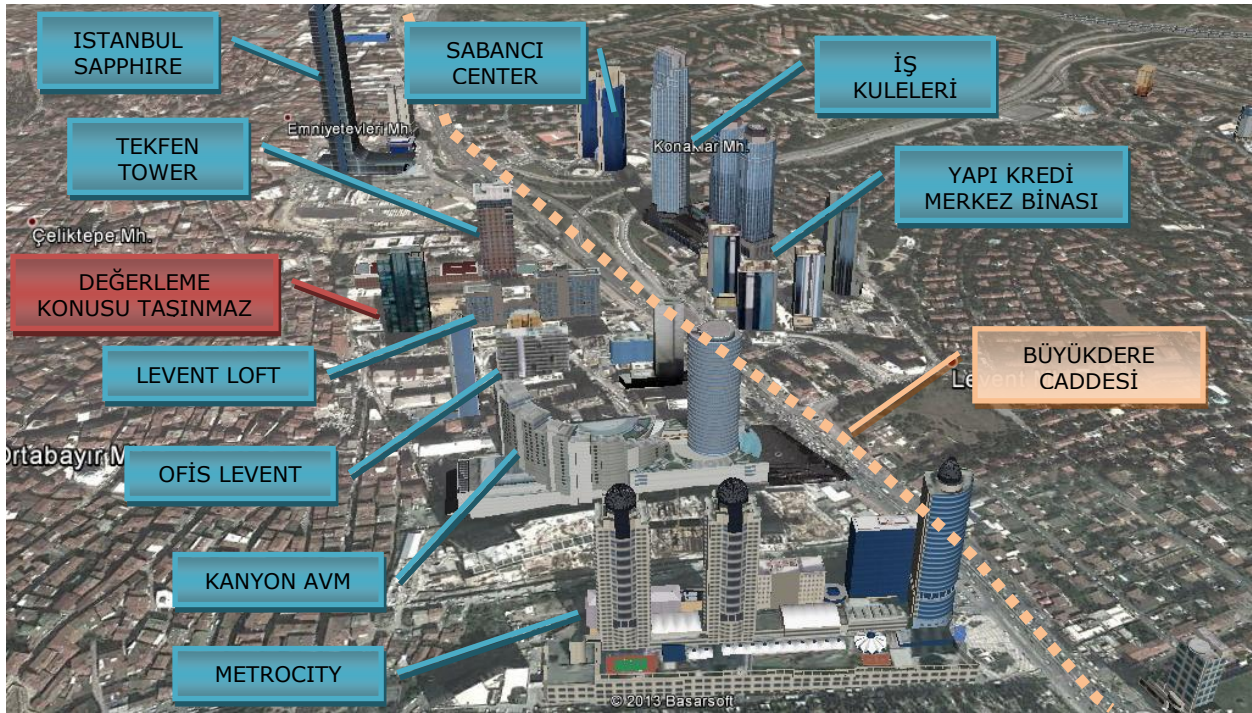
|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>ŞİRKETİN UNVANI</b>           | : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.   |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>           | : İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sk. No:4<br>Ümraniye/İSTANBUL   |
| <b>MÜŞTERİ UNVANI</b>            | : YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM<br>ORTAKLIĞI A.Ş   |
| <b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>            | : Elit Residence, 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk<br>Sokak No:3 Kat:17 D:42, Şişli 34360 İstanbul  |
| <b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI</b> | : İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi 304 pafta<br>1947 ada 90 parsel üzerindeki Levent Loft Bahçe’de yer<br>alan 5. kat 23 no.lu, 6.kat 28 no.lu, 10.kat 43<br>no.lu,12.kat 51 no.lu, 18.kat 76 no.lu bağımsız<br>bölümlerdir. |

### 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

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

##### 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 304 pafta, 1947 ada 90 parsel üzerindeki Levent Loft Rezidans'ta 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 Bahçe Rezidans çevresinde Kanyon Alışveriş Merkezi, İş Bankası Kuleleri, Metrocity Alışveriş Merkezi, Tekfen Tower, Ofis Levent, Yapı Kredi Merkez Bankası gibi iş ve ticaret merkezleri yer almaktadır. Gayrimenkulün hemen yan parselinde Zorlu İnşaatın ofis projesi inşa halindedir. Taşınmaz, Talatpaşa Caddesi, Oto Sokak üzerinden giriş almaktadır. Toplu taşıma araçlarına ve metro istasyonuna yakın olması nedeniyle ulaşım imkanları gelişmiş olmakla birlikte, bulunduğu bölge, ticari fonksiyonlu olarak gelişmiş olup araç sirkülasyonu bakımından oldukça yoğun bir bölgedir.



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

| TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI    |         |   |          |
|--------------------------------------|---------|---|----------|
| <b>Büyükdere Caddesi</b>             | 0,20 km | <b>DHİM Atatürk Havalimanı</b>              | 14,50 km |
| <b>O-1 İstanbul Çevre Yolu (E-5)</b> | 1,50 km | <b>Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı</b> | 29,00 km |
| <b>O-2 İstanbul Çevre Yolu (TEM)</b> | 1,90 km | <b>Taksim Meydanı</b>                       | 5,20 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 m<sup>2</sup>** arsa üzerindeki, Levent Loft Bahçe Rezidans'ta 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 m<sup>2</sup>'lik deposu bulunmaktadır. Komplekste 10 araçlık misafir otoparkı, 110 araçlık 3 katlı otopark bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar; 5. Katta konumlu 23 no.lu bağımsız bölüm, 6.katta konumlu 28 no.lu bağımsız bölüm, 10.kat ta konumlu 43 no.lu bağımsız bölüm, 12.kat ta konumlu 51 no.lu bağımsız bölüm ve 18.kat ta konumlu 76 no.lu bağımsız bölümdür.

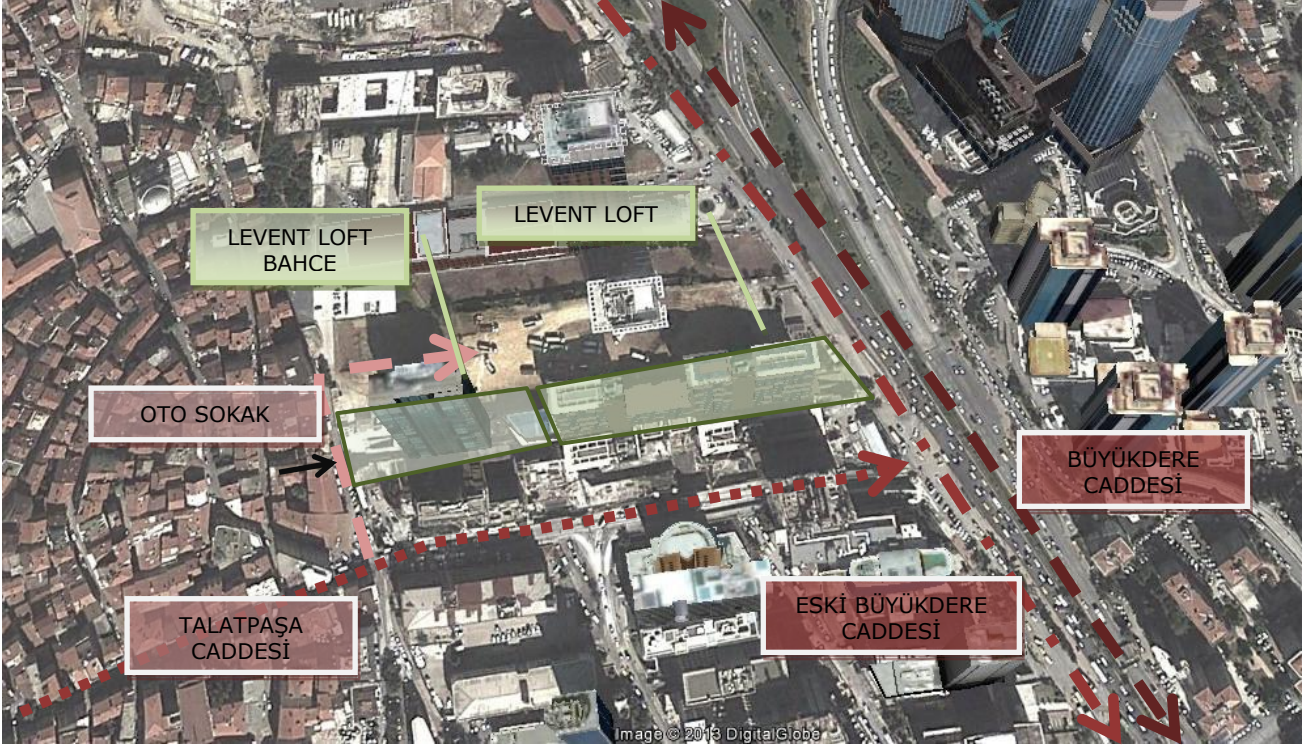
- Toplam 2 bloktan oluşan konut sitesinde, bloklardan birisi Levent Loft, diğeri ise değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin bulunduğu Levent Loft Bahçe ismini almıştır. Bloklar ayrı parsellerde konumlu olup, birbirleriyle birinci bodrum kattan bağlantılıdır.
- Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin 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 bulunmamaktadır.
- **Ana gayrimenkulün 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 olmak 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; 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, resepsiyon, güvenlik, ana giriş holü, kat bahçesi,
  - Asma katında zemin katında yer alan konutlara ait piyesler,
  - 1., 2., 3., 4., 6., 8., 10., 11., 13., 16., 17. ve 18. Normal katların her birinde 4'er adet konut,
  - 5., 7., 12., 14. Normal katlarda 5'er adet konut,
  - 9. Ve 15. Normal katta 3'er 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.**

- Projesinde sosyal tesisin bulunduğu rezidansta 105 m<sup>2</sup> ile 215 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'lik SPA & Fitness ve yazın yarı

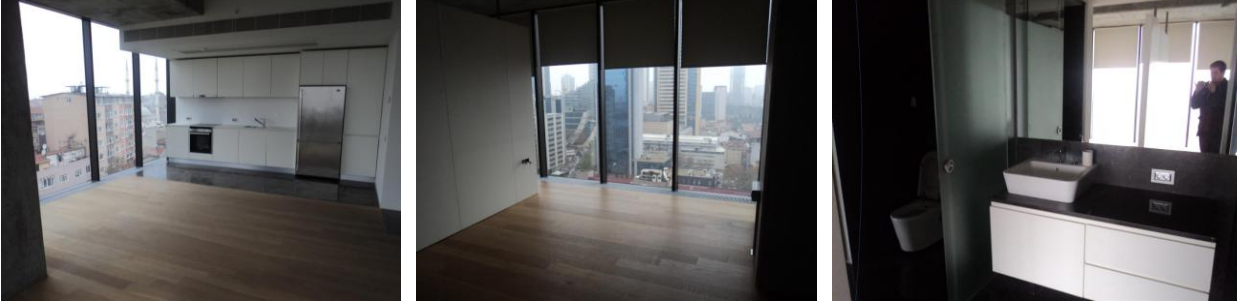
açılabilen kapalı havuz, güneşlenme terası ve bar bulunuyor. SPA alanı Türk Hamamı, sauna, steam, masaj ve personal training odalarından oluşmaktadır.

- 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. Bodrum kattan kapalı alanlar içerisinden geçiş imkânları 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.
- Raporla konu taşınmazlara giriş, kartlı sistemle kontrol edilmektedir.
- Ana gayrimenkulün, merdiven korkulukları alüminyum doğrama, merdivenler ve ortak mekânlar ise granit kaplamadır.
- Taşınmaz topografik yapı itibari ile eğimsiz bir parsel üzerinde konumlanmış olup 2. derece deprem bölgesi içerisindedir.

### **İç Mekan Özellikleri:**



- Rapora konu taşınmazlar İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 90 no.lu parselde kayıtlı olan **1.759,63 m<sup>2</sup>** 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 konumludur.
  - Tüm bağımsız bölümler şehir manzaralıdır.
- Bağımsız bölümlerin dış kapısı ahşap doğrama, manyetik kartlı kapıdır. İç mekândaki 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 alçıpan 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. Salonda Amerikan tipi mutfak mevcut olup, daire satış standartlarında çamaşır makinesi hariç tüm beyaz eşyaları olacak şekildedir.
- Her bağımsız bölüme, 4 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> daire alanı mevcuttur. Mevcut durumda taşınmaz görülmüş olup, mevcutta 30 m<sup>2</sup>'lik bir büyüme yapılmış ve 91,7 m<sup>2</sup> alanlı hale getirilmiştir.

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 m<sup>2</sup> olarak ifade edilmektedir.

Binanın, Oto Sokak girişi kısmında, asansör iniş yönüne göre sağda güney ve batı olmak üzere iki 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 m<sup>2</sup> daire alanı mevcuttur. Mevcut durumda taşınmazın içi görülmemiştir.

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 m<sup>2</sup> +55 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kat bahçesi hacimlerinden oluşmakta olup toplamda 40.2 m<sup>2</sup> daire alanı mevcuttur. Mevcut durumda taşınmaz yerinde görülmüş olup; 45 m<sup>2</sup>'lik bir büyüme söz konusudur.

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 m<sup>2</sup> +16,5 m<sup>2</sup> teras alanı olarak ifade edilmektedir.

Binanın, Oto Sokak girişi kısmında, asansör iniş yönüne göre sağda ve güney cephelidir.

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

Projesine göre; salon, 1 oda, banyo - wc, mutfak nişi ve 18 m<sup>2</sup> kat bahçesi hacimlerinden oluşmakta olup toplamda 39,3 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> +16,5 m<sup>2</sup> teras alanı olarak ifade edilmektedir.

Binanın, Oto Sokak girişi kısmında, asansör iniş yönüne göre sağda ve güney 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 | PROJEYE ESAS KAT BAHÇESİ NET ALANI | SATIŞA ESAS BRÜT m <sup>2</sup> | KONUT TİPİ      | KAT BAHÇESİ                     |
|-------------------------------|-----|-------|-----------------------|------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------|---------------------------------|
| <b>23 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b> | 5   | GB    | GÜLTEPE-KANYON        | 51,8                         | 36,7                               | 120                             | 1+1             | YOK                             |
| <b>28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b> | 6   | KGB   | GÜLTEPE-KANYON-MASLAK | 61,8                         | -                                  | 145                             | 1+1+Kat Bahçesi | KAT BAHÇESİ 55 m <sup>2</sup>   |
| <b>43 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b> | 10  | G     | KANYON                | 35                           | -                                  | 100                             | 1+1             | YOK                             |
| <b>51 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b> | 12  | G     | KANYON                | 40,2                         | 19,2                               | 120                             | 1+1+Kat Bahçesi | KAT BAHÇESİ 16,5 m <sup>2</sup> |
| <b>76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b> | 18  | G     | KANYON                | 39,3                         | 18                                 | 120                             | 1+1+Kat Bahçesi | KAT BAHÇESİ 16,5 m <sup>2</sup> |

### 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 <sup>2</sup> |
| 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

|  |  |
|--|--|
| <p><b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b><br/>(Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)</p>                       | <p>*Değerlemesi yapılan 5 adet bağımsız bölüm, 17.08.2010-24.08.2010 tarihleri arasında, ½ pay Sağlam İnşaat Taahhüt Ticaret A.Ş. ve 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.<br/>*14.01.2009 tarihinde kat mülkiyetine geçilmiştir.</p>  |
| <p><b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b><br/>(İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p> | <p>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, Ayrık Nizam, yapılaşma koşulları ile "<b>Ticaret Alanı</b>"nda kalmaktadır. Son 3 yılda imar durumunda değişiklik yapılmamıştır.<br/>* 03.08.2007 tarih ve 2007/5904/R/389482 sayılı Mimari Projesi,<br/>* 09.08.2007 tarih ve 1-92 sayılı Yapı Ruhsatı,<br/>* 04.02.2009 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi</p> |

### 3.4.TAPU İNCELEMELERİ

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

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

|  |
|--|
| <p><b>304 pafta, 1947 ada, 90 no.lu parsel<br/>23, 28, 43, 51, 76 no.lu bağımsız bölümler</b><br/>25.10.2013 tarihinde Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre taşınmazlar üzerinde;<br/><b>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</b><br/>Taşınmazların üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır<br/><b>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</b><br/>Taşınmazların üzerinde aşağıdaki şerhlere rastlanmıştır.<br/><b>Kira Şerhi:</b> 07.12.2007 tarih, 17197 yevmiye no ile 9141 nolu T.M yeri ve kablo geçiş güzergâhı için 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Boğaziçi Elektrik Dağ. A.Ş. lehine kira şerhi.<br/><b>BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:</b><br/>Taşınmazların üzerinde aşağıdaki beyanlar bulunmaktadır.<br/>*Yönetim Planı:06.06.2008 (06.06.2008 tarih ve 8658 yevmiye no ile)<br/>*<b>Eklenti= Aşağıdaki tabloda verilmektedir.</b><br/>*Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (14.01.2009 tarih ve 594 yevmiye no ile)</p> |
|--|

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO             | TİP   | EKLENTİLER       | TARİH -YEVMIYE    |
|-------------------------------|-------|------------------|-------------------|
| <b>23 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b> | GARAJ | 38 NOLU OTOYARK  | 06.06.2008 - 8658 |
| <b>28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b> | GARAJ | 79 NOLU OTOYAR□  | 06.06.2008 - 8658 |
| <b>43 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b> | GARAJ | 69 NOLU OTOYARK  | 06.06.2008 - 8658 |
| <b>51 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b> | GARAJ | 93 NOLU OTOYARK  | 06.06.2008 - 8658 |
| <b>76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b> | GARAJ | 108 NOLU OTOYARK | 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 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 Kitası'yla Avrupa Kitası'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 nüfusedir.

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

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

Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Çekmeköy, Ataşehir bulunmaktadır.

### **ŞİŞLİ İLÇESİ**

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

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

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

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

### **COĞRAFYA**

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

### **NÜFUS**

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

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

Kaynak: TÜİK

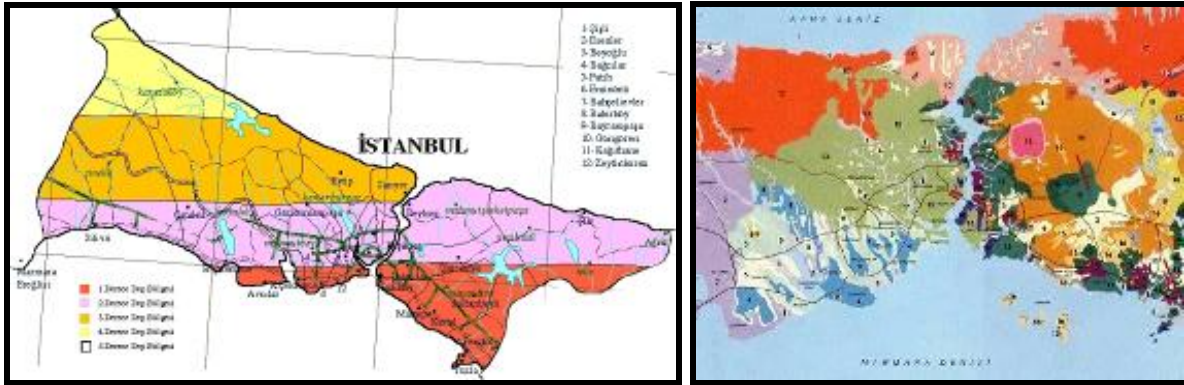
## **SOSYO-EKONOMİK YAPI**

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

## **DEPREM RİSKİ**

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

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



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

### DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER

2009-2010-2011-2012 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. Küresel kriz süresince başta ABD ve Avro Bölgesi ülkelerinde uygulanan eşzamanlı parasal genişleme ve ekonomiyi canlandırma paketlerinin etkisiyle krizin daha da derinleşmesi engellenmiştir. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde güven göstergeleri iyileşmiş, reel ekonomik göstergelerde ılımlı bir toparlanma başlamış, Avro Bölgesinde sorunlu ülkelerin kamu finansman maliyetleri azalmış ve parasal aktarım mekanizmasındaki aksaklıklar kısmen aşılmıştır. Gelişmiş ekonomilerde yaşanan ılımlı toparlanmanın yanında parasal genişleme sonucu oluşan likidite bolluğu, risk iştahını artırmış ve gelişmekte olan ekonomilere giden sermaye akımları artmıştır.

2011 yılında gelişmekte olan ekonomilerdeki büyüme performanslarının katkısıyla yaşanan küresel ekonomide toparlanma eğilimi 2012 yılında sürdürülebilmiştir. 2012 yılı, Avro Bölgesinde durgunluk, mali sürdürülebilirlik, sorunlu ülkelerin parasal birlikten ayrılacağına yönelik tartışmalar ile ABD'deki mali uçurum ve borç tavanı tartışmaları gibi gelişmiş ülkeler kaynaklı aşağı yönlü risklerin baskın olduğu bir yıl olmuştur. Öte yandan, küresel büyümenin dinamiğini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin birçoğunun maruz kaldıkları yüksek sermaye girişlerinin oluşturduğu; enflasyon, reel kur değerlenmesi, hızlı kredi artışı risklerini azaltmak ve finansal güveni tesis etmek amacıyla uyguladıkları makro ihtiyati tedbirler ve azalan ihracat gelirleri, bu ülkelerin ekonomilerinin de yavaşlamasına neden olmuştur.

ABD ekonomisi 2012 yılında yüzde 2,8 büyümüştür. 2013 yılının ilk yarısından itibaren tüketici güveni, istihdam, konut piyasaları ve diğer öncü göstergelerde kaydedilen olumlu gelişmeler ve 2013 yılının ilk yarısına ait GSYH verileri, ABD ekonomisinde toparlanma eğiliminin kuvvetlendiğini göstermektedir. 22.05.2013 tarihinde ABD Merkez Bankası, ekonomide istikrarlı bir büyüme görülmesi durumunda tahvil alımlarını azaltacağını açıklamıştır. Ancak, genişlemeci para politikalarına, işsizlik oranı yüzde 6,5 seviyesine düşünceye kadar, enflasyon oranı ve beklentileri yüzde 2,5 seviyesini aşmadığı sürece devam edileceği belirtilmiştir. ABD Merkez Bankasının 22 Mayıs ve 19 Haziran 2013 tarihindeki açıklamaları, piyasalar tarafından genişlemeci para politikasından çıkış sinyali olarak algılanmıştır. Bu süreçte, gelişmekte olan ekonomilerden sermaye çıkışları yaşanmış, bu ülkelerde tahvil faiz oranları artmış, borsalar ve ulusal para birimleri değer kaybetmiştir.

OECD tarafından açıklanan en güncel bileşik öncü gösterge verileri, küresel ekonomide toparlanma eğiliminin yavaşlamaya rağmen devam ettiğini, ancak ülkelerin büyüme performanslarında ayrışma yaşandığını göstermektedir. Gelişmiş OECD ekonomilerinde büyüme ivme kazanmakta, gelişmekte olan ekonomilerde ise yavaşlama eğilimi görülmektedir.

Başta Çin olmak üzere gelişmekte olan ekonomilerde büyümenin yavaşladığı bir evreye girilmiş olması ve ABD Merkez Bankasının parasal genişleme politikasından çıkış stratejisine bağlı olarak şekillenecek olan küresel likidite koşulları, önümüzdeki dönemde küresel ekonomik görünüm üzerinde belirleyici iki temel unsur olarak öne çıkmaktadır. Dünya ekonomisinde yaşanan bu gelişmeler ve ABD Merkez Bankasının açıklamalarının etkisiyle gelişmekte olan ülkelerde yaşanan finansal dalgalanmanın ardından, uluslararası kuruluşlar büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiştir. IMF, 2012 yılı Ekim ayında 2013 yılı dünya büyümesini yüzde 3,6 tahmin ederken 2013 yılı Ekim ayında bu tahminini yüzde 2,9 seviyesine indirmiştir. IMF, ekonomik iyileşmenin sınırlı kalacağı beklentisiyle 2014 yılı dünya büyüme tahminini de yüzde 4,1'den yüzde 3,6'ya düşürmüştür.

Dünya ticaret hacminde azalma eğilimi devam etmektedir. 2011 yılında yüzde 6,1 oranında gerçekleşen dünya ticaret hacmi artış hızı, küresel ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlamaya bağlı olarak 2012 yılında yüzde 2,7'ye gerilemiştir. Dünya ticaret hacmi artışının küresel ekonomik aktivitedeki iyileşmeye bağlı olarak 2013 yılında yüzde 2,9, 2014 yılında ise yüzde 4,9 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Gelişmiş ülkelerde uygulanan genişlemeci para politikalarına rağmen, küresel ölçekte ciddi bir enflasyonist baskı hissedilmemiştir. 2012 yılında küresel düzeyde yüzde 3,9 olarak gerçekleşen enflasyon



oranının, 2013 ve 2014 yıllarında yüzde 3,8 olacağı tahmin edilmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel düzeyde petrol ve emtia fiyatlarında beklenen gerilemeden dolayı enflasyonist baskıların düşük olacağı, ancak bazı gelişmekte olan ülkelerde iç talepteki canlanmayla beraber enflasyonun yükselebileceği öngörülmektedir.

ABD Merkez Bankasının kısa vadede parasal genişlemeden çıkış stratejisi, orta ve uzun vadede ise faiz artırma sürecinde izleyeceği yöntem küresel likidite koşulları ve sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Orta ve uzun vadede sermaye hareketlerinde iktisadi temellerin belirleyici olması beklense de kısa vadede gelişmiş ülkelerin para politikalarından kaynaklanan belirsizlikler, finansal dalgalanmalara yol açabilecektir. Önümüzdeki dönemde küresel likiditenin azalacak olması, yapısal sorunlara sahip gelişmekte olan ülkelerin piyasalarında oynaklığa yol açabilecek ve bu ülkelerin para birimleri üzerinde baskı oluşturabilecektir.

### **Dünya Ekonomisinde Temel Göstergeler**

| GÖSTERGELER   | (Yüzdesele Değişim) |       |         |         |         |         |
|---|---------------------|-------|---------|---------|---------|---------|
|   | 2011                | 2012  | 2013(1) | 2013(2) | 2013(3) | 2014(3) |
| Dünya Hasılası  | 3,9                 | 3,2   | 3,3     | 3,1     | 2,9     | 3,6     |
| Gelişmiş Ekonomiler   | 1,7                 | 1,5   | 1,2     | 1,2     | 1,2     | 2       |
| ABD   | 1,8                 | 2,8   | 1,9     | 1,7     | 1,6     | 2,6     |
| Japonya   | -0,6                | 2     | 1,6     | 2       | 2       | 1,2     |
| Avro Bölgesi  | 1,5                 | -0,6  | -0,3    | -0,6    | -0,4    | 1       |
| Almanya   | 3,4                 | 0,9   | 0,6     | 0,3     | 0,5     | 1,4     |
| Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler                                  | 6,2                 | 4,9   | 5,3     | 5       | 4,5     | 5,1     |
| Afrika (Sahra Altı)   | 5,5                 | 4,9   | 5,6     | 5,1     | 5       | 6       |
| Orta ve Doğu Avrupa   | 5,4                 | 1,4   | 2,2     | 2,2     | 2,3     | 2,7     |
| Bağımsız Devletler Topluluğu  | 4,8                 | 3,4   | 3,4     | 2,8     | 2,1     | 3,4     |
| Rusya   | 4,3                 | 3,4   | 3,4     | 2,5     | 1,5     | 3       |
| Gelişmekte Olan Asya  | 7,8                 | 6,4   | 7,1     | 6,9     | 6,3     | 6,5     |
| Çin   | 9,3                 | 7,7   | 8       | 7,8     | 7,6     | 7,3     |
| Hindistan   | 6,3                 | 3,2   | 5,7     | 5,6     | 3,8     | 5,1     |
| Latin Amerika ve Karayipler   | 4,6                 | 2,9   | 3,4     | 3       | 2,7     | 3,1     |
| Brezilya  | 2,7                 | 0,9   | 3       | 2,5     | 2,5     | 2,5     |
| Orta Doğu ve Kuzey Afrika   | 3,9                 | 4,6   | 3,1     | 3,7     | 2,3     | 3,6     |
| Dünya Ticaret Hacmi   | 6,1                 | 2,7   | 5,6     | 3,1     | 2,9     | 4,9     |
| Mal ve Hizmet İthalatı  |                     |       |         |         |         |         |
| Gelişmiş Ekonomiler   | 4,7                 | 1     | 4,1     | 1,4     | 1,5     | 4       |
| Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler                                  | 8,8                 | 5,5   | 8,1     | 6       | 5       | 5,9     |
| Tüketici Fiyatları (Yıllık Ortalama, Yüzde)                                       |                     |       |         |         |         |         |
| Dünya   | 4,8                 | 3,9   | 3,8     | -       | 3,8     | 3,8     |
| Gelişmiş Ekonomiler   | 2,7                 | 2     | 1,7     | 1,5     | 1,4     | 1,8     |
| ABD   | 3,1                 | 2,1   | 1,9     | -       | 1,4     | 1,5     |
| Avro Bölgesi  | 2,7                 | 2,5   | 1,6     | -       | 1,5     | 1,5     |
| Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler                                  | 7,1                 | 6,1   | 5,9     | 6       | 6,2     | 5,7     |
| İşsizlik Oranı (Yüzde)  |                     |       |         |         |         |         |
| Gelişmiş Ekonomiler   | 7,9                 | 8     | 7,8     | -       | 8,1     | 8       |
| ABD   | 8,9                 | 8,1   | 7,9     | -       | 7,6     | 7,4     |
| Avro Bölgesi  | 10,2                | 11,4  | 10,8    | -       | 12,3    | 12,2    |
| Genel Devlet Bütçe Dengesi / GSYH (Yüzde)   |                     |       |         |         |         |         |
| ABD   | -9,7                | -8,3  | -6,3    | -       | -5,8    | -4,6    |
| Avro Bölgesi  | -4,2                | -3,7  | -2,7    | -       | -3,1    | -2,5    |
| Genel Devlet Brüt Borç Stoku/GSYH (Yüzde)   |                     |       |         |         |         |         |
| ABD   | 99,4                | 102,7 | 110,2   | -       | 106     | 107,3   |
| Avro Bölgesi  | 88,2                | 93    | 91      | -       | 95,7    | 96,1    |
| Ortalama Petrol Fiyatları (Dolar /Varil)  | 104                 | 105   | 110     | 100,9   | 104,5   | 101,4   |
| LIBOR, Altı Aylık ABD Doları (Yüzde)  | 0,5                 | 0,7   | 0,8     | 0,5     | 0,4     | 0,6     |
| Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomilere Giden Net Özel Finansal Akımlar | 499,3               | 237,1 | 460     | -       | 398,4   | 366,6   |

Kaynak: IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2013

(1) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2013

(2) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Temmuz Güncellemesi 2013

(3) Gerçekleşme Tahmini

## **TÜRKİYE EKONOMİSİ**

2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında iç ve dış talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler sonucunda 2012 yılında büyüme hızı yavaşlamıştır. 2012 yılında beklenen büyüme oranı %3,2 iken %2,2 olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılının ilk yarısında yurt içi talep tekrar canlanma eğilimine girmiş; özel ve kamu tüketimi ile kamu sabit sermaye yatırımları kaynaklı bir büyüme gerçekleşmiştir. İthalattaki hızlanma nedeniyle net ihracatın büyüme katkısı negatif 1,8 puan olarak kaydedilmiştir. İlk altı aydaki yüzde 3,7 oranında büyümenin ardından yılın ikinci yarısında, ilk yarıda olduğu gibi, nihai yurt içi talebin büyüme olumlu katkısının, net ihracatın ise büyüme katkısının devam etmesi öngörülmektedir. Yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde sanayi üretiminin artış eğilimini koruması, büyüme hizmetler sektörünün yüksek katkı vermeye devam etmesi beklenmektedir. Böylece, finansal göstergelerdeki dalgalanmanın reel ekonomiye etkisinin sınırlı kalacağı öngörüsü altında, 2013 yılında büyümenin yüzde 3,6 olacağı tahmin edilmektedir.

Euro Bölgesindeki olumsuz ekonomik görünüme rağmen Türkiye'nin kredi notunun artırılması, cari açığa oluşturan düzelme ve yeni bir not artırımı yönündeki beklentilerin oluşturduğu olumlu etkiyle 2012 yılının ikinci yarısından itibaren 2013 yılı Mayıs ayına kadar Türk mali piyasaları istikrarlı bir şekilde büyümüş ve diğer ülkelere göre pozitif ayrılmıştır. Bu dönemde Türkiye'ye yurt dışı yerleşiklerce portföy girişi artmıştır.

2013 yılı Mayıs ayından itibaren ABD Merkez Bankasının, parasal genişlemeyle piyasaya verilen likiditeyi azaltabileceğine dair açıklamalarının küresel ekonomideki belirsizlikleri artırması sonucunda gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında dalgalanmalar yaşanmaya başlamıştır. Sermaye akımlarında yaşanan bu dalgalanmalar sonucunda, gelişmekte olan ülkelerin çoğunda gözlemlendiği gibi, Türk Lirasının oynaklığı artmış ve piyasa faiz oranları yükselmiştir. Küresel ekonomide yaşanan bu gelişmeler sonrası Merkez Bankası, Mayıs ayı sonlarından itibaren Türk Lirasında yaşanan dalgalanmaları sınırlamayı, Türk Lirasına yönelik olası spekülasyonları engellemeyi ve enflasyona ilişkin beklentilerdeki bozulmayı azaltmayı amaçlayan politikalar uygulamaya başlamıştır. Bu doğrultuda Banka, faiz koridorunun üst sınırını artırıp ek parasal sıkılaştırma uygulamalarına daha sık başvurarak piyasaya sağladığı likiditenin maliyetini görece artırmıştır. Bunun yanı sıra, Banka piyasa ihtiyaçlarını gözeterek Türk Lirasındaki oynaklığı azaltma amacıyla çeşitli tarihlere döviz satım ihaleleri gerçekleştirmiştir.

## **ORTA VADELİ PROGRAM (2014-2016)**

### **1. Büyüme**

2014 yılında GSYH büyümesi yüzde 4 olarak öngörülmüştür. 2015 ve 2016 yıllarında ise üretken alanlara yönelik yatırımlarla desteklenen, daha çok yurt içi tasarruflarla finanse edilen, verimlilik artışına dayalı bir büyüme stratejisiyle GSYH artış hızı yüzde 5 olarak hedeflenmiştir.

### **2. Kamu Maliyesi**

2013 yılı sonunda yüzde 0,8 olacağı tahmin edilen kamu kesimi açığının GSYH' ya oranının, Program dönemi sonunda yüzde 0,5'e gerilemesi hedeflenmektedir.

### **3. Ödemeler Dengesi**

2013 yılında 153,5 milyar dolar olması beklenen ihracatın dönem sonunda 202,5 milyar dolara, 251,5 milyar dolar olması beklenen ithalatın dönem sonunda 305 milyar dolara ulaşacağı tahmin edilmektedir. Böylece 2013 yılında 98 milyar dolar olan dış ticaret açığı dönem sonunda 102,5 milyar dolara yükselecektir. Program döneminde yurt içi tasarrufları artırmaya ve ekonominin üretim yapısının ithalata olan yüksek bağımlılığını azaltmaya yönelik politikaların da katkısıyla, 2013 yılında yüzde 7,1 olarak gerçekleşmesi beklenen cari işlemler açığının GSYH'ya oranının dönem sonunda yüzde 5,5'e inmesi hedeflenmektedir.

### **4. İstihdam**

2013 yılı sonunda yüzde 9,5 olacağı tahmin edilen işsizlik oranının 2016 yılında yüzde 8,9 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

## 5. Enflasyon

Toplam talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde yaptığı katkının Program döneminde devam edeceği öngörülmektedir. Gıda enflasyonunun yüzde 7 civarında dalgalanacağı ve vadeli işlemler piyasaları göstergeleri dikkate alınarak Brent tipi ham petrol fiyatının 2013 yılındaki 108,8 dolar seviyesinden tedricen azalarak dönem sonunda 93,1 dolara gerileyeceği varsayılmıştır. TÜFE yıllık artış hızının 2014 yılındaki yüzde 5,3 seviyesinden dönem sonunda yüzde 5'e gerileyeceği tahmin edilmektedir.

### Temel Ekonomik Göstergeler-Orta Vadeli Program

| GÖSTERGELER                                    | 2012   | 2013 <sup>(1)</sup> | 2014 <sup>(2)</sup> | 2015 <sup>(2)</sup> | 2016 <sup>(2)</sup> |
|--|--------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>BÜYÜME</b>                                  |        |                     |                     |                     |                     |
| GSYH (Milyar TL, Cari Fiyatlarla)              | 1.416  | 1.559               | 1.719               | 1.895               | 2.095               |
| GSYH (Milyar Dolar, Cari Fiyatlarla)           | 786    | 823                 | 867                 | 928                 | 996                 |
| Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, Dolar)          | 10.497 | 10.818              | 11.277              | 11.927              | 12.670              |
| GSYH Büyümesi <sup>(3)</sup>                   | 2,2    | 3,6                 | 4                   | 5                   | 5                   |
| Toplam Tüketim <sup>(3)</sup>                  | 0,2    | 4,3                 | 3,2                 | 3,8                 | 3,6                 |
| Kamu   | 6,4    | 7,8                 | 3                   | 3,3                 | 4,2                 |
| Özel   | -0,5   | 3,8                 | 3,2                 | 3,8                 | 3,5                 |
| Toplam Sabit Sermaye Yatırımı <sup>(3)</sup>   | -2,2   | 3,1                 | 3,6                 | 8,6                 | 8,1                 |
| Kamu   | 10,5   | 19,5                | -3,5                | 9,9                 | 3,9                 |
| Özel   | -4,8   | -0,8                | 5,7                 | 8,2                 | 9,2                 |
| Toplam Yurt İçi Tasarruf / GSYH                | 14,5   | 12,6                | 13,8                | 14,9                | 16                  |
| Kamu   | 2,9    | 2,9                 | 2,4                 | 3                   | 3,4                 |
| Özel   | 11,6   | 9,7                 | 11,4                | 11,9                | 12,7                |
| Toplam Nihai Yurt İçi Talep <sup>(3)</sup>     | -0,4   | 4                   | 3,3                 | 5                   | 4,7                 |
| Toplam Yurt İçi Talep <sup>(3)</sup>           | -1,8   | 5,1                 | 3,2                 | 5                   | 4,8                 |
| <b>İSTİHDAM</b>                                |        |                     |                     |                     |                     |
| Nüfus (Yıl Ortası, Bin Kişi)                   | 74.855 | 76.055              | 76.911              | 77.770              | 78.632              |
| İşgücüne Katılma Oranı (%)                     | 50     | 51                  | 51,3                | 51,6                | 51,9                |
| İstihdam Düzeyi (Bin Kişi)                     | 24.821 | 25.692              | 26.257              | 26.901              | 27.525              |
| İstihdam Oranı (%)                             | 45,4   | 46,2                | 46,5                | 46,9                | 47,3                |
| İşsizlik Oranı (%)                             | 9,2    | 9,5                 | 9,4                 | 9,2                 | 8,9                 |
| <b>DIŞ TİCARET</b>                             |        |                     |                     |                     |                     |
| İhracat (fob) (Milyar Dolar)                   | 152,5  | 153,5               | 166,5               | 184                 | 202,5               |
| İthalat (cif) (Milyar Dolar)                   | 236,5  | 251,5               | 262                 | 282                 | 305                 |
| Ham Petrol Fiyatı-Brent (Dolar/Varil)          | 112    | 108,8               | 103,2               | 97,6                | 93,1                |
| Enerji İthalatı (Milyar Dolar)                 | 60,1   | 59                  | 61                  | 62                  | 64,5                |
| Dış Ticaret Dengesi (Milyar Dolar)             | -84,1  | -98                 | -95,5               | -98                 | -102,5              |
| İhracat / İthalat (%)                          | 64,5   | 61                  | 63,5                | 65,2                | 66,4                |
| Dış Ticaret Hacmi / GSYH (%)                   | 49,5   | 49,2                | 49,4                | 50,2                | 50,9                |
| Turizm Gelirleri (Milyar Dolar) <sup>(4)</sup> | 25,7   | 29                  | 31                  | 32                  | 34,5                |
| Cari İşlemler Dengesi (Milyar Dolar)           | -47,8  | -58,8               | -55,5               | -55                 | -55                 |
| Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)               | -6,1   | -7,1                | -6,4                | -5,9                | -5,5                |
| Altın Hariç Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)   | -6,8   | -6,1                | -6,1                | -5,6                | -5,2                |
| <b>ENFLASYON</b>                               |        |                     |                     |                     |                     |
| GSYH Deflatörü                                 | 6,8    | 6,3                 | 6                   | 5                   | 5,3                 |
| TÜFE Yıl Sonu % Değişme                        | 6,2    | 6,8                 | 5,3                 | 5                   | 5                   |

Not: Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

- (1) Gerçekleşme Tahmini
- (2) Program
- (3) Sabit fiyatlarla yüzde değişimi göstermektedir.
- (4) Ödemeler dengesinde gösterildiği gibidir.

**Ekonomi İle İlgili Diğer Göstergeler:**

**Kapasite Kullanım Oranı**

| İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %) |        |       |       |       |       |       |         |        |         |       |       |       |        |
|--|--------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|--------|---------|-------|-------|-------|--------|
|  | YILLAR | OCAK  | ŞUBAT | MART  | NİSAN | MAYIS | HAZİRAN | TEMMUZ | AĞUSTOS | EYLÜL | EKİM  | KASIM | ARALIK |
| KKO  | 2007   | 77,90 | 77,30 | 80,30 | 80,50 | 80,80 | 81,70   | 82,00  | 79,60   | 80,80 | 81,60 | 80,80 | 79,20  |
|  | 2008   | 77,90 | 78,00 | 76,90 | 78,60 | 79,20 | 80,30   | 79,80  | 80,00   | 77,30 | 75,80 | 71,80 | 64,90  |
|  | 2009   | 61,60 | 60,90 | 58,70 | 59,70 | 64,00 | 67,50   | 67,90  | 68,90   | 68,00 | 68,20 | 69,80 | 67,70  |
|  | 2010   | 68,60 | 67,80 | 67,30 | 72,70 | 73,30 | 73,30   | 74,40  | 73,00   | 73,50 | 75,30 | 75,90 | 75,60  |
|  | 2011   | 74,60 | 73,00 | 73,20 | 74,90 | 75,20 | 76,70   | 75,40  | 76,10   | 76,20 | 77,00 | 76,90 | 75,50  |
|  | 2012   | 74,70 | 72,90 | 73,10 | 74,70 | 74,70 | 74,60   | 74,80  | 74,30   | 74,00 | 74,90 | 74,00 | 73,60  |
|  | 2013   | 72,40 | 72,20 | 72,70 | 73,60 | 74,80 | 75,30   | 75,50  | 75,50   | 75,40 | 76,40 |       |        |
| KKO - MA   | 2007   | 78,50 | 78,90 | 81,90 | 81,60 | 81,20 | 80,70   | 80,80  | 78,40   | 80,30 | 80,30 | 80,00 | 79,30  |
|  | 2008   | 78,70 | 79,40 | 79,40 | 79,50 | 79,10 | 79,40   | 78,70  | 78,90   | 76,40 | 74,50 | 71,10 | 65,80  |
|  | 2009   | 63,00 | 62,30 | 61,20 | 60,20 | 63,50 | 66,20   | 66,40  | 67,50   | 67,40 | 67,20 | 69,20 | 68,40  |
|  | 2010   | 69,90 | 69,50 | 69,80 | 73,20 | 73,20 | 72,70   | 73,60  | 72,00   | 72,80 | 74,00 | 75,00 | 75,60  |
|  | 2011   | 75,50 | 74,40 | 75,00 | 75,40 | 75,30 | 76,30   | 74,90  | 75,20   | 75,50 | 76,00 | 76,10 | 75,60  |
|  | 2012   | 75,50 | 74,40 | 74,50 | 75,20 | 74,60 | 74,20   | 74,30  | 73,80   | 73,50 | 74,10 | 73,20 | 73,60  |
|  | 2013   | 73,10 | 73,30 | 74,00 | 74,30 | 74,60 | 74,90   | 74,90  | 75,00   | 75,00 | 75,80 |       |        |

**Türkiye'nin Kredi Notu:**

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch , yakın dönemde Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu BB+'dan "BBB-"ye yükseltti, görünümünü ise "durağan" olarak belirledi. Ülke tavanını ise "BBB-"den "BBB"ye yükseltti. Ekim ayında da notu teyit etti.

Moody's, Türkiye'nin kredi notunu, 16 Mayıs 2013'te yatırım yapılabilir seviyenin bir kademe altı olan "Ba1"den, "yatırım yapılabilir" seviye olan "Baa3"e yükseltti. Kuruluşa göre, Türkiye'nin kredi notunun görünümü "durağan" durumda bulunuyor.

Kredi derecelendirme kuruluşu Standard & Poor's Türkiye'nin kredi notunu 28 Mart 2013'te "BB"den "BB+"ya yükseltti. Görünüm ise durağan.

Japon kredi derecelendirme kuruluşu JCR, 23 Mayıs 2013'te Türkiye'nin kredi notunu iki "BB"den "BBB-"ye iki basamak birden artırarak "yatırım yapılabilir" dereceye yükseltti.

Aynı günün akşam saatlerinde ise Kanadalı Dominion Bond Rating Services, Türkiye'yi ilk kez notlayarak, "yatırım yapılabilir" seviye olan "BBB-" notunu verdi.

**Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2013**

2013 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %10,7, yüzölçümü %4,2, değeri %7,5, daire sayısı %7,7 oranında arttı. 2013 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 77 965 903 m2 iken; bunun 45 767 548 m2'si (%58,7) konut, 19 595 468 m2'si (%25,1) konut dışı ve 12 602 887 m2'si (16,2%) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

| YAPI RUHSATLARI<br>OCAK-HAZİRAN AYLARI TOPLAMI, 2013 |                |                |                |  |         |
|--|----------------|----------------|----------------|--|---------|
| GÖSTERGELER  | Yıl            |                |                | Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%) |         |
|  | 2013           | 2012           | 2011           | 2013   | 2012    |
| Bina Sayısı (adt.)                                   | 54.219         | 48.984         | 43.502         | 10,7%  | 12,6%   |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )                          | 77.965.903     | 74.795.935     | 5.191.451      | 4,2%   | 1340,8% |
| Değer (TL)   | 55.320.059.271 | 51.456.225.868 | 32.807.869.589 | 7,5%   | 56,8%   |
| Daire Sayısı (adt.)                                  | 391.699        | 363.590        | 273.616        | 7,7%   | 32,9%   |

**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.

Küresel belirsizliklerin arttığı ve dış finansman koşullarının giderek zorlaştığı konjonktürde Türkiye ekonomisinin dayanıklılığının korunması açısından son yıllarda uygulanan ihtiyatlı maliye politikalarının önümüzdeki dönemde de devam etmesi kritik önem taşımaktadır. Mali disiplinin kalitesini artıracak, tasarruf açığını azaltacak, kaynakların üretken alanlara yönlendirilmesini sağlayacak, iş ve yatırım ortamını daha da geliştirecek, işgücü piyasalarında esnekliği artıracak ve kayıtlı ekonomiye geçişi hızlandıracak yapısal reformların sürdürülmesi ekonomide istikrarı destekleyecektir.

Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklentisi ile birlikte, Arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Suriye-Mısır ile ilgili karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

Kaynak: TÜİK, SPK, DPT, TUSİAD, TCMB, IMF, OECD

### 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 4.4. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

- Bulunduğu bölge itibarıyla çevresinde birçok markalı konut projesi olması ve bu konudaki arzın devam eden inşaatlarla birlikte giderek artış göstermesi,

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

- Merkezi konumda yer alması,
- Erişilebilirliğin yüksek olduğu Büyükdere Caddesi'ne yakın konumda olması,
- Yakın çevresinde alışveriş merkezi, ofis ve iş merkezleri gibi fonksiyonların bulunması,
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerde şehir manzarasının bulunması,
- İnşaat kalitesinin iyi olması ve yüksek gelir grubuna hitap eden bir projede yer alması.

### 4.5. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

|                               |   |  |
|-------------------------------|---|--|
| Yapı Tarzı                    | : | BETONARME  |
| Yapı Sınıfı                   | : | 5-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 <sup>2</sup> ) | : | 17.990,00 m <sup>2</sup> (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   |

### 4.6. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

#### **4.7. 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 dairede 4 adet telefon hattı, mevsim şartlarına göre kendini ayarlayan iklimlendirme, ısıtma ve soğutma sağlayan fan-coil sistemleri, gelişmiş teknoloji ile donatılmış, organik, cam ve metal maddeler için ayrı ayrı sınıflandırma yapılmış çöp toplama merkezi, eşya yükleme ve boşaltma girişi, 10 kişi taşıma kapasiteli, biri 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 m<sup>2</sup>'lik SPA & Fitness ve yazın yarı açılabilen kapalı havuz, güneşlenme terası ve bar bulunmaktadır. SPA alanı Türk Hamamı, sauna, steam, masaj ve personal training odalarından oluşmaktadır.

#### **4.8. 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/karşılaştırabilmek amacıyla, bu satışa esas toplam brüt satılabilir alan üzerinden değerlendirilmiştir.

Bağımsız bölümlerin, bulunduğu kat, cephe, manzara, projeye esas alan, satışa esas alan, tipi, kat 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 değerlendirilmiştir.

#### **4.9. 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 değerlendirme 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 bilmeseyse 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 değerlendirilmesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirme istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

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

#### **4.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

#### **4.11. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ**

Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları kullanılmamıştır.

#### **4.12. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ**

Hazırlanan raporda maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

#### **4.13. 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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda Levent Loft Bahçe projesinde yer alan dairelerin güncel satış ve bedelleri incelenmiştir ve aşağıdaki tablodaki gibi özetlenmiştir.

| PROJE             | DAİRE TİPİ | ALANI         | BULUNDUĞU KAT | KAT BAHÇESİ           | SATIŞ FİYATI (USD) | BİRİM SATIŞ FİYATI (USD) | İLETİŞİM KİŞİSİ                 | İLETİŞİM BİLGİLERİ | AÇIKLAMA   |
|-------------------|------------|---------------|---------------|-----------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------|--|
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 100           | 4             | Yok                   | 550.000            | 5.500                    | VAA GAYRİMENKUL (Arsel Hanım)   | 0538 683 97 79     | Dairenin manzarası hemen yan parselide bulunan Zorlu İnşaatın projesi nedeniyle kısmen etkilenmektedir.  |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 2+1        | 128           | 14            | Yok                   | 850.000            | 6.641                    | VAA GAYRİMENKUL (Arsel Hanım)   | 0539 683 97 79     | Dairede bulunan kat bahçesi taşınmaz katılmıştır ve oda olarak kullanılmaktadır.   |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 2+1        | 120           | Arakat        | Var                   | 900.000            | 7.500                    | VAA GAYRİMENKUL (Arsel Hanım)   | 539 683 97 79      |  |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 136           | Arakat        | Var                   | 1.000.000          | 7.353                    | VAA GAYRİMENKUL (Arsel Hanım)   | 539 683 97 79      | Dairenin içi özel olarak dekore edilmiş olup; mobilyalı olarak pazarlanmaktadır.   |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 100           | 16            | Yok                   | 550.000            | 5.500                    | VAA GAYRİMENKUL (Ahenk Hanım)   | 0533 223 70 53     |  |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 120           | 14            | Yok                   | 650.000            | 5.417                    | VAA GAYRİMENKUL (Ahenk Hanım)   | 0533 223 70 53     |  |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 120           | 7             | Yok                   | 600.000            | 5.000                    | VAA GAYRİMENKUL (Ahenk Hanım)   | 0533 223 70 53     |  |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 110           | 17            | Var                   | 700.000            | 6.364                    | VAA GAYRİMENKUL (Ahenk Hanım)   | 0533 223 70 53     |  |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 138           | 1             | Balkon bulunmaktadır. | 600.000            | 4.348                    | Lacivert Proje (Aytaç Bey)      | 0532 206 24 73     | Taşınmaz 1. katta konumlu olup, manzarası bulunmamaktadır. Gerçekleşen satış fiyatıdır.  |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 120           | 13            | Var                   | 700.000            | 5.833                    | Milenyum Emlak (Çetin Bey)      | 0532 156 81 81     |  |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 105           | Arakat        | Yok                   | 600.000            | 5.714                    | Residence Index (Ali Kemal Bey) | 0532 204 01 49     | Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede projede yer alan 105 m <sup>2</sup> bahçesiz dairelerin 600.000 USD'den 120 m <sup>2</sup> bahçesiz dairelerin 650.000 USD'den ve 120 m <sup>2</sup> bahçe kullanımlı dairelerin ise |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 120           | Arakat        | Yok                   | 650.000            | 5.417                    | Residence Index (Ali Kemal Bey) | 0532 204 01 49     |  |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 120           | Arakat        | Var                   | 750.000            | 6.250                    | Residence Index (Ali Kemal Bey) | 0532 204 01 49     |  |
| <b>ORTALAMA</b>   |            | <b>119,47</b> |               |                       | <b>700.000</b>     | <b>5.910</b>             |                                 |                    |  |

### Değerlendirme:

Yapılan incelemede Levent Loft Bahçe projesinde yer alan taşınmazların satış değerinin kat, cephe ve manzara özelliklerine göre değiştiği gözlemlenmiştir. İstenen satış fiyatları üzerinden pazarlık payı düşülmüştür. Bu durumda;

- 1-5. katlar arasında yer alan taşınmazların birim satış değerinin 4.300 USD/m<sup>2</sup> - 5.500 USD/m<sup>2</sup> aralığında,
- 6-10. Katlar arasında yer alan taşınmazların birim satış değerinin 5.000 USD/m<sup>2</sup> - 5.600 USD/m<sup>2</sup> aralığında,
- 10. Kat ve üzerinde yer alan taşınmazların ise birim satış değerlerinin 5.800 USD/m<sup>2</sup> - 7.300 USD/m<sup>2</sup> aralığında olduğu görülmüştür.

Bunun yanında çevrede yer alan benzer nitelikteki rezidans dairelerinin birim satış bedelleri araştırılmış olup; bulgular aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

**1) POZİTİF EMLAK; 0532 407 19 15**

- İstanbul Sapphire projesinde 35. Katta konumlu, 2+1, 234 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip, boğaz ve şehir manzaralı rezidans dairesinin 1.675.000 USD fiyatla pazarlandığı bilgisini vermiştir. **(7.158 USD/m<sup>2</sup>)**

**2) LUX PROPERTIES; 0532 786 85 13**

- İstanbul Sapphire projesinde yer alan 29. Katta konumlu 325 m<sup>2</sup> alanlı 3+1 rezidans dairesinin 2.750.000 USD **(8.462 USD/m<sup>2</sup>)** ; 32. Katta konumlu 201 m<sup>2</sup> 2+1 rezidans dairesinin ise 1.600.000 USD fiyatla pazarlandığı bilgisini vermiştir. **(7.960 USD/m<sup>2</sup>)**

**3) LOTUS PROJE; 0530 233 71 73**

- İstanbul Sapphire'de 20. Katta konumlu 255 m<sup>2</sup> 2+1 dairenin 1.800.000 USD ile pazarlandığı bilgisi alınmıştır. **(7.059 USD/m<sup>2</sup>)**

**4) LOTUS PROJE; 0532 296 98 04**

- Metrocity Rezidans'ta 14. Katta konumlu 4+1 287 m<sup>2</sup> alanlı manzaralı daire 1.300.000 USD ile pazarlanmaktadır. **(4.530 USD/m<sup>2</sup>)**
- Metrocity projesinde 24. Katta konumlu 1+1 130 m<sup>2</sup>'lik daire 700.000 USD **(5.426 USD/m<sup>2</sup>)**; 26. Katta konumlu aynı özelliklere sahip daire ise 730.000 USD ile pazarlanmaktadır. **(5.615 USD/m<sup>2</sup>)**

**5) LOTUS PROJE; 0532 251 24 66**

- Kanyon Rezidans'ta 14. Katta konumlu 160 m<sup>2</sup> 1+1 manzaralı daire 1.300.000 USD fiyatla pazarlanmaktadır. **(8.125 USD/m<sup>2</sup>)**; 8. Katta konumlu 220 m<sup>2</sup> 4+1 dairenin ise 1.750.000 USD fiyatla pazarlandığı bilgisini alınmıştır. **(7.955 USD/m<sup>2</sup>)**
- Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede Astoria Residence'ta konumlu 21. Katta yer alan 1+1 129 m<sup>2</sup> özelliklere sahip şehir manzaralı dairenin 600.000 USD ile pazarlandığı bilgisini alınmıştır. **(4.651 USD/m<sup>2</sup>)**
- Astoria Residence'ta bulunan 16. Katta yer alan 1+1 113 m<sup>2</sup> dairenin 637.000 USD ile satıldığı bilgisini alınmıştır. **(5.642 TL/m<sup>2</sup>)**

**Değerlendirme:**

Yapılan araştırmada değerlendirme konusu taşınmazlara benzer nitelikte yer alan projelerdeki satışa konu taşınmazların özellikleri ve birim satış değerleri incelenmiştir. Taşınmaz ile benzer nitelikteki rezidans dairelerinin birim satış değerlerinin 4.200 USD/m<sup>2</sup> ile 8.400 USD/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Emsal taşınmazlar aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

| PROJE             | DAİRE TİPİ | ALANI | BULUNDUĞU KAT | KAT BAHÇESİ           | SATIŞ FİYATI (USD) | BİRİM SATIŞ FİYATI (USD) | İLETİŞİM KİŞİSİ                 | İLETİŞİM BİLGİLERİ | AÇIKLAMA   |
|-------------------|------------|-------|---------------|-----------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------|--|
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 100   | 4             | Yok                   | 550.000            | 5.500                    | VAA GAYRİMENKUL (Arsel Hanım)   | 0538 683 97 79     | Dairenin manzarası hemen yan parselide bulunan Zorlu İnşaatın projesi nedeniyle kısmen etkilenmektedir.  |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 2+1        | 128   | 14            | Yok                   | 850.000            | 6.641                    | VAA GAYRİMENKUL (Arsel Hanım)   | 0539 683 97 79     | Dairede bulunan kat bahçesi taşınmaza katılmıştır ve oda olarak kullanılmaktadır.  |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 2+1        | 120   | Arakat        | Var                   | 900.000            | 7.500                    | VAA GAYRİMENKUL (Arsel Hanım)   | 539 683 97 79      |  |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 136   | Arakat        | Var                   | 1.000.000          | 7.353                    | VAA GAYRİMENKUL (Arsel Hanım)   | 539 683 97 79      | Dairenin içi özel olarak dekore edilmiş olup; mobilyalı olarak pazarlanmaktadır.   |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 100   | 16            | Yok                   | 550.000            | 5.500                    | VAA GAYRİMENKUL (Ahenk Hanım)   | 0533 223 70 53     |  |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 120   | 14            | Yok                   | 650.000            | 5.417                    | VAA GAYRİMENKUL (Ahenk Hanım)   | 0533 223 70 53     |  |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 120   | 7             | Yok                   | 600.000            | 5.000                    | VAA GAYRİMENKUL (Ahenk Hanım)   | 0533 223 70 53     |  |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 110   | 17            | Var                   | 700.000            | 6.364                    | VAA GAYRİMENKUL (Ahenk Hanım)   | 0533 223 70 53     |  |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 138   | 1             | Balkon bulunmaktadır. | 600.000            | 4.348                    | Lacivert Proje (Aytaç Bey)      | 0532 206 24 73     | Taşınmaz 1. katta konumlu olup, manzarası bulunmamaktadır. Gerçekleşen satış fiyatıdır.  |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 120   | 13            | Var                   | 700.000            | 5.833                    | Milenyum Emlak (Çetin Bey)      | 0532 156 81 81     |  |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 105   | Arakat        | Yok                   | 600.000            | 5.714                    | Residence Index (Ali Kemal Bey) | 0532 204 01 49     | Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede projede yer alan 105 m <sup>2</sup> bahçesiz dairelerin 600.000 USD'den 120 m <sup>2</sup> bahçesiz dairelerin 650.000 USD'den ve 120 m <sup>2</sup> bahçe kullanımlı dairelerin ise |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 120   | Arakat        | Yok                   | 650.000            | 5.417                    | Residence Index (Ali Kemal Bey) | 0532 204 01 49     |  |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 120   | Arakat        | Var                   | 750.000            | 6.250                    | Residence Index (Ali Kemal Bey) | 0532 204 01 49     | Dairenin boğaz manzarası bulunmaktadır.  |
| SAPPHIRE          | 2+1        | 234   | 35            | -                     | 1.675.000          | 7.158                    | Pozitif Emlak (Kerem Bey)       | 0532 407 19 15     |  |
| SAPPHIRE          | 3+1        | 325   | 29            | -                     | 2.750.000          | 8.462                    | Lux Properties                  | 0530 233 71 73     |  |
| SAPPHIRE          | 2+1        | 255   | 20            | -                     | 1.800.000          | 7.059                    | Pozitif Emlak (Kerem Bey)       | 0532 407 19 15     | Dairenin boğaz manzarası bulunmaktadır.  |
| SAPPHIRE          | 2+1        | 201   | 32            | -                     | 1.600.000          | 7.960                    | Lux Properties                  | 0532 786 85 13     |  |
| METROCITY         | 4+1        | 287   | 14            | -                     | 1.300.000          | 4.530                    | Lotus Proje                     | 0532 296 98 04     |  |
| METROCITY         | 1+1        | 130   | 24            | -                     | 700.000            | 5.385                    | Lotus Proje                     | 0532 296 98 04     |  |
| METROCITY         | 1+1        | 130   | 26            | -                     | 730.000            | 5.615                    | Lotus Proje                     | 0532 296 98 04     |  |
| KANYON            | 1+1        | 160   | 14            | -                     | 1.300.000          | 8.125                    | Lotus Proje                     | 0532 251 24 66     |  |
| KANYON            | 4+1        | 220   | 8             | -                     | 1.750.000          | 7.955                    | Lotus Proje                     | 0532 251 24 66     |  |
| KANYON            | 1+1        | 160   | 21            | -                     | 1.300.000          | 8.125                    | Lotus Proje                     | 0532 251 24 66     |  |
| ASTORIA           | 1+1        | 129   | 21            | -                     | 600.000            | 4.651                    | Lotus Proje                     | 0532 251 24 66     |  |
| ASTORIA           | 1+1        | 113   | 16            | -                     | 637.000            | 5.637                    | Lotus Proje                     | 0532 251 24 66     |  |

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER |     |       |                        |  |   |            |                                 |   |                             |
|--|-----|-------|------------------------|--|---|------------|---------------------------------|---|-----------------------------|
| BAĞIMSIZ BÖLÜM                           | KAT | CEPHE | MANZARA                | PROJEYE ESAS DAİRE NET ALANI (m <sup>2</sup> ) | SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> ) | KONUT TİPİ | KAT BAHÇESİ                     | BİRİM SATIŞ DEĞERİ KDV Hariç (TL/m <sup>2</sup> ) | SATIŞ DEĞERİ KDV Hariç (TL) |
| <b>23 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>            | 5   | GB    | GÜLTEP E-KANYON        | 51,8   | 120                                     | 1+1        | YOK                             | 8.880   | 1.065.600                   |
| <b>28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>            | 6   | KGB   | GÜLTEP E-KANYON-MASLAK | 61,8   | 145                                     | 1+1+KB     | KAT BAHÇESİ 55 m <sup>2</sup>   | 10.950  | 1.587.750                   |
| <b>43 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>            | 10  | G     | KANYON                 | 35   | 100                                     | 1+1        | YOK                             | 10.445  | 1.044.500                   |
| <b>51 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>            | 12  | G     | KANYON                 | 40,2   | 120                                     | 1+1+KB     | KAT BAHÇESİ 16,5 m <sup>2</sup> | 12.450  | 1.494.000                   |
| <b>76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>            | 18  | G     | KANYON                 | 39,3   | 120                                     | 1+1+KB     | KAT BAHÇESİ 16,5 m <sup>2</sup> | 12.450  | 1.494.000                   |
| <b>TOPLAM DEĞER</b>                      |     |       |                        |  |   |            |                                 |   | <b>6.685.850</b>            |

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

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

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

**KİRALIK EMSALLER**

| PROJE             | DAİRE TİPİ | ALANI | BULUNDUĞU KAT | KAT BAHÇESİ | KİRALAMA BEDELİ | BİRİM KİRALAMA BEDELİ (USD/m <sup>2</sup> /AY) | İLETİŞİM KİŞİSİ                    | İLETİŞİM BİLGİLERİ | AÇIKLAMA  |
|-------------------|------------|-------|---------------|-------------|-----------------|--|------------------------------------|--------------------|---|
| LEVENT LOFT BAHÇE | 2+1        | 120   | Arakat        | Var         | 2500            | 21   | VAA GAYRİMENKUL (Arsel Hanım)      | 539 683 97 79      |   |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 136   | Arakat        | Var         | 3300            | 24   | VAA GAYRİMENKUL (Arsel Hanım)      | 539 683 97 79      | Dairenin içi özel olarak dekore edilmiş olup; mobilyalı olarak pazarlanmaktadır.                  |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 120   | 13            | Var         | 2800            | 23   | Milenyum Emlak (Çetin Bey)         | 0532 156 81 81     |   |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 120   | 2             | Var         | 2200            | 18   | Residence Index (Ali Kemal Bey)    | 0532 204 01 49     |   |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 135   | 12            | Var         | 3300            | 24   | Residence Index (Ali Kemal Bey)    | 0532 204 01 49     |   |
| LEVENT LOFT BAHÇE | 1+1        | 105   | 8             | Yok         | 2100            | 20   | Lotus Proje (Gökhan Bey)           | 0530 233 71 73     | Emlak yetkilisi emsal taşınmazın 2100 USD/ay fiyatla geçen hafta kiralandığı bilgisini vermiştir. |
| METROCITY         | 2+1        | 176   | 24            | Yok         | 3250            | 18   | MD Gayrimenkul (Gökhan Bey)        | 0530 233 71 73     |   |
| METROCITY         | 1+1        | 120   | 26            | Yok         | 2225            | 19   | Lotus Proje (Mahmut Bey)           | 0532 211 74 97     |   |
| METROCITY         | 1+1        | 126   | 11            | Yok         | 2250            | 18   | VAA GAYRİMENKUL (Ahenk Hanım)      | 0533 233 70 53     |   |
| METROCITY         | 1+1        | 126   | 11            | Yok         | 2300            | 18   | VAA GAYRİMENKUL (Ahenk Hanım)      | 0533 233 70 53     |   |
| KANYON            | 1+1        | 90    | 10            | -           | 2500            | 28   | Residence Index (Demet Hanım)      | 0532 274 17 31     |   |
| KANYON            | 2+1        | 129   | 4             | -           | 2750            | 21   | Pozitif Proje (Mert Bey)           | 0533 396 2151      |   |
| KANYON            | 2+1        | 129   | 5             | -           | 2800            | 22   | Pozitif Proje (Gürkan Bey)         | 0533 306 60 40     |   |
| SAPPHIRE          | 3+1        | 230   | 30 ve üzeri   | -           | 5500            | 24   | Avrupa Residence (Betül Hanım)     | 0532 230 88 22     |   |
| SAPPHIRE          | 1+1        | 120   | 30 ve üzeri   | -           | 2500            | 21   | Versatie Gayrimenkul (Sanem Hanım) | 0533 696 49 61     |   |
| SAPPHIRE          | 1+1        | 135   | 11            | -           | 2650            | 20   | Lotus Proje (Alp Bey)              | 0544 415 15 43     |   |

**Değerlendirme:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer büyüklükteki ve benzer konumdaki dairelerin kira değerleri dikkate alınarak kira değer tespiti takdir edilmiştir. Emsallerin aylık kira değerleri 17 -28 USD/m<sup>2</sup>/Ay (34 – 56 TL/m<sup>2</sup>/Ay) aralığında değişmektedir. Üst katlarda, kira değerlerinin arttığı görülmektedir. Taşınmazların buldukları kat, alanları ve kullanım hacimleri, kat bahçesi bulundurup bulundurmaması gibi özellikleri dikkate alınarak, aylık kira değerleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 28 ve 43 no.lu bağımsız bölümlerin gerçekleşen kira miktarı, piyasa normalleri içerisinde olduğundan, gerçekleşen kira bedelleri dikkate alınmıştır.

Bölgedeki ortalama kapitalizasyon oranı %5 olarak tespit edilmiştir.

| GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ |     |                       |  |                    |                  |                     |       |                  |
|---|-----|-----------------------|--|--------------------|------------------|---------------------|-------|------------------|
| BAĞIMSIZ BÖLÜM                            | KAT | SATIŞA ESAS BRÜT ALAN | BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> ) | AYLIK KİRA (TL/AY) | AYLIK KİRA (USD) | YILLIK KİRA (TL/AY) | RO    | DEĞER (TL)       |
| <b>23 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>            | 5   | 120                   | 32,50                                  | 3.900              | 1.914            | 46.800              | 5,00% | 936.000          |
| <b>28 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>            | 6   | 145                   | 39,08                                  | 5.666              | 2.781            | 67.992              | 5,00% | 1.359.840        |
| <b>43 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>            | 10  | 100                   | 45,00                                  | 4.500              | 2.209            | 54.000              | 5,00% | 1.080.000        |
| <b>51 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>            | 12  | 120                   | 47,50                                  | 5.700              | 2.798            | 68.400              | 5,00% | 1.368.000        |
| <b>76 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>            | 18  | 120                   | 47,50                                  | 5.700              | 2.798            | 68.400              | 5,00% | 1.368.000        |
| <b>TOPLAM</b>                             |     |                       |  | <b>25.466</b>      | <b>12.500</b>    | <b>305.592</b>      |       | <b>6.111.840</b> |

#### **4.15. 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.

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

#### **4.17. 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.

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

Ortak alanların taşınmaza kattığı değer birim fiyata yansıtılmıştır.

#### **4.19. 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: **6.685.850 TL**

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi İle Değer: **6.111.840 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 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. Kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır.

#### **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 bulunmamaktadır.

## 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 | AYLIK KİRA (TL/AY) KDV Hariç | AYLIK KİRA (TL/AY) KDV Dahil | AYLIK KİRA (USD) KDV Dahil | YILLIK KİRA (TL/AY) KDV Dahil |
| 23 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM          | 5   | 120                   | 3.305                        | 3.900                        | 1.914                      | 46.800                        |
| 28 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM          | 6   | 145                   | 4.802                        | 5.666                        | 2.781                      | 67.992                        |
| 43 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM          | 10  | 100                   | 3.814                        | 4.500                        | 2.209                      | 54.000                        |
| 51 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM          | 12  | 120                   | 4.831                        | 5.700                        | 2.798                      | 68.400                        |
| 76 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM          | 18  | 120                   | 4.831                        | 5.700                        | 2.798                      | 68.400                        |
| TOPLAM DEĞER                     |     |                       | 21.581                       | 25.466                       | 12.500                     | 305.592                       |

### 6.3.SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

| GAYRİMENKULLERİN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ |     |                       |   |                             |                             |                              |
|--------------------------------------|-----|-----------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| BAĞIMSIZ BÖLÜM                       | KAT | SATIŞA ESAS BRÜT ALAN | BİRİM SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL/m <sup>2</sup> ) | SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL) | SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL) | SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (USD) |
| 23 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM              | 5   | 120                   | 8.880   | 1.065.600                   | 1.076.256                   | 523.045                      |
| 28 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM              | 6   | 145                   | 10.950  | 1.587.750                   | 1.603.628                   | 779.340                      |
| 43 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM              | 10  | 100                   | 10.445  | 1.044.500                   | 1.054.945                   | 512.688                      |
| 51 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM              | 12  | 120                   | 12.450  | 1.494.000                   | 1.508.940                   | 733.324                      |
| 76 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM              | 18  | 120                   | 12.450  | 1.494.000                   | 1.508.940                   | 733.324                      |
| TOPLAM DEĞER                         |     |                       |   | 6.685.850                   | 6.752.709                   | 3.281.721                    |

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; **6.685.850 TL** (Altımilyonaltıyüzseksenbeşbinsekizyüzelli Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

\*16.12.2013 tarihinde T.C.M.B Dolar Kuru=2.0373 TL'dir.)

#### GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

**Mehmet Emin KIZILBOĞA**

SPK Lisans No:401040

İşletmeci/Kontrolör

#### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

**Mustafa NURAL**

SPK Lisans No:400604

Genel Müd.Yard./Harita Müh.

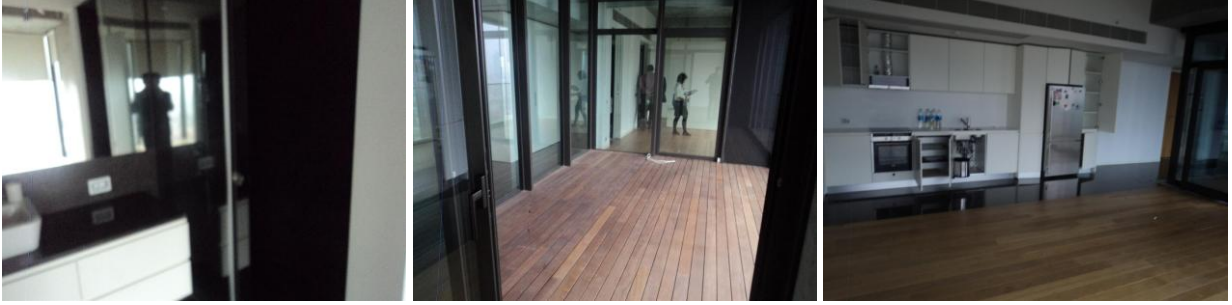
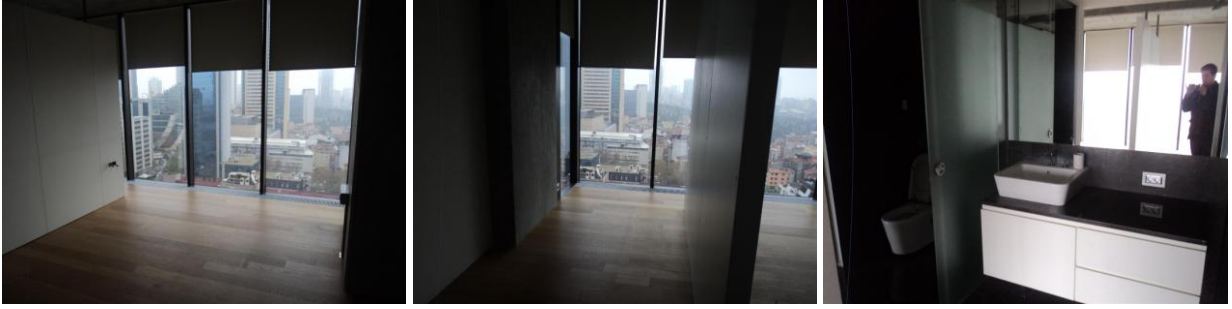
**EK 1 – FOTOĞRAFLAR**




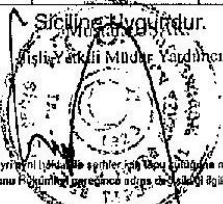









**EK 2 – DOKÜMAN, BELGE, EVRAKLAR**

|   |               |   |             |   |                |                 |                   |
|---|---------------|---|-------------|---|----------------|-----------------|-------------------|
| ANA GAYRİMENKULÜN                                 | İli           | STANBUL   |             | <p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p> |                | Fotoğraf        |                   |
|   | İlçesi        | ŞİŞLİ   |             |   |                |                 |                   |
|   | Mahallesi     | MECİDİYEKÖY   |             |   |                |                 |                   |
|   | Köyü          |   |             |   |                |                 |                   |
|   | Sokağı        |   |             |   |                |                 |                   |
|   | Mevkii        |   |             |   |                |                 |                   |
| Pafta No.   | Ada No.       | Parsel No.  | Niteliği    | Yüzölçümü   |                |                 |                   |
| 304   | 1947          | 90  | KARGIR BINA | ha  | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |                   |
| Sınırı  | Planındadır   |   |             | Zemin Sistem No : 29572919  |                |                 |                   |
| KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/> |               | KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>   |             | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>   |                |                 |                   |
| Satış Bedeli                                      |               | Niteliği  |             | Arsa Payı   | Blok No.       | Kat No.         | Bağımsız Blm. No. |
| 703.080,00  |               | KONUT   |             | 1/4/20000   |                | 5               | 23                |
| 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.<br>EKLENTİ : 38 NOLU OTOPARK<br>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.       | Tarih           | Gittisi           |
| Cilt No.  |               | 9524  | 161         | 15847   |                | 24/08/2010      | Cilt No.          |
| Sahife No.  |               | <p>Sicil İnceleme Yürürlüğü</p> <p>İşletme Müdürü Yürürlüğü</p>    |             |   |                | Sahife No.      |                   |
| Sıra No.  |               |   |             |   |                | Sıra No.        |                   |
| Tarih   |               | NOT: * Mülkiyetin gayrimenkul işlemlerinde geçerli Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmelidir.<br>** Tabiiyat Kanunu Hükmünde pay sadece adın ve devlet işleri için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.  |             |   |                | Tarih           |                   |

ŞHÇEK - 50. YIL

Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stock No 199


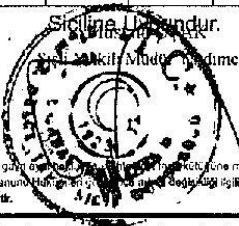
|   |               |  |             |   |                |                 |                   |
|---|---------------|--|-------------|---|----------------|-----------------|-------------------|
| ANA GAYRİMENKULÜN                                 | İli           | İSTANBUL   |             | <p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p> |                | Fotoğraf        |                   |
|   | İlçesi        | ŞİŞLİ  |             |   |                |                 |                   |
|   | Mahallesi     | MECİDİYEKÖY  |             |   |                |                 |                   |
|   | Köyü          |  |             |   |                |                 |                   |
|   | Sokağı        |  |             |   |                |                 |                   |
|   | Mevkii        |  |             |   |                |                 |                   |
| Pafta No.   | Ada No.       | Parsel No.   | Niteliği    | Yüzölçümü   |                |                 |                   |
| 304   | 1947          | 90   | KARGIR BINA | ha  | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |                   |
| Sınırı  | Planındadır   |  |             | Zemin Sistem No : 2957292   |                |                 |                   |
| KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/> |               | KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>  |             | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>   |                |                 |                   |
| Satış Bedeli                                      |               | Niteliği   |             | Arsa Payı   | Blok No.       | Kat No.         | Bağımsız Blm. No. |
| 1.105.305,00                                      |               | KONUT  |             | 552/20000   |                | 6               | 28                |
| 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.<br>EKLENTİ : 79 NOLU OTOYOL<br>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.  | 9443          | 161  | 15832       |   | 23/08/2010     | Cilt No.        |                   |
| Sahife No.  |               |  |             |   |                | Sahife No.      |                   |
| Sıra No.  |               |  |             |   |                | Sıra No.        |                   |
| Tarih   |               |  |             |   |                | Tarih           |                   |



SHÇEK - 50. YIL

Doner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stok No

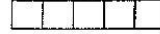
199

|  |               |   |                          |   |                |                 |                   |
|--|---------------|---|--------------------------|---|----------------|-----------------|-------------------|
| ANA GAYRİMENKULÜN  | İli           | İSTANBUL  |                          | <p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p> |                | Fotoğraf        |                   |
|  | İlçesi        | ŞİŞLİ   |                          |   |                |                 |                   |
|  | Mahallesi     | MECİDİYEKÖY   |                          |   |                |                 |                   |
|  | Köyü          |   |                          |   |                |                 |                   |
|  | Sokağı        |   |                          |   |                |                 |                   |
|  | Mevkii        |   |                          |   |                |                 |                   |
| Pafta No.  | Ada No.       | Parsel No.  | Niteliği                 | Yüzölçümü   |                |                 |                   |
| 304  | 1947          | 90  | KARGIR BINA              | ha  | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |                   |
| Sınırı   | Planındadır   |   | Zemin Sistem No : 295729 |   |                |                 |                   |
| KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>  |               | KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>   |                          | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>   |                |                 |                   |
| Satış Bedeli   |               | Niteliği  |                          | Arsa Payı   | Blök No.       | Kat No.         | Bağımsız Blm. No. |
| 732.375,00   |               | KONUT   |                          | 156/20000   | -              | 10              | -43               |
| 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.<br>EKLENTİ : 69 NOLU OTOYOL<br>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.       | Tarih           | Gittisi           |
| Cilt No.   |               | 9358  | 161                      | 15867   |                | 20/08/2010      | Cilt No.          |
| Sahife No.   |               | <p>Sicilinde kayıtlıdır.</p> <p>YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</p>    |                          |   |                |                 | Sahife No.        |
| Sıra No.   |               |   |                          |   |                |                 | Sıra No.          |
| Tarih  |               |   |                          |   |                |                 | Tarih             |
| <p>NOT: * Mülkiyetin güncel durumu için Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmelidir.<br/>** Tabiiyat Kanunu hükümlerine göre, bu tapu senedi, Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</p> |               |   |                          |   |                |                 |                   |
| ŞİÇEK - 50. YIL  |               | Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.  |                          |   |                | Stok No 199     |                   |


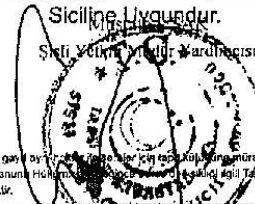
|   |               |   |             |   |                           |                |                   |
|---|---------------|---|-------------|---|---------------------------|----------------|-------------------|
| ANA GAYRİMENKULÜN   | İli           | İSTANBUL  |             | <p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p> |                           | Fotoğraf       |                   |
|   | İlçesi        | ŞİŞLİ   |             |   |                           |                |                   |
|   | Mahallesi     | MECİDİYEKÖY   |             |   |                           |                |                   |
|   | Köyü          |   |             |   |                           |                |                   |
|   | Sokağı        |   |             |   |                           |                |                   |
|   | Mevkii        |   |             |   |                           |                |                   |
| Pafta No.   | Ada No.       | Parsel No.  | Niteliği    |   | Yüzölçümü                 |                |                   |
| 304   | 1947          | 90  | KARGIR BINA |   | ha                        | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup>   |
| Sınırı  | Planındadır   |   |             |   | Zemin Sisten No : 2957301 |                |                   |
| KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>   |               | KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>   |             | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>   |                           |                |                   |
| Satış Bedeli  |               | Niteliği  |             | Arsa Payı   | Blok No.                  | Kat No.        | Bağımsız B/m. No. |
| 1.054.620,00  |               | KONUT   |             | 224/20000   | -                         | 12             | 51                |
| 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.<br>EKLENTİ : 93 NOLU OTOPARK<br>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.  |               | <p>Sizlere Uygundur.</p> <p>Sizle Yetkilendirilmiştir.</p>   |             |   |                           |                | Sahife No.        |
| Sıra No.  |               |   |             |   |                           | Sıra No.       |                   |
| Tarih   |               |   |             |   |                           | Tarih          |                   |
| <p>NOT: * Mülkiyetin gayrimenkul üzerine bir tapu kütüğüne müracaat edilmektedir.<br/>** Tebliğat Konusunda Mülkiyetin İnceletmesi İçin Satış Bedeli ve Diğer Tapu Sicil Mafiyasına İlişkin Bilgi Verilecektir.</p> |               |   |             |   |                           |                |                   |

SHÇEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

|   |               |   |                                       |   |                |                                     |                   |  |
|---|---------------|---|---------------------------------------|---|----------------|-------------------------------------|-------------------|--|
| ANA GAYRİMENKULÜN   | İli           | İSTANBUL  |                                       | <p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p> |                | Fotoğraf                            |                   |  |
|   | İlçesi        | ŞİŞLİ   |                                       |   |                |                                     |                   |  |
|   | Mahallesi     | MECİDİYEKÖY   |                                       |   |                |                                     |                   |  |
|   | Köyü          |   |                                       |   |                |                                     |                   |  |
|   | Sokağı        |   |                                       |   |                |                                     |                   |  |
|   | Mevkii        |   |                                       |   |                |                                     |                   |  |
| Pafta No.   | Ada No.       | Parsel No.  | Niteliği                              | Yüzölçümü   |                |                                     |                   |  |
| 304   | 1947          | 90  | KARGIR BİNA                           | ha  | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup>                     |                   |  |
| Sınırı  | Planındadır   |   |                                       |   |                | Zemin Sistem No : 2957307           |                   |  |
| KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>   |               |   | KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/> |   |                | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/> |                   |  |
| Satış Bedeli  |               | Niteliği  |                                       | Arsa Payı   | Blok No.       | Kat No.                             | Bağımsız Blm. No. |  |
| 1.054.620,00  |               | KONUT   |                                       | 224/20000   | -              | 18                                  | 76                |  |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM  | Edinme Sebebi | <p>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.<br/>EKLENTİ : 108 NOLU OTOPARK<br/>YÖN.PLANI : Yönetim Planı : 06/06/2008</p> |                                       |   |                |                                     |                   |  |
|   | Sahibi        | YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş Tam  |                                       |   |                |                                     |                   |  |
| Geldisi   |               | Yevmiye No.   | Cilt No.                              | Sahife No.  | Sıra No.       | Tarhi                               | Gittisi           |  |
| Cilt No.  |               | 9158  | 161                                   | 15900   |                | 17/08/2010                          | Cilt No.          |  |
| Sahife No.  |               | <p>Sicil İşlemlerinden Sicil Müdürü Kararınca</p>    |                                       |   |                |                                     | Sahife No.        |  |
| Sıra No.  |               |   |                                       |   |                | Sıra No.                            |                   |  |
| Tarih   |               |   |                                       |   |                | Tarih                               |                   |  |
| <p>NOT: * Mülk-yetin gayrimenkul tapu sicilinde kayıtlı olup, mürettebat edilmiştir.<br/>** Tabiiyat Kanununa Hükümetçe, tapu sicilinde kayıtlı olup, Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p> |               |   |                                       |   |                |                                     |                   |  |
| SHÇEK - 50. YIL   |               | Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.  |                                       |   |                | Stok No 199                         |                   |  |



**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 Taş. 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                      |
| Çift / Sayfa No          | : 161 / 15847      |                        |                              |
| Kayıt Durum              | : Aktif            |                        |                              |

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

| S/B/İ | 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 + Birleş. - 24/08/2010 - 9524- | --                           |
| S/B/İ              | 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 BOĞAZIÇI ELEKTRİK İÇİN 99 YILLIĞI 1 YTL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLERLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) A.Ş. GENEL MÜD. LEHNE 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 Taş. 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         | : 352/20000                  |
| Mevkii                   | :                  | Bağ.Böl. Nitelik       | : KONUT                      |
| Çift / Sayfa No          | : 161 / 15852      |                        |                              |
| Kayıt Durum              | : Aktif            |                        |                              |

Rapor Tarihi / Saati : 25.10.2013 11:37



**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

| S/B/İ | 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 + Birleş. - 23/08/2010 - 9443- | --                           |
| S/B/İ              | 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 BOĞAZIÇI ELEKTRİK İÇİN 99 YILLIĞI 1 YTL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLERLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) A.Ş. GENEL MÜD. LEHNE 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 Taş. 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         | : 156/20000                   |
| Mevkii                   | :                  | Bağ.Böl. Nitelik       | : KONUT                       |
| Çift / Sayfa No          | : 161 / 15867      |                        |                               |
| Kayıt Durum              | : Aktif            |                        |                               |

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

| S/B/İ | 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   |
|-----------|-------|-----------------|-------------------|
| 2398303   | Garaj | 69 NOLU OTOPARK | 06/06/2008 - 8658 |

Rapor Tarihi / Saati : 25.10.2013 11:37



| MÜLKİYET BİLGİLERİ |  |                |                 |                    |                                      |                              |
|--------------------|--|----------------|-----------------|--------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| Sistem No          | Malik  | Elbirliği No   | Hisse Pay/Payda | Metrekare          | Edinme Sebebi - Tarih - Yev.         | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
| 116083345          | YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  |                | TAM             |                    | Satış + Birleş. - 20/08/2010 - 9358- | --                           |
| S/B/İ              | 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 BOĞAZIÇI ELEKTRİK İÇİN 99 YILLIĞI 1 YTL BEDELLE 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                 | : 29573018         | Yüzölçüm               | : 1.759,63 m2                 |
| İl / İlçe                | : İSTANBUL/ŞİŞLİ   | Ana Taş. Nitelik       | : KARGİR BİNA                 |
| Kurum Adı                | : Şişli TM         | Blok/Kat/Giriş -B.B.No | : - / 12 / - (Bağ.Böl.No: 51) |
| Mahalle / Köy Adı        | : MECİDİYEKÖY Mah. | Arsa Pay/Payda         | : 224/20000                   |
| Mevkii                   | :                  | Bağ.Böl. Nitelik       | : KONUT                       |
| Çift / Sayfa No          | : 161 / 15875      |                        |                               |
| Kayıt Durum              | : Aktif            |                        |                               |

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

| S/B/İ | 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 OTOYERK | 06/06/2008 - 8658 |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |  |                |                 |                    |                                      |                              |
|--------------------|--|----------------|-----------------|--------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| Sistem No          | Malik  | Elbirliği No   | Hisse Pay/Payda | Metrekare          | Edinme Sebebi - Tarih - Yev.         | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
| 116034196          | YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  |                | TAM             |                    | Satış + Birleş. - 19/08/2010 - 9298- | --                           |
| S/B/İ              | 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 BOĞAZIÇI ELEKTRİK İÇİN 99 YILLIĞI 1 YTL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) A.Ş. GENEL MÜD. LEHİNE KİRA ŞERHİ) |                |                 | 07/12/2007 - 17197 | --                                   |                              |

Rapor Tarihi / Saati : 25.10.2013 11:37

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI |                    |                        |                               |
|--------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------------|
| Zemin Tipi               | : Kat Mülkiyeti    | Ada/Parsel             | : 1947/90                     |
| Zemin No                 | : 29573074         | Yüzölçüm               | : 1.759,63 m2                 |
| İl / İlçe                | : İSTANBUL/ŞİŞLİ   | Ana Taş. Nitelik       | : KARGİR BİNA                 |
| Kurum Adı                | : Şişli TM         | Blok/Kat/Giriş -B.B.No | : - / 18 / - (Bağ.Böl.No: 76) |
| Mahalle / Köy Adı        | : MECİDİYEKÖY Mah. | Arsa Pay/Payda         | : 224/20000                   |
| Mevkii                   | :                  | Bağ.Böl. Nitelik       | : KONUT                       |
| Çift / Sayfa No          | : 161 / 15900      |                        |                               |
| Kayıt Durum              | : Aktif            |                        |                               |

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

| S/B/İ | 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 OTOYERK | 06/06/2008 - 8658 |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |  |                |                 |                    |                                      |                              |
|--------------------|--|----------------|-----------------|--------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| Sistem No          | Malik  | Elbirliği No   | Hisse Pay/Payda | Metrekare          | Edinme Sebebi - Tarih - Yev.         | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
| 115844035          | YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  |                | TAM             |                    | Satış + Birleş. - 17/08/2010 - 9158- | --                           |
| S/B/İ              | 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 BOĞAZIÇI ELEKTRİK İÇİN 99 YILLIĞI 1 YTL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) A.Ş. GENEL MÜD. LEHİNE KİRA ŞERHİ) |                |                 | 07/12/2007 - 17197 | --                                   |                              |

Rapor Tarihi / Saati : 25.10.2013 11:37

Raporlayanın: İK33342  
Hamdi SAHİN  
Kaydına Dıyındır.  
25.10.2013

YAPI RUHSATI

| YAPI SAHIBININ   |   | YAPI MÜTEAHHİDİNİN  |  |   |  | ŞANTIYE ŞEŞİTİNİN   |  |
|--|---|---|--|---|--|---|--|
| Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No<br><b>SASLAN İNŞ. ve MİMARLIK</b> | Adı Soyadı, Unvan, TC Kimlik No<br><b>SAĞLAM İNŞ. ve MİMARLIK</b> | Adı Soyadı, Unvan, TC Kimlik No<br><b>SASLAN İNŞ. ve MİMARLIK</b> |  | Adı Soyadı, Unvan, TC Kimlik No<br><b>SAĞLAM İNŞ. ve MİMARLIK</b> |  | Adı Soyadı, Unvan, TC Kimlik No<br><b>SAĞLAM İNŞ. ve MİMARLIK</b> |  |
| Bağlı olduğu vergi dairesi adı<br><b>MECİDİYEKÖY VERİMLERİ</b>     | Bağlı olduğu vergi dairesi adı<br><b>MECİDİYEKÖY VERİMLERİ</b>    | Bağlı olduğu vergi dairesi adı<br><b>MECİDİYEKÖY VERİMLERİ</b>    |  | Bağlı olduğu vergi dairesi adı<br><b>MECİDİYEKÖY VERİMLERİ</b>    |  | Bağlı olduğu vergi dairesi adı<br><b>MECİDİYEKÖY VERİMLERİ</b>    |  |
| Vergi kimlik no<br><b>738 044 9855</b>                             | Vergi kimlik no<br><b>526090</b>                                  | Vergi kimlik no<br><b>526090</b>                                  |  | Vergi kimlik no<br><b>526090</b>                                  |  | Vergi kimlik no<br><b>526090</b>                                  |  |
| Adresi<br><b>Mecidiyeköy Mah. Bektaş<br/>yeten cad. 8/10</b>       | Adresi<br><b>Mecidiyeköy Mah. Bektaş<br/>yeten cad. 8/10</b>      | Adresi<br><b>Mecidiyeköy Mah. Bektaş<br/>yeten cad. 8/10</b>      |  | Adresi<br><b>Mecidiyeköy Mah. Bektaş<br/>yeten cad. 8/10</b>      |  | Adresi<br><b>Mecidiyeköy Mah. Bektaş<br/>yeten cad. 8/10</b>      |  |

| Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler   |         | Yapı İle İlgili Özellikler  |  |  |  |   |  |
|---|---------|---|--|--|--|---|--|
| 11. Kullanma amacına göre yapılan bölümlerin toplam alanı (m <sup>2</sup> )<br><b>KONUT</b> | 62      | 34. Beton yapı katları sayı<br><b>5</b>                                   | 35. Yapıda bölünmüş bölümler sayısı<br><b>03</b>       | 36. Yapıda konut katları (dairesi) sayısı<br><b>02</b> | 37. Yapıda toplam alanı (m <sup>2</sup> )<br><b>83</b> | 38. Yapıda toplam alanı (m <sup>2</sup> )<br><b>17990.5</b> |  |
| 12. Konut alanı (m <sup>2</sup> )<br><b>OPİS</b>  | 1       | 39. Toplam yapı katları sayı<br><b>5</b>                                  | 40. Toplam bölünmüş bölümler sayısı<br><b>03</b>       | 41. Toplam konut katları (dairesi) sayısı<br><b>21</b> | 42. Toplam toplam alanı (m <sup>2</sup> )<br><b>26</b> | 43. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )              |  |
| 13. Yapıda bölünmüş bölümlerin toplam alanı (m <sup>2</sup> )<br><b>83</b>                  | 17990.5 | 44. Yapıda bölünmüş bölümlerin toplam alanı (m <sup>2</sup> )<br><b>5</b> | 45. Yapıda konut katları (dairesi) sayısı<br><b>21</b> | 46. Yapıda toplam alanı (m <sup>2</sup> )<br><b>26</b> | 47. Yapıda toplam alanı (m <sup>2</sup> )<br><b>83</b> | 48. Yapıda toplam alanı (m <sup>2</sup> )<br><b>17990.5</b> |  |

| Yapının Teknik Özellikleri  |  | Yapı Projesi                                  |   |
|---|--|---|---|
| 17. İstina sistemi<br><input type="checkbox"/> 1. Meydan istinat sistemi<br><input type="checkbox"/> 2. Döğünce istinat sistemi<br><input checked="" type="checkbox"/> 3. Sıra istinat sistemi<br><input type="checkbox"/> 4. Sıra istinat sistemi<br><input type="checkbox"/> 5. Döğünce istinat sistemi | 18. İstina sistemi<br><input type="checkbox"/> 1. Sıra istinat sistemi<br><input type="checkbox"/> 2. Döğünce istinat sistemi<br><input type="checkbox"/> 3. Sıra istinat sistemi<br><input type="checkbox"/> 4. Sıra istinat sistemi<br><input type="checkbox"/> 5. Döğünce istinat sistemi | 39. Odaya tarih<br><b>07/15904<br/>3/8/07</b> | 40. Odaya tarih<br><b>07/15904<br/>3/8/07</b> |
| 19. İstina amaçları kullanılarak yapıldı mı<br><input type="checkbox"/> 1. Kat yalıtımı<br><input type="checkbox"/> 2. Duvar yalıtımı<br><input checked="" type="checkbox"/> 3. Döğünce yalıtımı<br><input type="checkbox"/> 4. LPS<br><input type="checkbox"/> 5. Elektrik                               | 20. İstina amaçları kullanılarak yapıldı mı<br><input type="checkbox"/> 1. Kat yalıtımı<br><input type="checkbox"/> 2. Duvar yalıtımı<br><input checked="" type="checkbox"/> 3. Döğünce yalıtımı<br><input type="checkbox"/> 4. LPS<br><input type="checkbox"/> 5. Elektrik                  | 41. Adres<br><b>MECİDİYEKÖY VERİMLERİ</b>     | 42. Adres<br><b>MECİDİYEKÖY VERİMLERİ</b>     |
| 21. Sokak sa temin yeri<br><input type="checkbox"/> 1. Temin yeri<br><input type="checkbox"/> 2. Sokak<br><input type="checkbox"/> 3. Sokak köprüsü<br><input checked="" type="checkbox"/> 4. Köprü<br><input type="checkbox"/> 5. Müdahale<br><input type="checkbox"/> 6.                                | 22. Sokak sa temin yeri<br><input type="checkbox"/> 1. Temin yeri<br><input type="checkbox"/> 2. Sokak<br><input type="checkbox"/> 3. Sokak köprüsü<br><input checked="" type="checkbox"/> 4. Köprü<br><input type="checkbox"/> 5. Müdahale<br><input type="checkbox"/> 6.                   | 43. Adres<br><b>MECİDİYEKÖY VERİMLERİ</b>     | 44. Adres<br><b>MECİDİYEKÖY VERİMLERİ</b>     |
| 23. İstina sa<br><input checked="" type="checkbox"/> 1. Sıra sa<br><input type="checkbox"/> 2. Döğünce sa<br><input type="checkbox"/> 3. Sıra sa<br><input type="checkbox"/> 4. Döğünce sa  | 24. İstina sa<br><input checked="" type="checkbox"/> 1. Sıra sa<br><input type="checkbox"/> 2. Döğünce sa<br><input type="checkbox"/> 3. Sıra sa<br><input type="checkbox"/> 4. Döğünce sa   | 45. Adres<br><b>MECİDİYEKÖY VERİMLERİ</b>     | 46. Adres<br><b>MECİDİYEKÖY VERİMLERİ</b>     |

| Yapı Projesi                                  |   | Yapı Projesi                                  |   | Yapı Projesi                                  |   |
|---|---|---|---|---|---|
| 49. Odaya tarih<br><b>07/15904<br/>3/8/07</b> | 50. Odaya tarih<br><b>07/15904<br/>3/8/07</b> | 51. Odaya tarih<br><b>07/15904<br/>3/8/07</b> | 52. Odaya tarih<br><b>07/15904<br/>3/8/07</b> | 53. Odaya tarih<br><b>07/15904<br/>3/8/07</b> | 54. Odaya tarih<br><b>07/15904<br/>3/8/07</b> |
| 55. Odaya tarih<br><b>07/15904<br/>3/8/07</b> | 56. Odaya tarih<br><b>07/15904<br/>3/8/07</b> | 57. Odaya tarih<br><b>07/15904<br/>3/8/07</b> | 58. Odaya tarih<br><b>07/15904<br/>3/8/07</b> | 59. Odaya tarih<br><b>07/15904<br/>3/8/07</b> | 60. Odaya tarih<br><b>07/15904<br/>3/8/07</b> |

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ  |  |                                       |  |
|---|--|---------------------------------------|--|
| İSTANBUL  |  | 09.08.2007                            |  |
| ESENTEPE  |  | 1-93                                  |  |
| YOL   |  | 24.08.2006                            |  |
| 304   |  | 25.04.2007                            |  |
| 1347  |  | 5217                                  |  |
| 90  |  | RESİDANS                              |  |
| Yapı Sahibinin  |  | Yapı Müteahhidinin                    |  |
| SAĞLAM İNŞ. VE HİS.   |  | AKFEN İNŞ. TUR. VE TİC. A.Ş.          |  |
| MECİDİYEKÖY-KURUMLAR  |  | HİTİT KURUMLAR                        |  |
| 7380449855  |  | 230029609                             |  |
| KOZA SOK. NO 22 GOP-ANKARA  |  |                                       |  |
| Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler  |  | Yapı İle İlgili Özellikler            |  |
| KONUT 82  |  | 1 83 82                               |  |
| OFİS 1  |  | 1 83 82                               |  |
| 5 21 26   |  | 5 2 794 14.284.460 439.750 14.723.810 |  |
| Yapının Teknik Özellikleri  |  | Konut İle İlgili Özellikler           |  |
| Yapının kısımlarını kullanması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzin düzenlenmesi için, bu bölümlere hâkim verilen ortak kullanım alanlarının teminlerinin ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzin düzenlenmeyen yapılar veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprakta gizli birerim bulur, yapının kapıcı dairesi haric ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar kâriyehâk zımanlıdır. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kütüphane, depo, otomatik, bağıcı otokulu bağımsız bölüm ile birleşik alanlar, su vb. hizmetlerinden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile spotçıda yazılı 82 adet dairesi, 1 adet ofis veya 1 adet diğer bölge kullanılmaları tanımlı belediyeye hizmetlerinden faydalanabilir. |  |                                       |  |
| Yapının Birim Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin  |  | Konut İle İlgili Özellikler           |  |
| ELEK. İSKANI  |  |                                       |  |

**İMAR DURUMU**



**T.C. ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

5 - 12- 2013

**Ruhsat ve Proje Birimi**

Sayı : 2013-12167-R-1683661 - 37184

Konu :

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

**İLGİ** : 18.11.2013 tarih, 2013/12167/R-1683661 sayılı dilekçeniz.

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=2.5, H=Serbest ayrık blok nizam, ticaret sahasında kalmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

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



**MİMARİ PROJE**

PARSEL SINIRLARI İÇERSİNDE FÖRE KAZIK TAHKİMATA UYGULAMASI YAPILACAKTIR.

**T.C. SİĞİRLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Planlama Müdürlüğü

| Yapının Yeri | Bina Yüksekliği   | İnşaatın kat adedi, Etaj | İnşaatın kat adedi, Etaj | İnşaatın kat adedi, Etaj |
|--------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| İlçe         | 3226              | YBk                      | 11. Sınıf                | İmar B. 27.04.2007       |
| Müh.         | Nealetiyelik      | Bodrum Kat               | 5 (B.02)                 | Tasviri Proje 02.07.2007 |
| Behim        | 304               | Zemin Kat                | 1 (B.01)                 | 1/1268-2                 |
| Pafta        | 304               | A.ama Kat                | 1 (B.01)                 | Trasfe B.                |
| Ada          | 1547              | Normal Kat               | 20 (4.01)                | İn. Bölünme 27.04.2007   |
| Parsel       | 90                | Tasvirî Etajın           | Q.n.c                    | Kat-Ko 27.04.2007        |
| Mal Sahibi   | SAYILAM İM. HİSSE | Residant                 | İ.S.K.                   | 15.07.2007               |
| Proje No.    | 2007/5004         | Tarih                    | 02.08.2007               | 1/1268-2                 |

Yukarıda adresi yapıya yardım eden katman katman alt projeler İmar Kanunu, İmar Planı, Yükseklik ve Kat Değer mevzuat hükümlerine göre inşaatın taahhüt edilmiştir.

Mimari (B.01) Müdür  
Mimari (B.02) Müdür  
Statik Müdür  
Mühür Yrd. Müdür

30.05.2008

30 Mayıs 2008

**BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ**

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | BULUNDUĞU KAT  | NİTELİĞİ      | HİSSESİ   | EKLÜTİSTİ OTOPARK NO | MALIKI   |
|-------------------|----------------|---------------|-----------|----------------------|--|
| 1                 | Zemin-Asma kat | Dubleks konut | 250/20000 | 27                   | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 2                 | Zemin-Asma kat | Dubleks konut | 250/20000 | 28                   | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 3                 | Zemin-Asma kat | Dubleks konut | 252/20000 | 43                   | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 4                 | Zemin-Asma kat | Dubleks konut | 252/20000 | 44                   | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 5                 | 1.Normal kat   | Konut         | 232/20000 | 45                   | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 6                 | 1.Normal kat   | Konut         | 224/20000 | 29                   | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 7                 | 1.Normal kat   | Konut         | 362/20000 | 30                   | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 8                 | 1.Normal kat   | Konut         | 252/20000 | 46                   | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 9                 | 2.Normal kat   | Konut         | 184/20000 | 31                   | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 10                | 2.Normal kat   | Konut         | 224/20000 | 47                   | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 11                | 2.Normal kat   | Konut         | 362/20000 | 32                   | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 12                | 2.Normal kat   | Konut         | 184/20000 | 48                   | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 13                | 3.Normal kat   | Konut         | 250/20000 | 49                   | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |

|    |                |       |           |    |  |
|----|----------------|-------|-----------|----|--|
| 14 | 3.Normal kat   | Konut | 156/20000 | 33 | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 15 | 3.Normal kat   | Konut | 352/20000 | 34 | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 16 | 3.Normal kat   | Konut | 184/20000 | 35 | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 17 | 4.Normal kat   | Konut | 352/20000 | 36 | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 18 | 4.Normal kat   | Konut | 156/20000 | 50 | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 19 | 4.Normal kat   | Konut | 250/20000 | 51 | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 20 | 4.Normal kat   | Konut | 184/20000 | 52 | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 21 | 5.Normal konut | Konut | 180/20000 | 53 | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 22 | 5.Normal konut | Konut | 224/20000 | 37 | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 23 | 5.Normal konut | Konut | 184/20000 | 38 | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 24 | 5.Normal konut | Konut | 184/20000 | 54 | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 25 | 5.Normal kat   | Konut | 180/20000 | 55 | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 26 | 6.Normal kat   | Konut | 236/20000 | 39 | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 27 | 6.Normal kat   | Konut | 156/20000 | 56 | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 28 | 6.Normal kat   | Konut | 352/20000 | 79 | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 29 | 6.Normal kat   | Konut | 174/20000 | 63 | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 30 | 7.Normal kat   | Konut | 184/20000 | 80 | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |

|    |               |       |           |         |  |
|----|---------------|-------|-----------|---------|--|
| 31 | 7.Normal kat  | Konut | 224/20000 | 64      | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 32 | 7.Normal kat  | Konut | 184/20000 | 81      | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 33 | 7.Normal kat  | Konut | 184/20000 | 65      | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 34 | 7.Normal kat  | Konut | 184/20000 | 82      | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 35 | 8.Normal kat  | Konut | 392/20000 | 40 - 57 | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 36 | 8.Normal kat  | Konut | 224/20000 | 83      | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 37 | 8.Normal kat  | Konut | 184/20000 | 66      | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 38 | 8.Normal kat  | Konut | 184/20000 | 84      | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 39 | 9.Normal kat  | Konut | 362/20000 | 67      | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 40 | 9.Normal kat  | Konut | 220/20000 | 68 - 85 | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 41 | 9.Normal kat  | Konut | 352/20000 | 86      | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 42 | 10.Normal kat | Konut | 250/20000 | 87      | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 43 | 10.Normal kat | Konut | 156/20000 | 69      | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 44 | 10.Normal kat | Konut | 392/20000 | 70 - 88 | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 45 | 10.Normal kat | Konut | 184/20000 | 89      | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 46 | 11.Normal kat | Konut | 112/20000 | 71 - 90 | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |
| 47 | 11.Normal kat | Konut | 224/20000 | 72      | İSİZLİK İHTİSAS FAHRETTİN TE. AS. SAKİTEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİET A.Ş. |

|    |                |       |           |       |  |
|----|----------------|-------|-----------|-------|--|
| 48 | 11. Normal kat | Konut | 250/20000 | 91    | 1/250/20000 İNŞAAT TAABHUT T.C.AŞ. % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. |
| 49 | 11. Normal kat | Konut | 190/20000 | 92    | 1/190/20000 İNŞAAT TAABHUT T.C.AŞ. % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. |
| 50 | 12. Normal kat | Konut | 184/20000 | 73    | 1/184/20000 İNŞAAT TAABHUT T.C.AŞ. % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. |
| 51 | 12. Normal kat | Konut | 224/20000 | 93    | 1/224/20000 İNŞAAT TAABHUT T.C.AŞ. % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. |
| 52 | 12. Normal kat | Konut | 168/20000 | 74    | 1/168/20000 İNŞAAT TAABHUT T.C.AŞ. % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. |
| 53 | 12. Normal kat | Konut | 168/20000 | 94    | 1/168/20000 İNŞAAT TAABHUT T.C.AŞ. % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. |
| 54 | 12. Normal kat | Konut | 184/20000 | 75    | 1/184/20000 İNŞAAT TAABHUT T.C.AŞ. % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. |
| 55 | 13. Normal kat | Konut | 302/20000 | 76-95 | 1/302/20000 İNŞAAT TAABHUT T.C.AŞ. % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. |
| 56 | 13. Normal kat | Konut | 156/20000 | 115   | 1/156/20000 İNŞAAT TAABHUT T.C.AŞ. % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. |
| 57 | 13. Normal kat | Konut | 250/20000 | 99    | 1/250/20000 İNŞAAT TAABHUT T.C.AŞ. % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. |
| 58 | 13. Normal kat | Konut | 184/20000 | 116   | 1/184/20000 İNŞAAT TAABHUT T.C.AŞ. % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. |
| 59 | 14. Normal kat | Konut | 184/20000 | 100   | 1/184/20000 İNŞAAT TAABHUT T.C.AŞ. % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. |
| 60 | 14. Normal kat | Konut | 224/20000 | 117   | 1/224/20000 İNŞAAT TAABHUT T.C.AŞ. % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. |
| 61 | 14. Normal kat | Konut | 184/20000 | 101   | 1/184/20000 İNŞAAT TAABHUT T.C.AŞ. % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. |
| 62 | 14. Normal kat | Konut | 184/20000 | 118   | 1/184/20000 İNŞAAT TAABHUT T.C.AŞ. % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. |

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

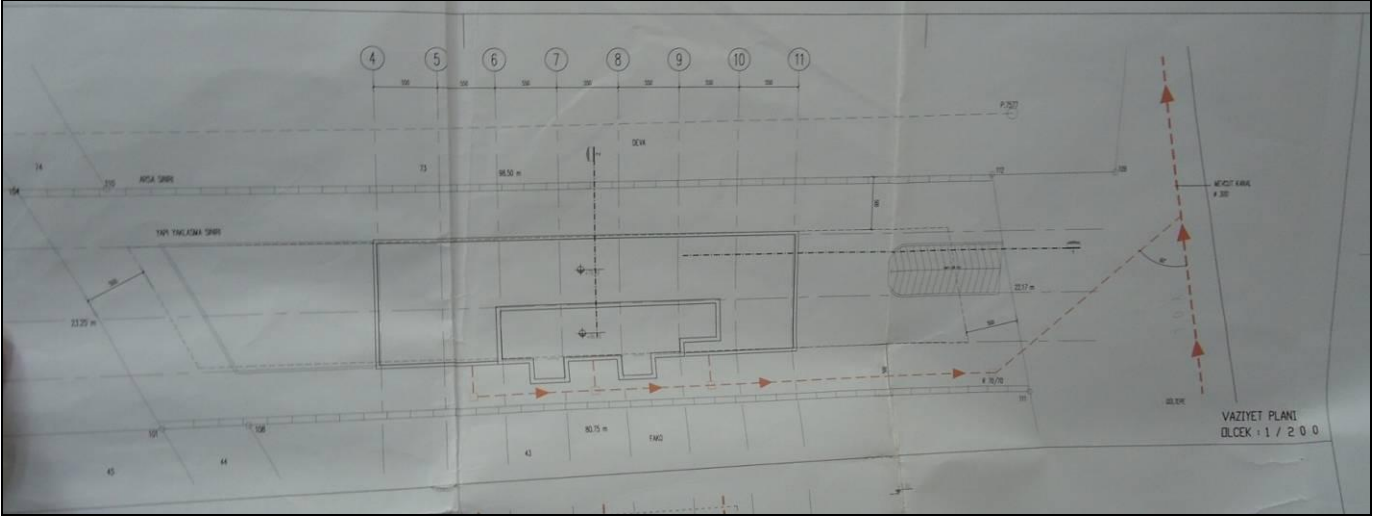
|        |                |               |             |                   |  |
|--------|----------------|---------------|-------------|-------------------|--|
| 81     | 19. Normal kat | Dubleks konut | 316/20000   | 132 - 133         | 1/316/20000 İNŞAAT TAABHUT T.C.AŞ. % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. |
| 82     | 19. Normal kat | Dubleks konut | 344/20000   | 112 - 131         | 1/344/20000 İNŞAAT TAABHUT T.C.AŞ. % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. |
| 83     | 21. Normal kat | Ofis          | 430/20000   | 41-58-59-60-61-62 | 1/430/20000 İNŞAAT TAABHUT T.C.AŞ. % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. |
| 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 sıra numaralarını, saliklerini ve arsa paylarını gösterir liste yukarıya çıkarılmıştır. Tescilini talep ederiz.

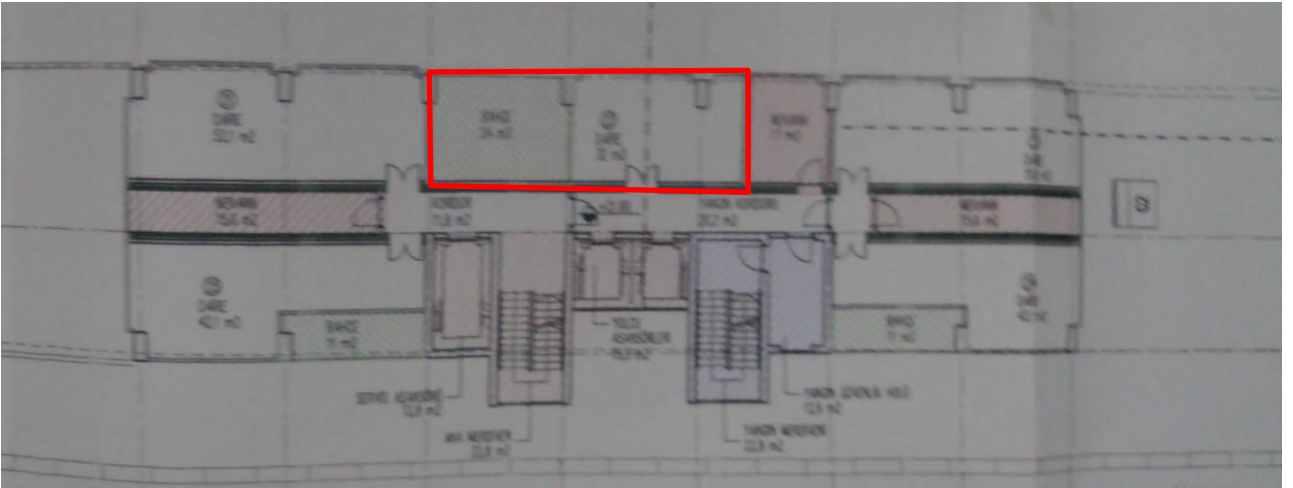
**BEYAN EDENLER:**

İNŞAAT TAABHUT TİCARET ANONİM

## MİMARİ PROJEYE GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

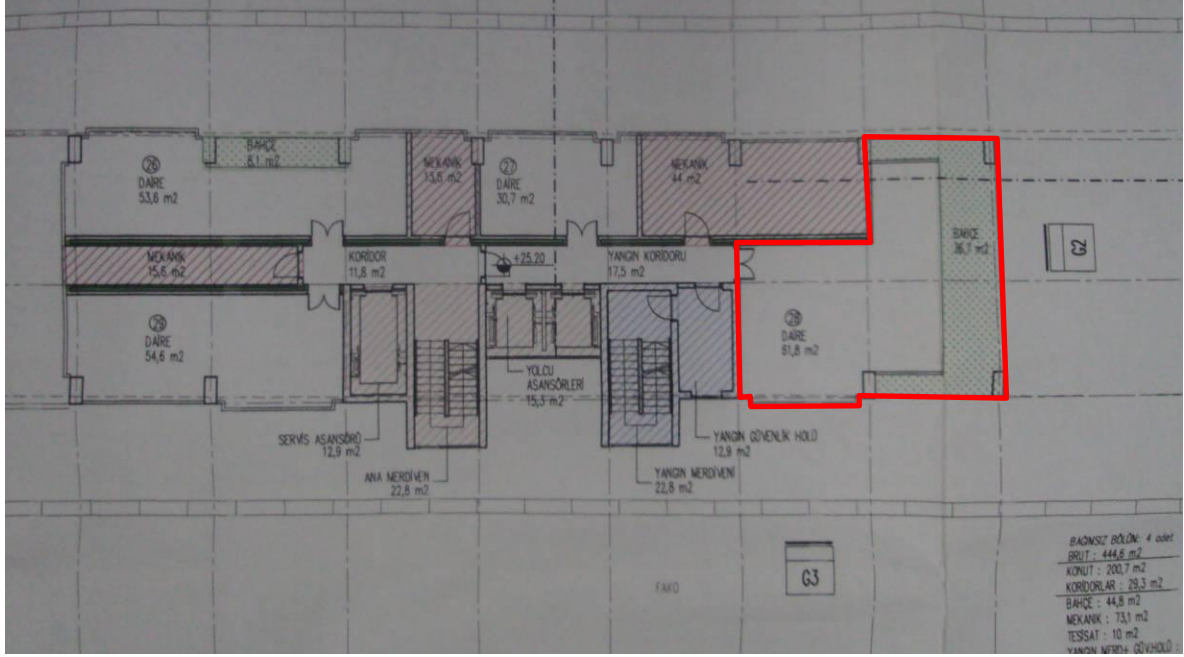


## 5.KAT 23 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KAT PLANI

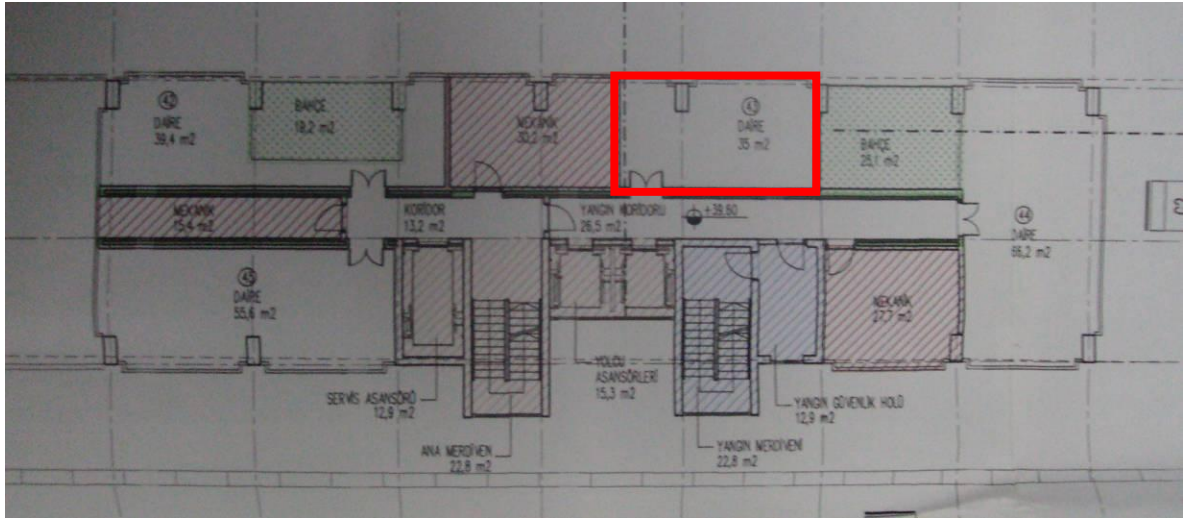




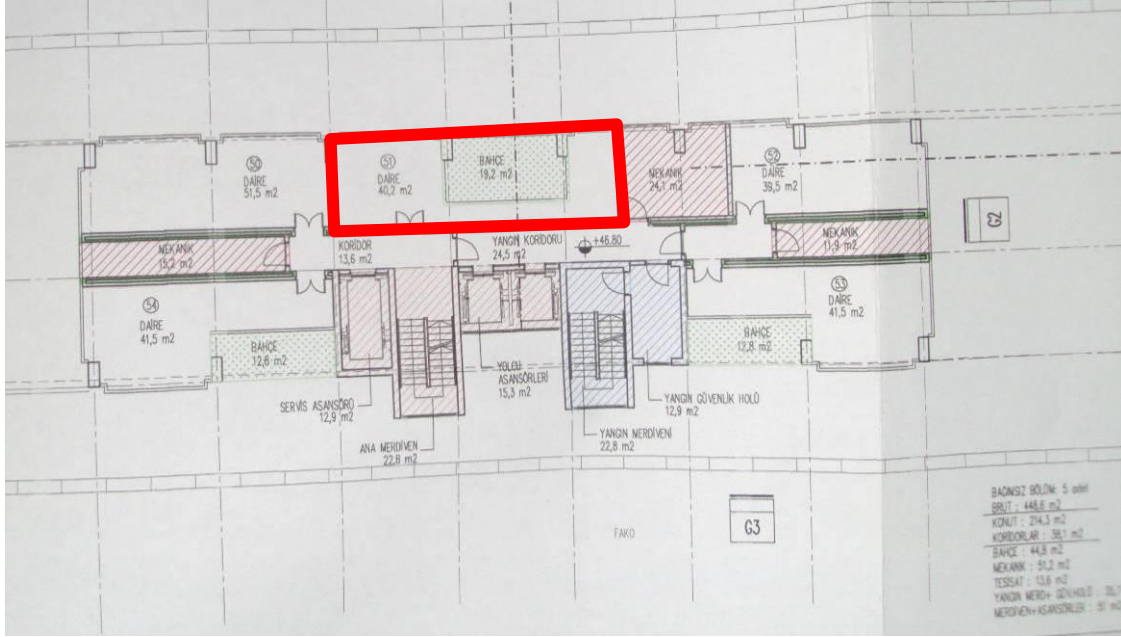
**6.KAT 28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM PLANI**



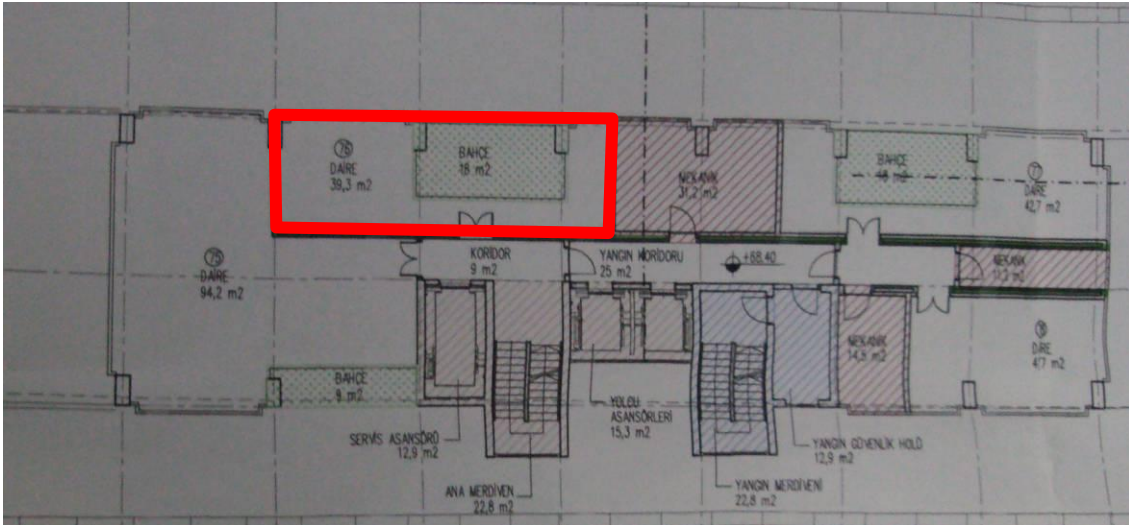
**10.KAT 43 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KAT PLANI**



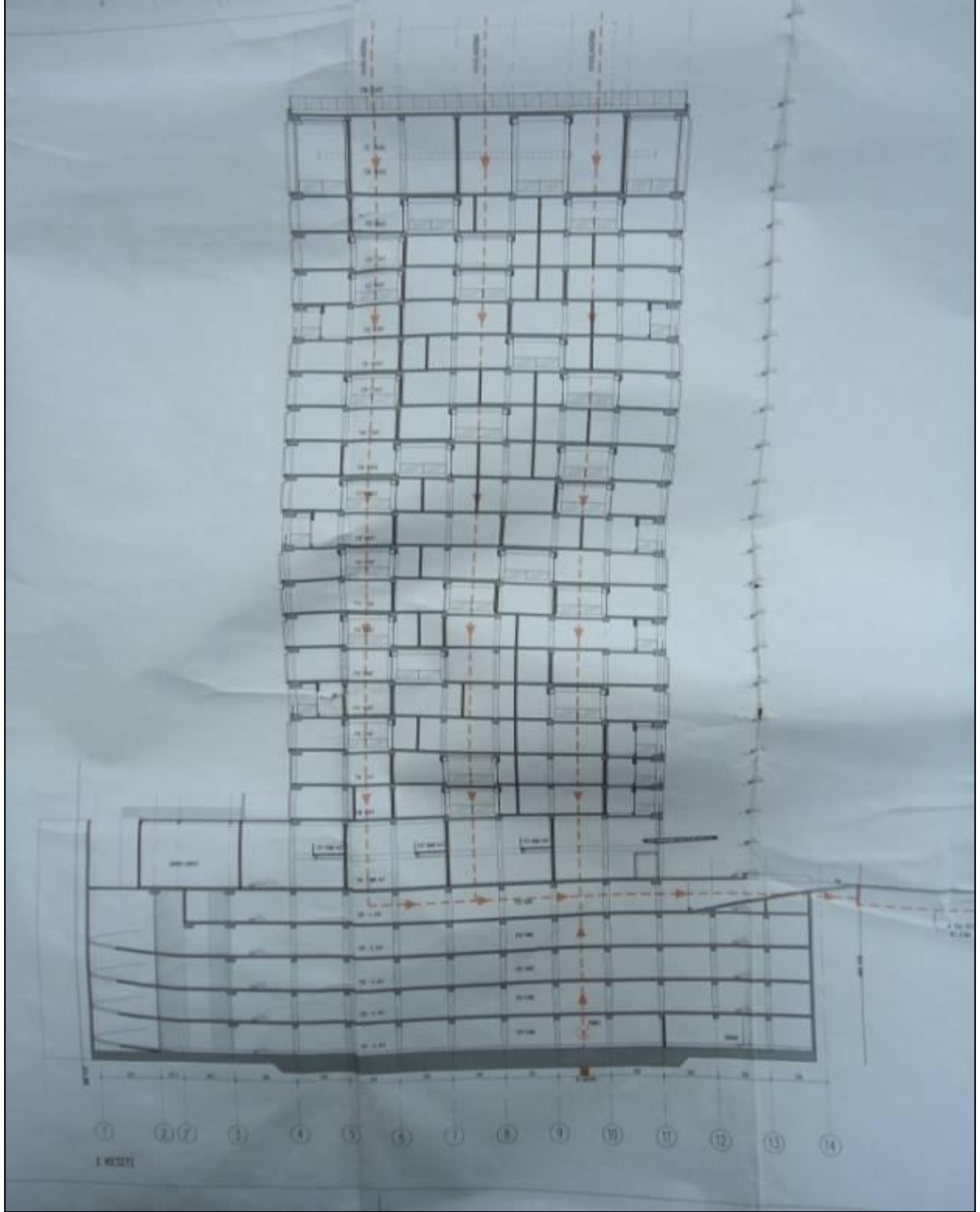
**12.KAT 51NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KAT PLANI**



**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 : 14.09.2007 No : 400604

**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

**Mustafa NURAL**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**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. Nevzat Öztangut*  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**ÖNCEKİ YILLARDA DÜZENLENMİŞ OLAN RAPORLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER**

**RAPORUN TARİHİ** : 28.12.2011  
**RAPORUN NUMARASI** : 2011\_300\_05\_07

**KİRA DEĞER TAKDİRİ**

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

**SATIŞ DEĞER TAKDİRİ**

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

**RAPORUN TARİHİ** : 04.12.2012

**RAPORUN NUMARASI** : 2012\_300\_14

**KİRA DEĞERİ TAKDİRİ**

| TAŞINMAZLARIN TOPLAM KİRA DEĞERİ |     |                                      |  |                    |                     |
|----------------------------------|-----|--------------------------------------|--|--------------------|---------------------|
| BAĞIMSIZ BÖLÜM                   | KAT | SATIŞA ESAS BRÜT ALAN m <sup>2</sup> | BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> ) | 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              |
| <b>TOPLAM DEĞER</b>              |     |                                      |  | <b>25.095</b>      | <b>301.140</b>      |

**SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ**

| GAYRİMENKULLERİN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ |     |                                      |   |                           |                           |                            |
|--------------------------------------|-----|--------------------------------------|---|---------------------------|---------------------------|----------------------------|
| BAĞIMSIZ BÖLÜM                       | KAT | SATIŞA ESAS BRÜT ALAN m <sup>2</sup> | BİRİM SATIŞ DEĞERİ KDV Hariç (TL/m <sup>2</sup> ) | 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                    |
| <b>TOPLAM DEĞER</b>                  |     |                                      |   | <b>6.176.000</b>          | <b>6.237.760</b>          | <b>3.449.316</b>           |