



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



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

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

2013\_300\_08

**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 (DEVREDİLEBİLMESE 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

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 16.12.2013
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	: 2013_300_08
<b>RAPORUN TÜRÜ ve AMACI</b>	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 90 no.lu parsel üzerindeki Levent Loft Bahçe Rezidans'ta yer alan; <ul style="list-style-type: none"><li>- 5. kat 23 no.lu bağımsız bölüm,</li><li>- 6. kat 28 no.lu bağımsız bölüm,</li><li>- 10. kat 43 no.lu bağımsız bölüm,</li><li>- 12. kat 51 no.lu bağımsız bölüm,</li><li>- 18. kat 76 no.lu bağımsız bölüm,</li></ul> Piyasa rayiç bedelinin tespiti.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: <b>Mehmet Emin KIZILBOĞA</b> SPK Lisans No:401040 İşletmeci/Kontrolör
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	: <b>Özgün BEKAR</b> SPK Lisans No: 400425 Genel Müdür Şehir Plancısı
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	: 13.12.2013
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	: 22.10.2013
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	: 2013_300_08...10
<b>RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	: 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.
<b>DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ</b>	: 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**

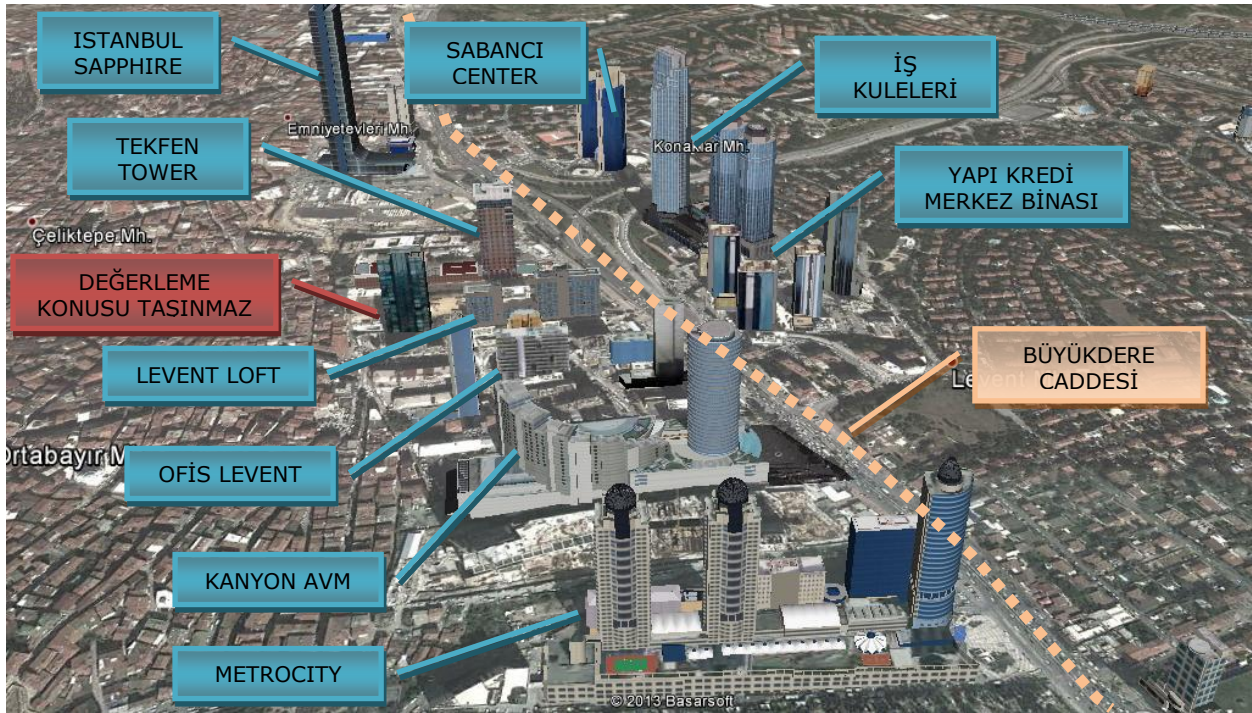
<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sk. No:4 Ümraniye/İSTANBUL
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Elit Residence, 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak No:3 Kat:17 D:42,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

### 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

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

##### 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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			
Büyükdere Caddesi	0,20 km	DHİ Atatürk Havalimanı	14,50 km
O-1 İstanbul Çevre Yolu (E-5)	1,50 km	Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı	29,00 km
O-2 İstanbul Çevre Yolu (TEM)	1,90 km	Taksim Meydanı	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

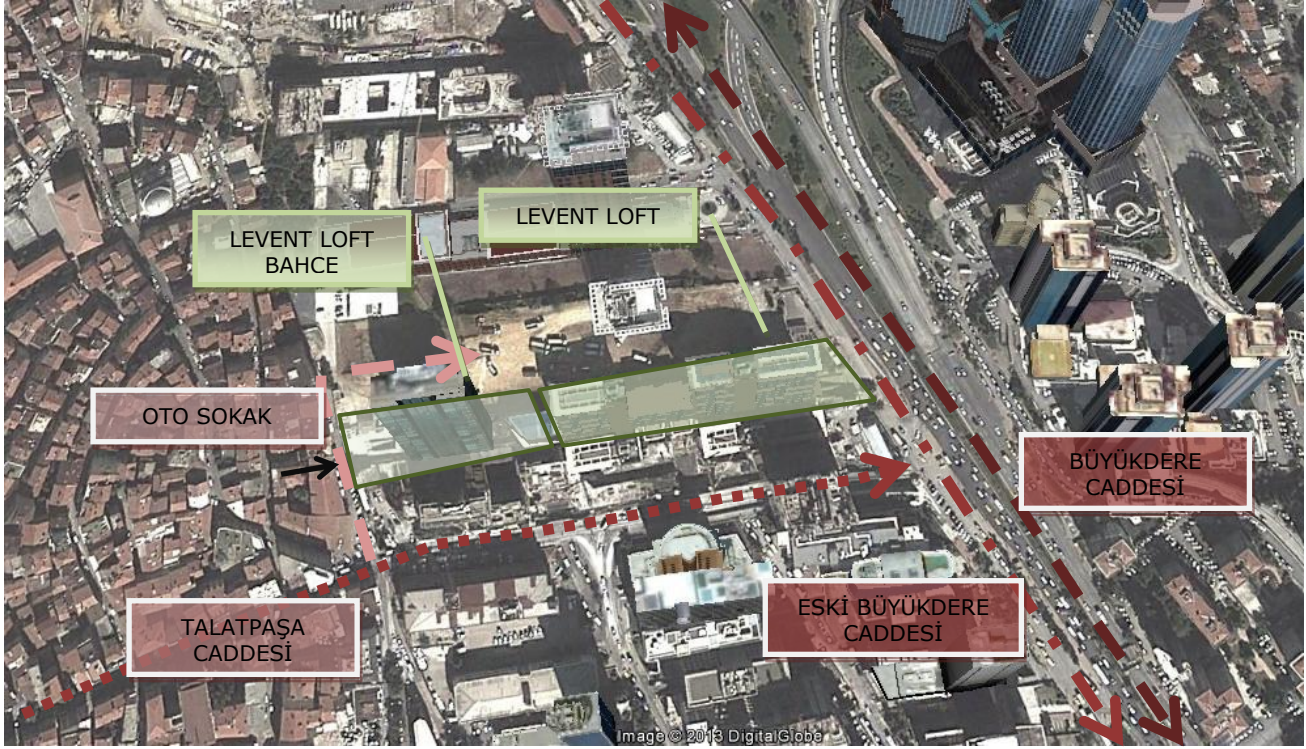
**82 adet konut+1 adet ofis toplam 83 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.**

- 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

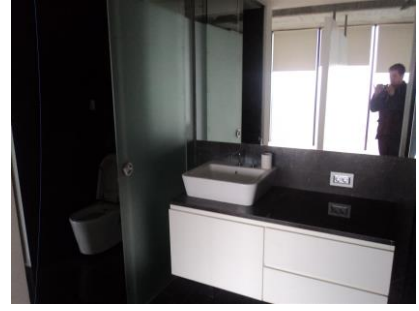
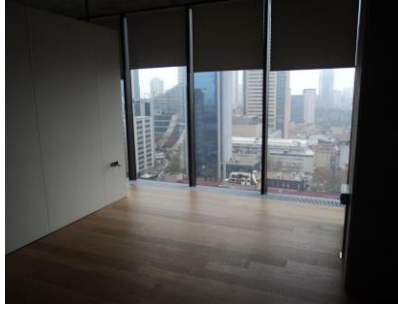


açılabilen kapalı havuz, güneşlenme terası ve bar bulunuyor. SPA alanı Türk Hamamı, sauna, steam, masaj ve personal training odalarından oluşmaktadır.

- Sosyal alanlar, Levent Loft ve Levent Loft 2 (Levent Loft Bahçe) için ortak olarak kullanılmaktadır. Ayrı 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.
- Rapora 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 içerisinde.

**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 konumlanmıştır.
  - 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- YEVİMİYE	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

<b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b> (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	<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.</p> <p>*14.01.2009 tarihinde kat mülkiyetine geçilmiştir.</p>
<b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	<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, Ayırık Nizam, yapılaşma koşulları ile "<b>Ticaret Alanı</b>"nda kalmaktadır. Son 3 yılda imar durumunda değişiklik yapılmamıştır.</p> <p>* 03.08.2007 tarih ve 2007/5904/R/389482 sayılı Mimari Projesi,</p> <p>* 09.08.2007 tarih ve 1-92 sayılı Yapı Ruhsatı,</p> <p>* 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</b> <b>23, 28, 43, 51, 76 no.lu bağımsız bölümler</b></p> <p>25.10.2013 tarihinde Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre taşınmazlar üzerinde;</p> <p><b>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</b> Taşınmazların üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır</p> <p><b>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</b> Taşınmazların üzerinde aşağıdaki şerhlere rastlanmıştır. <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.</p> <p><b>BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:</b> Taşınmazların üzerinde aşağıdaki beyanlar bulunmaktadır. *Yönetim Planı:06.06.2008 (06.06.2008 tarih ve 8658 yevmiye no ile) *<b>Eklenti= Aşağıdaki tabloda verilmektedir.</b> *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 OTOPARK	06.06.2008 - 8658
<b>28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	GARAJ	79 NOLU OTOPARK	06.06.2008 - 8658
<b>43 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	GARAJ	69 NOLU OTOPARK	06.06.2008 - 8658
<b>51 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	GARAJ	93 NOLU OTOPARK	06.06.2008 - 8658
<b>76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	GARAJ	108 NOLU OTOPARK	06.06.2008 - 8658

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

Değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Levent Loft Bahçe Rezidans'ın proje dosyası Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının,

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

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

### **3.6.YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ**

**DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/06/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Yapı denetimi, Önder Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

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

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

### **3.7.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE**

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

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.



#### 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

###### İSTANBUL İLİ

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

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



İstanbul nüfusunun;

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

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

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

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

2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur.

Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

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

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

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

### **ŞİŞLİ İLÇESİ**

Şişli İlçesi, İstanbul İli'nin batısında yer alır. 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra Şişli İlçesi toprakları ikiye bölünmüş durumdadır. Kuzeydeki Ayazağa bölümü, kuzey ve doğuda Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp İlçeleriyle çevrilidir. Güneydeki Şişli bölümü ise batı ve kuzeyde Kağıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu İlçelerine komşudur. Bu sınırlar içinde toplam yüzölçümü 30 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 bulundukları nadir semtlerindendir. Şişli İlçesi, 21. yy İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma yolundadır.

### **COĞRAFYA**

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

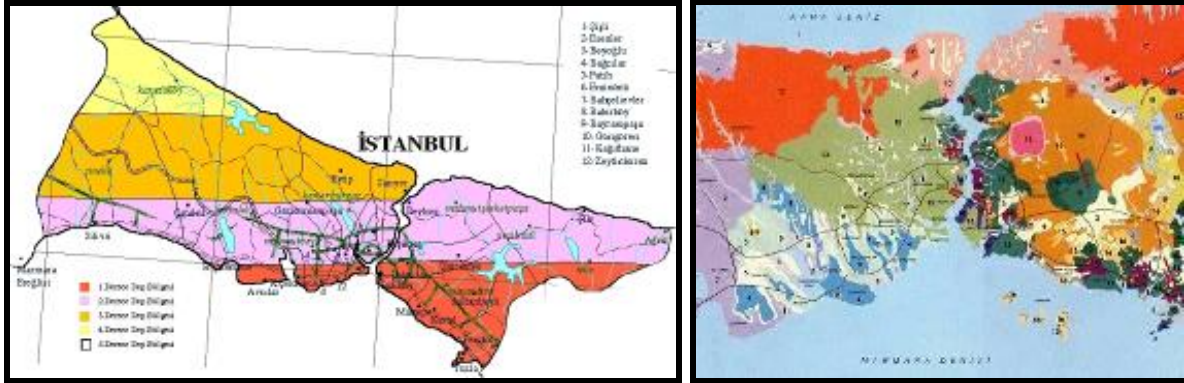
### **SOSYO-EKONOMİK YAPI**

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 ardalanmasından 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	(Yüzdesel 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 büyümeye 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 büyümeye olumlu katkısının, net ihracatın ise büyümeye negatif katkısının devam etmesi öngörülmektedir. Yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde sanayi üretiminin artış eğilimini koruması, büyümeye 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 gözetenek Türk Lirasındaki oynaklığı azaltma amacıyla çeşitli tarihlerde 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 içi 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 içi Talep <sup>(3)</sup>	-0,4	4	3,3	5	4,7
Toplam Yurt içi 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 ilgili 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 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, TÜSİAD, 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 değerleme 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 değerlemesi yapılan taşınmazlar, emsallerle eşleştirebilmek/karşılaştırebilmek amacıyla, bu satışa esas toplam brüt satılabilir alan üzerinden değerlendirilmişlerdir.

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

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

#### **4.9. 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 değerlendirilmesi 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme 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 parselde 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 taşınmazla 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 Rezidansta 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 bilgisi alınmıştır. **(7.955 USD/m<sup>2</sup>)**
- Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede Astoria Residence’da konumlu 21. Katta yer alan 1+1 129 m<sup>2</sup> özelliklere sahip şehir manzaralı dairenin 600.000 USD ile pazarlandığı bilgisi alınmıştır. **(4.651 USD/m<sup>2</sup>)**
- Astoria Residence’da bulunan 16. Katta yer alan 1+1 113 m<sup>2</sup> dairenin 637.000 USD ile satıldığı bilgisi 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 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 bulunmak tadır.	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 m² bahçesiz dairelerin 600.000 USD'den 120 m² bahçesiz dairelerin 650.000 USD'den ve 120 m² bahçe kullanımlı dairelerin ise Dairenin boğaz manzarası bulunmamaktadır.
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	
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 bulunmamaktadır.
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 bulundukları 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)
23 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	5	120	32,50	3.900	1.914	46.800	5,00%	936.000
28 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	6	145	39,08	5.666	2.781	67.992	5,00%	1.359.840
43 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	10	100	45,00	4.500	2.209	54.000	5,00%	1.080.000
51 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12	120	47,50	5.700	2.798	68.400	5,00%	1.368.000
76 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	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	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA (TL/AY)	AYLIK KİRA (USD)	YILLIK KİRA (TL/AY)
23 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	5	120	32,50	3.900	1.914	46.800
28 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	6	145	39,08	5.666	2.781	67.992
43 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	10	100	45,00	4.500	2.209	54.000
51 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12	120	47,50	5.700	2.798	68.400
76 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	18	120	47,50	5.700	2.798	68.400
TOPLAM DEĞER				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** (Altı milyondüzyüksekseksenbeşbinsekizyüzelli 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

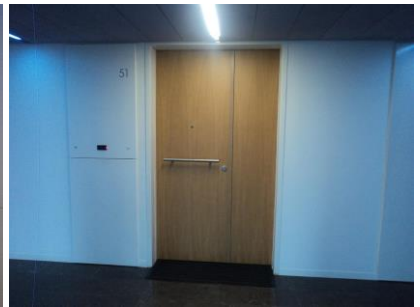
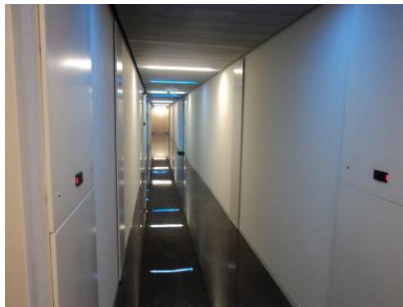
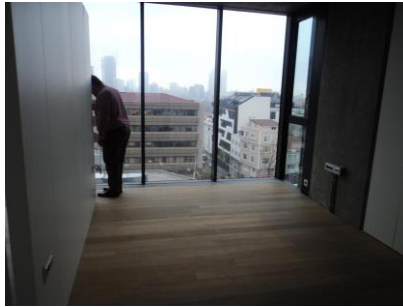
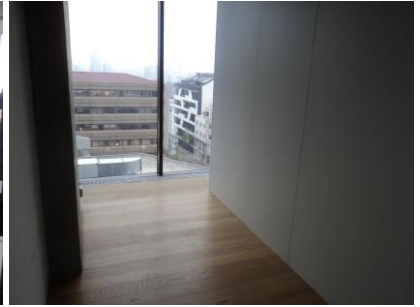
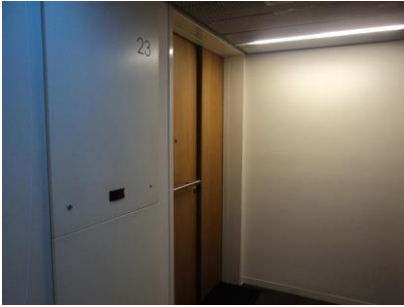
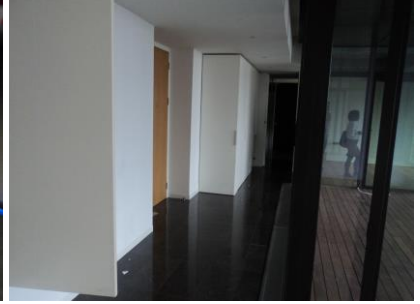
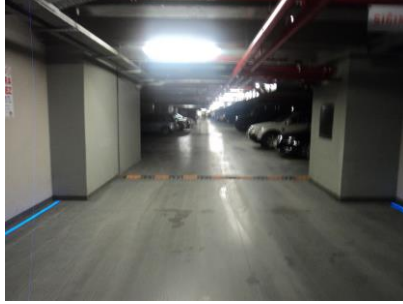
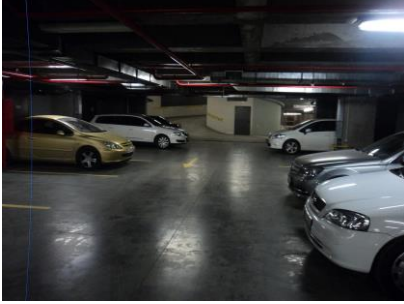
Genel Müd.Yard./Harita Müh.

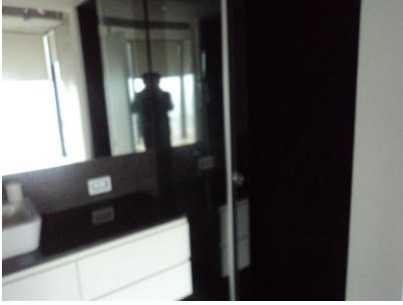
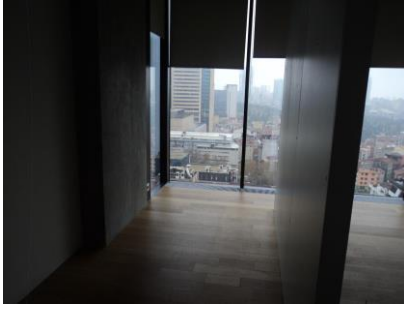
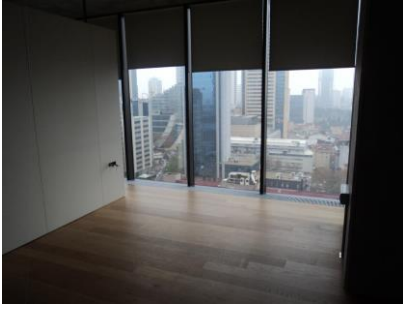
**EK 1 – FOTOĞRAFLAR**
















**EK 2 – DOKÜMAN, BELGE, EVRAKLAR**

<b>ANA GAYRİMENKULÜN</b>	İli	STANBUL		 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>	Fotoğraf						
	İlçesi	ŞİŞLİ									
	Mahallesi	MECİDİYEKÖY									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü							
304	1947	90	KARGIR BİNA	ha	m²	dm²					
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 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 Bln. No.			
703.080,00		KONUT		184/20000			5	23			
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	Edinme Sebebi	1/2 pay SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken; 1/2 pay AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden. EKLENTİ : 38 NOLU OTOPARK YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 06/06/2008									
	Sahibi	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih		Gittisi			
Cilt No.		9524	161	15847		24/08/2010		Cilt No.			
Sahife No.		 Sicil Mühürü İşletme Müdürü V.					Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
NOT: * Mülkiyetin gayrimenkul idare ve idare işleri için Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu ile belirlenen süreler içinde adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.											

SHÇEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 <b>TAPU SENEDİ</b>	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>
Sınırı	Planındadır				dm <sup>2</sup>
				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.
1.105.305,00		KONUT		552/20000	6
Edinme Sebebi		Bağımsız Bim. No.			
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.		28			
EKLENTİ : 79 NOLU OTOYOL					
YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 06/06/2008					
Sahibi		YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam			
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
Cilt No.	9443	161	15832		23/08/2010
Sahife No.					
Sıra No.					
Tarih					
<p>NOT: * Mülkiyetin gayrimenkul idare ve idareye teslimine müraaati olmakla;  ** Tablolar Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmektedir.</p>					


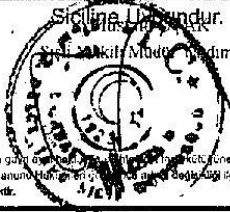
SHÇEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

199





ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <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 : 295729			
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.
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. EKLENTİ : 69 NOLU OTOYOL YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 06/06/2008					
	Sahibi	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		9358	161	15867		20/08/2010	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Mülkiyetin gittiği tarihte, tapu sicil müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tapu Kanunu Madde 28/1 ve 28/2 uyarınca, bu belge, Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.							

ŞİŞLİ - 50. YIL

Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf	
	İlçesi	ŞİŞLİ					
	Mahallesi	MECİDİYEKÖY					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkil						
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 : 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	<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.</p> <p>EKLENTİ : 93 NOLU OTOYOL</p> <p>YON.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.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		9298	161	15875		19/08/2010	Cilt No.
Sahife No.		 <p>Sicil Mühürüdür.</p> <p>Sicil Yetkilisi: ...</p>				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT : * Mülkiyetin gayrimenkulde kayıtlı olması, bu tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.</p> <p>** Tebliğat Konusunda Mülkiyetin Kayıtlı Olması, Bu Tapu Sicil Mühürüne Bağlıdır.</p>							



SHÇEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

199



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 <b>TAPU SENEDİ</b>		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>	
				1.759,63 m <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	1/2 pay SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken; 1/2 pay AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden. EKLENTİ : 108 NOLU OTOPARK YÖN.PLANI : Yönetim Planı : 06/06/2008					
	Sahibi	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.		9158	161	15900		17/08/2010	Cilt No.
Sahife No.		Sicilinde Uyandır. Şekli Yüzyıllık Kurum Karşılığı 					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Mülk yelin gayrimenkul tapu sicilinde kayıtlıdır. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir. ** Tabiiyat Kanunı Hükümlerine göre tapu sicilinde kayıtlıdır. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

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
Cilt / 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 MÜDDETLERİ 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
Cilt / 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 MÜDDETLERİ 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
Cilt / 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/i	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 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	: 29573018	Yüzölçüm	: 1.759,63 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: KARGIR 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			
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT			
Cilt / Sayfa No	: 161 / 15875					
Kayıt Durum	: Aktif					

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

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

**EKLENTİ BİLGİLERİ**

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
116034196	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Satış + Birleş. - 19/08/2010 - 9298-	- -
S/B/i	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 A.Ş. (BEDAŞ) A.Ş. GENEL MÜD. LEHNE 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	: KARGIR 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			
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT			
Cilt / Sayfa No	: 161 / 15900					
Kayıt Durum	: Aktif					

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

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

**EKLENTİ BİLGİLERİ**

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
115844035	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Satış + Birleş. - 17/08/2010 - 9158-	- -
S/B/i	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 A.Ş. (BEDAŞ) A.Ş. GENEL MÜD. LEHNE KİRA ŞERHİ)			07/12/2007 - 17197		--

Rapor Tarihi / Saati : 25.10.2013 11:37

Raporlayanın: 116034196  
Hamdi SAKIN  
Kaydına Evgundur.  
25.10.2013



## YAPI RUHSATI

[illegible]

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

[illegible]



**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 ayırık blok nizam, ticaret sahasında kalmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

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





**MİMARİ PROJE**

PARSEL SINIRLARI  
İÇERİNDE FÖRE KAZIK  
TAHKİMAT UYGULAMASI  
YAPILACAKTIR.

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

Yapının Yeri	Bina Yüksekliği	Kat adedi, Etaj	İmar D. No	Yatırım No
İlçe	3.250	Yük	1.3.2017	13414-21
Mh.	Neaşiriyeler	Bodrum	5(8.02)	Yatırım
Seh.	301	Zemin	1(8.5)	13414-21
Pf.	304	Asma	1(8.5)	13414-21
Ad.	1547	Normal	20(4.1)	13414-21
Pf.	304	Asma	1(8.5)	13414-21
M.	304	Asma	1(8.5)	13414-21
Pf.	304	Asma	1(8.5)	13414-21

Yukarıda adresiyle ilgili yapılmış inşaatın kapsamı alt projeler  
İmar Kanunu, İmar Planı, Yönetmeliği ve diğer ilgili mevzuat hükümleri  
ne göre inşaatın tasdik edilmiştir.

Mimari (Şe.) Mimari (Şe.) Şuahi Mühür Yrd. Mühür

Yatırım No: 13414-21

20.07.2017

**BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ**

23281  
30 MAYIS 2017

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	HİSSESİ	EKİTLİTİ OTOPARK NO	MALİKİ
1	Zemin-Asma kat	Dubleks konut	250/20000	27	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
2	Zemin-Asma kat	Dubleks konut	250/20000	28	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
3	Zemin-Asma kat	Dubleks konut	252/20000	43	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
4	Zemin-Asma kat	Dubleks konut	252/20000	44	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
5	1.Normal kat	Konut	252/20000	45	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
6	1.Normal kat	Konut	224/20000	29	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
7	1.Normal kat	Konut	362/20000	30	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
8	1.Normal kat	Konut	252/20000	46	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
9	2.Normal kat	Konut	184/20000	31	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
10	2.Normal kat	Konut	224/20000	47	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
11	2.Normal kat	Konut	362/20000	32	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
12	2.Normal kat	Konut	184/20000	48	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
13	3.Normal kat	Konut	250/20000	49	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21

14	3. Normal kat	Konut	156/20000	33	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
15	3. Normal kat	Konut	352/20000	34	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
16	3. Normal kat	Konut	184/20000	35	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
17	4. Normal kat	Konut	352/20000	36	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
18	4. Normal kat	Konut	156/20000	50	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
19	4. Normal kat	Konut	250/20000	51	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
20	4. Normal kat	Konut	184/20000	52	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
21	5. Normal kat	Konut	180/20000	53	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
22	5. Normal kat	Konut	224/20000	37	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
23	5. Normal kat	Konut	184/20000	38	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
24	5. Normal kat	Konut	184/20000	54	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
25	5. Normal kat	Konut	180/20000	55	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
26	6. Normal kat	Konut	236/20000	39	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
27	6. Normal kat	Konut	156/20000	56	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
28	6. Normal kat	Konut	352/20000	79	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
29	6. Normal kat	Konut	174/20000	63	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
30	7. Normal kat	Konut	184/20000	80	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21

31	7. Normal kat	Konut	224/20000	64	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
32	7. Normal kat	Konut	184/20000	81	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
33	7. Normal kat	Konut	184/20000	65	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
34	7. Normal kat	Konut	184/20000	82	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
35	8. Normal kat	Konut	392/20000	40 - 57	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
36	8. Normal kat	Konut	224/20000	83	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
37	8. Normal kat	Konut	184/20000	66	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
38	8. Normal kat	Konut	184/20000	84	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
39	9. Normal kat	Konut	362/20000	67	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
40	9. Normal kat	Konut	220/20000	68 - 85	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
41	9. Normal kat	Konut	352/20000	86	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
42	10. Normal kat	Konut	250/20000	87	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
43	10. Normal kat	Konut	156/20000	69	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
44	10. Normal kat	Konut	392/20000	70 - 88	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
45	10. Normal kat	Konut	184/20000	89	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
46	11. Normal kat	Konut	312/20000	71 - 90	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21
47	11. Normal kat	Konut	224/20000	72	YATIRIMCI BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 13414-21

48	11. Normal kat	Konut	250/20000	91	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
49	11. Normal kat	Konut	190/20000	92	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
50	12. Normal kat	Konut	184/20000	73	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
51	12. Normal kat	Konut	224/20000	93	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
52	12. Normal kat	Konut	168/20000	74	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
53	12. Normal kat	Konut	168/20000	94	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
54	12. Normal kat	Konut	184/20000	75	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
55	13. Normal kat	Konut	302/20000	76-95	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
56	13. Normal kat	Konut	156/20000	115	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
57	13. Normal kat	Konut	230/20000	99	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
58	13. Normal kat	Konut	184/20000	116	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
59	14. Normal kat	Konut	184/20000	100	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
60	14. Normal kat	Konut	224/20000	117	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
61	14. Normal kat	Konut	184/20000	101	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
62	14. Normal kat	Konut	184/20000	118	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.

63	14. Normal kat	Konut	184/20000	102	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
64	15. Normal kat	Konut	342/20000	119	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
65	15. Normal kat	Konut	220/20000	96-97	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
66	15. Normal kat	Konut	352/20000	120	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
67	16. Normal kat	Konut	392/20000	103-121	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
68	16. Normal kat	Konut	156/20000	104	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
69	16. Normal kat	Konut	230/20000	122	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
70	16. Normal kat	Konut	174/20000	123	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
71	17. Normal kat	Konut	392/20000	105-124	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
72	17. Normal kat	Konut	224/20000	106	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
73	17. Normal kat	Konut	174/20000	125	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
74	17. Normal kat	Konut	174/20000	126	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
75	18. Normal kat	Konut	312/20000	107-127	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
76	18. Normal kat	Konut	224/20000	108	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
77	18. Normal kat	Konut	250/20000	128	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
78	18. Normal kat	Konut	184/20000	109	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
79	19. Normal kat	Dubleks	344/20000	110-129	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.
80	19. Normal kat	Dubleks	232/20000	111-130	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş.

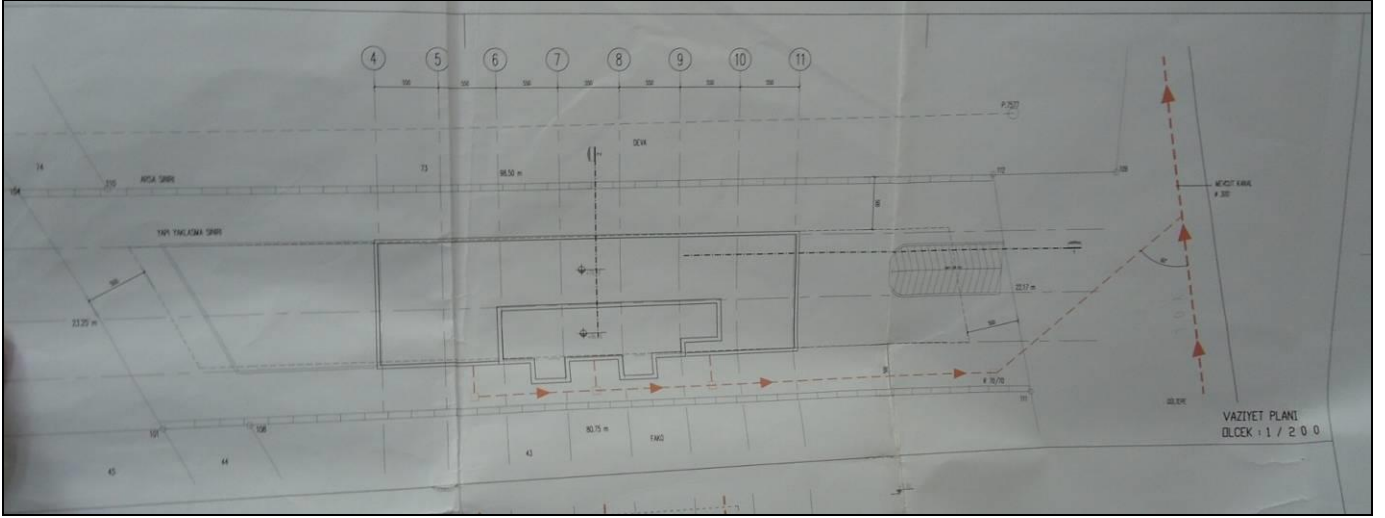
81	19. Normal kat 20. Normal kat	Dubleks konut	316/20000	132-133	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET
82	19. Normal kat 20. Normal kat	Dubleks konut	344/20000	112-131	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET
83	21. Normal kat	Ofis	430/20000	41-58-59-60-61-62	1/25 SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C.AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET
TOPLAM			20000/20000		

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

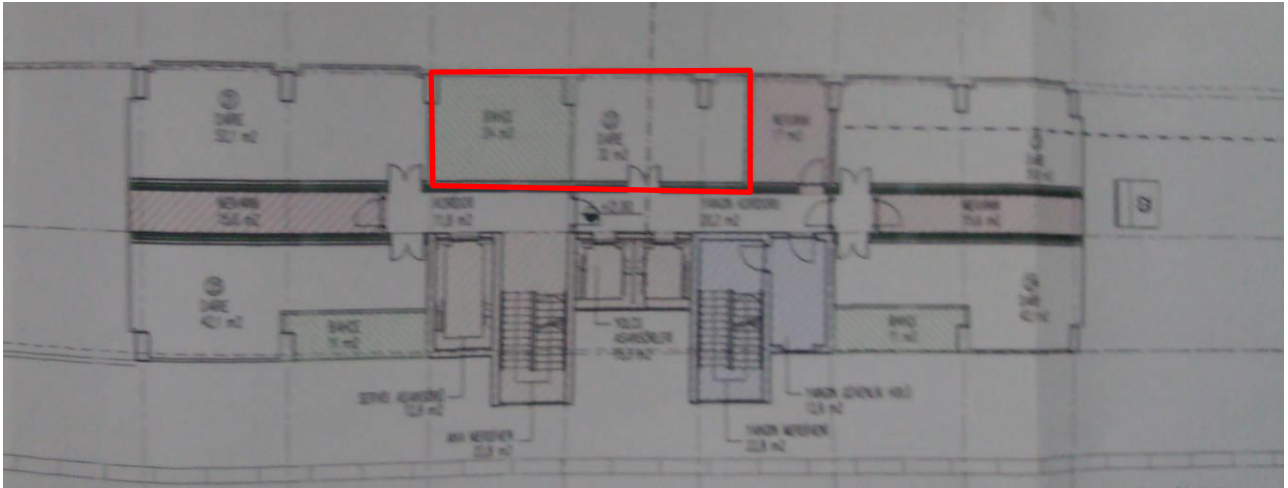
**BEYAN EDENLERİ:**

SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET ANONİM

## MİMARİ PROJEYE GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

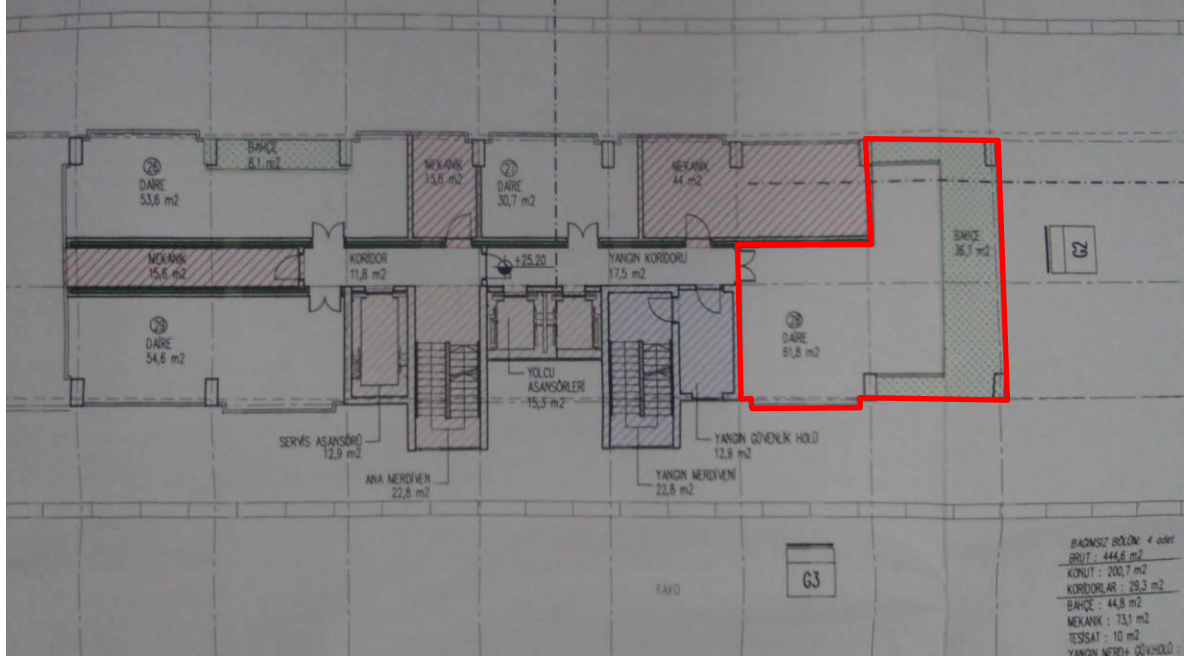


## 5.KAT 23 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KAT PLANI

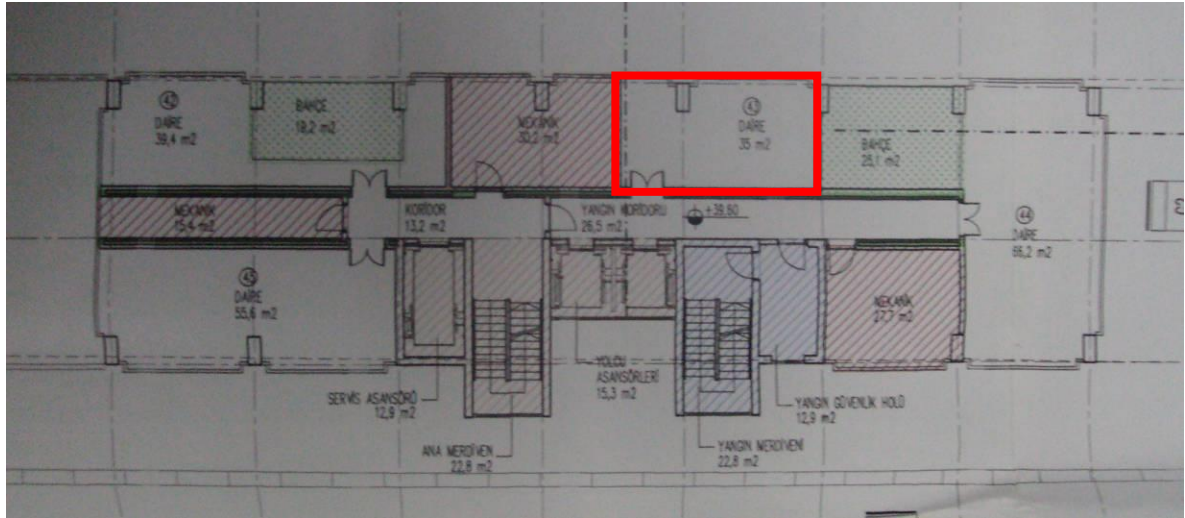




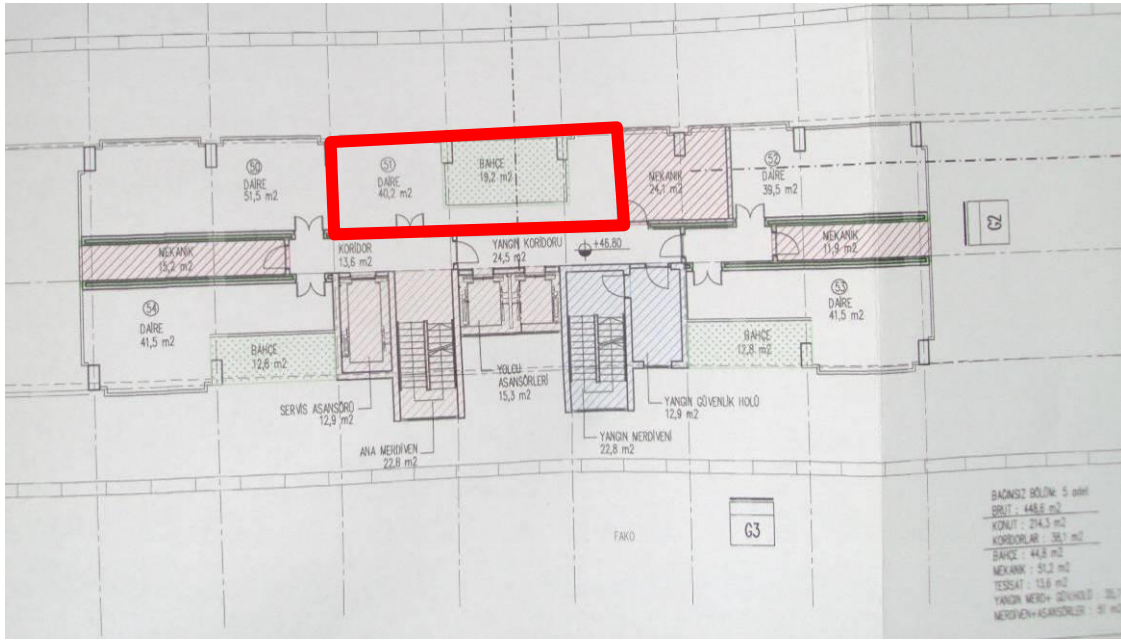
**6.KAT 28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM PLANI**



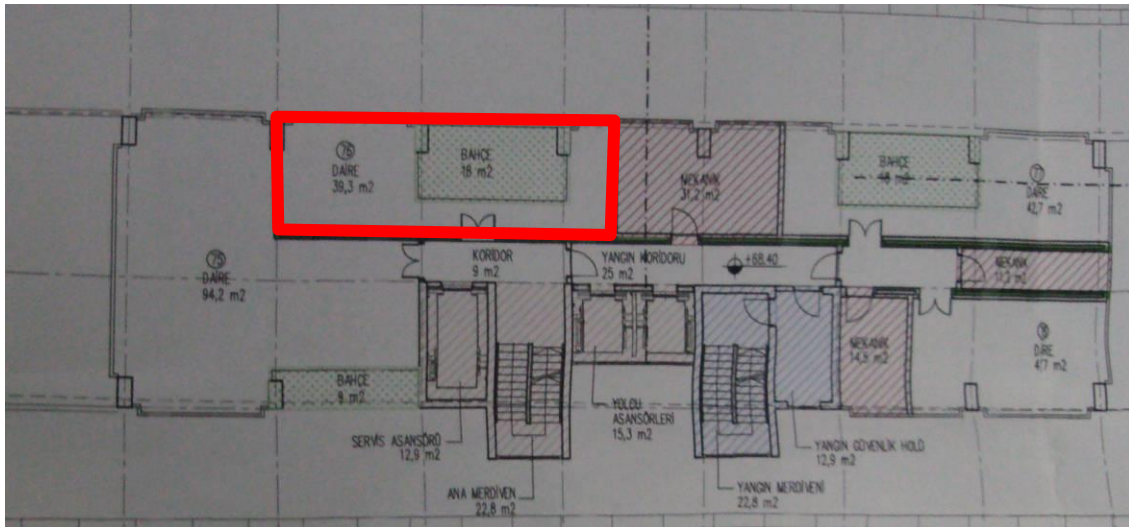
**10.KAT 43 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KAT PLANI**



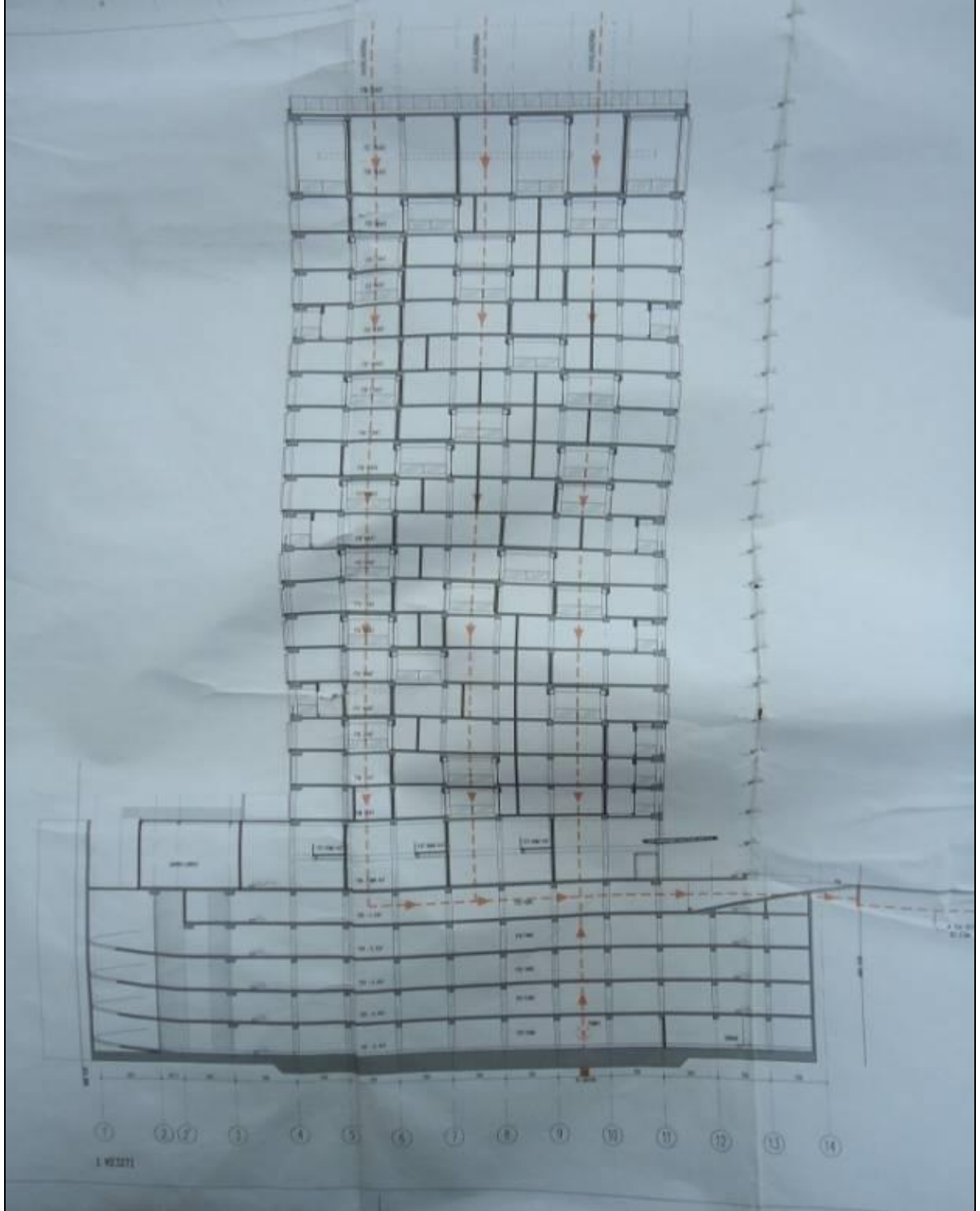
## 12.KAT 51NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KAT PLANI



## 18. KAT 76 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KAT PLANI



**KESİT – GÖRÜNÜŞ**





**EK 3 – LİSANSLAR**

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

<b>TSPAKB</b> TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 14.09.2007	No : 400604
<b>DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
<b>Mustafa NURAL</b>	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

**RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ**

<b>TSPAKB</b> TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 18.03.2009	No : 401040
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
<b>Mehmet Emin KIZILBOĞA</b>	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 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**

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

**SATIŞ DEĞER TAKDİRİ**

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

**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
TOPLAM DEĞER				25.095	301.140

**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
TOPLAM DEĞER				6.176.000	6.237.760	3.449.316