

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

**LEVENT LOFT BAHÇE'DE YER ALAN 5 ADET  
BAĞIMSIZ BÖLÜM**

**ŞİŞLİ / İSTANBUL**



ISO9001:2008  
FS 509685

**Tarih:21.12.2010**

**R. No:2010REV410**

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**[www.tskb.com.tr/gayrimenkul](http://www.tskb.com.tr/gayrimenkul)**

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayır Sokak, No: 1, 34427 Fındıklı/İstanbul Tel: (0212) 334 50 54 Faks: (0212) 334 50 35  
Ankara Şubesi: Aziziye Mah. Piyade Sok. No: 3-B/7 Çankaya / Ankara Tel: (0312) 441 75 22 (Pbx) Faks: (0312) 441 75 66  
İzmir Şubesi: Cumhuriyet Bulvarı, Kültür Mahallesi, No: 140 Alan Apt. K.1, Pasaport / İzmir Tel: (0232) 463 12 00 Faks: (0232) 463 33 50

**ÖZET TABLO**

<b>RAPOR NO:</b>	2010REV410	<b>RAPOR TARİHİ:</b>	21.12.2010
------------------	------------	----------------------	------------

AÇIK ADRES:	Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Cad., Levent Loft Bahçe, 23, 28, 43, 51, 76 No'lu Bağımsız Bölümler, Şişli- İstanbul	
RAPORU HAZIRLAYAN:	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	
DEĞERLEME UZMANLARI:	Hüsniye BOZTUNÇ Değerleme Uzmanı/Müdür (400811)	Adem YOL Sorumlu Değerleme Uzmanı (400101)
RAPORU TALEP EDEN:	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	90 no'lu parsel üzerinde, Levent Loft Bahçe residence projesinde yer alan beş adet konut kullanımlı bağımsız bölüm.	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Taşınmazların tapu kayıt bilgileri raporun "4.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" başlığı altında ayrıntılı şekilde belirtilmiştir.	
İMAR DURUMU:	Taşınmazların imar durumları raporun "4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri" başlığı altında ayrıntılı şekilde belirtilmiştir.	
TAŞINMAZLARIN 21.12.2010 TARİHLİ ADİL PİYASA SATIŞ DEĞERİ (KDV hariç)	4.922.000.-TL (Dörtmilyondokuzyüzikiikibin.-TürkLirası)	
	3.175.000. -USD (Üçmilyonyüzetmişbeşbin.-Amerikan Doları)	
TAŞINMAZLARIN 21.12.2010 TARİHLİ ADİL PİYASA SATIŞ DEĞERİ (KDV dahil)	4.971.000-TL (Dörtmilyondokuzyüzetmişbirbin.-Türk Lirası)	
	3.207.000.-USD (Üçmilyonikiyüzyedibin.-Amerikan Doları)	
1 USD=1,55TL kabul edilmiştir.		

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;

Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;

Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;

Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;

Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;

Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;

Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;

Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;

Bu sayfanın değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağını;

Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Hüsniye BOZTUNÇ  
Değerleme Uzmanı-Müdür (400811)

Adem YOL  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400101)



**İÇİNDEKİLER**

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>3</b>
<b>RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>3</b>
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	3
1.2 Rapor Türü	3
1.3 Raporu Hazırlayanlar	3
1.4 Değerleme Tarihi	3
1.5 Dayanak Sözleşmesi	3
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	3
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	3
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	3
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>4</b>
<b>ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI</b>	<b>4</b>
2.1 Şirket Bilgileri	4
2.2 Müşteri Bilgileri	4
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	4
2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	4
2.3.2 Düzenli Likidasyon Değeri	4
2.3.3 Zorunlu Likidasyon Değeri / Tasfiye Değeri	4
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>5</b>
<b>GENEL VE ÖZEL VERİLER</b>	<b>5</b>
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	5
3.1.1 Demografik Veriler	5
3.1.2 Ekonomik Veriler	5
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	6
3.2.1 İstanbul İli	6
3.2.2 Şişli İlçesi	7
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>8</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b>	<b>8</b>
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	8
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	9
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	13
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	13
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	14
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	14
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	14
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>14</b>
<b>GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b>	<b>14</b>
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	14
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	17
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	17
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	18
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>19</b>
<b>EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	<b>19</b>
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>20</b>
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER</b>	<b>20</b>
7.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	20
7.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	20
7.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	20
7.1.3 Maliyet Yaklaşımı	20
7.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	20
<b>BÖLÜM 8</b>	<b>21</b>
<b>GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b>	<b>21</b>
8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	21
8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	21
8.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	21
8.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi	23
8.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	24
<b>BÖLÜM 9 SONUÇ</b>	<b>25</b>
<b>EKLER</b>	<b>26</b>

*Handwritten signature*

**BÖLÜM 1****RAPOR BİLGİLERİ****1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 26.11.2010 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 21.12.2010 tarihinde, 2010REV410 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2 Rapor Türü**

Bu rapor; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 90 parsel no'lu arsa üzerinde yer alan Levent Loft Bahçe binasında bulunan, 5. kat 23 nolu, 6. kat 28 nolu, 10. kat 43 nolu, 12. kat 51 nolu ve 18. kat 76 nolu "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümler için hazırlanan değerleme raporudur.

**1.3 Raporu Hazırlayanlar**

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerleme uzmanı Hüsniye BOZTUNÇ ve sorumlu değerleme uzmanı Adem YOL tarafından hazırlanmıştır.

**1.4 Değerleme Tarihi**

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 13.12.2010 tarihinde çalışmalara başlamış ve 21.12.2010 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

**1.5 Dayanak Sözleşmesi**

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2010 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

**1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

**1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Bu rapor, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 26.11.2010 tarihli talebine istinaden hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

	Rapor-1
Rapor Tarihi	22.07.2010
Rapor Numarası	2010A231
Raporu Hazırlayanlar	Asena GÜNGÖR, Özge ÜNER, Hüsniye BOZTUNÇ, Adem YOL
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) -KDV Hariç	4.922.000.-TL (Dörtmilyondokuzyüzyirmiikibin.-TürkLirası)

\*22. 07. 2010 tarihli değer TL olarak 21.12.2010 tarihli değerden yüksektir. Bunun nedeni USD kur farkından kaynaklanmaktadır.

## BÖLÜM 2

### ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

#### 2.2 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Meşrutiyet Mah., İsmet Öztürk Sok., 19 Mayıs Cad. No: 17, Elit Residence, Kat: 17, Daire: 42, Şişli- İstanbul adresinde faaliyet gösteren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

#### 2.3 Kullanılan Değer Tanımları

##### 2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

##### 2.3.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, varlıkların herbiri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

##### 2.3.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri / Tasfiye Değeri

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu likiditasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.



## BÖLÜM 3

### GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

#### 3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

##### 3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1, 2009 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı ise binde 14,5 olarak gerçekleşmiştir.

2009 yılında 81 ilden; 67 ilin nüfusu artarken, 14 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Tunceli (binde -40), Ardahan (binde -37) ve Kars (binde -18,1)'dir. 81 il içinde nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Çankırı (binde 49,4), Bilecik (binde 45) ve Isparta (binde 32,2)'dir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2008 yılında ülke nüfusunun %75'ine, 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 54.807.219, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.754.093 kişidir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 31,9 ile Ardahan'dır.

Ülke nüfusunun % 17,8'i İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun sırasıyla; % 6,4'ü Ankara'da, % 5,3'ü İzmir'de, % 3,5'i Bursa'da, % 2,8'i Adana'da ikamet etmektedir. Nüfusu en az olan beş il ise sırasıyla; Bayburt, Tunceli, Ardahan, Kilis ve Gümüşhane'dir. En az nüfusa sahip Bayburt'da ikamet eden kişi sayısı 74.710'dir.

Türkiye nüfusunun yarısı 28,8 yaşından küçüktür. Ülkede ortalama yaş 28,8'tir. Ortanca yaş erkeklerde 28,2 iken, kadınlarda 29,3'tür. Şehirlerde ikamet edenlerin ortalama yaşı 28,7, köylerde ise 29,1'dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67'sini oluşturmaktadır. Ülke nüfusunun % 26'sı 0-14 yaş grubunda, % 7'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubundadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısı, Türkiye genelinde 94 iken illere göre 11 ile 2.486 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.486 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 421 kişi ile Kocaeli, 322 kişi ile İzmir, 249 kişi ile Hatay ve 245 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya ilindeki nüfus yoğunluğu 51, yüzölçümü en küçük olan Yalova ilindeki nüfus yoğunluğu ise 239 kişidir.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	12.915.158	12.782.960
Ankara	4.650.802	4.513.921
İzmir	3.868.308	3.525.202
Bursa	2.550.645	2.249.974
Adana	2.062.226	1.805.145

##### 3.1.2 Ekonomik Veriler

Ülkemizde özellikle 2005 yılından sonra başlayan ekonomik büyüme ve gayrimenkul sektöründe yaşanan ilerlemeler, ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage yasası ile ilgili gelişmeler gayrimenkul fiyatlarının yukarı doğru seyrine ve yatırımların patlamasına yol açmıştır.

Gayrimenkul sektörünün en üst seviyeye çıktığı bu dönemde yabancı yatırımların yolu açılmış ve sadece sıcak para değil, sabit yatırımlarla da yurtdışı kaynaklardan girişler gözlemlenmiştir. Yukarı doğru süren ivme 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir. 2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

Ülke içi güven artımı sonucunda istikrarın devam edeceği düşülsede, 2008 yılının başlarında ise iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya'da ilk başta ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini gösterdi ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

Bu süreçte Türkiye'ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir. Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başlayacağı ve krizin etkilerinin azalarak biteceği düşünülmektedir. 2010 yılı ve ileri yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotif gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini devam etmesini sağlayacağını düşünüyoruz.

### 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.2.1 İstanbul İli



İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km<sup>2</sup>'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.

İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eminönü, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Kocasinan, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu'dur. İstanbul Uluslararası Atatürk

Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir. Ayrıca İstanbul'da uçak ve helikopter kiralama olanakları vardır.

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2010 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 12.782.960 olarak belirlenmiştir.

İstanbul, Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ilinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine uyum sağlamıştır. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi ise kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.

İstanbul'daki en büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadaı'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traçna Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km<sup>2</sup>) ve Büyükçekmece (16 km<sup>2</sup>) göllerinin suları denizle teması olduğu için tuzludur.

Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle daha farklı bir iklime sahip olmuştur. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin ve özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğuk ve yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (lodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

### 3.2.2 Şişli İlçesi



İstanbul ilinin batısında yer alan Şişli ilçesinin toprakları 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra ikiye bölünmüş durumdadır. Bu bölümler kuzeyde Ayazağa bölümü ve güneyde Şişli bölümü olarak adlandırılır. Ayazağa bölümü, kuzey ve doğuda Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp ilçeleriyle çevrilidir. Şişli bölümü ise, batı ve kuzeyde Kağıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu ilçelerine komşudur. Şişli ilçesinin bu sınırlar içinde toplam yüzölçümü 30 km<sup>2</sup>'dir. Çatalca Yarımadaı'nın doğu kesiminde yer alan ilçe topraklarının denize kıyısı yoktur. İlçenin kuzey kesimi, güney kesimine göre daha büyüktür.

Şişli İlçesi İstanbul'un, Taksim kuzeyindeki bütün semtleri gibi, yeni bir yerleşmedir. 19.yy'dan itibaren çeşitli binaların yapılmasıyla, semt 1870'lerden sonra oluşmaya başlamıştır. Feriköy'de ilk bira üretim tesisinin kurulması ve Şişli'de Etfal Hastanesi'nin açılışı 1890'lı yıllara rastlar. 1913'te elektrikli tramvayın Şişli semtine gelmesi ve Şişli'nin son durak olmasından sonra Şişli hızla gelişmeye başlamıştır.

Eski yıllarda Beyoğlu ilçesine bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli yöresi, 1954'te ilçe statüsüne geçmiştir. 1970'lerde 100.000'i aşan nüfus, 2000 nüfus sayımında 270.674 iken 2007 nüfus sayımında bu sayı 314.684



kişiyi ulaşmıştır. Belirlenen bu nüfusun gece nüfusu olduğu, gündüz ise yaklaşık üç katına çıktığı da tahmin edilmektedir.

	2000 nüfusu	2010 nüfusu
<b>Şişli</b>	270.674	314.684

Kırsal yerleşmesi bulunmayan Şişli ilçesinin kentsel alanı 28 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; Mecidiyeköy, 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, Merkez, Meşrutiyet, 19 Mayıs, Paşa, Teşvikiye ve Yayla mahalleleridir.

İlçe sınırları içinde kültürel aktiviteler için çeşitli merkezler vardır. 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 Üniversitesi, Marmara Üniversitesi ve Yıldız Teknik Üniversitesi'nin bazı birimleri yer almaktadır. Ayrıca şehrin üç büyük stadyumundan biri olan Ali Sami Yen Stadı'nın yanı sıra dünyanın en büyük ikinci alışveriş merkezi olan Cevahir Alışveriş Merkezi de ilçe sınırları içindedir.

Şişli kuruluşundan itibaren üst sosyo-ekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların rağbet ettikleri bir yerleşim birimi olmuştur. Cumhuriyet'ten sonra, bu sosyo-kültürel yapı bir ölçüde değişse de halen Şişli ilçesi İstanbul'da azınlıkların, belli ve giderek azalan bir oranda da olsa, bulundukları nadir semtlerinden biridir.

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

<b>İli</b>	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul
<b>İlçesi</b>	:	Şişli	Şişli	Şişli
<b>Bucağı</b>	:	-	-	-
<b>Semti</b>	:	-	-	-
<b>Mahallesi</b>	:	Mecidiyeköy	Mecidiyeköy	Mecidiyeköy
<b>Köyü</b>	:	-	-	-
<b>Sokağı</b>	:	-	-	-
<b>Mevkii</b>	:	-	-	-
<b>Pafta No.</b>	:	304	304	304
<b>Ada No.</b>	:	1947	1947	1947
<b>Parsel No</b>	:	90	90	90
<b>Yüzölçümü</b>	:	1.759,63 m <sup>2</sup>	1.759,63 m <sup>2</sup>	1.759,63 m <sup>2</sup>
<b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b>	:	Kargir Bina	Kargir Bina	Kargir Bina
<b>Kat No</b>	:	5	6	10
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	:	23	28	43
<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>	:	Konut	Konut	Konut
<b>Arsa Payı</b>	:	184/20000	352/20000	156/20000
<b>Maliği</b>	:	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İli	:	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Şişli	Şişli
Bucağı	:	-	-
Semti	:	-	-
Mahallesi	:	Mecidiyeköy	Mecidiyeköy
Köyü	:	-	-
Sokağı	:	-	-
Mevkii	:	-	-
Pafta No.	:	304	304
Ada No.	:	1947	1947
Parsel No	:	90	90
Yüzölçümü	:	1.759,63 m <sup>2</sup>	1.759,63 m <sup>2</sup>
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Kargir Bina	Kargir Bina
Kat No	:	12	18
Bağımsız Bölüm No	:	51	76
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	Konut	Konut
Arsa Payı	:	224/20000	224/20000
Maliği	:	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

#### 4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İstanbul ili, Şişli ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 13.12.2010 tarih, saat 10:00 itibariyle yapılan incelemede alınan şifahi bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde;

#### 5. kat-23 no'lu Bağımsız Bölüm:

##### Beyanlar Hanesinde:

- 06.06.2008 tarihli, 8658 yev.no ile yönetim planı düzenlenmiştir.
- Eklenti: 38 no'lu otopark
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (14.01.2009 tarih, 594 yev.no ile)

##### Şerhler Hanesinde:

- 9141 no'lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.(Bedaş) için 99 yıllık 1 YTL bedelle 99 yıl müddetle Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi bulunmaktadır. (07.12.2007 tarih, 17197 yev. no ile)

#### 6. kat-28 no'lu Bağımsız Bölüm:

##### Beyanlar Hanesinde:

- 06.06.2008 tarihli, 8658 yev.no ile yönetim planı düzenlenmiştir.
- Eklenti: 79 no'lu otopark
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (14.01.2009 tarih, 594 yev.no ile)

##### Şerhler Hanesinde:

- 9141 no'lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.(Bedaş) için 99 yıllık 1 YTL bedelle 99 yıl müddetle Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi bulunmaktadır. (07.12.2007 tarih, 17197 yev. no ile)

**10. kat-43 no'lu Bağımsız Bölüm:**

**Beyanlar Hanesinde:**

- 06.06.2008 tarihli, 8658 yev.no ile yönetim planı düzenlenmiştir.
- Eklenti: 69 no'lu otopark
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (14.01.2009 tarih, 594 yev.no ile)

**Şerhler Hanesinde:**

- 9141 no'lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.(Bedaş) için 99 yıllığı 1 YTL bedelle 99 yıl müddetle Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi bulunmaktadır. (07.12.2007 tarih, 17197 yev. no ile)

**12. kat-51 no'lu Bağımsız Bölüm:**

**Beyanlar Hanesinde:**

- 06.06.2008 tarihli, 8658 yev.no ile yönetim planı düzenlenmiştir.
- Eklenti: 93 no'lu otopark.
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (14.01.2009 tarih, 594 yev.no ile)

**Şerhler Hanesinde:**

- 9141 no'lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.(Bedaş) için 99 yıllığı 1 YTL bedelle 99 yıl müddetle Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi bulunmaktadır. (07.12.2007 tarih, 17197 yev. no ile)

**18. kat-76 no'lu Bağımsız Bölüm:**

**Beyanlar Hanesinde:**

- 06.06.2008 tarihli, 8658 yev.no ile yönetim planı düzenlenmiştir.
- Eklenti bilgileri; 108 no'lu otopark.
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (14.01.2009 tarih, 594 yev.no ile)

**Şerhler Hanesinde:**

- 9141 no'lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.(Bedaş) için 99 yıllığı 1 YTL bedelle 99 yıl müddetle Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi bulunmaktadır. (07.12.2007 tarih, 17197 yev. no ile)



TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1917/90
Zemin No	: 29572924	Yüzölçüm	: 1.759.63 m2
İl/İlçe	: İSTANBUL/SİĞIRI	Ana Tap. Sicil No	: KAGIRI BİNA
Kurum Adı	: Sığır İSM	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: - / - / (Bağ.Böl.No: 20)
Mahalle / Köy Adı	: MÜHÜRİ KÖY Mah	Arsa Pay/Payda	: 184.200/0
Mevki	:	Bağ.Böl. Sicil No	: KONTU
Cilt / Sayfa No	: 161 / 15847		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

SBR	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Yönetime Planı: 06/10/2008		06/10/2008 11:30:14 - 8.658
Beyan Adı	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir		14/01/2009 09:45:42 - 594

**EKLENTİ BİLGİLERİ**

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih - Yevmiye
2198282	Garaj	29 NOLU ÇİFTİ PARK	06/10/2008 - 8.658

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda
118256665	YATIRIMCI KURUM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15M	Metrekare
			Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
			1. Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
SBR	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	KIRASİRHİ 07/12/2007 Y. 17197/9141 NOLU 1. M. YERİ VE KAHVALCI ÇİFTİ GAHİ BOĞAZKÖYÜ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BİDAS) RİS 99 YILLIĞI YILLI BEDELİ 99 YILLI MÜDDETİ BOĞAZKÖYÜ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GÜNCEL MÜD. TEBİNE KIRASİRHİ		07/12/2007 10:50:00 - 17.197

TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1917/90
Zemin No	: 29572924	Yüzölçüm	: 1.759.63 m2
İl/İlçe	: İSTANBUL/SİĞIRI	Ana Tap. Sicil No	: KAGIRI BİNA
Kurum Adı	: Sığır İSM	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: - / - / (Bağ.Böl.No: 20)
Mahalle / Köy Adı	: MÜHÜRİ KÖY Mah	Arsa Pay/Payda	: 152.200/0
Mevki	:	Bağ.Böl. Sicil No	: KONTU
Cilt / Sayfa No	: 161 / 15852		
Kayıt Durum	: Aktif		

Rapor Tarih / Sayı : 13.12.2009 / 1536

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
SBR	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Yönetime Planı: 06/10/2008		06/10/2008 11:30:14 - 8.658
Beyan Adı	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir		14/01/2009 09:45:42 - 594

**EKLENTİ BİLGİLERİ**

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih - Yevmiye
2198287	Garaj	29 NOLU ÇİFTİ PARK	06/10/2008 - 8.658

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda
118198817	YATIRIMCI KURUM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15M	Metrekare
			Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
			1. Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
SBR	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	KIRASİRHİ 07/12/2007 Y. 17197/9141 NOLU 1. M. YERİ VE KAHVALCI ÇİFTİ GAHİ BOĞAZKÖYÜ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BİDAS) RİS 99 YILLIĞI YILLI BEDELİ 99 YILLI MÜDDETİ BOĞAZKÖYÜ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GÜNCEL MÜD. TEBİNE KIRASİRHİ		07/12/2007 10:50:00 - 17.197

TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1917/90
Zemin No	: 29572924	Yüzölçüm	: 1.759.63 m2
İl/İlçe	: İSTANBUL/SİĞIRI	Ana Tap. Sicil No	: KAGIRI BİNA
Kurum Adı	: Sığır İSM	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: - / - / (Bağ.Böl.No: 20)
Mahalle / Köy Adı	: MÜHÜRİ KÖY Mah	Arsa Pay/Payda	: 156.200/0
Mevki	:	Bağ.Böl. Sicil No	: KONTU
Cilt / Sayfa No	: 161 / 15852		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

SBR	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Yönetime Planı: 06/10/2008		06/10/2008 11:30:14 - 8.658
Beyan Adı	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir		14/01/2009 09:45:42 - 594

**EKLENTİ BİLGİLERİ**

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih - Yevmiye
-----------	-----	-------	-----------------

Rapor Tarih / Sayı : 13.12.2009 / 1536

230839	İstanbul	06/06/2008 - 8.658				
MÜKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Edinme No	Hisse Pay Payda	Metrekafe	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
11581135	YATIRIMDEKORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satın - Buluş - 20.08.2010 - 11.56.21 - 9.158	
S.BİT	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye		
Seb	KİRA SERHİ 07.12.2007 Y. 17197/9141 NO LU T.C. M. YERİNE KAMU GÜÇLERİNE İZİN VERİLE BÖLGE İÇİ EKİTİM DAĞITIM A.Ş. İHTİSASİ İÇİN 99 YILLIK İYİ HİTİTLE 99 YILLIK MÜDÜRLÜK BÖLGE İÇİ EKİTİM DAĞITIM A.Ş. GİTİM MÜDÜRLÜĞÜNE KİRA SERHİ			07.12.2007 06.00.00 - 17.197		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	1 Kat Mülkiyet	Ada/Parsel	1947/60			
Zemin No	2957/018	Yatırım	1.759.61 m2			
İl / İlçe	İSTANBUL/ŞİŞİ	Ada Say. Nitelik	KARAGÖR İHSAN			
Kurum Adı	1 Söb İSM	Blok/Kat/Giriş/Ş.B.No	1/12/1 - (Bölge No 5)			
Mahalle / Köy Adı	MÜHÜRİKÖY MAH.	Arsa Pay/Payda	2342/000			
Meski		Bölge/Böl. Nitelik	KONUT			
Çift / Sayfa No	161 / 15875					
Kayıt Durum	Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S.BİT	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye		
Beyan	Yönetim Planı - 06/06/2008			06/06/2008 11.30.04 - 8.658		
Beyan Adı	Bu gayrimenkulün mülkiyetini kar mülkiyetine geçmiştir			11.01.2008 09.45.42 - 901		
EKLENTİ BİLGİLERİ						
Sistem No	Tip	İsim	Tarih / Yevmiye			
2308311	Çarşı	195 No LU ÇARŞI MAH.	06/06/2008 8.658			
MÜKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Edinme No	Hisse Pay Payda	Metrekafe	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
11581135	YATIRIMDEKORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satın - Buluş - 19.08.2010 - 11.45.42 - 9.208	
S.BİT	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye		
Seb	KİRA SERHİ 07.12.2007 Y. 17197/9141 NO LU T.C. M. YERİNE KAMU GÜÇLERİNE İZİN VERİLE BÖLGE İÇİ EKİTİM DAĞITIM A.Ş. İHTİSASİ İÇİN 99 YILLIK İYİ HİTİTLE 99 YILLIK MÜDÜRLÜK BÖLGE İÇİ EKİTİM DAĞITIM A.Ş. GİTİM MÜDÜRLÜĞÜNE KİRA SERHİ			07.12.2007 06.00.00 - 17.197		

Rapor Tarih: 06/12/2010 11:56

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	1 Kat Mülkiyet	Ada/Parsel	1947/60			
Zemin No	2957/018	Yatırım	1.759.61 m2			
İl / İlçe	İSTANBUL/ŞİŞİ	Ada Say. Nitelik	KARAGÖR İHSAN			
Kurum Adı	1 Söb İSM	Blok/Kat/Giriş/Ş.B.No	1/12/1 - (Bölge No 5)			
Mahalle / Köy Adı	MÜHÜRİKÖY MAH.	Arsa Pay/Payda	2342/000			
Meski		Bölge/Böl. Nitelik	KONUT			
Çift / Sayfa No	161 / 15875					
Kayıt Durum	Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S.BİT	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye		
Beyan	Yönetim Planı - 06/06/2008			06/06/2008 11.30.04 - 8.658		
Beyan Adı	Bu gayrimenkulün mülkiyetini kar mülkiyetine geçmiştir			11.01.2008 09.45.42 - 901		
EKLENTİ BİLGİLERİ						
Sistem No	Tip	İsim	Tarih / Yevmiye			
2308316	Çarşı	196 No LU ÇARŞI MAH.	06/06/2008 8.658			
MÜKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Edinme No	Hisse Pay Payda	Metrekafe	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
11581135	YATIRIMDEKORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Satın - Buluş - 17.08.2010 - 12.05.58 - 9.158	
S.BİT	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye		
Seb	KİRA SERHİ 07.12.2007 Y. 17197/9141 NO LU T.C. M. YERİNE KAMU GÜÇLERİNE İZİN VERİLE BÖLGE İÇİ EKİTİM DAĞITIM A.Ş. İHTİSASİ İÇİN 99 YILLIK İYİ HİTİTLE 99 YILLIK MÜDÜRLÜK BÖLGE İÇİ EKİTİM DAĞITIM A.Ş. GİTİM MÜDÜRLÜĞÜNE KİRA SERHİ			07.12.2007 06.00.00 - 17.197		

Raporlayan: 15100-Gökmen / OZGÜLÜ  
Kaydına Uygun  
17/12/2010

Rapor Tarih: 06/12/2010 11:56

#### 4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu 23 bağımsız bölüm no'lu taşınmaz 24.08.2010 tarih, 9524 yevmiye no. ile, 28 bağımsız bölüm no'lu taşınmaz 23.08.2010 tarih, 9443 yevmiye no. ile, 43 bağımsız bölüm no'lu taşınmaz 20.08.2010 tarih, 9358 yevmiye no. ile, 51 bağımsız bölüm no'lu taşınmaz 19.08.2010 tarih, 9298 yevmiye no. ile, 76 bağımsız bölüm no'lu taşınmaz 17.08.2010 tarih, 9158 yevmiye no. ile Sağlam İnşaat Taahhüt Ticaret Anonim Şirketi (1/ 2) ve Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret Anonim Şirketi (1/ 2) mülkiyetinden, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

#### 4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

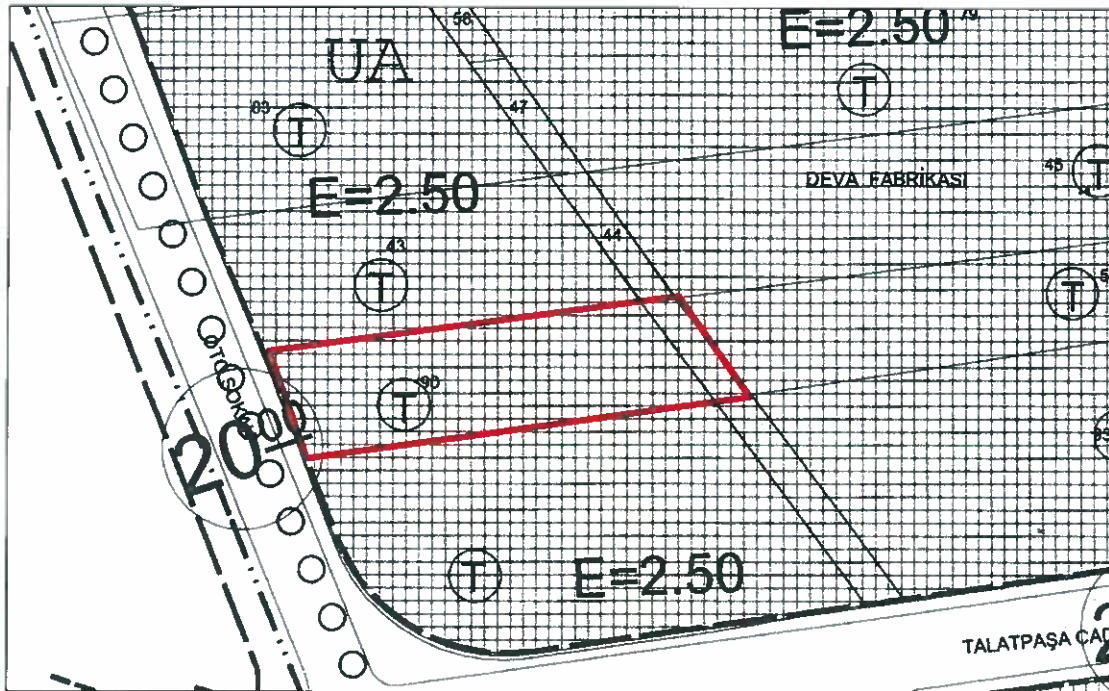
İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 13.12.2010 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre;

##### ✓ İmar Durumu:

Taşınmazlar, 26.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır.

- "Ticaret" alanı lejandına sahiptir.
- H: serbesttir.
- İnşaat nizamı: "Ayrık Nizam"dır.
- Çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla maksimum taks: 0.35, minimum taks: 0.25; zemin katlar için maksimum taks: 0.5, minimum taks: 0.35'tir.





**✓ Ruhsat Bilgieri:**

- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı taşınmaz için; söz konusu taşınmazın arşiv dosyasında, toplam 5000,5 m<sup>2</sup> kapalı alan için, Şişli Belediye İmar Müdürlüğü tarafından 03.08.2007 tarihinde onaylı mimari projesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı taşınmaz için; toplam 17.990 m<sup>2</sup> kapalı alan için, 09.08.2007 tarihli ve 1/ 92 numaralı “Yapı Ruhsatı” bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı taşınmaz için, toplam 17.990 m<sup>2</sup> kapalı alan için, 04.02.2009 tarihli “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmaktadır.

**✓ Yapı Denetim:**

- Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi olup, binanın yapı denetimi, Önder Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

**4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi**

- Taşınmazlar 14.01.2009 tarih, 594 yevmiye no. ile kat mülkiyetine geçmiştir.

**4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin mevcut durumu ve mimari projesi arasında farklılıklar bulunmaktadır. Ancak ilgili belediyeden taşınmazların mevcut hali ile iskan belgesi 04.02.2009 tarihinde verilmiştir. İskan belgesi bulunan taşınmazların mevcut hali ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “gayrimenkul” olarak alınabileceği düşünülmektedir.

**4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)**

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır.

Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

**BÖLÜM 5****GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ****5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri**

**Gayrimenkulün açık adresi:** Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Cad., No:201, Levent Loft Bahçe, 23, 28, 43, 51, 76 nolu bağımsız bölümler, Şişli- İstanbul

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin yer aldığı taşınmaz; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahalesi’nde yer alan 304 pafta, 1947 Ada, 90 parsel numaralı, 1.759,63 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Kargir bina” nitelikli olarak tapuda kayıtlıdır. Parsel üzerinde yer alan Levent Loft Bahçe isimli binadaki bağımsız bölümler; 5. kat 23 nolu, 6. kat 28 nolu, 10.kat 43 nolu, 12. kat 51 nolu ve 18. kat 76 nolu bağımsız bölümlerdir.

Levent Loft Bahçe binasında zemin, asma kat, 21 normal kat ve zemin altı 5 kat olmak üzere toplam 28 kat yer almaktadır. Levent Loft Bahçe binası, Levent Loft binasının arkasında yer almaktadır. Binaya girişler, Büyükdere Caddesi cephesinde yer alan Levent Loft giriş kapısından veya Oto sokak cephesinde yer alan Levent Loft Bahçe giriş kapısından yapılabilmektedir ancak -1. kat alanı kullanılarak iki bina arasında geçiş yapmak mümkündür. Bu iki yapı iki ayrı resepsiyona sahiptir.

Taşınmaz Beşiktaş'tan Sarıyer istikametine gidilirken Büyükdere Caddesi üzerinde, Kanyon Alışveriş Merkezi'ni geçtikten sonra caddenin sol tarafında konumlanmaktadır. Taşınmazın batısında Gültepe Mahallesi, doğusunda Büyükdere Caddesi, kuzeyinde Tekfen Tower, güneyinde ise Deva Holding İlaç Fabrikası yer almakta olup. 4. Levent metro istasyonu 630 m., Levent metro istasyonu 1 km uzaklığındadır.

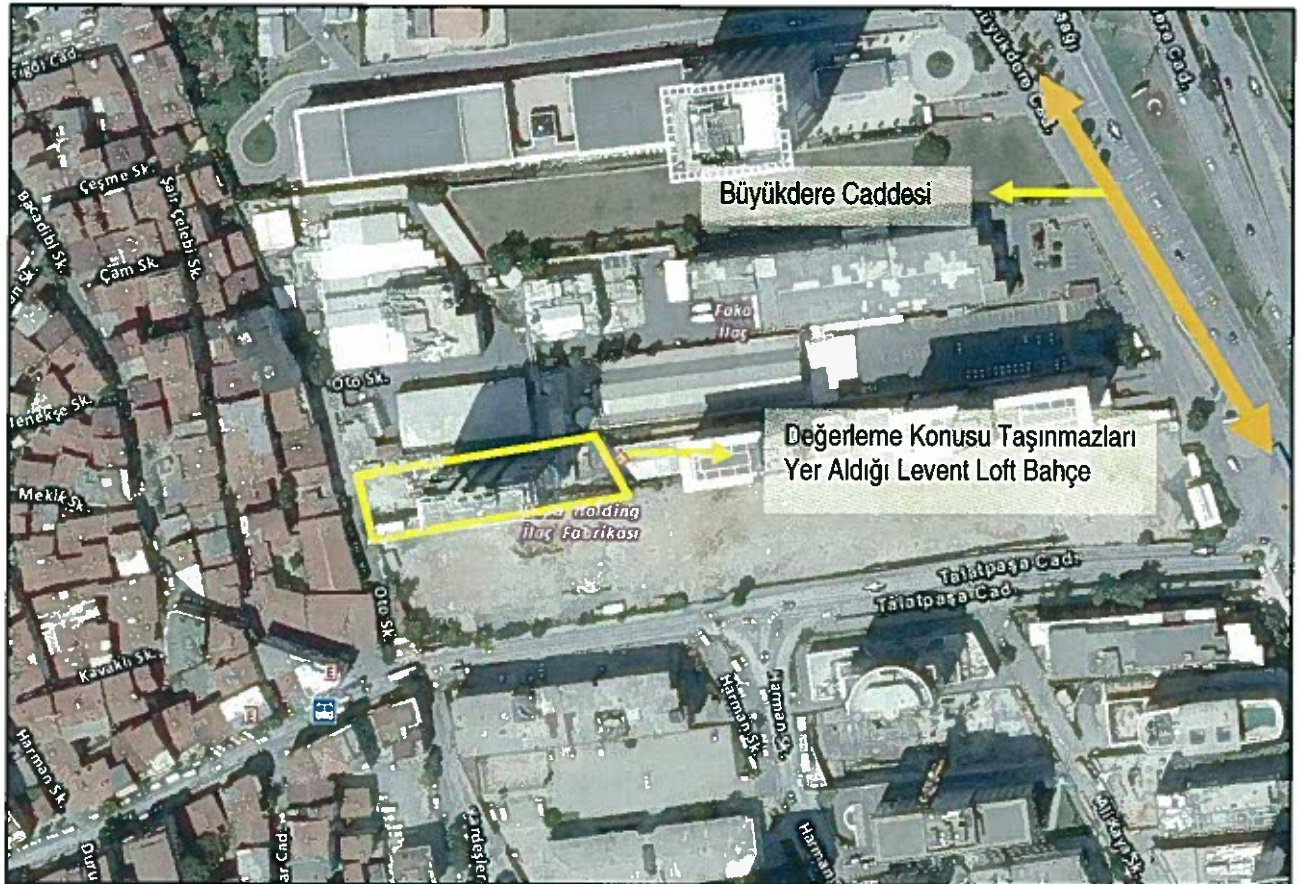
Taşınmazın çevresinde Kanyon, Metrocity, İstanbul Sapphire gibi benzer kullanımlı taşınmazlar bulunmaktadır.

Konu Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Kuşbakışı Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Barbaros Bulvarı	~ 2,5 km.
Boğaziçi Köprüsü	~ 4 km.
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	~ 3.5 km.









## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 90 parsel no'lu arsa üzerinde yer alan Levent Loft Bahçe'deki 23, 28, 43, 51, 76 bağımsız bölüm numaralı dairelerdir. Bağımsız bölümler sırası ile 5, 6, 10, 12 ve 18 . katlarda yer almaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı taşınmaz, geometrik olarak dikdörtgene yakın bir parsel üzerinde yer almakta olup, söz konusu taşınmazın doğusunda Büyükdere Caddesi, güneyinde Talatpaşa Caddesi yer almaktadır.

23 numaralı bağımsız bölümün Kanyon AVM ve Gültepe Mahallesi'ne; 28 numaralı bağımsız bölümün Kanyon AVM, Gültepe Mahallesi ve Tekfen'e; 43, 51 ve 76 numaralı bağımsız bölümlerin ise Kanyon AVM' ye cepheleri bulunmaktadır.

5. katta bulunan 23 no'lu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesinde 51,8 m<sup>2</sup> daire alanına sahip iken, mevcut durumda, mekanik hacimlerin ve çıkmaların eklenmesi ile bu alan 86,9 m<sup>2</sup> olmuştur.

6. Katta bulunan 28 no'lu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesinde 61,8 m<sup>2</sup> daire ve 36,7 m<sup>2</sup> bahçe alanına sahip iken, mevcut durumda, genel koridorun, mekanik hacmin ve çıkmaların eklenmesi ile daire alanı 105,1 m<sup>2</sup>'ye, teras alanı 55,2 m<sup>2</sup>'ye yükseltilmiştir. Onaylı mimari projede bahçe olarak geçen hacimler, mevcut durumda kapalı teras olarak kullanılmaktadır.

10. Katta bulunan 43 no'lu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesinde 35 m<sup>2</sup> daire alanına sahip iken, mevcut durumda mekanik hacmin ve çıkmaların eklenmesi ile 72,2 m<sup>2</sup> olmuştur.

12. Katta bulunan 51 no'lu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesinde 40,2 m<sup>2</sup> daire ve 19,2 m<sup>2</sup> bahçe alanına sahip iken, mevcut durumda, mekanik hacmin, çıkmaların ve genel koridorun eklenmesi ile daire alanı 86,4 m<sup>2</sup>, teras alanı 16,5 m<sup>2</sup> olmuştur.

18. katta bulunan 76 no'lu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesinde 39,3 m<sup>2</sup> daire, 18 m<sup>2</sup> bahçe alanına sahip iken, mevcut durumda, mekanik hacmin, çıkmaların ve genel koridorun eklenmesi ile daire alanı 86,4 m<sup>2</sup> olmuştur. Teras 16,5 m<sup>2</sup> olarak değiştirilmiştir.

Levent Loft Bahçe'de her daire için 1 araçlık özel otopark alanı ve 4 m<sup>2</sup> lik depo alanı yer almaktadır.

## 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

### Konutların genel özellikleri :

Levent Loft Bahçe binasında zemin kat, 1 asma kat, 21 normal kat ve zemin altı 5 kat olmak üzere toplam 28 kat yer almaktadır. Binada 83 adet bağımsız bölüm yer almakta olup, bunlardan 82'si konut, 1 tanesi ise ofistir.

		Levent Loft Bahçe
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Çatı Sistemi		Teras çatı
İnşaat Nizamı	:	Ayrık nizam

<b>Ekspertiz Konusu Bağımsız Bölüm Toplam Kapalı Alan</b>	:	5. katta yer alan 23 numaralı bağımsız bölüm mevcut durumda 86.9 m <sup>2</sup> , mimari projesine göre 51.8 m <sup>2</sup> kapalı alana; 6. katta yer alan 28 numaralı bağımsız bölüm mevcut durumda 105.1 m <sup>2</sup> kapalı alan + 55.2 m <sup>2</sup> teras alanı, mimari projesine göre 61.8 m <sup>2</sup> kapalı alan + 36.7 teras alanına; 10. katta yer alan 43 numaralı bağımsız bölüm mevcut durumda 72.2 m <sup>2</sup> , mimari projesine göre 35 m <sup>2</sup> kapalı alana; 12. katta yer alan 51 numaralı bağımsız bölüm mevcut durumda 86.4 m <sup>2</sup> kapalı alan + 16.5 m <sup>2</sup> teras alanı, mimari projesine göre 40.2 m <sup>2</sup> kapalı alan + 19.2 m <sup>2</sup> teras alanına; 18. katta yer alan 76 numaralı bağımsız bölüm mevcut durumda 86.4 m <sup>2</sup> kapalı alan + 16.5 m <sup>2</sup> teras alanı, mimari projesine göre 39.3 m <sup>2</sup> kapalı alan + 18 m <sup>2</sup> teras alanına sahiptir.
<b>Yaşı</b>	:	3
<b>Elektrik</b>	:	Şebeke
<b>Su</b>	:	Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	:	Şebeke
<b>Isıtma Sistemi</b>	:	Fancoil
<b>Klima</b>	:	Mevcut
<b>Jeneratör</b>	:	Mevcut
<b>Otopark</b>	:	Her daire için 1 araçlık özel kapalı otopark
<b>Havalandırma</b>	:	Mevcut
<b>Yangın Tesisatı</b>	:	Mevcut
<b>Kamera Sistemi</b>	:	Mevcut
<b>Su Deposu</b>	:	Mevcut
<b>Kazan Dairesi</b>	:	Mevcut

	<b>Toplam</b>	<b>Çekirdek</b>	<b>Genel Toplam</b>	<b>Satılan Alan</b>	<b>Bahçe</b>
<b>5.kat-23 Numara</b>	86,9 m <sup>2</sup>	31,8 m <sup>2</sup>	118,7 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	-
<b>6. kat-28 Numara</b>	105,1 m <sup>2</sup>	38,46 m <sup>2</sup>	143,56 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>	55,2 m <sup>2</sup>
<b>10. kat-43 Numara</b>	72,2 m <sup>2</sup>	26,42 m <sup>2</sup>	98,62 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	-
<b>12. kat-51 Numara</b>	86,4 m <sup>2</sup>	31,62 m <sup>2</sup>	118,02 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	16,5 m <sup>2</sup>
<b>18. kat-76 Numara</b>	86,4 m <sup>2</sup>	31,62 m <sup>2</sup>	118,02 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	16,5 m <sup>2</sup>

\*Levent Loft Bahçe Projesi'nde, konutlarının satışları "Satılan Alan" bölümünde yer alan metrekaireler üzerinden yapılmaktadır. "Çekirdek" alanı, asansör, 1 araçlık otopark ve koridor alanlarını kapsamaktadır.

#### 5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

Levent Loft Bahçe binasında yer alan, söz konusu bağımsız bölümler için;

5. katta yer alan 23 numaralı bağımsız bölüm; mevcut durumda 86.9 m<sup>2</sup>, mimari projesinde 51.8 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, 1 oda 1 salon ve konut kullanımındadır. Dairenin zemini; ahşap parke- granit, tavanı; brüt beton- alçıpan, asma tavan- metal asma tavan, duvarları; brüt beton- sıva üzeri boya, doğramaları alüminyum, aydınlatması ise spot armatürdür.

6. katta yer alan 28 numaralı bağımsız bölüm; mevcut durumda 105.1 m<sup>2</sup> kapalı alan + 55.2 m<sup>2</sup> teras alanı, mimari projesinde 61.8 m<sup>2</sup> kapalı alan + 36.7 m<sup>2</sup> teras alanına sahip, 1 oda 1 salon ve konut kullanımındadır. Dairenin zemini ahşap parke- granit, tavanı brüt beton- alçıpan asma tavan-metal asma tavan, duvarları; brüt beton- sıva üzeri boya, doğramaları alüminyum, aydınlatması ise spot armatürdür.

**10. katta yer alan 43 numaralı bağımsız bölüm;** mevcut durumda 72.2 m<sup>2</sup>, mimari projesinde 35 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, 1 oda 1 salon ve konut kullanımındadır. Dairenin zemini ahşap parke- granit, tavanı brüt beton- alçıpan asma tavan-metal asma tavan, duvarları; brüt beton- sıva üzeri boya, doğramaları alüminyum, aydınlatması ise spot armatürdür.

**12. katta yer alan 51 numaralı bağımsız bölüm;** mevcut durumda 86.4 m<sup>2</sup> kapalı alan + 16.5 m<sup>2</sup> teras alanı, mimari projesinde 40.2 m<sup>2</sup> kapalı alan + 19.2 m<sup>2</sup> teras alanına sahip, 1 oda 1 salon ve konut kullanımındadır. Dairenin zemini ahşap parke- granit, tavanı brüt beton- alçıpan asma tavan-metal asma tavan, duvarları; brüt beton- sıva üzeri boya, doğramaları alüminyum, aydınlatması ise spot armatürdür.

**18. katta yer alan 76 numaralı bağımsız bölüm;** mevcut durumda 86.4 m<sup>2</sup> kapalı alan + 16.5 m<sup>2</sup> teras alanı, mimari projesinde 39.3 m<sup>2</sup> kapalı alan + 18 m<sup>2</sup> teras alanına sahip, 1 oda 1 salon ve konut kullanımındadır. Dairenin zemini ahşap parke- granit, tavanı brüt beton- alçıpan asma tavan-metal asma tavan, duvarları; brüt beton- sıva üzeri boya, doğramaları alüminyum, aydınlatması ise spot armatürdür.

### 5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu bağımsız bölümlerin bulunduğu Levent Loft Bahçe Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesinde, Büyükdere caddesi üzerinde yer almaktadır.
- Konu bağımsız bölümlerin Kanyon, Tekfen ve Gültepe manzaraları bulunmaktadır.
- Konu bağımsız bölümlerin mevcut alanları, onaylı mimari projesindeki alanlarından farklılık göstermektedir. Ancak taşınmaz mevcut hali ile iskan belgesi almıştır.
- Konu bağımsız bölümlerden 28, 51 ve 76 no'lu daireler teras alanına sahiptir.
- Konu bağımsız bölümlerin bulunduğu taşınmaza giriş Büyükdere Caddesi ve Oto Sokak cephelerinden yapılmaktadır.
- Konu bağımsız bölümlerin bulunduğu taşınmazın çevresinde benzer tarzda rezidanslar yer almaktadır.
- Taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir.

## BÖLÜM 6

### EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımınıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımınıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının mevcut durumu ve çevre gelişimi dikkate alındığında konut amaçlı kullanım olduğu düşünülmektedir.



## BÖLÜM 7

### GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

#### 7.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı" yöntemleridir.

##### 7.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### 7.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

##### 7.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirme için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini 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.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

##### 7.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretilip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilen mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve

değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

## BÖLÜM 8

### GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

##### ❖ GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Söz konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu taşınmaz Şişli, Taksim, Beşiktaş, Maslak gibi önemli merkezlere yakın konumdadır.
- ✓ Taşınmazların bulunduğu Levent Loft Bahçe, bilinirliği yüksek bir binadır.
- ✓ Söz konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu taşınmaza yakın konumda alışveriş merkezleri ve lüks konut projeleri yer almaktadır.
- ✓ Söz konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu taşınmaz toplu taşıma ile erişilebilirliğin yüksek olduğu bir konumda yer almaktadır.

##### ❖ ZAYIF YANLAR

- × Söz konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu taşınmazın konumlandığı Beşiktaş- Maslak aksı trafiğin yoğun olduğu bir akstır.

##### ❖ FIRSATLAR

- ✓ Prestijli bir alanda yer alması, taşınmazda bulunan dairelerin satışlarının kolay olmasını sağlayacaktır.

##### ❖ TEHDİTLER

- × Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

#### 8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve direkt kapitalizasyon yöntemleri kullanılmıştır.

##### 8.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda elde edilen emsal gayrimenkul değerleri aşağıda belirtilmiştir.

##### Satılık:

- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı Levent Loft Bahçe'de 2. katta yer alan 120 m<sup>2</sup> alana sahip dairenin yakın zaman önce 510.000 USD bedel ile satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir. (4.250 USD/m<sup>2</sup>, 6.587 TL/m<sup>2</sup>)

- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı Levent Loft Bahçe'de 18. katta yer alan 120 m<sup>2</sup> alana sahip dairenin yakın zaman önce 850.000 USD bedel ile satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir. (7.083 USD/m<sup>2</sup>, 10.978 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı Levent Loft Bahçe'de 14. katta yer alan 120 m<sup>2</sup> alana sahip dairenin 775.000 USD bedel ile satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir. (6.054 USD/m<sup>2</sup>, 9.383 TL/m<sup>2</sup>)
- Levent Loft'ta 2. katta yer alan, 1+1, 105 m<sup>2</sup> alana sahip dairenin 460.000 USD bedel ile satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir. (4.380 USD/m<sup>2</sup>, 6.789 TL/m<sup>2</sup>)
- Levent Loft'ta 3. katta yer alan, 1+1, 125 m<sup>2</sup> alana sahip dairenin 625.000 USD bedel ile satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir. (5.000 USD/m<sup>2</sup>, 7.750 TL/m<sup>2</sup>)
- Levent Loft'ta 1. katta yer alan, 2+1, 140 m<sup>2</sup> alana sahip dairenin 750.000 USD bedel ile satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir. (5.357 USD/m<sup>2</sup>, 8.303 TL/m<sup>2</sup>)
- Şişli- İstanbul, Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan Levent Loft'ta m<sup>2</sup> satış fiyatlarının 4.500- 7.000 USD arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir .
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Kanyon Residence'da 5. katta yer alan, 4+1, 197 m<sup>2</sup> alana sahip dairenin 1.550.000 USD/ m<sup>2</sup> bedel ile satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir. (7.868 USD/m<sup>2</sup>, 12.195 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Bellevue Residence'da 6. katta yer alan 4+1, 326 m<sup>2</sup> alana sahip dairenin 1.850.000 USD bedelle satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir. (5.674 USD/m<sup>2</sup>, 8.794 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Bellevue Residence'da 15. katta yer alan 5+1, 403 m<sup>2</sup> alana sahip dairenin 3.300.000 USD bedelle satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir. (8.188 USD/m<sup>2</sup>, 12.691 TL/m<sup>2</sup>)

**Kiralık:**

- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı Levent Loft Bahçe'de 13. katta yer alan, 140 m<sup>2</sup> alana sahip dairenin 3.500 USD bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (25 USD/m<sup>2</sup>/ay, 38,75 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı Levent Loft Bahçe'de 16. katta yer alan, 140 m<sup>2</sup> alana sahip dairenin 3.750 USD bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (26,78 USD/m<sup>2</sup>/ay, 41,50 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Levent Loft'ta 2. katta yer alan 105 m<sup>2</sup> alana sahip dairenin 2.000 USD bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (19,04 USD/m<sup>2</sup>/ay, 29,51 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Levent Loft'ta 7. katta yer alan 190 m<sup>2</sup> alana sahip dairenin 4.200 USD bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (22,10 USD/m<sup>2</sup>/ay, 34,25 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Kanyon residence'da 6. katta yer alan 204 m<sup>2</sup> alana sahip dairenin 4.500 USD bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (22,05 USD/m<sup>2</sup>/ay, 34,17 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Metrocity Residence'da 11. katta yer alan 302 m<sup>2</sup> alana sahip dairenin 4.000 USD bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (13,24 USD/m<sup>2</sup>/ay, 20,52 TL/m<sup>2</sup>/ay)



✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Konu bağımsız bölümlerin yer aldığı taşınmazın bulunduğu yer, taşınmazların yer aldığı Levent Loft Rezidans'ın biliniyor olması, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, Büyükdere Caddesi'nde bulunmaları, prestijli rezidenslara olan yakınlığı gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

**Mevcut Durum:**

Taşınmaz	Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (USD/m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (USD)	Toplam Değer (TL)
5.kat-23 No'lu Bağımsız Bölüm	120	4.250	510.000,00	790.500,00
6. kat-28 No'lu Bağımsız Bölüm	145	5.250	761.250,00	1.179.937,50
10.kat-43 No'lu Bağımsız Bölüm	100	5.000	500.000,00	775.000,00
12.kat-51 No'lu Bağımsız Bölüm	120	5.850	702.000,00	1.088.100,00
18. kat-76 No'lu Bağımsız Bölüm	120	5.850	702.000,00	1.088.100,00
<b>TOPLAM DEĞER</b>			<b>3.175.250,00</b>	<b>4.921.637,50</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER</b>			<b>3.175.000,00</b>	<b>4.922.000,00</b>

\*Levent Loft Bahçe Projesi'nde, konutlarının satışları "Satılan Alan" bölümünde yer alan metrekareler üzerinden yapılmaktadır. "Çekirdek" alanı, asansör, 1 araçlık otopark ve koridor alanlarını kapsamaktadır.

**8.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi**

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Gayrimenkullerin aylık getirebileceği kira gelirleri ve direkt kapitalizasyon oranları aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

**Mevcut Durum:**

Kat	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Kira (USD/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira (USD/ay)	Yıllık Kira (USD/yıl)	Kap. Oranı	Satış Fiyatı (USD)	Satış Fiyatı (TL)
5.kat-23 No'lu Bağımsız Bölüm	120	20,00	2.400,00	28.800,00	0,06	480.000,00	744.000,00
6. kat-28 No'lu Bağımsız Bölüm	145	23,00	3.335,00	40.020,00	0,06	667.000,00	1.033.850,00
10.kat-43 No'lu Bağımsız Bölüm	100	22,00	2.200,00	26.400,00	0,06	440.000,00	682.000,00
12.kat-51 No'lu Bağımsız Bölüm	120	25,00	3.000,00	36.000,00	0,06	600.000,00	930.000,00
18. kat-76 No'lu Bağımsız Bölüm	120	25,00	3.000,00	36.000,00	0,06	600.000,00	930.000,00
<b>TOPLAM ADİL PIYASA DEĞERİ</b>						<b>2.787.000,00</b>	<b>4.319.850,00</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK ADİL PIYASA DEĞERİ</b>						<b>2.787.000,00</b>	<b>4.320.000,00</b>

\*Levent Loft Bahçe Projesi'nde, konutlarının satışları "Satılan Alan" bölümünde yer alan metrekareler üzerinden yapılmaktadır. "Çekirdek" alanı, asansör, 1 araçlık otopark ve koridor alanlarını kapsamaktadır.

### 8.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede emsal karşılaştırma analizi yöntemiyle bulunan değer **4.922.000.-TL (Dörtmilyondokuzyüzymiiikibin.-TürkLirası)**, direkt kapitalizasyon analizi yöntemiyle bulunan değer **4.320.000.-TL (Dörtmilyonüçyüzymibin.-TürkLirası)**'dir.

Taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemine göre yeterli sayıda emsaller üzerinden değerlerinin tespit edilebilmesi ile elde edilen verilerin daha sağlıklı olması ve gerçeği daha iyi yansıtmaları nedeniyle değerleme konusu taşınmazın adil piyasa satış değeri olarak **4.922.000.-TL (Dörtmilyondokuzyüzymiiikibin.-TürkLirası)**, nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

**BÖLÜM 9 SONUÇ**

Gayrimenkulün bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

**İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde yer alan 304 pafta, 1947 Ada, 90 no'lu parselde yer alan 23, 28, 43, 51, 76 bağımsız bölüm no'lu "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkullerin;**

**21.12.2010 TARİHLİ TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ**  
(KDV hariç)

**4.922.000.-TL**  
(Dörtmilyondokuzyüzyirmiikibin.-TürkLirası)

**3.175.000.-USD**  
(Üçmilyonvüzvetmişbesbin.-Amerikan Doları)

**NOT:**

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.         |
| 2 | KDV hariçtir.  |
| 3 | 1 USD = 1,55 - TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır. |

**İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde yer alan 304 pafta, 1947 Ada, 90 no'lu parselde yer alan 23, 28, 43, 51, 76 bağımsız bölüm no'lu "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkullerin;**

**21.12.2010 TARİHLİ TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ**  
(KDV dahil)

**4.971.000.-TL**  
(Dörtmilyondokuzyüzyetmişbirbin.-Türk Lirası)

**3.207.000.-USD**  
(Üçmilyonikivüzvedibin.-Amerikan Doları)

**NOT:**

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.   |
| 2 | KDV dahildir.  |
| 3 | 1 USD = 1,55- TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.  |
| 4 | Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.   |
| 5 | Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. |

\*Söz konusu bağımsız bölümlerin alanları 150 m²'den küçük olduğu için KDV oranı %1 olarak alınmıştır.

**Hüsnüye BOZTUNÇ**  
Değerleme Uzmanı-Müdür (400811)

**Adem YOL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400101)



**EKLER**

1	Tapu Fotokopisi
2	Tapu Takyidat Belgeleri
3	İmar Planı
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları