



ISO 9001-2000
FS 514011



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



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

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

2011_300_05_07

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|----|
| 1. RAPOR BİLGİLERİ..... | 4 |
| 2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER..... | 5 |
| 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER | 6 |
| 3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER..... | 6 |
| 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU | 6 |
| 3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI | 7 |
| 3.1.3. TAPU KAYITLARI | 11 |
| 3.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB.. DÖKÜMANLAR | 12 |
| 3.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ | 12 |
| 3.4. TAPU İNCELEMELERİ..... | 12 |
| 3.4.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ | 12 |
| 3.4.2. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ | 13 |
| 3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL'ÜN, PROJELERİN, İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | 13 |
| 3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ | 13 |
| 3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE..... | 13 |
| 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER..... | 14 |
| 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER | 14 |
| 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER..... | 17 |
| 4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER | 19 |
| 4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER..... | 19 |
| 4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER..... | 19 |
| 4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ | 19 |
| 4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER | 19 |
| 4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER | 19 |
| 4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ | 20 |
| 4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ | 20 |

| | |
|--|----|
| 4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ..... | 21 |
| 4.10.NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ..... | 21 |
| 4.11.MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ | 21 |
| 4.12.DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ | 21 |
| 4.13.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER..... | 22 |
| 4.14.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ | 24 |
| 4.15.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR | 24 |
| 4.16.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ | 24 |
| 4.17.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ | 24 |
| 4.18.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI | 24 |
| 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ..... | 25 |
| 5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI | 25 |
| 5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .. | 25 |
| 5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | 25 |
| 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 | 25 |
| 6. SONUÇ | 26 |
| 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ | 26 |
| 6.2. KİRA DEĞER TAKDİRİ | 26 |
| 6.3. SATIŞ DEĞER TAKDİRİ | 26 |

EKLER

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|---|---|
| RAPORUN TARİHİ | : 28.12.2011 |
| RAPORUN NUMARASI | : 2011_300_05_07 |
| RAPORUN TÜRÜ ve AMACI | : İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 90 no.lu parsel üzerindeki Levent Loft Rezidans'da yer alan; <ul style="list-style-type: none">- 5. kat 23 no'lu bağımsız bölüm,- 6.kat 28 no'lu bağımsız bölüm,- 10.kat 43 no'lu bağımsız bölüm,- 12.kat 51 no'lu bağımsız bölüm,- 18.kat 76 no'lu bağımsız bölüm, piyasa rayiç bedelinin tespiti. |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | : Mehmet Emin KIZILBOĞA SPK Lisans No:401040 İşletmeci/Kontrolör |
| SORUMLU DEĞERLEME UZMANI | : Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Genel Müdür Şehir Plancısı |
| DEĞERLEME TARİHİ | : 13.12.2011 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | : 14.11.2011 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI | : 2011_300_05 |
| RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA | Rapor GYO için düzenlenmiştir. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliği'nin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır. |
| DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ | : Firmamız tarafından daha önce değerlemesi yapılmamıştır. |

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

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

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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



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

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

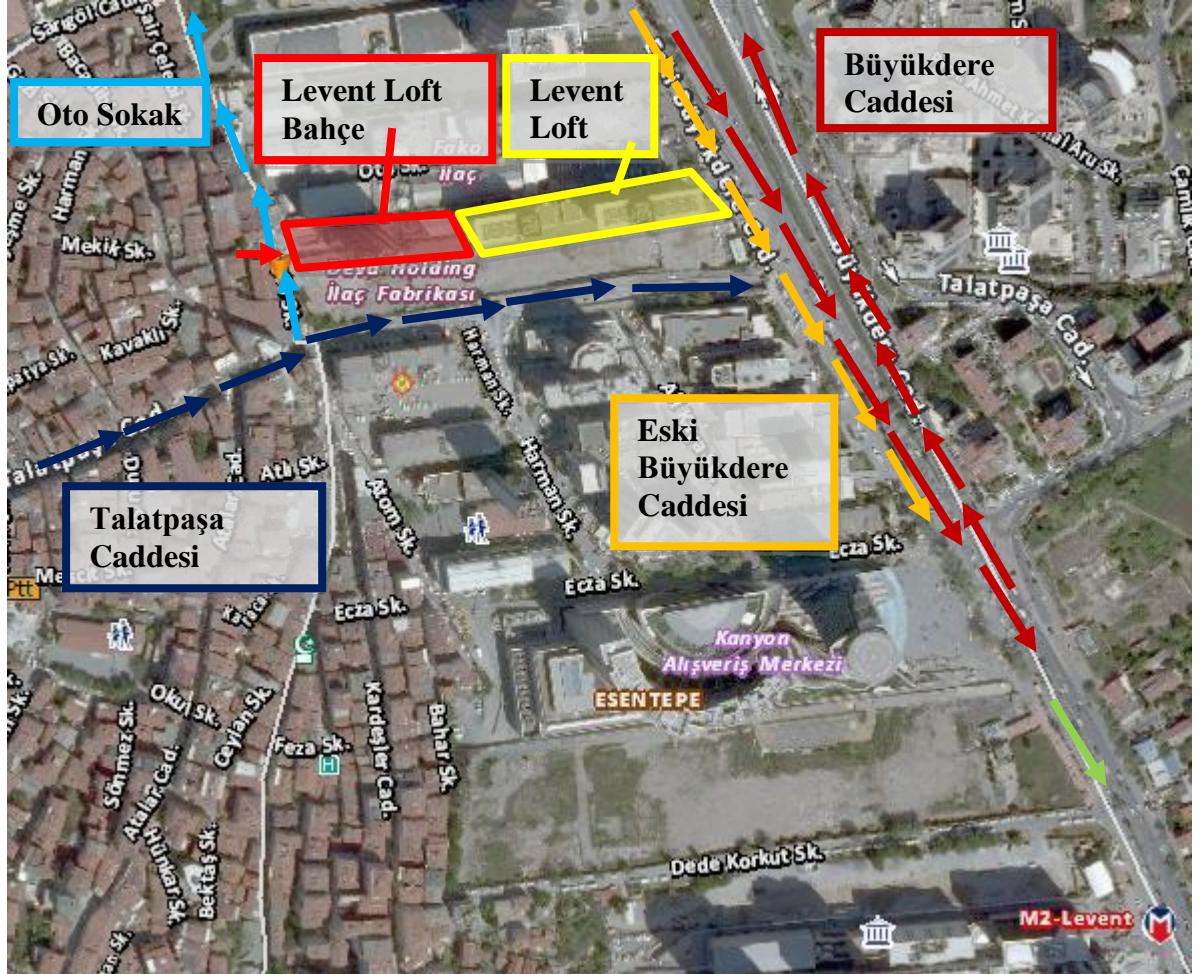
3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI



- Rapora konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 90 parselde kayıtlı olan **1.759,63 m²** arsa üzerindeki, Levent Loft Bahçe Rezidans'da yer 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 bölümdür.
- Toplam 2 bloktan oluşan konut sitesinde, bloklardan birisi Levent Loft, diğeri ise değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin bulunduğu Levent Loft Bahçe ismini almıştır. Bloklar ayrı parsellerde konumlu olup, birbirleriyle birinci bodrum kattan bağlantılıdır.
- Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin bulunduğu, Levent Loft Bahçe Rezidans 90 numaralı parsel üzerinde, Levent Loft ise 56 numaralı parsel üzerinde bulunmaktadır.
- Levent Loft blok, Büyükdere Caddesinin yan yolu olan Eski Büyükdere Caddesinden giriş alırken, Levent Loft Bahçe projesi girişi, Talatpaşa Caddesi üzerindeki Oto Sokaktan yapılmaktadır. Büyükdere Caddesine doğrudan cephesi yoktur.
- **Ana gayrimenkulun açık adresi;**
 - **Levent Loft blok tarafı:** İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, Esentepe Mevkii, Büyükdere Caddesi, No:201,
 - **Levent Loft Bahçe adresi** (diğer kapı) : Talatpaşa Bulvarı, Oto Sokak, No:4 Levent Loft Bahçe Rezidans.
 - **Büyükdere Caddesi** üzerinden de Levent Loft'a giriş yaptıktan sonra Levent Loft Bahçe'ye ulaşılabilir. Her iki bloğun resepsiyonları ayrıdır.
- Levent Loft Bahçe Rezidans; 1 adet ofis, 82 adet konut olma üzere 83 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Halihazırda %70 doluluk oranına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.
- Ana gayrimenkul B.A.K. tarzında taşıyıcı sistemi olan **5 bodrum+zemin+1 asma kat+21 normal kat olmak üzere 28 kat** yer almaktadır.
- Levent Loft Bahçe Rezidans'ın,
 - 1., 2., 3., 4. ve 5. bodrum katları; 93 araç kapasiteli otopark, şoför odaları, depo alanları, kağıt toplama istasyonu, çöp şutu, jeneratör, yükleme ve boşaltma servisi, su depoları gibi genel servisler için projelendirilmiştir.
 - Zemin katında; 4 adet dubleks konut, makine dairesi, resepsiyon, güvenlik, ana giriş holü,
 - asma katında zemin katında yer alan konutlara ait piyesler,
 - 1.,2.,3.,4.,6.,8.,10.,11.,13.,17.,18. Normal katların her birinde 4'er adet konut,
 - 5., 7., 12., 14. Normal katlarda 5'er adet konut,
 - 9. Normal katta 3 adet konut,
 - 15. Normal katta 3 adet konut,
 - 19.normal katta 4 adet dubleks konut,
 - 20.normal katta 19.normal katta yer alan dublekslere ait piyesler,
 - 21.normal katta 1 adet ofis olmak üzere

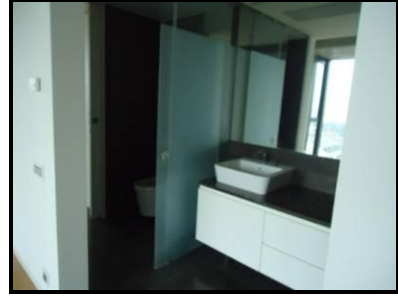
82 adet konut+1 adet ofis toplam 83 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

- Projesinde sosyal tesisin bulunduğu rezidansta 100 m² ile 210 m² arasında 16 farklı seçenekte daire vardır. Her daire için ayrılmış kapalı otopark ve depo alanı ayrılmıştır.
- Sosyal tesisler: Çok amaçlı kullanıma uygun salon ve toplantı odaları, Lounge & Bar ve Concierge, 24 saat hizmet veren resepsiyon, 700 m²'lik SPA & Fitness ve yazın yarı açılabilen kapalı havuz, güneşlenme terası ve bar bulunuyor. SPA alanı Türk Hamamı, sauna, steam, masaj ve personal training odalarından oluşuyor.
- Sosyal alanlar, Levent Loft ve Levent Loft 2 (Levent Loft Bahçe) için ortak olarak kullanılmaktadır. Ayrı ayrı parseller üzerinde olmalarına rağmen, ortak kullanım alanlarına, -1.kattan kapalı alanlar içerisinden geçiş imkanları bulunmaktadır.



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

İç Mekan Özellikleri:



- Rapora konu taşınmazlar İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 90 parselde kayıtlı olan **1.759,63 m²** arsa üzerindeki, Levent Loft Bahçe Rezidans'da 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 konumlanmaktadır.
 - tüm bağımsız bölümler şehir manzaralıdır.
- Bağımsız bölümlerin dış kapısı ahşap doğrama, manyetik kartlı kapıdır. İç mekandaki oda ve salon kapıları bulunmamakla birlikte banyo-wc sürgülü cam doğrama kapılarla ile diğer hacimlerden bağımsız hale gelmekte, salon ve odalar arasında duvar ya da ahşap doğrama paravanlar kullanıldığı görülmüştür. Pencereler alüminyum doğrama ve cam giydirmedir.
- Teslim şekli: Daire zemini ahşap parke-granit mermer, duvarları ve tavanları brüt beton, kısmi alçıpan üzeri saten boyalıdır. Salonunda Amerikan tipi mutfak mevcut olup, daire satış standartlarında çamaşır makinesi hariç tüm beyaz eşyaları olacak şekildedir.
- Her bağımsız bölüme, 4 m² büyüklüğünde, 1'er adet depo tahsis edilmiştir.
- Her bağımsız bölüme 1'er araçlık kapalı otopark, tapu eklentisinde de belirtilerek verilmiştir.
- Binadaki doluluk oranı %70 civarındadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3. TAPU KAYITLARI

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

| ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ | | |
|---------------------------|---|-------------------------|
| İLİ | : | İSTANBUL |
| İLÇESİ | : | ŞİŞLİ |
| BUCAĞI | : | - |
| MAHALLESİ | : | MECİDİYEKÖY |
| SOKAĞI | : | |
| MEVKİİ | : | |
| SINIRI | : | PLANINDADIR |
| PAFTA NO | : | 304 |
| ADA NO | : | 1947 |
| PARSEL NO | : | 90 |
| YÜZÖLÇÜMÜ | : | 1.759,63 m ² |
| NİTELİĞİ | : | KARGİR BİNA |

Bağımsız bölümlere ilişkin bilgiler aşağıdadır.

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

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

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

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

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

| | |
|--|--|
| <p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)</p> | <p>Değerlemesi yapılan 5 adet bağımsız bölüm, 17.08.2010-24.08.2010 tarihleri arasında, ½ pay Sağlam İnşaat Taahhüt Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ½ pay Akfen Gayrimenkul Yatırımları ve Tic. A.Ş. adına kayıtlı iken Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none"> 14.01.2009 tarihinde kat mülkiyetine geçilmiştir. |
| <p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p> | <p>Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 21.11.2011 tarihinde alınan yazılı bilgiye göre rapor konusu taşınmazlar "24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında" Emsal:2,5 , H=serbest, Ayrık Nizam, yapılaşma koşulları ile "Ticaret Alanı"nda kalmaktadır. Son 3 yılda imar durumunda değişiklik yapılmamıştır.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Mimari proje, 03.08.2007 tarih ve 2007/5904 R/389482 sayılı. * Yapı Ruhsatı, 09.08.2007 tarih ve 1-92 sayılı * Yapı Kullanma İzin Belgesi, 04.02.2009 tarihli |

3.4.TAPU İNCELEMELERİ

3.4.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (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>304 pafta, 1947 ada, 90 parsel 23, 28, 43, 51, 76 no.lu bağımsız bölümler 16.11.2011 tarihinde Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre taşınmazlar üzerinde;</p> <p>REHİNLER BÖLÜMÜNDE: Taşınmazların üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır</p> <p>SERHLER BÖLÜMÜNDE: Taşınmazların üzerinde aşağıdaki şerhlere rastlanmıştır. Kira Şerhi: 07.12.2007 tarih, 17197 yevmiye no ile 9141 nolu T.M yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Boğaziçi Elektrik Dağ. A.Ş. lehine kira şerhi.</p> <p>BEYANLAR: Taşınmazların üzerinde aşağıdaki beyanlar bulunmaktadır. *06.06.2008 tarihli yönetim planı *Eklenti= Aşağıdaki tabloda verilmektedir. *Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (14.01.2009 / 594)</p> |
|--|

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | TİP | EKLENTİLER | TARİH -YEVMIYE |
|------------------------|-------|------------------|-------------------|
| 23 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM | GARAJ | 38 NOLU OTOPARK | 06.06.2008 - 8658 |
| 28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM | GARAJ | 79 NOLU OTOPAR | 06.06.2008 - 8□58 |
| 43 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM | GARAJ | 69 NOLU OTOPARK | 06.06.2008 - 8658 |
| 51 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM | GARAJ | 93 NOLU OTOPARK | 06.06.2008 - 8658 |
| 76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM | GARAJ | 108 NOLU OTOPARK | 06.06.2008 - 8658 |

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

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

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

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

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

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

3.6.YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

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

Yapı denetimi, Önder Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

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

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

3.7.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

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

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

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı % 12,9 iken bu oran Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15'e, Aralık 2007 sayım sonuçları itibarıyla 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17,8'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2007 döneminde yılda ortalama 400.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla 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. 1990-2007 arasında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,39 olmuştur.

2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise % 15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta olup, 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise % 2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur.

2005 yılında % 2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl % 2,4, sonraki 5 yıl % 2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14,48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacağı ve 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e civarında olacağı düşünülmektedir. İstanbul'da nüfus artışı %80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2005 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır.

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



ŞİŞLİ İLÇESİ

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

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

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

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

COĞRAFYA

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

NÜFUS

2000 yılı kayıtlarına göre Şişli İlçesi'nin nüfusu 271.003 dür. 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.

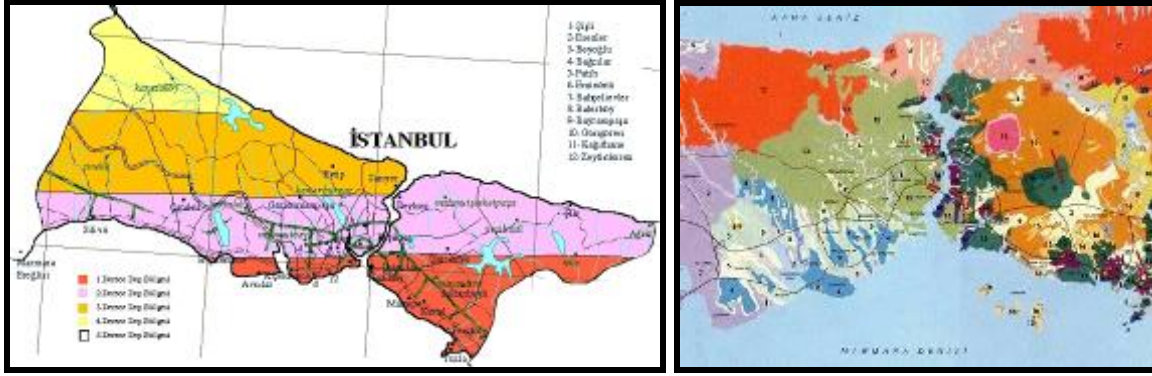
SOSYO-EKONOMİK YAPI

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 araldanmasından oluşur. Küçükköy Kumtaşı üyesi, İstanbul Boğazı batısında; Bebek sırtlarında, Levent, Etiler, Mecidiyeköy, Zincirlikuyu, Şişli, Beşiktaş, Beyoğlu, Kasımpaşa, Okmeydanı, Çağlayan, Alibeyköy, Ayazağa kuzeyi, Kemerburgaz, Bahçeköy, Bentler, Cebeciköy, Habibler-Mahmutbey, arası, Şamlar-Arnavutköy arasında, Eyüp ve Gaziosmanpaşa civarında yer alır.

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



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

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, dünyanın en büyük ekonomisi ABD'nin "AAA" olan yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu teyit etti, ancak kredi not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi.

OECD tarafından yayınlanan raporda; Avro bölgesi borç krizinin bütün dünyayı tehdit ettiği bildirildi. Almanya, Fransa ve İtalya gibi üç önemli AB ülkesinin gelecek yıl 'hafif bir resesyona' gireceği tahmini yapılırken, Avro bölesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı.

OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporda, özel tüketim ve yatırımlarla 2011 yılında gerçekleşen ekonomik büyümenin, 2012'de kredilerin dizginlenmesi politikaları ve küresel ekonomik koşulların kötüleşmesiyle bir önceki yıl kadar olamayacağı ifade edildi. Bununla birlikte, 2013 yılında dış gelişmelerin iyileşmesiyle, tekrar ekonomik büyümenin toparlanacağı belirtildi.

Türkiye, dünyada bu yılın (2011) ilk çeyreğinde ekonomisi en hızlı büyüyen ülke olmuştur.

TÜİK verilerine göre GSYH, ilk çeyrekte %11 artış kaydetmesinden sonra ikinci çeyrekte %8,8 büyüdü.

2. Çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %6,9 büyüdü. Türkiye ekonomisinde tüm sektörlerde büyüme gözlemlendi. En fazla büyüyen sektörlerin başında dolaylı ölçülen mali aracılık hizmetleri (yüzde 18,5), mali aracı kuruluşların faaliyetleri (yüzde 14,3), inşaat (yüzde 13,2), toptan ve perakende ticaret (yüzde 13) geldi. Ticaret sektörünün cari fiyatlarla büyüklüğü 71 milyar 949 milyon 955 bin lira oldu.

Türkiye ekonomisindeki ve inşaat sektöründe yaşanan hızlı büyüme, gayrimenkul sektörü için daha uygun koşullar yaratmakla birlikte, büyüyen ekonomiyi soğutma ihtiyacına yönelik çalışmalar da yürütülmektedir. Hane halkı tüketiminde ve borçlanmasında hızlı genişleme önemli bir risk olarak görülmeye başlanmış, tüketicinin borçlanma ve harcama olanaklarına yönelik ilave önlemler gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin hayata geçmesi halinde hem konut hem de ticari gayrimenkul pazarlarında tüketici talebinin yavaşlaması beklenmektedir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

| Aylar | Ağırlıklı Ortalama | Aylar | Ağırlıklı Ortalama | Aylar | Ağırlıklı Ortalama | Aylar | Ağırlıklı Ortalama | Aylar | Ağırlıklı Ortalama |
|---------|--------------------|---------|--------------------|---------|--------------------|---------|--------------------|---------|--------------------|
| 2007/01 | 77,9 | 2008/01 | 77,9 | 2009/01 | 61,6 | 2010/01 | 68,6 | 2011/01 | 74,6 |
| 2007/02 | 77,3 | 2008/02 | 78,0 | 2009/02 | 60,9 | 2010/02 | 67,8 | 2011/02 | 73,0 |
| 2007/03 | 80,3 | 2008/03 | 76,9 | 2009/03 | 58,7 | 2010/03 | 67,3 | 2011/03 | 73,2 |
| 2007/04 | 80,5 | 2008/04 | 78,6 | 2009/04 | 59,7 | 2010/04 | 72,7 | 2011/04 | 74,9 |
| 2007/05 | 80,8 | 2008/05 | 79,2 | 2009/05 | 64,0 | 2010/05 | 73,3 | 2011/05 | 75,2 |
| 2007/06 | 81,7 | 2008/06 | 80,3 | 2009/06 | 67,5 | 2010/06 | 73,3 | 2011/06 | 76,7 |
| 2007/07 | 82,0 | 2008/07 | 79,8 | 2009/07 | 67,9 | 2010/07 | 74,4 | 2011/07 | 75,4 |
| 2007/08 | 79,6 | 2008/08 | 80,0 | 2009/08 | 68,9 | 2010/08 | 73,0 | 2011/08 | 76,1 |
| 2007/09 | 80,8 | 2008/09 | 77,3 | 2009/09 | 68,0 | 2010/09 | 73,5 | 2011/09 | 76,2 |
| 2007/10 | 81,6 | 2008/10 | 75,8 | 2009/10 | 68,2 | 2010/10 | 75,3 | 2011/10 | 77,0 |
| 2007/11 | 80,8 | 2008/11 | 71,8 | 2009/11 | 69,8 | 2010/11 | 75,9 | 2011/11 | 76,9 |
| 2007/12 | 79,2 | 2008/12 | 64,9 | 2009/12 | 67,7 | 2010/12 | 75,6 | 2011/12 | |

Yapı Ruhsatı, (2011 yılı 3. Dönem)

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 8,3 düştü.

2011 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde **% 8,3**, bina sayısında **% 8,3** daire sayısında **% 8,1** oranında düşüş olurken değerinde **% 3,3** artış olmuştur.

2011 yılının ilk dokuz ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 82 552 433 m² iken bunun 48 011 436 m²'si (**% 58,1**) konut, 20 771 103 m²'si (**% 25,2**) konut dışı ve 13 769 894 m²'si (**% 16,7**) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Eylül ayları toplamı

| Yapı Ruhsatı Toplamı | | | | |
|--|-------------|-----------------------------|----------------|--------------|
| Yıllar | Bina Sayısı | Yüzölçümü (m ²) | Değer (TL) | Daire sayısı |
| 2011 | 67.075 | 82.552.433 | 53.219.859.928 | 429.397 |
| 2010 | 73.157 | 90.039.630 | 51.501.779.274 | 467.384 |
| 2009 | 68.531 | 71.834.193 | 38.634.938.570 | 358.340 |
| Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı (%) | | | | |
| 2011 | -8,31% | -8,32% | 3,34% | -8,13% |
| 2010 | 6,75% | 25,34% | 33,30% | 30,43% |

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır. Ekonomik canlılık 2008 yılındaki global ekonomik kriz ile birlikte yerini durağanlık ve gerilemeye bırakmıştır. 2009 yılı sonu, 2010 yılı itibarıyla ekonomide iyileşmeler kendini göstermiştir. Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklenmektedir.

2008 yılında ABD’de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkilemiş olan küresel krizin etkilerinin 2012 yılında da devam edeceği, 2013 yılından itibaren dış gelişmelerin iyileşmesiyle birlikte ekonomik büyümenin toparlanacağı beklenmektedir.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

- Taşınmazların değerini olumsuz yönde etkileyen faktöre rastlanmamıştır.

4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

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

4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

4.7.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

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

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

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

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

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

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

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi 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 değerlendirme istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

4.9.ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları kullanılmamıştır.

4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

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

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

SATILIK/SATILMIŞ EMSALLER

| Sıra No | Rezidans | Kat | B.B.NO | Satış Yetkilisi | Satılık/ Satılmış | Daire TİP | Bahçe/ Teras Durumu | SATIŞ BEDELİ (\$) | SATILAN ALAN BRÜT M ² | BİRİM \$/M ² | BİRİM TL/M ² | YÖN |
|---------|-------------------|-----|--------|-----------------|-------------------|-----------|---------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----|
| 1 | Levent Loft Bahçe | 1 | 8 | Satış Ofisi | Satılmış | 1+1 | | 550.000 | 110 | 5.000 | 7.950 | KD |
| 2 | Levent Loft Bahçe | 4 | 17 | Satış Ofisi | Satılmış | 1+1 | | 685.000 | 145 | 4.725 | 7.511 | GD |
| 3 | Levent Loft Bahçe | 6 | 26 | Satış Ofisi | Satılmış | 2+1 | | 800.000 | 140 | 5.714 | 9.085 | G |
| 4 | Levent Loft Bahçe | 6 | 29 | Satış Ofisi | Satılmış | 1+1 | | 645.000 | 110 | 5.864 | 9.323 | KD |
| 5 | Levent Loft Bahçe | 14 | 60 | Satış Ofisi | Satılmış | 1+1 | Bahçeli | 620.000 | 100 | 6.200 | 9.858 | G |
| 6 | Levent Loft Bahçe | 16 | 69 | Satış Ofisi | Satılmış | 2+1 | Bahçesiz | 980.000 | 140 | 7.000 | 11.130 | BG |
| 7 | Levent Loft Bahçe | 16 | 70 | Satış Ofisi | Satılmış | 1+1 | Bahçesiz | 725.000 | 110 | 6.590 | 10.480 | BK |
| 8 | Levent Loft Bahçe | 18 | 78 | Satış Ofisi | Satılmış | 1+1 | | 850.000 | 120 | 7.083 | 11.263 | |
| 9 | Levent Loft Bahçe | 14 | | Fa Maison | Satılık | 1+1 | | 800.000 | 110 | 7.272 | 11.563 | |
| 10 | Metrocity | 2 | | Fallıngalata | Satılık | 2+1 | | 870.000 | 170 | 5.118 | 8.140 | |
| 11 | Metrocity | 11 | | Palaca İstanbul | Satılık | 2+1 | | 650.000 | 121 | 5.372 | 8.541 | |
| 12 | Kanyon | 7 | | Sara Eskinaz | Satılık | 2+1 | Teraslı | 2.000.000 | 284 | 7.042 | 11.197 | |
| 13 | Kanyon | 3 | | Lotus Proje | Satılık | 1+1 | Teraslı | 650.000 | 100 | 6.500 | 10.335 | |

Değerlendirme:

Yukarıdaki ilk 8 adet emsal Levent Loft Bahçe Rezidans'ta yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar ile büyüklük, cephe durumu, kat bahçesine sahip olma ya da olmama gibi durumları göz önünde bulundurulmuştur. Emsallerin satış değeri 550.000 – 980.000 USD aralığında değişmektedir.

Taşınmazların bulunduğu kat, yön, cephe sayısı, alan, bahçe kullanımı gibi faktörlere bağlı olarak değerler değiştiği görülmektedir. Taşınmazların özellikleri dikkate alınarak, değerleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

10.kata kadar, 2 cepheli taşınmazlar, 4.000-6.000 USD/M²

10.kat, üzeri 2 cepheli taşınmazlar 6.000-7.000 USD/M²

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER | | | | | | | | | | | |
|--|-----|-------|-----------------------|------------------------------|---------------------------------|------------|---------------------------------|---|---------------------------|---------------------------|----------------------------|
| BAĞIMSIZ BÖLÜM | KAT | CEPHE | MANZARA | PROJEYE ESAS DAİRE NET ALANI | SATIŞA ESAS BRÜT m ² | KONUT TİPİ | KAT BAHÇESİ | Birim Satış Değeri (TL/m ²) | Satış Değeri KDV Hariç TL | Satış Değeri KDV Dahil TL | Satış Değeri KDV Hariç USD |
| 23 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM | 5 | GB | GÜLTEPE-KANYON | 51,8 | 120 | 1+1 | YOK | 8.050 | 966.000 | 975.660 | 522.727 |
| 28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM | 6 | KGB | GÜLTEPE-KANYON-MASLAK | 61,8 | 145 | 1+1+KB | KAT BAHÇESİ 55 m ² | 9.945 | 1.442.025 | 1.456.445 | 780.317 |
| 43 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM | 10 | G | KANYON | 35 | 100 | 1+1+KB | YOK | 9.475 | 947.500 | 956.975 | 512.716 |
| 51 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM | 12 | G | KANYON | 40,2 | 120 | 1+1+KB | KAT BAHÇESİ 16,5 m ² | 11.000 | 1.320.000 | 1.333.200 | 714.286 |
| 76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM | 18 | G | KANYON | 39,3 | 120 | 1+1+KB | KAT BAHÇESİ 16,5 m ² | 11.000 | 1.320.000 | 1.333.200 | 714.286 |
| | | | | | | | | | 5.995.525 | 6.055.480 | 3.244.332 |

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

4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

KİRALIK EMSALLER

1. LOTUS PROJE 0532 202 46 20 (Gürkan Kaya)

*Gayrimenkul danışmanı Gürkan Kaya ile yapılan görüşmede Levent Loft Bahçe kira değerlerinin dairenin bulunduğu kat, mazarası, büyüklüğü ve kat bahçesi olup olmadığı gibi özellikler göz önünde bulundurularak 2.250 USD/m² ile 5.000 USD/m² arasında değiştiği bilgisini vermiştir.

2. VAA GAYRİMENKUL 0538 683 97 79 (Arsel Erginbaş)

*Levent Loft Rezidansta, 130 m² kullanım alanlı, 3.kattaki 1+1 dairenin 2.500 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(19.23 USD/m²/AY) (35.53 TL/m²/AY).**

*Levent Loft Rezidansta, 125 m² kullanım alanlı, 11.kattaki 1+1 dairenin 2.500 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(20 USD/m²/AY) (36.96 TL/m²/AY).**

*Levent Loft Rezidansta, 125 m² kullanım alanlı, 9.kattaki 1+1 dairenin 2.950 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(23.6 USD/m²/AY) (43.61 TL/m²/AY).**

*Levent Loft Rezidansta, 285 m² kullanım alanlı, 9.kattaki 4+1 dairenin 6.500 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(22.8 USD/m²/AY) (42.14 TL/m²/AY).**

*Levent Loft Rezidansta, 285 m² kullanım alanlı, 9.kattaki 4+1 dairenin 6.000 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(21.05 USD/m²/AY) (38.90 TL/m²/AY).**

*Levent Loft Rezidansta, 125 m² kullanım alanlı, 4.kattaki 1+1 dairenin 2.650 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(21.2 USD/m²/AY) (39.17 TL/m²/AY).**

*Levent Loft Rezidansta, 140 m² kullanım alanlı, 9.kattaki 2+1 dairenin 3.250 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(23.21 USD/m²/AY) (42.9 TL/m²/AY).**

3. LOTUS PROJE 0532 407 19 15 (Kerem Öztürk)

*Saphire Rezidansta, 133 m² kullanım alanlı, 33. kattaki 1+1 dairenin 5.000 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(37.59 USD/m²/AY) (69.47 TL/m²/AY).**

4. REMAX PARTNER 0 532 227 28 44 (FİLİZ KALAYCI)

*Metrocity Rezidansta 17. katta bulunan, brüt 300 m² alanlı 4 +1 daire 5.000 USD fiyatla kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. **(16.66 USD/m²) (30.8 TL/m²).**

5. SUNUM EMLAK 0 532 231 68 27 (NAZMİ YAPAR)

*Metrocity Rezidanst brüt 176 m² alanlı 2+1 daire 3.750 USD fiyatla kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. **(21.30 USD/m²) (39.37 TL/m²).**

6. LOTUS PROJE 0 212 227 47 02

*Kanyon Rezidansta, 111 m² kullanım alanlı, 8. kattaki 1+1 dairenin 2.500 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(22.52 USD/m²/AY) (41.62 TL/m²/AY).**

Değerlendirme:

Yukarıdaki 2 numaradaki emsaller taşınmazlar ile aynı Levent Loft Bahçe Rezidans'ta yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer büyüklükteki ve benzer konumdaki dairelerin kira değerleri dikkate alınarak kira değer tespiti takdir edilmiştir. Emsallerin aylık kira değerleri 35-42 TL/m² aralığında değişmektedir. Üst katlarda, kira değerlerinin arttığı görülmektedir. Taşınmazların bulundukları kat, alanları ve kullanım hacimleri dikkate alınarak, aylık kira değerleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

| ORTALAMALAR | ALAN M ² | BİRİM TL/M ² | | Ro |
|-------------|------------------------|-------------------------|---------|------|
| | | SATIŞ | KİRA/AY | |
| TÜMÜ | 127 | 9.721 | 40 | 0,05 |
| LEVENT LOFT | 115 | 9.796 | 37 | 0,05 |
| METROCITY | 112 | 8.339 | 45 | 0,06 |
| KANYON | 165 | 10.766 | 41 | 0,05 |

Bölgedeki ortalama kapitalizasyon oranı %5 olarak tespit edilmiştir.

| GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ | | | | | | | | |
|---|----------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|---|--------------------|----|------------------|
| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | Alanı (m ²) | Birim Kira (TL/m ²) | Aylık Kira (TL/AY) | Yıllık Kira (TL/Yıl) | Boşluk Oranı ve Kira Kaybı (%) | Yıllık Net Kira | Ro | Değer(TL) |
| 23 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM | 120 | 30 | 3.600 | 43.200 | 3% | 41.904 | 5% | 838.080 |
| 28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM | 145 | 42 | 6.090 | 73.080 | 3% | 70.888 | 5% | 1.417.752 |
| 43 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM | 100 | 40 | 4.000 | 48.000 | 3% | 46.560 | 5% | 931.200 |
| 51 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM | 120 | 45 | 5.400 | 64.800 | 3% | 62.856 | 5% | 1.257.120 |
| 76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM | 120 | 45 | 5.400 | 64.800 | 3% | 62.856 | 5% | 1.257.120 |
| TOPLAM DEĞER | | | 24.490 | 293.880 | | | | 5.701.272 |

4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Ortak alanların taşınmaza kattığı değer birim fiyata yansıtılmıştır.

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

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

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir kapitalizasyonu yöntemi ile yapılmıştır. Nihai değer takdirinde, Emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değer dikkate alınmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değer : 5.995.525 TL

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi İle Değer : 5.701.272 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.

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

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

6. SONUÇ**6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

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

6.2.KİRA DEĞER TAKDİRİ

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

6.3.SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

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

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; **5.995.525 TL** (Beşmilyon dokuzyüzdoksanbeşbin beşyüzirmibeş Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(13 Aralık 2011 T.C.M.B Dolar Kuru=1,8480 TL'dir.)

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**Mehmet Emin KIZILBOĞA**

SPK Lisans No:401040

İşletmeci/Kontrolör

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI****Özgün BEKAR**

SPK Lisans No:400425

Şehir Plancısı

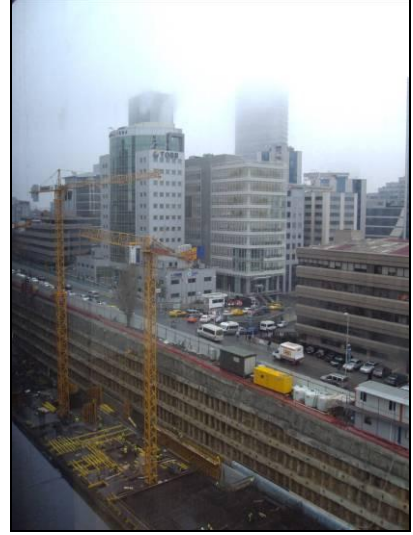
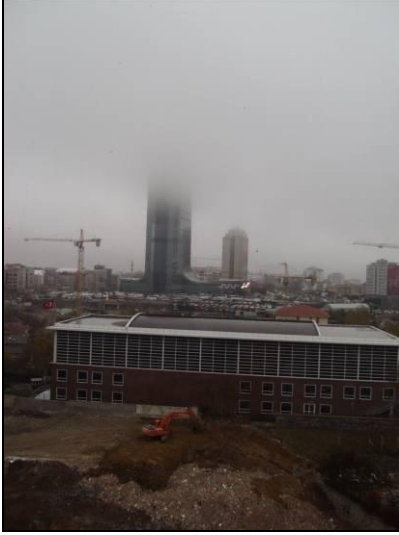
Genel Müdürü




EKLER



EK 1 – FOTOĞRAFLAR








EK 2 – DOKÜMAN, BELGE, EVRAKLAR

| | | | | | |
|---|-------------|---|-------------|---|--------------------------------|
| ANA GAYRİMENKULÜN | İli | İSTANBUL | |  TAPU SENEDİ | Fotoğraf |
| | İlçesi | ŞİŞLİ | | | |
| | Mahalleesi | MECİDİYEKÖY | | | |
| | Köyü | | | | |
| | Sokağı | | | | |
| | Mevkii | | | | |
| Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü | |
| 304 | 1947 | 90 | KARGIR BİNA | ha | m ² dm ² |
| | | | | 1,759.63 m2 | |
| Sınırı | Plandadadır | | | Zemin Sistem No : 29572919 | |
| KAT MÜLKİYETİ | | KAT İRTİFAKI | | DEVRE MÜLK | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| Satış Bedeli | | Niteliği | | Arsa Payı | Blok No. |
| 703 080,00 | | KONUT | | 184/20000 | 5 |
| Edinme Sebebi | | 1/2 pay SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken; 1/2 pay AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden EKLENTİ : 38 NOLU OTOPARK YON PLANI : Yönetim Planı : 06/06/2008 | | | |
| Sahibi | | YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | | | |
| Geldisi | Yevmiye No. | CİT No. | Sahile No. | Sıra No. | Tarihi |
| CİT No. | 9524 | 161 | 15847 | | 24/08/2010 |
| Sahile No. | | | | | |
| Sıra No. | | | | | |
| Tarih | | | | | |
| NOT: * Mülkiyet payı ve kat ilirtilerinin sahipleri tarafından müncezi edilmelidir. ** İhtiyaç halinde Tapu Sicilinde kayıtlı olanlar için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır. | | | | | |


| | | | | | | |
|---|---|-------------|---------------------------------------|---|------------|------------|
| ANA GAYRİMENKULÜN | İli | İSTANBUL | |  TAPU SENEDİ | Fotoğraf | |
| | İlçesi | ŞİŞLİ | | | | |
| | Mahallesi | MECİDİYEKÖY | | | | |
| | Köyü | | | | | |
| | Sokağı | | | | | |
| | Mevkii | | | | | |
| Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü | | |
| 304 | 1947 | 90 | KARGIR BİNA | ha | m² | |
| Sınırı | Planındadır | | Zemin Sistem No : 29573079 | | | |
| KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/> | | | KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/> | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/> | | |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM | Satış Bedeli | Niteliği | Arsa Payı | Blok No. | Kat No. | |
| | 1.054.620,00 | KONUT | 224/20000 | - | 18 | |
| | Edinme Sebebi 1/2 pay SAĞLAM İNŞAAT TAAHÜT 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 OYOPARK YON PLANI : Yönetim Planı : 06/06/2008 | | | | | |
| | Sahibi YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam | | | | | |
| | | | | | | |
| Geldişi | Yenmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gittisi |
| Cilt No. | 9158 | 161 | 15900 | | 17/08/2010 | Cilt No. |
| Sahife No. |  | | | | | Sahife No. |
| Sıra No. | | | | | | Sıra No. |
| Tarih | | | | | | Tarih |
| NOT: * Mülkiyetin gayrimenkulde kayıtlı olması ile ilgili olarak tapu siciline kaydedilmiştir. ** Satış işlemi tamamlandı. Mülkiyetin devri tapu siciline kaydedilmiştir. Tapu Sicil Mühürüyle imzalanmıştır. | | | | | | |

| | | | | | | |
|--|---|---|-------------|---|------------|--|
| ANA GAYRİMENKULÖN | İli | İSTANBUL | |  TAPU SENEDİ | Fotoğraf | |
| | İlçesi | ŞİŞLİ | | | | |
| | Mahallesi | MECİDİYEKÖY | | | | |
| | Köyü | | | | | |
| | Sokağı | | | | | |
| | Mevkii | | | | | |
| Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü | | |
| 304 | 1947 | 90 | KARGİR BİNA | ha | m² | |
| | | | | 1.759,63 m2 | | |
| Sınırı | Planındadır | | | | | |
| Zemin Sistem No : 29573011 | | | | | | |
| KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/> | | KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/> | | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/> | | |
| Satış Bedeli | | Niteliği | | Arsa Payı | Blok No. | |
| 1.054.620,00 | | KONUT | | 224/20000 | 12 | |
| Edinme Sebebi | | 1/2 pay SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken; 1/2 pay AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden EKLENTİ : 93 NOLU 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. | Tarihi | |
| Cilt No. | 9298 | 161 | 15875 | | 19/08/2010 | |
| Sahife No. |  | | | | Cilt No. | |
| Sıra No. | | | | | Sahife No. | |
| Tarih | | | | | Sıra No. | |
| | | | | | Tarih | |
| NOT: * Mülkiyetin gayrimenkulde kayıtlı olduğu ve bu tapu senedi ile mülkiyetin edinebildiği. ** Tasdikat Kanunu ile ilgili olarak, bu tapu senedi ile ilgili Tapu Sicil Kurumuna bildirim yapılmıştır. | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|-------------|--|------------|---|------------|-------------|--|
| ANA GAYRİMENKULÖN | İli | İSTANBUL | |  | | Fotograf | |
| | İlçesi | ŞİŞLİ | | | | | |
| | Mahallesi | MECİDİYEKÖY | | | | | |
| | Köyü | | | | | | |
| | Sokağı | | | | | | |
| | Mevkii | | | | | | |
| Pafra No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü | | | |
| 304 | 1947 | 90 | KARŞI BINA | ha | m² | dm² | |
| | | | | | | 1.759,63 m² | |
| Sınırı | Planındadır | | | | | | |
| Zemin Sistem No : 2957298 | | | | | | | |
| 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. | |
| 732.375,00 | | KONUT | | 156/20000 | - | 10 | |
| Edinme Sebebi | | 1/2 pay SAĞLAM İNŞAAT TAHHÜT 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 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. | Tarihi | Gittisi | |
| Cilt No. | 9358 | 161 | 15867 | | 20/08/2010 | Cilt No. | |
| Sahife No. | | | | | | Sahife No. | |
| Sıra No. | | | | | | Sıra No. | |
| Tarih | | | | | | Tarih | |

Sicil No: 15867
Sicil Müdürü: [İmza]

NOT: * Mülkiyetin parçaları halinde, her parçanın ayrı bir tapu senedi ile gösterilmesi esastır.
** Sahipler, tapu senetlerinin, her parçanın ayrı bir tapu senedi ile gösterilmesi esastır.

| | | | | | | | |
|---|--|---------------------------------------|-------------|---|------------|------------|------------------|
| ANA GAYRİMENKULÜN | İli | İSTANBUL | |  | Fotoğraf | | |
| | İlçesi | ŞİŞLİ | | | | | |
| | Mahallesi | MECİDİYEKÖY | | | | | |
| | Köyü | | | | | | |
| | Sokağı | | | | | | |
| | Mevkii | | | | | | |
| Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü | | | |
| 304 | 1947 | 90 | KARGIR BINA | ha | m² | dm² | |
| Sınır | Planındadır | | | Zemin Sistem No : 2957292 | | | |
| KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/> | | KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/> | | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/> | | | |
| Satış Bedeli | | Niteliği | | Arsa Payı | Blok No. | Kat No. | Bağımsız Bm. No. |
| 1.105.305,00 | | KONUT | | 152/20000 | - | 6 | 28 |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM | Edinme Sebebi | | | | | | |
| | 1/2 pay SAĞLAM İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken, 1/2 pay AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden. EKLENİTİ : 79 NOLU OTOPARK YÖN. PLANI : Yönetim Planı : 05/06/2008 | | | | | | |
| Sahibi | YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam | | | | | | |
| Geldisi | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gittisi | |
| Cilt No. | 9443 | 161 | 158 | | 23/08/2010 | Cilt No. | |
| Sahife No. | | | | | | Sahife No. | |
| Sıra No. | | | | | | Sıra No. | |
| Tarih | | | | | | Tarih | |

NOT: *Ticaret Sicilinde kayıtlı ve T.C. Tapu Sicilinde kayıtlı olduğuna emin olmak için noterden teyit edilmelidir.
 **Ticaret Sicilinde kayıtlı ve T.C. Tapu Sicilinde kayıtlı olduğuna emin olmak için noterden teyit edilmelidir.

LEVENT LOFT BAHÇE
TAKYİDATLAR

| TAŞINMAZ BİLGİLERİ | | | |
|--------------------|---------------------|------------------------|--------------------------------|
| Zemin Tipi | : Kat Mülkiyeti | Ada/Parsel | : 104780 |
| Zemin No | : 29572919 | Yüzölçüm | : 1.759,03 m ² |
| İl / İlçe | : İSTANBUL / ŞİŞLİ | Ana Tas. Nitelik | : KARGIR BINA |
| Kurum Adı | : ŞİŞİTİM | Blok/Kat/Giriş -B.B.No | : - / 5 / - (Bağ. Böl. No: 23) |
| Mahalle / Köy Adı | : NURİDİNYEKÖY Mah. | Arsa Pay/Payda | : 184/20000 |
| Mevkii | : - | Bağ. Böl. Nitelik | : KONUT |
| Çift / Sayfa No | : 1M / 15817 | | |
| Kayıt Durum | : AKTİF | | |

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK

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

EKLİNTİ BİLGİLERİ

| Sistem No | Tip | Tanım | Tarih / Yevmiye |
|-----------|-------|------------------|-------------------|
| 2398282 | Garaj | 38 NOLU OTO PARK | 06/06/2008 - 8658 |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ | | | | | | |
|--------------------|---|----------------|-----------------|--------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Sistem No | Malik | Ebirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebehi - Tarih - Yev. | Terkin Sebehi - Tarih - Yev. |
| 116250062 | YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | | 1/AM | | Satis - Bölge, - 24/08/2010 - 9524- | -- |
| S/B | Açıklama | Malik / Lehdar | | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebehi - Tarih - Yev. | |
| Serh | KİRA SERHİ, 07/12/2007 Y. 17/97 (944) NO'LU T.M.YERİ VE KAHOLUĞUÇUŞ GÜZGAH BOGAZICI ELEKTRİK İÇİN 99 YILLIĞI 1 YTL BEDELLİ 99 YIL MÜDDETLE BOGAZICI ELEKTRİK DAĞITIMI DAĞITIM A.Ş. İBİDASI A.Ş. GİRENE MÜD. ELEKTRİK KİRA SERHİ | | | 07/12/2007 - 17197 | | |

Raporlayan: 6369-Nuri Tuncay
YÜNTEM
Kaydına Uygundur.
16.11.2011

Kayıt Durum: AKTİF

| TAŞINMAZ BİLGİLERİ | | | |
|--------------------|---------------------|------------------------|--------------------------------|
| Zemin Tipi | : Kat Mülkiyeti | Ada/Parsel | : 104780 |
| Zemin No | : 29572924 | Yüzölçüm | : 1.759,03 m ² |
| İl / İlçe | : İSTANBUL / ŞİŞLİ | Ana Tas. Nitelik | : KARGIR BINA |
| Kurum Adı | : ŞİŞİTİM | Blok/Kat/Giriş -B.B.No | : - / 6 / - (Bağ. Böl. No: 28) |
| Mahalle / Köy Adı | : MİCİDİNYEKÖY Mah. | Arsa Pay/Payda | : 352/20000 |
| Mevkii | : - | Bağ. Böl. Nitelik | : KONUT |
| Çift / Sayfa No | : 161 / 15852 | | |
| Kayıt Durum | : AKTİF | | |

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK

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

EKLİNTİ BİLGİLERİ

| Sistem No | Tip | Tanım | Tarih / Yevmiye |
|-----------|-------|------------------|-------------------|
| 2398287 | Garaj | 79 NOLU OTO PARK | 06/06/2008 - 8658 |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ | | | | | | |
|--------------------|---|----------------|--------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| Sistem No | Malik | Ebirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebehi - Tarih - Yev. | Terkin Sebehi - Tarih - Yev. |
| 116198827 | YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | | 1/AM | | Satis - Bölge, - 23/08/2010 - 9443 | -- |
| S/B | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebehi - Tarih - Yev. | | |
| Serh | KİRA SERHİ, 07/12/2007 Y. 17/97 (944) NO'LU T.M.YERİ VE KAHOLUĞUÇUŞ GÜZGAH BOGAZICI ELEKTRİK İÇİN 99 YILLIĞI 1 YTL BEDELLİ 99 YIL MÜDDETLE BOGAZICI ELEKTRİK DAĞITIMI DAĞITIM A.Ş. İBİDASI A.Ş. GİRENE MÜD. ELEKTRİK KİRA SERHİ | | 07/12/2007 - 17197 | -- | | |
| Serh | İnşaat Tadbir : ANKARA 7 TUKETİCİ MAHKEMESİ tsn 17/10/2011 tarih 2011/815E. sayılı Mahkeme Müzekkese sayılı kararı ile Açıklama : - | | 19/10/2011 - 16948 | -- | | |

Raporlayan: 6369-Nuri Tuncay
YÜNTEM
Kaydına Uygundur.
16.11.2011

Kayıt Durum: AKTİF

LEVENT LOFT BAHÇE

| TAŞINMAZ BİLGİLERİ | | | |
|--------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|
| Zemin Tipi | 1 Kat Mülkiyet | Ada/Parsel | 1 917.90 |
| Zemin No | 29572981 | Yüzölçüm | 1 179.63 m2 |
| İl / İlçe | İSTANBUL / SİĞİRİ | Ana Tas. No/Şekil | 1 KARŞIYOLUNA |
| Kurum Adı | ŞİŞİTİM | Blok/Kat/Giriş-B.B.No | 1 12.74 (Bölg. Bölge 81) |
| Mahalle / Köy Adı | MİCİDİYE KÖY MAH. | Arsa Pay/Payda | 1 224.20000 |
| Mevki | 1 | Bölge/Böl. No/Şekil | 1 KÖNUT |
| Çift / Sayfa No | 161 / 15807 | | |
| Kayıt Durumu | 1 AML | | |

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

| S/İT | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|-------|--|----------------|-------------------|------------------------------|
| Bevat | Yönetime Planı : 06/06/2008 | | 06/06/2008 - 8658 | |
| Bevat | Yatırımcıların mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir | | 14/01/2009 - 994 | |

EKLİNTİ BİLGİLERİ

| Sistem No | Tip | Tanım | Tarih / Yevmiye |
|-----------|-------|-----------------|-------------------|
| 2308303 | Garaj | 99 NOLU OTOPARK | 06/06/2008 - 8658 |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ | | | | | | |
|--------------------|--|----------------|--------------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Sistem No | Malik | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekaresi | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
| 11008335 | YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | 1 AM | | | Satış - Bülce - 20/08/2010 - 9258 | |
| S/İT | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. | | |
| Serh | KİRA SERHİ : 07/12/2007 Y. 17197 (914) NO'LU TAI YERİ VE KABLO GÜÇÜŞ GÜZGAHIBOGAZRİELEKTRİK İÇİN 99 YIL İÇİN BEDELLE 99 YIL MÜDDETİLE BOGAZRİELEKTRİK DAĞITIM DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) A.Ş. GİTİŞİ MİCİDİYE KİRA SERHİ | | 07/12/2007 - 17197 | | | |

Raporlayan: 6369-Nuri Tuncay
YÜNTİM
Kaydına Uygundur.
16/11/2011

| TAŞINMAZ BİLGİLERİ | | | |
|--------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|
| Zemin Tipi | 1 Kat Mülkiyet | Ada/Parsel | 1 917.90 |
| Zemin No | 29573018 | Yüzölçüm | 1 179.63 m2 |
| İl / İlçe | İSTANBUL / SİĞİRİ | Ana Tas. No/Şekil | 1 KARŞIYOLUNA |
| Kurum Adı | ŞİŞİTİM | Blok/Kat/Giriş-B.B.No | 1 12.74 (Bölg. Bölge 81) |
| Mahalle / Köy Adı | MİCİDİYE KÖY MAH. | Arsa Pay/Payda | 1 224.20000 |
| Mevki | 1 | Bölge/Böl. No/Şekil | 1 KÖNUT |
| Çift / Sayfa No | 161 / 15807 | | |
| Kayıt Durumu | 1 AML | | |

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

| S/İT | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|-------|--|----------------|-------------------|------------------------------|
| Bevat | Yönetime Planı : 06/06/2008 | | 06/06/2008 - 8658 | |
| Bevat | Yatırımcıların mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir | | 14/01/2009 - 994 | |

EKLİNTİ BİLGİLERİ

| Sistem No | Tip | Tanım | Tarih / Yevmiye |
|-----------|-------|-----------------|-------------------|
| 2308311 | Garaj | 99 NOLU OTOPARK | 06/06/2008 - 8658 |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ | | | | | | |
|--------------------|--|----------------|--------------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Sistem No | Malik | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekaresi | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
| 11008446 | YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | | 1 AM | | Satış - Bülce - 19/08/2010 - 9258 | |
| S/İT | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. | | |
| Serh | KİRA SERHİ : 07/12/2007 Y. 17197 (914) NO'LU TAI YERİ VE KABLO GÜÇÜŞ GÜZGAHIBOGAZRİELEKTRİK İÇİN 99 YIL İÇİN BEDELLE 99 YIL MÜDDETİLE BOGAZRİELEKTRİK DAĞITIM DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) A.Ş. GİTİŞİ MİCİDİYE KİRA SERHİ | | 07/12/2007 - 17197 | | | |

Raporlayan: 6369-Nuri Tuncay
YÜNTİM
Kaydına Uygundur.
16/11/2011

| TANINMAZ BİLGİLERİ | | | |
|--------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Zemin Tipi | ☐ Kot Mülkeni | Alan Ölçüsü | 1.047,90 |
| Zemin No | ☐ 29573074 | Yüzölçümü | 1.759,63 m ² |
| İl İlçe | ☐ ISTANBUL / SİĞİR | Alan Pay, Nitelik | 1 KARAGIR BİNA |
| Kararın Adı | ☐ SİĞİRİM | | |
| Mahalle / Köy Adı | ☐ MİHİRÖVE KÖY Mah. | Blok/Kat/Giriş - R.B.No | 1 / 18 / 1 (Bag.Böl. Say. Td) |
| Mevki | ☐ | Arsa Pay/Payda | 224/20000 |
| Cilt / Sayfa No | ☐ 164 / 1 Sayfa | Bag.Böl. Nitelik | 1 KİRALI |
| Kayıt Durumu | ☐ AKTİF | | |

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

| Sıra | Açıklama | Maliye / Tutar | Tarih / Yevmiye | Tutar / Tutar | Tutar / Tutar |
|------|---|----------------|------------------|---------------|---------------|
| 1 | Beyan / Beyan Planı / 06/06/2008 | | 06/06/2008 - 848 | 848 | 848 |
| 2 | Beyan / 1. B. Beyanından maliye etrafı maliyetine geçmiştir | | 14/01/2009 - 564 | 564 | 564 |

EKLENTİ BİLGİLERİ

| Sistem No | Tip | Tanım | Tarih / Yegmice |
|-----------|-------|-------------------|-------------------|
| 2398356 | Çarşı | 108 SOLU/ OTOPARK | 06/06/2008 - 8658 |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sistem No | Malik | Ehrlığı No | Hisse Pay/Payda | Metrokare | Fahime Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|-----------|--|----------------|-----------------|--------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| 11584403 | YAPIKRULU-KORAY CAYIRHAN EKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | 1333 | | | Satış - Bülent - 17.08.2010 - 9158- | - - |
| S/Ed | Açıklama | Malik / Lehfor | | Tarih - Yevimre | | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
| Serh | KIRAN R.H. 07.12.2007 A. 13.07.69141 KOLU 1 M.YERİ V. KALOĞLU ÇİCİ GÜZELİH BÖĞAZIKI ETEKTRİK RİN 99 YILLIK 1 YTL BİDELLİ 99 YTL MEHMETLE BÖĞAZIKI ETEKTRİK DAGGİM DAGGİM A.Ş. (BİDAS) A.Ş. GÜNEŞ MÜD. LEHNE KIRAN Serh | | | 07.12.2007 - 17.07 | | |

Raporlayan: 6369-Nuri Tunçay
YUNTEM
Kaydına Uygundur.
16.11.2011

[illegible]

[illegible]

İMAR DURUM


Sisli Belediyesi
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

2011-11-2011

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

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

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

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

Ayrıca son üç yıldır imar durumunda değişiklik olmamıştır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.


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

EK : İmar Planı Örneği

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



LEVANT LOFT BAHÇE

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

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

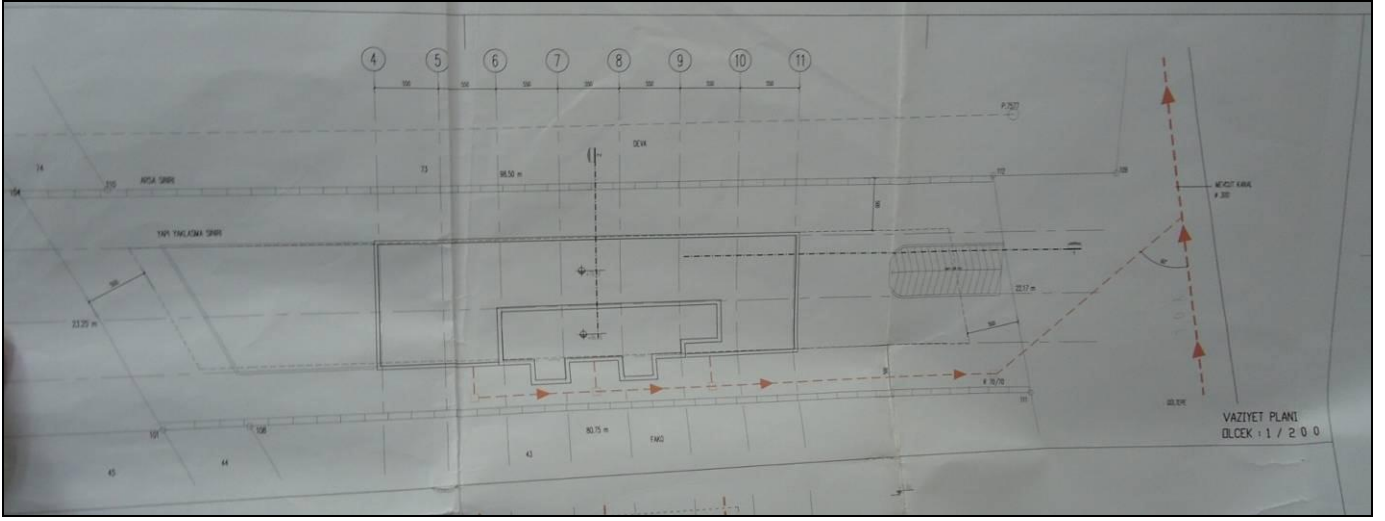
| | | | | | |
|--------|----------------------------------|------------------|-------------|-------------------|--|
| 81 | 19. Normal kat 20. Normal kat | Dubleks konut | 316/20000 | 132-133 | UZSAGLAM İNŞAAT TAAHHÜT T.C. AŞ % AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET A.Ş. |
| 82 | 19. Normal kat 20.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

İstanbul ili, Sisli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 304-parçe, 1947 ada, 90 parsel no.larda kayıtlı gayrimenkul ile ilgili olarak 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince kat irtidafı/kat mülkiyeti talep ettiğimiz taşınmaz malın bağışsız bölünmesine tesvili eden sıra numaralarını, maliklerini ve arsa paylarını gösterir liste yukarıya çıkarılmıştır. Tescilini talep ederiz.

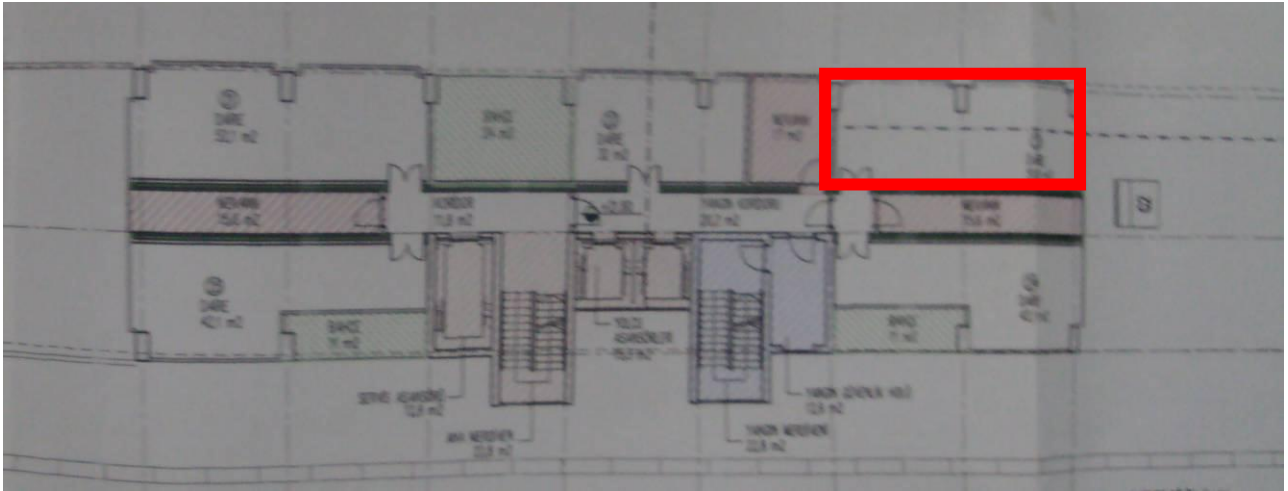
BEYAN EDENLERİ

UZSAGLAM İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET ANONİM

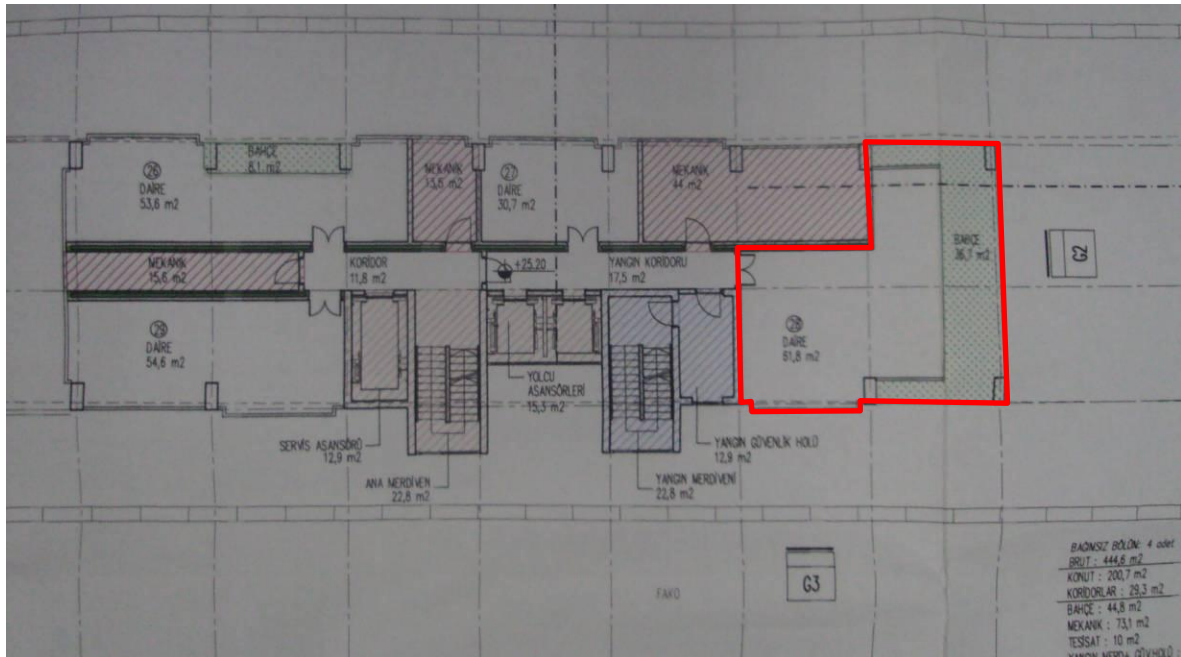
MİMARİ PROJEYE GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER



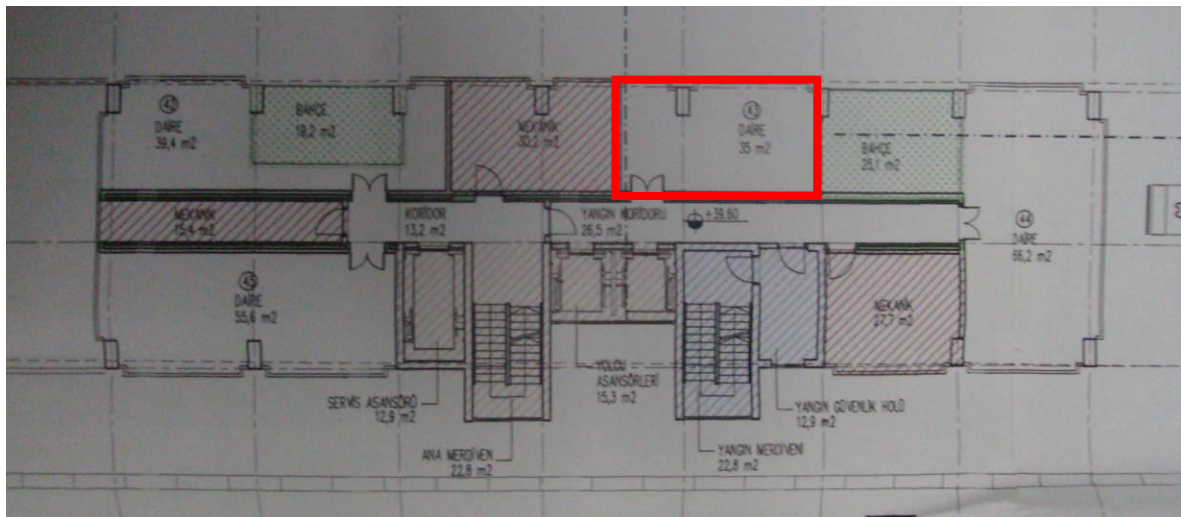
5.KAT 23 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KAT PLANI



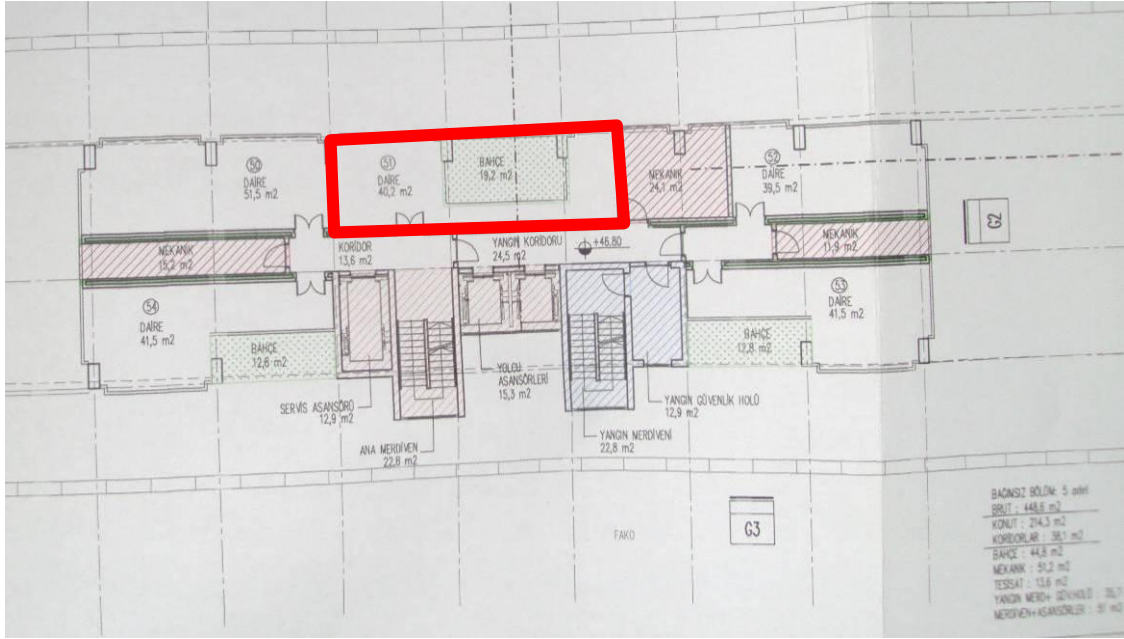
6.KAT 28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM PLANI



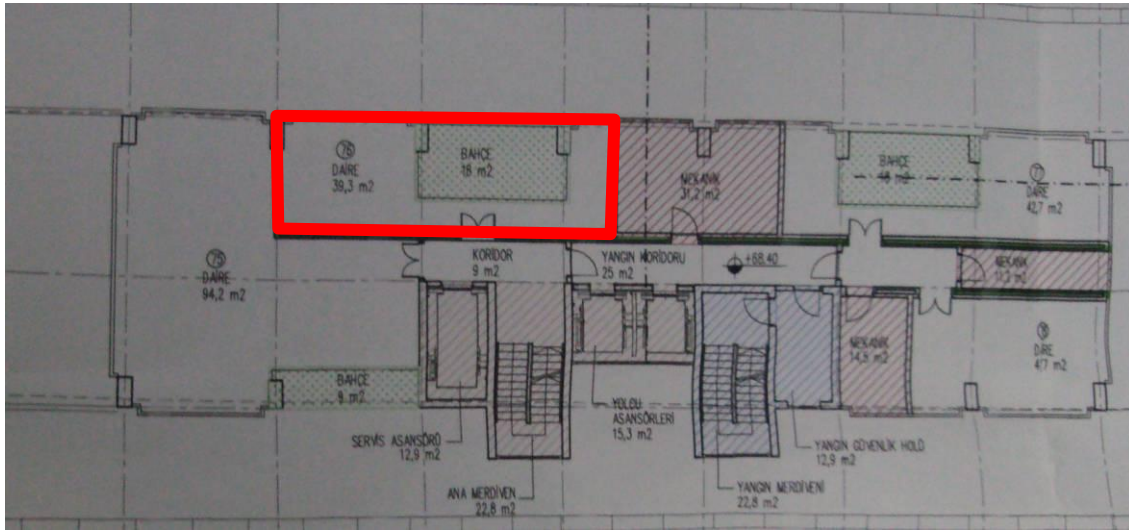
10.KAT 43 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KAT PLANI



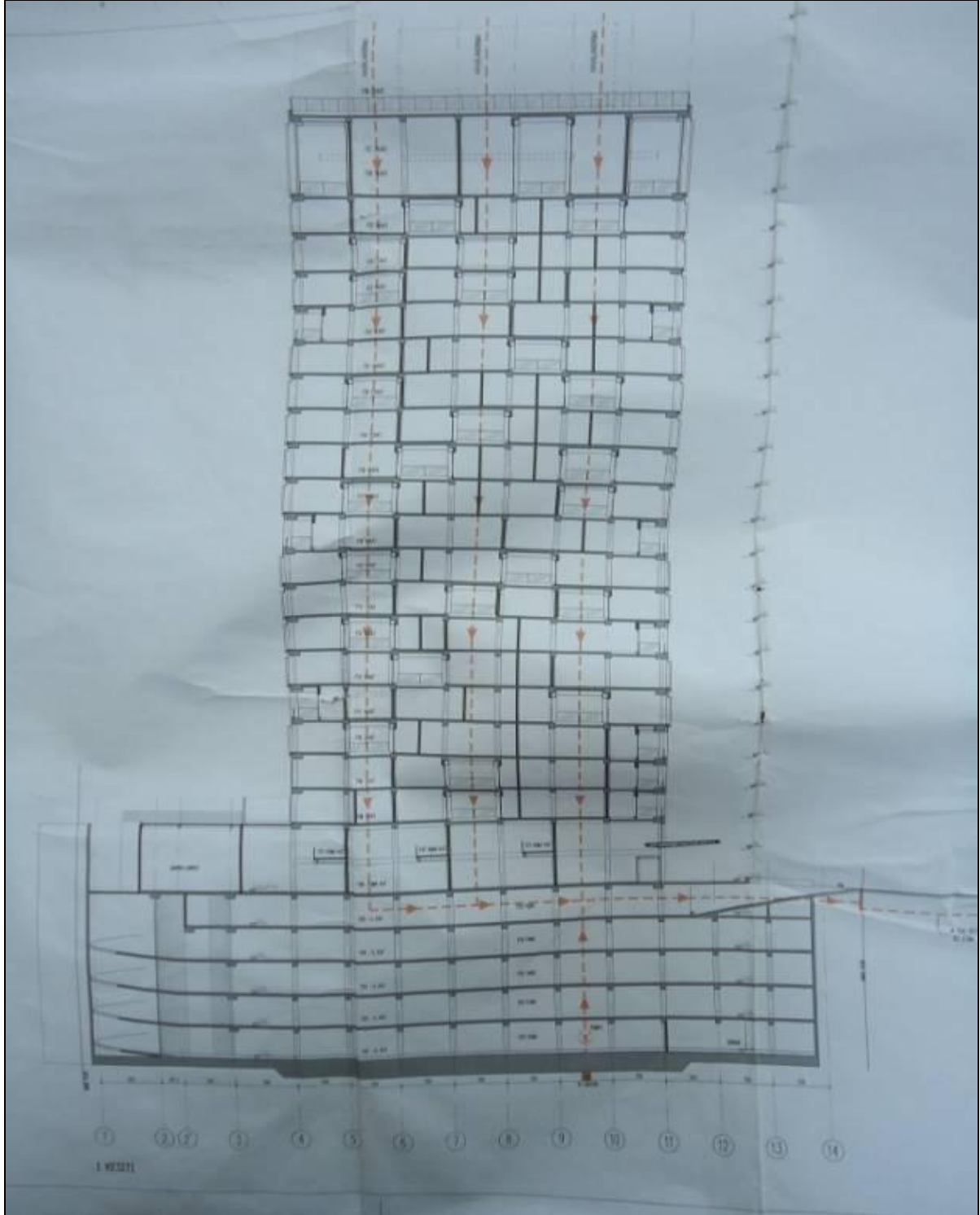
12.KAT 51NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KAT PLANI



18. KAT 76 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KAT PLANI



KESİT - GÖRÜNÜŞ



EK 3 – LİSANSLAR

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Özgün BEKAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.03.2009 No : 401040

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mehmet Emin KIZILBOĞA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN