

# ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu  
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin  
15.12.2013 tarihli talebi üzerine hazırlanmıştır.**

**ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY MAHALLESİ, 1946 ADA 132  
PARSEL, A BLOK, 187 NOLU OFİS**

**RAPOR TARİHİ : 08.01.2014  
RAPOR NO : 2013.OZ.071**

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, üçüncü kişilerce kullanılamaz,  
çoğaltılamaz, dağıtılamaz.

## DEĞERLEME RAPORU

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY MAHALLESİ, 1946 ADA 132**  
**PARSEL, A BLOK, 187 NOLU OFİS**

İSTANBUL



RAPOR NO: 2013-OZ-071

RAPOR TARİHİ: 08.01.2014

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

<b>RAPOR NO:</b>	2013-OZ-071
<b>RAPOR TARİHİ:</b>	08.01.2014
<b>RAPORU TALEB EDEN :</b>	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN:</b>	ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:</b>	<p><b>Aynur BAŞ</b> Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400727</p> <p><b>Ersan BOZDOĞAN</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400891</p>

<b>GAYRİMENKULUN ADRESİ:</b>	Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity AVM, A Blok, Kat:17, No:187 Şişli / İstanbul
<b>GAYRİMENKULUN KULLANIMI:</b>	Ofis
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ:</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel sayılı 24.277,71 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, “Dört bloklu kargir bina” nitelikli ana taşınmaz içerisinde, tapuda tamamı “Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı 413/100.000 arsa paylı A blok 17. Kat 187 bağımsız bölüm numaralı “ofis” nitelikli taşınmaz.
<b>İMAR DURUMU:</b>	Ticaret Alanı
<b>30.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN NET SATIŞ DEĞERİ</b>	<p><b>KDV hariç Yasal durum değeri;</b> <b>15.000.000 TL</b></p> <p><b>KDV dahil Yasal durum değeri</b> <b>17.700.000.-TL</b></p>

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
Değerleme Hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;
Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu’nun tebliğlerinde “Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları” için belirlenmiş kriterler ve kurallar dahilinde gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;
<b>Hususunu beyan ederiz.</b>

# BÖLÜM 1

## RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 İÇİNDEKİLER

#### BÖLÜM 1

#### RAPOR BİLGİLERİ

1.1	İçindekiler	4
1.2	Rapor Tarihi ve Numarası	7
1.3	Rapor Türü	7
1.4	Raporu Hazırlayanlar	7
1.5	Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı	7
1.6	Değerleme Tarihi	7
1.7	Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	7
1.8	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı	7

#### BÖLÜM 2

#### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1	Şirketin Unvanı ve Adresi	8
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	8
2.3	Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar	8
2.4	Raporda Kullanılan Değer Tanımları	9

#### BÖLÜM 3

#### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	9
3.2	Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar	10
3.3	İmar Bilgileri	11
3.4	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu	11
3.5	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	12
3.6	Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş	13
3.7	Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	13
3.8	Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	13

#### BÖLÜM 4

#### DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	13
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	15
4.2.1	Makro Ekonomik Veriler	15
4.2.2	Türkiye’de Petrol Piyasası	16

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
4.4	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	17
4.5	Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	18
4.6	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	18
4.7	Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	19
4.8	Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	20
4.9	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	20
4.10	Nakit/Gelir Akımları Analizi	20
4.11	Maliyet Oluşumları Analizi	22
4.12	Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı	22
4.13	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	23
4.14	Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri	23
4.15	Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	23
4.16	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	24
4.17	En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	24
4.18	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	24
4.19	Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	24

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1	Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler	25
5.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	25
5.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı	25
5.4	Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı	25

## BÖLÜM 6

### SONUÇ

6.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	26
6.2	Nihai Değer Takdiri	26

<b>EKLER:</b>	<b>1- FOTOĞRAFLAR</b>
	<b>2- (1) ADET TAŞINMAZ MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>
	<b>3- (1) ADET İMAR DURUM YAZISI</b>
	<b>4- (1) ADET TAŞINMAZ PLAN ÖRNEĞİ</b>
	<b>5- (1) ADET EMLAK VERGİ BEYANNAMESİ</b>
	<b>6- (3) ADET 11 PARSEL BELGELERİ</b>
	<b>7- (2) ADET LİSANS BELGESİ</b>

## 1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 15.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 08.01.2014 tarihinde, 2013-OZ-071 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

## 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel sayılı 24.277,71 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “Dört bloklu kargir bina” nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetinde bulunan 413/100000 arsa paylı A blok 17. Normal kat 187 bağımsız bölüm numaralı “ofis” nitelikli gayrimenkulün, 30.12.2013 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

## 1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkullerin değerlendirme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerlendirme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Şirketimiz Değerleme Uzmanı Aynur BAŞ görev almış, hazırlanan rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Ersan BOZDOĞAN tarafından kontrol edilmiştir.

## 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme Uzmanı Aynur BAŞ görev almıştır.

## 1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 16.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.12.2013 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

## 1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 15.12.2013 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.ile firmamız arasında düzenlenen 31.01.2013 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesine istinaden ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 2013-OZ-071 numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 2

### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

#### 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01/06/2012 tarih ve 18/627 sayılı kararı ile listeye alınmıştır.

Firmamıza, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 15.11.2012 tarih ve 5034 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. Maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimizde, SPK lisanslı ve lisans almaya aday yeterli sayıda ve değişik disiplinlerde eğitilmiş ve deneyimli değerlendirme uzmanı istihdam edilmekte ve yurt çapında çözüm ortakları ile çalışılmaktadır.

Firmamız, 15.06.2013 tarih ve 01.12.3289.8063 sertifika no.lu ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Belgesi sahibidir.

#### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., ilk olarak 1996 yılında Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ismi ile kurulmuştur. 2005 yılında Galip Öztürk'ün çoğunluk hisselerini satın almasıyla Şirket yeni bir kimlik kazanmıştır. Şirket 14.10.2010 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmüştür. Şirketin amacı, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.

Şirket halen, Levent Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metro City İş Merkezi, A Blok No: 171 Kat: 17 Şişli – İstanbul adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

#### 2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Bu rapor, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel sayılı 24.277,71 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Dört bloklu kargir bina" nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetinde bulunan 413/100.000 arsa paylı A blok 17. Normal kat 187 bağımsız bölüm numaralı "ofis" nitelikli gayrimenkulün, 30.12.2013 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme talebinde bulunmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

## 2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

### Adil Piyasa (Pazar) Değeri

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



## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

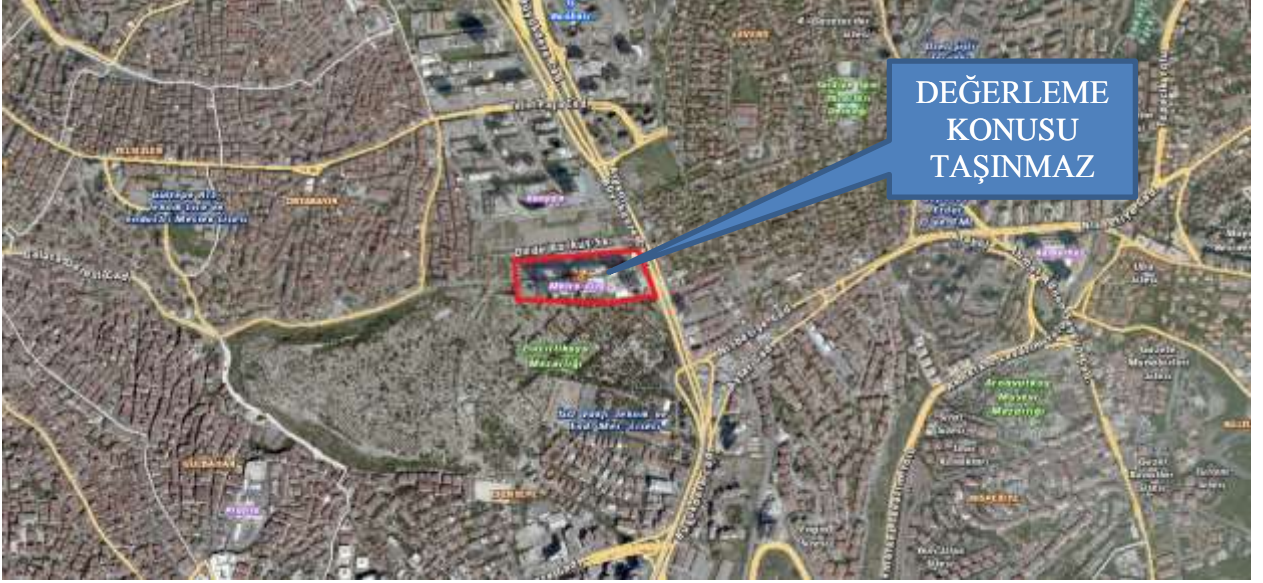
#### 3.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Şişli İlçesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity AVM, A Blok, Kat:17, No:187 posta adresinde yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde ticari amaçlı yapılaşmalar hakim olup taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile kolaylıkla sağlanabilmektedir. AVM içerisine metro hattından geçiş bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Büyükdere Caddesi üzerinde bulunmakta olup Kanyon AVM'ye 180m, Akmerkez AVM'ye 1,2km mesafededir.

#### Uydu Görüntüleri





### 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ana gayrimenkulün 14.08.1998 tarihli, 4924 sayılı onaylı mimari projesi incelenmiştir.

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ana gayrimenkulün 07.08.1996 tarihli, 2-40 sayılı yapı ruhsatı ile 29.11.2004 tarihli 04/7644-249075 sayılı yapı kullanım izin belgesi incelenmiştir.

### 3.3. İmar Bilgileri

Şişli Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede ana gayrimenkulün meri imar planında 24.06.2004 tasdik tarihli 1:1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:2,50, ticaret alanı yapılaşma şartlarına sahiptir.

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ana gayrimenkulün 07.08.1996 tarihli, 2-40 sayılı yapı ruhsatı ile 29.11.2004 tarihli 04/7644-249075 sayılı yapı kullanım izin belgesi incelenmiştir.

### 3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu 187 no.lu bağımsız bölümün son 3 yıl içerisinde mülkiyet bilgilerinde ve imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

#### 1946 ADA 132 PARSEL

<b>ANA GAYRİMENKUL</b>			
İLİ	<i>İSTANBUL</i>	PAFTA	<i>303</i>
İLÇESİ	<i>ŞİŞLİ</i>	ADA	<i>1946</i>
MAHALLESİ	<i>MECİDİYEKÖY</i>	PARSEL	<i>132</i>
KÖYÜ	-	SINIRI	<i>PAFTASINDA</i>
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	<i>24.277,71 m<sup>2</sup></i>
MEVKİİ	-	TAPU CİNSİ	<i>KAT MÜLKİYETLİ</i>
NİTELİĞİ	<i>DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA</i>		
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>			
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	<i>OFİS</i>		
ARSA PAYI	<i>413/100000</i>	YEVMIYE NO	<i>13477</i>
BLOK NO	<i>A</i>	CİLT NO	<i>98</i>
KAT NO	<i>17</i>	SAHİFE NO	<i>9618</i>
BAĞ. BÖL. NO	<i>187</i>	TAPU TARİHİ	<i>04.11.2010</i>
MALİKİ / HİSSESİ	<i>AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)</i>		

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

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Tapu Müdürlüğü'nden 16.12.2013 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgesi ekte (Ek-2) sunulmuştur.

Tapu kayıt belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde bulunan takyidatlar aşağıda gösterilmiştir.

#### **Beyanlar Hanesinde;**

\* Yönetim planı: 11.05.2004

\* İş bu gayrimenkul kat mülkiyetine geçmiştir. 15.03.2005 / 2653

#### **Şerhler Hanesinde;**

\* Trafo merkezi yerinin 99 yıllığı 1TL bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi. 12.11.1998 / 6877

#### **İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Hanesinde;**

\* a H: Krokisinde gösterilen 1946 ada 130 parselden geçit hakkı. 30.06.1995 / 7675

\* b M: 2669,78m<sup>2</sup> lik kısmının intifa hakkı İstanbul Belediyesi'ne aittir. 30.06.1995 / 7675

### **3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş**

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denmektedir. Bu tebliğe göre, taşınmazın üzerindeki takyidat kayıtları; taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

### **3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz 07.08.1996 tarihli yapı ruhsatına istinaden inşa edildiğinden 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında değildir.

### **3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Değerleme, parsel üzerindeki tamamlanmış, mevcut gayrimenkullere ilişkin yapılmıştır. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi yeni bir proje bulunmamakta olup, farklı bir proje geliştirilmesi durumunda, bulunacak değer farklı olabilecektir.



## BÖLÜM 4

# DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

**İSTANBUL:** Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu İstanbul İli; 41° kuzey, 29° doğu koordinatlarında, Marmara Bölgesinin kuzey kesiminde yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul İli'nin batısında İstanbul, doğusunda Kocaeli, güneyinde Marmara Denizi ve kuzeyinde Karadeniz yer almaktadır. İstanbul İli'nin, Avcılar, Arnavutköy, Ataşehir, Bakırköy, Esenyurt, Bahçelievler, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Zeytinburnu, Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Silivri, Çatalca, Çekmeköy, Esenyurt, Küçükçekmece, Beykoz, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sancaktepe, Sultanbeyli, Sultangazi ve Şile olmak üzere 39 ilçesi bulunmakta olup, yüzölçümü 5.512,-km<sup>2</sup>'dir.

İstanbul'da Akdeniz ile Karadeniz iklimleri arasında geçiş iklimi olarak tanınan Marmara iklimi hakimdir. Güneyde Marmara kıyılarında yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık geçerken, Karadeniz kıyılarında yazlar daha ılık ve yağışlı, kışlar da serin geçer.

**ŞİŞLİ:** 1954 yılında ilçe statüsünü kazanan Şişli, 28 mahalleden oluşmakta olup, doğusunda Beşiktaş, kuzeyinde Sarıyer, batısında Eyüp ve Kağıthane, güneyinde ise Beyoğlu ilçeleri bulunmaktadır.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesi'nde çok sayıda tarihi eser, işyeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır.

İlçenin ekonomisi sanayii, ticaret ve turizme dayalıdır. 1960'lı yıllarda Şişli yatırım ve teşviklerden en büyük pay alan ilçelerden biri olmuştur. Şişli'de gıda, seramik ve dokuma sanayii ile kimya, metal eşya, makine, oto tamirhaneleri, ilaç, konfeksiyon ve imalat sanayiinde hızlı bir gelişme göstermiştir. Ayazağa'da da sabun fabrikaları başta olmak üzere çeşitli sanayii kuruluşları bulunmaktadır. 1970'li yıllar da ise bu gelişimini sürdüren ilçede yeni sanayi yatırımlar gerçekleşmiştir. İlçenin iklimi İstanbul'un iklim özelliklerini göstermektedir. Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği gösterir. Kış ve İlkbahar mevsimlerinde yağışlı, yaz mevsiminde ise kurak geçer. Bölgeye deniz iklimi hakim olup, yağışlar genellikle yağmur, kış aylarında ise zaman zaman kar yağışı görülür.

İstanbul İli deprem haritasına göre Şişli İlçesi 2'nci derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

## 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

### 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

Dünya Ticaret Örgütü verileri dünya ticaretinin zayıf seyretmeye devam ettiğine işaret etmektedir. Dünya ihracatında 2012 yılında gözlenen gerileme eğilimi son çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Yılın son çeyreğine ait yıllık veriler dünya ihracatının bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,2 artarken, bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,2 oranında azaldığına işaret etmektedir. Türkiye'nin dünya ihracatındaki payı kademeli artışını sürdürmüştür. 2012 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin gerçekleştirdiği ihracatın küresel ihracat hacmi içindeki payı yüzde 0,92'ye yükselmiştir. 2011 yılı sonunda söz konusu oran yüzde 0,83 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllara göre büyümeye göz attığımızda ise Türkiye ekonomisi 2010 yılında yüzde 8,9, 2011'de yüzde 8,8, 2012'de yüzde 2,2 büyümüştü. Büyüme oranları, 2013 yılının ilk iki çeyreğinde ise yüzde 2,9 ve 4,4 oldu. IMF'nin tahminlerine göre 2013 yılı sonunda Türkiye'nin yüzde 3,8 oranında büyümesi beklenmektedir.

Dünya ekonomisinde özellikle ABD ve AB kaynaklı büyüme ve kamu borcu sorunlarının kalıcı olarak çözülememesi hem küresel ekonomiyi hem de küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Avrupa Birliği Euro bölgesinde ise yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşaması küresel ekonomideki riskleri arttırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır. Gelişen ülkeler de gelişmiş ülkelerdeki durgunluk endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmişlerdir.

Cari işlemler dengesi 2013 yılının ilk çeyreğinde, daralma eğilimini devam ettirmiştir. Cari işlemler hesabı yılın ilk çeyreğinde 12 aylık birikimli olarak 47,7 milyar ABD doları, mevsimsellikten arındırılmış 3 aylık ortalama ise 15,9 milyar ABD doları açık vermiştir. Yılın ikinci çeyreği itibarı ile mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik cari açık 19 milyar ABD doları, 12 ay birikimli cari açık da 53,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. İmalat sanayi, 2013 yılı ikinci üç aylık çeyreğinde sabit fiyatlarla yüzde 3,4 artış gösterdi. Cari işlemler açığı, 2013 yılı üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir. Altın ithalatının tarihsel ortalamalarının üzerinde seyretmeye devam etmesi, cari açıktaki artışın temel nedenini oluşturmuştur. Nitekim, altın hariç bakıldığında, cari açık üçüncü çeyrekte de daralma eğilimindedir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler incelendiğinde cari işlemler açığının 2013 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla daraldığı görülmektedir. Yılın üçüncü çeyreği itibarı ile çeyreklik cari açık bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık 5 milyar ABD doları daralarak 13,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış 12 ay birikimli cari açık ise 3 milyar ABD doları artarak 57,8 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Öte yandan, altın hariç cari açık çeyreklik olarak 11,9 milyar ABD doları ve 12 aylık birikimli olarak 50,5 milyar ABD doları olmuştur.

## 4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörlerinden gayrimenkul sektörü, istihdama katkısıyla 2011’de rekor kırdı. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, 2011 yılının üçüncü çeyreğinde 1,91 milyon kişiye istihdam yaratan inşaat sektörü yılsonu itibari ile yaklaşık 100 bin kişiye daha istihdam sağlanarak 2 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. Toplam istihdam içindeki payı yüzde %7,3’ye seviyesine ulaşmıştır. Üç Aylık İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi 2012 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,9 azalmıştır. TÜİK İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi’ne göre, 2013 yılının üçüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 1,4 azalış göstermiştir. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat İstihdam Endeksi ise geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 5,9 azalmıştır. 2013 yılında konut satışları artmıştır. 2011’de 708 bin 275, 2012’de 701 bin 621 olan konut satışları, 2013’ün birinci çeyreğinde 158 bin 318, ikinci çeyrekte 295 bin, üçüncü çeyrekte ise 293 bin 318 olmuştur. Böylelikle yılın ilk 9 ayında satılan konut sayısı 750 bine yaklaşarak 2012’yi geçmiştir. Sektörün 2013 performansı ise yine ekonomik büyümenin üstünde gerçekleşmiş ve ilk iki çeyrekte yüzde 5,9 ve 7,6 oranlarını yakalamıştır.

Gayrimenkul sektörü, cari açığı büyütmeden büyüyen ve girdileri yaklaşık yüzde 100 Türk malı olan tek sektör olarak da ön plana çıkmaktadır. 2013 yılı ABD konut ve ticari gayrimenkul piyasası için zayıf ve durağan, aynı dönem ABD ve AB inşaat sektörü faaliyetleri için ise zayıf olarak yorumlanırken, dünya gayrimenkul piyasalarında 2014 öngörülürleri ise gelişmiş ülkelerde konut piyasasının baskı altında kalmaya devam edeceği, gelişmiş ülkelerde ticari gayrimenkul finansman olanaklarının sınırlı kalacağı, gelişen ülkeler gayrimenkul piyasalarındaki aşırı ısınmaya ve fiyat balonlarına karşı kontrollü soğutma olacağı yönündedir. 2013 yılında inşaat sektöründeki büyümenin kamu ağırlıklı olduğunu görülmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde özel sektör yatırım harcamaları yüzde 2 oranında gerilerken, devletin bina ve altyapı inşaatlarına yaptığı harcamalarda yüzde 37,7 oranında artış yaşanmıştır. Yine aynı dönemde kamu sektörü inşaat yatırımları, yüzde 54,9 gibi yüksek bir oranda artmıştır. Kamu yatırımlarının yükselmesinde, ara vermeden devam eden TOKİ projeleri de etkili olmuştur.

Türkiye’de gayrimenkul varlık fiyatları seviyesi ve finansal kurumların taşıdıkları yükümlülükler itibari ile balon riski öngörülüyor. Bankaların konut kredisi kullandırma eğilimlerinde yavaşlama beklentisi ve üreticilerin tüketiciye yönelik devam eden kampanyalarının da etkili olacağı 2014 yılında konut talebinde sınırlı artış beklenirken, yabancılara konut satışı düzenlemesi ile birlikte konutta ilave talebin oluşacağı düşünülüyor. 2014 yılında içinde inşaat harcamalarının da içinde bulunduğu özel sektör yatırım harcamalarında hedeflenen büyüme yüzde 5,6 oranında hedeflenmektedir. Buna bağlı olarak 2014 yılında özel sektörün sürükleyeceği inşaat sektöründe yüzde 5 büyüme ve 2014 yılında alınacak konut yapı ruhsatının 1 milyon daireye yükselmesi beklenmektedir.

## 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

#### 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz malın içinde yer aldığı ana gayrimenkul olan MetroCity AVM onaylı mimari projesine göre ve yerinde A blok, B blok, C blok ve AVM bölümünden meydana gelmektedir.

Değerleme konusu taşınmazı içerisinde bulunduran A blokta giriş 1. Bodrum kattan sağlanmaktadır.

A blokta 1. Normal katta 1 adet işyeri, 2. Normal katta 1 adet ofis, 3. Normal katta 1 adet ofis, 4. Normal katta 1 adet ofis, 5. Normal katta 1 adet ofis, 6. Normal katta 1 adet ofis, 7. Normal katta 1 adet ofis, 8. Normal katta 3 adet ofis, 9. Normal katta 3 adet ofis, 10. Normal katta 3 adet ofis, 11. Normal katta 3 adet ofis, 12. Normal katta 1 adet ofis, 13. Normal katta 1 adet ofis, 14. Normal katta 1 adet ofis, 15. Normal katta 1 adet ofis, 16. Normal katta 1 adet ofis, 17. Normal katta 1 adet ofis, 18. Normal katta 1 adet ofis, 19. Normal katta 1 adet ofis, 20. Normal katta 1 adet ofis, 21. Normal katta 1 adet ofis, 22. Normal katta 1 adet ofis, 23. Normal katta 1 adet ofis, 24. Normal katta 1 adet ofis bulunmaktadır. Blokta toplam 31 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok lüks inşaat kalitesine sahip olup dış cephe alüminyum giydirmeli ve camlıdır. Blokta asansör, yangın tertibatı mevcuttur. Blokta güvenlik sistemi mevcuttur.

#### 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

#### 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz A blokta 17. Normal katta yer alan ofistir. Taşınmaz ofis hacimlerinden oluşmakta olup brüt 720 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Yerinde ofis olarak kullanılmakta olup lüks dekorasyona sahiptir. Açık ve kapanmaz şehir ve boğaz manzarası vardır. 60 m<sup>2</sup> lik kısmı ofis olarak kullanılmak üzere kiraya verilmiştir.

#### Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

##### Olumlu Faktörler

- Açık ve kapanmaz deniz ve şehir manzarasının bulunması
- Lüks yapı inşaat kalitesine sahip olması
- Ulaşım olanaklarının kolaylığı,

##### Olumsuz Faktörler

- -

#### 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın değeri Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi ve Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile desteklenmiştir.



Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

varsayılmaktadır.

Değerleme çalışmamız; taşınmazların hiçbir hukuki problemi olmadığı varsayımına dayalıdır.

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde kira gelirleri dikkate alınarak “Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

#### **4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

##### **Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı**

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını/kiralmasını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralamalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

##### **Maliyet Yaklaşımı**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

##### **Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı**

Bu yaklaşım değerlendirilmesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve 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.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

#### 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme tarihi itibari ile arazi üzerinde geliştirilmiş, yasal izinleri alınmış herhangi bir proje bulunmamaktadır. Bu nedenle proje değeri hesaplanmamıştır.

#### 4.10 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmazlar için satış birim fiyatları belirlenmiştir.

##### ***SATILIK GAYRİMENKULLER:***

##### **GO GAYRİMENKUL (Tel: 0212 216 31 31 - 0533 247 61 60)**

-Değerleme konusu taşınmazla aynı blok içerisinde, aynı tip, 720m2 açık manzarası bulunan ofis katı 7.500.000\$ bedelle pazarlanmakta olup pazarlamayı yapan aracı emlak firması ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazın 7.000.000.-\$ bedelle alıcı bulabileceği bilgisi edinilmiştir.(9.722 \$/m2)

##### **FERHAT YAVUZ (Tel: 0212 268 53 73 - 0530 442 99 01)**

--Değerleme konusu taşınmazla aynı blok içerisinde, aynı tip, 720m2 açık manzarası bulunan ofis katı 8.500.000\$ bedelle pazarlanmakta olup pazarlamayı yapan aracı emlak firması ile yapılan görüşmede mal sahibinin yüksek bedel talep ettiği bilgisi edinilmiştir. (11.805 \$/m2)

##### **TURYAP GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (Tel: 0 533 461 57 07)**

-Değerleme konusu taşınmazın 7.000.000\$ bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiş olup yaklaşık 1,5 yıl önce A blokta düşük katta ve manzarası bulunmayan 720m2 ofisin 5.500.000\$ bedelle satıldığı bilgisi edinilmiştir. (7.638 \$/m2)

Değerleme konusu taşınmazın konumu, fiili ve hukuki durumu ile emsal taşınmaz malların değerleri de göz önünde bulundurularak Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine Göre taşınmazın birim satış değerinin 9.650 USD/m2 olarak baz alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmış olup 30.12.2013 tarihi itibarıyla toplam değerinin;

$$720 \text{ m}^2 \times 9.650. \text{ \$/m}^2 = 6.950.000.- \text{ \$} \sim 7.000.000 \text{ \$},$$

$$720 \text{ m}^2 \times 20.664.-\text{ TL/m}^2 = 14.878.080.-\text{ TL} \sim 14.900.000 \text{ TL}$$

olarak belirlenmiştir.

*(Hesaplamalarda T.C Merkez Bankası 30.12.2013 efektif satış döviz kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2,1413.-TL, 1.-Euro: 2,9462.- TL olarak alınmıştır.)*

Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66

info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr

Mete Caddesi No:26/7 Taksim

Beyoğlu · İstanbul

#### 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde bölgede emsal nitelikli arsa bulunmaması ve taşınmazın özellikli bir proje olması sebebi ile maliyet yönteminin sağlıklı şekilde uygulanamayacağı kanaatine varılmıştır.

#### 4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde kira gelirleri dikkate alınarak “Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde kiraya verilmek üzere pazara çıkarılmış veya kiraya verilmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmazlar için kira birim fiyatları belirlenmiştir.

YB GAYRİMENKUL (Tel: 0212 325 06 07 – 0533 364 00 23)

-Bölge yetkilisinden alınan bilgiye göre üç ay önce A blok 16. Katta bulunan 720m<sup>2</sup> aynı tip ofisin aylık 24.000\$. - bedelle kiralandığı bilgisi edinilmiştir.(33.33 \$/m<sup>2</sup>/ay)

PROJE BEYAZ DANIŞMANLIK (Tel: 0212 215 20 87 – 0533 920 70 96)

-Bölge yetkilisinden alınan bilgiye göre Metrocity AVM ye yakın konumda bulunan Kanyon AVM de bulunan 550 m<sup>2</sup> alana sahip ofisin aylık 25.000 \$.- bedel üzerinden kiraya çıkarıldığı bilgisi edinilmiştir.(45 \$/m<sup>2</sup>/ay)

PROJE BEYAZ DANIŞMANLIK (Tel: 0212 215 20 87 – 0533 920 70 96)

-Bölge yetkilisinden alınan bilgiye göre Metrocity AVM ye yakın konumda bulunan Kanyon AVM nin 21.katında bulunan 360 m<sup>2</sup> alana sahip ofisin aylık 16.000 \$.- bedel üzerinden kiraya çıkarıldığı bilgisi edinilmiştir.(44 \$/m<sup>2</sup>/ay)

Ayrıca 187 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz malın 60 m<sup>2</sup> lik kısmı Avrasya Gayrimenkul yatırım Ortaklığı tarafından Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.'ye 05.04.2013 tarihinden itibaren aylık 6.000 TL+KDV bedeli üzerinden kiralanmıştır. (46 \$/m<sup>2</sup>/ay)

Bölgede yapılan araştırma sonucunda bölgede ofis olarak kullanılan taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira bedellerinin ortalama 45 \$/m<sup>2</sup>/ay olduğu, kiraya verilen mülklerin geri dönüş sürelerinin yaklaşık 18 -20yıl ve Ro: 0,055 olarak tespit edilmiştir.

Buna göre ;yıllık kira bedelinin

720 m<sup>2</sup> x 45 \$/m<sup>2</sup>/ay x 12 ay = 388.800 \$ olabileceği kanaatine varılmış olup

Direkt Gelir Kapitalizasyonu =  $\frac{\text{Net Yıllık Kira Geliri}}{\text{Ro}}$

Ro

Direk Gelir Kapitalizasyon Yöntemine göre taşınmazın değeri: 388.800/0,055=7.069.090 \$

Direk Gelir Kapitalizasyon Yöntemine göre taşınmazın değeri: 832.537/0,055=15.137.044 \$

*(Hesaplamalarda T.C Merkez Bankası 30.12.2013 efektif satış döviz kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2,1413.-TL, 1.-Euro: 2,9462.- TL olarak alınmıştır.)*

#### 4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu 187 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz malın 60 m2 lik kısmı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.'ye 05.04.2013 tarihinden itibaren aylık 6.000 TL+KDV bedeli üzerinden kiralanmıştır. (46 \$/m2/ay)

Türkiye İstatistik Kurumunca 03.01.2014 tarihinde ;

TÜFE'de (2003=100) 2013 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,46, bir önceki yılın Aralık ayına göre %7,40, bir önceki yılın aynı ayına göre %7,40 ve on iki aylık ortalamalara göre %7,49 artış gerçekleştiği,

Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE), 2013 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,11, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %6,97 ve on iki aylık ortalamalara göre %4,48 artış gösterdiği açıklanmıştır.

Taşınmazın kira sözleşmesine göre kira artış oranı bilinmemektedir.

TÜİK verilerine göre 2014 kira artış oranı TÜFE+ÜFE/2 olarak oniki aylık ortalamalara göre % 5,985 olarak belirlenmiş ve taşınmazın getirebileceği ;

yıllık m2 kira bedeli ;  $46 \text{ \$/m2/ay} \times 12 \text{ ay} \times 1.0598 = 585 \text{ \$/yıl/m2}$

yıllık m2 kira bedeli ;  $98,49 \text{ TL/m2/ay} \times 12 \text{ ay} \times 1.0598 = 1.252 \text{ TL/yıl/m2}$

yıllık kira bedeli ;  $720 \text{ m2} \times 585 \text{ \$/yıl/m2} = 421.200 \text{ \$/yıl}$

yıllık kira bedeli ;  $720 \text{ m2} \times 1252 \text{ TL/yıl/m2} = 901.440 \text{ TL/yıl}$

olarak hesaplanmıştır.

*(Hesaplamalarda T.C Merkez Bankası 30.12.2013 efektif satış döviz kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2,1413.-TL, 1.-Euro: 2,9462.- TL olarak alınmıştır.)*

#### 4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu taşınmazın yapı sınıfının 5-A'dır. Bayındırlık Bakanlığı'nın 2013 yılı yapı maliyet tablosuna göre 5-A yapı sınıfı taşınmazların metrekare birim maliyet değeri 1.040.- TL'dir. Buna göre taşınmazın sigortaya esas değeri;

$720\text{m}^2 \times 1.040.-\text{TL/m}^2 = \mathbf{748.800.-\text{TL}}$  olarak hesaplanmıştır.

#### **4.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

İstanbul İli, Şişli İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 16.12.2013 tarihinde taşınmazın tapu kütüğü üzerinde yapılan incelemeler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı belirlenmiştir. SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." Denilmektedir.

#### **4.16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Değerleme, parsel üzerindeki tamamlanmış, mevcut gayrimenkule ilişkin yapılmıştır. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup, farklı bir proje geliştirilmesi durumunda, bulunacak değer farklı olabilecektir.

#### **4.17 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Değerlemesi yapılan taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda ofis olarak kullanılmakta olup, taşınmaz ticaret alanı kapsamında yer almaktadır. Taşınmazın mevcut durumunun korunarak alışveriş merkezi kompleksi içinde ofis olarak kullanılması taşınmazın en etkin ve verimli kullanım seçeneğidir.

#### **4.18 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ve direk gelir kapitalizasyon yöntemine göre satış değeri ve kira değerinin hesaplamalarında müşterek veya bölünmüş kısımları dikkate alınmıştır.

#### **4.19 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Değerleme tarihi itibari ile yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesinde “Emsal (Karşılaştırılma) Yöntemi ve “Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır. Emsal yöntemi ile taşınmazın piyasa satış değeri belirlenmiş, direk gelir kapitalizasyonu yöntemi ile taşınmazın değeri teyit edilmiş ve kira değerleri belirlenmiştir. Her iki yöntem ile bulunan sonuçlar arasında uyumlaştırma yapılarak nihai değer takdir edilmiştir.

#### 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerlendirme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

#### 5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu taşınmaza ait yasal belgelere dair bilgiler “3.3 İmar Durumu” bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

#### 5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

İstanbul İli, Şişli Tapu Müdürlüğü’nün 16.12.2013 tarihli tapu kayıt örneklerinin incelenmesi sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi kısıtlayıcı bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Bu nedenle taşınmazın Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 6 SONUÇ

### 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.2 Nihai Değer Takdiri

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 15.12.2013 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel sayılı 24.277,71m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “dört bloklu kargir bina” nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde yer alan 413/100000 arsa paylı A blok 17. Kat 187 bağımsız bölüm numaralı “ofis” nitelikli taşınmazın 30.12.2013 tarihi itibari ile değerinin;

#### **KDV HARİC**

<b>15.000.000.-TL</b>	<b>OnbeşmilyonTL</b>
<b>7.000.000.-USD</b>	<b>YedimilyonUSD</b>
<b>5.091.304.-EURO</b>	<b>Beşmilyondoksanbirbinüçyüzdört EURO</b>

#### **KDV DAHİL**

<b>17.700.000.-TL</b>	<b>Onyedimilyonyediyüzbin TL</b>
<b>8.260.000.-USD</b>	<b>SekizmilyonikiyüzaltmışbinUSD</b>
<b>6.007.738.-EURO</b>	<b>Altı milyonyedibinyediyüzotuzsekizEURO</b>

olabileceği görüşüne varılmıştır.

(Hesaplamalarda T.C Merkez Bankası 30.12.2013 efektif satış döviz kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2,1413.-TL, 1.-Euro: 2,9462.- TL olarak alınmıştır.)

#### **Raporu Hazırlayan**

**Aynur BAŞ**  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400727



ALAN  
Taşınmaz Değerleme ve  
Danışmanlık A.Ş.  
Mete Cad. No:26/7 Taksim-İST.  
Tel:0212 2440961 Fax: 2440966  
Beyoğlu Vfd:033 053 9126  
Tic. Sic.No:007062

#### **Raporu Onaylayan**

**Ersan BOZDOĞAN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 40



- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.



**EK-1 Fotoğraflar:**









## EK-2 TAPU KAYIT BELGELERİ

110-6


1027

- 4P: 11.5.2006

- 2) bu sayfa için kat mülkiyeti yapılmıştır. 15.3.2025 / 2653 S r P

110-6

- 4H: Katiliminde gas edilmiş ve 2653, 25 m<sup>2</sup> ile kat mülkiyeti iptal edilmiş bulunan istihbarat belgesi ve 20661

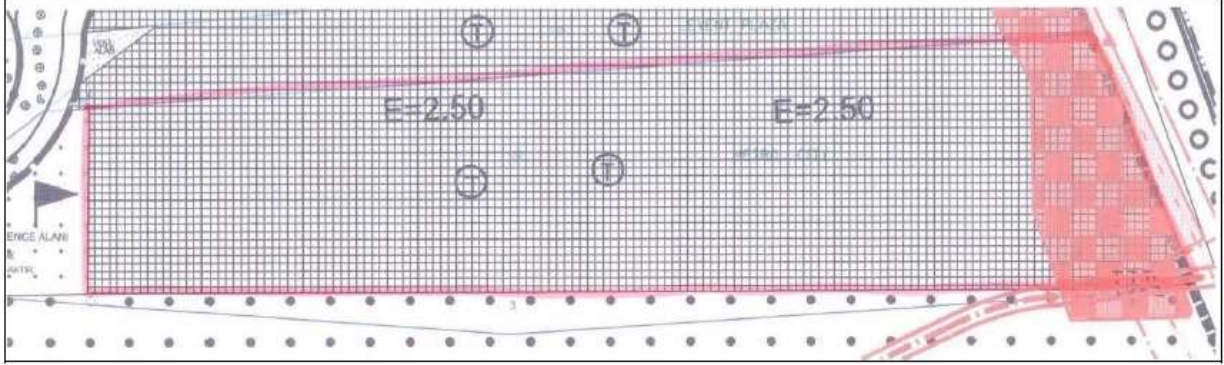
ANAA GAYRİMENKULÜN		T.C. Cumhuriyeti		Fotoğraf							
İl	İSTANBUL										
İlçesi	SİSİT										
Mahallesi	MECİDEYERKÖY										
Köyü											
Sokağı		<b>TAPU SENEDİ</b>		Yüzölçümü ha m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>							
Merkezi											
Pafla No.	Azda No.						Parsel No.	Kat No.	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
303	1946						1324	1324	24277,7	7	
Sınır		303/1946 1324 bloklu katilim için		Eski Katilim No: 2542179							
KAT MÜLKİYETİ		KAT MÜLKİYETİ		DEVRE MÜLK							
Sınır Bedeli		Bölge		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	İlgili İm No.			
				1/3/100000		A	17	187			
Edinme Sebebi				Sektör		- İnceleme mekânı için 99					
				BEOA) Behine için Sektör		12.11.2008					
Sahibi				6877							
Geçidi		Yerleşme No.		CR No.		Sıra No.		Tarih			
CR No.		15477		98 9618		4.11.2010		CR No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			

110-6

1027

110-6

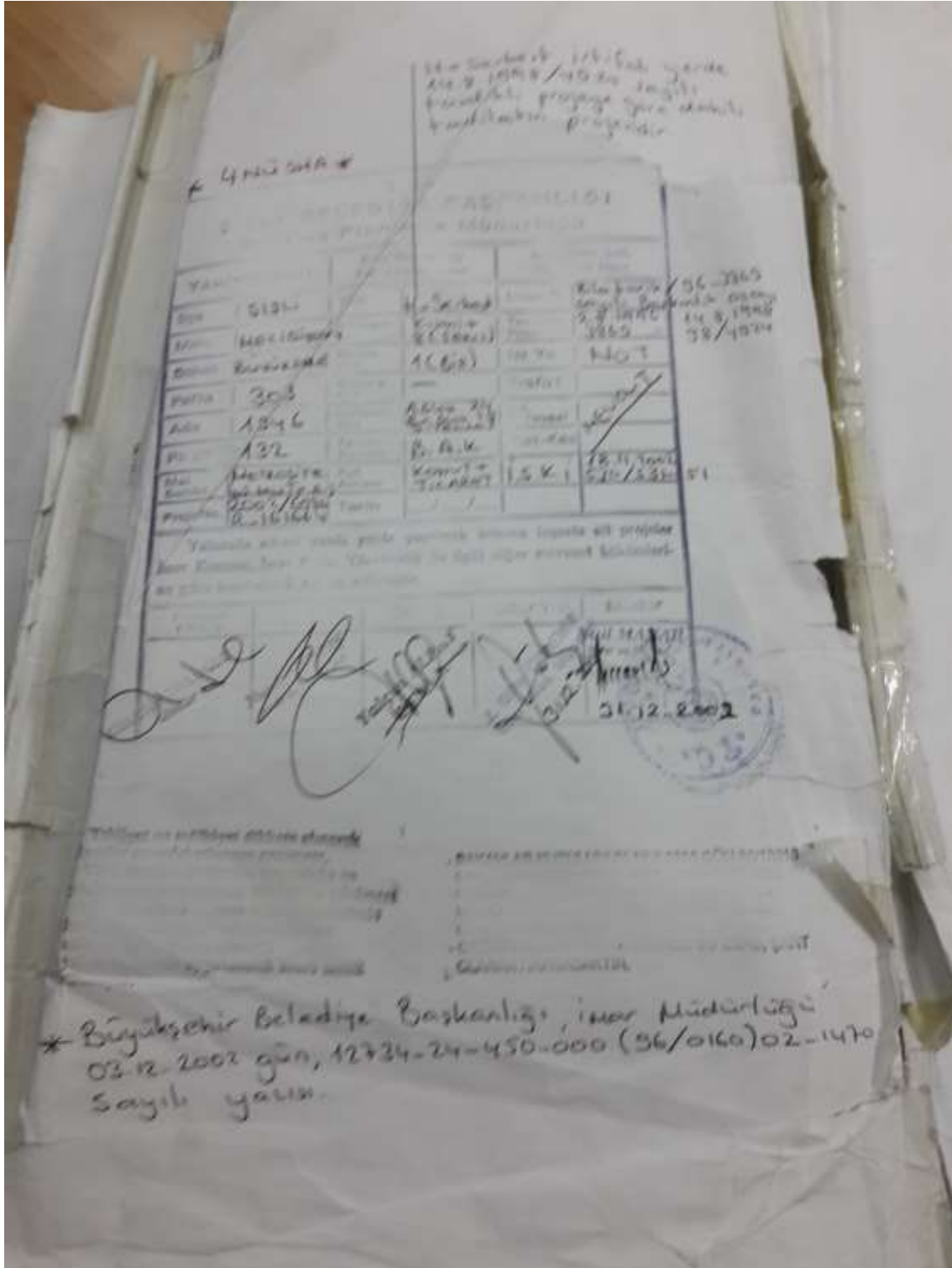
## EK-4 PLAN ÖRNEĞİ

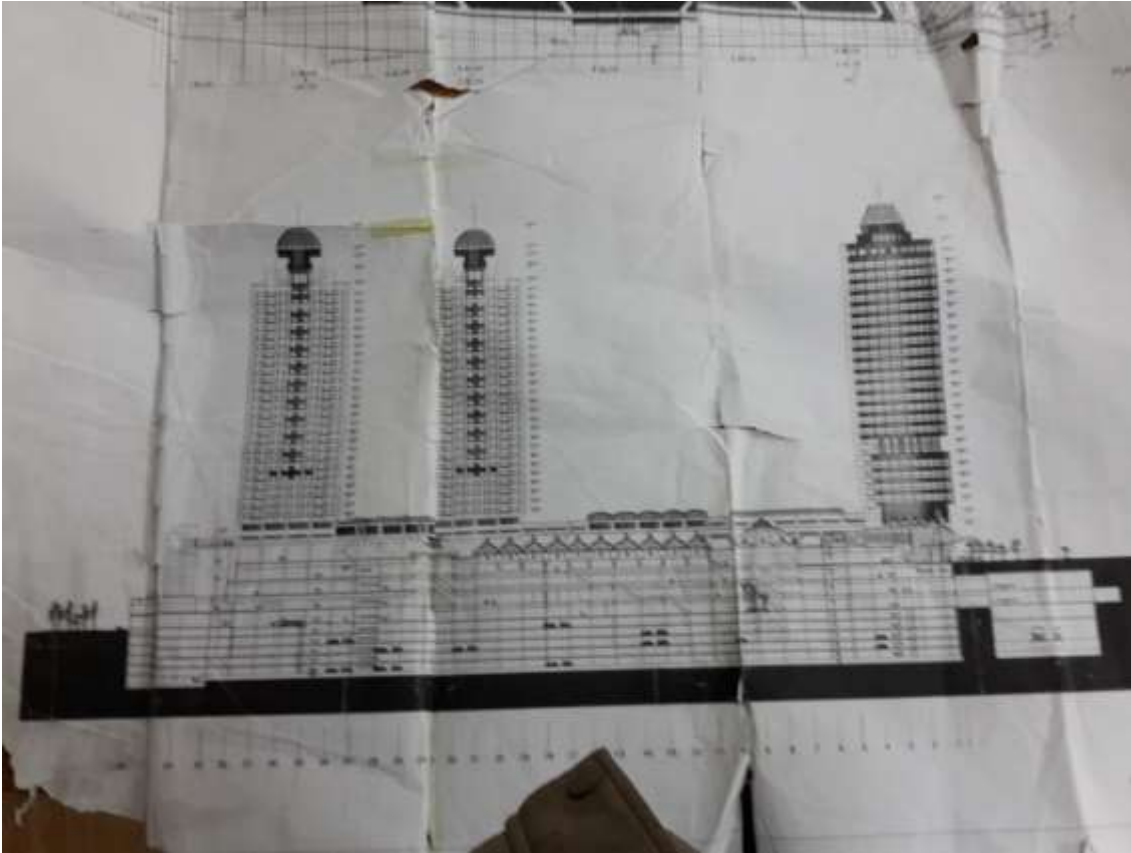
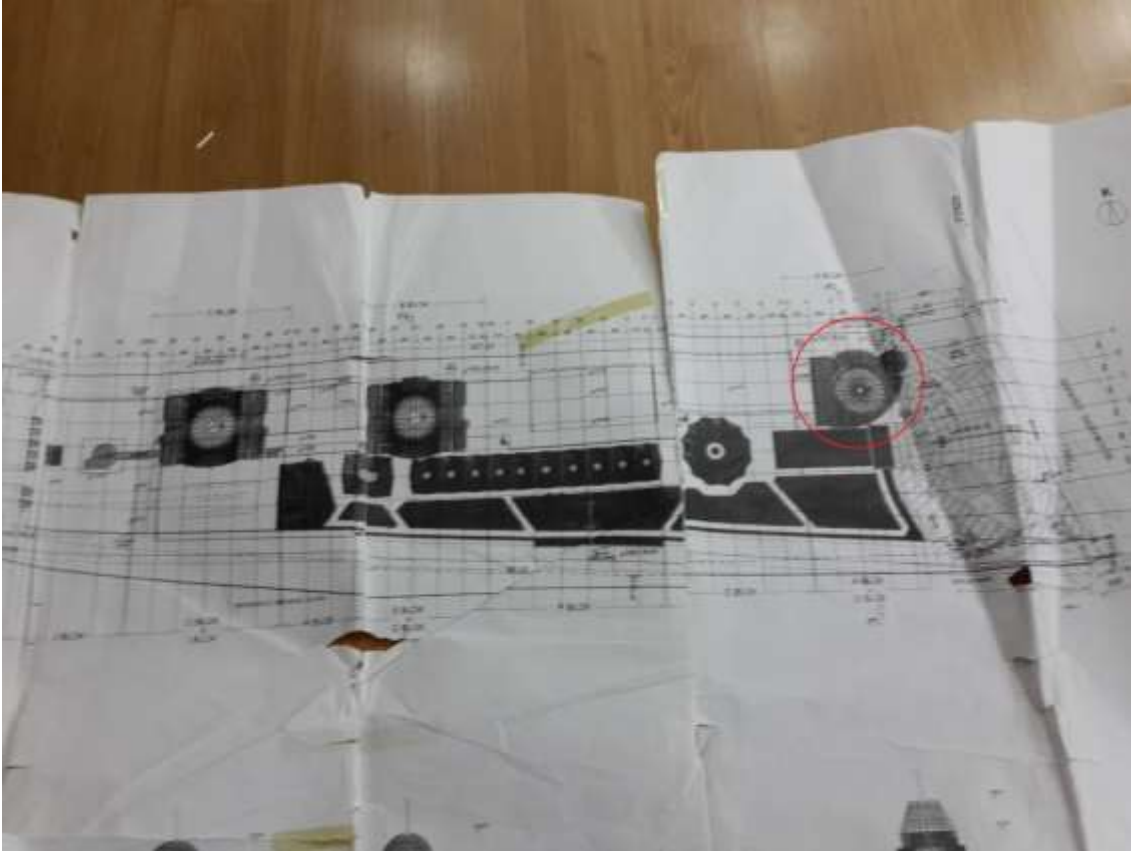


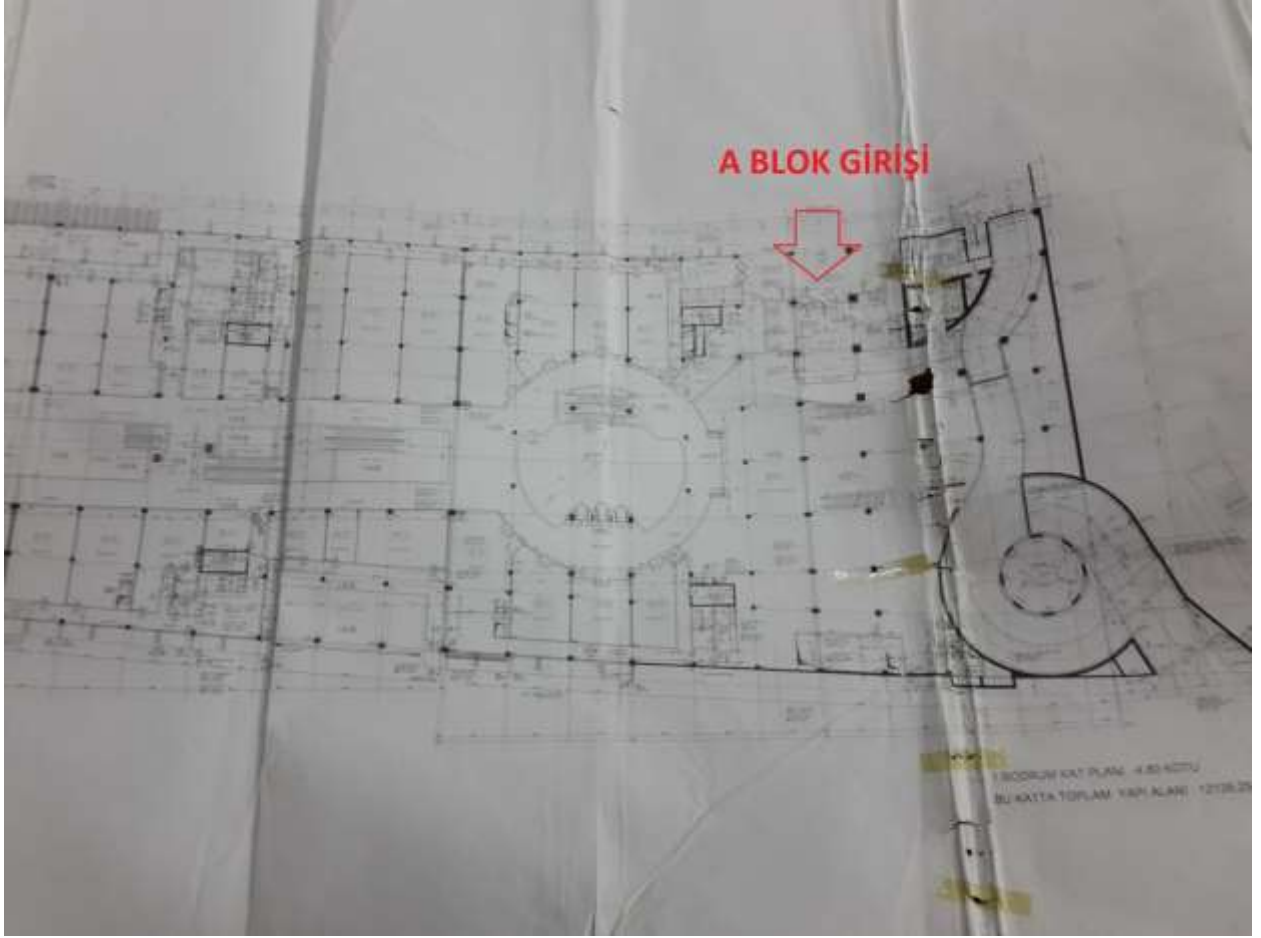




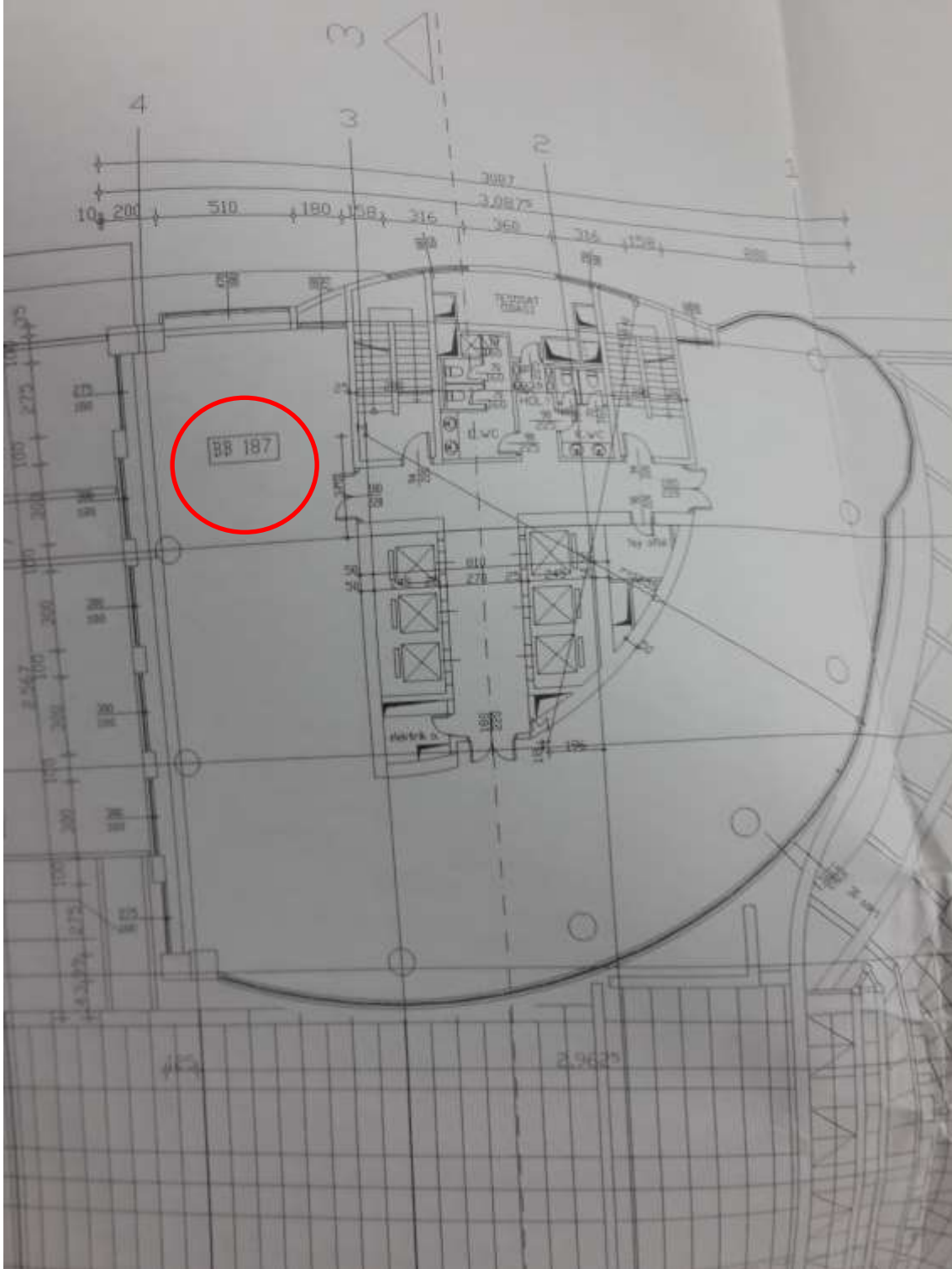
MİMARİ PROJE













ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**ÖRNEK**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

07 033  
07 Haz 2012  
No : 40727

Tarih : 09.08.2009

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Aynur BAŞ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*  
İkbal ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*Z. Öztangut*  
Zeynep ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**SURET**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

07 HAZİRAN 2012  
09391  
No : 40091

Tarih : 10.11.2008

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Ersan BOZDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*  
İkbal ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*Z. Öztangut*  
Zeynep ÖZTANGUT  
BAŞKAN