



GENEL MÜDÜRLÜK  
Taksim Mete Caddesi No: 26/7, Beyoğlu / İstanbul

---

**Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu  
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin  
01.12.2015 tarihli talebi üzerine hazırlanmıştır.**

**ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY MAHALLESİ, 1946 ADA 132  
PARSEL, C BLOK, 316 NOLU MESKEN**

**İSTANBUL**

**RAPOR TARİHİ : 30.12.2015  
RAPOR NO : 2015.OZ.118**

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, C BLOK, 316 NOLU MESKEN

İSTANBUL



RAPOR NO: 2015-OZ-118

RAPOR TARİHİ: 30.12.2015

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

<b>RAPOR NO:</b>	2015-OZ-118
<b>RAPOR TARİHİ:</b>	30.12.2015
<b>RAPORU TALEP 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>Suphi Akan Yucesu</b> Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:403586</p> <p><b>Aynur Baş</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400727</p>

<b>GAYRİMENKULUN ADRESİ:</b>	Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity AVM, C Blok, Kat:5, Daire:316 Şişli / İstanbul
<b>GAYRİMENKULUN KULLANIMI:</b>	Mesken
<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 259/100.000 arsa paylı C blok 5. Kat 316 bağımsız bölüm numaralı “mesken” nitelikli taşınmaz.
<b>İMAR DURUMU:</b>	Ticaret Alanı
<b>30.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN NET SATIŞ DEĞERİ</b>	<b>KDV hariç Yasal durum değeri;</b> <b>4.000.000 TL</b> <b>KDV dahil Yasal durum değeri</b> <b>4.720.000.-TL</b>

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

#### BÖLÜM 2

#### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

#### BÖLÜM 3

#### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 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
- 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
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

#### BÖLÜM 4

#### DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
  - 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler
  - 4.2.2 Türkiye’de Petrol Piyasası
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma

- Nedenleri**
- 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**
    - 4.8.1 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler**
    - 4.8.2 Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**
  - 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**
  - 4.10 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık ve Kiralık Örneklerin Tanım ve Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri**
    - 4.11 Değerin Hesaplanması**
      - 4.11.1 Maliyet Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması**
      - 4.11.2 Emsal Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması**
      - 4.11.3 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması**
    - 4.12 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri**
    - 4.13 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**
    - 4.14 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**
    - 4.15 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**
    - 4.16 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**
    - 4.17 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

## **BÖLÜM 5**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

- 5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler**
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**
- 5.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**
- 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**

## **BÖLÜM 6**

### **SONUÇ**

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**
- 6.2 Nihai Değer Takdiri**
- 6.3 Değerleme konusu gayrimenkulün şirket tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirilip yapılmış ise, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler**

### **EKLER: 1- FOTOĞRAFLAR**

- 2- TAPU SENEDİ VE TAPU KAYIT BELGESİ**
- 3- PLAN ÖRNEĞİ**
- 4- YAPI RUHSATI**
- 5- YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ**
- 6- MİMARİ PROJE**
- 7- KİRA SÖZLEŞMESİ**
- 8-EMLAK VERGİ DEĞERLERİ**
- 9-(2) ADET LİSANS BELGESİ**

## 1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.12.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2015 tarihinde, 2015-OZ-118 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 259/100000 arsa paylı C blok 5. Normal kat 316 bağımsız bölüm numaralı “mesken” nitelikli gayrimenkulün, 30.12.2015 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası 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 Suphi Akan Yücesu görev almış, hazırlanan rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Aynur Baş 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 01.12.2015 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.12.2015 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 01.12.2015 tarihli taleplerine istinaden Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile firmamız arasında düzenlenen 01.12.2015 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi'ne istinaden 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 2015-OZ-118 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 eğitimli ve deneyimli değerlendirme uzmanı istihdam edilmekte ve yurt çapında çözüm ortakları ile çalışılmaktadır.

Firmamız, 14.06.2015 tarih ve 01.12.3289.8063.D 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 259/100.000 arsa paylı C blok 5. Normal kat 316 bağımsız bölüm numaralı "mesken" nitelikli gayrimenkulün, 30.12.2015 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası 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 bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

## BÖLÜM 3

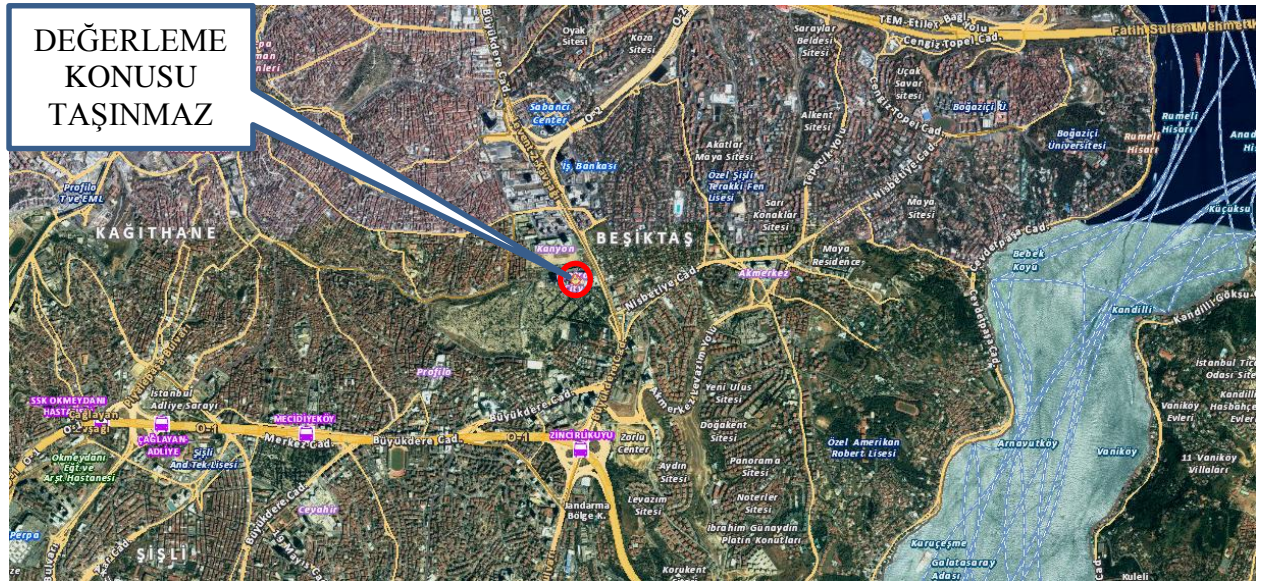
### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

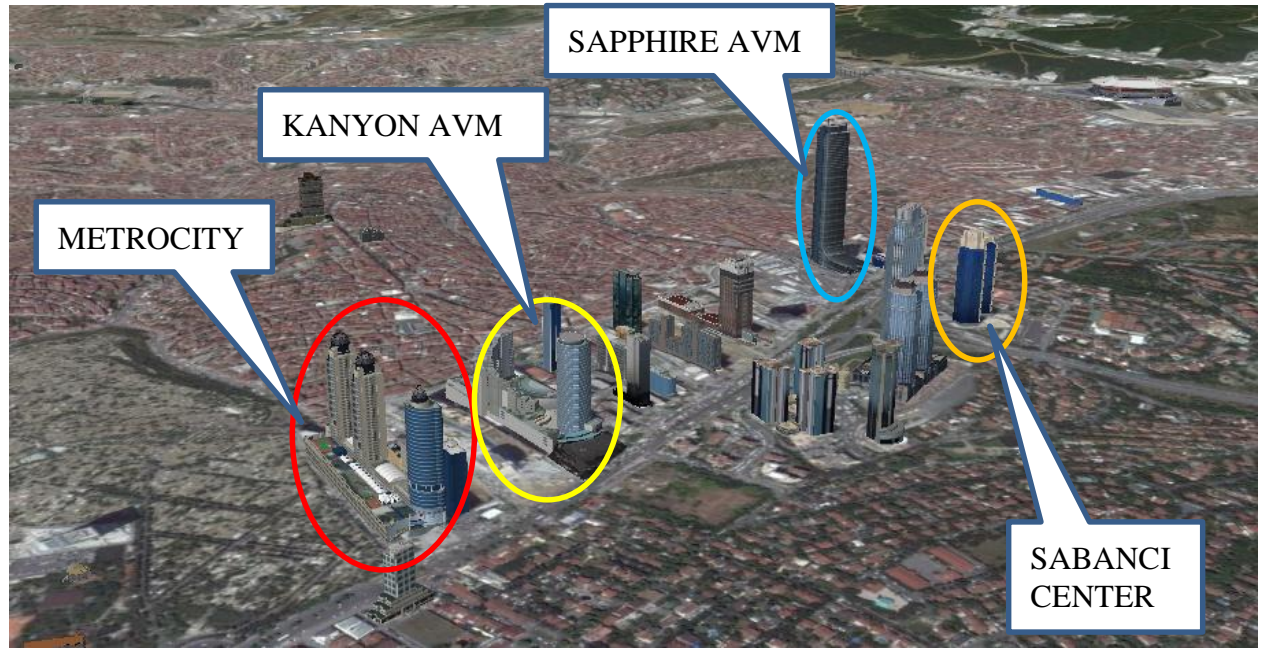
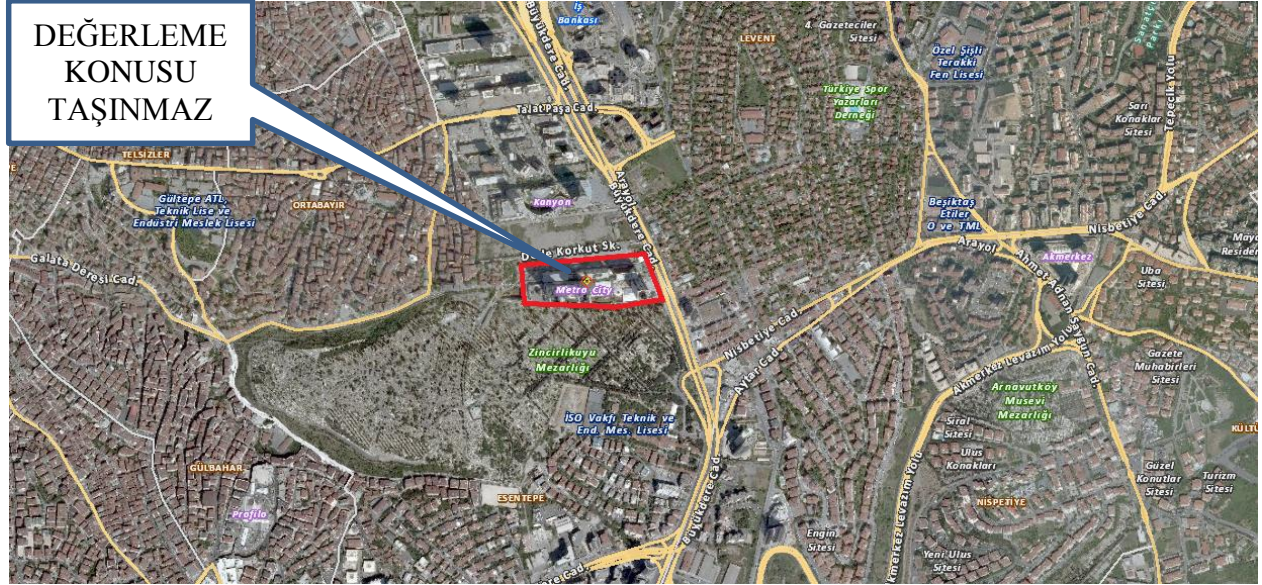
Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Şişli İlçesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity AVM, C Blok, Kat:5, No:316 posta adresinde yer almaktadır.

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 180 m, Akmerkez AVM'ye 1,2 km mesafededir.

#### Uydu Görüntüleri







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

Şişli Tapu Müdürlüğü'nde ana gayrimenkulün 31.12.2002 tarihli 6986 sayılı onaylı mimari projesi incelenmiştir.

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ana gayrimenkulün;

- 07.08.1996 tarihli, 2-40 sayılı yeni yapı amaçlı yapı ruhsatı
- 24.11.2004 tarihli, 04/7644-249075 sayılı yapı kullanım izin belgesi (A Blok)
- 22.12.2004 tarihli, 04/8802-252266 sayılı yapı kullanım izin belgesi (B Blok)
- 11.01.2008 tarihli, 08/345 sayılı yapı kullanım izin belgesi (C Blok)
- 09.04.2004 tarihli, 04/2088-226/34 sayılı yapı kullanım izin belgesi (AVM) görülmüştür.

Taşınmaz kat mülkiyetlidir.

### 3.3. İmar Bilgileri

Şişli Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 21.12.2015 tarih ve 1912794 sayılı yazıdan 1946 ada 132 parsel sayılı taşınmazın meri 24.06.2004 tasdik tarihli 1:1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:2,50, H:serbest, ticaret sahasında kaldığı, ayrıca parselin Taksim-Hacı Osman arası yeraltı treni güzergahı sınırında kaldığından mevcut binanın yıkılıp yeni inşaat yapılması halinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı sistem Daire Başkanlığı Avrupa Yakası Raylı Sistem Müdürlüğünden görüş alınması gerektiği belirtilmiştir.

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ana gayrimenkulün;

- 07.08.1996 tarihli, 2-40 sayılı yeni yapı amaçlı yapı ruhsatı
- 24.11.2004 tarihli, 04/7644-249075 sayılı yapı kullanım izin belgesi (A Blok)
- 22.12.2004 tarihli, 04/8802-252266 sayılı yapı kullanım izin belgesi (B Blok)
- 11.01.2008 tarihli, 08/345 sayılı yapı kullanım izin belgesi (C Blok)
- 09.04.2004 tarihli, 04/2088-226/34 sayılı yapı kullanım izin belgesi (AVM) görülmüştür.

### 3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu taşınmaz 24.03.2008 tarih ve 9747 yevmiye no ile satış suretiyle Galip Öztürk adına kayıtlı iken 11.04.2014 tarihinde 7055 yevmiye no ile satış işlemi neticesinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Taşınmazın imar durumunda son üç yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	303
İLÇESİ	ŞİŞLİ	ADA	1946
MAHALLESİ	MECİDİYEKÖY	PARSEL	132
KÖYÜ	-	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	24.277,71 m <sup>2</sup>
MEVKİİ	-	TAPU CİNSİ	KAT MÜLKİYETLİ
NİTELİĞİ	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM			
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	MESKEN		
ARSA PAYI	259/100000	YEVMIYE NO	7055
BLOK NO	C	CİLT NO	99
KAT NO	5	SAHİFE NO	9747
BAĞ. BÖL. NO	316	TAPU TARİHİ	11.04.2014
MALİKİ / HİSSESİ	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)		

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 08.12.2015 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgesi ekte (Ek-2) sunulmuştur.

Tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde bulunan kayıtlar aşağıda gösterilmiştir.

**Beyanlar Hanesinde;**

- \* Yönetim planı: 11.05.2004
- \* İş bu gayrimenkul kat mülkiyetine geçmiştir. 25.10.2007 / 15231
- \* Eklentisi: 7 bodrumda depo.

**Şerhler Hanesinde;**

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

**İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Hanesinde;**

- \* M: 2.669,78 m<sup>2</sup>'lik kısmının intifa hakkı İstanbul Belediyesi'ne aittir. 30.06.1995 / 7675
- \* H: Krokisinde gösterilen 1946 ada 130 parselden geçit hakkı. (Başlama tarihi: 30.06.1995, süre: ). 30.06.1995 tarih, 7675 yevmiye.

**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**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 "b" fıkrasında;

*"Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."*

"c" fıkrasında

*"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."*

Denilmekte olup tebliğin,

**"İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi başlıklı 30. Maddesinde ;**

*" Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde*

*bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufla bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur” hükmü yer almaktadır.*

Değerleme konusu taşınmaz malın tapu kaydında bulunan beyanlar taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasına engel nitelikte değildir. .

Değerleme konusu taşınmaz malın kat mülkiyetli olması nedeniyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne bina (mesken) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır

### **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 kalmamaktadır.

### **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**, Türkiye'nin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehri.

Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliçi de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul, kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, hilafetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar Sünni İslam'ın da merkezi oldu.

Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun İ.Ö. 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere binlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkent Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olma özelliğini sürdürmüştür.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Dağı'dır. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.







İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır. İl genelinde bu sorunlarla birlikte hafriyat, atık yağ, kömür, kimyevî madde ve tıbbî atık denetimleri de İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Çevre Koruma Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

İstanbul'da bugüne dek birkaç çevre faciası yaşanmıştır. 1966, 1979, 1982, 1994, 1999 ve 2004 tarihlerinde İstanbul Boğazı'nda gelen tanker kazalarında on binlerce ton akaryakıt Boğaz sularına karışmıştır. 1979 yılından bu yana İstanbul Boğazı'nda kaza ya da arıza sonucu sulara gömülen 28 geminin 11'i akaryakıt taşıyan tankerlerdir. Deniz tabanındaki bu batıkların kimilerinden hâlâ akaryakıt sızması olduğu ve bunların Boğaz suyuna karıştığı sanılmaktadır. İstanbul Teknik Üniversitesi Çevre Mühendisliği Bölümü'nün yaptığı araştırmaya göre Boğaz'da insan sağlığı açısından denize girmeye elverişli nokta bulunmazken, Marmara Denizi ve Karadeniz kıyılarında halka açık plajlar bulunmaktadır. Cumhuriyet döneminin ilk elli yılında hızla fabrikalarla dolan Haliç kıyılarıysa yakın geçmişte büyük çabalarla temizlenmiş kent içine yaydığı kötü kokudan kurtarılmıştır. İstanbul'da hava kirliliği ise doğalgazın il genelinde yaygınlaştırılmasıyla büyük ölçüde azalma göstermekle birlikte hâlen büyük bir sorundur. İstanbul'da doğalgaz abonesi sayısı 2008 yılında 3.5 milyona yaklaşırken; bunun sonucu olarak 1997 yılında 88 mcg/m<sup>3</sup> olan kükürdioksit miktarı, 2007-2008 yıllarında 13-14mcg/m<sup>3</sup>a kadar düşmüştür.

Aylar	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıl
Ortalama en yüksek sıcaklık, °C	8,7	9,1	11,2	16,5	21,4	26,0	28,4	28,5	25,0	19,1	15,3	11,1	18,4
Ortalama sıcaklık, °C	5,8	5,9	7,6	12,1	16,7	21,0	23,4	23,6	20,2	16,0	11,9	8,2	14,3
Ortalama en düşük sıcaklık, °C	2,9	2,8	3,9	7,7	12,0	16,0	18,5	18,7	15,5	12,0	8,5	5,3	10,3
Ortalama yağış, mm	98,4	80,2	69,9	45,8	36,1	34,0	38,8	47,8	61,4	96,9	110,7	123,9	843,9

İstanbul'un şehir yapısı ve şekli sürekli değişmektedir. Yunan, Roma ve Bizans dönemleri boyunca Konstantinopolis'in tarihi yarımadasında, Galata'da (Pera. sonraki adıyla Beyoğlu), Chalcedon (Kadıköy) ve Chrysopolis'te (Üsküdar) önemli derecede yenilenme ve büyümeler yaşanmıştır. Antik zamanlarda şuan ki İstanbul'un tüm ilçeleri birer bağımsız şehirdiler. Bugün İstanbul, eski Konstantinopolis'in metropol hâli olarak kabul edilebilir. Çünkü şehir o dönemlerden beri genişletilmekte ve yenilenmektedir.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır.

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşklerin yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Bu gelişmelerde bölgenin gelişimine olumlu katkıda bulunmuştur. Yaka da, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göçtür. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır.





İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibariyle 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılanın %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir.

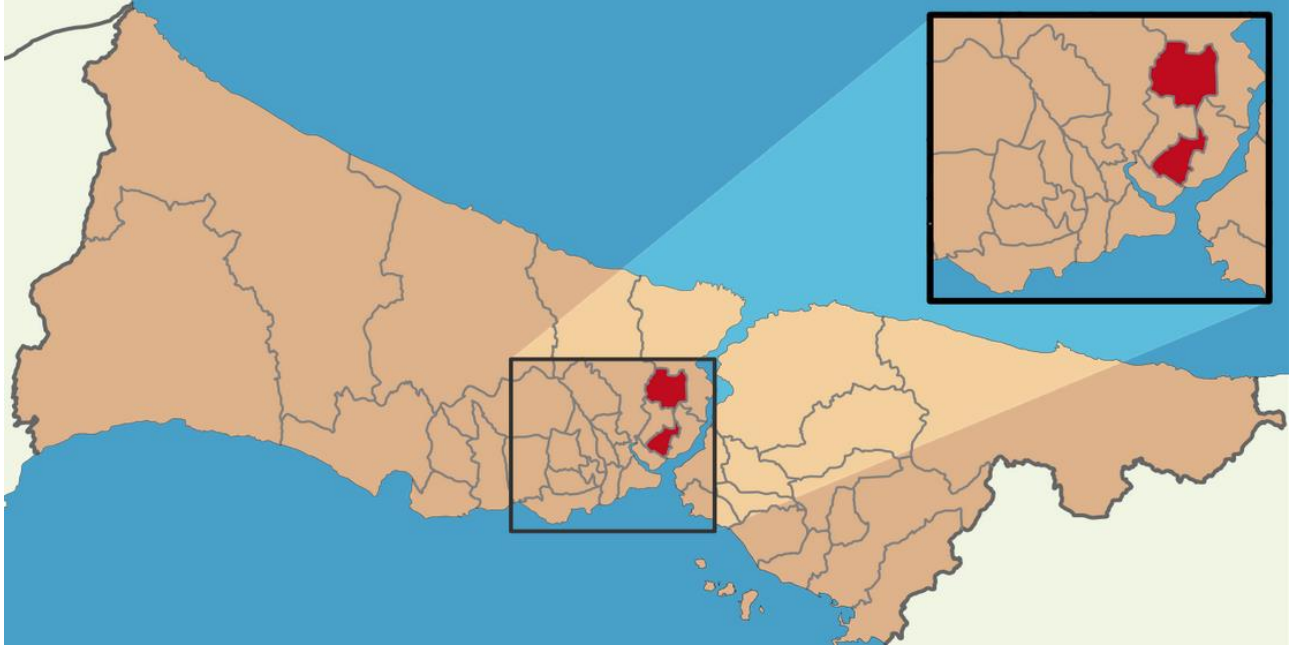


**Şişli**, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur.

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



Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli ilçesi 1987'de, Kağıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken, geride kalan diğer mahalleler gene ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbektan kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlandı.



Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. İmalat sanayii daha çok Ayazağa'daki Cendere Deresi kıyılarında yoğunlaşmıştır. İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. Osmanbey, 1970'lerden beri binlerce irili ufaklı firmanın oluşturduğu bir tekstil ve hazır giyim merkezidir. Büyük bir kısmı kendi markasıyla üretim yapan 4 bini aşkın firmayı barındıran Osmanbey'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir.

Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.



**Esentepe**, İstanbul'un Şişli İlçesi'ne bağlı mahalledir.

1960'larda emekli subaylar ve gazeteciler için yapılan sitelerin çekirdeğini oluşturduğu semt, İstanbul'un 1960 sonrası yapılaşması içinde düzenli bir şekilde oluşmuştur. Çoğunlukla iş merkezlerinin ve gökdelenlerin bulunduğu mahalle güneyden Gayrettepe ve Balmumcu, batıda Mecidiyeköy ve Gülbahar (Gülbağ) kuzeyde Gültepe ve Çeliktepe ve doğu da Levent ile komşudur.

TMSF, Şişli Belediyesi, Zincirlikuyu Mezarlığı, Astoria, Metrocity ve Kanyon alışveriş merkezleri, HSBC ve Denizbank genel müdürlükleri, Tekfen Tower gibi önemli yerler Esentepe Mahallesi sınırları içindedir. Çocuk parklarının fazla olduğu nezih bir semttir.

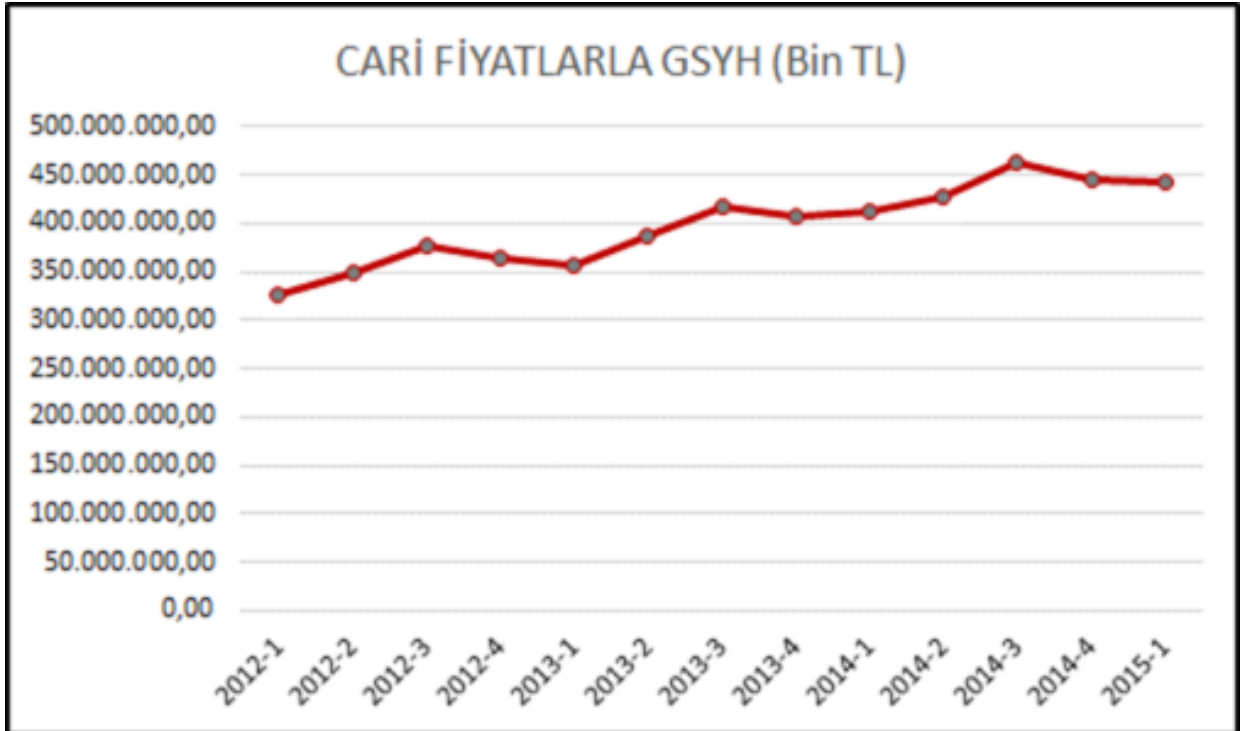
İstanbul'un en hareketli caddelerinden Büyükdere Caddesi'nin önemli bir bölümü bu mahalle içinden geçer. Mahalle sınırları içinde bulunan 4. Levent İETT garajı, Zincirlikuyu Metrobüs durağı, 4. Levent, Levent ve Gayrettepe metro istasyonları ve onlarca otobüs durağı ile ulaşım rahatlığı üst düzeydedir. Çoğunlukla bir konut bölgesi olan Gayrettepe ile iç içedir.

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

### 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

Türkiye'nin 2012, 2013, 2014 ve 2015 yılı birinci çeyreğine ait cari fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla verileri irdelendiğinde, yıllık bazda bir önceki yıla göre 2012 yılında %9,18, 2013 yılında %10,62, 2014 yılında %11,64 oranında artış göstermiştir. Çeyrek dönemler halinde son 13 döneme ilişkin cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıda tabloda verilmiştir. 2014 yılı cari fiyatlarla yurtiçi hasıla toplam 1.749.782.267.400.-TL olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılı birinci çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,76 oranında artış göstermiş ve 443.188.898.300.-TL olarak gerçekleşmiştir.

TÜRKİYE GSYH CARİ FİYATLARLA (BİN TL)					
Yıllar	Dönemler				TOPLAM
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
2012	325.184.111,1	350.160.525,2	377.042.314,5	364.411.539,0	1.416.798.489,8
2013	355.812.713,8	387.127.908,1	417.849.258,7	406.499.357,3	1.567.289.237,9
2014	411.255.184,1	428.258.813,6	463.902.420,0	446.365.849,7	1.749.782.267,4
2015	443.188.898,3	-	-	-	443.188.898,3

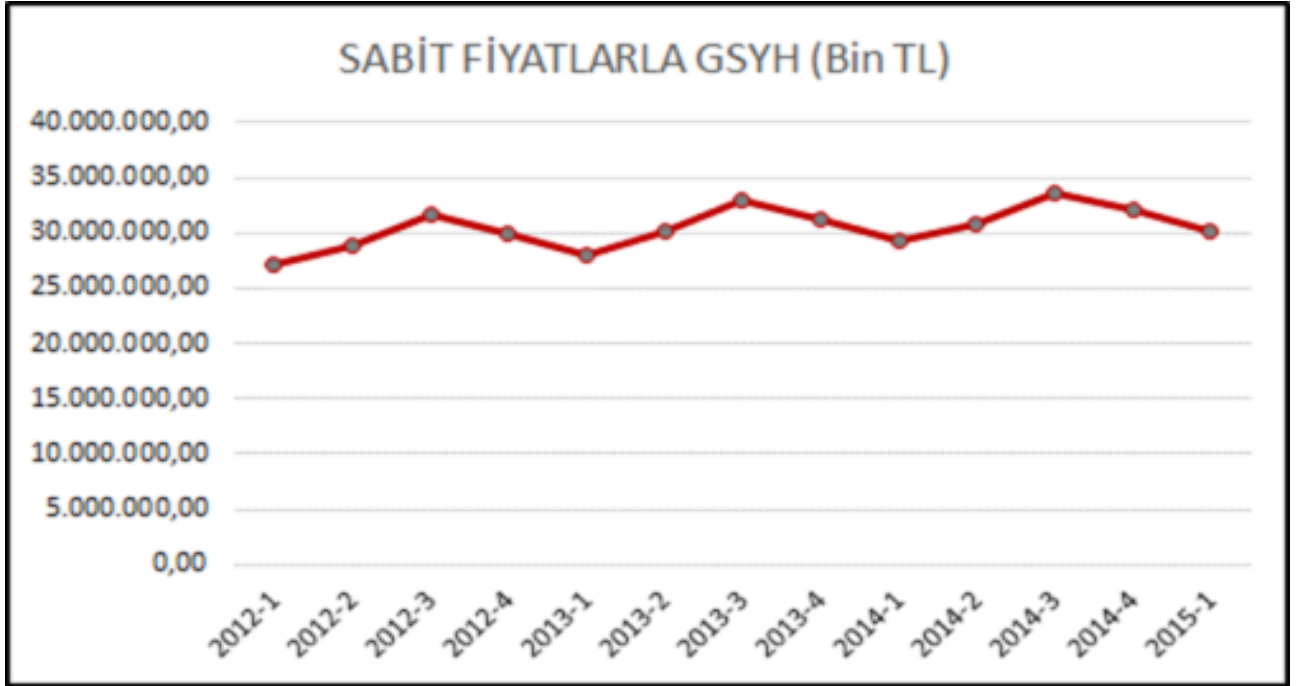




ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Aynı döneme ait 1998 yılı baz alınarak oluşturulan sabit fiyatlar ile gayrisafi yurtiçi hasıla değerleri dikkate alındığında ise, yıllık bazda bir önceki yıla göre 2012 yılında %2,13, 2013 yılında %4,19, 2014 yılında %2,87 artış göstermiştir. 2015 yılının ilk çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,30 oranında artış gerçekleşmiştir. 1998 yılı baz sabit fiyatlarla 2014 yılında gayri safi yurtiçi hasıla değeri toplam 126.069.789.200.-TL, 2015 yılı birinci çeyreğinde ise 30.089.412.600.-TL olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılı birinci çeyreğinden, 2015 yılı birinci çeyreğine kadar olan 13 döneme ait 1998 yılı sabit fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

TÜRKİYE GSYH SABİT (1998) FİYATLARLA (BİN TL)					
Yıllar	Dönemler				TOPLAM
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
2012	27.196.829,3	28.854.661,8	31.643.556,5	29.929.973,5	117.625.021,1
2013	28.047.893,9	30.204.749,8	33.005.549,0	31.298.268,3	122.556.461,0
2014	29.412.756,6	30.907.419,7	33.645.425,0	32.104.187,9	126.069.789,2
2015	30.089.412,6	-	-	-	30.089.412,6



Cari fiyatlarla yıllık kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri Türk Lirası olarak 2012 yılında 18.734.-TL, 2013 yılında 20.443.-TL, 2014 yılında 22.521.-TL olarak gerçekleşmiş, 2014 yılında bir önceki yıla göre %10,17 oranında artış olduğu görünmektedir. Ancak Amerikan Doları olarak kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri ise 2012 yılında 10.459,20.-\$, 2013 yılında 10.821,70.-\$, 2014 yılında ise 10.404,10.-\$ olarak gerçekleşmiştir. Buna göre 2014 yılında bir önceki yıla göre kişi başına düşen milli gelir %3,86 oranında düşüş gerçekleşmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin Türk lirası cinsinden artış gösterirken, Amerikan Doları cinsinde düşüş yaşamasının sebebi, Türk Lirasının 2014 yılında, 2013 yılına göre Amerikan Doları karşısında yaşadığı değer kaybıdır.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Türkiye genelinde 2012 yılı istihdam oranı %43,58, 2013 yılı istihdam oranı %43,98, 2014 yılı istihdam oranı %45,47 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılının Ocak ayında %44,30, Şubat ayında %44,40, Mart ayında %45,00, Nisan ayında %46,20 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılı ilk dört ay ortalaması %44,98'dir. Buna göre 2015 yılının ilk dört ayında, bir önceki yılın aynı dönemine göre istihdam oranında 0,35 puan artış gerçekleşmiştir. İşsizlik oranları ise 2012 yılında %8,40, 2013 yılında %9,00, 2014 yılında %9,90 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılında işsizlik oranında bir önceki yıla göre 0,90 puan artış olmuştur. 2015 yılının ilk dört ayı işsizlik oranları ise, Ocak ayı %11,30, Şubat ayı %11,20, Mart ayı %10,60, Nisan ayı %9,60 olarak gerçekleşmiştir. Buna 2015 yılının ilk dört ayının ortalama işsizlik oranı %10,68, 2014 yılının ilk dört ayının ortalama işsizlik oranı %9,80 olarak gerçekleşmiştir. Buna göre 2015 yılının ilk dört ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre işsizlik oranında 0,88 puanlık artış yaşanmıştır. Yukarıda veriler irdelendiğinde 2015 yılının ilk dört ayında, bir önceki yılın aynı dönemine göre hem istihdam oranında hem de işsizlik oranında artış yaşanmıştır. Bu durum, iş gücüne katılan kişi sayısından çok daha az sayıda kişinin işe alındığı, bir başka deyişle iş gücüne katılan kişi sayısından daha az sayıda yeni iş imkânlarının oluşturulduğu şekilde yorumlanır.

Türkiye'nin dış ticaret verileri irdelendiğinde ise, 2012 yılı ihracat değeri 152,462 Milyon Dolar, ithalat değeri 236,544 Milyon Dolar, 2013 yılı ihracat değeri 151,803 Milyon Dolar, ithalat değeri 251,661 Milyon Dolar, 2014 yılı ihracat değeri 157,615 Milyon Dolar olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılının ilk beş ayında ise toplam ihracat değeri 61,558 Milyon Dolar, ithalat değeri 88,531 Milyon Dolar'dır.

Yıllar	Dış Ticaret (Milyon \$)		
	İhracat	İthalat	İhracat Açığı
2012	152,462	236,544	-84,082
2013	151,803	251,661	-99,858
2014	157,615	242,178	-84,563
2015	61,558	88,531	-26,973

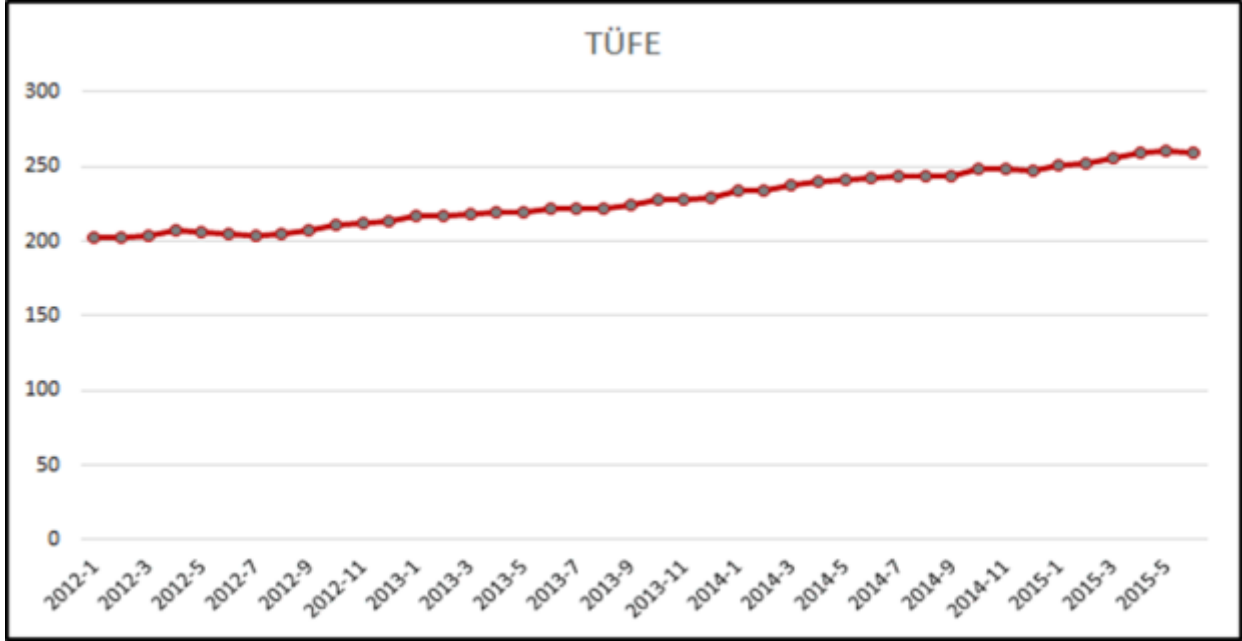
2015 yılı ilk beş aylık verileridir.

Mevcut verilere göre ihracatın, ithalatı karşılama oranı 2013 yılında düşüş gösterse de 2014 yılında tekrar artış göstererek ithalatın %65,08 oranını karşılamıştır. Ancak 2014 yılında oluşan ihracat açığımız, toplam ihracatımızın %53,65'ine denk gelmektedir. Bu durumda ihracat açığımızın kapatılabilmesi için ithalat büyüklüğünün artırılmadan, ihracat büyüklüğünün en az %50 oranında artırılması gerektiğini göstermektedir. 2015 yılının ilk beş ayı için dış ticaret verileri irdelendiğinde ise ihracatın, ithalatı karşılama oranının %69,53 oranında gerçekleştiği, bir önceki yılın aynı döneminde gerçekleşen karşılama oranının %67,87 oranında olduğu ve 2015 yıl ilk beş ayında karşılama oranında artış olduğu belirlenmiştir. Ancak aynı dönemleri büyüklüklerine göre kıyasladığımızda 2014 yılı ilk beş ayında ihracat değeri 67,187 Milyon Dolar, ithalat değeri 98,992 Milyon Dolar, 2015 yılı ilk beş ayında ihracat değeri 61,558 Milyon Dolar, ithalat değeri 88,531 Milyon Dolar olarak gerçekleşmiştir. Dış ticaret hacmi olarak 2015 yılı ilk beş ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre ihracatta %8,38, ithalatta ise %10,57 oranında hacim kaybı yaşanmış karşılama oranındaki artışın hacim kayıplarındaki farklardan ortaya çıktığı belirlenmiştir.



Uluslararası Para Fonu'nun, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun Nisan 2015 sayısında, küresel ekonomideki ılımlı, ancak dengesiz büyümenin sürdüğü belirtilirken, Uluslararası Para Fonu'nun 2015 ve 2016 yıllarına yönelik küresel büyüme projeksiyonları sırasıyla %3,50 ve %3,80 olarak açıklandı. Aynı raporda Türkiye için beklenen büyüme oranı %3,40'dan, %3,10'a çekilirken, 2016 yılı için beklenen büyüme oranı %3,40'dan, %3,60'a yükseltilmiştir.

2003 yılı baz alınarak hesaplanan Tüketici Fiyatları Endeksine (TÜFE) göre, 2013 yılında bir önceki yıla göre %7,40 artmış, 2014 yılında ise bir önceki yıla göre %8,17 oranında artış göstermiştir. 2015 yılı Haziran endeksi 259,51 olarak belirlenmiş, 2014 yılının aynı ayına göre %7,20 artış göstermiştir.



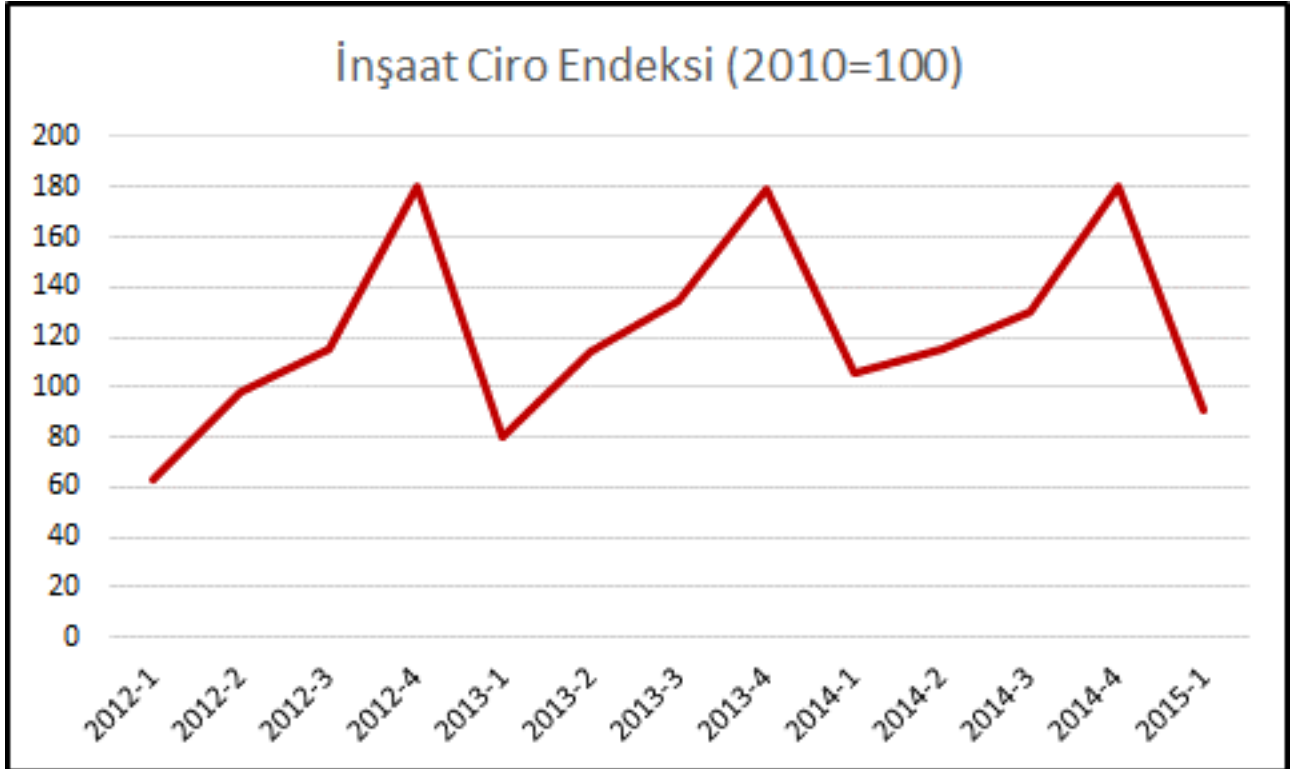
Türk Lirasının Euro ve Amerikan Doları karşısındaki değeri, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın bir önceki gün belirlenen gösterge niteliğindeki efektif döviz satış değerleri esas alınmıştır. 31.12.2014 tarihi itibari ile 1.-USD karşılığı 2,3346.-TL, 1-EURO karşılığı 2,8365.-TL değer ile 2014 yılı kapanışını yapmıştır. Yılın başından günümüze kadar geldiğimizde Amerikan Doları, Türk Lirası karşısında %13,30 oranında değer artışı sağlamış, Euro ise Türk Lirası karşısında %2,73 oranında değer artışı sağlamıştır. Amerikan Doları, tüm piyasalarda diğer para birimlerine karşı değer kazanmış olsa da Türkiye'nin dış ticaret ve finansman açıkları sebebi ile Türk Lirası'nın değer kaybının diğer para birimlerine %10 oranında daha fazla olduğu görülmektedir. Aşağıda Dolar ve Euro'nun 01.01.2014 tarihinden günümüze kadar olan efektif satış değerleri grafiği yer almaktadır. Efektif satış kurları üzerinden polinom eğilim çizgileri çekildiğinde son bir buçuk yıllık süre içerisinde Euro'nun ve Amerikan Doları'nın geçen yılın üçüncü çeyreğine kadar küçük bir açığı ile düşüş eğiliminde oldukları, üçüncü çeyrek itibari ile öncelikle Amerikan Doları'nda olmak üzere yükseliş eğilimi kazandıkları açıkça görülmektedir. Amerikan Doları'ndaki artış açısı Euro'nun artış açısında daha fazla olması sebebi ile de çapraz kurdaki makas daralmaktadır. Polinom çizgileri, Euro ve Amerikan Doları'nın Türk Lirası karşısında değer kazanacağını göstermektedir.

## 4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü, ekonominin lokomotifidir. 2008 ve 2009 yıllarında yaşanan durağanlık ve daralmanın ardından, 2010 yılındaki faiz oranlarının düşüşü ile uzun vadeli finansman imkanının ortaya çıkması ile özellikle konut satışlarında olmak üzere, gayrimenkul sektörünün genelinde satışlarda artış yaşanmıştır. 2014 yılı sonu ve 2015 yılı başında artan faiz oranları sebebi ile sektörün yönü durağana dönmüştür.

Halk arasında “Kentsel Dönüşüm” ismi ile alınan 31/05/2012 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında mevcut yapıların yenilenmesi ile sektöre artı bir destek verilmiştir. Bu kanun kapsamında dönüşüm projeleri özellikle 2013 yılı sonunda hız kazanmaya başlamış ve 2014 yılında çok sayıda dönüşüm projesi gerçekleştirilmiştir. 2015 yılının ilk yarısında da dönüşüm projeleri artan bir hız ile devam etmektedir.

2012, 2013 ve 2014 yıllarındaki inşaat ciro endeksleri incelendiğinde, 2013 yılında bir önceki yıla göre %11,03 oranında artış yaşanırken, 2014 yılında ise bir önceki yıla göre %4,58 oranında artış yaşanmıştır. 2015 yılının birinci çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,39 oranında düşüş yaşanmıştır.

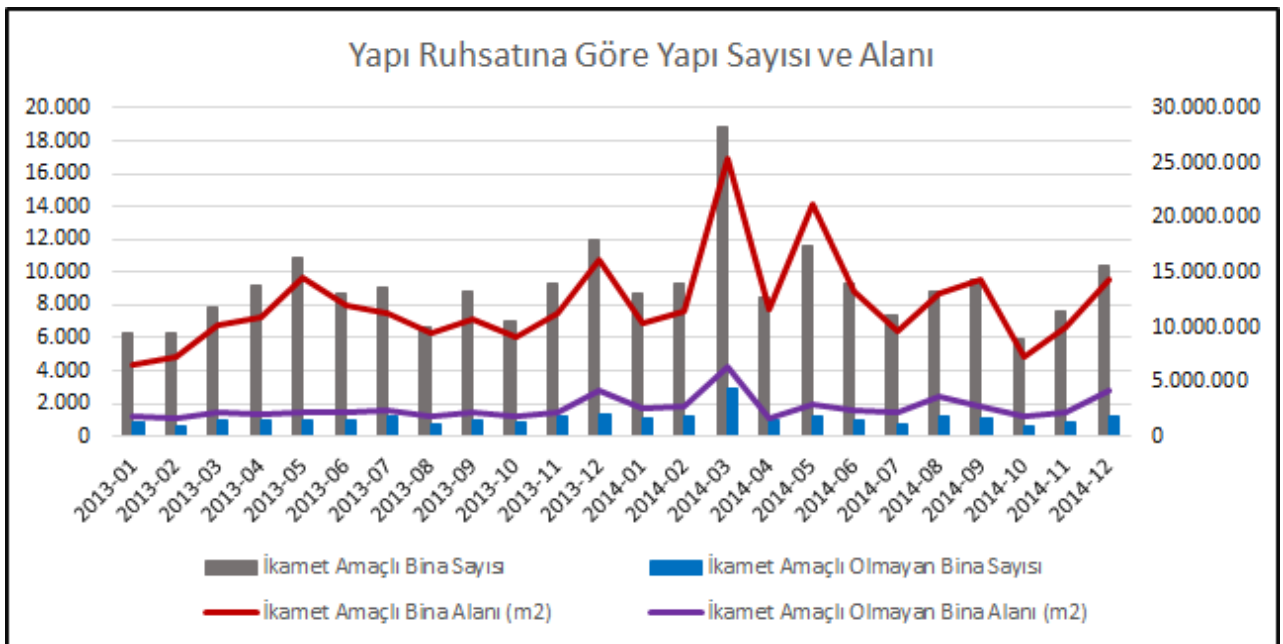


Ayrıca grafikten anlaşılacağı üzere, inşaat cirosu dönemsel değişimlere sahiptir. İnşaat cirosu yılın ilk çeyreğinde ani bir düşüş göstererek dip noktasına ulaşmakta ve yılın kalan üç çeyreğinde artış göstererek dördüncü çeyreğinde tepe noktasına ulaşmaktadır.

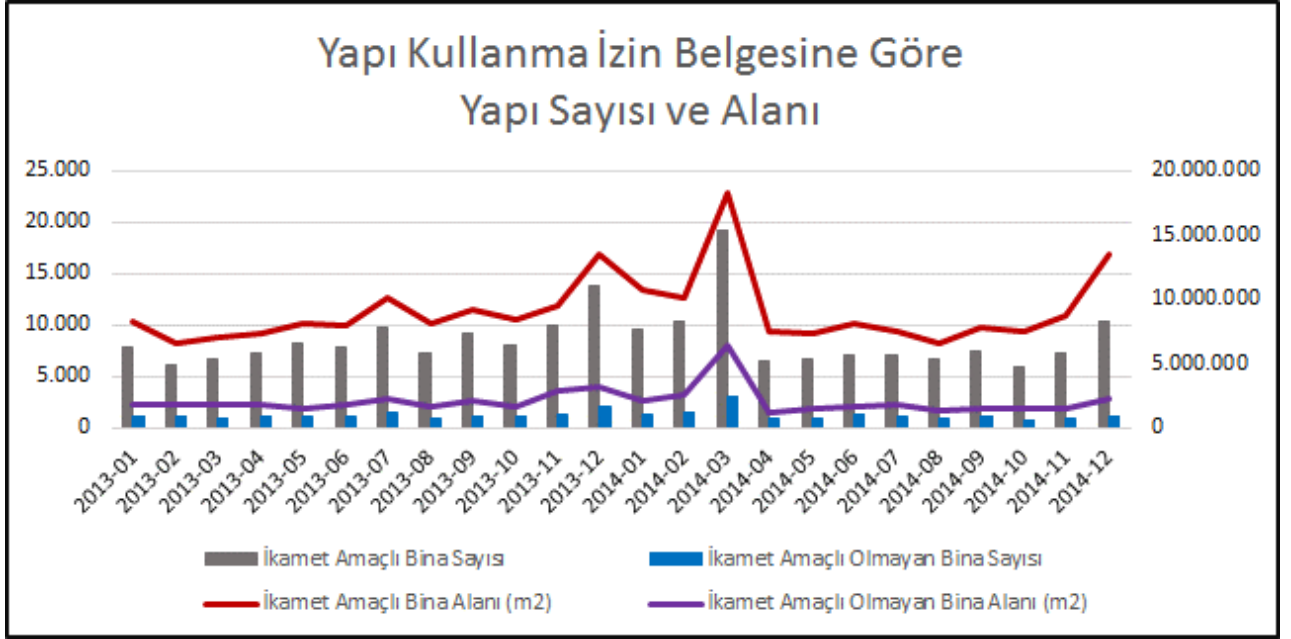


ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2013 yılında Türkiye genelinde yeni veya ilave yapılacak 121.502 yapı için toplam 175.486.742m<sup>2</sup> alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. 2014 yılında ise yapı sayısı 138.160'a çıkarken, yapı alanı 218.772.514m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. Yapı sayısında %13,71'lik artış olurken yapı alanında %24,67'lik artış gerçekleşmiştir. 2013 yılında yapılacak yapıların sayısının %83,98'ini ikamet amaçlı binalar, %9,72'sini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %73,86'sını ikamet amaçlı binalar, %15,57'sini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. 2014 yılında ise yapı sayısının %83,93'ünü, yapı alanının %74,09'unu ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %10,35'ini, yapı alanının %16,24'ünü ikamet amaçlı olmayan (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapılar oluşturmaktadır. Kullanım amacına göre 2013 ve 2014 yılı için ay bazında yapı ruhsatı alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise, halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.



2013 yılında Türkiye genelinde tamamen veya kısmen biten, yeni ve ilave yapılan 120.847 yapı için toplam 138.393.078m<sup>2</sup> alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2014 yılında ise yapı sayısı 123.554'e çıkarken, yapı alanı 151.016.151m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. 2013 yılında yapı kullanma izin belgesi alan yapıların sayısının %84,54'ünü ikamet amaçlı binalar oluştururken, %12,07'sini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %75,32'sini ikamet amaçlı binalar, %17,35'ini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. 2014 yılında ise yapı sayısının %83,90'unu, yapı alanının %75,24'ünü ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %12,22'sini, yapı alanının %16,89'unu ikamet amaçlı olmayan (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapılar oluşturmaktadır. Kullanım amacına göre 2013 ve 2014 yılı için ay bazında yapı kullanma alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise, halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.

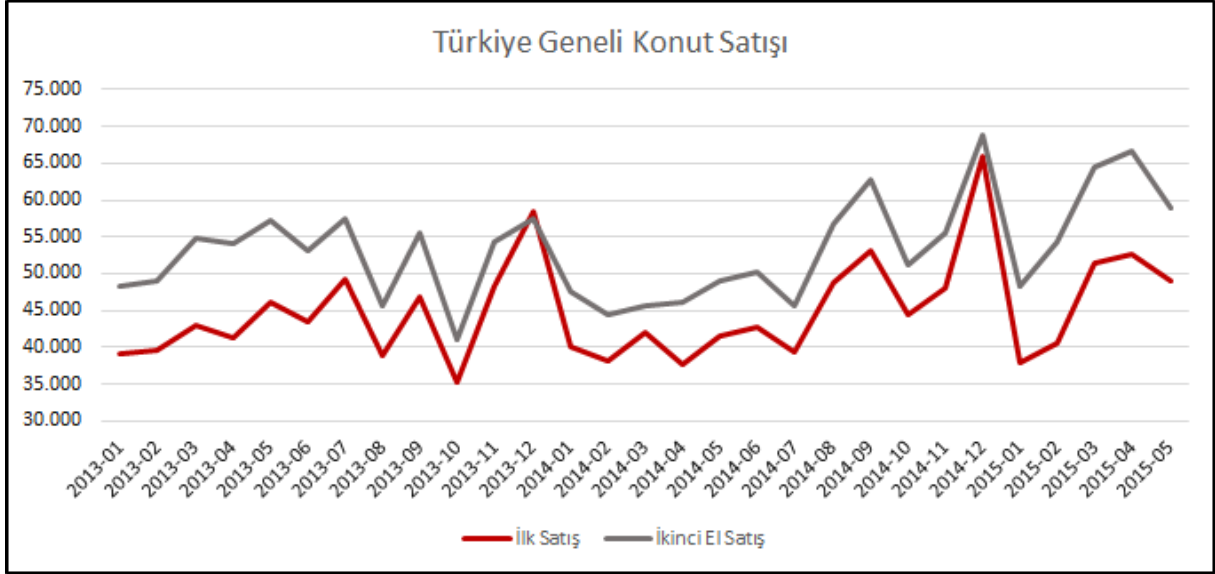


2013 ve 2014 yılı ticari yapıların (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapı kullanma izin belgesi verileri irdelendiğinde; otel ve konaklama binalarının yapı sayısı %17,35 oranında azalırken yapı alanı %24,37 oranında artmıştır. Ofis nitelikli binaların yapı sayısı %29,08, yapı alanı %33,11 oranında artmıştır. Toptan ve perakende ticaret binalarının yapı sayısı %1,38 azalırken, yapı alanı %0,61 oranında artış yaşanmıştır. Sanayi binaları ve depolarda ise yapı sayısı %11,44 oranında artarken, yapı alanı %11,46 oranında düşüş göstermiştir.

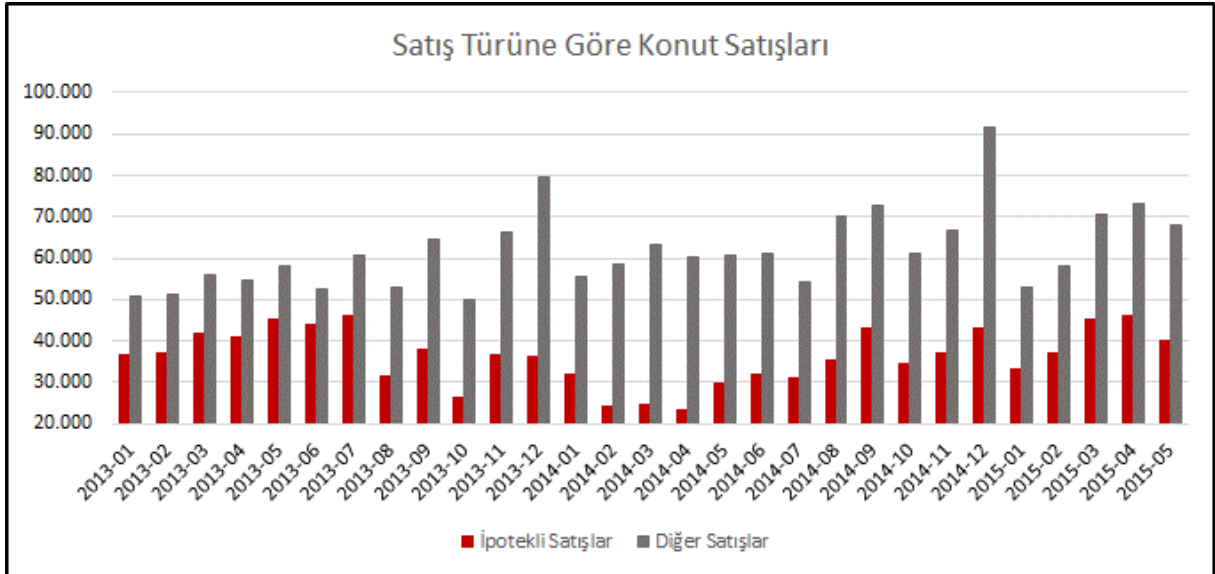
Yıllar	Belge	Otel vb. Binalar		Ofis (İşyeri) Binaları		Toptan ve Perakende Ticaret Binaları		Sanayi Binaları ve Depolar	
		Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)
2013	Yapı Ruhsatı	1.353	4.718.905	2.784	7.339.014	4.213	7.341.136	3.458	7.930.339
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.683	3.484.850	1.922	4.498.371	7.853	8.276.321	3.129	7.749.279
2014	Yapı Ruhsatı	1.353	5.645.729	4.590	13.026.952	4.501	7.305.624	3.855	9.558.831
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.391	4.334.051	2.481	5.987.876	7.745	8.326.692	3.487	6.861.512

Türkiye genelinde konu satışları irdelendiğinde, inşaat ciro endeksine benzer şekilde yılın başında en düşük seviyede ve yıl sonunda en yüksek seviyede gerçekleşmektedir. Konut satışları, inşaat ciro endeksine göre dönemsel etkilerden daha fazla etkilenmekte ve aylık olarak daha fazla açılar ile kırılım göstermektedir. Türkiye genelinde 2013 yılı içerisinde toplam 1.157.190 adet, 2014 yılında ise 1.165.381 adet, 2015 yılı ilk beş ayında ise 524.423 adet konut satışı yapılmıştır. Yapılan konut satışlarının yaklaşık %55'ini ikinci el satışlar oluşturmaktadır. Son 29 aya ilişkin ilk satış ve ikinci el satış grafiği aşağıda verilmiştir. Grafiğe göre, konu satışları normal seyrinde devam eder ise Eylül ayına kadar düşüşün devam edeceği ve daha sonrasında artış göstereceği tahmin edilebilir.





Türkiye genelinde yapılan konut satışlarının ortalama olarak %37'sini ipotekli satışlar oluşturmaktadır. İpotekli satışlarda belirleyici unsur faiz oranlarıdır. 2014 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %0,70 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %15,31 oranında düşmüştür. Her iki yılda satılan konut sayısının çok yakın olmasına karşın, 2014 yılında alıcıların çok daha azınlığı ipotekli olarak satın almayı tercih etmişlerdir. Konut satışları genel olarak yılın son çeyreğinde tepe noktasına ulaşmasına rağmen, ipotekli konut satışları yılın üçüncü çeyreğinde tepe noktasına ulaşmaktadır.



### 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 Metro City AVM onaylı mimari projesine göre ve yerinde A blok, B blok, C blok ve AVM bölümünden meydana gelmektedir.

Değerleme konusu taşınmazı içerisinde bulunduran C blokta giriş 3. Bodrum kattan sağlanmaktadır.

C blokta 2. Normal kattan 26. Normal kata kadar her katta 4 adet mesken bulunmakta olup, 27. Normal katta 2 adet mesken, 28. Normal katta 1 adet mesken bulunmaktadır. Blokta toplam 103 adet mesken yer almaktadır. Blok lüks inşaat kalitesine sahiptir. 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 C blokta 5. Normal katta, batı cephede yer alan 316 bağımsız bölüm no.lu meskendir. Taşınmaz projesine göre salon, 4 oda, antre, koridor, mutfak, 3 banyo, wc, çamaşır odası hacimlerinden oluşmakta olup brüt 232 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesi ile konum ve alan olarak uyumludur. Yerinde projesine aykırı olarak 2 odanın birleştirildiği görülmüştür. Meskende dış kapı çelik, duvarlar saten boyalı, ıslak zeminler seramik kaplamalı, salon ve odalarda zeminler lamine parke kaplamalı, Isınma sistemi merkezi olarak sağlanmaktadır. Daire lüks iççilik ve malzeme kalitesine sahiptir.

### Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

#### Olumlu Faktörler

- Nitelikli site içerisinde yer alması,
- Lüks yapı inşaat kalitesine sahip olması,
- Ulaşım olanaklarının kolaylığı,

#### Olumsuz Faktörler

- Bulunmamaktadır.

## 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın değeri Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi ve Direkt 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.

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

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

### 4.8.1 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

#### Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını/kiralanışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralanmalarıyla 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 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.

## Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlendirme 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.

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.

### 4.8.2 Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın bağımsız bölüm olması, kat mülkiyetli olması ve ana gayrimenkulün tamamının değerlemeye alınmaması sebebi ile “maliyet yaklaşımı” yöntemi, güncel verileri yansıtamayacak olması sebebi ile tarafımızca tercih edilmemiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede birçok emsal nitelikli taşınmaz olması sebebi ile tespit edilen emsaller göz önünde bulundurularak “emsal yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikli taşınmazların kira geliri ve taşınmazın bir kısmının mevcut kira geliri araştırılarak kira gelirleri üzerinden “gelir kapitalizasyonu yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

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

Değerleme tarihi itibari ile arazi üzerinde, yasal izinleri alınmış gerçekleştirilmiş taşınmaz bulunmakta olup boş arsa değerlendirme yapılmadığından proje değeri hesaplanmamıştır.

### 4.10 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık ve Kiralık Örneklerin Tanım ve Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda ve benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık gayrimenkuller tespit edilmiştir. Tespit edilen gayrimenkullerin detaylı açıklaması, değerlendirme konusu taşınmaza oranla olumlu ve olumsuz yönleri aşağıda belirtilmiştir.

#### ***SATILIK GAYRİMENKULLER:***

**TURYAP GAYRİMENKUL (Tel: 0212 373 13 00)**

-Değerleme konusu taşınmazla aynı blok içerisinde, aynı tip, 232m<sup>2</sup>, 14. katta konumlu ve manzarası bulunan mesken 4.500.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (19.396.-TL/m<sup>2</sup>)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
Kat / Cephe	Vasat	↓	Daha iyi	↑
Yapı Kalitesi	Benzer	↔	Benzer	↔
İç Özellikler	Benzer	↔	Benzer	↔



**NİLÜFER YILMAZ** (Tel: 0212 227 47 49)

- Değerleme konusu taşınmazla aynı blok içerisinde, aynı tip, 232m<sup>2</sup>, 10. katta konumlu ve manzarası bulunan mesken 4.500.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (19.396.-TL/m<sup>2</sup>)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
Kat / Cephe	Vasat	↓	Daha iyi	↑
Yapı Kalitesi	Benzer	↔	Benzer	↔
İç Özellikler	Benzer	↔	Benzer	↔

**VERSATİE EMLAK** (Tel: 0212 351 72 75)

- Değerleme konusu taşınmazla aynı blok içerisinde, aynı tip, 232m<sup>2</sup>, 11. katta konumlu mesken 4.300.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (18.534.-TL/m<sup>2</sup>)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
Kat / Cephe	Vasat	↓	Daha iyi	↑
Yapı Kalitesi	Benzer	↔	Benzer	↔
İç Özellikler	Benzer	↔	Benzer	↔

**REALITY WORLD AKYA GAYRİMENKUL** (Tel: 0212 352 11 23)

- Değerleme konusu taşınmazla aynı blok içerisinde, aynı tip, 232 m<sup>2</sup>, yüksek katta konumlu mesken 4.900.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (21.120.-TL/m<sup>2</sup>)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Benzer	↔	Benzer	↔
Kat / Cephe	Vasat	↓	Daha iyi	↑
Yapı Kalitesi	Benzer	↔	Benzer	↔
İç Özellikler	Benzer	↔	Benzer	↔

***KİRALIK GAYRİMENKULLER***

**MY PROJE GAYRİMENKUL** (Tel: 0212 263 90 00)

-Değerleme konusu taşınmazla aynı blok içerisinde, aynı tip, 232m<sup>2</sup>, 26. Katta konumlu mesken aylık 12.000.-TL bedelle kiralanmaktadır. (52.-TL/m<sup>2</sup>/ay)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
Kat / Cephe	Vasat	↓	Daha iyi	↑
Yapı Kalitesi	Benzer	↔	Benzer	↔
İç Özellikler	Benzer	↔	Benzer	↔

**VERSATİE EMLAK (Tel: 0212 351 72 75)**

-Değerleme konusu taşınmazla aynı blok içerisinde, 12. katta bulunan 232m<sup>2</sup> aynı tip mesken aylık 16.000.-TL bedelle kiralanmaktadır. (68,96.-TL/m<sup>2</sup>/ay)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
Kat / Cephe	Vasat	↓	Daha iyi	↑
Yapı Kalitesi	Benzer	↔	Benzer	↔
İç Özellikler	Benzer	↔	Benzer	↔

**M.P. SANAYİ TİC. A.Ş. (Tel: 0212 266 75 75)**

- Değerleme konusu taşınmazla aynı blok içerisinde, benzer katta bulunan 232m<sup>2</sup> aynı tip mesken aylık 14.000.-TL bedelle kiralanmaktadır. (60,34.-TL/m<sup>2</sup>/ay)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
Kat / Cephe	Benzer	↔	Benzer	↔
Yapı Kalitesi	Benzer	↔	Benzer	↔
İç Özellikler	Benzer	↔	Benzer	↔

- Değerleme konusu taşınmazın Parktur Otopark Yatırımları A.Ş. ye 08.10.2015 tarihinden itibaren aylık 7.500.-TL + KDV bedelle kiraya verildiği tespit edilmiştir. (32.-TL/m<sup>2</sup>/ay)

## 4.11 Değerin Hesaplanması

### 4.11.1 Maliyet Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması

Değerleme konusu taşınmazın bağımsız bölüm olması, kat mülkiyetli olması ve ana gayrimenkulün tamamının değerlemeye alınmaması sebebi ile “maliyet yaklaşımı” yöntemi, güncel verileri yansıtamayacak olması sebebi ile tarafımızca tercih edilmemiştir.

### 4.11.2 Emsal Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaza emsal nitelikli benzer satılık gayrimenkuller tespit edilmiş olup, ayrıca bulunan emsal değerleri, bölgeye hakim emlak ofislerinin görüşleri ile desteklenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emsal nitelikli taşınmazların değerlerinin konumuna, yapısal özelliklerine, içerisinde buldukları ana yapının özelliklerine, cephesine ve katına göre değerlerinin 18.500.-TL/m<sup>2</sup> ile 21.200.-TL/m<sup>2</sup> arasında olduğu görülmüştür. Emsallerin pazarlık payları göz önünde bulundurularak değerinin 17.240.-TL olarak alınması uygun görülmüştür.

Buna göre taşınmazın piyasa satış değerinin;

232 m<sup>2</sup> x 17.240.-TL/m<sup>2</sup> = **3.999.680.-TL ~ 4.000.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

### 4.11.3 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde kira gelirleri dikkate alınarak “Direkt 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.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda bölgede mesken olarak kullanılan taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira bedellerinin 52.-TL/m<sup>2</sup>/ay ile 69.-TL/m<sup>2</sup>/ay civarında olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurularak taşınmazın aylık kira bedelinin 60.-TL/m<sup>2</sup>/ay olarak alınması uygun görülmüştür. Bölgede kiraya verilen mülklerin geri dönüş sürelerinin yaklaşık 24 yıl olduğu, bölgedeki kiralık emsallerin incelenmesi neticesinde tespit edilmiştir.

Emsaller üzerinde yapılan incelemede taşınmazın m<sup>2</sup> satış bedeli 17.240.-TL/m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup> aylık kira bedeli 60.-TL/m<sup>2</sup>/ay olarak tespit edilmiştir.

Mevcut bilgiler ışığında;

Taşınmazın yıllık m<sup>2</sup> kira bedeli: 60.-TL x 12 ay = 720.-TL/m<sup>2</sup>/yıl  
17.240.-TL / 720.-TL = 23,94 ~ 24 yıl olarak hesaplanmıştır.

Yapılan incelemeler neticesinde

Direkt Kapitalizasyon Oranı = 720.-TL/m<sup>2</sup>/yıl / 17.240.-TL/m<sup>2</sup> = 0,042 olarak hesaplanmıştır.

Buna göre taşınmazın

Aylık kira bedelinin :232 m<sup>2</sup> x 60.-TL/m<sup>2</sup>/ay = 13.920.-TL/ay,

Yıllık kira bedelinin: 13.920 TL/ay x 12 ay = 167.040 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Değer =  $\frac{\text{Net Yıllık Kira Geliri}}{R_o}$

Direk Gelir Kapitalizasyon Yöntemine göre taşınmazın değerinin:

167.040 / 0,042 = **3.977.142.-TL ~ 4.000.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

## 4.12 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu taşınmazın yapı sınıfının 5-A'dır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın açıkladığı 2015 yılı yapı maliyet tablosuna göre 5-A yapı sınıfı taşınmazların metrekare birim maliyet değeri 1.230.-TL'dir. Buna göre taşınmazın sigortaya esas değeri;

232 m<sup>2</sup> x 1.230.-TL/m<sup>2</sup> = **285.360.-TL** olarak hesaplanmıştır.

#### 4.13 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 "b" fıkrasında;

*"Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."*

"c" fıkrasında

*"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."*

Denilmekte olup tebliğin,

**"İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi başlıklı 30. Maddesinde ;**

*" Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur" hükmü yer almaktadır.*

Değerleme konusu taşınmaz malın tapu kaydında bulunan beyanlar taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasına engel nitelikte değildir. .

Değerleme konusu taşınmaz malın kat mülkiyetli olması nedeniyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne bina (mesken) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır

#### 4.14 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.



#### **4.15 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 mesken olarak tescilli olup mevcut durumda mesken olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın mevcut durumunun korunarak mesken olarak kullanılması taşınmazın en etkin ve verimli kullanım seçeneğidir.

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

Değerleme konusu taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ve direkt gelir kapitalizasyon yöntemine göre değerlendirilmesi yapılmış olup değerlendirilmede müşterek ve bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

#### **4.17 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 Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler**

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesinde “Emsal (Karşılaştırılma) Yöntemi ve “Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır. Emsal yöntemi ile taşınmazın piyasa satış değeri belirlenmiş, direkt gelir kapitalizasyonu yöntemi ile taşınmazın değeri teyit edilmiş ve kira değerleri belirlenmiştir. Her iki yöntem ile bulunan sonuçlar birbirini desteklemiştir.

### **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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**

Değerleme konusu taşınmaza ait yasal belgelere ilişkin olarak Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ana gayrimenkulün 07.08.1996 tarihli, 2-40 sayılı yapı ruhsatı ile 11.01.2008 tarihli 08/345 sayılı yapı kullanım izin belgesi olduğu anlaşılmış ve incelenmiştir. Ayrıca taşınmaz mal 25.10.2007 tarih ve 15231 yevmiye ile kat mülkiyetine geçirilmiştir. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiştir.

#### 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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 "b" fıkrasında;

*"Portföyelerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."*

"c" fıkrasında

*"Portföyelerine 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."*

Denilmekte olup tebliğin,

**"İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi başlıklı 30. Maddesinde ;**

*" Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur" hükmü yer almaktadır.*

Değerleme konusu taşınmaz malın tapu kaydında bulunan beyanlar taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasına engel nitelikte değildir. .

Değerleme konusu taşınmaz malın kat mülkiyetli olması nedeniyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne bina (mesken) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır

## BÖLÜM 6 SONUÇ

### 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri, konumu AVM, ofis ve rezidans bloklarından oluşan markalı proje içinde yer alması göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın değeri “emsal yaklaşımı” yöntemi ile tespit edilmiş olup, tespit edilen değer “gelir yöntemi yaklaşımı” ile desteklenmiştir

### 6.2 Nihai Değer Takdiri

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 01.12.2015 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 blokluk kargir bina” nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde yer alan 259/100000 arsa paylı C blok 5. Kat 316 bağımsız bölüm numaralı “mesken” nitelikli taşınmazın 30.12.2015 tarihi itibari ile değerinin;

#### **KDV HARİC**

**4.000.000.-TL**                      **Dört milyon TL**

#### **KDV DAHİL (%18 KDV)**

**4.720.000.-TL**                      **Dört milyon yedi yüz yirmi bin TL**

olabileceği görüşüne varılmıştır.

#### **Raporu Hazırlayan**

**Suphi Akan YUCESU**  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 403586



**ALAN**  
Taşınmaz Değerleme ve  
Danışmanlık A.Ş.  
Mete Cad.No:26/7 Taksim-İST.  
Tel:0212 2440961-Fax:2440966  
Beyoğlu VD:048 053 9126  
Tel.Sic.No:807062

#### **Raporu Onaylayan**

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



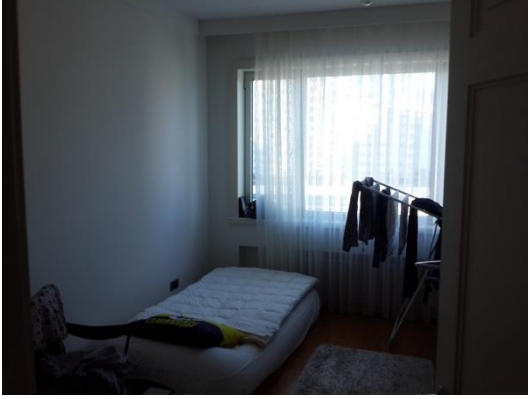
**EK-1 Fotoğraflar:**










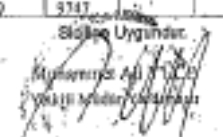






ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## EK-2 TAPU SENEDİ VE TAPU KAYIT BELGELERİ

ANA GAYRİMENKUL BÖLÜMÜ								
İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçesi	SİSİLİ							
Mahallesi	MECİDİYEKÖYÜ							
Köyü			TAPU SENEDİ					
Sokağı								
Mevkii			Niteliği		Yüzölçümü			
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
301	1046	132	DÖRT BLOKLU KARGIB BİNA		24.277,71 m <sup>2</sup>			
Sınırı	Planında							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.		
3.250.000,00		MİSKEN		259408800	0	5		
Edinme Sebebi								
Taraftarı CALIP ÖZTÖRK : İSMAIL OĞLU adına kayıtlı İken AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemindedir. EKLENTİ : EKLENTİSİZ BODRUMDA DEPO YÖN PLANI : YÖNETİM PLANI: 11850284 B.M.2669.78 M <sup>2</sup> LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR LEHİNE İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHİNDE AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ								
Sahibi AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tara								
Zarflı Sayısı No : 25632129								
Geldisi		Yerliye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.		7655	99	3747		11/04/2014	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih		NOT : * Mülkiyet hakkı ayrı haklar için tasarruflara tabii değildir. ** Tüzel Kişiler Hakkında Kurumlar Kanununa göre hazırlanmış Tapu Sicil Mülkiyet Belgesidir.				Tarih		

D.M.O. Başm. İy. M.İ.

Döner Borsaya İşletme Belgesi başlıktadır.

Stok No 199

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





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1946/132
Zemin No	: 25632129	Yüzölçüm	: 24.277,71 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: DÖRT BLOKLU KARGIR BİNA
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: C / 5 / - (Bağ.Böl.No: 316)
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYEKÖY Mah.	Arsa Pay/Payda	: 259/100000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN
Cilt / Sayfa No	: 99 / 9747		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI:11/05/2004		-	--
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR 25/10/2007 YEV:15231		25/10/2007 - 15231	--
İrtifak(AT)A H- KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇTİRİLMİŞTİR HAKKI (Başlama Tarih:30/06/1995 Süre:)			30/06/1995 - 7675	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2253229	Depo	EKLENTİSİ:7 BODRUMDA DEPO	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ



Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
266120596	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 11/04/2014 - 7055-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	TRAFİKO MERKEZİ YERİNİN 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ 12/11/1998 Y:6877	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)	12/11/1998 - 6877	--		
İrtifak	B.M:2669,78 M2 LİK KİSMİNİN İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR (Başlama Tarih:30/06/1995 Süre:)	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	30/06/1995 - 7675	--		



Rapor Tarihi / Saati : 08.12.2015 11:54

1

## EK-3 İMAR DURUMU VE PLAN ÖRNEĞİ

T.C.  
İSTANBUL İLİ  
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

**Proje ve Ruhsat Birimi**  
SAYI : 2015/17285-R-1912794  
KONU

21 Aralık 2015


**AVRASYA  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Cad. Metrocity A Blok No:171 K:17  
Şişli/İSTANBUL**

**İLGİ** : 08.12.2015 gün, 2015/17285-R-1912794 sayılı dilekçeniz.

ŞİŞLİ, MECİDİYEKÖY Mahallesi, Şişli-Büyükdere Caddesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 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, Ticaret sahasında kalmakta olup, plan örneği yazımız ekinde gönderilmektedir.

Söz konusu 132 parsel Taksim - Hacı Osman arası yeraltı treni güzergâhı sınırında kaldığından, mevcut binanın yıkılıp yeni inşaat yapılması halinde; İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı Avrupa Yakası Raylı Sistem Müdürlüğünden görüş alınacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

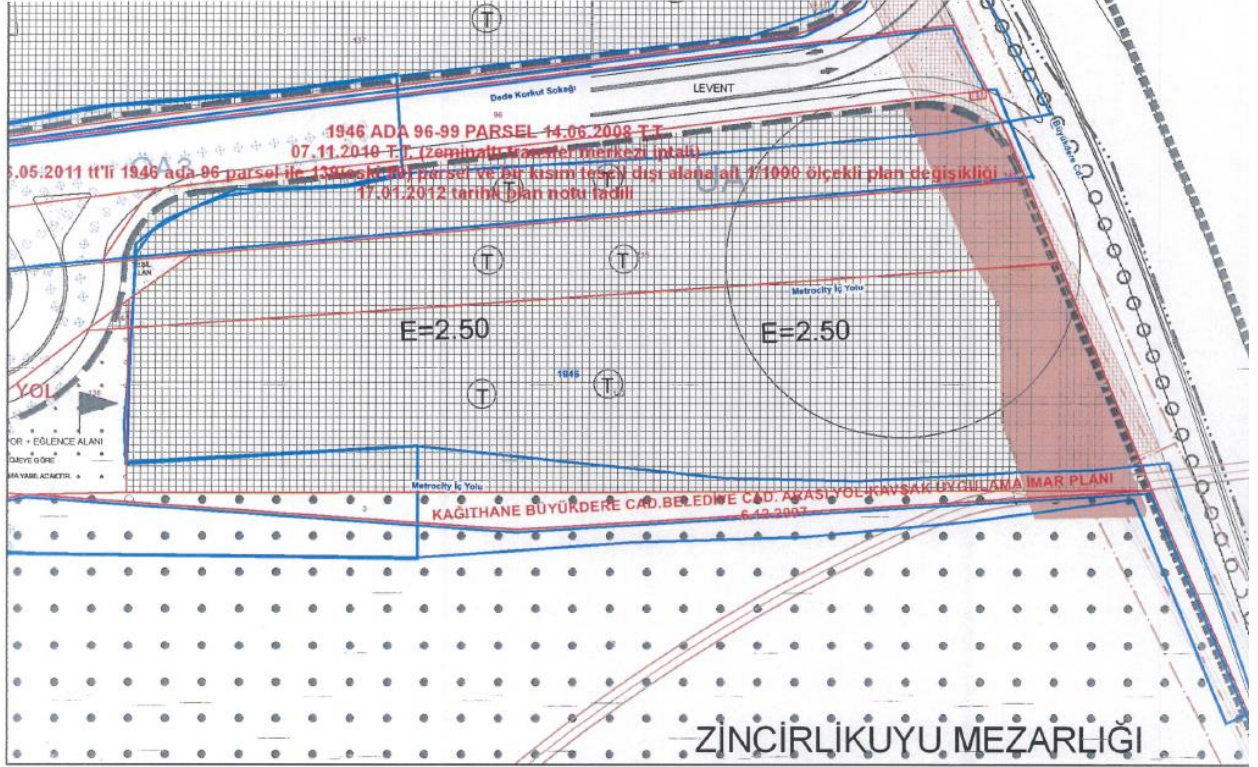
  
**Hank ÖZTEPE**  
BELEDİYE BAŞKANI A.  
Tek. Bşk. Yrd.

**Eki: Plan örneği**

Merkez Mh. Darülaceze Cad. No:8, 34381 Şişli-İstanbul  
Telefon No: (0212) 708 88 88 Fax No: (0212) 210 13 95  
e-posta: imarplanlama@sislibelediyesi.com  
İnternet Adresi : www.sislibelediyesi.com



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**PLAN ÖRNEĞİ**

İli : İSTANBUL	Şişli Kadastro Birimi						Yüzölçümü		
	Gören Yerler				Görmeyen Yerler		Ha	m <sup>2</sup>	ds <sup>2</sup>
	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No			
İlçesi : ŞİŞLİ	303	1946	132			2	4277	71	
Mahallesi : MECİDİYEKÖY									

Buyukdere Caddesi

Kuzey

N

1  
2000

Kesilen Harcin	
Tarihi	08.12.2015
No	256850

Kadastro Paftasına Uygundur

FEN KAYIT: 1919	Cizen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
Ünvan	Kadastro Teknikeri	Kontrol Mühendisi	Kadastro Mühendisi a.
Adı ve Soyadı	Coşkun DEHMEN	Ömer FARISOĞULLARI	Özkan ESER
Tarih	08.12.2015	08.12.2015	08.12.2015
İmza / Tarih			

Plan örneği üzerinden alınan ölçüler teknik çalışmalarda kullanılmaz





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK-4 YAPI RUHSATI

**YAPI RUHSATI**  
(BUILDING LICENCE)

İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARTLARINA GÖRE YAPILAN MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI SAĞLIKLI BİR ŞEKİLDE KURULMUŞ VE İSKAN RUHSATINA ESAS ALINMIŞTIR.

1. Ruhsat Veren Kurum: **ŞİŞLİ BELEDİYESİ**

2. Ruhsat Tarihi: **07 AĞU 1996**

3. Ruhsat Numarası: **2 407**

4. Ruhsat Veriliş Mekanı: **YENİ YAPI**

5. Mah. No: **ESENTEPE**

6. Pafta No: **303**

7. Ada No: **1946**

8. Parsel No: **132**

9. İmar Durumu Tarihi: **16 Ocak 1996**

10. İmar Durumu Numarası: **16 Ocak 1996**

11. İmarın Türü: **Konifelli**

12. Yüklü Türü: **D-932**

13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: **Siyli Tapu Sicil Müd.**

14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: **16 Ocak 1996**

15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: **16 Ocak 1996**

16. Adı Soyadı / Ünvanı: **GÜNÜŞSUYU HAN SN. VE HİS.**

20. Adı Soyadı / Ünvanı: **—**

21. Kurum Sicil Numarası: **—**

17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: **Halkalı**

18. Vergi Dairesel Sicil Numarası: **42577300K**

22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: **—**

23. Vergi Dairesel Sicil Numarası: **—**

19. Adresi: **Büyükdere Cd. No:171**

24. Adresi: **—**

25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanım Mekanı: **İşyeri**

26. Ünite Sayısı: **465**

27. Yüz Ölçümü: **117.916 m<sup>2</sup>**

28. Yol Seyri-yesi Altında Kat Sayısı: **8**

29. Yol Seyri-yesi Üstünde Kat Sayısı: **29**

30. Toplam Kat Sayısı: **37**

31. Yapının Yüksekliği: **107.5**

32. İm arsız Maliyet: **16.544.860 TL**

33. Yapının Sınırı: **—**

34. Yapının Grubu: **B**

25. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Araç Hariç): **3.411.857.941.468**

36. Alt Olduğu Yıl: **1996**

37. Yapının Araç Üstü: **31.560.100**

38. Toplam Maliyet (Araç Dahil): **3.411.891.501.568**

39. İskeletin Çınsal: **B-A-K**

40. İskeletin Dolgu Maddesi: **—**

41. Yığın Yapının Çınsal: **—**

**RUHSAT EKİ PROJELER**

42. Mimari Proje: **07 AĞU 1996 — 3867**

43. Statik Proje: **02. AĞU 1996 — "**

44. İskelet Projeleri: **05 AĞU 1996 — 4715**

45. Dolgu Toplamı: **384.301.060 TL**

46. Kazı Toplamı: **—**

47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı: **—**

48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döktürüleceği Yıl: **—**

**FENNİ MES'ULÜ (TUS)**

49. Adı Soyadı: **SERDAR ZILDIRIN**

50. Arkezi: **Revizyon, sol. 30/2**

51. Tanıtıldığı: **\* Bakanlık - ist**

52. Kurum Sicil No: **\* 3067-14194**

53. Oda Sicil No: **—**

**RUHSATLA İLİMLİ MÜHTELİF GELİRLER**

55. Gelirin Maliyet: **—**

56. Makbuz Tarihi: **06 AĞU 1996**

57. Makbuz No: **574416**

58. Tutarı (TL): **5811.351.454**

59. Açıklama: **—**

60. Otopark Harcı: **—**

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 28'inci maddelerinde göre işlemler tamamlanmış olup, yapının Fennî Sorumluluğunu alan Fennî sorumlusu da ruhsat alanın işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Ruhsat Verenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **ADIL TOMRİKÇİ**

62. Kurul Edinin Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza, Mühür: **FAMER DENGİZ**





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## EK-5 YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip	
1. Belgeyi veren kurum <b>ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI</b>	2. Belgenin verilmiş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Kısmi kullanma izni <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma izni	4. belgenin onay tarihi 11 01 08	5. Belge no 08/345
II İSTANBUL	3. Belgeye esas ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>	6. Pafta no 303	7. Ada no 1946
İlçe ŞİŞLİ	9. İmar planı onay tarihi /20	10. Parselasyon planı onay tarihi /20	8. Parsel no 132
Bucak ---	11. İmar durumu tarihi ve no. su	12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) Ticaret-24277	16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi
Köy ---	13. ÇED raporu onay tarihi /20	14. Zemin etüdü onay tarihi /20	15. Tapu tescil belgesi veren kurum
Belediye ŞİŞLİ	17. Yapı ruhsatı tarihi ve no. 7/8.2.1996	18. Tadilat ruhsatı tarihi 14/8.2.1998	19. Ruhsat yenileme tarihi 31/12/2002
Mahalle ESENTTEPE	20. Yeniden ruhsat tarihi /20	21. Ruhsat takip no 1996/2-40	
Muhtarlık ESENTTEPE			
YAPI SAHİBİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN	
22. Adı soyadı, ünvanı Metro city İnş. Müş. Hiz. Tic. A.Ş.	27. Adı soyadı, ünvanı Yüksel Yapı Yatırım	28. Hukuki durumu	37. Adı soyadı, ünvanı
23. Bağlı olduğu vergi dairesi Zincirlikuyu	29. Kurum sicil no.	30. Bağlı olduğu vergi dai. Beşiktaş	31. Vergi dairesi sicil no 613 011 5429
24. Vergi dairesi sicil no. 620 007 4292	32. Sigorta sicil no.	33. Sözleşme tarihi ve no.	34. Müteahhlik karne no.
25. Adres B. dere cad. 171 1. Levent	26. İmza	35. Adres Akatlar mah. Meşin İş Mer. Bl.24 2/29 Etiler	43. Adres
45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı C Blok	46. Ünite sayısı 103	47. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 34.895	48. Benzer yapı sayısı 406
		49. Toplam yapı sayısı 406	50. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )
		51. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )	52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı
		53. Toplam bağımsız bölüm sayısı 29	54. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )
		55. Yapının yol kotu altı kat sayısı 8	56. Yapının toplam kat sayısı 37
		57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 29	58. Yapının inşaat alanı (m <sup>2</sup> )
		59. İlave kat sayısı	60. Yapının yüksekliği (m) H=109.45
		61. İlave kat yüksekliği (m)	62. Yapının sınıfı 4
		62. Yapının sınıfı	63. Yapının grubu B
		63. Yapının grubu	64. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (Bin TL) 3.441.941.469
		64. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (Bin TL)	65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 3.441.941.469
		65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)	66. Yapının arsa değeri (Bin TL) 3.411.501.569
		66. Yapının arsa değeri (Bin TL)	67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) 3.411.501.569
		67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL)	
YAPILAN ÖZELLİKLER			
68. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input checked="" type="checkbox"/> Klima	70. TESİSATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Fosseptik <input checked="" type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/>	72. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input checked="" type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input checked="" type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu	73. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input checked="" type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik
69. YAKIT CİNSİ <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik	71. SICAK SU Temin Şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müşterek <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal	74. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton	75. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak kırış <input checked="" type="checkbox"/> Mantar döşeme <input checked="" type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 103 adet daire, ..... adet dükkan veya ..... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.			
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	
76. Tarih ve numarası 21.12.2006 06/8484	77. Ünitenin adı Mak. Blok. İskanı	Konutun salon dahil oda sayısı	1 odalı
		78. Daire sayısı	2 odalı
		79. Parke olan daire sayısı	3 odalı
		80. Bir dairenin yüzölçümü	4 odalı
			5 odalı
			6 odalı
			7+ odalı
			TOPLAM

BİLGİ FORM MATBAACILIK (0 316) 612 73 12 - 17 - 48 / 3004 (T.S. 10970)

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

**EK-6 MİMARİ PROJE**

OLÇEK

PROJE MÜHÜRÜ	ADİ SOYADI	ÜN-VANI	DİPLOMA NO	ODA REGİSTR. NO
MİMARİ	RAUF DOĞAN TEKELİ	Y. Mimar		67
STATİK	İRFAN BALIOĞLU	Y. Müh.		59.9
TESİSAT	İSMAIL CAN	Y. Müh.		
ELEKTRİK	BERRİN YAVUZ	Y. Müh.		

ODA VİZESİ

MİMARİ

BAĞIMSIZ BİTİRİM NUMARALARI  
VERİLMİŞTİR. 14.05.2004

YAPININ YERİ VE NEVİ

İLÇESİ	SİSİLİ
MAHALLESİ	MECİDİYEKÖY
PARSEL NO	1946

BELEDİNE BAŞKANLIĞI BELİMLİ İMZA

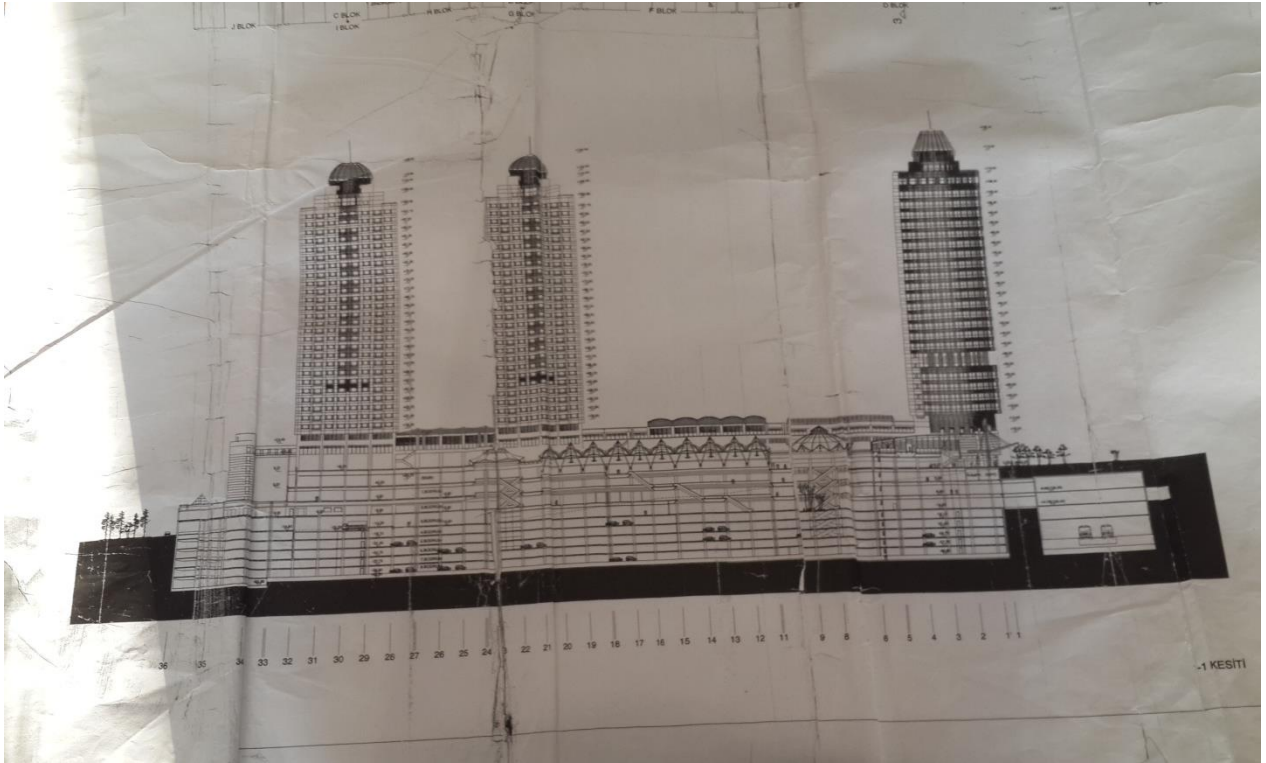
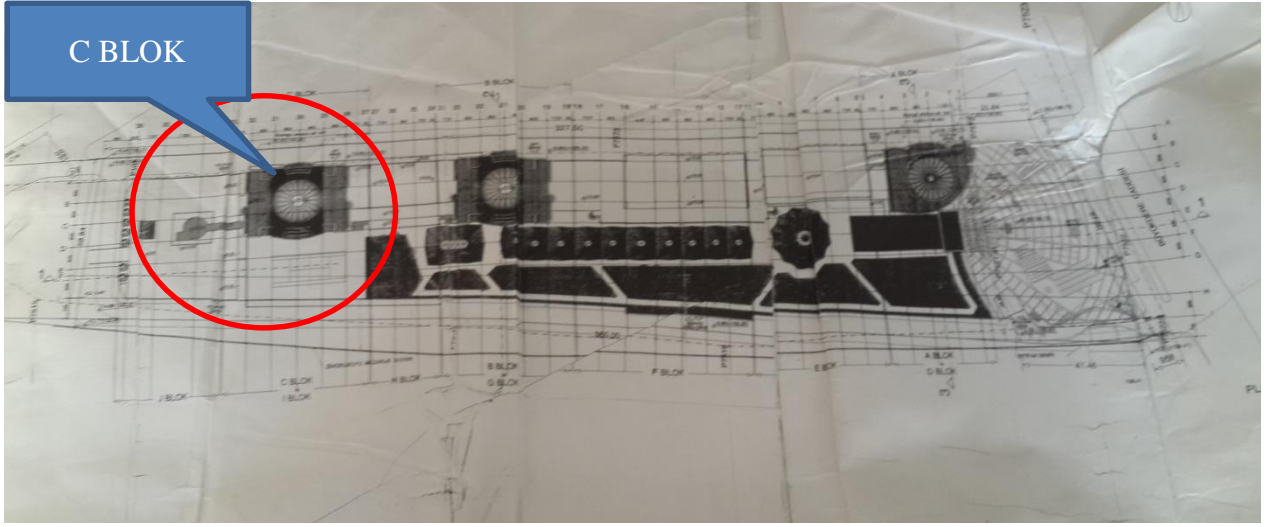
STATİK PROJE KONTROLÜ

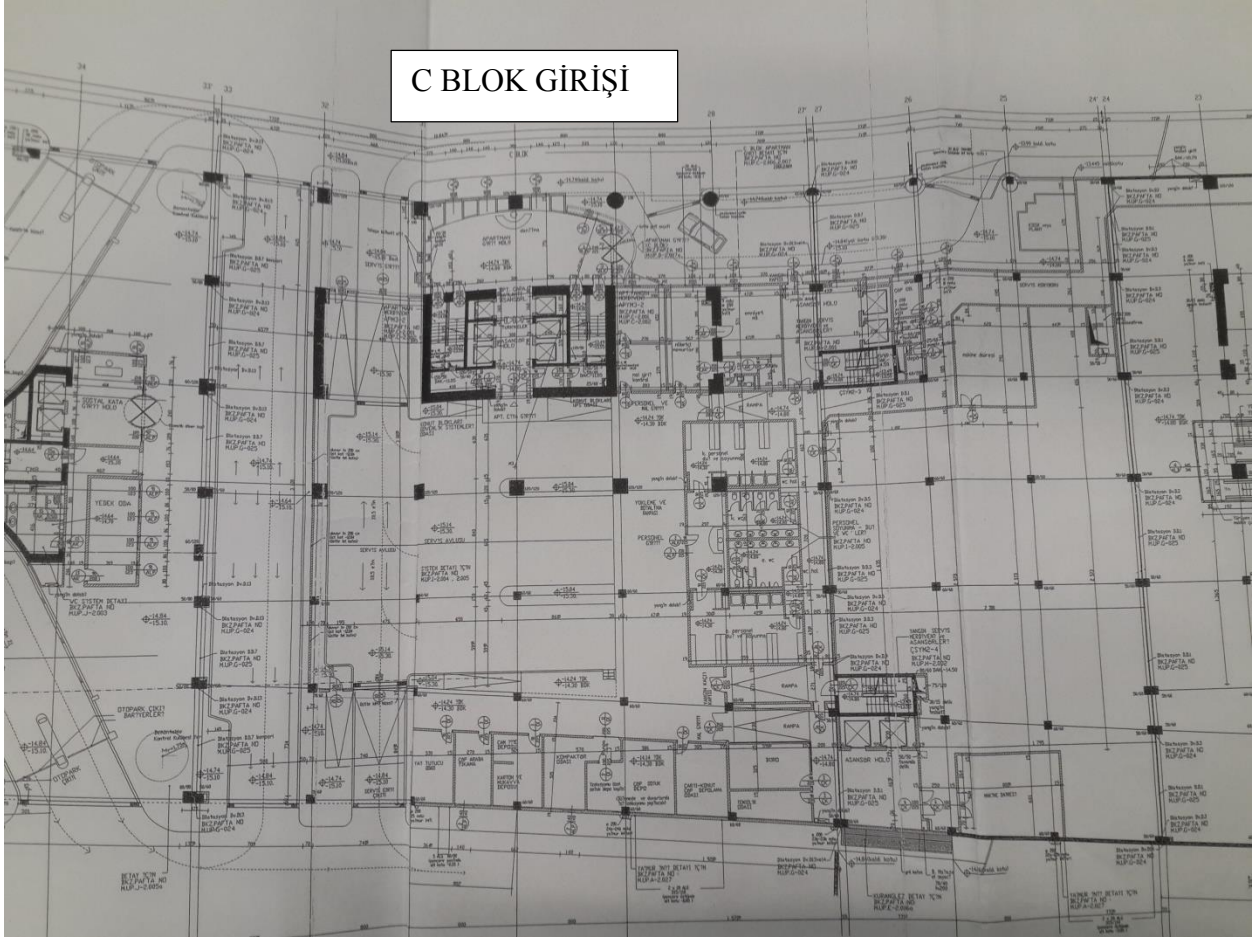
RAPORTÖR

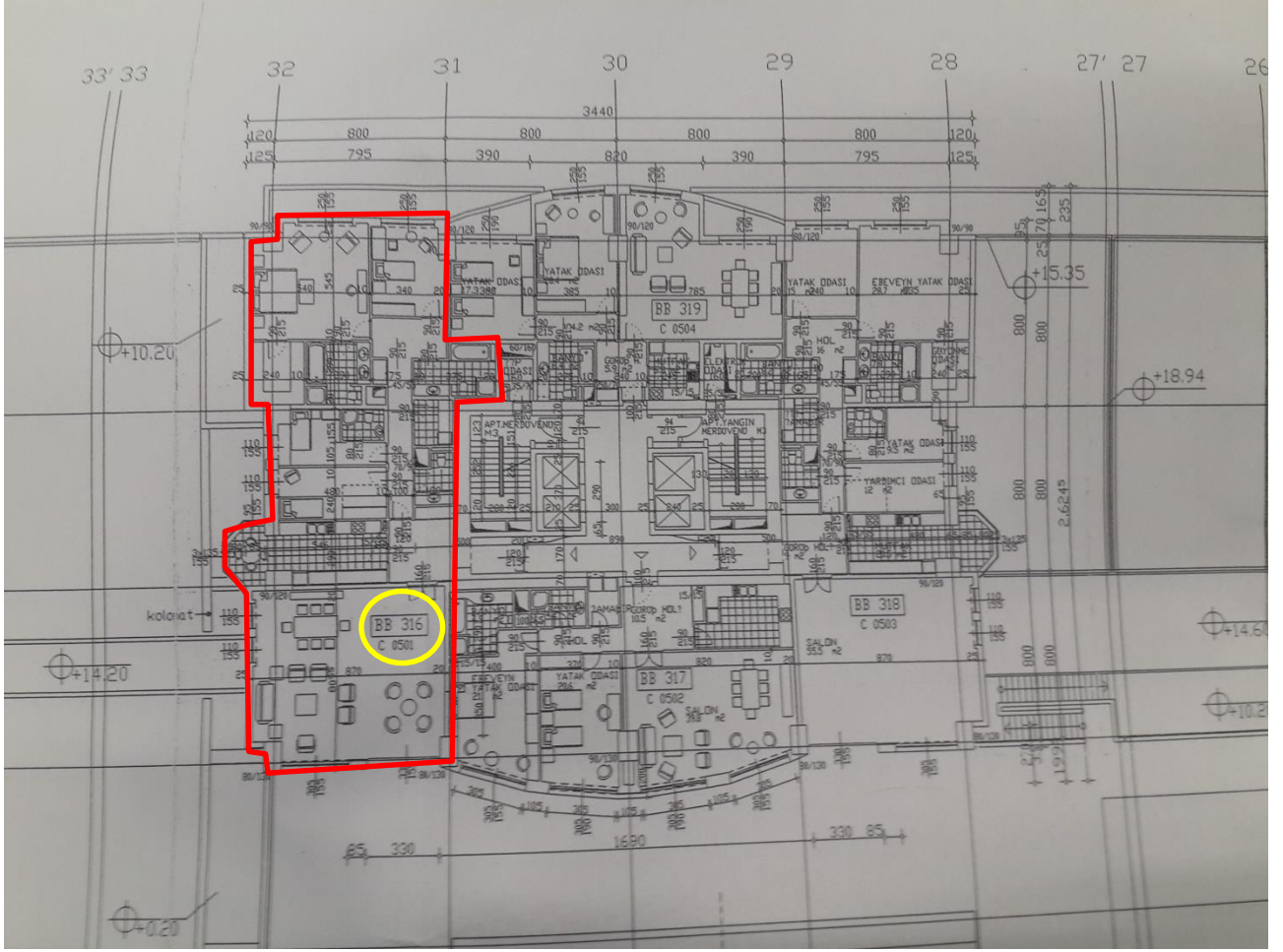
956 Ada 132 parselde

10

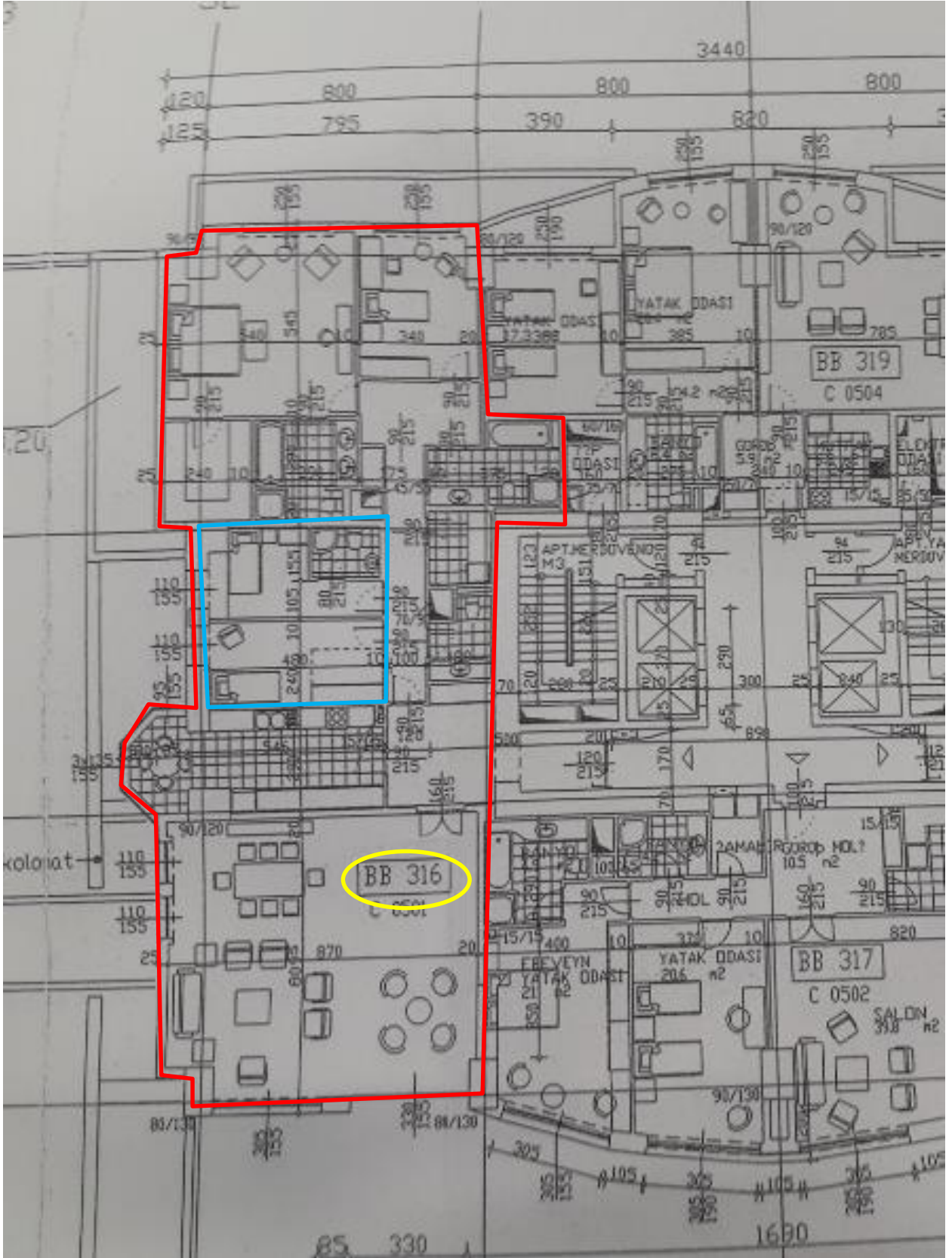












## EK:7 KİRA SÖZLEŞMESİ

### KİRA SÖZLEŞMESİ

#### MADDE 1 : TARAFLAR

Bir tarafta Büyük dere Caddesi Metrocity İş Merkezi No 171 A Blok Kat 17 Şişli Levent İSTANBUL adresinde mukim Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ( Bundan böyle KİRAYA VEREN olarak anılacaktır.) ile diğer tarafta Okçumusa Cad. No 2/1 Şişhane Beyoğlu İSTANBUL adresinde mukim Parkturk Otopark Yatırımları A.Ş. ( Bundan böyle KİRACI olarak anılacaktır.) arasında aşağıdaki şartlar dâhilinde iş bu kira sözleşmesi akdedilmiştir.

#### MADDE 2 : KONU

İş bu sözleşmenin konusu Büyükdere Caddesi Mertocity C Blok K.5 D.16 Levent Şişli İSTANBUL adresinde bulunan taşınmazın KİRAYA VEREN tarafından KİRACI' ya Türk Borçlar Kanununa göre kiraya verilmesi hususundadır.

#### MADDE 3 : KİRALANAN YERİN KULLANIM ŞEKLİ

KİRACI, kiralanan yeri maksada uygun olarak, mesken ( ikametgâh) olarak kesintisiz şekilde kullanmak ve muhafaza etmek zorundadır. KİRACI, KİRAYA VEREN' in yazılı izni olmaksızın kiralanan yerin kullanım hakkını kısmen veya tamamen başkasına kiralayamaz, alt kiralama yapamaz, tahsis, devir ve temlik edemez.

KİRAYA VEREN, KİRACI' nın iznini almaya KİRACI' ya ihtar çekmeye ve bildirimde bulunmaya gerek olmaksızın kiralanan yerin mülkiyetini veya intifa hakkını veya iş bu kira sözleşmesini kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devredebilir. Böyle bir devir halinde KİRAYA VEREN kira bedelinin yatırılacağı yeni hesap bilgilerini yazılı olarak kiracıya bildirecektir. Mülkiyetin devri halinde ise yeni alıcıdan kaynaklanacak olan hukuki durumlardan dolayı KİRAYA VEREN sorumlu değildir.

KİRACI tarafından Kiralanan Yer Kira süresi sonunda hiçbir yazılı ihbar ve ihtar gerek kalmaksızın teslim alındığı haliyle temiz tam eksiksiz olarak teslim edilecektir.

#### MADDE 4 : KİRA SÖZLEŞMESİNİN BAŞLANGICI VE SÜRESİ

İş bu kira sözleşmesi 08.10.2015 tarihinden itibaren yürürlüğe girer. Kira Sözleşmesinin süresi 1 ( bir) yıl olup, sözleşmenin sonlanma tarihi 08.10.2016 dır. İş bu sözleşmenin sonlanma tarihinden 15 gün öncesinde tarafların biraraya gelerek yeni şartlar altında sözleşmeyi tekrar imzalaması halinde sözleşme 1 yıl daha uzayacaktır. Aksi halde sözleşmenin sona ermesi halinde KİRACI tarafından mecur derhal teslim alındığı şekilde tam eksiksiz ve temiz olarak KİRAYA VEREN' e teslim edilecektir.

#### MADDE 5 : KİRA BEDELİ, ÖDEME ŞEKLİ VE ZAMANI

Kiralanan yerin aylık bedeli 7.500,00 TL ( Yedi Bin Beş Yüz Türk Lirası)+ K.D.V. olarak belirlenmiş olup, KİRACI bu bedeli her ayın 1 ile 5'i arasında KİRAYA VEREN' in Takasbank A.Ş.deki TR 24 0013 2000 0000 0000 0042 25 IBAN hesabına peşin olarak ödeyecektir. Kira bedelinin geç ödenmesi ya da hiç ödenmemesi halinde KİRAYA VEREN' in sözleşmesi bildirimsiz, ihbarsız tek taraflı olarak feshetme hakkı saklı olup yazılı hiçbir ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın tüm kira bedelleri muaccel hale gelecektir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Sicil No: 272200  
Ticaret Sicil No: 272200  
Ticaret Sicil No: 272200  
Ticaret Sicil No: 272200

**MADDE 6 : GENEL/ ORTAK GİDERLER**

Kiralanan yerin Bina Yönetimi tarafından belirlenen ısıtma, soğutma, aydınlatma, güvenlik, çevre düzenlemesi, asansör, demirbaşların onarımı ve yenileme giderlerinin tamamından KİRACI sorumludur. Genel Giderler aynen kira bedelleri gibi temerrüt ve tahliye sebebi olacağı konusunda taraflar iş bu sözleşme ile mutabakata varmışlardır. KİRACI tarafından bu giderlerin geç ödenmesi ya da ödenmemesi halinde KİRAYA VEREN' in gayrimenkulü ihbarsız ve bildirimsiz olarak tek taraflı fesih hakkı saklıdır.

KİRACI tarafından iş bu kira sözleşmesinin imzası ve teslimi tarihin itibaren 15 gün içerisinde elektrik, su, doğalgaz vb abonelik işlemlerini kendi adına yaptırmak üzere ilgili resmi dairelere başvurular yapılacak olup, KİRAYA VEREN' in bu anlamda zarara uğraması halinde bu durum hiçbir yazılı ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın sözleşmenin ihlali manasına gelecek olup, KİRAYA VEREN' in zararlarını tazmin ve dava hakkı saklıdır.

**MADDE 7 : KİRA ARTIŞI**

Kira artış oranları her kira döneminde KİRAYA VEREN tarafından yaptırılacak olan Değerlemeler ışığında ve her hâlükârda ÜFE oranı üzerinden belirlenecek olup, ÜFE oranı % 10' un altında kalması halinde kira artışı % 10 üzerinden yapılacaktır.

**MADDE 8 : DAMGA VERGİSİ**

İş bu sözleşmeye işleyecek olan Damga Vergisi KİRACI tarafından karşılanacak olup, KİRAYA VEREN tarafından ödenmek durumunda kalınması halinde KİRACI' ya fatura edilecek olup, KİRACI tarafından bu bedel faturanın kendisine tebliğinden itibaren en geç 3 gün içerisinde fatura bedelini KİRAYA VEREN' e ödemek zorundadır. Aksi hal akde aykırılık teşkil edecektir.

**MADDE 9 : TEBLİGAT ADRESLERİ**

İş bu sözleşmenin " taraflar" başlıklı 1. Maddesinde yazılı olan adresler tarafların yasal tebligat adresleridir. Bu adreslerin değiştirilmesi halinde diğer tarafa yeni adres bildirilmek zorunda olup, adres değişikliğinin bildirilmemesi halinde bu adreslere yapılacak olan tebligatların Tebligat Kanunu uyarınca usulüne uygun yapılmış olacağı ve Madde 21 uyarınca tebligat yapılmaya muvafakat verilmiş olduğu konusunda taraflar şimdiden anlaşmışlardır.

**MADDE 10 : SÖZLEŞMENİN FESHİ**

İş bu sözleşme uyarınca KİRACI' nın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde sözleşme KİRAYA VEREN tarafından hiçbir yazılı ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın feshedilebilecek olup, bu durumda KİRACI tarafından sözleşmeye konu mecur teslim alındığı haliyle derhal teslim edilecektir. Aksi halde KİRAYA VEREN' in dava hakkı saklıdır.

İş bu sözleşme her hâlükârda sözleşme süresinin sona ermesi ile birlikte kendiliğinden feshedilmiş olacak olup, taraflarca yeni şartlarda anlaşılması halinde sözleşmenin süresinin uzaması halinde yeni şartlarla yeni sözleşme imzalanacaktır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sirket, Şişli Büyükdere Mahallesi, Ortaklar Sok. No: 10 Kat: 10/10

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sicil No: 270900/01000000000000000000

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sicil No: 270900/01000000000000000000

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sicil No: 270900/01000000000000000000

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sicil No: 270900/01000000000000000000



**MADDE 11 : UYUŞMAZLIKLARIN HALLİ**

İş bu sözleşmenin uygulanmasından kaynaklanan uyuşmazlıklarda İstanbul Çağlayan Adliyesi Mahkemeleri ve İcra Dairelerinin yetkili olduğu konusunda taraflar şimdiden anlaşmışlardır.

**MADDE 11 : YÜRÜRLÜK**

11. madde 2 sayfadan ibaret iş bu sözleşme taraflarca okunmak ve her maddesinde mutabık kalmakla 08.10.2015 tarihinde imza edilmiş olup birer suret taraflarca elden teslim alınmıştır.

**KİRAYA VEREN**

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Merkezi: 29 Ekim Caddesi Metro City A Blok Kat: 121 K  
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270922 / Mers. No: 08100012709220000000  
Tic. Sic. No: 270922 / www.avrasya.com.tr  
E-posta: info@avrasya.com.tr

**KİRACI**

**PARKTURK OTOPARK YATIRIMLARI A.Ş.**

PARKTURK OTOPARK  
YATIRIMLARI A.Ş.  
Okçumusa Caddesi No:2  
Şişhane / Beyoğlu / İSTANBUL  
Beyoğlu V.D.: 021 938 4769

170,10

~~893,20~~ TL.'lik Damga Vergisi  
tarafımızdan makbuz karşılığı  
ödenektir.  
Defter Sıra No: 17



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## EK: 8 EMLAK VERGİ DEĞERLERİ

<b>T.C.</b> <b>ŞİŞLİ BELEDİYESİ</b> <b>Emlak Vergisi Bildirim Sureti</b> <b>(Bina)</b>		Site Adı :
<b>Dönem : 2014</b>	<b>Mükellef Sicil No : 620707</b>	
Arşiv Dosya Numarası :	Vergi Numarası :	105006920

**TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ**

<b>MÜKELLEFİN</b>	T.C Kimlik No	0	<b>İHAZETGİN ADRESİ</b>	Mahalle / Semt	-
	Soyadı veya Ünvanı	AYRASYA GAYRİMENKUL		Cadde	-
	Adı	-		Sokak	-
	Baba Adı	-		Kapı / Daire	-/-
	Anne Adı	-		İl / İlçe	-/-
	Doğum Yeri / Tarihi	-		Mahalle / Semt	-
	Nüfus K. Olduğu Yer	-		Cadde	-
	Uyruğu : TC	Cinsiyeti : Kadın		Sokak	-
	Dil No :	Aile Sıra No :		Kapı / Daire	-/-
		Sıra No :		İl / İlçe	-/-

**TABLO II - VERGİYE TABİ RAYİÇ BEDEL VE VERGİ BİLDİRİMİ**

-1-	-2-	-3- Binaların Rayiç Bedelleri Toplamı	-4- Vergilendirme Dönemi	-5- Maliyetler	-6- Vergiye Tabi Rayiç Bedeli	-7- Vergi Oranı	-8- Ödenecek Vergi Tutarı
<b>MESKENLER</b>	2014	2.541.425,50	2014	0,00	2.541.425,90	0,002	0,00
	2015	2.668.894,56	2015	0,00	2.668.894,56	0,002	5.338,79
	2016	0,00	2016	0,00	0,00	0,000	0,00
	2017	0,00	2017	0,00	0,00	0,000	0,00
<b>DİĞERLERİ</b>							

<b>TABLO</b>	Beyannamenin Veriliş Nedeni	06/12/2015
Tarhiyat Türü	Genel Beyan	Adı Gibidir.
Beyannamenin Veriliş Tarihi	Değişiklik Beyanı	
Beyan No / Sıra No	Açık	
8308418 / 2	Adı Soyadı :	
	İmza :	

ESKİ KAPİ NO :171

**TABLO IV - BİNA BİLDİRİMİ**

ARSAYA AİT BİLGİLER		AÇIKLAMA		
<b>ADRES BİLGİLERİ</b>	1) Bulunduğu köy veya mahallenin Adı	ESENTEPE		
	2) Cadde ve Sokak	BÜYÜKDERE CD.		
	3)Site Adı / Bina Adı	-/ METRO CITY AVM		
	Kapı / Daire / Blok No	1/1 69316		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	4)Bağımsız Bölüm No / UYVY No(DASK)	1/1522	0	
	Pafta	303		
<b>VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	5) Ada / Parsel	1945/132		
	6) Çift / Sahife No.	99/9747		
	7) Tapu Daire No.			
	6) Bina Anzasanın Alanı (m <sup>2</sup> )	24277,71		
	7) Binaya ait arsa payının oranı ve m <sup>2</sup>	259/100000-1/1	82,88	
	8) İnşaatın türü	BETONARME		
	9) İnşaatın sınıfı	LÜKS		
	10) Kullanış Şekli	MESKEN BİNALARİ		
	11) İnşaatın bitim tarihi	30/06/2006		
	12) İktisap Tarihi	11/04/2014		
13) Karşılığın başlangıç tarihi				
14) Muafiyetin başlangıç yılı ve süresi				
15) Hisseli ise hisse payı	1/1			
16) Beyan tarihindeki rayiç bedeli	2.541.425,50			
17) Vergiden Muaf Miktar	0,00			
18) Vergiye Tabi Rayiç Bedel	2.541.425,50			
19) Binanın Yüz Ölçümü	423,11			

**ASGARİ BEYANNIN HESABI**

20) Sokak Rayiç Değeri	32.300,00
21) Beyan Hesap Yılı	2014
22) İnşaatın m <sup>2</sup> maliyet bedeli	1.175,74
23) Binanın dıştan dışa yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	423,11
24) Binanın inşaat maliyet bedeli (21x22)	497.497,36
25) Varsa kalonlar farkı (23x%6)	30.737,39
26) Varsa asansör farkı (23x%6)	29.840,04
27) Kalonlar ve asansör inşaat maliyet bedeli	587.112,78
28) Açınma payı indirimi	56.711,28
29) Aşarlı bina inşaat maliyet bedeli (27-28)	510.401,50
30) Aşarlı arsa değeri (Hisse Değeri)	2.031.024,00
31) Arsa dahil binanın aşarlı beyan değeri	2.541.425,50

06/12/2015  
GÜLYA ÇİHAN





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## EK:9 LİSANS BELGELERİ



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.01.2015 No : 403586

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

## Suphi Akan YÜCESU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

ÖRNEK

## TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2009 No : 400727

### 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

## Aynur BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İhsan ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E. Nevzi ÖZTANGUT  
BAŞKAN

07 Aralık 2012



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### **6.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER**

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak Şirket tarafından

✓ 12.01.2015 / 2014.OZ.0109

✓ 29.12.2015 / 2014.OZ.0109 –rev.

tarih ve numaralı değerleme raporları hazırlanmıştır

- 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.