



---

---

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

---

---

**HAZIRLAYAN**

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
Balmumcu Mahallesi Barbaros Bulvarı Eser Ap. No:78/18  
Beşiktaş/İstanbul

**TARİH:**  
30.12.2016

**RAPOR NO:**  
MD-SP141

# İÇİNDEKİLER

## BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi
- 1.8. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

## BÖLÜM 2 : DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

## BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
  - 3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
  - 3.1.B. Ulaşım Bağlantıları
  - 3.1.C. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün Yapılanma / İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendiriliyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

## **BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU 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
- 4.3. 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. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
  - 4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı
  - 4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
  - 4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

## **BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

- 5.1. Değerleme Metodlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

## **BÖLÜM 6 : SONUÇ**

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirilmesi

tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

## **BÖLÜM 7 : EKLER**

- 7.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- 7.2. Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örneklere.
- 7.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

## **BÖLÜM 1**

### **RAPOR BİLGİLERİ**

- 1.1 **Rapor Tarihi** : 30.12.2016
- 1.2 **Rapor Numarası** : MD-SP141
- 1.3 **Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli Rapor
- 1.4 **Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları** : Serkan Kaya
- 1.5 **Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı** : Ayşe Evcin
- 1.6 **Değerleme Tarihi** : 26.12.2016
- 1.7 **Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi** : 2016/025SPK  
09.12.2016
- 1.8 **Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama** : **AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. nin** portföyde yer alan gayrimenkullerin güncel değerlerinin SPK düzenlemeleri kapsamında adil piyasa değerini içeren değerlendirme raporunun düzenlenmesidir.

## **BÖLÜM 2**

### **DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI**

#### **2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri**

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 27.07.2007 tarih ve Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL dir.

**Şirketimiz;** Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 D:18 Balmumcu Beşiktaş/İstanbul adresinde hizmet vermektedir. Tel:0212 327 43 43 Faks: 0212 227 48 48.

**e-mail:** [info@makrogd.com](mailto:info@makrogd.com)

#### **2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Bilgileri**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi Metro City İş Merkezi A Blok No: 187 Kat: 17 Şişli / İSTANBUL

#### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. maliki olduğu İstanbul İli, Esentepe İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, Büyükdere Caddesi Metrocity A Blok No:171A/187 kapı numaralı posta adresinde yer alan alan ve İstanbul İli, Şişli İlçesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parselde, 17. Kat 187 nolu, 'OFİS' niteliğindeki taşınmazın adil piyasa değeri çalışmasıdır.

## **BÖLÜM 3**

### **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

#### **3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri**

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

##### **3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:**

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Şişli İlçesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity AVM, A Blok, Kat:17, No:187 posta adresinde yer almaktadır. Şişli ilçesi İstanbul'un eski ve önemli olan ilçelerindedir. Şişli ilçesi İstanbul ilinin batısında yer alır. 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra Şişli İlçesi toprakları ikiye bölünmüş durumdadır. Kuzeydeki Ayazağa bölümü, kuzey ve doğuda Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp ilçeleriyle çevrilidir. Güneydeki Şişli bölümü ise batı ve kuzeyde Kağıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu ilçelerine komşudur. Bu sınırlar içinde toplam yüzölçümü 30 km2 dir. Kırsal yerleşmesi olmayan Şişli İlçesi toplam 28 mahalleden oluşmaktadır. Gayrimenkulün içinde bulunduğu Teşvikiye mahallesi ilçenin talep gören eski yerleşim alanlarından. Semtin gelişmesinde iki ana unsur rol oynamıştır. Birincisi sarayın önce Beşiktaş'a, sonra da Yıldız' a taşınması, ikincisi de hızla gelişen Beyoğlu' nun Taksim-Şişli eksenine doğru taşınmasıdır. Sarayın Yıldız'a taşınması (1876) Teşvikiye'yi doğrudan etkilemiş, Maçka'dan Nişantaşı'na kadar ana caddeden başlayarak çevre hanedan ve rical konaklarıyla dolmaya başlamıştır. Bunların

en önemlileri Teşvikiye Caddesi ile Hüsrev Gerde Caddesi'nin kesiştiği köşedeki Şehzade Mehmed Selim Efendi Konağı (bugün yerinde Narmanlı Apartmanı var). Teşvikiye 1920'lerde ikinci unsurun, Taksim-Şişli eksenindeki gelişmenin etkisine girer ve ana caddeden başlayarak hızla apartmanlaşır. Topağacı semtin en son apartmanlaşan kesimidir. Semtteki yerleşmeyi hızlandıran etkenlerden biri de ulaşımındaki gelişmedir. 1914'te Taksim-Şişli tramvay hattının Harbiye'den ayrılan kolu Nişantaşı'ndan dönüp Maçka'ya kadar uzatılınca semtin kentle bağlantısı artmıştır. Bölgede son yıllarda yapılan alış-veriş merkezi ve yeni lüks binalar dikkat çekmektedir.

### **3.1.B. Ulaşım Bağlantıları:**

İstanbul'a ulaşım uluslararası kara, demir, deniz ve hava yolu ile sağlanmaktadır. D-400 Karayolu, Uluslararası Tem Otoyolu, Atatürk Hava Limanı, Sabiha Gökçen Hava Limanı, Sirkeci-Haydarpaşa Tren Garı gibi ulaşım ağı alternatifleri mevcut olup uluslararası ve şehirlerarası ulaşım standartlarına sahiptir.

Gayrimenkule ulaşım; Beşiktaş, Taksim, Mecidiyeköy, Şişli güzergahlarında hizmet veren otobüs ve dolmuş gibi toplu taşıma araçları ile kolaylıkla ulaşım sağlanmaktadır. Yenikapı-Hacıosman M2 Metro ve Levent-Hisarüstü M6 Metro arasında çalışan metro hattı ile Levent durağı ile ulaşım oldukça kolaydır. Bölge her türlü toplu taşıma araçları duraklarına, ana akslara ve güzergahlara yürüme mesafesindedir.

### **3.1.C. Tanımı:**

Değerlemeye konu gayrimenkul, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada 132 parsel içerisinde A blok 187 bağımsız bölüm numaralı meskendir.

## **3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri**

<b>İli</b>	: İstanbul
<b>İlçesi</b>	: Şişli
<b>Bucağı</b>	: -
<b>Mahallesi</b>	: Mecidiyeköy
<b>Köyü</b>	: -
<b>Sokağı</b>	: -
<b>Mevkii</b>	: -
<b>Pafta No</b>	: -
<b>Ada No</b>	: 1946
<b>Parsel No</b>	: 132
<b>Yüzölçümü</b>	: 24.277,71 m <sup>2</sup>
<b>Maliki</b>	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
<b>Tapu Türü</b>	: Kat Mülkiyeti
<b>Ana Gayrimenkul Vasfı</b>	: Dört Blokluk Kargir Bina
<b>B.Bölümün Niteliği</b>	: Ofis
<b>Blok No</b>	: A
<b>Kat No</b>	: 17.Kat
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	: 187
<b>Arsa Payı</b>	: 413/100000
<b>Eklentisi</b>	: -

### **3.3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar**

-Şişli Tapu Müdürlüğü'nde değerlemesi istenen taşınmazın yer aldığı A, B ve C blokların yer aldığı gayrimenkule ait 31.12.2002 tarihli 6986 sayılı kat mülkiyetine esas tadilat mimari projesi incelenmiştir.

-Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde ana gayrimenkule ait;

-07.08.1996 tarihli, 2-40 sayılı yeni yapı ruhsatı.

#### A Bloğa ait:

29.11.2004 tarihli, 04/7644-249075 sayılı kısmi yapı kullanım izin belgesi

14.08.1998 tarihli tadilat ruhsatı

07.08.1996 tarihli tadilat ruhsatı

#### C Bloğa ait:

11.01.2008 tarihli, 08/345 sayılı kısmi yapı kullanım izin belgesi

14.08.1998 tarihli tadilat ruhsatı

07.08.1996 tarihli tadilat ruhsatı

#### B Bloğa ait:

22.12.2004 tarihli, 04/8802-252266 sayılı kısmi yapı kullanım izin belgesi

07.08.1996 tarihli, 2-40 sayılı yeni yapı ruhsatı incelenmiştir.

### **3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu**

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği tapu kütüğünde Ofis olup mevcut durum ile uyşmaktadır.

### **3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)**

Değerleme konusu taşınmaz 04.11.2010 tarihinde 13477 yevmiye no ile satış işlemi neticesinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Taşınmazın mülkiyet durumunda son üç yıl içinde değişiklik olmamıştır.

### **3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki**

14.12.2016 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü online sistemi üzerinden temin edilen TAKBİS kayıtları incelenmiş olup konu mülk üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

- Yönetim planı: 11.05.2004

- İş bu gayrimenkul kat mülkiyetine çevrilmiştir. 25.10.2007 tarih, 15231 yevmiye no.

- Trafo merkezi yerinin 99 yıllığı 1TL bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi. 12.11.1998 tarih, 6877 yevmiye no.

- 2.669,78 m<sup>2</sup>'lik kısmının intifa hakkı İstanbul Belediyesi'ne aittir. 30.06.1995 tarih, 7675 yevmiye no.

-Şekerbank T.A.Ş. lehine 20.250.000-TL 1.derece ipotek kaydı. 25.02.2014 tarih 3732 yevmiye no.

### **3.7. Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler**

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 16.12.2016 tarih ve 2091619 sayılı yazıdan 1946 ada 132 parsel sayılı yer 24.06.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli, Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında İnşaat Emsal:2,50, TİCARET alanında kalmaktadır. Yeni inşaat yapılması durumunda parselin bir kısmı Metro İstimlak alanı ve Metro İstasyon Binası alanında kaldığından Taksim-Hacı Osman Metro hattı geçtiğinden İstanbul



Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı Avrupa Yakası Raylı Sistem Müdürlüğünde görüş alındıktan sonra uyguma yapılacaktır.

**3.8.Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında 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 tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur" hükmü yer almaktadır. Ayrıca parselin tapu kaydında bulunan ipotek şerhi hakkında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan 27.12.2016 tarihli ekli yazı ile söz konusu ipotek Durusu Arnavutköy'de bulunan 261 ve 944 no.lu parsellerin alımı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu bildirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki Şekerbank T.A.Ş. lehine olan ipotek kaydının 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/c ve 30.maddesine istinaden, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde ofis olarak yer almasına engel teşkil etmemektedir. Değerleme konusu taşınmaz malın kat mülkiyetli olması nedeniyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne bina (ofis) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

**3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,**

Konu gayrimenkul yapı denetimi hakkındaki kanundan önce inşa edilmiştir.

**3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Konu değerlendirme belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

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

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

#### **Demografik Veriler**

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73 722 988 kişidir. 2010 yılında Türkiye nin yıllık nüfus artış hızı binde 15,88 olarak gerçekleşmiştir.

2010 yılında 81 ilden; 53'ünün nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 28 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Tunceli (binde -79,69), Çankırı (-32,70) ve Ardahan (binde -25,42)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Bilecik (binde 109,22), Isparta (binde 63,31) ve Erzincan (binde 53,23)'dir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır.

Ülke nüfusunun % 18'i (13.255.685 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,5 ile (4.771.716 kişi) Ankara, % 5,4 ile (3.948.848 kişi) İzmir, % 3,5 ile (2.605.495 kişi) Bursa, % 2,8 ile ise (2.085.225 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 74.412'dur.

Ülkemizde ortalama yaş 29,2'dir. Ortalama yaş erkeklerde 28,7 iken, kadınlarda 29,8'dir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin yaşı 29,1; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortanca yaşı ise 29,8'dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,6'sı 0-14 yaş grubunda, % 7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 96 kişidir. Bu sayı illerde 10 ile 2.551 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il'dir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dur.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.255.685	13.120.596
Ankara	4.771.716	4.641.256
İzmir	3.948.848	3.606.326
Bursa	2.605.495	2.308.574
Adana	2.085.225	1.836.432

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

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır. Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur. 2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alımsatım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır. Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle

İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır. Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıtıldığı görülmüştür.

2014 yılı ve sonrası için banka kredi oranlarına paralel bir seviyede arz/talep dengesinin olduğu sektörde yavaş ancak yukarı yönlü bir ivme beklenmektedir.

Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011–2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde devam ettirmesini sağlayacaktır.

2015 yılında yaşanan ve 2016 yılında devam etmesi beklenen emlak piyasasındaki kısmi durgunluk bölgeye de etki etmektedir.

### **4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme işleminde olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

#### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

<b>Konum Özelliği</b>	:	Merkez
<b>Yapılaşma Yoğunluğu</b>	:	%90
<b>Çevresel Gelişim Hızı</b>	:	Orta
<b>Yapılaşma Türü</b>	:	Konut-Ticari
<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Betonarme
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Ayrık
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	37
<b>Yapı Sınıfı</b>	:	5-A
<b>Deprem Bölgesi</b>	:	2.Derece
<b>Deprem Hasar Durumu</b>	:	Yok
<b>Onarım/Güçlendirme</b>	:	Yok
<b>Kat irtifakı</b>	:	Var
<b>Toplam B.Bölüm Sayısı</b>	:	103 (A Blok)
<b>İskan Belgesi</b>	:	Var
<b>Yaşı</b>	:	20
<b>Malzeme Durumu</b>	:	İyi
<b>İşçilik Durumu</b>	:	İyi
<b>Elektrik</b>	:	Şebeke
<b>Su</b>	:	Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	:	Şebeke
<b>Isıtma Sistemi</b>	:	Merkezi
<b>Otopark</b>	:	Var
<b>Asansör</b>	:	Var
<b>Jeneratör</b>	:	Var
<b>Güvenlik</b>	:	Var
<b>Yangın Merdiveni</b>	:	Var
<b>Kullanım Durumu</b>	:	Mülk Sahibi-Kiracı
<b>Kullanım Şekli</b>	:	Ofis
<b>Cephesi</b>	:	Güney

#### **Ana Gayrimenkul Özellikleri:**

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul: ayrık nizamda inşa edilmiş 8 bodrum, zemin ve 28 kattan ibaret mesken, dükkan, Ofis, AVM nitelikli Metro City AVM dir. Taşınmaz site içinde A blokta yer almaktadır. Blok projesine göre 8 bodrum, zemin ve 28 katta toplam 31 adet bağımsız bölüm kayıtlıdır. (Sitede bağımsız bölüm numaratajı blok gözetmeksizin yapıldığından taşınmaz 187 nolu bağımsız bölümdür.) Bina girişi 2. Bodrum kat seviyesinden olup girişte rüzgarlıklılı camlı otomatik kapı bulunmaktadır. Giriş hol kat sahanlıkları granit kaplama olup duvarlar kısmen saten boyalı kısmen kağıt kaplama ve ahşap dekoratiflidir. Ana gayrimenkulde 6 adet servis asansör mevcuttur. Ana gayrimenkulde yangın tesisatı, jeneratör, su deposu, splinter, yangın merdiveni ve güvenlik kameraları mevcuttur. Dış cephesi kompozit malzeme ve cam giydirme şeklindedir. Merkezi sistem ile ısınma sağlanmaktadır.

#### **Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:**

Değerleme konusu taşınmaz A blokta 17. Normal katta Büyükdere Caddesi'ne göre ön cephede konumlu 187 bağımsız bölüm numaralı ofistir. Taşınmaz projesine göre brüt 720m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. Taşınmaz mevcutta kısmen Avrasya Gayrimenkul Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından ve kısmen Metro Ticari ve Mali Yatırım Holding

A.Ş. ve Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından ofis olarak kullanılmaktadır. Taşınmazda kullanılan malzeme kalitesi ve işçilik lüks özelliklerdedir. Taşınmaz geniş Boğaz ve şehir manzarasına sahiptir.

#### **4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu taşınmazın kullanım biçimi, alanı, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

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

Gayrimenkullerin teknik özellikleri 4.4, değerlendirilmede baz alınan veriler ise 4.4 ve 4.14 başlıkları altında açıklanmıştır.

#### **4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler**

##### **Olumlu Etkenler :**

- Merkezi konumu,
- Yeterli alt yapı, sosyal donatı alanları ve ulaşım imkanları,
- Sosyal olanaklara sahip AVM içerisinde yer alması,
- Kapalı otopark ve güvenlik hizmetlerin bulunması,
- Kat mülkiyetli binada yer alması.
- Geniş Boğaz Manzarasına sahip olması.

##### **Olumsuz Etkenler :**

- Bulunmamaktadır.

#### **4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri**

Değerleme işleminde varsayım kullanılmamıştır.

#### **4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemi uygulanmıştır.

##### **4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı:**

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanı saklı kalır.

##### **4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında

gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

#### **4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:**

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

#### **4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

Değerleme çalışmasında bölgede konu mülke emsal teşkil edebilecek mülkler bulunması sebebiyle Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmış ve Gelir yöntemi ile desteklenmiştir.

#### 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

#### 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Bölgede ticari nitelikli gayrimenkulleri kira çarpanının (yatırımın geri dönüş süresi) ise 20-22 yıl seviyesinde olduğu bölgede hizmet veren emlak ofislerinden edinilen bilgidir. Konu mülkün kira çarpanı 20 yıl kabul edildiğinde ön görülen kira değeri üzerinden piyasa değeri;

80.000 TL/ay x 20 x 12 Ay = 19.200.000 TL olarak hesaplanmaktadır.

Mülkün kira emsalleri ışığında tespit edilen değeri ile emsal yönteminden tespit edilen değer arasında %2'lük bir fark bulunmakta olup nihai değer olarak emsal yönteminden tespit edilen değer takdir edilmiştir.

#### 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bağımsız bölüm olması ve ana gayrimenkulün tamamının değerlemeye alınmaması sebebi ile "maliyet yaklaşımı" yöntemi, güncel değerleri yansıtamayacak olması sebebi ile tercih edilmemiştir.

#### 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ve aynı ana gayrimenkul içerisinde konut amaçlı kullanılan mesken emsalleri bulunmaktadır. Değer oluşumunda gayrimenkullerin iç yapıları, manzarası ve inşa edildikleri yıl (bina yaşı) önem arz etmektedir. Satışa sunulan değerler üzerindeki pazarlık payları ve gerekli indirgemeler göz önünde bulundurularak pazarlanabilir değere ulaşılmıştır.

**Emsal 1:** Taşınmazın bulunduğu site içerisinde, A blok 25. Katta konu mülke göre daha iyi konumda 720 m<sup>2</sup> brüt alanlı iç malzemeleri benzer tipte ve benzer cephede ofis için 22.275.000-TL (6.500.000 USD) istenildiği pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır. (31.597 TL/m<sup>2</sup>) Go Emlak Ofis: 0533 247 61 60

**Emsal 2:** Taşınmazın bulunduğu site içerisinde, A blok 16. Katta 720 m<sup>2</sup> brüt alanlı iç malzemeleri benzer tipte ve benzer cephede ofis için 21.350.000-TL (6.100.000 USD) istenildiği pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır. 25.000-USD kira getirili olduğu ifade edilmiştir. (29.652 TL/m<sup>2</sup>) Realty Emlak Ofis: 0532 247 09 50

**Emsal 3:** Taşınmaza yakın konumda şerefiyesi benzer Akmerkez AVM içerisinde 5. Katta 1000 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan ancak 900 m<sup>2</sup> olarak tahmin edilen, iç malzemeleri benzer tipte ofis için 29.750.000-TL (8.500.000 USD) istenildiği pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır. (33.055 TL/m<sup>2</sup>) 35.000-USD kira getirili olduğu ifade edilmiştir. Turyap Emlak Ofis: 0532 614 91 93

**Emsal 4:** Taşınmaza yakın konumda şerefiyesi daha düşük Astoria AVM içerisinde 11. Katta, şehir ve uzak boğaz manzaralı 650m<sup>2</sup> olarak pazarlanan ancak 600 m<sup>2</sup> olarak tahmin edilen, iç malzemeleri benzer tipte ofis için 15.400.000-TL (4.400.000 USD) istenildiği pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır. 17.000-USD kira getirili olduğu ifade edilmiştir. (25.666 TL/m<sup>2</sup>) Derin Emlak Ofis: 0532 207 91 40



#### **4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Taşınmazın bulunduğu site içerisinde, 180 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan ancak 150 m<sup>2</sup> olarak tahmin edilen, i malzemeleri benzer tipte ofis için 21.000-TL (6.000 USD) istenildiği pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

(140,00 TL/m<sup>2</sup>) Go Emlak Ofis: 0533 247 61 60

Taşınmaza yakın konumda şerefiyesi benzer Akmerkez AVM içerisinde 9. Katta 1000 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan ancak 900 m<sup>2</sup> olarak tahmin edilen, i malzemeleri benzer tipte ofis için 122.500-TL (35.000 USD) istenildiği pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

(136,11 TL/m<sup>2</sup>) Kadıoğlu Emlak Ofis: 0533 633 44 46

Konu meskenin konumu, cephesi, manzarası, bulunduğu katı ve i malzeme özellikleri dikkate alındığında aylık kira getirisinin 80.000 TL seviyesinde olacağı ön görülmektedir.

#### **4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır.

#### **4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

Değerlemeye konu taşınmazın vasfına uygun olarak ofis olarak kullanımı en etkin ve verimli kullanım şeklidir.

#### **4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar**

Konu alışma boş arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.

#### **4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Konu alışma müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi değildir.

#### **4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları**

Konu alışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

## **BÖLÜM 5**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ**

#### **5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri**

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırılma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır.

Emsal yöntemi ile taşınmazın piyasa satış değeri olarak;

$720 \text{ m}^2 \times 27.083 \text{ TL/m}^2 = 19.500.000\text{-TL}$  olarak takdir edilmiştir.

Gelir kapitalizasyonu yönteminde taşınmazın piyasa satış değeri olarak;

$80.000 \text{ TL/ay} \times 20 \times 12 \text{ Ay} = 19.200.000 \text{ TL}$  olarak takdir edilmiştir.

Her iki yöntem ile bulunan sonuçlar birbirini desteklemekte olup taşınmazın kira emsalleri ışığında tespit edilen değeri ile emsal yönteminden tespit edilen değer arasında %2'lk bir fark bulunmakta olup nihai değer olarak emsal yönteminden tespit edilen değer takdir edilmiştir.

## **5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri**

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

## **5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş**

-Şişli Tapu Müdürlüğü'nde değerlemesi istenen taşınmazın yer aldığı A, B ve C blokların yer aldığı gayrimenkule ait 31.12.2002 tarihli 6986 sayılı kat mülkiyetine esas tadilat mimari projesi incelenmiştir.

-Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde ana gayrimenkule ait;

-07.08.1996 tarihli, 2-40 sayılı yeni yapı ruhsatı.

A Bloğa ait:

29.11.2004 tarihli, 04/7644-249075 sayılı kısmi yapı kullanım izin belgesi

14.08.1998 tarihli tadilat ruhsatı

07.08.1996 tarihli tadilat ruhsatı

Taşınmazın yer aldığı ana taşınmaz 25.10.2007 tarih ve 15231 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiştir.

## **5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş**

3.8 başlığı altında yapılan açıklamalar çerçevesinde konu çalışma GYO portföyüne alınması uygundur.

## **BÖLÜM 6**

### **SONUÇ**

#### **6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Gayrimenkule; bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, inşa tarzları, inşası sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri (orta olarak kabul edilmiştir), dahili taksimat ve kullanılabilirlik durumları, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak kıymet takdir edilmiştir.

#### **6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması**

Emsal karşılaştırma yöntemi ile gayrimenkule **19.500.000TL** (OnDokuzMilyonBeşYüzBin Türk Lirası) değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

#### **6.3 Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,**

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 28'inci maddesinde; 2007/13033 sayılı Kararname ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, % 18 katma değer vergisine tabi tutulacağı belirtilmiştir.

Buna göre gayrimenkulün KDV dahil değeri:

$19.500.000,-\text{TL} + ( 19.500.000,-\text{TL} \times 0,18 ) = 23.010.000,-\text{TL}$  olarak hesaplanır.

**NOT:** Konu mülkün 28.12.2016 tarihli değeri

KDV hariç :19.500.000,-TL

KDV dahil: 23.010.000,-TL

**6.4 Gayrimenkul Projelerinin Değerlemede, Projenin Değerleme Tarihi İtibariyle Bitirilmiş Olması Varsayımı İle Türk Lirası Üzerinden Ve Ayrıca Değerleme Tarihi İtibariyle Tamamlanmış Kısımının Arsa Değeri Dahil Türk Lirası Üzerinden Değerinin Takdir Edilmesi.**

Gayrimenkul projesi değerlemesi bu çalışmanın konusu değildir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

**Serka KAYA**  
Değerleme Uzmanı  
(SPK Lisans No:400201)

**Ayşe EVCİN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(SPK Lisans No:400176)

## BÖLÜM 7

### **EKLER**

- 7.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- 7.2. Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örnekleri.
- 7.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

#### **Konum Krokisi**



## KONU MÜLKÜN DIŞ FOTOĞRAFLARI





## AVM DIŞ GÖRÜNÜM



A BLOK DIŞ GÖRÜNÜM



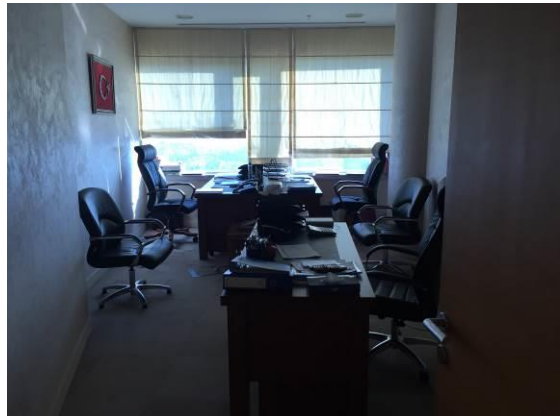
İÇ MEKAN



MANZARA

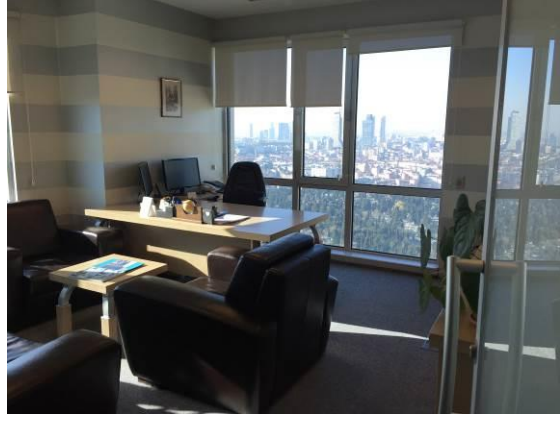


İÇ MEKAN

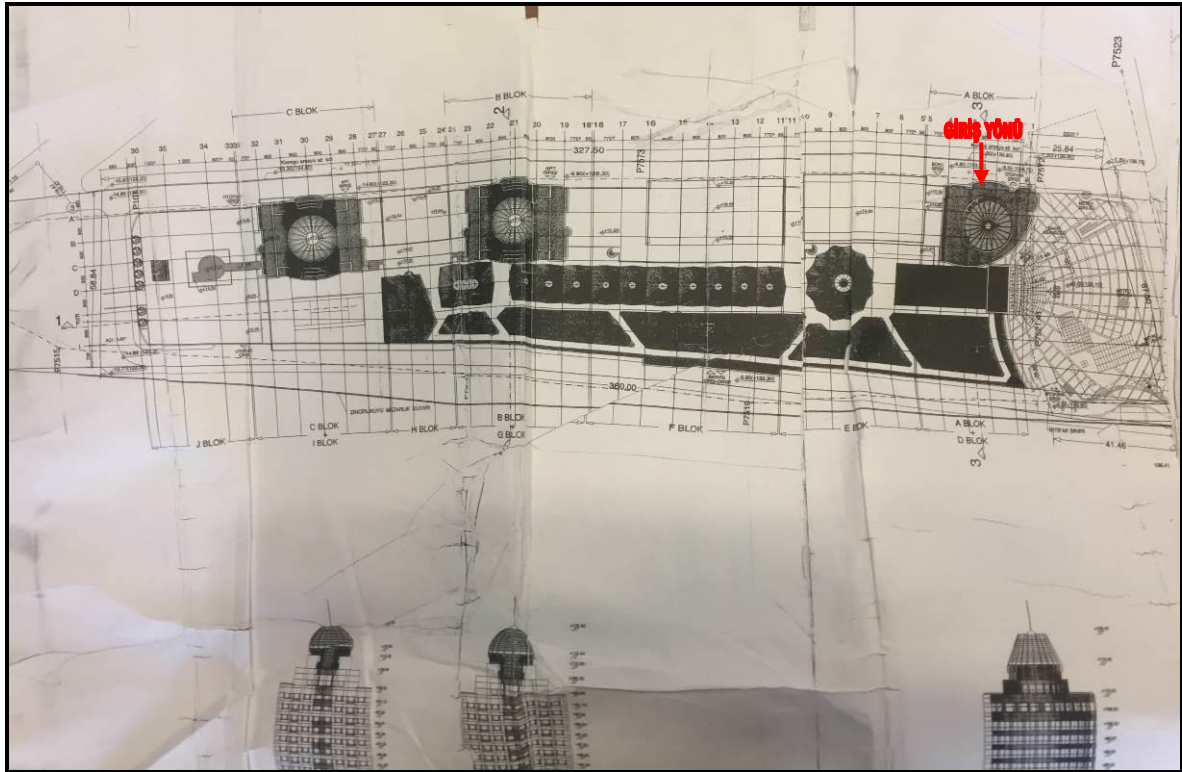




İÇ MEKAN

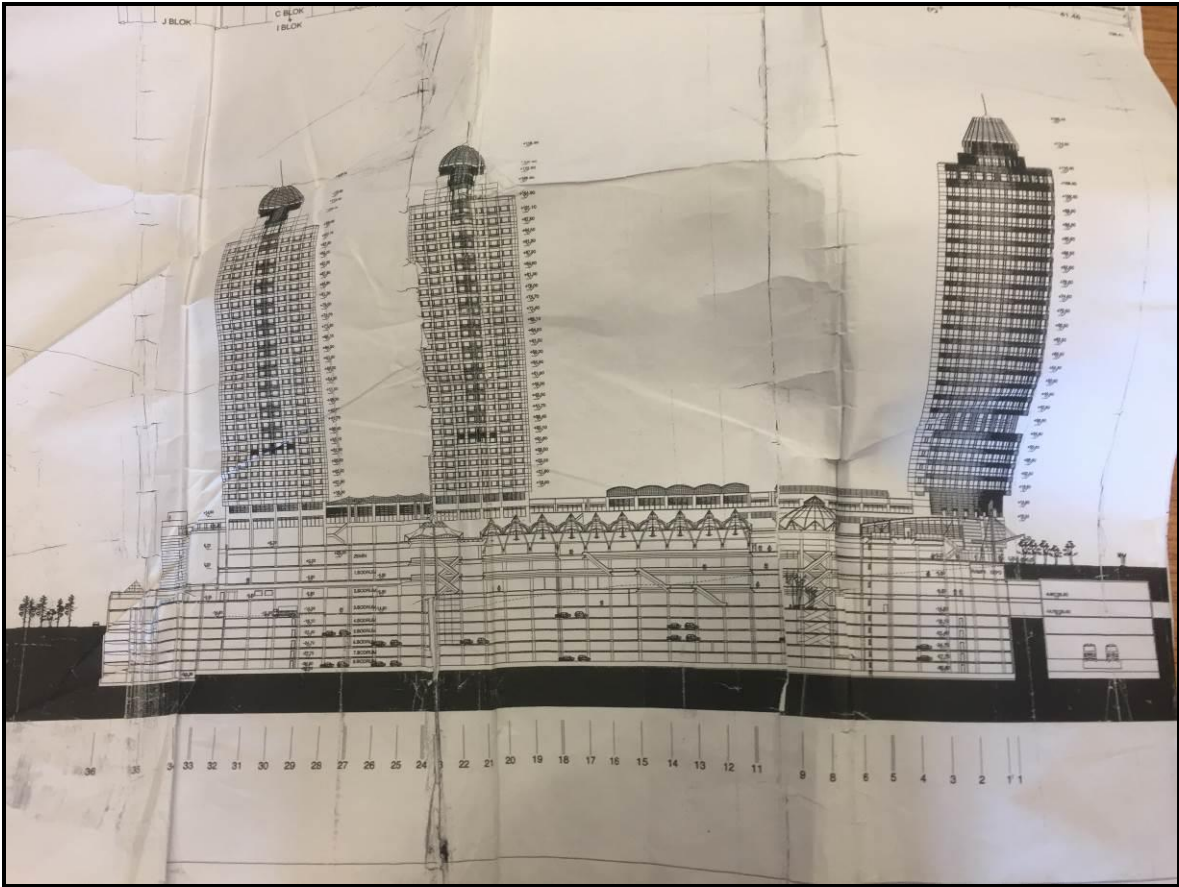


İÇ MEKAN

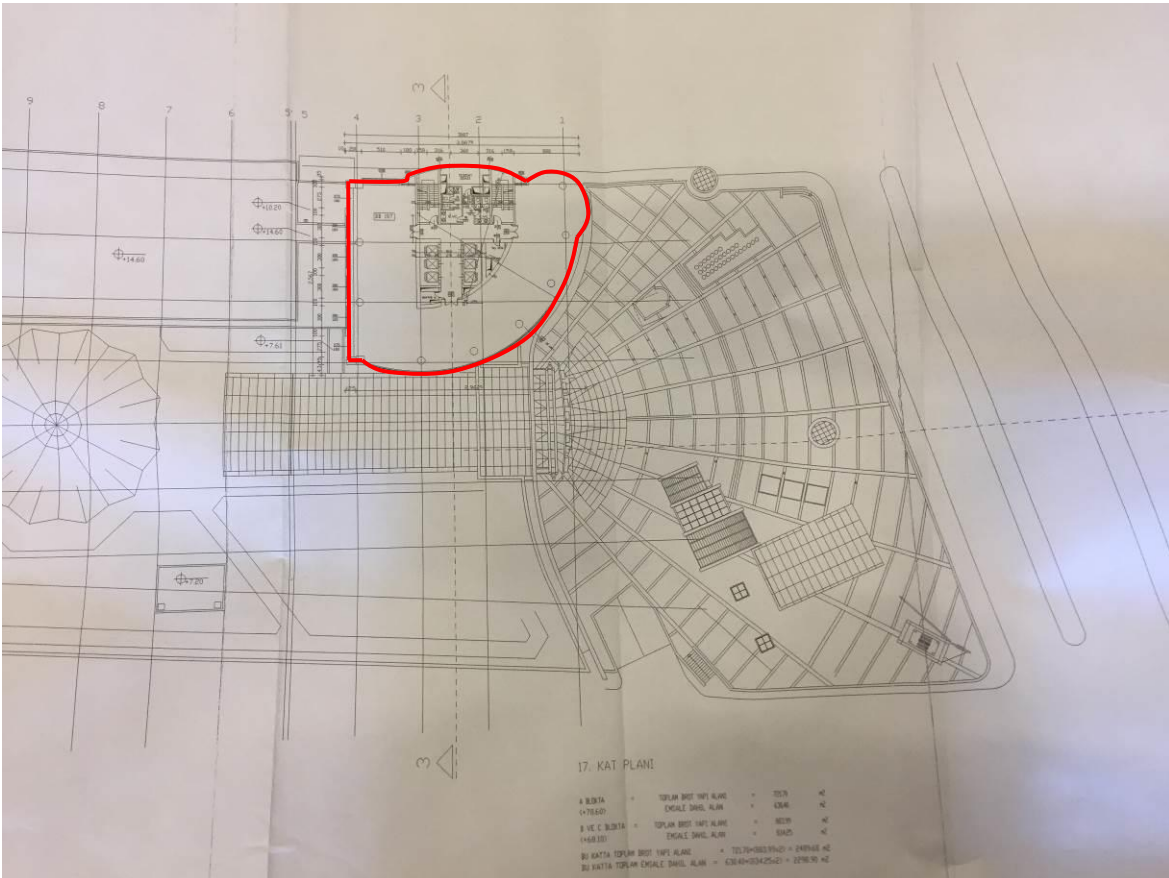


VAZİYET PLANI





KESİT PLANI



KONU MÜLK KAT PLANI





**Tebrikler!** Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

**Adres:**

ESENTEPE Mah. BÜYÜKDERE Cad.  
METROCITY A-BLOK Apt. No: 171 A /  
187 ŞİŞLİ / İSTANBUL  
Bina Kodu: 30291024

**Bu adrese ait adres kodu:**

**1072701327**

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

[Ana Sayfa](#) | [Sıkça Sorulan Sorular](#)

Tüm hakları saklıdır. 2013-2016 DOĞAL AFET SİGORTALARI KURUMU

[www.dask.gov.tr](http://www.dask.gov.tr)

UAVT NO



T.C.  
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Proje ve Ruhsat Birimi

Sayı : 2016/ 23859-R-2091612 / 23293-5702

Konu : 1946 ada, 132 parsel hk.

16 Aralık 2016


AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Cad. Metro City A Blok N0: 171 Kat:17  
1.Levent/İstanbul

İlgi : 13.12.2016 tarih ve 2016/ 23859-R-2091612 sayılı dilekçeniz.

Şişli İlçesi; Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel sayılı yer, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli, Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında inşaat emsali E=2.50 olacak şekilde ticaret alanında kalmaktadır.

Sözkonusu parseldeki mevcut binanın yıkılıp, yeni inşaat yapılması halinde parselin bir kısmı Metro İstimlak alanı ve Metro İstasyon Binası alanında kaldığından, ayrıca Taksim-Haciosman Metro hattı geçtiğinden İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı Avrupa Yakası Raylı Sistem Müdürlüğü görüşü alındıktan sonra uygulama yapılacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

  
Mehrali SEÇME  
Başkan Yardımcısı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	14.12.2016 11:50:28	2016-37154	20161214-529-F02083	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	24277,71000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	25632170	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: A) / (Kat: 17) / (Giriş: -) (Bağ.Böl.No: 187)	
İl / İlçe	İSTANBUL / ŞİŞLİ	Arsa Pay / Payda	413/100000	
Kurum Adı	Şişli TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	OFİS	
Mahalle / Köy Adı	MECİDİYEKÖY Mahallesi	Mevkii	DÖRT BLOKLU KARGIR BİNA	
Cilt / Sayfa No	98 / 9618	Ana Taşınmaz Nitelik	119 / 11686	
Ada / Parsel	1946 / 132	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No		
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye		
Beyan YÖNETİM PLANI:11/05/2004		- 0		

MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Satış - 4.11.2010 - 13477		
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye		
İrtifak M.2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.		30.06.1995 - 7675		
Şerh TRAFİK MERKEZİ YERİNİN 99 YILLIĞI 1TL BEDELLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ 12/11/1998 Y.6877		12.11.1998 - 6877		
Beyan İŞ BU GAYRİ MENKUL KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR. 15/03/2005 YEV.2653		15.03.2005 - 2653		

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
ŞEKERBANK T.A.Ş.	20250000,00	1.0	25.2.2014 - 3732

İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Şişli TM MECİDİYEKÖY Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Blok/Giriş/Kat:A/17 187 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AVRASYA GAYRİMENKUL	25.2.2014 - 3732

Rapor Tarihi / Saati : 14.12.2016 / 11:51

## TAPU KAYITLARI




27.12.2016

## MAKRO Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirketimiz Durusu Arnavutköy'de bulunan 261 ve 944 parsellerin alımı için 2014 yılında kredi kullanmıştır. Kullanılan kredi için Metrocity 17. Kat ve Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller Şekerbank T.A.Ş.'ne ipotek edilmiştir. Bilginize sunulur.

Saygılarımla,

  
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Merkez: Büyükdere Cad Metro City Blok No:171 K: 17  
34330 1. Levent / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. 105 005 6920  
Tic.Sic.No: 343593 | www.avrasyagy.com.tr  
e-mail: info@avrasyagy.com.tr

Can Dışlı

Genel Müdür  
Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 13.09.2004

No : 400201

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Serkan KAYA**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER V.



*Demirbilek*

Müşüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

No : 400176

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Ayşe EVCİN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgüt TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER





Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI