



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

---

**Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu  
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin  
31.12.2014 tarihli talebi üzerine hazırlanmıştır.**

**ARNAVUTKÖY İLÇESİ, DELİYUNUS KÖYÜ, 261 VE 944  
PARSELLER**

**İSTANBUL**

**RAPOR TARİHİ : 12.01.2015  
RAPOR NO : 2014.OZ.114**

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

**DEĞERLEME RAPORU**  
**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**ARNAVUTKÖY İLÇESİ, DELİYUNUS KÖYÜ, 261 VE 944**  
**PARSELLER**

**İSTANBUL**



RAPOR NO: 2014-OZ-114

RAPOR TARİHİ: 12.01.2015

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

<b>RAPOR NO:</b>	2014-OZ-114
<b>RAPOR TARİHİ:</b>	12.01.2015
<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>	<b>Aynur BAŞ</b> Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400727 <b>Ersan BOZDOĞAN</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400891

<b>GAYRİMENKULÜN ADRESİ:</b>	Balaban Mahallesi, Kuzey Otoyolu, Durusu Park, 261 ve 944 parseller Arnavutköy / İstanbul
<b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:</b>	Taşınmazlar üzerinde atıl durumda ve kullanılmayan yapılar mevcuttur.
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ:</b>	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü, 1 pafta, 261 parsel sayılı 11.534,42 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, “Beş adet bir katlı bir adet iki katlı betonarme işyeri ve arsası” nitelikli, tapuda tamamı “Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı taşınmaz ile 1 pafta 944 parsel sayılı 17.227,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, “iki katlı ve üç katlı iki kargir işyeri ve arsası” nitelikli, tapuda tamamı “Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı taşınmaz mal.
<b>İMAR DURUMU:</b>	261 parsel:Kısmen spor alanı (360 m <sup>2</sup> ), kısmen yol (4.422,42 m <sup>2</sup> ), kısmen Emsal:0,10 H:2 kat Ticaret + Konut alanı (6.752 m <sup>2</sup> ) yapılaşma şartlarına sahiptir. 944 parsel:Kısmen spor alanı (14.733 m <sup>2</sup> ), kısmen yol (417 m <sup>2</sup> ), kısmen Emsal:0,10 H:2 kat Ticaret + Konut alanı (867 m <sup>2</sup> ), kısmen sosyal tesis alanı (1.210 m <sup>2</sup> ) yapılaşma şartlarına sahiptir.
<b>31.12.2014 İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM NET SATIŞ DEĞERİ</b>	<b>TARİHİ</b> <b>KDV hariç Yasal durum değeri;</b> <b>5.500.000 TL</b> <b>KDV dahil Yasal durum değeri</b> <b>6.490.000.-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 Raporla 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
  - 4.9.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık ve Kiralık Örneklerin Tanım ve Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.10 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- RUHSAT - İSKAN
- 5- AVRASYA GYO YAZISI
- 6- EMLAK VERGİ BİLDİRİMLERİ
- 7- (2) ADET LİSANS BELGESİ



## 1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 12.01.2015 tarihinde, 2014-OZ-114 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

## 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü, 1 pafta, 261 parsel sayılı 11.534,42 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “Beş adet bir katlı bir adet iki katlı betonarme işyeri ve arsası” nitelikli, tapuda tamamı “Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı taşınmaz ile 1 pafta 944 parsel sayılı 17.227,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “iki katlı ve üç katlı iki kargir işyeri ve arsası” nitelikli, tapuda tamamı “Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı taşınmaz malların, 31.12.2014 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 Aynur BAŞ görev almış, hazırlanan rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Ersan BOZDOĞAN tarafından kontrol edilmiştir.

## 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme Uzmanı Ersan BOZDOĞAN görev almıştır.

## 1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 31.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış, 12.01.2015 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 31.12.2014 tarihli taleplerine istinaden Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile firmamız arasında düzenlenen 31.12.2014 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesine istinaden resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalarak hazırlanmıştır.

## 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 2014-OZ-114 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, 14.06.2014 tarih ve 01.12.3289.8063 sertifika no.lu ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Belgesi sahibidir.

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

### 2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Bu rapor, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü, 1 pafta, 261 parsel sayılı 11.534,42 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Beş adet bir katlı bir adet iki katlı betonarme işyeri ve arsası" nitelikli, tapuda tamamı "Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı taşınmaz ile 1 pafta 944 parsel sayılı 17.227,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "iki katlı ve üç katlı iki kargir işyeri ve arsası" nitelikli, tapuda tamamı "Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı taşınmaz malların 31.12.2014 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

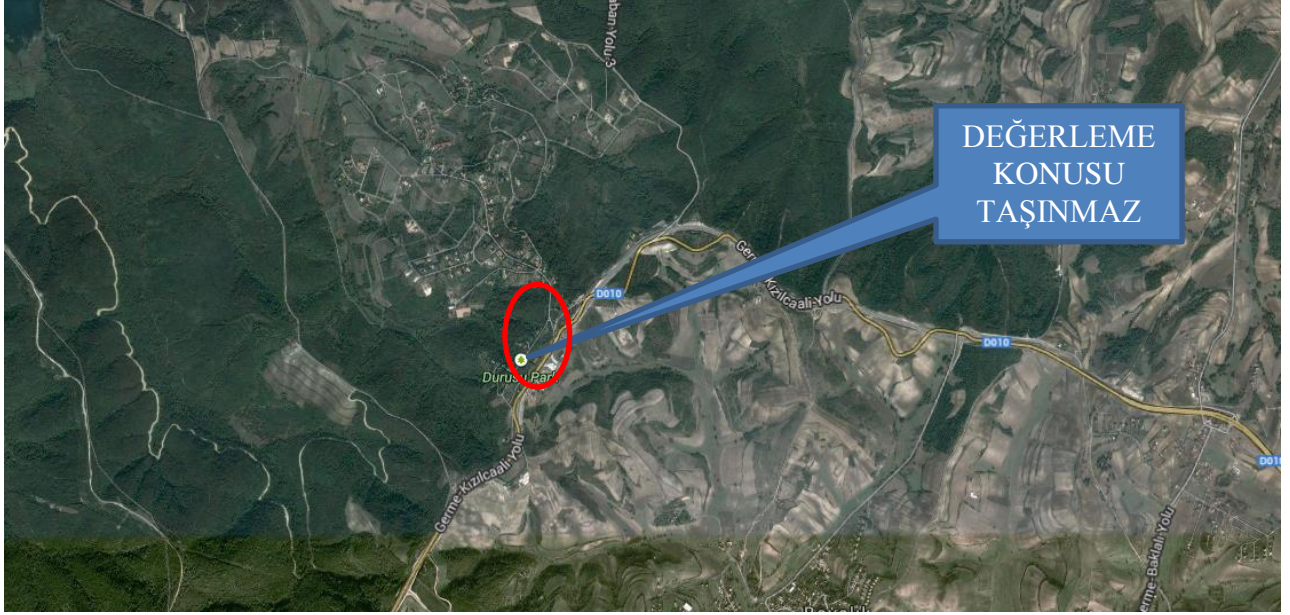
Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Balaban Mahallesi, Kuzey Otoyolu, Durusu Park, 261 ve 944 parseller posta adresinde yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Durusu Park Otel, Balaban köyü, Kuzey otoyolu, Terkos gölü, boş arsalar ve tarlalar yer almaktadır.

#### Uydu Görüntüleri







İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İstanbul	Arnavutköy	Deliyunus	0	261	11.534,42 m2	Beş adet bir katlı bir adet iki katlı betonarme iş yeri ve arsası	Türkmen mezarlığı	1

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İstanbul	Arnavutköy	Deliyunus	0	944	17.227,00 m2	İki katlı ve üç katlı iki kargir işyeri ve arsa	Türkmen	1

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



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

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde bulunan cins tashihli yapılara ilişkin olarak herhangi bir yasal evrak bulunamamıştır. Yetkili memurdan taşınmazların üzerinde bulunan atıl yapılar ile ilgili olarak ruhsat ve iskanının bulunduğu bilgisi alınmış ancak dosyası bulunamamıştır. Arnavutköy Belediyesi'nden alınan 07.01.2015 tarihli emlak vergisi bildirimini(Bina) örneklerinden 261 parsel üzerinde bulunan yapıların inşaat bitim tarihlerinin 30.10.1973, 944 parsel üzerinde bulunan yapıların inşaat bitim tarihlerinin 30.10.1993 olarak beyan edildiği anlaşılmıştır.

### 3.3 İmar Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar 25.11.2011 tasdik tarihli, 1:1000 ölçekli Deliyunus Mevkii Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır.

261 parsel; kısmen spor alanı (360 m<sup>2</sup>), kısmen yol (4.422,42 m<sup>2</sup>), kısmen Emsal:0,10 Hmax:2 kat ticaret + konut alanı (6752 m<sup>2</sup>) yapılaşma şartlarına sahiptir.

944 parsel; kısmen spor alanı (14.733 m<sup>2</sup>), kısmen yol (417 m<sup>2</sup>), kısmen Emsal:0,10 Hmax:2 kat ticaret + konut alanı (867 m<sup>2</sup>), kısmen sosyal tesis alanı (1.210 m<sup>2</sup>) yapılaşma şartlarına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlar uzun – 1 ve uzun – 2 mesafeli “İSKİ” koruma kuşağında yer almaktadır.

### 3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu taşınmazlardan 261 parselin 31.07.2005 tarihi itibarıyla, 944 parselin ise 31.08.2005 tarihi itibarıyla İsmail oğlu Galip Öztürk adına kayıtlı iken 09.04.2014 tarihinde satış işlemi neticesinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Taşınmazların imar durumlarında son üç yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

#### 261 PARSEL

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	1
İLÇESİ	ARNAVUTKÖY	ADA	-
MAHALLESİ	DELİYUNUS	PARSEL	261
KÖYÜ	-	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	11.534,42 m <sup>2</sup>
MEVKİİ	TÜRKMEN MEZARLIĞI	TAPU CİNSİ	CİNS TASHİHLİ
NİTELİĞİ	BEŞ ADET BİR KATLI BİR ADET İKİ KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI		
TAPU TARİHİ	09.04.2014	CİLT NO	3
YEVMIYE NO	7533	SAHİFE NO	261
MALİKİ / HİSSESİ	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)		

#### 944 PARSEL

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	1
İLÇESİ	ARNAVUTKÖY	ADA	-
MAHALLESİ	DELİYUNUS	PARSEL	944
KÖYÜ	-	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	17.227,00 m <sup>2</sup>
MEVKİİ	TÜRKMEN	TAPU CİNSİ	CİNS TASHİHLİ
NİTELİĞİ	İKİ KATLI VE ÜÇ KATLI İKİ KARGİR İŞYERİ VE ARSA		
TAPU TARİHİ	09.04.2014	CİLT NO	10
YEVMIYE NO	7533	SAHİFE NO	944
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, Arnavutköy İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 31.12.2014 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgesi ekte (Ek-2) sunulmuştur.

Tapu kayıt belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde bulunan kayıtlar aşağıda gösterilmiştir.



**261 parsel üzerinde:**

**Beyanlar Hanesinde;**

\* Alan düzeltmesi yapılacaktır. 24.03.1999 / 1113

**Şerhler Hanesinde;**

\* 109,30 m<sup>2</sup>'lik kısım üzerinde 99 yıllığı 1 liradan Boğaziçi Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi.

26.04.2000 / 2107

**Gayrimenkul Rehin Hakları Hanesinde;**

\*Şekerbank T.A.Ş. lehine 3.000.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek kaydı. 17.04.2014 tarih ve 8216 yevmiye no.lu.

**944 parsel üzerinde:**

**Şerhler Hanesinde;**

\* 19,73 m<sup>2</sup>'lik kısım üzerinde 99 yıllığı 1 liradan Boğaziçi Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. 26.04.2000 / 2107

**Gayrimenkul Rehin Hakları Hanesinde;**

\*Şekerbank T.A.Ş. lehine 390.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek kaydı. 17.04.2014 tarih ve 8217 yevmiye no.lu.

### **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 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*



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

*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 taşınmazların tapu kaydında bulunan ipotek şerhleri hakkında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’den alınan 08.01.2015 tarih ve AVR.11 sayılı örneği ekli yazı ile söz konusu ipotek değerleme konusu 261 ve 944 no.lu parsellerin alımı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu bildirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunan atıl yapıların iskanlı olması ve tapu kaydı üzerindeki Şekerbank T.A.Ş. lehine olan ipotek kayıtlarının değerlendirme konusu taşınmazların finansmanı nedeniyle konulması nedeniyle taşınmazların 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 yatırım amaçlı arsa olarak yer almasında 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 taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların atıl durumda olmaları ve yapıların inşaat tarihlerinin 2001 öncesi olması sebebi ile 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, parsellerin mevcut hali için yapılmış olup değerlendirme tarihi itibari ile parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamaktadır.

## **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.

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



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i 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 başkentin 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 engebeldir 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.

İstanbul iklimi														[gizle]
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, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 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 Gayrisafî millî hasılanın %21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir.



**Arnavutköy**, doğusunda Eyüp, güney doğusunda Başakşehir ve Esenyurt, güneyinde Büyükçekmece ve batısında Çatalca ilçelerine komşudur. Ayrıca bu ilçenin kuzeyden Karadeniz'e kıyısı vardır ve ayrıca Durusu Gölü'nün doğu, Küçükçekmece Gölü'nün kuzey ve Büyükçekmece Gölü'nün kuzeydoğu kıyıları ilçe sınırlarında kalır.

Arnavutköy'ün yerleşim yeri olarak kurulduğu tarihi saptamak güç, ancak arşivlerden çıkan haritalardan bölgenin 1850'li ve 1890'lı yıllarda dahi (Arnaout Kevi) Arnavutköy ismiyle anıldığı, haritalarda da bu isimle yer aldığı bilinmektedir. Daha detaylı bilgilere ise 1920'li yıllardan itibaren ulaşılabilir. Arnavutköy, mübadeleden (yaşayan halkların değişimi) önce yaklaşık 180 haneden oluşan Rum köylülerin yaşadığı ve şimdilerde “Eski Köy”, “Köy içi”, “Aşağı Köy” gibi değişik adlarla anılan bir bölgede yer alıyordu. 1923 Lozan Anlaşması çerçevesinde; Yunanistan ve Türkiye Cumhuriyeti arasında yaşayan halkların değişimi “mübadele” protokolünün imza altına alınmasıyla birlikte karşılıklı göçler başlamıştır. Halkların karşılıklı değişimini öngören Protokol gereği bu bölgede yaşayan Rum Köylüler Yunanistan’a, Yunanistan Drama (il) bölgesinde yaşayan Türkler ise bu bölgeye yerleştirilmişlerdir. Türkler, bu bölgeye yerleşim esnasında Rum köylüleri ile 2 ay beraber yaşamışlardır. Daha sonra Rumlar kendilerine ait bir kilisenin de bulunduğu bu bölgeden evlerini bırakarak anlaşma gereği kendi topraklarına göç etmişlerdir.



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

### 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

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



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

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

#### 4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü

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

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

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

### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

### 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu 261 parsel üzerinde;

5 adet 4 odalı tek katlı her biri yaklaşık brüt 80 m<sup>2</sup> alanlı toplam 400 m<sup>2</sup> alanlı eski otel yapıları, 1 adet yaklaşık brüt 40 m<sup>2</sup> alanlı trafo binası, 1 adet zemin katı yaklaşık brüt 80 m<sup>2</sup>, normal katı yaklaşık brüt 80 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam brüt 160 m<sup>2</sup> alanlı zemin + 1 normal katlı restoran binası, bulunmakta olup yapılar atıl durumdadır.

Değerleme konusu 944 parsel üzerinde;

1 adet tek katlı yaklaşık brüt 115 m<sup>2</sup> alanlı restoran amaçlı yapı, 1 adet zemin + 3 normal katlı, her katı yaklaşık brüt 130 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam yaklaşık brüt 520 m<sup>2</sup> alanlı kule tipi yapı bulunmakta olup yapılar kullanılmamaktadır.

Ayrıca 2 adet tek katlı 14 m<sup>2</sup> ve 17 m<sup>2</sup> alanlı ahır olarak kullanılan yapı bulunmaktadır.

### 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

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

Parseller üzerinde mevcut yapılar atıl ve kullanılamaz durumda olup oldukça bakımsız haldedir.

## Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

### Olumlu Faktörler

- 261 parselin ana yola cepheli olması,
- Taşınmazların göl manzarasının bulunması,
- Taşınmazların gelişmekte olan bölge içerisinde yer alması

### Olumsuz Faktörler

- Parseller üzerinde atıl yapılar bulunması,
- Parsellerin kesintilerinin bulunması

## 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın değeri Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi ile tespit edilmiştir.

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.

Taşınmazların arsa değerinin tespitinde; parsel üzerinde mer'î imar durumundaki yapılaşma hakları doğrultusunda tarafımızca bir proje simülasyonu geliştirilmek sureti ile 2. yöntem olarak Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde boş parsel üzerine konut + ticari fonksiyonlu inşaat yapılması sonucunda elde edilecek gelirlerden, yapılacak yatırım maliyeti düşülerek parselin değerine ulaşılması hedeflenmektedir.

## 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 takdirini 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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

## Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım 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 taşınmazlar üzerinde mevcut yapıların atıl durumda olması ve kullanılmıyor olması sebebi ile yapılara değer takdir edilmemiş olup, “maliyet yöntemi” kullanılmamıştır.

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

Taşınmazların arsa değerinin tespitinde; parsel üzerinde mer’i imar durumundaki yapılaşma hakları doğrultusunda tarafımızca bir proje simülasyonu geliştirilmek sureti ile 2. yöntem olarak Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde boş parsel üzerine konut + ticari fonksiyonlu inşaat yapılması sonucunda elde edilecek gelirlerden, yapılacak yatırım maliyeti düşülerek parselin değerine ulaşılması hedeflenmektedir.

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

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

## 4.10 Değerlemede Esas Alınan Benzer 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:**

MEGA GAYRİMENKUL (Tel: 0216 580 80 90)

-Durusu Park içerisinde, göl manzaralı, emsal:0,10 2 kat konut alanı imarlı 2.000 m<sup>2</sup> arsa 980.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (490.-TL/m<sup>2</sup>)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
İmar durumu	Daha iyi	↑	Vasat	↓
Manzara	Benzer	↔	Benzer	↔

**MEGA GAYRİMENKUL (Tel: 0216 580 80 90)**

-Durusu Park içerisinde, göl manzaralı, emsal:0,10 2 kat konut alanı imarlı 2.000 m<sup>2</sup> arsa 920.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (460.-TL/m<sup>2</sup>)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
İmar durumu	Daha iyi	↑	Vasat	↓
Manzara	Benzer	↔	Benzer	↔

**KW CADDE GAYRİMENKUL (Tel: 0216 414 11 22)**

-Durusu Park içerisinde, göl manzaralı, emsal:0,10 2 kat konut alanı imarlı 5.700 m<sup>2</sup> arsa 2.600.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (456.-TL/m<sup>2</sup>)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
İmar durumu	Daha iyi	↑	Vasat	↓
Manzara	Benzer	↔	Benzer	↔

**TURKUAZ GAYRİMENKUL (Tel: 0212 677 94 94)**

-Durusu Park içerisinde, göl manzaralı, emsal:0,10 2 kat konut alanı imarlı 1.000 m<sup>2</sup> arsa 460.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (460.-TL/m<sup>2</sup>)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
İmar durumu	Daha iyi	↑	Vasat	↓
Manzara	Benzer	↔	Benzer	↔

**TURYAP KEMERBURGAZ GÖKTÜRK TEMSİLCİLİĞİ (Tel: 0212 322 38 04)**

-Durusu Park içerisinde, göl manzaralı, emsal:0,10 2 kat konut alanı imarlı 3.850 m<sup>2</sup> arsa içerisinde 350 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 4+2 tertibinde dubleks villa 2.050.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.

Yapı değeri: 350 m<sup>2</sup> x 700.-TL = 245.000.-TL

Parsel değeri: 2.050.000.-TL – 245.000.-TL = 1.805.000.-TL /3850 (469.-TL/m<sup>2</sup>)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
İmar durumu	Daha iyi	↑	Vasat	↓
Manzara	Benzer	↔	Benzer	↔



### MEGA GAYRİMENKUL (Tel: 0216 580 80 90)

-Durusu Park içerisinde, göl manzaralı, emsal:0,10 2 kat konut alanı imarlı 5.200 m<sup>2</sup> arsa içerisinde 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 6+2 tertibinde dubleks villa 2.300.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.

Yapı değeri: 300 m<sup>2</sup> x 700.-TL = 210.000.-TL

Parsel değeri: 2.300.000.-TL – 210.000.-TL = 2.190.000.-TL (421.-TL/m<sup>2</sup>)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
İmar durumu	Daha iyi	↑	Vasat	↓
Manzara	Benzer	↔	Benzer	↔

## **GÖRÜŞLER**

### DURUSU PARK EMLAK (Tel: 0532 503 09 65)

Durusu Park içerisinde emsal:0,10 2 kat konut alanı imarlı arsaların değerlerinin 400.-TL/m<sup>2</sup> ile 500.-TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu 261 parselin ticaret imarlı olması ve ana yola cepheli olması sebebi ile değerinin 550.-TL/m<sup>2</sup> ile 650.-TL/m<sup>2</sup> civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu 944 parselin ana yola cepheli olmaması sebebi ile ticaret alanı imarlı kısmının değerinin 261 parsel oranla daha düşük olacağı bilgisi alınmıştır.

Taşınmazlar üzerine olası ticari amaçlı yapı inşa edilmesi halinde ana yola cepheli olan 261 parsel üzerinde oluşacak yapının satış değerinin 10.000.-TL/m<sup>2</sup> civarında olabileceği, 944 parsel üzerinde oluşacak yapının değerinin 7.000.-TL/m<sup>2</sup> civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Bölgede müteahhitlerin proje büyüklüğüne göre %40 ile %45 civarında kar oranları karşılığında çalıştığı bilgisi alınmıştır.

### BÖLGE EMLAKÇISI İLKER YILMAZ (Tel: 0 532 501 17 76)

Durusu Park içerisinde emsal:0,10 2 kat konut alanı imarlı arsaların değerlerinin 400.-TL/m<sup>2</sup> ile 500.-TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu 261 parselin ticaret imarlı olması ve ana yola cepheli olması sebebi ile değerinin 550.-TL/m<sup>2</sup> ile 650.-TL/m<sup>2</sup> civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu 944 parselin ana yola cepheli olmaması sebebi ile ticaret alanı imarlı kısmının değerinin 261 parsel oranla daha düşük olacağı bilgisi alınmıştır.

Taşınmazlar üzerine olası ticari amaçlı yapı inşa edilmesi halinde ana yola cepheli olan 261 parsel üzerinde oluşacak yapının satış değerinin 8.000 TL- 10.000.-TL/m<sup>2</sup> civarında olabileceği, 944 parsel üzerinde oluşacak yapının değerinin 6.000 TL-7.000.-TL/m<sup>2</sup> civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Bölgede müteahhitlerin proje büyüklüğüne göre %40 ile %45 civarında kar oranları karşılığında çalıştığı bilgisi alınmıştır.

## **4.11 Değerin Hesaplanması**

### **4.11.1 Maliyet Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde mevcut yapıların atıl durumda olması ve kullanılmıyor olması sebebi ile yapılara değer takdir edilmemiş olup, “maliyet yöntemi” kullanılamamıştır.

#### 4.11.2 Emsal Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 2 kat emsal:0,10 konut alanı imarlı arsaların değerlerinin 400.-TL/m<sup>2</sup> ile 500.-TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazlar ticari imarlı olmaları sebebi ile konut imarlı arsalarla oranla daha değerlidir.

Değerleme konusu 261 parselin ana yola cepheli olması ve ticari imarlı olması sebebi ile taşınmazın ticari imarlı olan kısmının değerinin 600.-TL/m<sup>2</sup> olarak alınması uygun görülmüştür. Taşınmazın yola terk alanı olarak belirtilen kısmına değer takdir edilmemiş olup, imar planında spor alanı olarak belirtilen kısmına 2015 yılı asgari emlak vergi değeri olan 65.-TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir. 261 parselin değeri aşağıda hesaplanmıştır.

Ticaret + konut alanı imarlı 6.752 m<sup>2</sup> alanın değeri: 6.752 m<sup>2</sup> x 600.-TL = 4.051.200.-TL

Spor alanı imarlı 360 m<sup>2</sup> alanın değeri: 360 m<sup>2</sup> x 65.-TL = 23.400.-TL

261 parsel değeri 4.051.200.-TL + 23.400.-TL = 4.074.600.-TL ~ 4.075.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu 944 parselin ana yola cepheli olmaması, ticaret alanı imarlı kısmının sınırlı olması sebebi ile taşınmazın ticari imarlı olan kısmının değerinin 450.-TL/m<sup>2</sup> olarak alınması uygun görülmüştür. Taşınmazın yola terk alanı olarak belirtilen kısmına değer takdir edilmemiş olup, imar planında spor alanı ve sosyal tesis alanı olarak belirtilen kısmına 2015 yılı asgari emlak vergi değeri olan 65.-TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir. 944 parselin değeri aşağıda hesaplanmıştır.

Ticaret + konut alanı imarlı 867 m<sup>2</sup> alanın değeri: 867 m<sup>2</sup> x 450.-TL = 390.150.-TL

Spor alanı imarlı 14.733 m<sup>2</sup> alanın değeri: 14.733 m<sup>2</sup> x 65.-TL = 957.645.-TL

Sosyal tesis alanı imarlı 1.210 m<sup>2</sup> alanın değeri: 1.210 m<sup>2</sup> x 65.-TL = 78.650.-TL

944 parsel değeri 390.150.-TL + 957.645.-TL + 78.650.-TL = 1.426.445.-TL ~ 1.425.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

261 ve 944 parsel sayılı taşınmazların toplam değerinin 4.075.000.-TL + 1.425.000.-TL = **5.500.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

#### 4.11.3 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması

##### Proje:

Taşınmazların arsa değerinin tespitinde; parsel üzerinde mer'i imar durumundaki yapılaşma hakları doğrultusunda tarafımızca bir proje simülasyonu geliştirilmek sureti ile 2. yöntem olarak Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde boş parsel üzerine konut + ticari fonksiyonlu inşaat yapılması sonucunda elde edilecek gelirlerden, yapılacak yatırım maliyeti düşülerek parselin değerine ulaşılması hedeflenmektedir.

##### 261 parsel :

261 parsel; meri imar planına göre kısmen spor alanı (360 m<sup>2</sup>), kısmen yol (4.422,42 m<sup>2</sup>), kısmen Emsal:0,10 Hmax:2 kat yapılaşma şartlarında ticaret + konut alanı (6752 m<sup>2</sup>) alanında kalmaktadır.

Ayrıca parsel uzun – 1 ve uzun – 2 mesafeli “İSKİ” koruma kuşağında yer almaktadır.

Taşınmazın mevcut imar koşullarında ticaret + konut fonksiyonunun uygulanmasının yerinde olacağı düşünülmüştür.

### **Proje hakkında genel bilgiler**

- Arsa alanı 11.534,42 m<sup>2</sup> dir.
- Taşınmazın 4.422,42 m<sup>2</sup> yola terki bulunmaktadır.
- Taşınmazın 360 m<sup>2</sup> lik kısmı spor alanında kalmaktadır.
- İmar planına göre yapılaşmaya müsait ticaret + konut alanı 6752 m<sup>2</sup>, toplam inşaat alanı 6.752 m<sup>2</sup> x 0,10 (emsal) x 1,1 (emsal dışı alan) = ~ 743 m<sup>2</sup> dir.
- Plan notlarına göre yapılaşma şartları emsal 0.10, hmax: 2 kattır, Tüm katlarda ticari bölümler yapılabilmektedir.
- Toplam inşaat alanı satılabilir alan olarak kabul edilmiştir.

### **VARSAYIMLAR ve KABULLER**

- Taşınmaz üzerinde inşa edilecek yapının maliyetinin hesaplanmasında “Maliyet Yöntemi “ kullanılmıştır.
- İnşa edilecek yapının yapı sınıf ve grubu Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 06.05.2014 tarih ve 28992 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2014 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ Hükümleri çerçevesinde IV/ A olarak 700 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.
- Oluşabilecek proje, ruhsat, çevre düzenlemesi, müteahhit karı vb. maliyetlerinin toplam inşaat maliyetinin % 60 ı olabileceği varsayılmıştır.
- İnşaatin 1 yıl içerisinde tamamlanacağı kabul edilmiş ve iskonto oranı uygulanmamıştır.
- Taşınmaz üzerinde bulunan yapıların yıkım işlemlerinin hurda karşılığı olacağı kabul edilmiş ve yıkım maliyeti dikkate alınmamıştır.
- Satışların 1 yıl içerisinde tamamlanacağı kabul edilmiş ve iskonto oranı uygulanmamıştır.
- Projenin finansal değerinin bulunmasında yapının tamamının satılacağı varsayımı ile satış geliri dikkate alınmıştır.

### **Toplam inşaat maliyeti:**

- $743 \text{ m}^2 \times 700 \text{.-TL /m}^2 \times 1,60 = 832.160 \text{ TL} \sim 830.000 \text{.-TL}$  olarak hesaplanmıştır.

### **Toplam Satış Değeri :**

Bölgede yapılan incelemeler ve bölgeye hakim emlak ofislerinden alınan görüşler neticesinde 261 parsel üzerinde yapılabilecek olası bir ticari yapının arsa payı dahil m<sup>2</sup> satış değerinin 8.000.-TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

- Olası satış hasılatı:  $8.000 \text{.-TL} \times 743 \text{ m}^2 = 5.944.000 \text{.-TL} \sim 5.945.000 \text{ TL}$

### **Uygulanan Yöntem ile Ulaşılan Geliştirilmiş Arsa Değeri:**

Değerleme süreci ve yapılan çalışmalar neticesinde “projenin satış hasılatı” ile “projenin geliştirme maliyetinin” bu günkü değerleri arasında ortaya çıkan “geliştirilmiş arsa değeri” aşağıda hesaplanmıştır.

- $5.945.000 \text{.-TL} - 830.000 \text{.-TL} = 5.115.000 \text{.-TL}$

### **944 parsel:**

944 parsel; kısmen spor alanı (14.733 m<sup>2</sup>), kısmen yol (417 m<sup>2</sup>), kısmen Emsal:0,10 Hmax:2 kat ticaret + konut alanı (867 m<sup>2</sup>), kısmen sosyal tesis alanı (1.210 m<sup>2</sup>) yapılaşma şartlarına sahiptir.

Ayrıca parsel uzun – 1 ve uzun – 2 mesafeli “İSKİ” koruma kuşağında yer almaktadır.

Taşınmazın mevcut imar koşullarında ticaret + konut fonksiyonunun uygulanmasının yerinde olacağı düşünülmüştür.

### **Proje hakkında genel bilgiler**

- Arsa alanı 17.227,00 m<sup>2</sup> dir.
- Taşınmazın 417,00 m<sup>2</sup> yola terki bulunmaktadır.
- Taşınmazın 14.733 m<sup>2</sup> lik kısmı spor alanında kalmaktadır.
- Taşınmazın 1.210 m<sup>2</sup> lik kısmı sosyal tesis alanında kalmaktadır
- İmar planına göre yapılaşmaya müsait ticaret + konut alanı 867 m<sup>2</sup>, toplam inşaat alanı 867 m<sup>2</sup> x 0,10 (emsal) x 1,1 (emsal dışı alan) = ~ 95 m<sup>2</sup> dir.
- Plan notlarına göre yapılaşma şartları emsal 0.10, hmax: 2 kattır, Tüm katlarda ticari bölümler yapılabilmektedir.
- Toplam inşaat alanı satılabilir alan olarak kabul edilmiştir.

### **VARSAYIMLAR ve KABULLER**

- Taşınmaz üzerinde inşa edilecek yapının maliyetinin hesaplanmasında “Maliyet Yöntemi “ kullanılmıştır.
- İnşa edilecek yapının yapı sınıf ve grubu Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 06.05.2014 tarih ve 28992 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2014 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ Hükümleri çerçevesinde IV/ A olarak 700 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.
- Oluşabilecek proje, ruhsat, çevre düzenlemesi, müteahhit karı vb. maliyetlerinin toplam inşaat maliyetinin % 60 ı olabileceği varsayılmıştır.
- İnşaatin 1 yıl içerisinde tamamlanacağı kabul edilmiş ve iskonto oranı uygulanmamıştır.
- Taşınmaz üzerinde bulunan yapıların yıkım işlemlerinin hurda karşılığı olacağı kabul edilmiş ve yıkım maliyeti dikkate alınmamıştır.
- Satışların 1 yıl içerisinde tamamlanacağı kabul edilmiş ve iskonto oranı uygulanmamıştır.
- Projenin finansal değerinin bulunmasında yapının tamamının satılacağı varsayımı ile satış geliri dikkate alınmıştır.

### **Toplam inşaat maliyeti:**

- 95 m<sup>2</sup> x 700.-TL /m<sup>2</sup> x 1,60 = 106.400 TL 105.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

### **Toplam Satış Değeri :**

Bölgede yapılan incelemeler ve bölgeye hakim emlak ofislerinden alınan görüşler neticesinde 944 parsel üzerinde yapılabilecek olası bir ticari yapının arsa payı dahil m<sup>2</sup> satış değerinin 7.000.-TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

- Olası satış hasılatı: 7.000.-TL x 95 m<sup>2</sup> = 665.000.-TL

### **Uygulanan Yöntem ile Ulaşılan Geliştirilmiş Arsa Değeri::**

Değerleme süreci ve yapılan çalışmalar neticesinde “projenin satış hasılatı” ile “projenin geliştirme maliyetinin” bu günkü değerleri arasında ortaya çıkan “geliştirilmiş arsa değeri” aşağıda hesaplanmıştır.

- 665.000.-TL – 105.000.-TL = 560.000.-TL

## 4.12 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar atıl durumda ve kullanılmamaktadır. Bu nedenle mevcut yapılara sigortaya esas değer takdir edilmemiştir.

## 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 tasarrufla bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur"* hükmü yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların tapu kaydında bulunan ipotek şerhleri hakkında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan 08.01.2015 tarih ve AVR.11 sayılı örneği ekli yazı ile söz konusu ipoteğin değerlendirme konusu 261 ve 944 no.lu parsellerin alımı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu bildirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunan atıl yapıların iskanlı olması ve tapu kaydı üzerindeki Şekerbank T.A.Ş. lehine olan ipotek kayıtlarının değerlendirme konusu taşınmazların finansmanı nedeniyle konulması nedeniyle taşınmazların 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 yatırım amaçlı arsa olarak yer almasında 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 taşınmazların mevcut imar durumu ve yapılaşma şartları göz önünde bulundurularak taşınmazlar üzerine ticari amaçlı yapı inşa edilmesi neticesinde taşınmazların ticari amaçlı kullanılmasının, taşınmazların en verimli kullanımı olacağı kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

#### **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**

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

Taşınmazların arsa değerinin tespitinde; parsel üzerinde mer’i imar durumundaki yapılaşma hakları doğrultusunda tarafımızca bir proje simülasyonu geliştirilmek sureti ile 2. yöntem olarak Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde boş parsel üzerine konut + ticari fonksiyonlu inşaat yapılması sonucunda elde edilecek gelirlerden, yapılacak yatırım maliyeti düşülerek parselin değerine ulaşılması hedeflenmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz malların imar planına göre konut + ticari alanda kalan yapılaşma alanı düşük olup sosyal donatı alanlarının geniş olması, gelir indirgeme yöntemi ile tespit edilen değer ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterebilmesi nedeniyle gelir indirgeme yöntemi ile tespit edilen değer taşınmazın gerçek değerini yansıtmayacağı kanaati hasıl olmuş ve nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değer baz alınmıştır.

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

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

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

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ana gayrimenkullerin üzerinde mevcut atıl durumdaki yapılarla ilgili herhangi bir yasal evrak bulunamamış ancak cins tashihli olduğu anlaşılmıştır. Belediye memurundan taşınmazların ruhsat ve iskanının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

## 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;

*"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 hususta ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur"* hükmü yer almaktadır.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme konusu taşınmazların tapu kaydında bulunan ipotek şerhleri hakkında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan 08.01.2015 tarih ve AVR.11 sayılı örneği ekli yazı ile söz konusu ipoteğin değerlendirme konusu 261 ve 944 no.lu parsellerin alımı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu bildirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunan atıl yapıların iskanlı olması ve tapu kaydı üzerindeki Şekerbank T.A.Ş. lehine olan ipotek kayıtlarının değerlendirme konusu taşınmazların finansmanı nedeniyle konulması nedeniyle taşınmazların 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 yatırım amaçlı arsa olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 6 SONUÇ

### 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Taşınmazların arsa değerinin tespitinde; parsel üzerinde mer’i imar durumundaki yapılaşma hakları doğrultusunda tarafımızca bir proje simülasyonu geliştirilmek sureti ile 2. yöntem olarak Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde boş parsel üzerine konut + ticari fonksiyonlu inşaat yapılması sonucunda elde edilecek gelirlerden, yapılacak yatırım maliyeti düşülerek parselin değerine ulaşılması hedeflenmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz malların imar planına göre konut + ticari alanda kalan yapılaşma alanı düşük olup sosyal donatı alanlarının geniş olması, gelir indirgeme yöntemi ile tespit edilen değer ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterebilmesi nedeniyle gelir indirgeme yöntemi ile tespit edilen değer taşınmazın gerçek değerini yansıtmayacağı kanaati hasıl olmuş ve nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değer baz alınmıştır.

### 6.2 Nihai Değer Takdiri

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 31.12.2014 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesinde bulunan Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı 261 ve 944 parsel nolu taşınmazların 31.12.2014 tarihi itibari ile değerinin;

#### **KDV HARİC**

261 parsel : 4.075.000.-TL      Dört milyon yetmiş beş bin TL  
944 parsel : 1.425.000.-TL      Bir milyon dört yüz yirmi beş bin TL

#### **KDV DAHİL (%18 KDV)**

261 parsel : 4.808.500.-TL      Dört milyon sekiz yüz sekiz bin beş yüz TL  
944 parsel : 1.681.500.-TL      Bir milyon altı yüz seksen bir bin beş yüz TL

olabileceği görüşüne varılmıştır.

#### **Raporu Hazırlayan**


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



**ALAN**  
Taşınmaz Değerleme ve  
Danışmanlık A.Ş.  
Mete Cad.No:26/7 Taksim-İST.  
Tel:0212.2440961 Fax:2440966  
Beyoğlu VD:048 053 9126  
Tic.Sic.No:807062

#### **Raporu Onaylayan**

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



**EK-1 Fotoğraflar:**

**261 PARSEL**















**944 PARSEL**













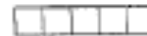
ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## EK-2 TAPU SENEDİ VE TAPU KAYIT BELGELERİ

İli	İSTANBUL	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf			
İlçe	ARNAVUTKÖY						
Mahalle							
Köyü	DELİYUNUS						
Sokağı							
Mevkii	TÜRKMEN						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
5.245.000,00	1			944	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
						17.227,00 m <sup>2</sup>	
GAYRİMENKULÜN	Nitelik	İKİ KATLI VE ÜÇ KATLI İKİ KARÖR İŞYERİ VE ARSA					
	Sınırı	Fizikeldir Zemin Sınırı No : 18882751					
	Edinme Sebebi	Ticaret GALİP ÖZTÜRK : İSMAIL OĞLU adına kayıtlı İKON AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İylenmiştir.					
	Sahibi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tem					
Girdi	Yevmiye No.	CIR No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Giriş	
CIR No.	7533	10	944		06/04/2014		CIR No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
 Bilinen Uygunluk Rafet ARIBAS Ticari Müdürü NOT : - 90 Sayılı gayri menkul haklar kanunu ile değiştirilen maddelerdir. - Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Sicil Biriminden alınmıştır.							

D.M.C. Beem İşl. Md.


Döner Getirmeye İlgizmesinden başlıdır.



Sok. No 129



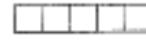
ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	ARNAVUTKÖY					
Mahallesi						
Köyü	DELYUNUS					
Sokağı						
Mevkii	TÜRKMEN MEZARLIĞI	TAPU SENEDİ				
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
1.106.548,00				261	ha	m <sup>2</sup>
						11.524,42 m <sup>2</sup>
Niteligi	BEŞ ADET BİR KATLI BİR ADET İKİ KATLI BİTONARME İŞ YERİ VE ARSASI					
Sınır	Pisirsizdir Zemin Sıra No : 18901037					
Edinme Sebabı	Ticaret GALİP ÖZTÜRK : İSMAIL OĞLU adına kayıtlı İKİ AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşlemlerinden.					
Sahibi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldiği	Yerleşme No.	Çift No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarih	Çifti
Çift No.	7933	3	261		29/04/2014	Çift No.
Sahile No.						Sahile No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT : • Mülkiyet belgesi olan bir taşınmazın ipotek müracaatı ile mülkiyet hakkı devredilemez.  
• Taşınmazın mülkiyet hakkının devri için ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.

D.M.O. Başım İş. Mt.

Döner Sermaye İşletmede kullanılmaktadır.



Sek. No 129



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -761
Zemin No	: 18902027	Yüzölçüm	: 11.534,42 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	Ana Taş. Nitelik	: BEŞ ADET BİR KATLI BİR ADET İKİ KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSA
Kurum Adı	: Arnavutköy TM		
Mahalle / Köy Adı	: DELİYUNUS Köyü		
Mevkii	: TÜRKMEN MEZARLIĞI		
Çift / Sayfa No	: 3 / 261		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	ALAN DÜZELTMESİ YAPILACAKTIR		24/03/1999 - 1113	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
265855848	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		11.534,42	Satış - 09/04/2014 - 7533-	--

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	109,30 M <sup>2</sup> LİK KISIM ÜZERİNDE 99 YILLIĞI 1 LİRADAN BOĞAZIÇI DAĞITIM A.Ş. BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) LEHİNE KİRAA ŞERHİ		26/04/2000 - 2107	--

**İpotek**

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:5952649) ŞEKER BANK TÜRK ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:8010047891	Hayır	3.000.000,00 TL	%40 değişken 1 / 0	F.B.K.		17/04/2014- 8216	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Arnavutköy TM - DELİYUNUS Köyü 261 Parsel	1 / 1	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.000.000,00 TL	17/04/2014- 8216	--	

İpotek S/B/İ Bilgisi				
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
				--

**Düşünceler**

Rapor Tarihi / Saati : 31.12.2014 14:49

1

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -944
Zemin No	: 18982731	Yüzölçüm	: 17.227,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	Ana Taş. Nitelik	: İKİ KATLI VE ÜÇ KATLI İKİ KARGIR İŞYERİ VE ARSA
Kurum Adı	: Arnavutköy TM		
Mahalle / Köy Adı	: DELİYUNUS Köyü		
Mevkii	: TÜRKMEN		
Çift / Sayfa No	: 10 / 944		
Kayıt Durum	: Aktif		

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
265855850	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		17.227,00	Satış - 09/04/2014 - 7533-	--

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	19,73 M <sup>2</sup> LİK KISIM ÜZERİNDE 99 YILLIĞI 1 LİRADAN BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRAA ŞERHİ	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)	26/04/2000 - 2107	--

**İpotek**

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:5952649) ŞEKER BANK TÜRK ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:8010047891	Hayır	390.000,00 TL	%40 değişken 1 / 0	F.B.K.		17/04/2014- 8217	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Arnavutköy TM - DELİYUNUS Köyü 944 Parsel	1 / 1	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	390.000,00 TL	17/04/2014- 8217	--	

İpotek S/B/İ Bilgisi				
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
				--

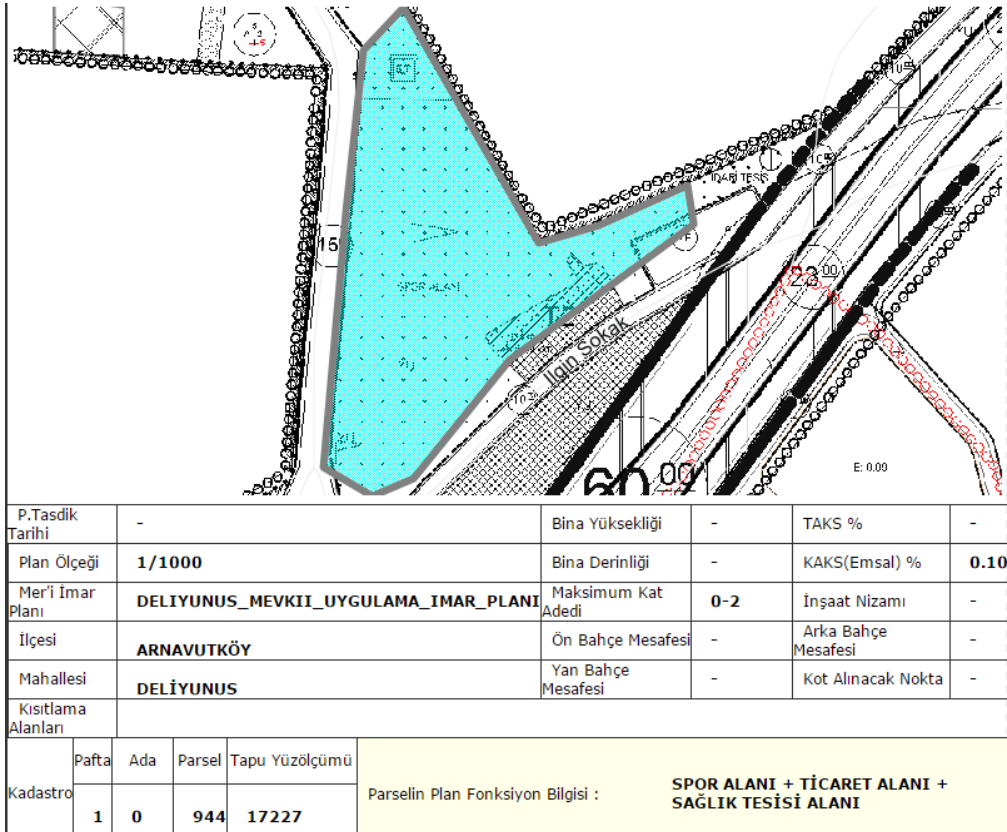
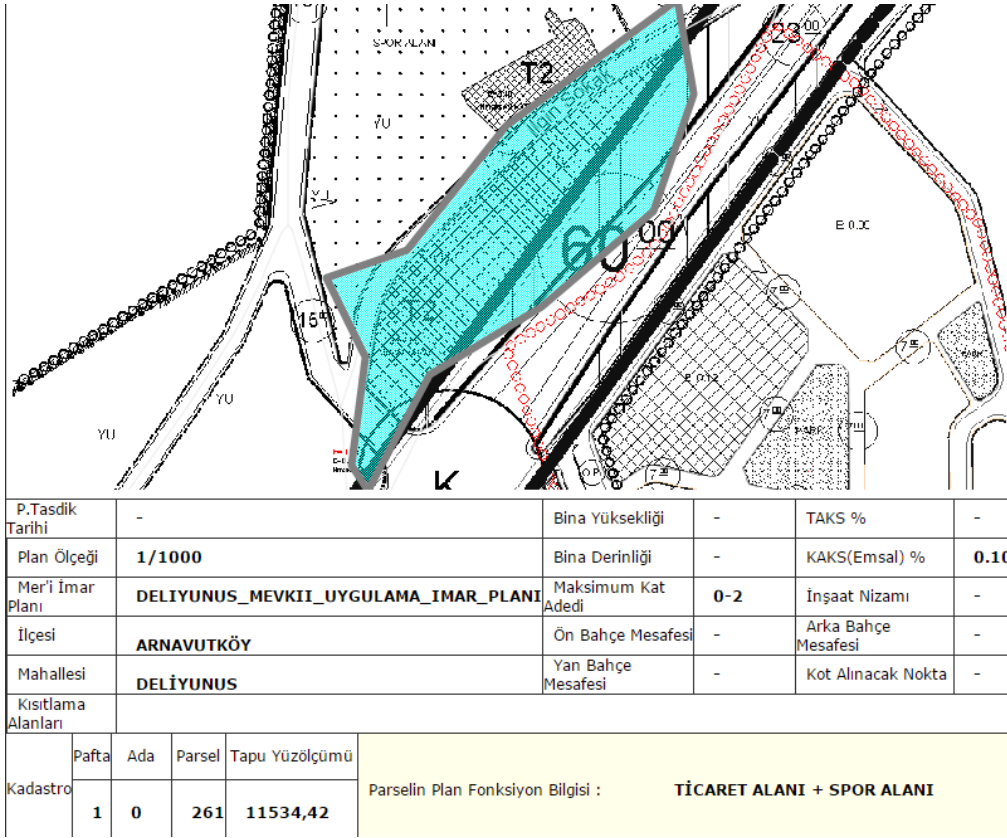
**Düşünceler**

Rapor Tarihi / Saati : 31.12.2014 14:50

1

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-3 PLAN ÖRNEĞİ







**EK:4 RUHSAT – İSKAN**

DURUSU PARK PARSEL LİSTESİ							
NO	No'yu	PARSELİN Alanı-m2	TÜRÜ	MAL SAHİBİ	Ruhsat	İskan	notlar
1	201	11534,00	İskan	Gölp Özlük			Patek, Osmail
2	377	6617,00	İskan	Gölp Özlük			Masim Hotel
3	916	5293,00	Parsel	Senol Oruk			
4	917	4821,00	Parsel	Mehmet Tanrısever			Tapuda kırık bina
5	918	12200,00	İkamet Ediyor	Lütfiye Yeşilkaya			Tapuda kırık bina
6	919	16436,00	Parsel	İsmail Yılmaz Taahhüt ve Tic.A.Ş.			Patek Çiğdem Tuysu Ümit
7	944	17327,00	İskan	Gölp Özlük			
8	985	6434,00	Parsel	Yasemin Solmaz			
9	1007	1897,00	İkamet Ediyor	Zeynep Adilo			
10	1034	6100,00	Parsel	Mehmet Hayıralı			
11	1035	8285,00	İkamet Ediyor	Ali H. Öztay Murat Mehmet Filizseli X			
12	1036	5709,00	İkamet Ediyor	Eyüp Yıl			
13	1037	6207,00	İkamet Ediyor	Muğlak İsmail			
14	1040	5034,00	İkamet Ediyor	Serpil Şireli			
15	1042	5039,00	İnşaat	Azmi Zeki Sarıday (Üslay)			
16	1044	5046,00	Parsel	Serpil Şireli			
17	1045	5113,00	İkamet Ediyor	Zeynel Abidin Erduran			
18	1046	5007,00	Parsel	Servet Valene B.M. Yıldırım			
19	1047	6531,00	Parsel	Servet Valene B.M. Yıldırım			
20	1048	5074,00	İkamet Ediyor	Gölp Özlük			
21	1049	5595,00	İkamet Ediyor	Fuat Ayar			
22	1050	5142,00	Parsel	Ali Gedik			
23	1051	5075,00	İnşaat	Maxit Yapı Malzemeleri San ve Tic.A.Ş.			
24	1053	5173,00	İkamet Ediyor	Yusuf Kalka			
25	1054	5080,00	İkamet Ediyor	Berha Atspek (Erdogan)			
26	1055	5080,00	İkamet Ediyor	Cevdet Dal			
27	1056	5041,00	İnşaat	As Mutfak Gıda San. Ve Tic.Ltd.Şti.			
28	1057	5010,00	İkamet Ediyor	Necip Cansız Bakar			
29	1058	5043,00	İnşaat	Önelenler İnşaat San ve Tic.A.Ş.			
30	1059	5257,00	İnşaat	Orhan Önelen			
31	1060	5029,00	İkamet Ediyor	Mete Beft			
32	1061	5010,00	Parsel	Defne Çoşulu			
33	1062	5210,00	Parsel	Sarıhan Ercvit			
34	1064	5035,00	İkamet Ediyor	Fida Film Yapım Dağıtım Reklam A.Ş.			





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## EK:6 EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMLERİ

T.C.  
ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ  
BİNA BEYANNAME ÖRNEĞİ

<b>MİSALLEN BİLGİLERİ</b>		<b>B E Y A N</b>			
Sicil No : 504532	Adı ve Soyadı : AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI	Tarihi : 07/01/2015	Türü : İlk		
Baba Adı : Gİ A.Ş.		No : 9			
İç.Yeri/Tarihi :					
T.C.Kimlik No :	Vergi No : 1950056920 -ZİNCİRLİKUYU				
Adresi :	No : /				
Açıklama :					
<b>ARSA BİLGİLERİ</b>		<b>ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ</b>			
Belediye Adı	Balanceduğu Köyü Mahalle	BOYALIK KÖYÜ			
Çarşak veya Sokak	Sahne 110291328	İLGİLİ SOK.			
Kapı ve Daire No	Adı 13773501501	5	1		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>					
Papra No					
Ada / Parsel No					
Çift / Sahife No			261		
<b>VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER</b>					
Bina Arasının Alanı (m <sup>2</sup> )	11.536,42				
Alan Beyanına Oran ve m <sup>2</sup> 'al	1 / 75		2.306,80		
İnşaat Türü	Betonarme Karkas				
İnşaat Türü	3.Sınıf				
Kullanım Şekli	Diğer Tic. ve İşyerleri				
İnşaatın Bitim Tarihi	30/12/1975				
İktisap Tarihi	09/04/2014				
Kıstıtlılık Başlangıç Tarihi					
Muafiyet Başlangıç Yılı ve Süresi					
Bina Fisiyon İse Hisse Kısımata					
Beyan Tarihindeki Baylag Bedel					
Verigidan Kusaf Olan Miktar					
Vergiyeye Tabi Baylag Bedel	145.000,00				
<b>AŞGARİ BEYANIN HESABI</b>					
Bina M <sup>2</sup> Maliyeti	406,76				
Diğerler Değer Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	123,00		123,00		
İnşaat Maliyet Bedeli	50.001,46				
Katolikel Farda					
Asansör Farda					
Kalorifer, Asansör Dahil Maliyet Bedeli	50.001,46				
Açılma Payı İndirimi (M <sup>2</sup> )	20.012,50				
Aşgarî Bina İnşaat Maliyet Bedeli	30.018,99				
Aşgarî Arsa Değeri	50,001		115.344,00		
Arsa Dahil Aşgarî Beyan Değeri			145.363,09		
<b>TANIKSUK BİLGİLERİ</b>					
Baylag Bedel	Yılı	Muafiyetler	Vergi Matrahı	Or.	Ödenenek Vergi
145.363,09	2014		145.363,09		
151.711,19	2015		151.711,19	4,0	608,00

Düzenleme Tarihi : 07/01/2015  
Düzenleyen : EMMET CANBAY

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.

T.C.  
ARMANCIKÖY BELEDİYESİ  
BİNA BEYANNAMESİ ÖRNEĞİ

<b>MÜKELLEP BİLGİLERİ</b>		<b>DEYAN</b>			
Sicil No : 554532	Adı ve Soyadı : AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	Tarifi : 07/01/2015	Turru : 11E		
Haba Adı : Gİ A.Ş.	U.Yerli/Tarifi : /	No : 2			
P.C.Kimlik No : /	Vergi No : 1050056020 -ZİNCİRLİKUYU				
Adresi : /					
Açıklama : /					
<b>ADRES BİLGİLERİ</b>		<b>ARMANCIKÖY BELEDİYESİ</b>			
Belediyenin Adı	Bulunduğu Köy veya Mahalle	BOYALIK KÖYÜ			
Sadece veya Sokak	Kapı ve Daire No	ILGIN SOK.			
<b>TAHU BİLGİLERİ</b>	Adı : /	1	2		
Pafes No		1			
Ada / Parsel No		- / 944			
Çile / Sahife No		/			
<b>VERGİLENDİRİMEYE İLİŞKİN BİLGİLER</b>					
Bina Alanının Alanı (m <sup>2</sup> )	17.227,00				
Arsa Payının Oranı ve m <sup>2</sup> 'al	1 / 74	4.330,75			
İnşaat Türü	9etonaımc Karkas				
İnşaat Sınıfı	2.Sınıf				
Kullanış Şekli	Elçer Tıs. ve İşyerleri				
İnşaatın Bitir Tarihi	30/10/1993				
İktisap Tarihi	09/04/2014				
Kıtalılık Başlangıç Tarihi					
Kuafiyet Başlangıç Yılı ve Sırası					
Bina Elselli İse Hisse Hisse	1 / 1				
Beyan Tarihindeki Rayıç Bedel					
Vergiden Muaf Alan Miktar					
Vergiye İzaî Rayıç Bedel	337.000,00				
<b>ASGARİ BEYANNIN HESABI</b>					
Bina n2 Maliyeti	559,03				
Diştan İnşa Yöneliminde m2	270,00				
İnşaat Maliyet Bedeli	150.937,10	1	370,00		
Kalorifer Farkı	12.075,04				
Asansör Farkı					
Kalorifer, Asansör Dahil Maliyet Bedeli	163.013,14				
Açılma Payı İndirimi (825)	46.753,28				
Asgari Bina İnşaat Maliyet Bedeli	116.259,86				
Asgari Arsa Bedeli	50,00				
Arsa Dahil Asgari Beyan Değeri	337.509,36				
<b>TAHAKKUK BİLGİLERİ</b>					
Rayıç Bedel	Yılı	Kuafiyetler	Vergi Matrahı	Or.	Ölenccek Vergi
337.509,36	2014		337.509,36		
354.662,91	2015		324.662,91	4,0	1.416,00

Düzenleme Tarihi : 07/01/2015  
Beyanlayan : CEMREY CANBOLAT

A S K A S K A S K A S K



**EK:7 LİSANS BELGELERİ**

**ÖRNEK**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

№07033  
07 Haziran 2012  
No : 400727

Tarih : 08.02.2008

**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.

**İlham ARIKAN**  
GENEL SEKRETER

**E. Nevzat ÖZTANGUT**  
BAŞKAN

**SURET**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

07 HAZİRAN 2012  
№09391  
No : 400891

Tarih : 10.11.2008

**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

**Ersan BOZDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

**İlham ARIKAN**  
GENEL SEKRETER

**E. Nevzat ÖZTANGUT**  
BAŞKAN



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 Şirketimiz tarafından ekspertiz raporu düzenlenmemiştir.

- 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.