



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

---

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

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

**RAPOR TARİHİ : 30.12.2015  
RAPOR NO : 2015.OZ.122**

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: 2015-OZ-122

RAPOR TARİHİ: 30.12.2015

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

<b>RAPOR NO:</b>	2015-OZ-122
<b>RAPOR TARİHİ:</b>	30.12.2015
<b>RAPORU TALEP EDEN :</b>	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN:</b>	ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:</b>	<b>Suphi Akan Yucesu</b> Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:403586 <b>Aynur Baş</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400727

<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>30.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA 261 ve 944 PARSEL SAYILI TAŞINMAZLARIN TOPLAM NET SATIŞ DEĞERİ</b>	<b>KDV hariç Yasal durum değeri;</b> <b>261 parsel :6.100.000 TL ,944 parsel :1.730.000 TL</b> <b>KDV dahil Yasal durum değeri :</b> <b>261 parsel :7.198.000 TL, 944 parsel :2.041.400 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 Gayrimenkul Sektörü
- 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 Gereklere 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 01.12.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2015 tarihinde, 2015-OZ-122 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, 30.12.2015 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

## 1.4 Raporu Hazırlayanlar

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

## 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

## 1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 01.12.2015 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.12.2015 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

## 1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 01.12.2015 tarihli taleplerine istinaden Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile firmamız arasında düzenlenen 01.12.2015 tarihli Değerleme Hizmet 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 2015-OZ-122 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 üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.06.2012 tarih ve 18/627 sayılı kararı ile listeye alınmıştır.

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

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

Firmamız, 14.06.2015 tarih ve 01.12.3289.8063.D sertifika no.lu ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Belgesi sahibidir.

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

### 2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Bu rapor, İstanbul İli, 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 30.12.2015 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla şirketimize değerlendirme talebinde bulunmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

### 2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

#### Adil Piyasa (Pazar) Değeri

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

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

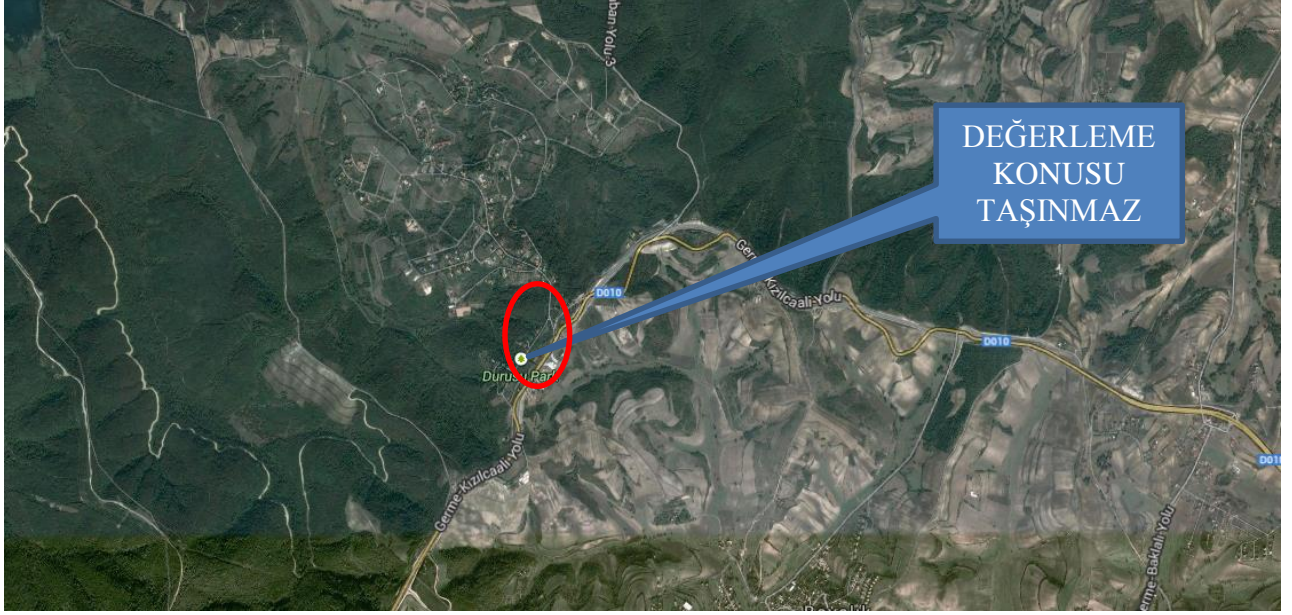
Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Balaban Mahallesi, Kuzey Otoyolu, Durusu Park, 261 ve 944 parseller posta adresinde yer almaktadır.

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

#### Uydu Görüntüleri









### 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 iskânının bulunduğu bilgisi alınmış ancak dosyası bulunamamıştır.

Arnavutköy Belediyesi'nden alınan 07.01.2015 tarihli emlak vergisi bildirim (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. Arnavutköy Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nce Turhan Gündüz'e hitaben yazılan 24.10.2014 tarih, 7029/233133 sayılı bilgilendirme yazısından (Ek: 4) 261 ve 944 parsellerin 4 parselin ifrazından oluştuğu ve 4 parsel için 08.02.1974 tarihli temel ruhsatının onaylandığı ve 08.02.1974 tarih 21 cilt 33 nolu yapı ruhsatı düzenlendiği belirtilmiştir.

### 3.3. İmar Bilgileri

Arnavutköy Belediyesi İmar Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.12.2015 tarih ve 16069/319301 sayılı yazısından değerlendirme konusu taşınmazların 25.11.2011 tasdik tarihli, 1:1000 ölçekli Deliyunus Mevkii Uygulama İmar Planı içerisinde,

261 parselin; kısmen E:0,10 H max 2 kat T2 ticaret alanında, kısmen E:0,12 H max 2 kat konut alanında, kısmen spor alanı (360 m<sup>2</sup>), kısmen yol (4.422,42 m<sup>2</sup>), alanında kaldığı,

944 parselin; kısmen Emsal:0,10 Hmax:2 kat T2 ticaret alanında (867 m<sup>2</sup>), kısmen spor alanı (14.733 m<sup>2</sup>), kısmen sosyal tesis alanı (1.210 m<sup>2</sup>) alanında kaldığı belirtilmiştir.

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 parsel 31.07.2005 tarihi itibariyle, 944 parsel ise 31.08.2005 tarihi itibariyle 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

<b>ANA GAYRİMENKUL</b>			
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

<b>ANA GAYRİMENKUL</b>			
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 17.12.2015 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 yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir 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 ipotegün değerleme konusu 261 ve 944 no.lu parsellerin alımı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu bildirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunan atıl yapıların iskânlı olması ve tapu kaydı üzerindeki Şekerbank T.A.Ş. lehine olan ipotek kayıtları, değerleme 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 aykırılık teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu 261 ve 944 parsel sayılı taşınmaz malların sermaye piyasa mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne yatırım amaçlı arsa olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların atıl durumda olmaları ve yapıların inşa 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.

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

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

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

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





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 aboneleri 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 İklimi													[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, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibariyle 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılanın %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, 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 ulaşılabilmektedir. 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 “mücadele” 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.

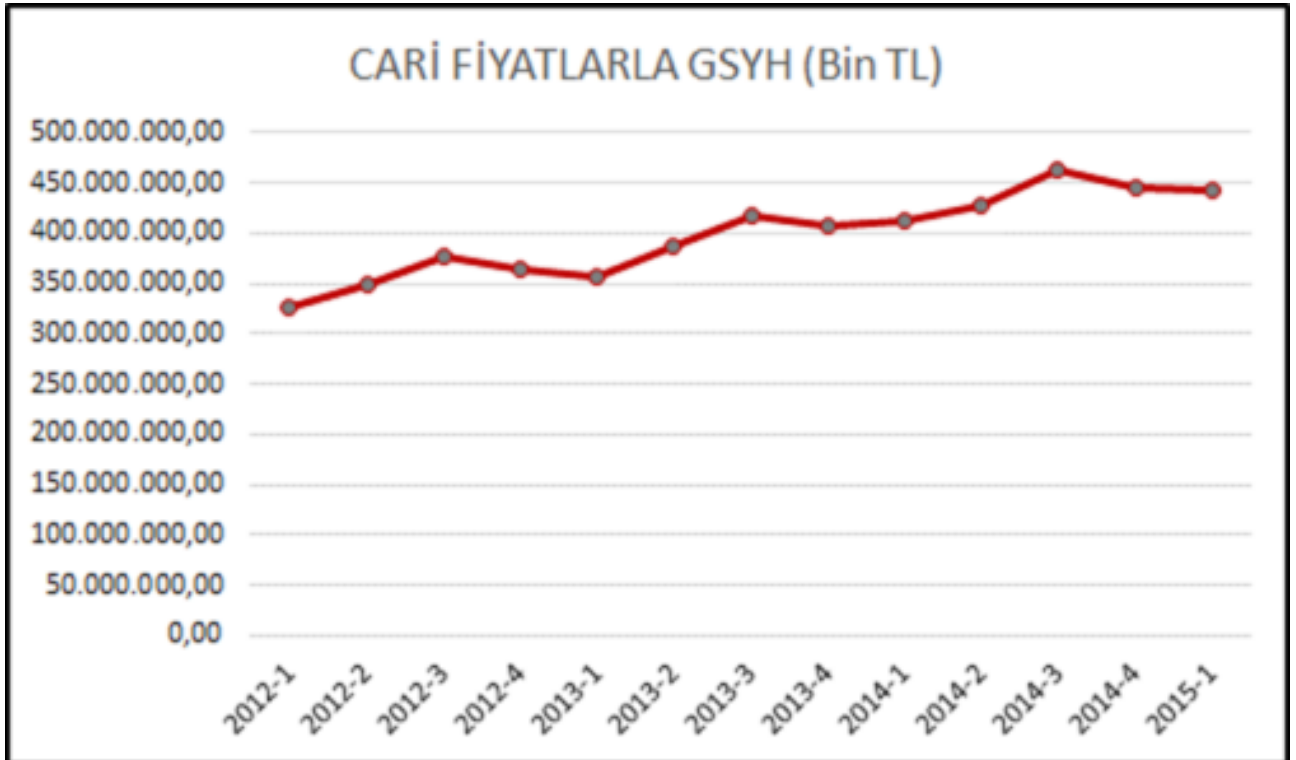


## 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

### 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

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

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



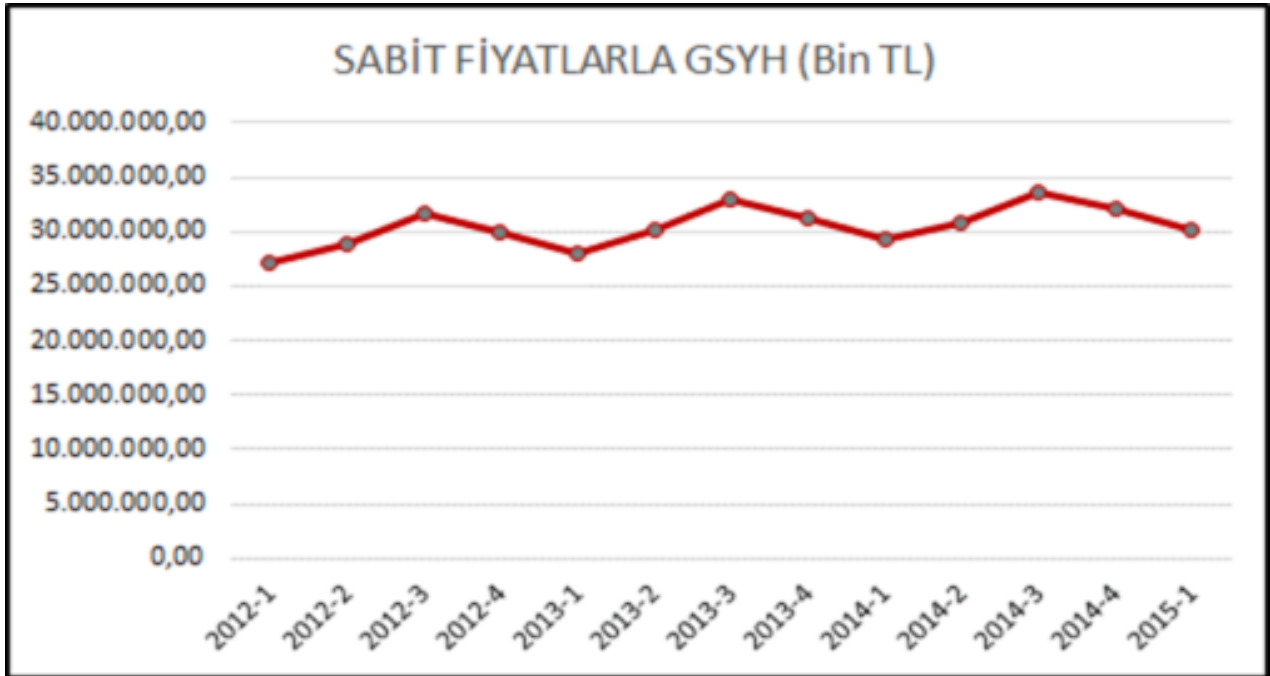
Aynı döneme ait 1998 yılı baz alınarak oluşturulan sabit fiyatlar ile gayrisafi yurtiçi hasıla değerleri dikkate alındığında ise, yıllık bazda bir önceki yıla göre 2012 yılında %2,13, 2013 yılında



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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



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

Türkiye genelinde 2012 yılı istihdam oranı %43,58, 2013 yılı istihdam oranı %43,98, 2014 yılı istihdam oranı %45,47 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılının Ocak ayında %44,30, Şubat ayında %44,40,

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

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

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

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

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

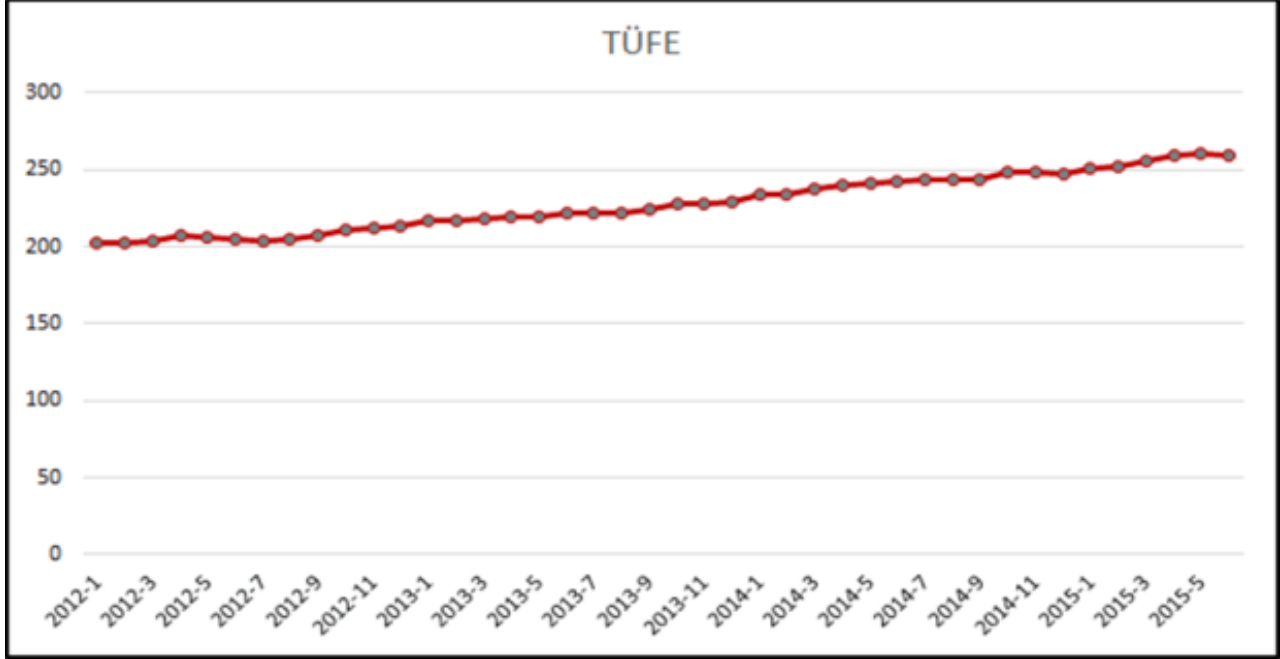
Uluslararası Para Fonu'nun, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun Nisan 2015 sayısında, küresel ekonomideki ılımlı, ancak dengesiz büyümenin sürdüğü belirtilirken, Uluslararası Para Fonu'nun 2015 ve 2016 yıllarına yönelik küresel büyüme projeksiyonları sırasıyla %3,50 ve %3,80 olarak



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

açıklandı. Aynı raporda Türkiye için beklenen büyüme oranı %3,40'dan, %3,10'a çekilirken, 2016 yılı için beklenen büyüme oranı %3,40'dan, %3,60'a yükseltilmiştir.

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



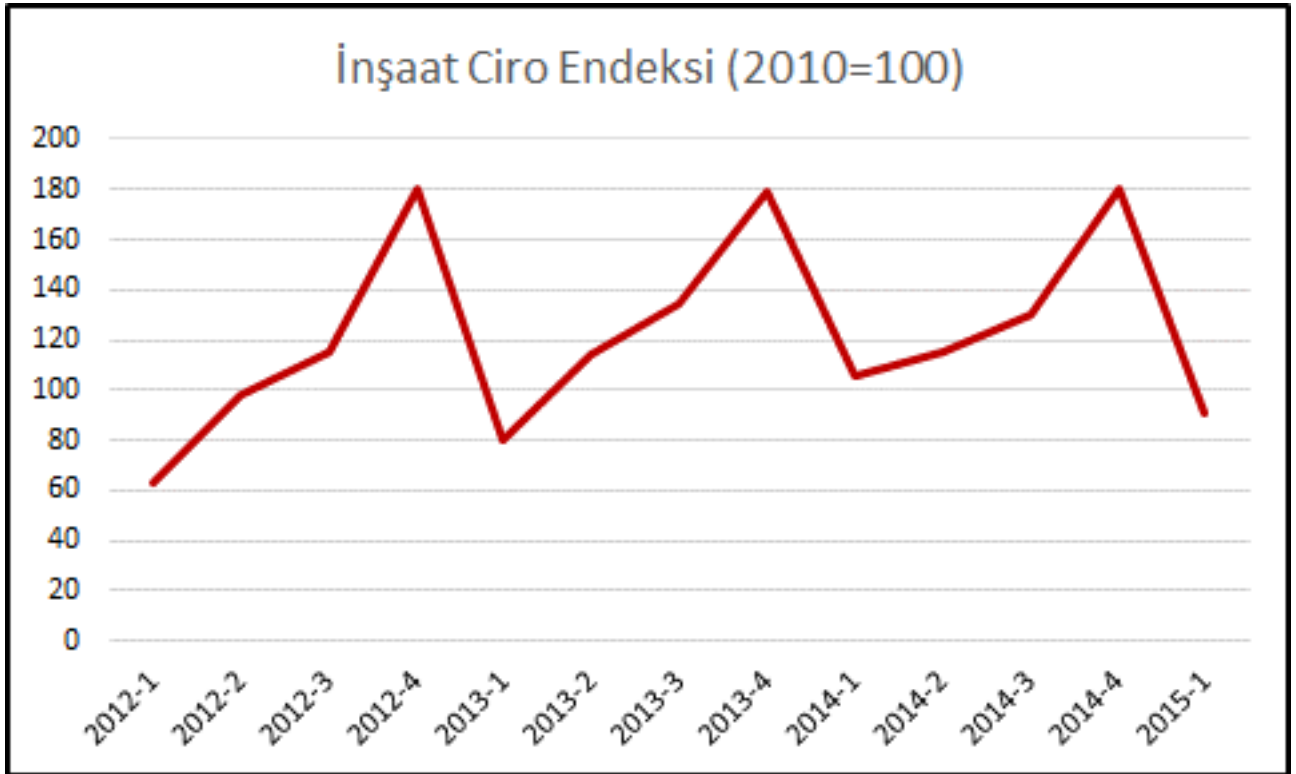
Türk Lirasının Euro ve Amerikan Doları karşısındaki değeri, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın bir önceki gün belirlenen gösterge niteliğindeki efektif döviz satış değerleri esas alınmıştır. 31.12.2014 tarihi itibari ile 1.-USD karşılığı 2,3346.-TL, 1-EURO karşılığı 2,8365.-TL değer ile 2014 yılı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

## 4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü

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

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

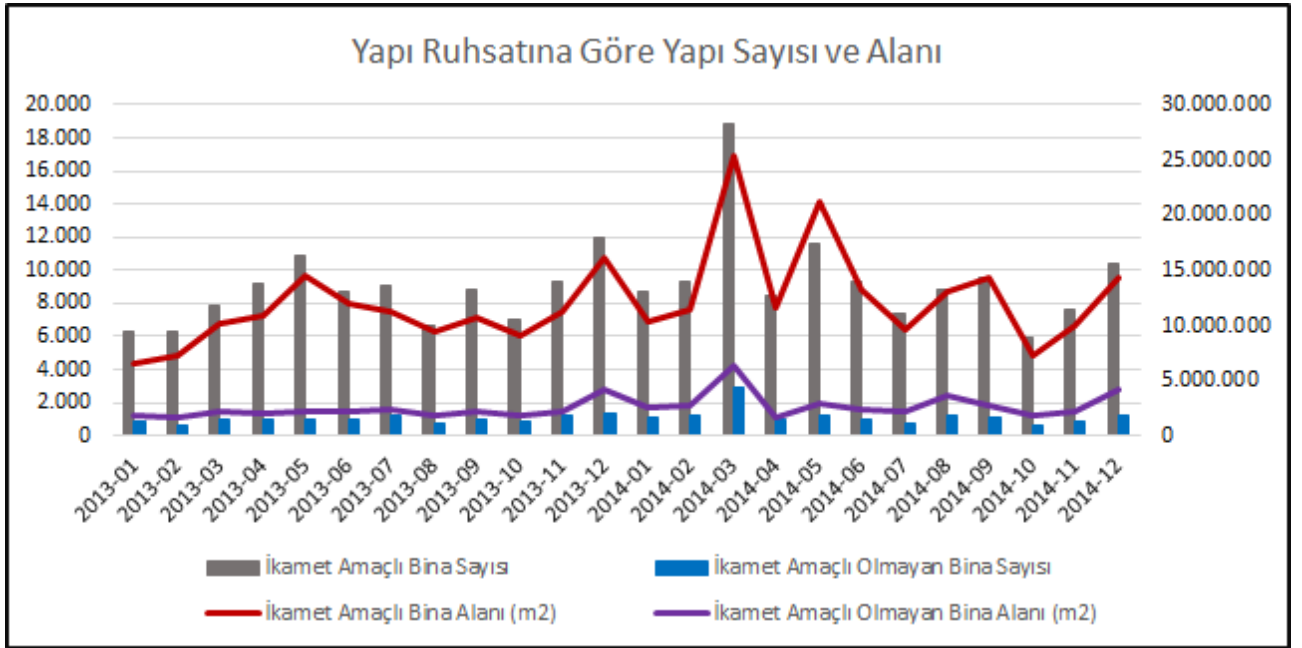
2012, 2013 ve 2014 yıllarındaki inşaat ciro endeksleri incelendiğinde, 2013 yılında bir önceki yıla göre %11,03 oranında artış yaşanırken, 2014 yılında ise bir önceki yıla göre %4,58 oranında artış yaşanmıştır. 2015 yılının birinci çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,39 oranında düşüş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



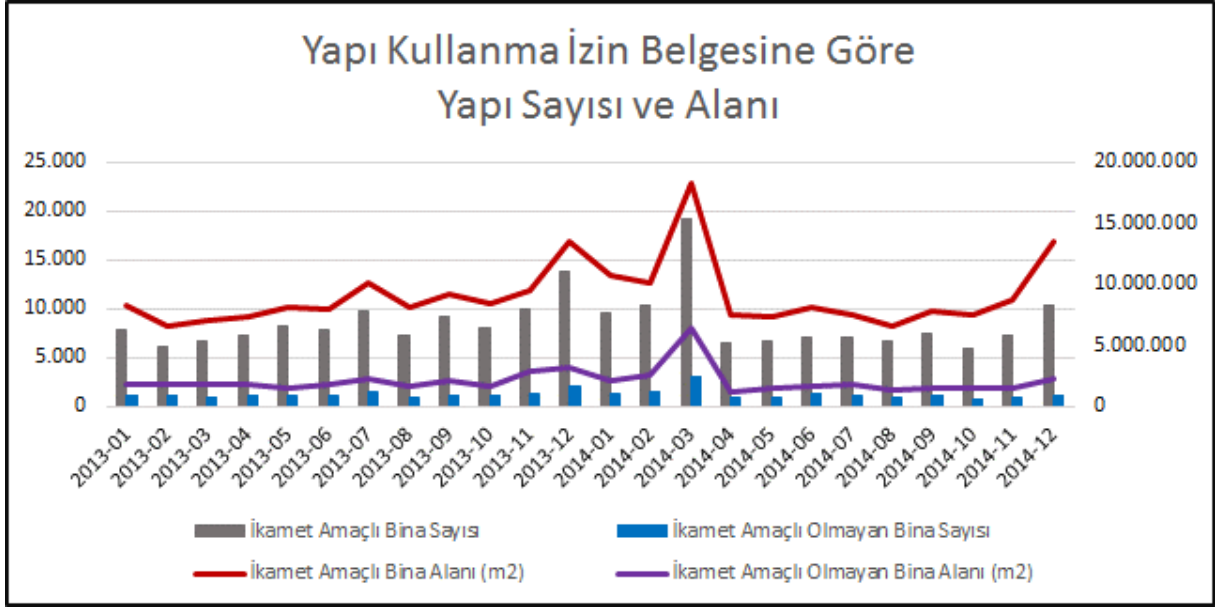
Ayrıca grafikten de anlaşılacağı üzere, inşaat cirosu dönemsel değişimlere sahiptir. İnşaat cirosu yılın ilk çeyreğinde ani bir düşüş göstererek dip noktasına ulaşmakta ve yılın kalan üç çeyreğinde artış göstererek dördüncü çeyreğinde tepe noktasına ulaşmaktadır.



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



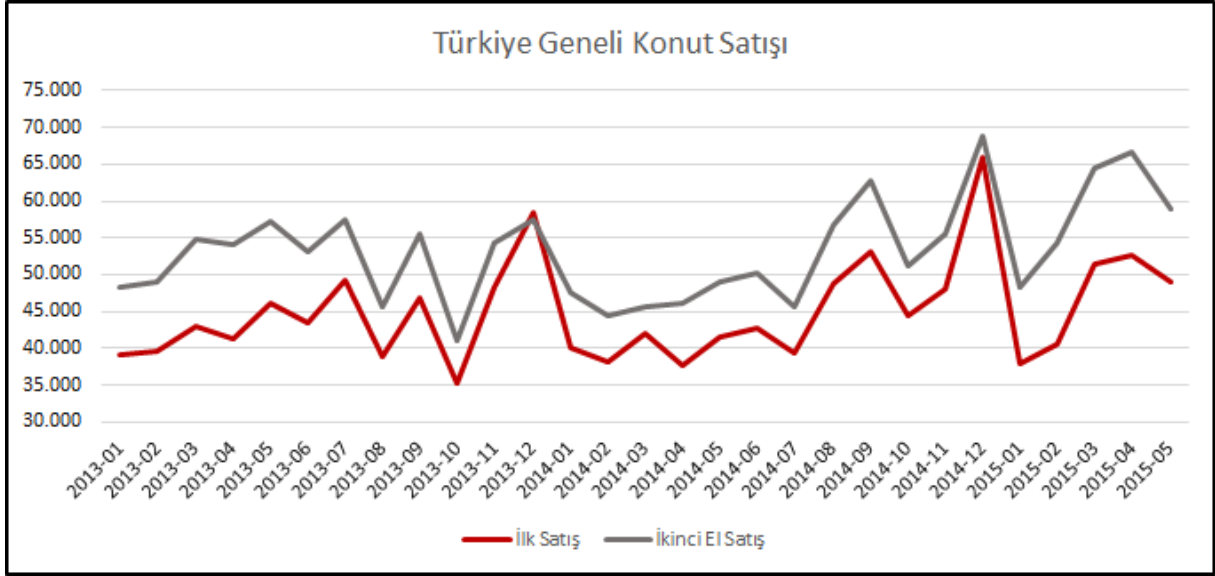
2013 yılında Türkiye genelinde tamamen veya kısmen biten, yeni ve ilave yapılan 120.847 yapı için toplam 138.393.078m<sup>2</sup> alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2014 yılında ise yapı sayısı 123.554'e çıkarken, yapı alanı 151.016.151m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. 2013 yılında yapı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



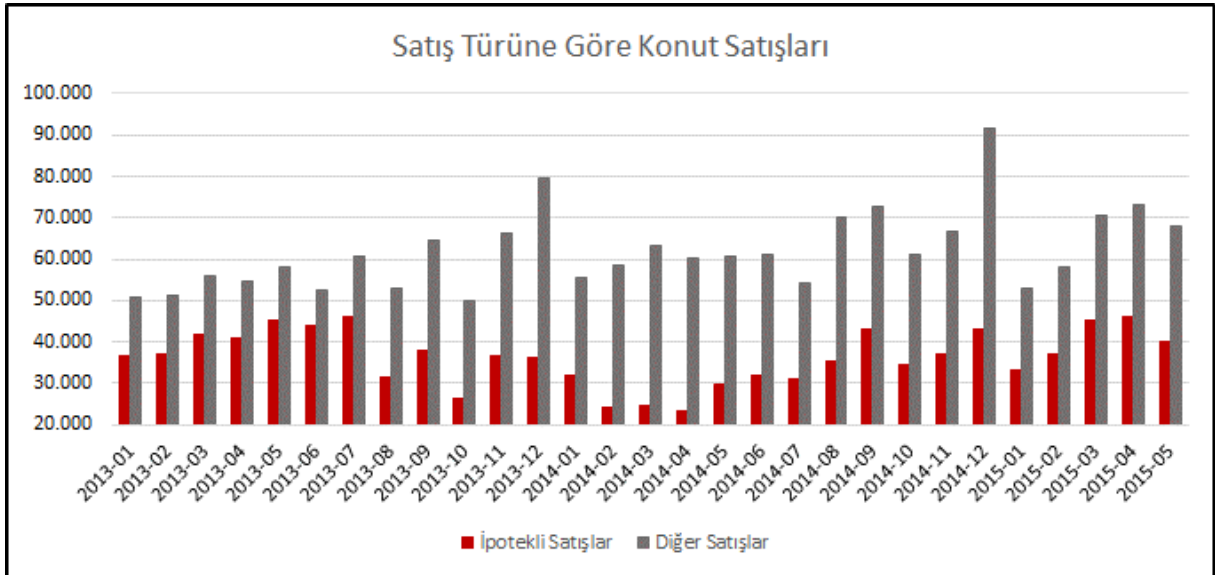
2013 ve 2014 yılı ticari yapıların (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapı kullanma izin belgesi verileri irdelendiğinde; otel ve konaklama binalarının yapı sayısı %17,35 oranında azalırken yapı alanı %24,37 oranında artmıştır. Ofis nitelikli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

Yıllar	Belge	Otel vb. Binalar		Ofis (İşyeri) Binaları		Toptan ve Perakende Ticaret Binaları		Sanayi Binaları ve Depolar	
		Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )
2013	Yapı Ruhsatı	1.353	4.718.905	2.784	7.339.014	4.213	7.341.136	3.458	7.930.339
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.683	3.484.850	1.922	4.498.371	7.853	8.276.321	3.129	7.749.279
2014	Yapı Ruhsatı	1.353	5.645.729	4.590	13.026.952	4.501	7.305.624	3.855	9.558.831
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.391	4.334.051	2.481	5.987.876	7.745	8.326.692	3.487	6.861.512

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



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



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

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

### 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu 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 cephe 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 takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralanmalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

#### Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini 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 değerlemesi 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:**

#### **STIRLING ACKROYD GAYRİMENKUL (Tel: 0212 322 71 71)**

-Durusu Park içerisinde, göl manzaralı, emsal:0,10 2 kat konut alanı imarlı 8.000 m<sup>2</sup> arsa 6.400.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (800.-TL/m<sup>2</sup>)

	<b>Konu taşınmaz</b>		<b>Emsal taşınmaz</b>	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
İmar durumu	Daha iyi	↑	Vasat	↓
Manzara	Benzer	↔	Benzer	↔

#### **REALITY WORLD ELİT GAYRİMENKUL (Tel: 0212 672 26 66)**

-Durusu Park içerisinde, göl manzaralı, emsal:0,10 2 kat konut alanı imarlı 10.432 m<sup>2</sup> arsa 8.500.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (815.-TL/m<sup>2</sup>)

	<b>Konu taşınmaz</b>		<b>Emsal taşınmaz</b>	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
İmar durumu	Daha iyi	↑	Vasat	↓
Manzara	Benzer	↔	Benzer	↔

#### **REALITY WORLD ELİT GAYRİMENKUL (Tel: 0212 672 26 66)**

-Durusu Park içerisinde, göl manzaralı, emsal:0,10 2 kat konut alanı imarlı 5.022 m<sup>2</sup> arsa 4.250.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (846.-TL/m<sup>2</sup>)

	<b>Konu taşınmaz</b>		<b>Emsal taşınmaz</b>	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
İmar durumu	Daha iyi	↑	Vasat	↓
Manzara	Benzer	↔	Benzer	↔

#### **MUHAMMET MUHSİN (Tel: 0534 402 95 93)**

-Durusu Park içerisinde, göl manzaralı, emsal:0,10 2 kat konut alanı imarlı 5.000 m<sup>2</sup> arsa içerisinde 520 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 8+2 tertibinde dubleks villa 4.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.

Yapı değeri: 520 m<sup>2</sup> x 700.-TL = 364.000.-TL

Parsel değeri: 4.000.000.-TL – 364.000.-TL = 3.636.000.-TL /5.000 (727.-TL/m<sup>2</sup>)

	<b>Konu taşınmaz</b>		<b>Emsal taşınmaz</b>	
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 700.-TL/m<sup>2</sup> ile 800.-TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu 261 parselin ticaret imarlı olması ve ana yola cepheli olması sebebi ile değerinin 900.-TL/m<sup>2</sup> ile 1.000.-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 parselle 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 11.000.-TL/m<sup>2</sup> civarında olabileceği, 944 parsel üzerinde oluşacak yapının değerinin 8.000.-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 700.-TL/m<sup>2</sup> ile 800.-TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu 261 parselin ticaret imarlı olması ve ana yola cepheli olması sebebi ile değerinin 900.-TL/m<sup>2</sup> ile 1.000.-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 parselle 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.

## **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 700.-TL/m<sup>2</sup> ile 800.-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 900.-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 900.-TL = 6.076.800.-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 6.076.800.-TL + 23.400.-TL = 6.100.200.-TL ~ 6.100.000.-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 800.-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 kısma 2015 yılı asgari emlak vergi değeri olan 65.-TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir. 944 parselin değeri aşağıda hesaplanmıştır.

Ticaret alanı imarlı 867 m<sup>2</sup> alanın değeri : 867 m<sup>2</sup> x 800.-TL = 693.600.-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 693.600.-TL + 957.645.-TL + 78.650.-TL = 1.729.895.-TL ~ 1.730.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

261 ve 944 parsel sayılı taşınmazların toplam değerinin 6.100.000.-TL + 1.730.000.-TL = **7.830.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

### 4.11.3 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması

#### Proje:

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.

#### 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 - 0,12 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 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ Hükümleri çerçevesinde IV/ A olarak 750 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.
- Oluşabilecek proje, ruhsat, çevre düzenlemesi, müteahhit karı vb. maliyetlerinin toplam inşaat maliyetinin % 60 ı olabileceği varsayılmıştır.
- İnşaatın 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:**

- $743 \text{ m}^2 \times 750 \text{.-TL /m}^2 \times 1,60 = 891.600 \text{ TL} \sim 890.000 \text{.-TL}$  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  $\text{m}^2$  satış değerinin  $10.000 \text{.-TL/m}^2$  olabileceği kanaatine varılmıştır.

- Olası satış hasılatı:  $10.000 \text{.-TL} \times 743 \text{ m}^2 = 7.430.000 \text{.-TL}$

### **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.

- $7.430.000 \text{.-TL} - 890.000 \text{.-TL} = 6.540.000 \text{.-TL}$

### **944 parsel:**

944 parsel; kısmen spor alanı ( $14.733 \text{ m}^2$ ), kısmen yol ( $417 \text{ m}^2$ ), kısmen Emsal:0,10 Hmax:2 kat ticaret alanı ( $867 \text{ m}^2$ ), kısmen sosyal tesis alanı ( $1.210 \text{ m}^2$ ) 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  $17.227,00 \text{ m}^2$  dir.
- Taşınmazın  $417,00 \text{ m}^2$  yola terki bulunmaktadır.
- Taşınmazın  $14.733 \text{ m}^2$  lik kısmı spor alanında kalmaktadır.
- Taşınmazın  $1.210 \text{ m}^2$  lik kısmı sosyal tesis alanında kalmaktadır.
- İmar planına göre yapılaşmaya müsait ticaret alanı  $867 \text{ m}^2$ , toplam inşaat alanı  $867 \text{ m}^2 \times 0,10$  (emsal)  $\times 1,1$  (emsal dışı alan) =  $\sim 95 \text{ m}^2$  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 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ Hükümleri çerçevesinde IV/ A olarak  $750 \text{ TL/m}^2$  olarak kabul edilmiştir.
- Oluşabilecek proje, ruhsat, çevre düzenlemesi, müteahhit karı vb. maliyetlerinin toplam inşaat maliyetinin % 60 ı olabileceği varsayılmıştır.
- İnşaatın 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:**

- $95 \text{ m}^2 \times 750.\text{-TL} / \text{m}^2 \times 1,60 = 114.000 \text{ TL} \sim 115.000.\text{-TL}$  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  $\text{m}^2$  satış değerinin  $8.000.\text{-TL}/\text{m}^2$  olabileceği kanaatine varılmıştır.

- Olası satış hasılatı:  $8.000.\text{-TL} \times 95 \text{ m}^2 = 760.000.\text{-TL}$

### **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.

- $760.000.\text{-TL} - 115.000.\text{-TL} = 645.000.\text{-TL}$

## **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'mde yayımlanan Seri III, No:48,1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin “b” fıkrasında;

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

“c” fıkrasında

*“Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.”*

Denilmekte olup tebliğin,

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

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

*tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur” hükmü yer almaktadır.*

Değerleme konusu 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 iskânlı olması ve tapu kaydı üzerindeki Şekerbank T.A.Ş. lehine olan ipotek kayıtları, 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 aykırılık teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu 261 ve 944 parsel sayılı taşınmaz malların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne yatırım amaçlı arsa olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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 değerlerin ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterebilmesi nedeniyle gelir indirgeme yöntemi ile tespit edilen değerlerin 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 değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde bulunan cins tashihli yapılara ilişkin olarak herhangi bir yasal evrak bulunmamıştır. Yetkili memurdan taşınmazların üzerinde bulunan atıl yapılar ile ilgili olarak ruhsat ve iskânının bulunduğu bilgisi alınmış ancak dosyası bulunmamıştır.

Arnavutköy Belediyesi’nden alınan 07.01.2015 tarihli emlak vergisi bildirimleri(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. Arnavutköy Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü’nce Turhan Gündüz’e hitaben yazılan 24.10.2014 tarih, 7029/233133 sayılı bilgilendirme yazısından (Ek: 4) 261 ve 944 parsellerin 4 parselin ifrazından oluştuğu ve 4 parsel için 08.02.1974 tarihli temel ruhsatının onaylandığı ve 08.02.1974 tarih 21 cilt 33 nolu yapı ruhsatı düzenlendiği belirtilmiştir.

## 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 aynı hak tesisi başlıklı 30. Maddesinde ;**

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

Değerleme konusu 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 ipotegün değerlendirme konusu 261 ve 944 no.lu parsellerin alımı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu bildirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunan atıl yapıların iskânlı olması ve tapu kaydı üzerindeki Şekerbank T.A.Ş. lehine olan ipotek kayıtları, 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 aykırılık teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu 261 ve 944 parsel sayılı taşınmaz malların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne yatırım amaçlı arsa olarak alınmasında 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.

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 01.12.2015 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 30.12.2015 tarihi itibari ile değerinin;

#### KDV HARİC

261 parsel : 6.100.000.-TL ALTI MİLYON YÜZ BİN TL  
944 parsel : 1.730.000.-TL BİR MİLYON YEDİ YÜZ OTUZ BİN TL

#### KDV DAHİL (%18 KDV)

261 parsel : 7.198.000.-TL YEDİ MİLYON YÜZ DOKSAN SEKİZ BİN TL  
944 parsel : 2.041.400.-TL İKİ MİLYON KIRK BİR BİN DÖRT YÜZ TL

olabileceği görüşüne varılmıştır.

#### Raporu Hazırlayan

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



#### Raporu Onaylayan

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



  
Taşınmaz Değerleme ve  
Danışmanlık A.Ş.  
Mete Cad. No:26/7 Taksim-İST.  
Tel:0212.2440961-Fax:2440966  
Beyoğlu VFD:648 053 9126  
Tic. Sic.No:807062

**EK-1 Fotoğraflar:**

**261 PARSEL**









**944 PARSEL**


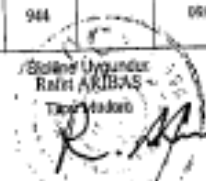






ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## EK-2 TAPU SENEDİ VE TAPU KAYIT BELGELERİ



İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	ARNAVUTKÖY	 <b>TAPU SENEDİ</b>				
Mahallesi						
Köyü	DELİYUNUS					
Sokağı						
Mevkii	TÜRKMEN					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
1.245.000,00	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				
	Sınır	Planlıdır Zemin Sınırı No : 1882751				
	Edinme Sebebi	TAVAN GAZİP ÖZTÜRK - İSMAIL ÖZGÜ adına kayıtlı İKİ AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
	Sahibi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Tan ANONİM ŞİRKETİ				
Girdi	Yevmiye No.	CIR No.	Sahle No.	Sıra No.	Tarih	Girisi
CIR No.	7533	10	944		09/04/2014	CIR No.
Sahle No.						Sahle No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
 Mühür ve İmza Rafet ARBAS Ticaret Sicil No: 27090 NOT : - 90 Sayılı yasa ile değiştirilen 27090 sayılı kanunla değiştirilmiştir. - Tarihli Kanun Hükmünde Kararname ile 04/04/2014 Tarihine kadar geçerlidir.						

DMC, Beem İpt. Md.

Düner Getiraya İşlemesi halinde baskı alınmaz.



Sıra No 129

İli	İSTANBUL	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>		Fotoğraf		
İlçesi	ARNAVUTKÖY					
Mahallesi						
Köyü	DELYUNUS					
Sokağı						
Mevkii	TÜRKMEN MEZARLIĞI	<b>TAPU SENEDİ</b>				
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
1.106.540,00			261	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
				11.534,42 m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BEŞ ADET BİR KATLI BİR ADET İKİ KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI				
	Sınırı	Planlıdır Zemin Sınırı No : 18901037				
	Edinme Sebebi	Ticaretçi GALİP ÖZTÜRK : İSMAIL Oğlu adına kapıda İken AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşlemi ile.				
	Sahibi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldiği	Yerleşme No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Ölçüsü
Cilt No.	1933	3	361		29/04/2014	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
 <p>KTC : • Mülkiyetin devri için bu belge ile birlikte mülküne müracaat edilmelidir. • Ziraat Sicilinde kayıtlı olan taşınmazlar için bu belge ile ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.</p>						

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: ~261
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 ARSASI
Kurum Adı	: Arnavutköy TM		
Mahalle / Köy Adı	: DELİYUNUS Köyü		
Mevkii	: TÜRKMEN MEZARLIĞI		
Cilt / Sayfa No	: 3 / 261		
Kayıt Durum	: AKTİF		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Ehbirliği 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 - Vesmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	109,36 M <sup>2</sup> LİK KISIM ÜZERİNDE 99 YILLIK İLİRADAN BOĞAZIÇI 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) ŞEKERBANK TÜRK ANONİM ŞİRKETİ Vergi No:8010047891 Sicil No:536993	Hayır	3,000,000.00 TL	%40 değişken 1 / 0		F.B.K.	17/04/2014- 8216	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotegin 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/Vesmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

**Düşünceler**

Rapor Tarihi / Saati : 17.12.2015 11:38

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk35156  
 - Recep ŞADAK  
 Kaydına Uygundur  
 17.12.2015  
 Recep ŞADAK  
 Tapu Müdür Yardımcısı

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	: DELİLYUNUS Köyü							
Mevki	: TÜRKMEN							
Cilt / 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/Bİ	Açıklama	Malik / Lâhîdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Şerh	19,73 M <sup>2</sup> LİK KISIM ÜZERİNDE 99 YILLIĞI 1 LİRADAN BOGAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ	BOGAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)	26/04/2000 - 2107	--				
İpotek								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Halka
(SN:5952649) ŞEKERBANK TÜRK ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:8010047891 SicilNo:536973	Hayır	390.000,00 TL	%40 değişken 1 / 0		F.B.K.	17/04/2014- 8217	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotek Konuluğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesell Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Arnavutköy TM - DELİLYUNUS Köyü 944 Parsel	1 / 1	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	390.000,00 TL	17/04/2014- 8217	--			
İpotek S/Bİ Bilgisi								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								

Rapor Tarihi / Saati : 17.12.2015 11:38

\* Tesisi edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK35156  
Recep ŞADAK  
Kaydına Uygundur.  
17.12.2015  
Recep ŞADAK  
Tapu Müdürü Yardımcısı



## EK-3 PLAN ÖRNEĞİ

T.C.  
ARNAVUTKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 78113197-310.05[  
Konu : İmar Durumu

319301

18./12/2015

Sn: Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Büyükdere Cad. Metro City A Blok No:171 K:17  
1.Levent/İSTANBUL

İlgi: 04.12.2015 tarih ve 319301 sayılı dilekçeniz.

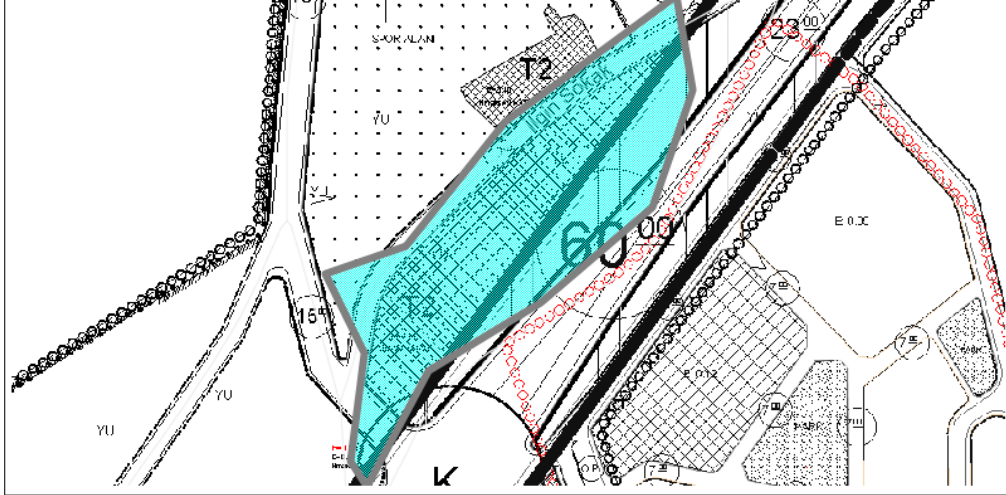
İlgi dilekçeniz ile Arnavutköy İlçesi Deliyunus 261 ve 944 parsellerin imar durumu hakkında bilgi talebinde bulunulmaktadır.

25.11.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Deliyunus Mevkii Uygulama İmar planında Deliyunus 261 parsel kısmen E:0.10 H max 2 kat T2 ticaret alanında kısmen E:0.12 H max 2 kat konut alanında kısmen spor alanında kısmen yolda kısmen de karayolu koruma alanında, Deliyunus 944 parsel kısmen E:0.10 H max 2 kat T2 ticaret alanında kısmen spor alanında kısmen sosyal tesis alanında kalmaktadır.

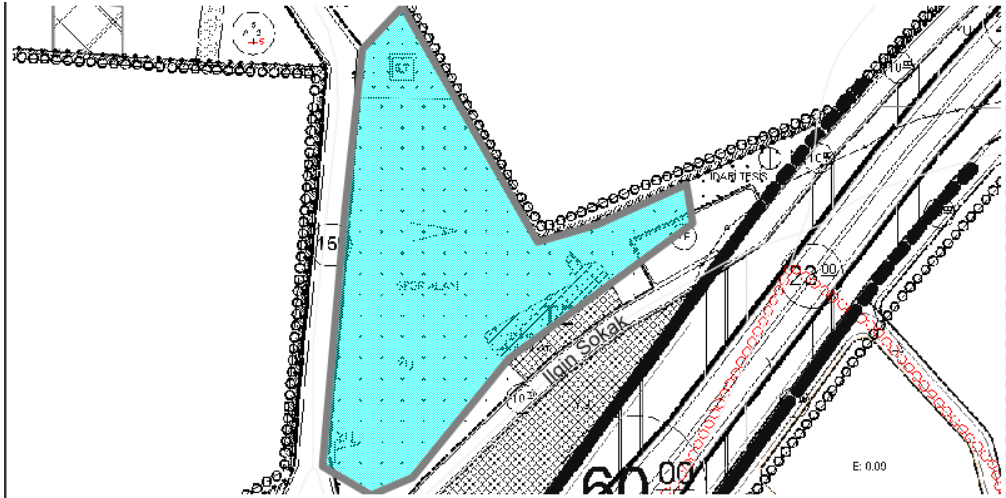
Bilgilerinizi rica ederim.

Osman AKKAYA  
Belediye Başkan a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

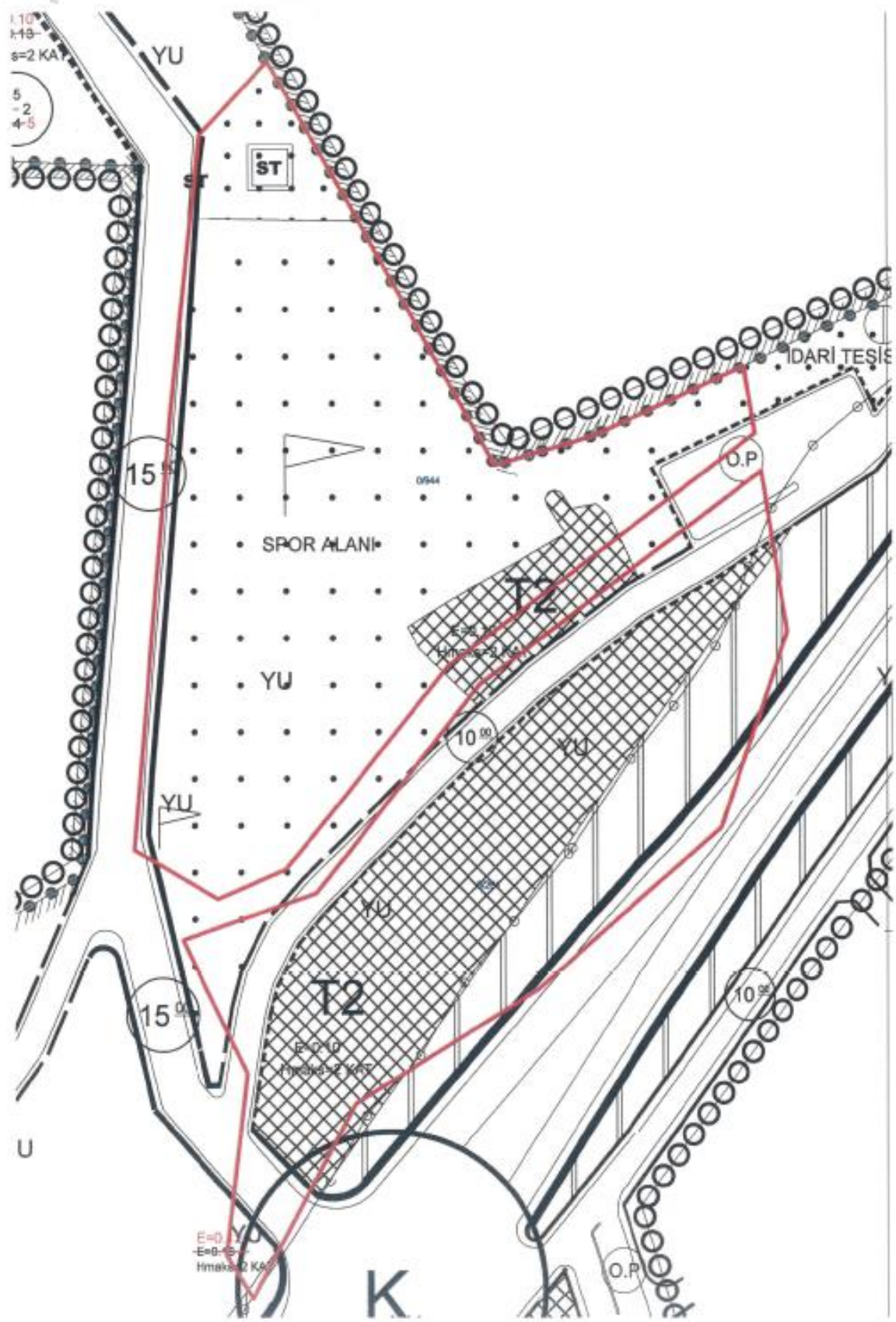
Ek:1 adet kroki



P.Tasdik Tarihi	-	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	-
Plan Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	0.10
Mer'i İmar Planı	DELIYUNUS_MEVKII_UYGULAMA_IMAR_PLANI	Maksimum Kat Adedi	0-2	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	ARNAVUTKÖY	Ön Bahçe Mesafesi	-	Arka Bahçe Mesafesi	-
Mahallesi	DELIYUNUS	Yan Bahçe Mesafesi	-	Kot Alınacak Nokta	-
Kısıtlama Alanları					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Tapu Yüzölçümü	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi : TİCARET ALANI + SPOR ALANI
	1	0	261	11534,42	



P.Tasdik Tarihi	-	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	-
Plan Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	0.10
Mer'i İmar Planı	DELIYUNUS_MEVKII_UYGULAMA_IMAR_PLANI	Maksimum Kat Adedi	0-2	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	ARNAVUTKÖY	Ön Bahçe Mesafesi	-	Arka Bahçe Mesafesi	-
Mahallesi	DELIYUNUS	Yan Bahçe Mesafesi	-	Kot Alınacak Nokta	-
Kısıtlama Alanları					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Tapu Yüzölçümü	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi : SPOR ALANI + TİCARET ALANI + SAĞLIK TESİSİ ALANI
	1	0	944	17227	





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## HARİTA(PLAN)ÖRNEĞİ

İLİ : İSTANBUL	KADASTRO					Yüzölçümü		
İLÇESİ : ARNAVUTKÖY	Gören Yerlerde			Görmeyen Yerlerde		Ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
KÖY-MAH : Deliyunus	Köşük Sayfa No.	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Mevki	Gömlek Sıra No		
				261			1	1534 22

Kesilen Harcın	
Tarih	17.12.2015
No.	F0062

Kadastro Paftasına Uygundur.

Çizen		Kontrol Eden	Tasdik Eden
Unvanı	Teknisyen	Kont.Müh.	Kadastro Müdürü
ADI SOYADI	Ali YILDIRIM Kadastro Teknisyeni		Harcın Tasdikli Bilgin Kadastro Teknisyeni
TARİH	18.12.2015		18.12.2015
İMZA			

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.

## HARİTA(PLAN)ÖRNEĞİ

İLİ : İSTANBUL	KADASTRO						Yüzölçümü		
İLÇESİ : ARNAVUTKÖY	Gören Yerlerde			Görmeyen Yerlerde			Ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
KÖY-MAH : Dehiyurus	Kütük Sayfa No.	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Mevkii	Gömlek Sıra No.			
				944			1	7227	00

4 573 000 + 383 500  
005 086

4 573 000 + 384 000

N  
Sıra



4 572 500 + 383 500

4 572 500 + 384 000

Kesilen Harcın

Tarih 17.12.2015

No. F00642

Kadastro Paftasına Uygundur.

Çizen		Kontrol Eden	Tasdik Eden
Örmanı	Teknisyen	Kont.Müh.	Kadastro Müdürü
ADI SOYADI	Ali YILDIRIM Kadastro Teknisyeni		Hassan Yücel BİLGİN Kadastro Müdürü
TARİH	18.12.2015		18.12.2015
İMZA			

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:4 RUHSAT – İSKAN**

DURUSU PARK PARSEL LİSTESİ							
SIRA NO	PARSELİN			MAL SAHİBİ	Ruhsat	İskan	notlar
	No'su	Alanı-m2	TİGİD				
1	201	11234,00	İskan	Gölp Onurk			Petek, İskan
2	377	8017,00	İskan	Gölp Onurk			İskan
3	918	5293,00	Parsel	Şenol Onik			
4	917	4824,00	Parsel	Mehmet Tanrısever			Tapuda kayıt yapılmamış
5	918	12200,00	İkamet Ediyor	Hayriye Yeşilkaya			Tapuda kayıt yapılmamış
6	918	10435,00	Parsel	Özge Yılmaz Taşkın ve T.C.A.Ş.			Petek Çiğdemliye Üstü
7	944	17227,00	İskan	Gölp Onurk			
8	925	6404,00	Parsel	Yasemin Solmaz			
9	1007	1697,00	İkamet Ediyor	Zeynep Adile			
10	1034	6100,00	Parsel	Mehmet Hayatı			
11	1035	8285,00	İkamet Ediyor	Ali H. Östay, Murat Mehmet Pilevel	X		
12	1036	5709,00	İkamet Ediyor	Fırat Yılmaz			
13	1037	6207,00	İkamet Ediyor	Mehmet İzzet			
14	1040	5034,00	İkamet Ediyor	Serpil Şahin			
15	1042	5039,00	İnşaat	Azmi Zeki Sarıbay (Üslay)			
16	1044	5046,00	Parsel	Serpil Şahin			
17	1045	5113,00	İkamet Ediyor	Zeynep Abidin Erdoğan			
18	1046	5007,00	Parsel	Servet Valerik B.M. Yıldırım			
19	1047	6531,00	Parsel	Servet Valerik B.M. Yıldırım			
20	1048	5074,00	İkamet Ediyor	Gülşah Toksoy			
21	1049	6595,00	İkamet Ediyor	Fuat Ayar			
22	1050	5142,00	Parsel	Ali Gedik			
23	1051	5075,00	İnşaat	Mavi Yapı Malzemeleri San. ve Tic.A.Ş.			
24	1053	5175,00	İkamet Ediyor	Yusuf Kalka			
25	1054	5080,00	İkamet Ediyor	Semra Atspek (Erdogan)			
26	1055	5080,00	İkamet Ediyor	Devlet Dal			
27	1056	5041,00	İnşaat	As Mutfak Gıda San. ve Tic.Ltd.Şti.			
28	1057	5010,00	İkamet Ediyor	Necip Cansel Bekir			
29	1058	5043,00	İnşaat	Özalanlar İnşaat San. ve Tic.A.Ş.			
30	1059	5257,00	İnşaat	Orhan Önel			
31	1060	5029,00	İkamet Ediyor	Mete Boz			
32	1061	5010,00	Parsel	Deniz Gökulu			
33	1062	5210,00	Parsel	Sarıhan Ercet			
34	1064	6035,00	İkamet Ediyor	Fida Film Yapım Dağıtım R&M A.Ş.			

T.C.  
ARNAVUTKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Yapı Kontrol Müdürlüğü

Sayı : 87667502-310.05[IMP8309] 7029/233113  
Konu : 261 ve 944 parsel

24/10/2014

Sn: Turhan GÜNDÜZ  
Şenlik Sk.No:4/5  
ESETEPE/ IST

İlgi: 21.10.2014 tarih ve 233113 sayılı dilekçeniz

İlgi dilekçenizde Arnavutköy İlçesi Deliyunus Mahallesi 261 ve 944 sayılı parseller hakkında bilgi talebinde bulunulmaktadır.

Söz konusu parseller hakkında yazımız ekinde gönderilen Kadastro Müdürlüğü'nün yazısında 261 numaralı parselin aynı mahalle 28 numaralı parselin 22.02.1974 tarih ve 267 yevmiye ile ifrazı sonucu, 28 numaralı parselin ise 22.02.1974 tarih ve 265 yevmiye ile 4 numaralı parselin tevhit ve ifrazı sonucu, 944 numaralı parsel ise 30.12.1993 tarih ve 6982 yevmiye numarası ile 262 numaralı parselin ifrazı sonucu oluştuğu belirtilmektedir.

Yukarıda bahsedilen hususlar doğrultusunda Çatalca Belediyesince Boyalık Köyü Deliyunus Çiftliği 4 parseli sayılı yer için 08.02.1974 tarihli temel ruhsatının onaylandığı ve 08.02.1974 tarih 21 cilt 33 nolu Yapı Ruhsatı düzenlediği, daha sonra bu 4 parselin ifrazından 261 ve 944 sayılı parsellerin oluştuğu tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica olunur.

Osman AKKAYA  
Başkan a.  
Başkan Yardımcısı

**EK:5 AVRASYA GYO YAZISI**

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

08/01/2015  
AVR - 11

Alan Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Saygılarımızla,

**AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok  
17.1.1.Levant / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. 105 005 0520  
SERMAYE: 12.000.000 TL

Abdülkerim EMEK  
Yönetim Kurulu Başkan Yrd.

Can DİŞLİ  
Genel Müdür

Büyükdere Cad. Metrocity A Blok No:171 K:17 34330 1.Levant/İSTANBUL - Tel: (0212) 344 12 88 - Faks: (0212) 344 12 86  
Zincirlikuyu V.D. 105 005 69 20 - Ticaret Sicil No: 343593 - MERSİS NO: 3972 9377 7328 9938  
www.avrasyagyoy.com.tr e-mail: info@avrasyagyoy.com.tr



**EK:6 EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMLERİ**


T.C.  
ARMAVUTKÖY BELEDİYESİ  
BİNA BEYANNAMESİ ÇEKİŞİ

<b>MÜKELLEP BİLGİLERİ</b>		<b>B E Y A N</b>	
Sicil No : 654532	Adı ve Soyadı : AVRASTA GAYRİMEVKUL YATIRIM ORTAKLI	Tarifi : 07/01/2015	Türü : İlk
Baba Adı : Ö. A.Ş.	D.Yeri/Tarihi :	No : 5	
T.C.Kimlik No :	Adresi :	Vergi No : 1050056920 -ZİNCİRLİKÜYÜ	
Açıklama : No : / /			

<b>ADRES BİLGİLERİ</b>		<b>ARMAVUTKÖY BELEDİYESİ</b>	
Belediye Adı : Bulunduğu MSY veya Mahalle		BOYALIK MÖTÜ	
Cadde veya Sokak		ILGIN SOK.	
Kapı ve Daire No	Adres : /	1	4
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>			
Pafta No		1	
Ada / Parsel No		- / 261	
Cilt / Sahife No		/	
<b>VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER</b>			
Bina Alanının Alanı (m <sup>2</sup> )		11.534,42	
Arsa Payının Oranı ve m <sup>2</sup> 'si		1 / 5	2.306,88
İnşaat Türü		Betonarme Karkas	
İnşaat Sınıfı		3.Sınıf	
Kullanış Şekli		Diğer Tic. ve İşyerleri	
İnşaatın Bitim Tarihi		30/10/1973	
İktisap Tarihi		09/04/2014	
Kıstırlık Başlangıç Tarihi			
Muafiyet Başlangıç Yılı ve Süresi		1 / 1	
Bina Hisse Hisseli ise Hisse Nispeti			
Beyan Tarihindeki Rayiç Bedel			
Verğiden Muaf Olan Miktar			
Verğiyeye Tabii Rayiç Bedel		144.000,00	
<b>ASGARİ BEYANIN HESABI</b>			
Bina m <sup>2</sup> Maliyeti		406,74	
Diğten Dışa Yönelmiş m <sup>2</sup>		120,00	120,00
İnşaat Maliyet Bedeli		48.811,20	
Kalorifer Farkı			
Asansör Farkı			
Kalorifer, Asansör Dahil Maliyet Bedeli		48.811,20	
Ağırma Payı İndirimi (840)		19.524,48	
Asgari Bina İnşaat Maliyet Bedeli		29.286,72	
Asgari Arsa Değeri ( 50,00)		115.344,20	
Arsa Dahil Asgari Beyan Değeri		144.630,92	

<b>TAHANUK BİLGİLERİ</b>					
Rayiç Bedel	Yılı	Muafiyetler	Vergi Matrahı	Or.	Ödenecek Vergi
144.630,92	2014		144.630,92		
151.942,01	2015		151.942,01	4,0	604,00

Düzenleme Tarihi : 17/01/2015  
Düzenleyen : SEYİT KUTAY



T.C.  
ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ  
BİNA BEYANNAMİ ÖZETİ

<b>MÜKELLEP BİLGİLERİ</b>		<b>B E Y A N</b>	
Sicil No : 664532	Adı ve Soyadı : AVRASYA GAYRİMEVSUL YATIRIM ORTAKLI	Tarihi : 07/01/2015	Türü : İlk
Baba Adı : GI A.Ş.	D.Yeri/Tarihi :	No : 6	
T.C.Kimlik No :	Vergi No : 1050056920 - zincirlikuyu		
Adresi :			
Açıklama :			

<b>ADRES BİLGİLERİ</b>	Belediyenin Adı : ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ
Bulunduğu Köy veya Mahalle : BOYALIK KÖYÜ	
Cadde veya Sokak : İLGIN SOK.	
Kapı ve Daire No Adr : 1 / 3	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	
Pafta No : 1	
Ada / Parsel No : - / 261	
Cilt / Sahife No : /	
<b>VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	
Bina Arsa Alanı (m <sup>2</sup> ) : 11.534,42	
Arsa Payının Oranı ve m <sup>2</sup> 'si : 1 / 5 ,2.306,88	
İnşaat Türü : Betonarme Karkas	
İnşaat Sınıfı : 3.8331f	
Kullanış Şekli : Diğer Tic. ve İşyerleri	
İnşaatın Bitim Tarihi : 30/10/1973	
İktisap Tarihi : 09/04/2014	
Kısıtlılık Başlangıç Tarihi :	
Muafiyet Başlangıç Yılı ve Süresi : 1 / 1	
Bina Hisseli İse Hisseli Oranı :	
Beyan Tarihindeki Rayiç Bedel :	
Vergiden Muaf Olan Miktar :	
Vergiye Tabii Rayiç Bedel : 139.000,00	
<b>ASGARİ BEYANNAMİ HESABI</b>	
Bina m <sup>2</sup> Maliyeti : 406,76	
Diğer Dışa Düşükler (m <sup>2</sup> ) : 100,00	100,00
İnşaat Maliyet Bedeli : 40.676,00	
Kalorifer Farkı :	
Asansör Farkı :	
Kalorifer, Asansör Dahil Maliyet Bedeli : 40.676,00	
Açınma Payı İndirimi (%40) : 16.270,40	
Asgarî Bina İnşaat Maliyet Bedeli : 24.405,60	
Asgarî Arsa Değeri ( 50,00) : 115.344,20	
Arsa Dahil Asgarî Beyan Değeri : 139.749,80	

<b>TARAKKUK BİLGİLERİ</b>					
Rayiç Bedel	Yılı	Muafiyetler	Vergi Matrahı	Or.	Ödenecek Vergi
139.749,80	2014		139.749,80		
146.814,15	2015		146.814,15	4,0	584,00

Düzenleme Tarihi : 07.12.2015  
Düzenleyen : SEVİN ERGÜL



B İ D İ R



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C.  
ANNAVUTKÖY BELEDİYESİ  
BİNA BEYANNAME ÖRNEĞİ

MÜKELLEP BİLGİLERİ		B E Y A N	
Sicil No : 654532	Adı ve Soyadı : AVRASYA GAYRİME MÜKUL YATIRIM ORTAKLI	Tarihi : 07/01/2015	Türü : İİK
Mah. Adı : Çi A.Ş.	D.Yeri/Tarihi :	No : 7	
T.C.Kimlik No :	Vergi No : 1050056920 -ZİNCİRALIYU		
Adresi : No : / /			
Açıklama :			

ADRES BİLGİLERİ	
Belediyenin Adı : ANNAVUTKÖY BELEDİYESİ	SOYALIK KÖYÜ
Bulunduğu Köy veya Mahalle : İLGIN SOK.	1 . 2
Cadde veya Sokak : /	
Kapı ve Daire No : /	
Adr. : /	
TAPU BİLGİLERİ	
Faika No : 1	
Ada / Parsel No : - / 261	
Cilt / Sahife No : /	
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
Bina Alanının Alanı (m2) : 11.534,42	
Arsa Payının Oranı ve m2'si : 1 / 5	2.306,88
İnşaat Türü : Betonarme Karkas	
İnşaat Sınıfı : 3.Sınıf	
Kullanış Şekli : Diğer Tic. ve İşyerleri	
İnşaatın Bitim Tarihi : 30/10/1973	
İktisap Tarihi : 09/04/2014	
Kısıtlılık Başlangıç Tarihi : / /	
Muafiyet Başlangıç Yılı ve Süresi : / /	
Bina Hisse ve Hisse Oranı : / /	
Beyan Tarihindeki Rayiç Bedel : 130.000,00	
Vergiden Muaf Olan Miktar : /	
Vergiye Tabi Rayiç Bedel : 130.000,00	
ASGARİ BEYANIN HESABI	
Bina m2 Maliyeti : 406,76	
Dıştan Sığa Yürütülmüş (m2) : 61,00	61,00
İnşaat Maliyet Bedeli : 74.812,36	
Kalorifer Farkı : /	
Asansör Farkı : /	
Kalorifer, Asansör Dahil Maliyet Bedeli : 74.812,36	
Ağırlama Payı İndirimi (%40) : 9.924,94	
Asgari Bina İnşaat Maliyet Bedeli : 64.887,42	
Asgari Arsa Değeri ( 50,00) : 115.344,20	
Arsa Dahil Asgari Beyan Değeri : 130.231,62	

TARANNUK BİLGİLERİ					
Rayiç Bedel	Yılı	Muafiyetler	Vergi Matrahı	Or.	Ödenecek Vergi
130.231,62	2014		130.231,62		---
136.814,83	2015		136.814,83	4,0	544,00

Düzenleme Tarihi : 17/12/2015  
Düzenleyen :



T.C.  
ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ  
BİNA BEYANNAME ÇRNEĞİ

<b>MÜKELLEP BİLGİLERİ</b>		<b>B E Y A N</b>	
Sicil No : 604932	Adı ve Soyadı : AVRASYA GAYRİME MÜL YATIRIM ORTAKLI	Tarih : 07/01/2015	Türü : İlk
Baba Adı : Gİ A.Ş.	D.Yeri/Tarihi :	No : 8	
T.C.Kimlik No :	Vergi No : 1050056920 -ZİNCİRLİKURU		
Adresi :			
Açıklama :	No : /		

<b>ADRES BİLGİLERİ</b>		ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ	
Belediyenin Adı		BOYALIK ROYU	
Bulunduğu Köy veya Mahalle		ILGIN SKV.	
Cadde veya Sokak		1 / 5	
Kapı ve Daire No Adr il			
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>			
Pafta No		1	
Ada / Parsel No		- / 261	
Cilt / Sahife No		/	
<b>VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER</b>			
Bina Alanının Alanı (m <sup>2</sup> )		11.534,42	
Arsa Payının Oranı ve m <sup>2</sup> 'si		1 / 3 , 2.306,88	
İnşaat Türü		Betonarme Çerçeve	
İnşaat Sınıfı		3.Sınıf	
Kullanım Şekli		Diğer Tic. ve İşyerleri	
İnşaatın Bitim Tarihi		30/10/1973	
İktisap Tarihi		09/04/2014	
Kıstetlilik Başlangıç Tarihi			
Muafiyet Başlangıç Yılı ve Süresi		/ /	
Bina Hisseli İse Hisseli Oranı		/ /	
Beyan Tarihindeki Rayiç Bedel			
Vergiden Muaf Olan Miktar			
Vergiye Tabi Rayiç Bedel		139.000,00	
<b>ASGARİ BEYANIN HESABI</b>			
Bina m <sup>2</sup> Maliyeti		406,76	
Diğer Dışa Yönelimler (m <sup>2</sup> )		100,00	
İnşaat Maliyet Bedeli		40.676,00	
Kalorifer Farkı			
Asansör Farkı			
Kalorifer, Asansör Dahil Maliyet Bedeli		40.676,00	
Ayrırma Payı İndirimi (140)		16.270,40	
Asgari Bina İnşaat Maliyet Bedeli		24.405,60	
Asgari Arsa Değeri ( 50,00)		115.344,20	
Arsa Dahil Asgari Beyan Değeri		139.749,80	

<b>TAKARRUK BİLGİLERİ</b>					
Rayiç Bedel	Yılı	Muafiyetler	Vergi Matrahı	Or.	Ödenecek Vergi
139.749,80	2014		139.749,80		---
146.814,15	2015		146.814,15	4,0	594,00

Değerleme Tarihi : 07/12/2015  
Değerleyen : [İmza]  
G İ B İ D İ A

T.C.  
ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ  
BİNA BEYANNAMNE ÖRNEĞİ

<b>MÜKELLEP BİLGİLERİ</b>		<b>B E Y A N</b>	
Sicil No	: 654532	Tarifi	: 07/01/2015
Adı ve Soyadı	: AVRASYA GAYRİME MÜL YATIRIM ORTAKLI	Türü	: İlk
Baba Adı	: Gİ A.Ş.	No	: 9
D.Yeri/Tarihi	:		
T.C.Kimlik No	:	Vergi No	: 1050054920 -ZİNCİRLİKÜYÜ
Adresi	:		
Açıklama	: No / /		

<b>ADRES BİLGİLERİ</b>		<b>ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ</b>	
Belediyenin Adı	: Bulunduğu Köy veya Mahalle	SOYALIK KÖYÜ	
Cadde veya Sokak	: Bina:110291028	ILGIN SKK.	
Kapı ve Daire No	: Adr :3773501501	5	: 1
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>			
Pafta No	: 1		
Ada / Parsel No	: - / 261		
Clit / Sahife No	: /		
<b>VERGİLENDİRME İLİŞKİN BİLGİLER</b>			
Bina Alanının Alanı (m <sup>2</sup> )	: 11.534,42		
Arsa Payının Oranı ve m <sup>2</sup> 'si	: 1 / 5	: 2.306,88	
İnşaat Türü	: Betonarme Karkas		
İnşaat Sınıfı	: 3.Sınıf		
Kullanış Şekli	: Diğer Tic. ve İşyerleri		
İnşaatın Bitim Tarihi	: 30/10/1973		
İktisap Tarihi	: 09/04/2014		
Kısıtlılık Başlangıç Tarihi	:		
Muafiyet Başlangıç Yılı ve Süresi	: 1 / 1		
Bina Hisse İse Hisse Nisbeti	:		
Beyan Tarihindeki Rayiç Bedel	:		
Vergiden Muaf Olan Miktar	:		
Vergiye Tabii Rayiç Bedel	: 145.000,00		
<b>ASGARİ BEYANNAMNE HESABI</b>			
Bina m <sup>2</sup> Maliyeti	: 406,76		
Dıştan Dışa Yürölçme (m <sup>2</sup> )	: 123,00	: 123,00	
İnşaat Maliyet Bedeli	: 50.031,48		
Kalorifer Farkı	:		
Asansör Farkı	:		
Kalorifer, Asansör Dahil Maliyet Bedeli	: 50.031,48		
Açınma Payı İndirimi (440)	: 20.012,59		
Asgari Bina İnşaat Maliyet Bedeli	: 30.018,89		
Asgari Arsa Değeri ( 50,00)	: 115.344,20		
Arsa Dahil Asgari Beyan Değeri	: 145.363,09		

<b>TANAKKUK BİLGİLERİ</b>					
Rayiç Bedel	Yılı	Muafiyetler	Vergi Matrahı	Or.	Ödenecek Vergi
145.363,09	2014		145.363,09		---
152.711,19	2015		152.711,19	4,0	608,00

Düzenleme Tarihi : 17/11/2015  
Düzenleyen : [İmza]



G İ M T İ R

T.C.  
ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ  
BİNA BEYANNAME ÖRNEĞİ

MÜKELLEP BİLGİLERİ		B E Y A N	
Sicil No : 654532	Adı ve Soyadı : AVRASYA GAYRİMEVKUL YATIRIM ORTAKLI	Tarihi : 07/01/2015	Türü : İİK
Baba Adı : Gİ A.Ş.	D.Yeri/Tarihi :	No : 1	
T.C.Kimlik No :	Vergi No : 1050056920 -ZİNCİRLİKUYU		
Adresi :			
Açıklama :	No : /		

ADRES BİLGİLERİ		ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ	
Belediyenin Adı		BOYALIK KÖYÜ	
Bulunduğu Köy veya Mahalle		İLGIN SOK.	
Cadde veya Sokak		1 / 1	
Kapı ve Daire No	Adr : /		
TAPU BİLGİLERİ			
Pafta No		1	
Ada / Parsel No		- / 948	
Clit / Sahife No		/	
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER			
Bina Alanının Alanı (m2)		17.227,00	
Arsa Payının Oranı ve m2'si		1 / 4 , 4.306,75	
İnşaat Türü		Betonarme Karkas	
İnşaat Sınıfı		2.Sınıf	
Konulan Şekli		Diğer Tic. ve İşyerleri	
İnşaatın Bitim Tarihi		30/10/1993	
İktisap Tarihi		09/04/2014	
Kıstıllık Başlangıç Tarihi			
Muafiyet Başlangıç Yılı ve Süresi		/ /	
Bina Nispeti İse Nispet Nispeti		1 / 1	
Beyan Tarihindeki Rayiç Bedel			
Vergiden Muaf Olan Miktar			
Vergiye Tabi Rayiç Bedel		337.000,00	
AŞGARI BEYANIN NEŞRİ			
Bina m2 Maliyeti		559,03	
Diğer Dışa Yüzdüçten (m2)		270,00 ( 270,00)	
İnşaat Maliyet Bedeli		150.939,10	
Kalorifer Farkı		12.075,04	
Asansör Farkı			
Kalorifer, Asansör Dahil Maliyet Bedeli		163.013,14	
Ağırlama Payı İndirimi (%25)		40.753,28	
Aşgari Bina İnşaat Maliyet Bedeli		122.259,86	
Aşgari Arsa Değeri ( 50,00)		215.337,50	
Arsa Dahil Aşgari Beyan Değeri		337.597,36	

YAHANOK BİLGİLERİ					
Rayiç Bedel	Yılı	Muafiyetler	Vergi Matrahı	Or.	Ödenecek Vergi
337.597,36	2014		337.597,36		---
354.662,91	2015		354.662,91	4,0	1.416,00

Düzenleme Tarihi : 17/12/2013  
Düzenleyen : BEYIT

A S İ G İ B İ D İ R

T.C.  
ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ  
BİNA BEYANNAMNE ÖRNEĞİ

<b>MÜKELLEFLER BİLGİLERİ</b>		<b>B E Y A N</b>	
Sicil No : 634532	Adı ve Soyadı : AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI	Tarihi : 07/01/2015	Türü : İlk
Baba Adı : Gİ A.Ş.	D.Feri/Tarihi :	No : 2	
T.C.Kisilik No :	Vergi No : 1050056920 -SİNCİRLİKUYU		
Adresi :	No : /		
Açıklama :			

<b>ADRES BİLGİLERİ</b>		<b>ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ</b>	
Belediyenin Adı		BOYALIK KÖYÜ	
Bulunduğu Köy veya Mahalle		İLGİN SOK.	
Caddesi veya Sokak		1 , 2	
Kapı ve Daire No		Adr : /	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>			
Pafta No		1	
Ada / Parsel No		- / 944	
Cilt / Sahife No		/	
<b>VERGİLENDİRİLMİŞ İLİŞKİN BİLGİLER</b>			
Bina Arsaının Alanı (m <sup>2</sup> )		17.227,00	
Arsa Payının Oranı ve m <sup>2</sup> 'si		1 /4 ,4.306,75	
İnşaat Türü		Betonsarme Karkas	
İnşaat Sınıfı		2.Sınıf	
Kullanış Şekli		Diğer Tic. ve İşyerleri	
İnşaatın Bitim Tarihi		30/10/1993	
İktisap Tarihi		09/04/2014	
Kısıtlılık Başlangıç Tarihi			
Müşfiyet Başlangıç Yılı ve Süresi		/ /	
Bina Hisse İse Hisse Hisabeti			
Beyan Tarihindeki Rayiç Bedel			
Vergiden Muaf Olan Miktar			
Vergiye Tabi Rayiç Bedel		337.000,00	
<b>ASGARİ BEYANNAMNE HERBAİ</b>			
Bina m <sup>2</sup> Maliyeti		559,03	
Dıştan Dışa Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		270,00 ( 270,00)	
İnşaat Maliyet Bedeli		150.938,10	
Kalorifer Farkı		12.075,04	
Asansör Farkı			
Kalorifer, Asansör Dahil Maliyet Bedeli		163.013,14	
Açınma Payı İndirimi (%25)		40.753,28	
Asgari Bina İnşaat Maliyet Bedeli		122.259,86	
Asgari Arsa Değeri ( 50,00)		215.337,50	
Arsa Dahil Asgari Beyan Değeri		337.597,36	

<b>TARAKKUK BİLGİLERİ</b>					
Rayiç Bedel	Yılı	Müşfiyetler	Vergi Matrahı	Or.	Ödenecek Vergi
337.597,36	2014		337.597,36		---
354.662,91	2015		354.662,91	4,0	1.416,00

Düzenleme Tarihi : 15/11/2015  
Düzenleyen : SEYİT KURBAN



G İ B İ D İ K

T.C.  
ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ  
BİNA BEYANNAME ÖRNEĞİ

<b>MÜKELLEP BİLGİLERİ</b>		<b>B E Y A N</b>	
Sicil No	: 454532	Tarihi	: 07/01/2015
Adı ve Soyadı	: AVRASIA GAYRİMEVKUL YATIRIM ORTAKLI	Türü	: 11k
Baba Adı	: Gİ A.Ş.	No	: 3
D.Yeri/Tarihi	:	Vergi No : 1050056920 -ZİNCİRLİKUYU	
T.C.Kimlik No	:	Adres	
Adres	:	No : / /	
Açıklama	:		

<b>ADRES BİLGİLERİ</b>	Belediyenin Adı	ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ
Bulunduğu Köy veya Mahalle	BOYALIK KÖYÜ	
Cadde veya Sokak	ILGIN SOK.	
Kapı ve Daire No Adr :1	1 . 3	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Pafta No	1
Ada / Parsel No	- / 344	
Cilt / Sahife No	/	
<b>VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Bina Alanının Alanı (m <sup>2</sup> )	17.327,00
Arsa Payının Oranı ve m <sup>2</sup> 'si	1 / 4	4.306,75
İnşaat Türü	Betonarme Karkas	
İnşaat Sınıfı	2.Sınıf	
Kullanış Şekli	Diğer Tic. ve İşyerleri	
İnşaatın Bitim Tarihi	30/10/1993	
İktisap Tarihi	09/04/2014	
Kesatlilik Başlangıç Tarihi		
Müşfiyet Başlangıç Yılı ve Süresi	1 / 1	
Sına Kısaslı İse Hisse Nisbeti		
Beyan Tarihindeki Payıç Bedel		
Vergiden Muaf Olan Miktar		
Vergiye Tabi Payıç Bedel	305.000,00	
<b>ASGARİ BEYANIN HESABI</b>	Bina m <sup>2</sup> Maliyeti	559,03
Dıştan Dışa Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	200,00	200,00
İnşaat Maliyet Bedeli	111.806,00	
Kalorifer Farkı	9.944,48	
Asansör Farkı		
Kalorifer, Asansör Dahil Maliyet Bedeli	120.750,48	
Açınma Payı İndirimi (%25)	30.187,62	
Asgari Bina İnşaat Maliyet Bedeli	90.562,86	
Asgari Arsa Değeri ( 50,00)	215.337,50	
Arsa Dahil Asgarî Beyan Değeri	305.900,36	

<b>TAVANLIK BİLGİLERİ</b>					
Payıç Bedel	Yıl	Müşfiyetler	Vergi Matrahı	Or.	Ödenecek Vergi
305.900,36	2014		305.900,36		---
321.363,62	2015		321.363,62	4,0	1.284,00

Düzenleme Tarihi : 30/12/2014  
Düzenleyen : SEYİT KURUM



G İ B İ D İ R



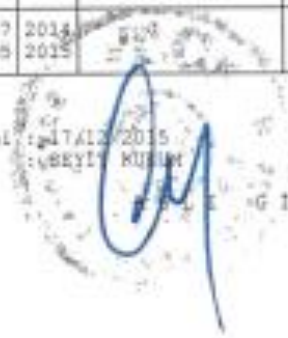
T.C.  
ARMAVUTKÖY BELEDİYESİ  
BİNA BEYANNAME ÇRNEĞİ

<b>MÜBELLİF BİLGİLERİ</b>		<b>B E Y A N</b>	
Sicil No : 454532	Adi ve Soyadı : AVRASYA GAYRİME NKUL YATIRIM ORTAKLI	Tarifi : 07/01/2015	Türü : 11k
Baba Adı : Gİ A.Ş.	D.Yeri/Tarihi :	No : 4	
T.C.Nimlik No :	Vergi No : 1090056920 -ZİNCİRLİKUYU		
Adresi :			
Açıklama :			

<b>ADRES BİLGİLERİ</b>	Belediyenin Adı Bulunduğu Köy veya Mahalle Cadde veya Sokak Kapı ve Daire No Adr : :	ARMAVUTKÖY BELEDİYESİ BOYALIK KÖYÜ ILGIN SOK. 1 , 4
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Pafte No Ada / Parsel No Cilt / Sahife No	1 - / 944 /
<b>VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Bina Alanının Alanı (m2) Alan Payının Oranı ve m2'si İnşaat Türü İnşaat Sınıfı Kullanış Şekli İnşaatın Bitim Tarihi İktisap Tarihi Kıstıllılık Başlangıç Tarihi Muafiyet Başlangıç Yılı ve Süresi Bina Hisseli İse Hisse Nisbeti Beyan Tarihindeki Rayiç Bedel Vergiden Muaf Olan Miktar Vergiye Tabi Rayiç Bedel	17.227,00 1 / 4 , 4.306,75 Betonarme Karkas 2.Sınıf Diğer Tic. ve İşyerleri 30/10/1993 09/04/2014 1 / 1 464.000,00
<b>ASGARİ BEYANIN HESABI</b>	Bina m2 Maliyeti Diğer Dışa Yönelmiş (m2) İnşaat Maliyet Bedeli Kalorifer Farkı Asansör Farkı Kalorifer, Asansör Dahil Maliyet Bedeli Açıkta Fayı İndirimi (425) Asgari Bina İnşaat Maliyet Bedeli Asgari Alan Değeri ( 50,00) Alan Dahil Asgari Beyan Değeri	559,03 550,00   330,00) 307.466,50 24.597,32 332.063,82 83.015,95 249.047,87 215.327,50 464.385,37

<b>TANIMLAMA BİLGİLERİ</b>					
Rayiç Bedel	Yılı	Muafiyetler	Vergi Matrahı	Or.	Ödenecek Vergi
464.385,37	2014		464.385,37		
487.660,00	2015		487.660,00	4,0	1.948,00

Düzenleme Tarihi : 17/12/2015  
Düzenleyen : BEYİN KURUMU



G İ B İ D İ R

EK:7 LİSANS BELGELERİ



Tarih : 27.01.2015

No : 403586

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Suphi Akan YÜCESU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)



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

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak Şirket tarafından

✓ 12.01.2015 / 2014.OZ.0114

✓ 29.12.2015 / 2014.OZ.0114 –rev.

tarikh ve numaralı değerleme raporları hazırlanmıştır

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