

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

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

İSTANBUL

**RAPOR TARİHİ : 30.12.2015
RAPOR NO : 2015.OZ.117**

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

DEĞERLEME RAPORU

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



RAPOR NO: 2015-OZ-117

RAPOR TARİHİ: 30.12.2015

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER	
RAPOR NO:	2015-OZ-117
RAPOR TARİHİ:	30.12.2015
RAPORU TALEP EDEN :	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN:	ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:	Suphi Akan Yucesu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:403586 Aynur Baş Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400727

GAYRİMENKULÜN ADRESİ:	Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity AVM, A Blok, Kat:17, Ofis:187 Şişli / İstanbul
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Ofis
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel sayılı 24.277,71 m ² yüzölçümlü, “Dört bloklu kargir bina” nitelikli ana taşınmaz içerisinde, tapuda tamamı “Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı 413/100.000 arsa paylı A blok 17. Kat 187 bağımsız bölüm numaralı “ofis” nitelikli taşınmaz.
İMAR DURUMU:	Ticaret Alanı
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM NET SATIŞ DEĞERİ	KDV hariç Yasal durum değeri; 18.000.000 TL KDV dahil Yasal durum değeri 21.240.000.-TL

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerleme 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;
Hususunu beyan ederiz.

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 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
 - 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler
 - 4.2.2 Türkiye’de Petrol Piyasası
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

BÖLÜM 6

SONUÇ

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

EKLER: 1- FOTOĞRAFLAR

- 2- TAPU SENEDİ VE TAPU KAYIT BELGESİ
- 3- İMAR DURUMU VE PLAN ÖRNEĞİ
- 4- YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ
- 5- YAPI RUHSATI
- 6- MİMARİ PROJE

- 7- AVRASYA GYO YAZISI
- 8- KİRA SÖZLEŞMELERİ
- 9- EMLAK VERGİ DEĞERLERİ
- 10- (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-117 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel sayılı 24.277,71 m² yüzölçümlü, “Dört bloklu kargir bina” nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 413/100000 arsa paylı A blok 17. Normal kat 187 bağımsız bölüm numaralı “ofis” nitelikli gayrimenkulün, 30.12.2015 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 kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 2015-OZ-117 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 değerleme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01/06/2012 tarih ve 18/627 sayılı kararı ile listeye alınmıştır.

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

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Bu rapor, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel sayılı 24.277,71 m² yüzölçümlü, "Dört bloklu kargir bina" nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 413/100.000 arsa paylı A blok 17. Normal kat 187 bağımsız bölüm numaralı "ofis" nitelikli gayrimenkulün, 30.12.2015 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla şirketimize değerleme talebinde bulunmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa (Pazar) Değeri

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

BÖLÜM 3

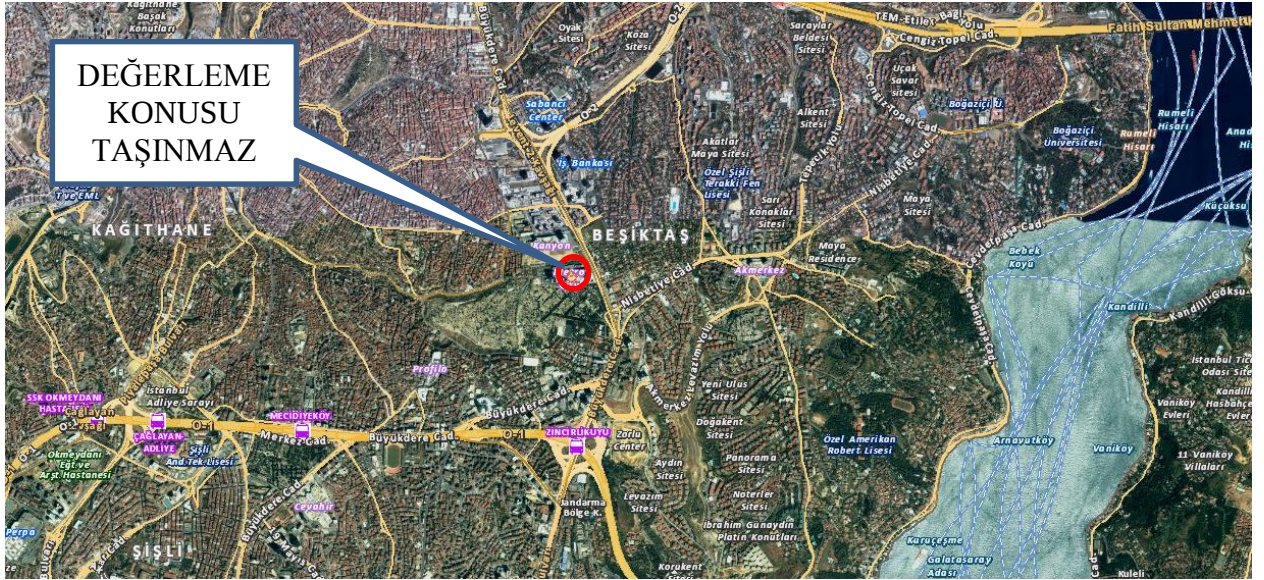
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

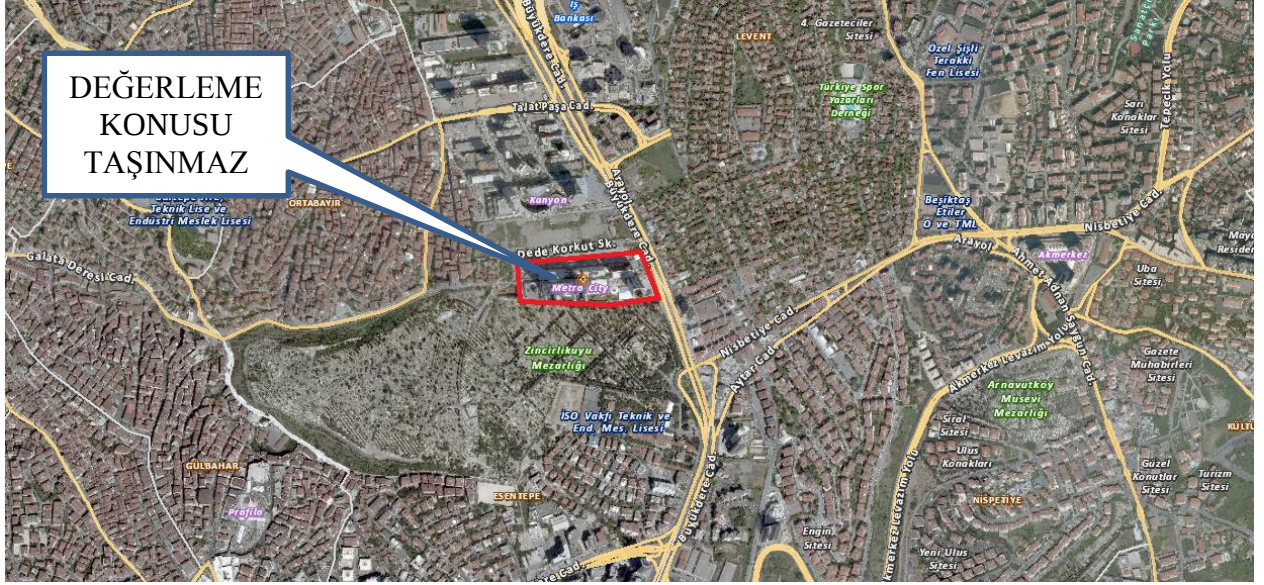
3.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

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

Uydu Görüntüleri





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

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

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ana gayrimenkulün;

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

Taşınmaz kat mülkiyetlidir.

3.3. İmar Bilgileri

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

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ana gayrimenkulün;

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

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu 187 no.lu bağımsız bölümün son 3 yıl içerisinde mülkiyet bilgilerinde ve imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Ancak taşınmazın tapu kaydı üzerine 25.02.2014 tarihinde, 3732 yevmiye ile Şekerbank T.A.Ş. lehine 1. Dereceden 20.250.000 TL bedelli ipotek tesis edildiği görülmüştür. Taşınmazın imar durumunda son üç yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	303
İLÇESİ	ŞİŞLİ	ADA	1946
MAHALLESİ	MECİDİYEKÖY	PARSEL	132
KÖYÜ	-	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	24.277,71 m²
MEVKİİ	-	TAPU CİNSİ	KAT MÜLKİYETLİ
NİTELİĞİ	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM			
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	OFİS		
ARSA PAYI	413/100000	YEVMİYE NO	13477
BLOK NO	A	CİLT NO	98
KAT NO	17	SAHİFE NO	9618
BAĞ. BÖL. NO	187	TAPU TARİHİ	04.11.2010
MALİKİ / HİSSESİ	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)		

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

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Tapu Müdürlüğü'nden 08.12.2015 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgesi ekte (Ek-2) sunulmuştur.

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

Beyanlar Hanesinde;

* Yönetim planı: 11.05.2004

* İş bu gayrimenkul kat mülkiyetine çevrilmiştir. 15.03.2005 / 2653

Şerhler Hanesinde;

* Trafo merkezi yerinin 99 yıllık 1TL bedelle Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. 12.11.1998 / 6877

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Hanesinde;

* M: 2.669,78m² lik kısmının intifa hakkı İstanbul Belediyesi'ne aittir. 30.06.1995 / 7675

Gayrimenkul Rehin Hakları Hanesinde;

*Şekerbank T.A.Ş. lehine 20.250.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek kaydı. 25.02.2014 tarih ve 3732 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 ayni hak tesisi başlıklı 30. Maddesinde;

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

Ayrıca parselin tapu kaydında bulunan ipotek şerhi hakkında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’den alınan 08.01.2015 tarih ve AVR.11 sayılı örneği ekli yazı ile söz konusu ipoteğin Durusu Arnavutköy’de bulunan 261 ve 944 no.lu parsellerin alımı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu bildirilmiştir.(EK:6)

Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki Şekerbank T.A.Ş. lehine olan ipotek kaydının 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22/c ve 30.maddesine istinaden, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde ofis olarak yer almasına engel teşkil etmemektedir.

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

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

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

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

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehri. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

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

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

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

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





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

İstanbul'da bugüne dek birkaç çevre faciası yaşanmıştır. 1966, 1979, 1982, 1994, 1999 ve 2004 tarihlerinde İstanbul Boğazı'nda gelen tanker kazalarında on binlerce ton akaryakıt Boğaz sularına karışmıştır. 1979 yılından bu yana İstanbul Boğazı'nda kaza ya da arıza sonucu sulara gömülen 28 geminin 11'i akaryakıt taşıyan tankerlerdir. Deniz tabanındaki bu batıkların kimilerinden hâlâ akaryakıt sızması olduğu ve bunların Boğaz suyuna karıştığı sanılmaktadır. İstanbul Teknik Üniversitesi Çevre Mühendisliği Bölümü'nün yaptığı araştırmaya göre Boğaz'da insan sağlığı açısından denize girmeye elverişli nokta bulunmazken, Marmara Denizi ve Karadeniz kıyılarında halka açık plajlar bulunmaktadır. Cumhuriyet döneminin ilk elli yılında hızla fabrikalarla dolan Haliç kıyılarıysa yakın geçmişte büyük çabalarla temizlenmiş kent içine yaydığı kötü kokudan kurtarılmıştır. İstanbul'da hava kirliliği ise doğalgazın il genelinde yaygınlaştırılmasıyla büyük ölçüde azalma göstermekle birlikte hâlen büyük bir sorundur. İstanbul'da doğalgaz abonesi sayısı 2008 yılında 3.5 milyona yaklaşırken; bunun sonucu olarak 1997 yılında 88 mcg/m³ olan kükürdioksit miktarı, 2007-2008 yıllarında 13-14mcg/m³a kadar düşmüştür.

İstanbul iklimi

[gizle]

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

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

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

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşkların 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 itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Der Saadet 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.

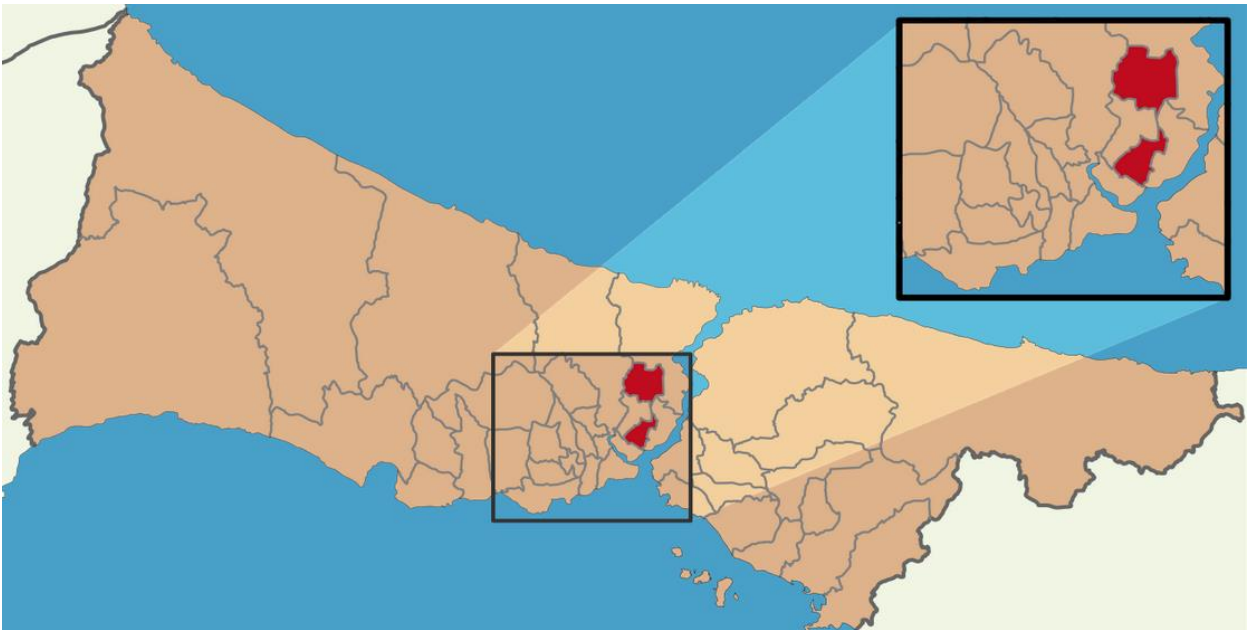
Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılanın %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir.





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

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



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

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



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

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

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

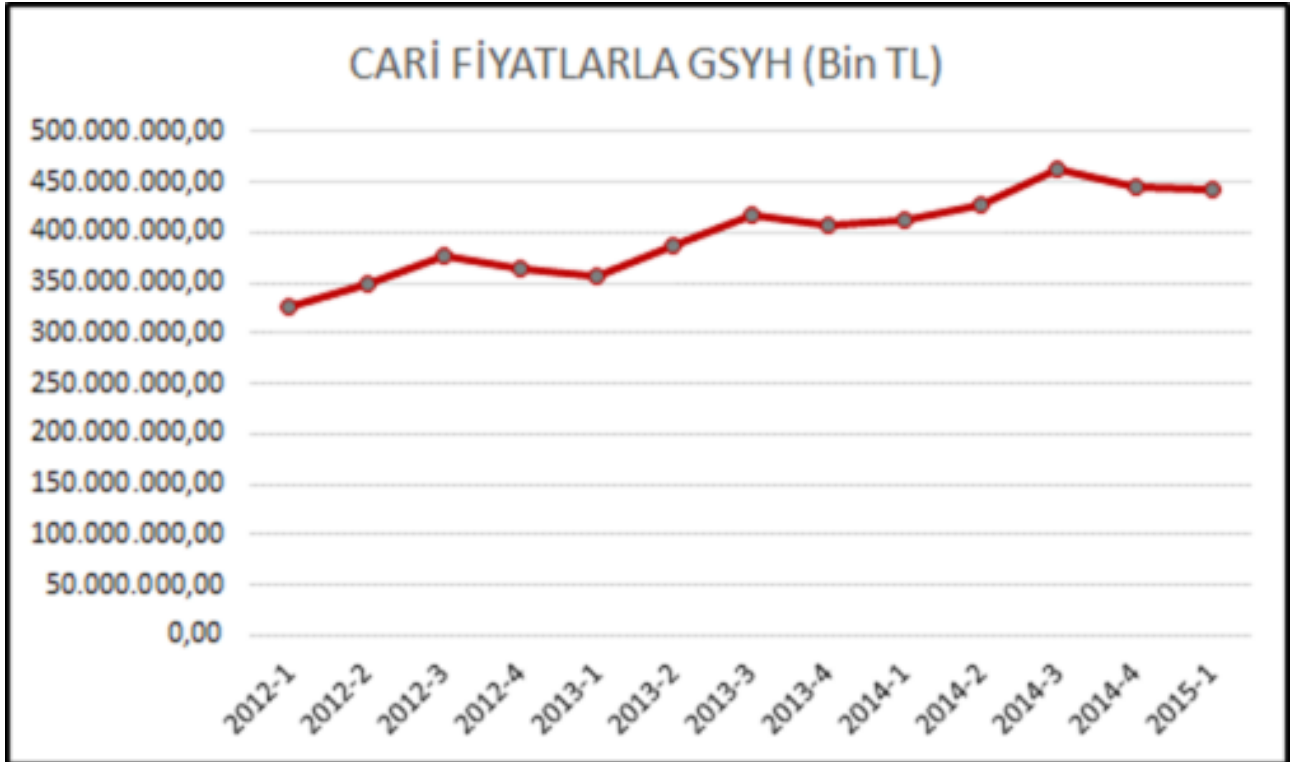
İstanbul'un en hareketli caddelerinden Büyükdere Caddesi'nin önemli bir bölümü bu mahalle içinden geçer. Mahalle sınırları içinde bulunan 4. Levent İETT garajı, Zincirlikuyu Metrobüs durağı, 4. Levent, Levent ve Gayrettepe metro istasyonları ve onlarca otobüs durağı ile ulaşım rahatlığı üst düzeydedir.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

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

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

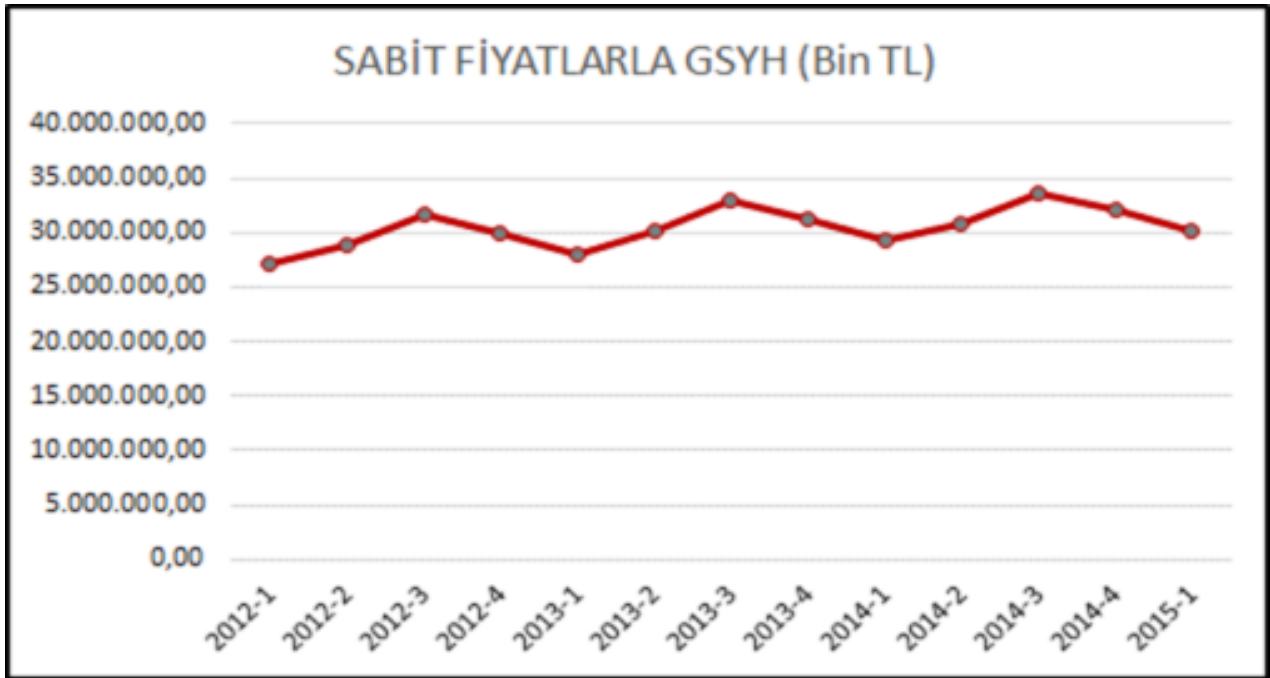
Türkiye'nin 2012, 2013, 2014 yılları ile 2015 yılı birinci çeyreğine ait cari fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla verileri incelenmiştir. Yıllık bazda bir önceki yıla göre 2012 yılında %9,18, 2013 yılında %10,62, 2014 yılında %11,64 oranında artış göstermiştir. Çeyrek dönemler halinde son 13 döneme 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 %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, Mart ayında %45,00, Nisan ayında %46,20 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılı ilk dört ay ortalaması %44,98'dir. Buna göre 2015 yılının ilk dört ayında, bir önceki yılın aynı dönemine göre istihdam oranında 0,35 puan artış gerçekleşmiştir. İşsizlik oranları ise 2012 yılında %8,40, 2013 yılında %9,00, 2014 yılında %9,90 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılında işsizlik oranında bir önceki yıla göre 0,90 puan artış olmuştur. 2015 yılının ilk dört ayı işsizlik oranları ise, Ocak ayı %11,30, Şubat ayı %11,20, Mart ayı %10,60, Nisan ayı %9,60 olarak gerçekleşmiştir. Buna 2015 yılının ilk dört ayının ortalama işsizlik oranı %10,68, 2014 yılının ilk dört ayının ortalama işsizlik oranı %9,80 olarak gerçekleşmiştir. Buna göre 2015 yılının ilk dört ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre işsizlik oranında 0,88 puanlık artış yaşanmıştır. Yukarıda veriler irdelendiğinde 2015 yılının ilk dört ayında, bir önceki yılın aynı dönemine göre hem istihdam oranında hem de işsizlik oranında artış yaşanmıştır. Bu durum, iş gücüne katılan kişi sayısından çok daha az sayıda kişinin işe alındığı, bir başka deyişle iş gücüne katılan kişi sayısından daha az sayıda yeni iş imkânlarının oluşturulduğu şekilde yorumlanır.

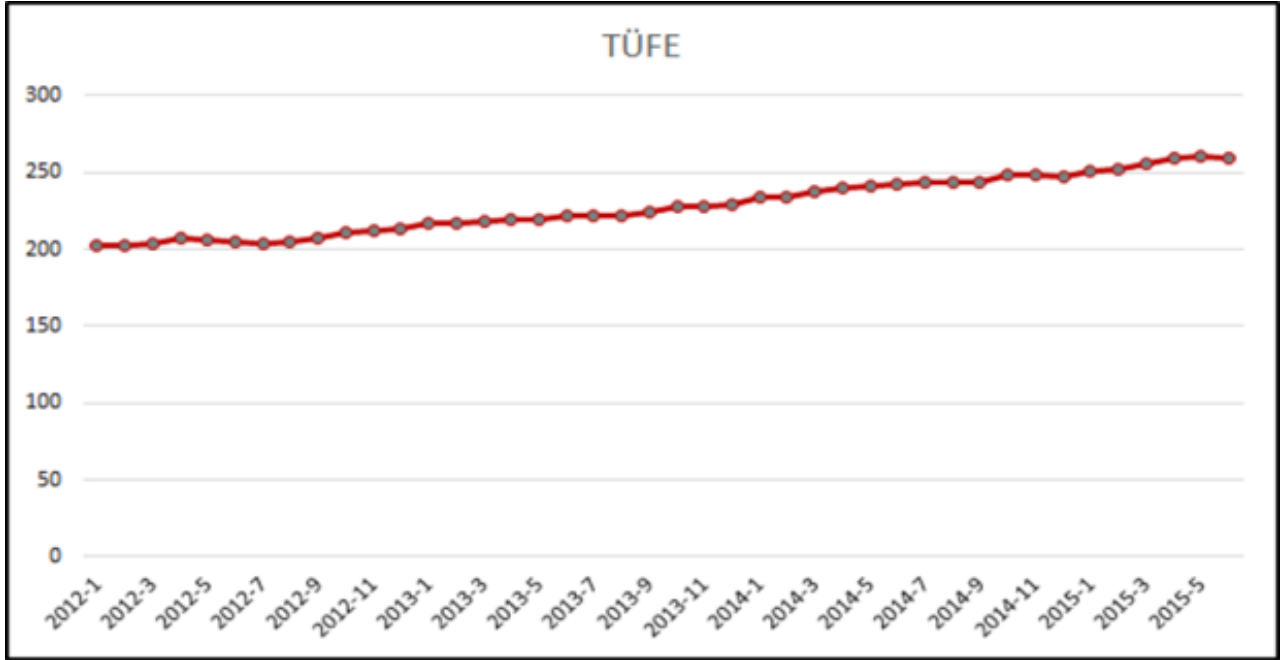
Türkiye'nin dış ticaret verileri irdelendiğinde ise, 2012 yılı ihracat değeri 152,462 Milyon Dolar, ithalat değeri 236,544 Milyon Dolar, 2013 yılı ihracat değeri 151,803 Milyon Dolar, ithalat değeri 251,661 Milyon Dolar, 2014 yılı ihracat değeri 157,615 Milyon Dolar olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılının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

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

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 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.



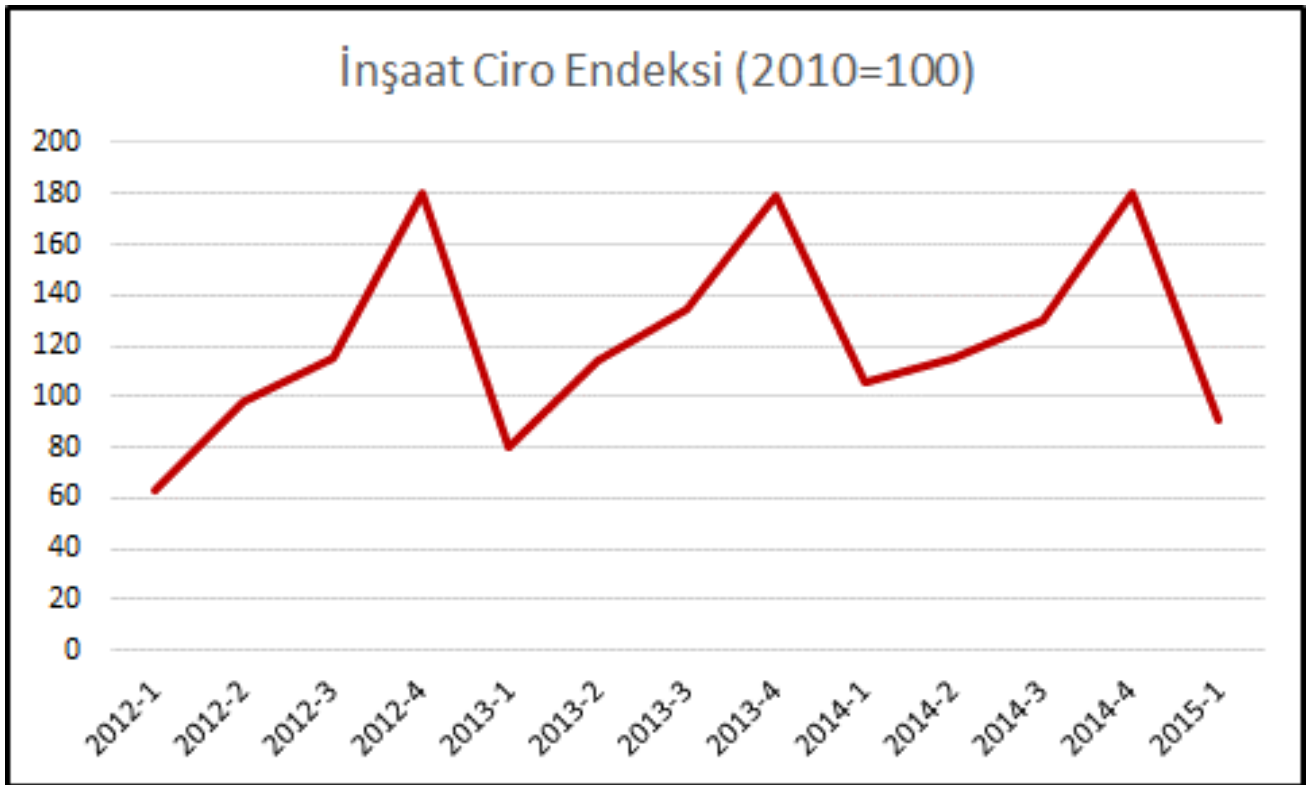
Türk Lirasının Euro ve Amerikan Doları karşısındaki değeri, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın bir önceki gün belirlenen gösterge niteliğindeki efektif döviz satış değerleri esas alınmıştır. 31.12.2014 tarihi itibarı ile 1.-USD karşılığı 2,3346.-TL, 1-EURO karşılığı 2,8365.-TL değer ile 2014 yılı 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 görünmektedir. 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 açılış ile düşüş eğiliminde oldukları, üçüncü çeyrek itibarı ile öncelikle Amerikan Doları'nda olmak üzerine yükseliş eğilimi kazandıkları açıkça görünmektedir. 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.

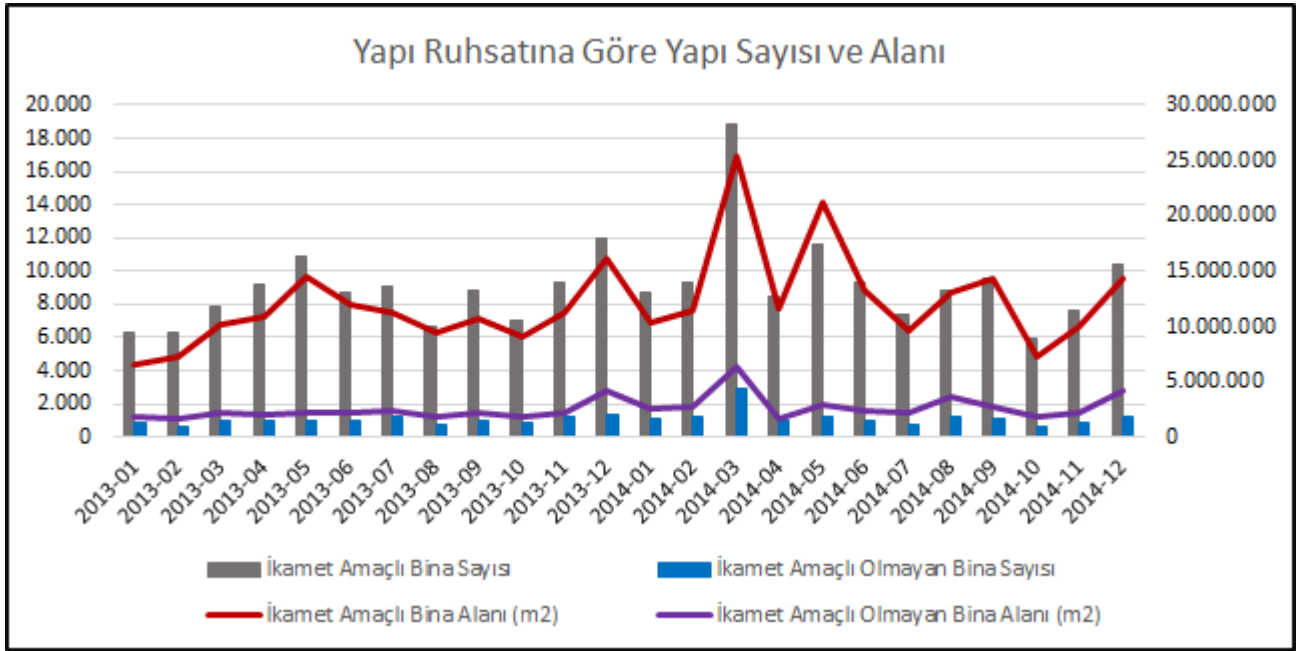
Halk arasında “Kentsel Dönüşüm” ismi ile alınan 31/05/2012 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında mevcut yapıların yenilenmesi ile sektöre artı bir destek verilmiştir. Bu kanun kapsamında dönüşüm projeleri özellikle 2013 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.

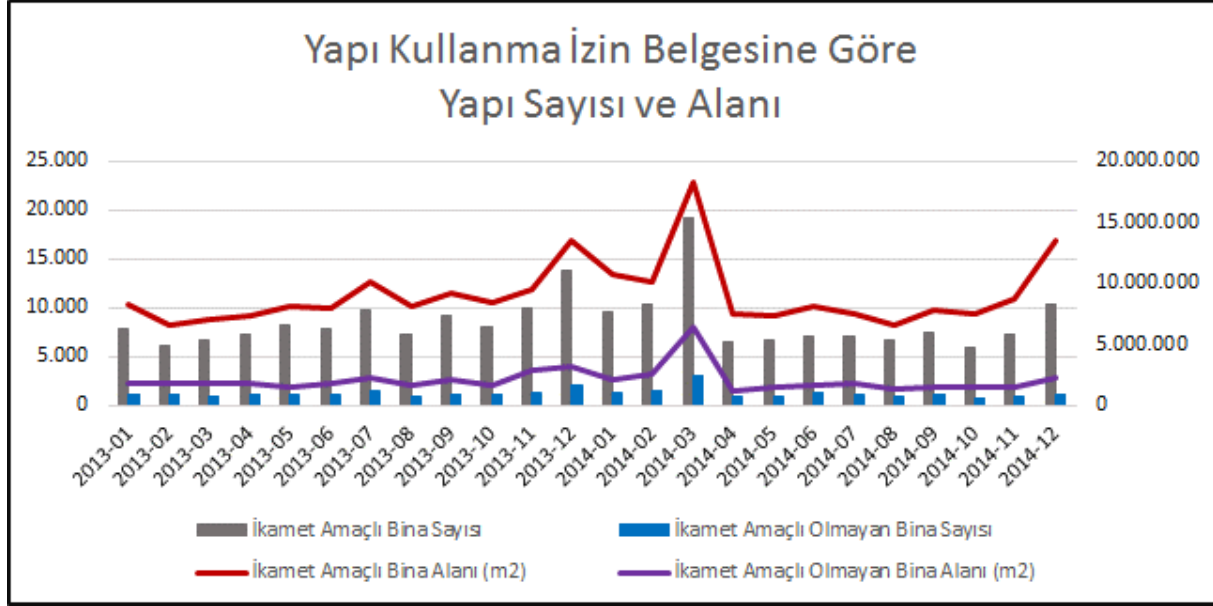


Ayrıca grafikten de anlaşılacağı üzere, inşaat cirosu dönemsel değişimlere sahiptir. İnşaat cirosu yılın ilk çeyreğinde ani bir düşüş göstererek dip noktasına ulaşmakta ve yılın kalan üç çeyreğinde artış göstererek dördüncü çeyreğinde tepe noktasına ulaşmaktadır.

2013 yılında Türkiye genelinde yeni veya ilave yapılacak 121.502 yapı için toplam 175.486.742m² alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. 2014 yılında ise yapı sayısı 138.160'a çıkarken, yapı alanı 218.772.514m²'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.



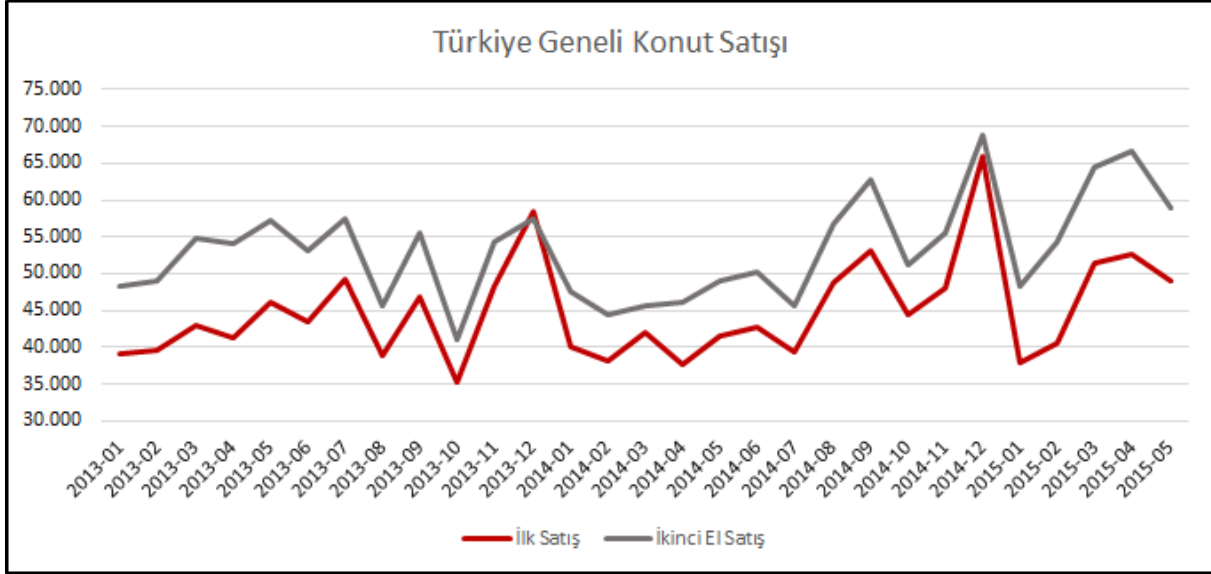
2013 yılında Türkiye genelinde tamamen veya kısmen biten, yeni ve ilave yapılan 120.847 yapı için toplam 138.393.078m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2014 yılında ise yapı sayısı 123.554'e çıkarken, yapı alanı 151.016.151m²'ye yükselmiştir. 2013 yılında yapı kullanma izin belgesi 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.



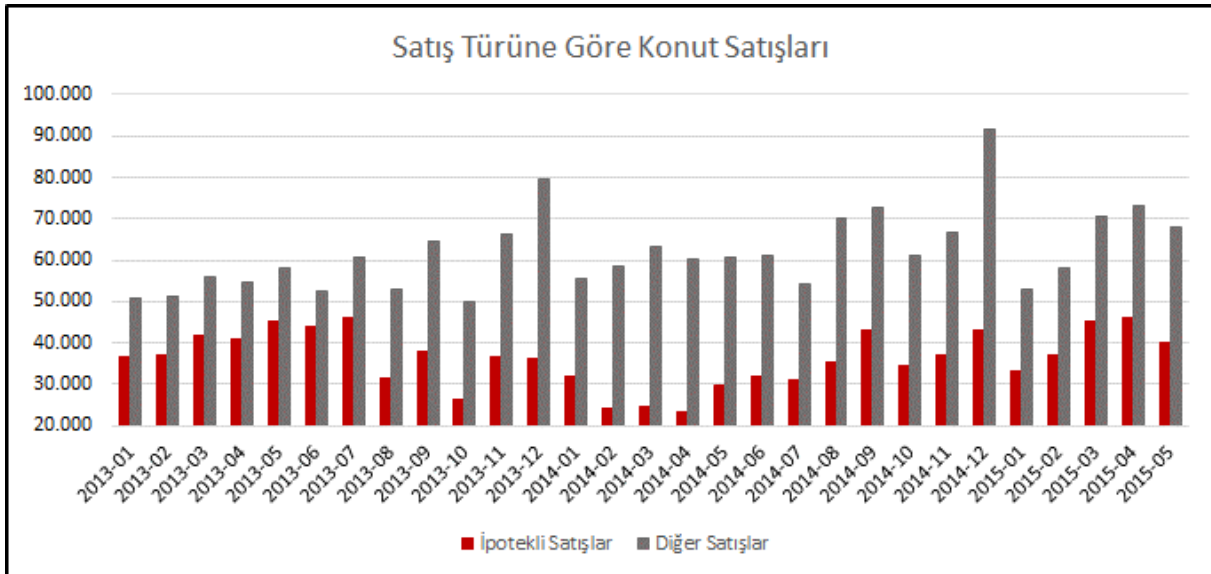
2013 ve 2014 yılı ticari yapıların (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapı kullanma izin belgesi verileri irdelendiğinde; otel ve konaklama binalarının yapı sayısı %17,35 oranında azalırken yapı alanı %24,37 oranında artmıştır. Ofis nitelikli 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 (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)
2013	Yapı Ruhsatı	1.353	4.718.905	2.784	7.339.014	4.213	7.341.136	3.458	7.930.339
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.683	3.484.850	1.922	4.498.371	7.853	8.276.321	3.129	7.749.279
2014	Yapı Ruhsatı	1.353	5.645.729	4.590	13.026.952	4.501	7.305.624	3.855	9.558.831
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.391	4.334.051	2.481	5.987.876	7.745	8.326.692	3.487	6.861.512

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



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



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

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

Değerleme konusu taşınmazın içinde bulunduğu A blokta giriş 1. Bodrum kattan sağlanmaktadır.

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

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz A blokta 17. Normal katta yer alan 187 bağımsız bölüm no.lu ofistir. Taşınmaz ofis hacimlerinden oluşmakta olup brüt 720 m² kullanım alanına sahiptir. Yerinde taşınmaz malın 250 m² lik kısmı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından Genel müdürlük ofisi olarak kullanılmakta olup lüks dekorasyona sahiptir. Taşınmazın açık ve kapanmaz şehir ve boğaz manzarası vardır. Taşınmazın 95 m² lik kısmı ofis olarak kullanılmak üzere “Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.” ye, 135 m² lik kısmı ofis olarak kullanılmak üzere “Metro Ticari ve Mali Yatırım Holding A.Ş.” ye, 240 m² lik kısmı ofis olarak kullanılmak üzere “Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.” ye kiraya verilmiştir.

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

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

Olumsuz Faktörler

- Bulunmamaktadır.

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

4.8.1 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışı/kiralanışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralanmalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de 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 taşınmazın bağımsız bölüm olması, kat mülkiyetli olması ve ana gayrimenkulün tamamının değerlemeye alınmaması sebebi ile “maliyet yaklaşımı” yöntemi, güncel değeri yansıtamayacak olması sebebi ile tarafımızca tercih edilmemiştir.

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

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

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme tarihi itibarı ile arazi üzerinde, yasal izinleri alınmış ve gerçekleştirilmiş taşınmazlar bulunmakta olup boş arsa değerlemesi yapılmadığından proje değeri hesaplanmamıştır.

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

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

SATILIK GAYRİMENKULLER:

SMART DAP NEF İSTİNYEPARK GAYRİMENKUL (Tel: 0212 294 33 93)

-Değerleme konusu taşınmazla aynı blok içerisinde, aynı tip, 720m², 14. Katta konumlu ofis katı 22.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (30.555.-TL/m²)

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

GO GAYRİMENKUL (Tel: 0212 216 31 31)

- Değerleme konusu taşınmazla aynı blok içerisinde, aynı tip, 720m², 25. Katta konumlu ofis katı 23.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (31.944.-TL/m²)

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

LOFT PROJE GAYRİMENKUL (Tel: 0212 278 90 92)

- Değerleme konusu taşınmazla aynı blok içerisinde, aynı tip, 720m², 16. Katta konumlu ofis katı 22.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (30.555.-TL/m²)

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

KİRALIK GAYRİMENKULLER

PUZZLE PROJECT GAYRİMENKUL (Tel: 0216 334 96 41)

-Değerleme konusu taşınmazla aynı blok içerisinde, aynı tip, 720m², düşük katta konumlu ofis katı aylık 65.000.-TL bedelle kiralanmaktadır. (90,27.-TL/m²/ay)

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

PUZZLE PROJECT GAYRİMENKUL (Tel: 0216 334 96 41)

-Değerleme konusu taşınmazla aynı blok içerisinde, aynı tip, 180m², 3. Katta konumlu ofis katı aylık 17.000.-TL bedelle kiralanmaktadır. (94,44.-TL/m²/ay)

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

SİNERJİ GAYRİMENKUL (Tel: 0212 324 07 02)

-Değerleme konusu taşınmazla aynı blok içerisinde, aynı tip, 370m², 3. Katta konumlu ofis katı aylık 37.000.-TL bedelle kiralanmaktadır. (100,00.-TL/m²/ay)

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

- Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan bilgiye göre, değerleme konusu 187 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz malın 95 m²'lik kısmı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne 01.03.2015 tarihinden itibaren aylık 10.750 TL+KDV bedeli üzerinden kiralanmıştır.
(113.-TL/m²/ay)

- Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan bilgiye göre, Değerleme konusu 187 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz malın 135 m²'lik kısmı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.'ne 01.03.2015 tarihinden itibaren aylık 15.600 TL+KDV bedeli üzerinden kiralanmıştır.
(115.-TL/m²/ay)

- Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan bilgiye göre, Değerleme konusu 187 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz malın 240 m²'lik kısmı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ne 01.03.2015 tarihinden itibaren aylık 21.500 TL+KDV bedeli üzerinden kiralanmıştır.
(89.-TL/m²/ay)

4.11 Değerin Hesaplanması

4.11.1 Maliyet Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması

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

4.11.2 Emsal Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emsal nitelikli taşınmazların m² değerlerinin konumuna, yapısal özelliklerine, içerisinde bulundukları ana yapının özelliklerine, cephesine ve katına göre 30.000.-TL/m² ile 32.000.-TL/m² arasında olduğu görülmüştür. Emsallerin pazarlık payları dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın m² satış değerinin 25.000.-TL olarak alınması uygun görülmüştür.

Buna göre taşınmazın piyasa satış değerinin;

$720 \text{ m}^2 \times 25.000.-\text{TL/m}^2 = 18.000.000.-\text{TL}$ olabileceği kanaatine varılmıştır.

4.11.3 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması

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

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

Bölgede yapılan araştırma sonucunda bölgede ofis olarak kullanılan taşınmazların aylık m² kira bedellerinin 90.-TL/m²/ay ile 110.-TL/m²/ay civarında olduğu görülmüştür. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazın kısmen kiraya verilen alanlarının aylık m² kira bedellerinin 89, 113, 115.-TL/m² olarak olduğu görülmüştür. Bölgede kiraya verilen mülklerin geri dönüş sürelerinin yaklaşık 18 – 20 yıl olduğu bölgeye hakim emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler ve bölgedeki kiralık emsallerin incelenmesi neticesinde tespit edilmiştir.

Emsaller üzerinde yapılan incelemede taşınmazın m² satış bedeli 25.000.-TL/m², m² aylık kira bedeli 110.-TL/m²/ay olarak tespit edilmiştir.

Mevcut bilgiler ışığında;

Taşınmazın yıllık m² kira bedeli $110.-\text{TL/m}^2/\text{ay} \times 12 \text{ ay} = 1.320.-\text{TL/m}^2/\text{yıl}$

Mülkün geri dönüşüm süresi; $25.000.-\text{TL/m}^2 / 1.320.-\text{TL/m}^2/\text{yıl} = 18,93 \sim 19 \text{ yıl}$ olarak hesaplanmıştır.

Yapılan incelemeler neticesinde;

Direkt Kapitalizasyon Oranı = $1.320.-\text{TL}/\text{m}^2/\text{yıl} / 25.000.-\text{TL}/\text{m}^2 = 0,053$ olarak hesaplanmıştır.

Buna göre taşınmazın;

Aylık kira bedelinin: $720 \text{ m}^2 \times 110.-\text{TL}/\text{m}^2/\text{ay} = 79.200 \text{ TL} / \text{ay}$

Yıllık kira bedelinin: $79.200 \text{ TL}/\text{ay} \times 12 \text{ ay} = 950.400.-\text{TL}$ olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

Direkt Gelir Kapitalizasyon Yöntemine göre taşınmazın değerinin:

$950.400/0,053 = 17.932.075.-\text{TL} \sim \mathbf{18.000.000.-\text{TL}}$ olabileceği kanaatine varılmıştır.

4.12 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

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

$720 \text{ m}^2 \times 1.230.-\text{TL}/\text{m}^2 = \mathbf{885.600.-\text{TL}}$ olarak hesaplanmıştır.

4.13 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin "b" fıkrasında;

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

"c" fıkrasında

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

Denilmekte olup tebliğin,

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

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

Ayrıca parselin tapu kaydında bulunan ipotek şerhi hakkında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’den alınan 08.01.2015 tarih ve AVR.11 sayılı örneği ekli yazı ile söz konusu ipoteğin Durusu Arnavutköy’de bulunan 261 ve 944 no.lu parsellerin alımı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu bildirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki Şekerbank T.A.Ş. lehine olan ipotek kaydının 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22/c ve 30.maddesine istinaden, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde ofis olarak yer almasına engel teşkil etmemektedir.

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

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 itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup, farklı bir proje geliştirilmesi durumunda, bulunacak değer farklı olabilecektir.

4.15 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

4.16 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

4.17 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

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

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Değerleme konusu taşınmaza ait yasal belgelere ilişkin olarak Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ana gayrimenkulün 07.08.1996 tarihli, 2-40 sayılı yapı ruhsatı ile 29.11.2004 tarihli 04/7644-249075 sayılı yapı kullanım izin belgesi olduğu anlaşılmış ve incelenmiştir. Ayrıca taşınmaz mal 15.03.2005 tarih ve 2653 yevmiye ile kat mülkiyetine geçirilmiştir. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiştir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22. Maddesinin “b” fıkrasında;

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

“c” fıkrasında

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

Denilmekte olup tebliğin,

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

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

Ayrıca parselin tapu kaydında bulunan ipotek şerhi hakkında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’den alınan 08.01.2015 tarih ve AVR.11 sayılı örneği ekli yazı ile söz konusu ipoteğin Durusu Arnavutköy’de bulunan 261 ve 944 no.lu parsellerin alımı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu bildirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki Şekerbank T.A.Ş. lehine olan ipotek kaydının, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22/c ve 30.maddesine istinaden, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde ofis olarak yer almasına engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.

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

BÖLÜM 6 SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

6.2 Nihai Değer Takdiri

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 01.12.2015 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel sayılı 24.277,71m² yüzölçümlü, “dört bloklu kargir bina” nitelikli ana taşınmaz üzerinde, tamamı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde yer alan 413/100000 arsa paylı A blok 17. Kat 187 bağımsız bölüm numaralı “ofis” nitelikli taşınmazın 30.12.2015 tarihi itibari ile değerinin;

KDV HARİC

18.000.000.-TL (On sekiz milyon Türk Lirası)

KDV DAHİL (%18 KDV)

21.240.000.-TL (Yirmi bir milyon iki yüz kırk bin Türk Lirası)

olabileceği görüşüne varılmıştır.

Raporu Hazırlayan

Suphi Akan YUCESU
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403586



ALAN
Taşınmaz Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.
Mete Cad.No:26/7 Taksim-İST.
Tel:0212 2440961-Fax:2440966
Beyoğlu VD:048 053 9126
Tic.Sic.No:887062

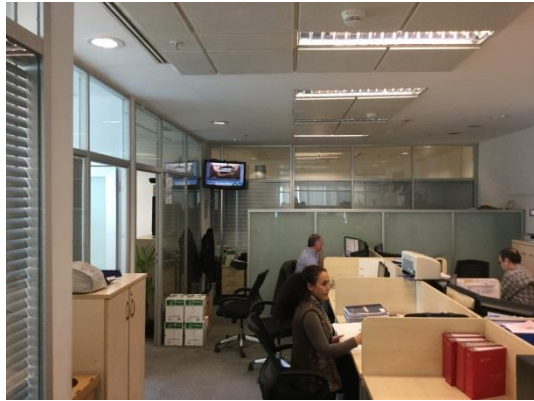
Raporu Onaylayan

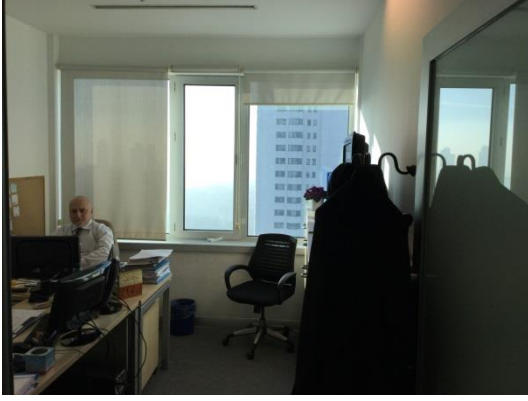
Aynur BAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400727



EK-1 Fotoğraflar:









ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK-2 TAPU SENEDİ VE TAPU KAYIT BELGELERİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	ŞİŞLİ									
	Mahallesi	MECİDİYEKÖY									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü							
103	1946	132	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA	ha	m ²	dm ²					
				24	277,71	m ²					
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 256,32170							
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.			
13.240.000 TL		4/3/100000		A		17	187				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tümamı ile AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden YON PLANI ANONİM ŞİRKETİ 10/03/2004 M/2669-78 M/2616 K/2616 İNFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHİTAR İSTANBUL BELEDİYESİ APT YHTAR - AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMIYE - 30/06/1995 - 7673									
	Sahibi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		13477	98	9618		04/11/2010		Cilt No.			
Sahife No.		Siciline Uygunudur. Sisli Yerli Müd. Yatırımcısı  M/2669-78 M/2616 K/2616 İNFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHİTAR İSTANBUL BELEDİYESİ APT YHTAR - AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMIYE - 30/06/1995 - 7673						Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			

Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66
info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr
Mete Caddesi No:26/7 Taksim
Beyoğlu · İstanbul



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1946/132		
Zemin No	: 25632170	Yüzölçüm	: 24.277,71 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: DÖRT BLOKLU KARGIR BİNA		
Kurum Adı	: Şişli TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: A / 17 / - (Bağ.Böl.No: 187)		
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYEKÖY Mah.	Arsa Pay/Payda	: 413/100000		
Mevki	: 98 / 9618	Bağ.Böl. Nitelik	: OFİS		
Cilt / Sayfa No	: 98 / 9618				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI:11/05/2004		-	--
İrtifak(AT)A H. KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇTİ HAKKI (Bağlama Tarih:30/06/1995 Sıra:)			30/06/1995 - 7675	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
120338351	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 04/11/2010 - 13477-	- -
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar			Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TRAFİK MERKEZİ YERİNİN 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ 12/11/1998 Y.6877	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)			12/11/1998 - 6877	--
Beyan	İŞ BU GAYRİ MENKUL KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR. 15/03/2005 YEV.2653				15/03/2005 - 2653	--
İrtifak	M:2669,78 MZLIK KISMININ İRTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. (Bağlama Tarih:30/06/1995 Sıra:)	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ			30/06/1995 - 7675	--

İpotek

Alacaklı	Müsteretmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş. VergiNo:8010048575 SicilNo:536973/484555	Hayır	20,250,000.00 TL	%40 değişken 1 / 0	F.B.K.		25/02/2014- 3732		Yok
İpotekin Konutduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesell Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Şişli TM - MECİDİYEKÖY Mah. 1946 Ada 132 Parsel Blok/Giriş -A/ 187 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	20,250,000.00 TL	25/02/2014- 3732				

Rapor Tarihi / Saati : 08.12.2015 11:54

2



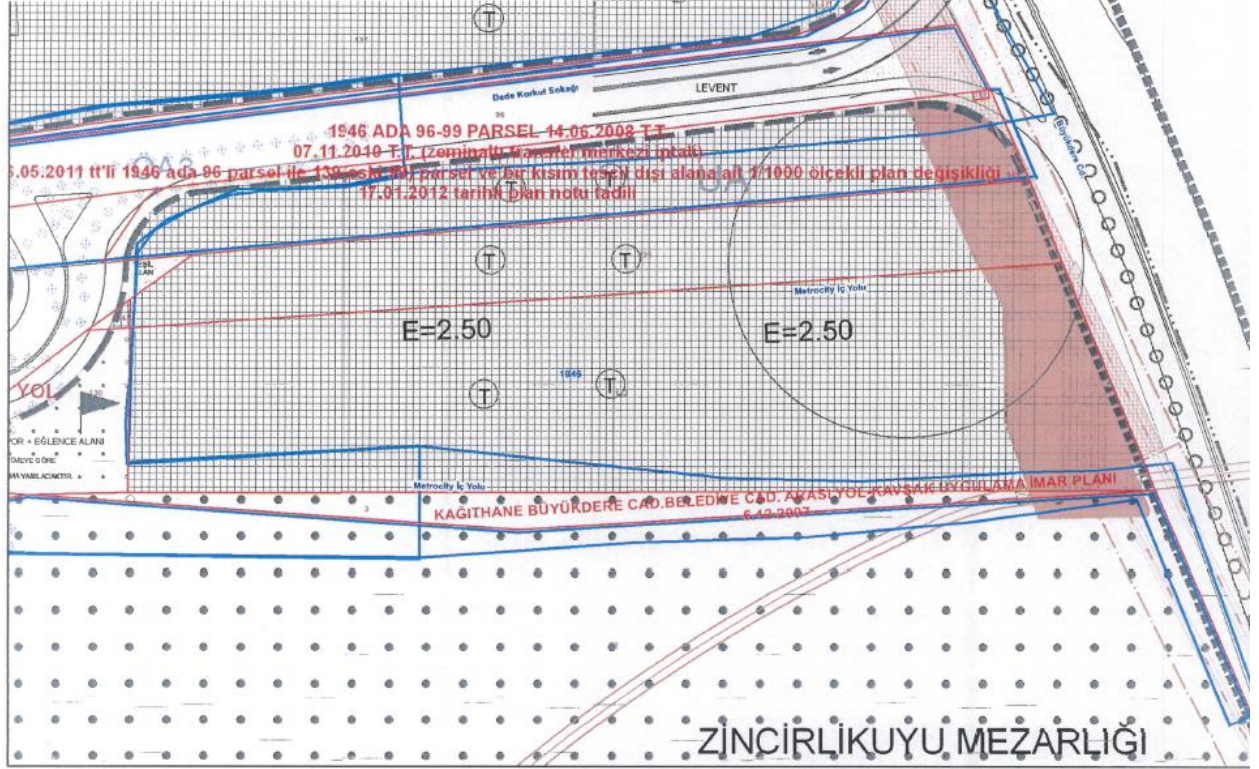
ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK-3 İMAR DURUM YAZISI VE PLAN ÖRNEĞİ

	
T.C. İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
Proje ve Ruhsat Birimi SAYI : 2015/17285-R-1912794 KONU	
21 Aralık 2015	
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Büyükdere Cad. Metrocity A Blok No:171 K:17 Şişli/İSTANBUL	
İLGİ : 08.12.2015 gün, 2015/17285-R-1912794 sayılı dilekçeniz.	
ŞİŞLİ, MECİDİYEKÖY Mahallesi, Şişli-Büyükdere Caddesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel sayılı yer, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli - Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında E=2.50 olmak üzere H=Serbest, Ticaret sahasında kalmakta olup, plan örneği yazımız ekinde gönderilmektedir.	
Söz konusu 132 parsel Taksim - Hacı Osman arası yeraltı treni güzergâhı sınırında kaldığından, mevcut binanın yıkılıp yeni inşaat yapılması halinde; İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı Avrupa Yakası Raylı Sistem Müdürlüğünden görüş alınacaktır.	
Bilgi edinilmesini rica ederim.	
 Hakkı BÖZTEPE BELEDİYE BAŞKANI A. Tek. Bşk. Yrd.	
Eki: Plan örneği	

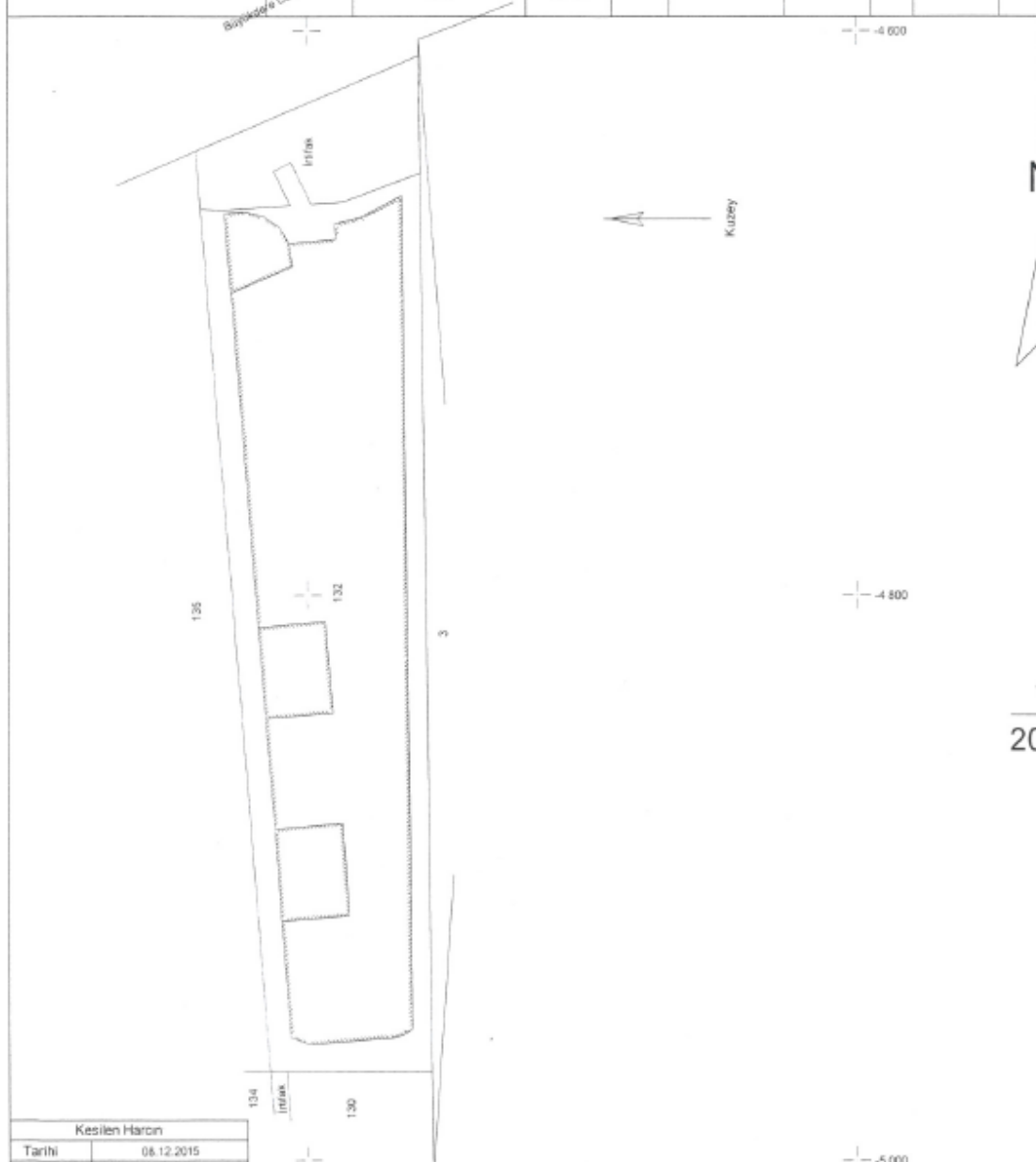


ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



PLAN ÖRNEĞİ

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



Kesilen Harita		
Tarihi	08.12.2015	
No	296850	
Kadastral Pafasına Uygundur		
FEN KAYIT: 1919	Cizen	Kontrol Eden
Ünvan	Kadastro Teknikeri	Kontrol Mühendisi
Adı ve Soyadı	Coşkun DEHME	Omer FARISÖĞÜLLARI
Tarih	08.12.2015	08.12.2015
İmza / Tarih		
Tasdik Eden		
Kadastro Mühürü a.		
Özkan BŞER		
08.12.2015		

Plan örneği üzerinden alınan ölçüler teknik çizimlerde kullanılmaz



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK-4 YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No	
Belgeyi veren kurum SİSİLİ BELEDİYE BASKANLIĞI İl: İSTANBUL İlçe: SİSİLİ Bucak: ... Köy: ... Belediye: SİSİLİ Mahalle: ESENTEPE Muhtarlık: ESENTEPE		2. Genel veriliş amacı ☒ Kısmi kullanma izni ☐ Yapı Kullanma izni 3. Belgeye esas ruhsat ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐ ... 9. İmar planı onay tarihi: 8.9.1995 10. Parselasyon planı onay tarihi: ... 11. İmar durumu tarihi ve no. su: ... 12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²): 24.277 m² Ticaret 13. ÇED raporu onay tarihi: ... 14. Zemin etüdü onay tarihi: ... 15. Tapu tescil belgesi veren kurum: ... 16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi: ... 17. Yapi ruhsatı tarihi ve no.: 7.8.1996/2.40.14.8.98.31.12.02 18. Tadilat ruhsatı tarihi: ... 19. Ruhsat yenileme tarihi: ... 20. Yeniden ruhsat tarihi: ... 21. Ruhsat takip no: ...	
YAPI SAHİBİNİN 22. Adı soyadı, ünvanı: METRO CITY İNŞ. MÜŞ. HİZ. TİC. A.Ş. 23. Bağlı olduğu vergi dairesi: Zincirlikuyu 24. Vergi dairesi sicil no.: 620 007 4292 25. Adres: Büyükdere cad. 171 1. Levent 26. İmza: ...		YAPI MÜTEAHHİDİNİN 27. Adı soyadı, ünvanı: YUKSEL YAPI YATIRIM 28. Hukuki durumu: ... 29. Kurum sicil no.: ... 30. Bağlı olduğu vergi dairesi: Beşiktaş 31. Vergi dairesi sicil no.: 613 011 5429 32. Sigorta sicil no.: 4003.02.103546 33. Sözleşme tarihi ve no.: 29.12.1997 34. Müteahhittik karne no.: ... 35. Adres: Akattlar mah. Maya İş Merkezi Blok 24 2/29 Etiler 36. İmza: ... 37. Adı soyadı, ünvanı: ... 38. Oda sicil no.: ... 39. Büro tescil no.: ... 40. Oda belge no.: ... 41. Sigorta sicil no.: ... 42. Sözleşme tarihi ve no.: ... 43. Adres: ... 44. İmza: ...	
45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı: A Blok Büro 46. Ünite sayısı: 31 47. Yüzölçümü (m ²): 28724.6 48. Benzer yapı sayısı: 406 49. Toplam yapı sayısı: 406 50. Yapının taban alanı (m ²): ... 51. Toplam taban alanı (m ²): ... 52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 406 53. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 406 54. Yapı inşaat alanı (m ²): ... 55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²): ... 56. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 8 57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 29 58. Yapının toplam kat sayısı: 37 59. İlave kat sayısı: ... 60. Yapının yüksekliği (m): 109.45 61. İlave kat yüksekliği (m): ... 62. Yapının sınıfta: 1V 63. Yapının grubu: B 64. 1 m ² maliyeti (Bin TL): 60.16.546.860 65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL): ... 66. Yapının arsa değeri (Bin TL): ... 67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL): 3.411.501.568			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
68. ISITMA SİSTEMİ ☐ Uzaktan ısıtılmalı kalorifer ☒ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☒ Klima ☐ ... 69. YAKIT CİNSİ ☐ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ ... ☐ Elektrik ☐ ...		70. TESİSATLAR ☒ Yangın tesisatı ☒ Paratoner ☒ Haberleşme tes. ☐ Elektrik ☒ Kanalizasyon ☒ Jeneratör ☐ Fosseptik ☐ Hidrolor ☒ Arıtma ☐ ... 71. SICAK SU Termin Şekli: ☐ Termosifon ☒ Doğalgaz ☐ Şofben ☐ LPG ☐ Kombi ☐ Fuel-oil ☐ Güneş kolektörü ☐ Elektrik ☐ Müşterek ☐ Katı yakıt ☐ Termal ☐ ...	
72. ORTAK KULLANIM ALANLARI ☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☐ Şehir suyu ☐ ...		73. YAPIM SİSTEMLERİ ☐ Yiğme (Kagir) ☐ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik ☐ ...	
74. KULLANILAN MALZEME ☐ Briket ☐ Beton blok ☐ Tuğla ☐ Hafif panel ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton ☐ ...		75. DÖŞEME ☐ Plak kırış ☐ Mantar döşeme ☒ Asmolen ☐ Ahşap ☐ ...	
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ... adet daire, 31 adet dükkan veya ... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.			
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN 76. Tarih ve numarası: ... 77. Ünitenin adı: ...		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER Konutun salon dahil oda sayısı: ... 78. Daire sayısı: ... 79. Parke olan daire sayısı: ... 80. Bir dairenin yüzölçümü: ...	

Belge Form Matbaacılık Kirt. San. Tic. Ltd. Şti. 2001 5000 Adet (TS. 10970)



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK-5 YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

İS BU YAPIDA TÜRK STANDARTLARINA GÖRE YAPILAN YAPININ MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI SAĞLIKLI VE İHTİSAPLI OLARAK KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS İZKİLİDİR.

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

2. Ruhsat Tarihi: **07 AGU 1996**

3. Ruhsat Numarası: **2 407**

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

5. Mah. No: **ESENTEPE**

6. Pafta No: **303**

7. Ada No: **1446**

8. Parsel No: **132**

9. İmar Durumu Tarihi: **16.01.1996**

10. İmar Durumu Numarası: **16.01.1996**

11. İmarin Türü: **Konut**

12. Yıkıl Türü: **D-322**

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

14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: **16.01.1996**

15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: **16.01.1996**

16. Adı Soyadı / Ünvanı: **GURUPURU HALI SN. VE HİS.**

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

18. Vergi Dairesi Sicil Numarası: **4259730005**

19. Adres: **Büyükdere Cd. No:131**

20. Adı Soyadı / Ünvanı: **—**

21. Kurum Sicil Numarası: **—**

22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: **—**

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

24. Adres: **—**

25. Yapının Her Bir Ünitelerinin Kullanım Maksudı: **İşyeri**

26. Ünite Sayısı: **45**

27. Vücut Ölçümü: **117.96 m**

28. Yol Serv. yeri Üstünde Kal Sayısı: **8**

29. Yol Serv. yeri Üstünde Kal Sayısı: **29**

30. Toplam Kal Sayısı: **37**

31. Yapının Yüksekliği: **10.7 m**

32. Toplam Maliyet (Araç Dahil): **16.546.860 TL**

33. Yapının Sınıfı: **IV**

34. Yapının Grubu: **B**

35. İnşaatın Toplam Maliyet Kayıtları (Araç Dahil): **3.411.857.941.468**

36. Alt Olanak Yıl: **1996**

37. Yapının Araç Üstünde: **31.560.100**

38. Toplam Maliyet (Araç Dahil): **3.411.857.941.468**

39. İskeletin Cinsi: **B-A-K**

40. İskeletin Dolgu Maddesi: **—**

41. Yapının Yapım Cinsi: **—**

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

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

44. Tesisat Projesi: **05 AGU 1996 — 4715**

45. Dolgu Toplamı: **384.301.060**

46. Kazı Toplamı: **13**

47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı: **—**

48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Dörtte Birine Yıl: **—**

49. Adı Soyadı: **SERDAR ZILDIRIN**

50. Arhast: **Revizyon, 50. 30/2**

51. İmza: ***Bakırköy - ist**

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

53. Oda Sicil No: **—**

54. İmza: **—**

55. Gelişim Maliyeti: **—**

56. Makbuz Tarihi: **06.11.1996**

57. Makbuz No: **5744.16**

58. Tutar (TL): **2801.351.454**

59. Açıklama: **—**

60. Otomatik Harcı: **—**

61. Harcı: **—**

62. Harcı: **—**

63. Harcı: **—**

64. Harcı: **—**

65. Harcı: **—**

66. Harcı: **—**

67. Harcı: **—**

68. Harcı: **—**

69. Harcı: **—**

70. Harcı: **—**

71. Harcı: **—**

72. Harcı: **—**

73. Harcı: **—**

74. Harcı: **—**

75. Harcı: **—**

76. Harcı: **—**

77. Harcı: **—**

78. Harcı: **—**

79. Harcı: **—**

80. Harcı: **—**

81. Harcı: **—**

82. Harcı: **—**

83. Harcı: **—**

84. Harcı: **—**

85. Harcı: **—**

86. Harcı: **—**

87. Harcı: **—**

88. Harcı: **—**

89. Harcı: **—**

90. Harcı: **—**

91. Harcı: **—**

92. Harcı: **—**

93. Harcı: **—**

94. Harcı: **—**

95. Harcı: **—**

96. Harcı: **—**

97. Harcı: **—**

98. Harcı: **—**

99. Harcı: **—**

100. Harcı: **—**

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 28'inci maddelerinde göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Ferid Sınırlanmış Alanı Ferid Alanının da ruhsat alınarak İşbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Ruhsat Alınan Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **ADNAN KARACAOĞLU**

62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

64. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

65. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

66. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

67. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

68. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

69. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

70. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

71. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

72. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

73. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

74. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

75. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

76. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

77. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

78. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

79. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

80. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

81. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

82. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

83. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

84. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

85. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

86. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

87. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

88. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

89. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

90. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

91. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

92. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

93. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

94. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

95. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

96. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

97. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

98. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

99. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

100. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmza: **FAHRETTİN KARACAOĞLU**

EK-6 MİMARİ PROJE

PROJE NO	PROJE ADI	PROJE YERİ	PROJE NO	PROJE ADI	PROJE YERİ
01	RAUF DOĞAN TEKİLİ	RAUF DOĞAN TEKİLİ	02	IRFAN BALIĞÖLÜ	IRFAN BALIĞÖLÜ
03	STATİK	STATİK	04	TERİSAT	TERİSAT
05	ELEKTRİK	ELEKTRİK	06	YAVUZ	YAVUZ

PROJE NO	PROJE ADI	PROJE YERİ	PROJE NO	PROJE ADI	PROJE YERİ
01	RAUF DOĞAN TEKİLİ	RAUF DOĞAN TEKİLİ	02	IRFAN BALIĞÖLÜ	IRFAN BALIĞÖLÜ
03	STATİK	STATİK	04	TERİSAT	TERİSAT
05	ELEKTRİK	ELEKTRİK	06	YAVUZ	YAVUZ

ODA VİZESİ

MİMARİ

Bağımsız 6511 sayılı Kanunla
Verilmiştir. 14.05.2004

YAPININ YERİ VE NEVİ

İLÇESİ	SİİŞLİ
BAĞCILAR	MECİDİYEKÖY
PARSEL NO	1946

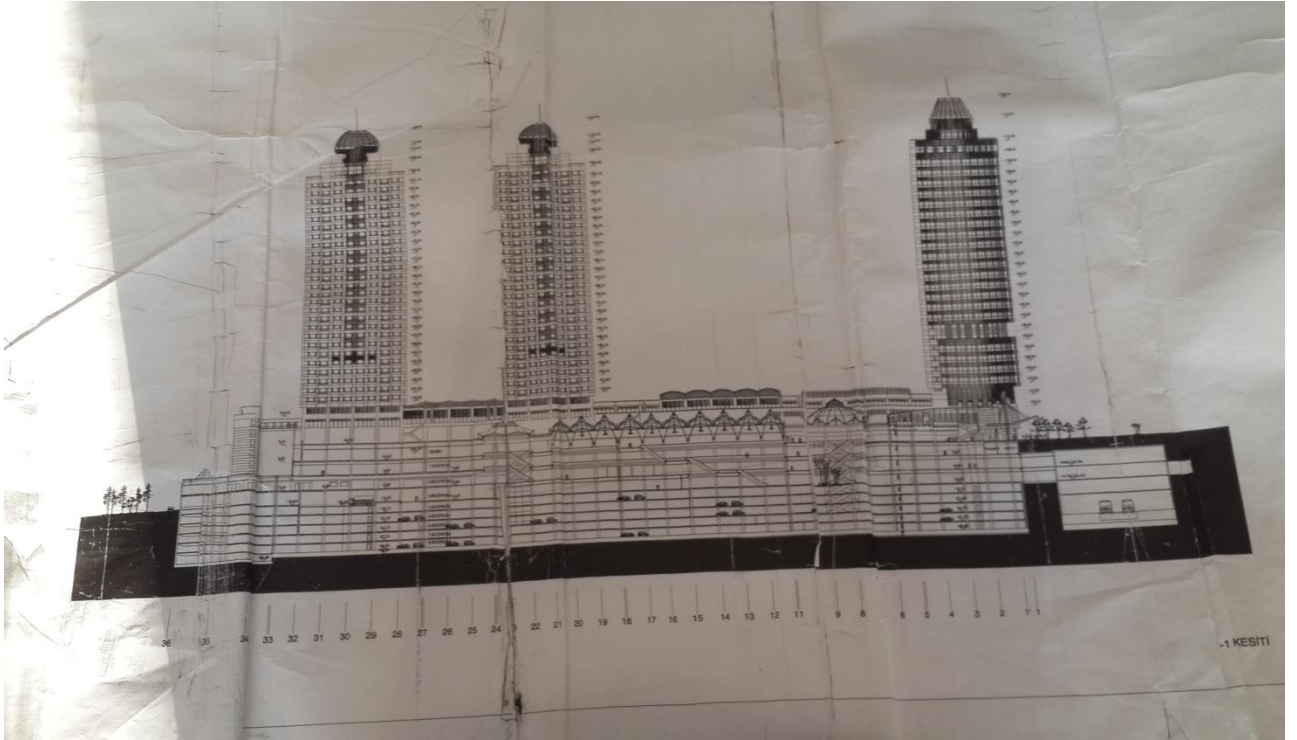
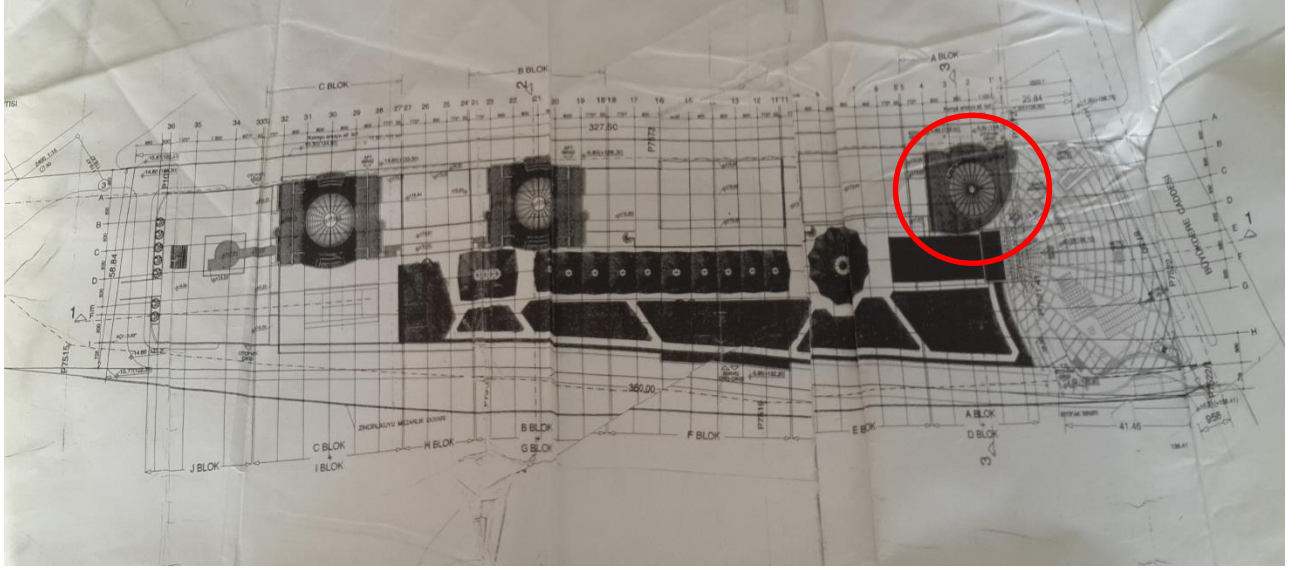
BELEDİYE BAŞKANLIĞI BELİ

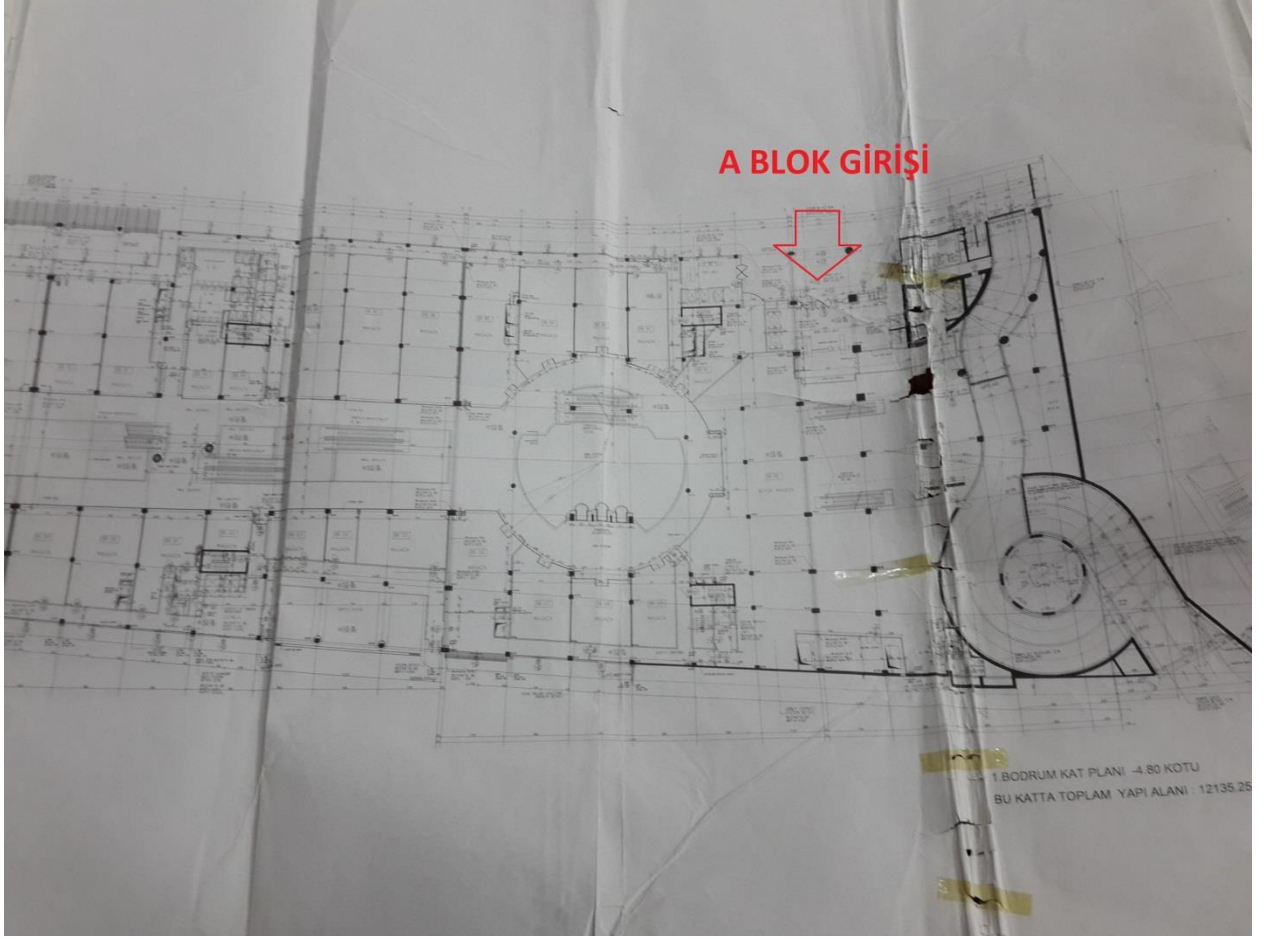
STATİK PROJE KONTROL

RAPORTER

956 Ada 132 parselde

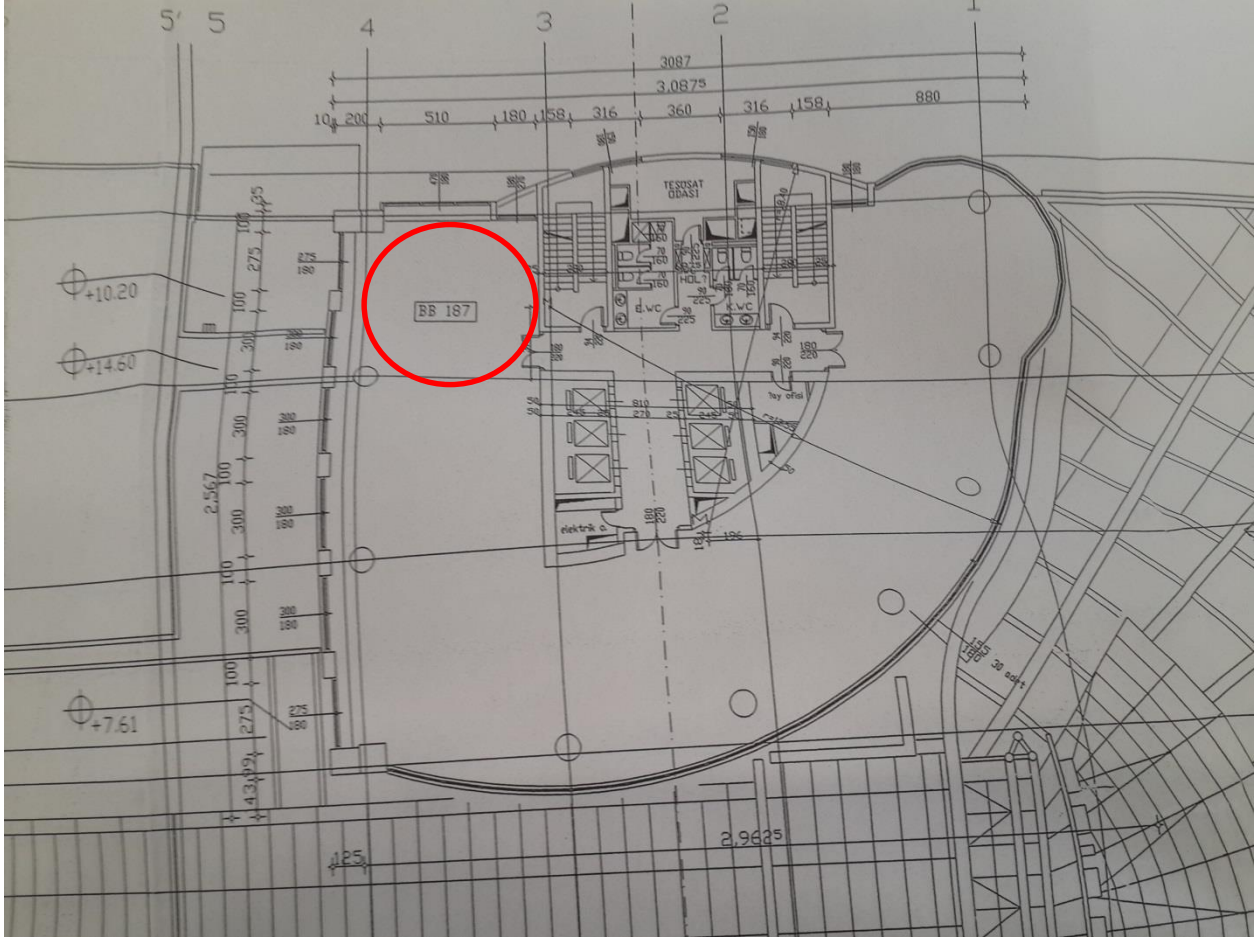
97







ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK:7 AVRASYA GYO YAZISI



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. Kat Kat:17 Levent / İSTANBUL
Zirve Ofis V.D. 105 005 6920
SERMAYE: 72.000.000 TL

Abdülkerim EMEK
Yönetim Kurulu Başkan Yrd.

Can DİŞLİ
Genel Müdür

Büyükdere Cad. Metrocity A Blok No:171 K:17 34330 1.Levent/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

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:8 KİRA SÖZLEŞMELERİ

KİRA SÖZLEŞMESİ

1- TARAFLAR

Bir tarafta Büyükdere Caddesi Metrocity İş Merkezi No 171 A Blok Kat 17 Şişli Levent İSTANBUL adresinde mukim Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Bundan böyle kısaca GYO ya da KİRALAYAN olarak anılacaktır.) ile diğer tarafta Büyükdere Caddesi Metrocity İş Merkezi No 171 A Blok Kat 17 Şişli Levent İSTANBUL adresinde mukim Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bundan böyle KİRALAYAN olarak anılacaktır.) işyeri faaliyetinde bulunması maksadıyla, aşağıdaki şartlar dâhilinde iş bu kira sözleşmesiyle (Bundan böyle SÖZLEŞME olarak anılacaktır.) mutabakata varmışlardır.

2- KİRALANAN YER

Büyükdere Caddesi Metrocity İş Merkezi No 171 A Blok Kat 17 Şişli Levent Şişli İSTANBUL adresinde yer alan toplam 720 m2 yüzölçümlü ofis katının KİRACI' nın işyeri faaliyeti için ayrılan 95 m2 lik işyeridir.

3- KİRALANAN YERİN KULLANIM AMACI

Kiralanın yerde Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından yalnızca işyeri- ofis faaliyetinde kullanılacaktır.

4- KİRANIN BAŞLANGICI

Kira sözleşmesinin başlangıcı 01.03.2015 tür.

5- KİRALAMA SÜRESİ

Sözleşmenin süresi 1 yıldır. Taraflardan herhangi biri bu süresinin sonundan 1 ay öncesinde sözleşmenin feshini diğer tarafa ihbar etmediği sürece iş bu sözleşme Kira Bedeli hariç aynı şartlarda devam eder. KİRALAYAN, kira sözleşmesi süresi içerisinde bir ay evvelinden yazılı olarak haber vermek suretiyle kiralanın yeri tahliye edebilecektir.

6- KİRA BEDELİ

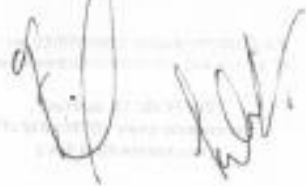
- Kira bedeli aylık 10.750,00 TL (On Bin Yedi Yüz Elli Türk Lirası) + KDV yıllık 129.000,00 TL (Yüz YirmiDokuz Bin Türk Lirası) + KDV dir. İş bu kira sözleşmesi kapsamında yapılan ödemeler 7. Madde de belirtildiği şekilde yapılacaktır. Kira bedeli her ayın sonu itibarıyla kesilen faturanın KİRACI' ya tebliğinden itibaren üç gün içerisinde peşinen ödenir. Ayrıca Kira bedelleri zamanında ödenmezse gelecek aylara ilişkin kiralar da muaccel hale gelir.
- Kira bedeli, iş bu sözleşmenin uzadığı aya ilişkin olarak TÜİK tarafından bir önceki yılın aynı ayına göre belirlenen TEFE+ ÜFE' nin yarısı oranında yıllık kira artışı yapılacak yeniden belirlenecektir. KİRACI bu durumu peşinen kabul ve taahhüt eder.

7- KİRA BEDELİNİN ÖDENMESİ

- Tüm kira bedelleri fatura karşılığında peşin olarak ödenecektir.
- Kira Bedellerinin ödenmesinde gecikme olması halinde yasal gecikme faizi işletilecektir.

8- ÖZEL HÜKÜMLER

- KİRACI' ya kira konusu yer boş olarak verilecek, mevcut sözleşme bitiminde KİRALAYAN' a tadilat yapılmış, tam eksiksiz ve temiz olarak teslim edilecektir.



2. KİRAÇI, işyerinde tadilat, ilave tesisat, mevcut tesisatın kaldırılması gibi inşaat ile mimari projeye aykırı, mecurun mimari ve statik yapısına zarar verebilecek işlem yapamaz. KİRAÇI bu kurallara uymadığı takdirde KİRALAYAN'ın sözleşmeyi bildirimsiz tek tarafı fesih hakkı saklıdır. Ancak KİRALAYAN'ın yazılı izni ile bedeli KİRAÇI'ya ait tadilat ve değişiklik yapılabilir. İzinsiz yapılacak işlerden doğan zarar ve ziyan KİRAÇI'dan tazmin edilir.

3. KİRAÇI mecuru KİRALAYAN'ın izin ve onayını almak şartıyla 3. Kişilere kiraya verebilir. Bu durumda 3. Şahıslarında iş bu sözleşme hükümlerine uymakla yükümlü olduğu konusunda KİRALAYAN'ın alt kira sözleşmesine hüküm koyma zarureti bulunmaktadır. Mecurun su, elektrik, çevre temizlik vergisi, ortak gider, katkı payı, Belediye resim, harç ve vergileri ile stopajı kiracıya aittir.

9- FESİH

- KİRALAYAN ve KİRAÇI karşılıklı olarak iş bu sözleşmenin süresinden önce feshine karar verebilirler.
- KİRAÇI tarafından kira bedellerinin zamanında ödenmemesi halinde kiralayan iş bu sözleşmeyi tek tarafı olarak hiçbir ihtar ve ihbar gerek kalmaksızın feshetme hakkına sahiptir.
- KİRALAYAN, KİRAÇI'nın iş bu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini kısmen ve tamamen yerine getirmemesi halinde KİRALAYAN'ın maddi ve manevi tazminat hakkını saklı kalmak üzere sözleşmeyi hiçbir ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın feshedebilir. Bu durumda KİRAÇI feshe itiraz edemeyeceği gibi KİRALAYAN'a karşı maddi ve manevi tazminat talebinde de bulunmayacaktır.

10- YETKİLİ MAHKEME VE İCRA DAİRESİ

İş bu SÖZLEŞME'nin eklerinin tadillerinin uygulanmasından veya yorumundan doğan ihtilaflarda İstanbul Mahkemeleri ve İcra Dairleri yetkilidir. SÖZLEŞME'nin veya bazı hükümlerinin veya iş bu hükmün geçersizliği iddialarının ileri sürülmesi halinde yine Türk Kanunlarına göre bu iddialar sonuçlandırılır ve bu hususta da İstanbul Mahkemeleri ve İcra Dairleri yetkilidir.

11- TEBLİGAT ADRESLERİ

İş bu sözleşmenin " taraflar" başlıklı 1. Maddesinde belirtilen adresler tarafların yasal tebligat adresleri olup, adres değişikliğinin karşı tarafa bildirilmemesi halinde bu adreslere yapılacak tebligatların geçerli olacağı konusunda taraflar mutabakata varmışlardır.

12- DAMGA VERGİSİ

İş bu sözleşmeye tahakkuk edecek olan Damga Vergisi, Vergi Usul Kanunu (V.U.K.) uyarınca taraflarca karşılanacaktır.

13- YÜRÜRLÜK

13 (on üç) madde 2 (iki) sayfadan ibaret iş bu sözleşme taraflarca okunmak ve tüm hükümlerinde mutabakata varılarak 24.02.2015 tarihinde imza edilerek yürürlüğe girmiş olup, ıslak imzalı nüsha KİRALAYAN tarafından teslim alınmıştır.

KİRALAYAN
Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

KİRAÇI
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.

KİRA SÖZLEŞMESİ

1- TARAFLAR

Bir tarafta Büyükdere Caddesi Metrocity İş Merkezi No 171 A Blok Kat 17 Şişli Levent İSTANBUL adresinde mukim Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Bundan böyle kısaca GYD ya da KİRALAYAN olarak anılacaktır.) ile diğer tarafta Büyükdere Caddesi Metrocity İş Merkezi No 171 A Blok Kat 17 Şişli Levent İSTANBUL adresinde mukim Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. (Bundan böyle KİRALAYAN olarak anılacaktır.) işyeri faaliyetinde bulunması maksadıyla, aşağıdaki şartlar dâhilinde iş bu kira sözleşmesiyle (Bundan böyle SÖZLEŞME olarak anılacaktır.) mutabakata varmışlardır.

2- KİRALANAN YER

Büyükdere Caddesi Metrocity İş Merkezi No 171 A Blok Kat 17 Şişli Levent Şişli İSTANBUL adresinde yer alan toplam 720 m2 yüzölçümlü ofis katının KİRACI' nın işyeri faaliyeti için ayrılan 135 m2 lik işyeridir.

3- KİRALANAN YERİN KULLANIM AMACI

Kiralanın yerde Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından yalnızca işyeri- ofis faaliyetinde kullanılacaktır.

4- KİRANIN BAŞLANGICI

Kira sözleşmesinin başlangıcı 01.03.2015 tür.

5- KİRALAMA SÜRESİ

Sözleşmenin süresi 1 yıldır. Taraflardan herhangi biri bu süresinin sonundan 1 ay öncesinde sözleşmenin feshini diğer tarafa ihbar etmediği sürece iş bu sözleşme Kira Bedeli hariç aynı şartlarda devam eder. KİRALAYAN, kira sözleşmesi süresi içerisinde bir ay evvelinden yazılı olarak haber vermek suretiyle kiralanın yer tahliye edebilecektir.

6- KİRA BEDELİ

- Kira bedeli aylık 15.600,00 TL (On Beş Bin Altı Yüz Türk Lirası) + KDV yıllık 187.200,00 TL (Yüz Seksen Yedi Bin İki Yüz Türk Lirası) + KDV dir. İş bu kira sözleşmesi kapsamında yapılan ödemeler 7. Madde de belirtildiği şekilde yapılacaktır. Kira bedeli her ayın sonu itibarıyla kesilen faturanın KİRACI' ya tebliğinden itibaren üç gün içerisinde peşinen ödenir. Ayrıca Kira bedelleri zamanında ödenmezse gelecek aylara ilişkin kiralar da muaccel hale gelir.
- Kira bedeli, iş bu sözleşmenin uzadığı aya ilişkin olarak TUK tarafından bir önceki yılın aynı ayına göre belirlenen TEFE+ ÜFE' nin yarısı oranında yıllık kira artışı yapılacak yeniden belirlenecektir. KİRACI bu durumu peşinen kabul ve taahhüt eder.

7- KİRA BEDELİNİN ÖDENMESİ

- Tüm kira bedelleri fatura karşılığında peşin olarak ödenecektir.
- Kira Bedellerinin ödenmesinde gecikme olması halinde yasal gecikme faizi işletilecektir.

8- ÖZEL HÜKÜMLER

- KİRACI ya kira konusu yer boş olarak verilecek, mecur sözleşme bitiminde KİRALAYAN' a tadilatı yapılmış, tam eksiksiz ve temiz olarak teslim edilecektir.

(Handwritten signature)

METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR HOLDİNG A.Ş.
Büyükdere Caddesi Metrocity İş Merkezi No 171 A Blok Kat 17 Şişli Levent Şişli İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274957 - Şirket Sic. No: 274957
Tic. Sic. No: 274957 - Şirket Sic. No: 274957
Tic. Sic. No: 274957 - Şirket Sic. No: 274957
Tic. Sic. No: 274957 - Şirket Sic. No: 274957

KİRA SÖZLEŞMESİ

1- TARAFLAR

Bir tarafta Büyükdere Caddesi Metrocity İş Merkezi No 171 A Blok Kat 17 Şişli Levent İSTANBUL adresinde mukim **Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** (Bundan böyle kısaca GYO ya da **KİRALAYAN** olarak anılacaktır.) ile diğer tarafta Büyükdere Caddesi Metrocity İş Merkezi No 171 A Blok Kat 17 Şişli Levent İSTANBUL adresinde mukim **Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.** 8 Bundan böyle **KİRALAYAN** olarak anılacaktır.) işyeri faaliyetinde bulunması maksadıyla, aşağıdaki şartlar dâhilinde iş bu kira sözleşmesiyle (Bundan böyle **SÖZLEŞME** olarak anılacaktır.) mutabakata varmışlardır.

2- KİRALANAN YER

Büyükdere Caddesi Metrocity İş Merkezi No 171 A Blok Kat 17 Şişli Levent Şişli İSTANBUL adresinde yer alan toplam 720 m2 yüzölçümü ofis katının **KİRAÇI**' nın işyeri faaliyeti için ayrılan 240 m2 lik işyendir.

3- KİRALANAN YERİN KULLANIM AMACI

Kiralanen yerde Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından yalnızca işyeri- ofis faaliyetinde kullanılacaktır.

4- KİRANIN BAŞLANGICI

Kira sözleşmesinin başlangıcı 01.03.2015 tür.

5- KİRALAMA SÜRESİ

Sözleşmenin süresi 1 yıldır. Taraflardan herhangi biri bu süresinin sonundan 1 ay öncesinde sözleşmenin feshini diğer tarafa ihbar etmediği sürece iş bu sözleşme Kira Bedeli her ayın şartlarında devam eder. **KİRALAYAN**, kira sözleşmesi süresi içerisinde bir ay evvelinden yazılı olarak haber vermek suretiyle kiralanen yeri tahliye edebilecektir.

6- KİRA BEDELİ

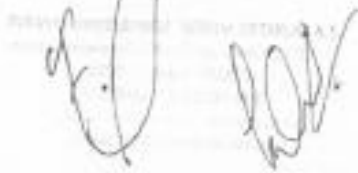
- Kira bedeli aylık 21.500,00 TL (Yirmi Bir Bin Beş Yüz Türk Lirası) + KDV yıllık 258.000,00 TL (iki Yüz Elli Sekiz Bin Türk Lirası) + KDV dir. İş bu kira sözleşmesi kapsamında yapılan ödemeler 7. Madde de belirtildiği şekilde yapılacaktır. Kira bedeli her ayın sonu itibarıyla kesilen faturanın **KİRAÇI**' ya tebliğinden itibaren üç gün içerisinde peşinen ödenir. Ayrıca Kira bedelleri zamanında ödenmezse gelecek aylara ilişkin kiralar da muaccel hale gelir.
- Kira bedeli, iş bu sözleşmenin uzadığı aya ilişkin olarak TÜİK tarafından bir önceki yılın aynı ayına göre belirlenen TEFE+ ÜFE' nin yarısı oranında yıllık kira artışı yapılacak yeniden belirlenecektir. **KİRAÇI** bu durumu peşinen kabul ve taahhüt eder.

7- KİRA BEDELİNİN ÖDENMESİ

- Tüm kira bedelleri fatura karşılığında peşin olarak ödenmektedir.
- Kira Bedellerinin ödenmesinde gecikme olması halinde yasal gecikme faizi işletilecektir.

8- ÖZEL HÜKÜMLER

- KİRAÇI** ya kira konusu yer boş olarak verilecek, mecur sözleşme bitiminde **KİRALAYAN** a tadilatı yapılmış, tam eksiksiz ve temiz olarak teslim edilecektir.



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez Büyükdere Caddesi Metro City A Blok
No:171 Kat:17 Şişli Levent - İSTANBUL
İlçe:Şişli Şişli İl:İstanbul V.D. 054 406 3771
Tic. Sic. No: 338336 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

info@metroyatirim.com.tr

2. KİRALCI, işyerinde tadilat, ilave tesisat, mevcut tesisatın kaldırılması gibi inşaat ile mimari projeye aykırı, mecburî mimari ve statik yapısına zarar verebilecek işlem yapamaz. KİRALCI bu kurallara uymadığı takdirde KİRALAYAN'ın sözleşmeyi bildirimsiz tek tarafî fesih hakkı saklıdır. Ancak KİRALAYAN'ın yazılı izni ile bedeli KİRALCI'ya ait tadilat ve değişiklik yapılabilir. İzinsiz yapılacak işlerden doğan zarar ve ziyan KİRALCI'dan tazmin edilir.

3. KİRALCI mecburî KİRALAYAN'ın izin ve onayını almak şartıyla 3. Kişilere kiraya verebilir. Bu durumda 3. Şahıslarında iş bu sözleşme hükümlerine uymakla yükümlü olduğu konusunda KİRALAYAN'ın alt kira sözleşmesine hüküm koyma zarureti bulunmaktadır. Mecburî su, elektrik, çevre temizlik vergisi, ortak gider, katkı payı, Belediye resim, harç ve vergileri ile stopajı kiracıya aittir.

9- FESİH

- KİRALAYAN ve KİRALCI karşılıklı olarak iş bu sözleşmenin KİRALCI'dan önce feshine karar verilebilir.
- KİRALCI tarafından kira bedellerinin zamanında ödenmemesi halinde kiralayan iş bu sözleşmeyi tek tarafî olarak hiçbir ihtar ve ihbar gerek kalmaksızın feshetme hakkına sahiptir.
- KİRALAYAN, KİRALCI'nın iş bu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini kısmen ve tamamen yerine getirmemesi halinde KİRALAYAN'ın maddi ve manevi tazminat hakları saklı kalmak üzere sözleşmeyi hiçbir ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın feshedebilir. Bu durumda KİRALCI feshe itiraz edemeyeceği gibi KİRALAYAN'a karşı maddi ve manevi tazminat talebinde de bulunmayacaktır.

10- YETKİLİ MAHKEME VE İCRA DAİRESİ

İş bu SÖZLEŞME'nin ekleminin taraflarının uygulanmasından veya YÜRÜRLÜĞÜ'nden doğan ihtilaflarda İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir. SÖZLEŞME'nin veya bazı hükümlerinin veya iş bu hükmün geçersizliği iddialarının ileri sürülmesi halinde yine Türk Kanunlarına göre bu iddialar sonuçlandırılır ve bu hususta da İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

11- TEBLİGAT ADRESLERİ

İş bu sözleşmenin " taraflar" başlıklı 1. Maddesinde belirtilen adresler tarafların yasal tebligat adresleri olup, adres değişikliğinin karşı tarafa bildirilmemesi halinde bu adreslere yapılacak tebligatların geçerli olacağı konusunda taraflar mutabakata varmışlardır.

12- DAMGA VERGİSİ

İş bu sözleşmeye tahakkuk edecek olan Damga Vergisi, Vergi Usul Kanunu | V.U.K. | uyarınca taraflarca karşılanacaktır.

13- YÜRÜRLÜK

13 | on üç maddesi 2 (iki) sayfa ile ibaret iş bu sözleşme taraflarca okunmak ve tüm hükümlerinde mutabakata varılarak 24.02.2015 tarihinde imza edilerek yürürlüğe girmiş olup, ıslak imzalı tek nüsha KİRALAYAN tarafından teslim alınmıştır.

KİRALAYAN
Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

KİRALCI
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Caddesi, Metro City A Blok
No:171 Kat:17 D:17B Lüksemburg - İSTANBUL
Bogazici Sicil No: 274900
Tic. Sic. No: 274900
www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK:9 EMLAK VERGİ DEĞERLERİ

T.C. ŞİŞLİ BELEDİYESİ Emlak Vergi Bildirim Sureti (Rina)		Site Adı :
Dönem : 2010	Mükellef Sicil No : 620707	
Arşiv Dosya Numarası :	Vergi Numarası :	105005920

TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ

MÜKELLEFİN	T.C Kimlik No	0	
	Soyadı veya Unvanı	AVRASYA GAYRİMENKUL	
	Adı	-	
	Baba Adı	-	
	Anne Adı	-	
	Doğum Yeri / Tarihi	-	
	Nüfus K. Olduğu Yer	-	
	Uyruğu	TC	Cinsiyeti : Kadın ☐ Erkek ☐
	ÇiH No	Aile Sıra No	Sıra No
	İKANETGAH ADRESİ	Mahalle / Sert	-
Cadde		-	
Sokak		-	
Kapı / Daire		-/-	
İ / İlçe		-/-	
Mahalle / Sert		-	
Cadde		-	
Sokak		-	
Kapı / Daire		-/-	
İ / İlçe		-/-	

TABLO II - VERGİYE TABİ RAYİÇ BEDEL VE VERGİ BİLDİRİMİ

-1-	-2-	-3- Binaların Rayiç Bedelleri Toplamı	-4- Vergilendirme Dönemleri	-5- Muafiyetler	-6- Vergiyeye Tabi Rayiç Bedeli	-7- Vergi Oranı	-8- Ödenecek Vergi Tutarı
MESKENLER							
DİĞERLERİ	2010	2.341.469,72	2010	0,00	2.341.469,72	0,004	0,00
	2011	2.431.616,30	2011	0,00	2.431.616,30	0,004	9.726,47
	2012	2.681.100,14	2012	0,00	2.681.100,14	0,004	10.724,00
	2013	2.890.225,05	2013	0,00	2.890.225,05	0,004	11.560,00

TARİHAT TÜRÜ Boyannamenin Veriliş Tarihi: 05/11/2013 Boyannamenin Veriliş Tarihi: 05/11/2013 Boyannamenin Veriliş Tarihi: 05/11/2013		Boyannamenin Veriliş Nedeni Genel Boyan ☒ Değişiklik Boyan ☐ Açık ☐	08/12/2015 Aşık Gledir.
Adı Soyadı : İlçe :			

ESKİ KAPİ NO : 171

TABLO IV - BİNA BİLDİRİMİ

ARSAYA AİT BİLGİLER	AÇIKLAMA
1) Bulunduğu köy veya mahallenin Adı	ESENTEPE
2) Cadde ve Sokak	BÖYÜKDERE CD.
3) Site Adı / Bina Adı	/ METROCITY
Kapı / Daire / Blok No	171/BB/87
4) Başlangıç tarihi NO / UYUŞ / NO (UPOK)	1/2/191
5) Parça	303
Ada / Parsel	1946/132
ÇiH / Sahife No	68/9618
Tapu Daire No	167
6) Bina Arsaının Alanı (m²)	24277,71
7) Bina ile arsa payının oranı ve m²	413/10000-1/1 100,27
8) İnşaat türü	BETONARME
9) İnşaatın sınıfı	1 İKCR
10) Kullanış şekli	DİĞER TİCARETHANE VE
11) İnşaatın bitim tarihi	16/05/2004
12) İktisap Tarihi	04/11/2010
13) Karşılığın bağlanış tarihi	
14) Muafiyetin bağlanış yılı ve süresi	1/1
15) Heseli ise hisse nispeti	
16) Beyan tarihindeki rayiç bedeli	2.341.469,72
17) Vergiden Muaf Miktar	0,00
18) Vergiyeye Tabi Rayiç Bedeli	2.341.469,72
19) Binaın Yüz Ölçümü	1.256,70

AŞGARI BEYANIN HESABI

20) Sokak Rayiç Değeri	11.250,00
21) Beyan Hesap Yılı	2010
22) İnşaatın m² maliyet bedeli	944,99
23) Binaın dıştan dışa yüzölçümü (m²)	1256,70
24) Binaın inşaat maliyet bedeli (71+22)	1.167.506,93
25) Varsa katlar farkı (23x%8)	95.005,51
26) Varsa asansör farkı (23x%6)	71.254,14
27) Katlar ve asansör inşaat maliyet bedeli	1.353.828,58
28) Ağırlama payı indirimi	135.382,88
29) Aşgari bina inşaat maliyet bedeli (26-27)	1.218.445,72
30) Aşgari arsa değeri (Hissin Değeri)	1.103.024,00
31) Arsa dahil binaın aşgari beyan değeri	2.341.469,72

Düzenleyen
08/12/2015
MİR YA ÇİHAN



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C.		Site Adı :
ŞİŞLİ BELEDİYESİ		
Emlak Vergi Bildirim Sureti		
(Bina)		
Dönem : 2014	Mükellef Sicil No : 620707	
Azşiv Üssyâ Numarası :	Vergi Numarası :	1050056920

TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ

MÜKELLEFİN	T.C Kimlik No	0	İKANETOLAH ADRESİ	Mahalle / Semi	-	
	Soyadı veya Ünvanı	AVRASYA GAYRİMENKUL		Cadde	-	
	Adı	-		Sokak	-	
	Baba Adı	-		Kapı / Daire	+	
	Anne Adı	-		İl / İlçe	+	
	Doğum Yeri / Tarihi	-		Mahalle / Semi	-	
	Nüfus K. Olduğu Yer	-		Cadde	-	
	Uyruğu : TC	Cinsiyeti : Kadın ☐ Erkek ☐		Sokak	-	
	Cilt No :	Aile Sıra No :		Sıra No :	Kapı / Daire	+
					İl / İlçe	+

TABLO II - VERGİYE TABİ RAYİÇ BEDEL VE VERGİ BİLDİRİMİ

-1-	-2-	-3- Binanın Rayiç Bedelleri Toplamı	-4- Vergileştirme Dönemleri	-5- Muafiyetler	-6- Vergiye Tabi Rayiç Bedel	-7- Vergi Oranı	-8- Ödenecek Vergi Tutarı
MESKENLER							
DİĞERLERİ	2014	4.872.000,00	2014	0,00	4.872.000,00	0,004	16.488,00
	2015	5.118.270,60	2015	0,00	5.118.270,60	0,004	20.472,00
	2016	0,00	2016	0,00	0,00	0,000	0,00
	2017	0,00	2017	0,00	0,00	0,000	0,00

TABLO	Normal	Beyannamenin Veriliş Nedeni	06/12/2015
Taahhüt Türü	NORMAL	Üstelik BİTİRİ	Akı Gıdık
Beyannamenin Veriliş Tarihi	05/11/2010	Değişiklik Beyanı	
Beyan No / Sıra No	6880976 / 1	Açık	
		Adı Soyadı :	
		İmza :	

ESKİ KAPİ NO : 171

TABLO IV - BİNA BİLDİRİMİ

ARSAYA AİT BİLGİLER		AÇIKLAMA
ADRES BİLGİLERİ	1) Bulunduğu köy veya mahallenin Adı	ESENTEPE
	2) Cadde ve Sokak	BÜYÜKÖRECE CD.
	3) Etiler Adı / Bina Adı	/ METRODITY
	Kapı / Daire / Blok No	171.B9187
TAPU BİLGİLERİ	4) Bağımız Bölüm No / UAYT No(DASK)	175191 0
	5) Pafta	303
	Ada / Parsel	1946/132
	Cilt / Sahife No.	98/9618
VERGİLE KÖRNEVE LİSÖN BİLGİLERİ	Tapu Daire No.	187
	6) Bina Alanının Alanı (m²)	24277,71
	7) Binaya ait arsa yüzölçümü (m²)	413100000-1/1 100,27
	8) İnşaatın türü	BETONARME
	9) İnşaatın sınıfı	LÜKS
	10) Kullanış Şekli	DÜĞER TİCARİTHANE VE
	11) İnşaatın Uzunluğu	180,0000
	12) İktisap Tarihi	04/11/2010
	13) Kırılma başlangıç tarihi	
	14) Muafiyetin başlangıç yılı ve süresi	
VERGİLE KÖRNEVE LİSÖN BİLGİLERİ	15) Hisseli hisse nispeti	1/1
	16) Beyan tarihindeki rayiç bedel	4.872.000,00
	17) Vergiden Muaf Miktar	0,00
	18) Vergiye Tabi Rayiç Bedel	4.872.000,00
	19) Binanın Yılı (Değer)	1.226,70

ASGARİ BEYANIN HESABI

ASGARİ BEYANIN HESABI	20) Sokak Rayiç Değeri	32.300,00
	21) Beyan Hesap Yılı	2014
	22) İnşaatın m² maliyet bedeli	1.267,33
	23) Binanın dışarı dışı yüzölçümü (m²)	1266,70
	24) Binanın inşaat maliyet bedeli (21x22)	1.592.663,61
	25) Varlık kalemleri farkı (23x19)	127.412,20
	26) Varlık kalemleri farkı (23x19)	83.339,22
	27) Kalemler ve asarlar inşaat maliyet bedeli	1.615.825,12
	28) Açınma payı indirimi	181.562,51
	29) Aşgari bina inşaat maliyet bedeli (26-27)	1.634.062,61
	30) Aşgari arsa değeri (Hisse Değeri)	3.238.721,00
31) Arsa dahil binanın aşgari beyan değeri	4.872.783,61	

EK:10 LİSANS BELGELERİ


Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.01.2015 No : 403586

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Suphi Akan YÜCESU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

ÖRNEK

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008 No : 400727

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aynur BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARİKAN
GENEL SEKRETER


E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

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

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak Şirket tarafından

- ✓ 08.01.2014 / 2013.OZ.0071
- ✓ 02.06.2014 / 2013.OZ.0071 –rev.
- ✓ 31.12.2014 / 2014.OZ.0108
- ✓ 29.12.2015 / 2014.OZ.0108 –rev.

tarih ve numaralı değerleme raporları hazırlanmıştır

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