

## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	09 Mayıs 2016 / DGYO 2016-1
Raporlama Süresi	5 iş günü
Rapor Tarihi	11 Mayıs 2016
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar değeri ve aylık kira değeri tespiti

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
Adres	Etiler Mahallesi, Arnavutköy Yolu Sokak, Maya Residences Etiler Sitesi, No: 5, Zon-1 Blok, 45 adet bağımsız bölüm, Beşiktaş / İSTANBUL
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 593 ada, 53 no'lu parsel üzerinde kayıtlı Zon-1 Blok bünyesindeki 45 adet bağımsız bölüm
Maliki	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.
Mevcut Durum	Kısmen boş, kısmen ise ofis, dükkân ve sinema olarak kullanılmaktadırlar.
Tapu İncelemesi	Taşınmazlar üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor – 4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	Lejantı: Turizm ve Ticaret Merkezi Alanı Hmax: 15,50 m. – Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
Toplam Kullanım Alanı	9.827,00 m <sup>2</sup>
Ortak Alan Dahil Brüt Alanı	13.994,91 m <sup>2</sup>
En Verimli ve En İyi Kullanımı	İşyeri ve ofis

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE KDV HARIÇ DEĞERLEMESİ KONU ALANIN PAZAR DEĞERİ		
DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (USD)
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yönt.	141.000.000	47.992.000
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	132.594.000	45.131.000
Nihai Sonuç	<b>141.065.000</b>	<b>47.992.000</b>

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
LİSANSLI DEĞERLEME UZMANI	Arzu ÖZMEN (SPK Lisans No: 404141)
SPK LİSANSLI DEĞERLEME UZMANI	Metin GÜRAY (SPK Lisans No: 400611)

Not: 10.05.2016 tarihi itibarı ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 2.9380 TL'dir.

Taksim Kurumsal Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA NO
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	3
2.1. Şirketi Bilgileri.....	3
2.2. Müşteri Bilgileri.....	4
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	4
3. DEĞER TANIMLARI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	4
3.1. Değer ve Pazar Değeri Tanımı .....	4
3.2. Geçerlilik Koşulları.....	5
3.3. Uygunluk Beyanı .....	5
4. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ RESMİ KURUM İNCELEMELERİ.....	6
4.1. Mülkiyet Bilgileri .....	6
4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi.....	9
4.3. İmar Durumu Bilgileri.....	10
4.4. Resmi Kurumlarda Taşınmaz İle İlgili Yapılan Diğer Tespitler.....	10
4.5. Taşınmazların Son 3 Yıllık Dönemdeki Mülkiyet ve İmar Durumundaki Değişiklikler..	14
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER.....	14
5.1. Taşınmazın ve Konumlandığı Tesisin Konumu ve Çevre Özellikleri.....	14
5.2. Taşınmazın Konumlandığı Tesisin Teknik ve Yapısal İnşaat Özellikleri.....	15
5.3. Maya Residence Genel Özellikleri .....	16
6. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	18
6.1. Mevcut Ekonomik Veriler ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi .....	18
6.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	20
6.3. Piyasa Bilgileri.....	22
6.4. Taşınmazların Değerine Etki Eden Olumlu ve Olumsuz Faktörler.....	24
6.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	24
7. DEĞERLEME SÜRECİ .....	24
7.1. Değerleme Yöntemleri.....	24
7.2. Değerlemede Kullanılacak Yöntemlerin Belirlenmesi .....	25
8. PAZAR DEĞERİ TESPİTİ.....	26
8.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç .....	26
9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ.....	30
10. TAŞINMAZLARIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ.....	30
11. TAŞINMAZLARIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI .....	30
12. SONUÇ.....	31
13. EKLER.....	32

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	: Etiler Mahallesi, Arnavutköy Yolu Sokak, Maya Residences Etiler Sitesi, No: 5, Zon-1 Blok, 45 adet bağımsız bölüm, Beşiktaş / İSTANBUL
<b>TALEP TARİHİ</b>	: 09.05.2016
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 09.05.2016
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 11.05.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	: 2016-001
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın (45 adet bağımsız bölüm) toplam pazar ve aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Arzu ÖZMEN (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Metin GÜRAY (SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı)
<b>RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI</b>	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

**2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****2.1. Şirketi Bilgileri**

<b>ŞİRKET ÜNVANI</b>	: Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esen İş Merkezi, No: 4, Kat: 1, Daire: 4, 34394 Mecidiyeköy – Şişli / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0212 266 33 55
<b>TESCİL SİCİL NO</b>	: 606938 / 554520
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 215.000,-TL
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri ile gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, gayrimenkullerle ilgili yatırım ve know-how sözleşmelerinin analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermektir.

**2.2. Müşteri Bilgileri**

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi, No: 4/23, Sarıyer / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 335 28 50
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 227.208.155,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 83,75
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve tebliğe izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: - Antalya 2000 Plaza - Doğuş Center Maslak - Gebze Center AVM

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

Bu rapor, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasının talebine istinaden, "4.1. Mülkiyet Bilgileri" başlığı altında tapu kayıtları verilen taşınmazların (45 adet bağımsız bölüm) toplam pazar değerleri ile aylık kira değerlerinin tespitine yönelik hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**3. DEĞER TANIMLARI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI****3.1. Değer ve Pazar Değer Tanımı****Pazar Değer:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.

**Pazar Kira Değer:**

Bir mülkün veya mülk dahilindeki bir yerin bir istekli kiralayan ile bir istekli kiracı arasında, uygun olarak yapılmış bir pazarlama faaliyeti sonrasında, tarafların her birinin bilinçli, basiretli ve hiçbir zorlama olmaksızın hareket ederek, normalde yüz yüze gerçekleştirdikleri bir işlem neticesinde, ilgili uygun kiralama şartlarına tabi olarak değerlendirme tarihinde kiralanması için tahmin edilen tutardır.

### 3.2. Geçerlilik Koşulları

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

### 3.3. Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda yer alan görüş ve sonuçlar; sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup, kişisel, tarafsız ve önyargısız olan analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkule/gayrimenkullere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarımız ya da önyargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret; müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne, önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesine ve bildirilmesine, ayrıca bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Şirketimiz değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan taşınmaz/taşınmazlar şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan taşınmazın/taşınmazların yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki yardımda bulunmamıştır.

**4. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ RESMİ KURUM İNCELEMELERİ****4.1. Mülkiyet Bilgileri**

İLİ : İstanbul

İLÇESİ : Beşiktaş

MAHALLESİ : Bebek

PAFTA NO : 66

ADA NO : 593

PARSEL NO : 53

ANA GAYRİMENKULÜN

NİTELİĞİ (\*) : Kargir Köşk, 14 Bloklu Kargir Apartman, Ticaret Merkezi ve Arsa

ARSA ALANI : 36.440,80 m<sup>2</sup>

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiş olup bağımsız bölüm listesi aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

SIRA NO	SAHİBİ	BLOK NO	KAT NO	B.B. NO	BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	1	Spor Merkezi	540/36440	12821	34	3342	20.12.2011
2	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	289	Ofis	41/36440	12821	37	3630	20.12.2011
3	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	293	Dükkan	42/36440	12821	37	3634	20.12.2011
4	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	294	Dükkan	74/36440	12821	37	3635	20.12.2011
5	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	295	Dükkan	56/36440	12821	37	3636	20.12.2011
6	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	296	Dükkan	66/36440	12821	37	3637	20.12.2011
7	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	297	Dükkan	138/36440	12821	37	3638	20.12.2011
8	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	298	Dükkan	14/36440	12821	37	3639	20.12.2011

TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, No: 4, Ahmet Esin İş Merkezi, Kat: 1, Daire: 4, Şişli/İSTANBUL

Tel: +90 212 266 33 55 (pbx) - Fax: +90 212 266 33 53

web: www.tkd.com.tr, e-mail:info@tkd.com.tr

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2016-001

SIRA NO	SAHİBİ	BLOK NO	KAT NO	B.B. NO	BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
9	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	299	Dükkan	16/36440	12821	37	3640	20.12.2011
10	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	300	Dükkan	16/36440	12821	37	3641	20.12.2011
11	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	301	Dükkan	118/36440	12821	37	3642	20.12.2011
12	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	302	Dükkan	74/36440	12821	37	3643	20.12.2011
13	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	303	Dükkan	76/36440	12821	37	3644	20.12.2011
14	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	304	Dükkan	142/36440	12821	37	3645	20.12.2011
15	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	305	Dükkan	56/36440	12821	37	3646	20.12.2011
16	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	306	Dükkan	66/36440	12821	38	3647	20.12.2011
17	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	307	Dükkan	122/36440	12821	38	3648	20.12.2011
18	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	308	Dükkan	56/36440	12821	38	3649	20.12.2011
19	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	309	Dükkan	52/36442	12821	38	3650	20.12.2011
20	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	310	Dükkan	64/36443	12821	38	3651	20.12.2011
21	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	311	Dükkan	56/36440	12821	38	3652	20.12.2011
22	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	312	Dükkan	94/36445	12821	38	3653	20.12.2011
23	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	313	Dükkan	56/36440	12821	38	3654	20.12.2011
24	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	314	Dükkan	66/36440	12821	38	3655	20.12.2011
25	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin altı	315	Dükkan	122/36440	12821	38	3656	20.12.2011
26	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin	316	Ofis	228/36440	10025	38	3657	21.09.2015
27	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin	317	Ofis	40/36440	10025	38	3658	21.09.2015
28	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin	318	Ofis	218/36440	10025	38	3659	21.09.2015

## TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, No: 4, Ahmet Esin İş Merkezi, Kat: 1, Daire: 4, Şişli/İSTANBUL  
 Tel: +90 212 266 33 55 (pbx) - Fax: +90 212 266 33 53  
 web: www.tkd.com.tr, e-mail: info@tkd.com.tr

Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2016-001

SIRA NO	SAHİBİ	BLOK NO	KAT NO	B.B. NO	BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
29	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin	319	Ofis	94/36440	10025	38	3660	21.09.2015
30	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin	320	Ofis	38/36440	10025	38	3661	21.09.2015
31	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	321	Ofis	40/36440	10025	38	3662	21.09.2015
32	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	322	Ofis	94/36440	10025	38	3663	21.09.2015
33	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	323	Ofis	218/36440	10025	38	3664	21.09.2015
34	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	324	Ofis	38/36440	10025	38	3665	21.09.2015
35	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	325	Ofis	320/36440	10025	38	3666	21.09.2015
36	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	326	Ofis	94/36440	10025	38	3667	21.09.2015
37	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	327	Ofis	218/36440	10025	38	3668	21.09.2015
38	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	328	Ofis	38/36440	10025	38	3669	21.09.2015
39	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	329	Ofis	302/36440	10025	38	3670	21.09.2015
40	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	330	Ofis	144/36440	10025	38	3671	21.09.2015
41	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	331	Ofis	218/36440	10025	38	3672	21.09.2015
42	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	332	Ofis	94/36440	10025	38	3673	21.09.2015
43	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	333	Ofis	38/36440	10025	38	3674	21.09.2015
44	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	334	Ofis	302/36440	10025	38	3675	21.09.2015
45	Doğuş Tur. Sağ. Yat. ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	Zon-1	Zemin üstü	335	Ofis	144/36440	10025	38	3676	21.09.2015

TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, No: 4, Ahmet Esin İş Merkezi, Kat: 1, Daire: 4, Şişli/İSTANBUL

Tel: +90 212 266 33 55 (pbx) - Fax: +90 212 266 33 53

web: www.tkd.com.tr, e-mail:info@tkd.com.tr

Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



## 4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi

Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden 06.05.2016 tarihinde temin edilen onaylı tapu kayıtlarına(TAKBİS) göre değerlemeye konu gayrimenkuller üzerinde müştereken aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

### Beyanlar Bölümü:

- İstanbul İl Kültür Müdürlüğü'nün 19.02.1998 tarih ve 1302 sayılı, 18.01.1996 ve 441 sayılı ile 03.10.1997 tarih ve 157-8745 sayılı yazıları Bebek 3256 sayılı dosyasındadır. 09.03.1998 tarih ve 325 sayı, 24.01.1996 tarih ve 92 sayı ve 17.10.1997 tarih ve 1329 sayı.
- Yönetim Planı: 15.09.1999 tarihli.
- Ek Yönetim Planı: 09.05.2001 tarih ve 2744 yevmiye no ile.
- Bu bağımsız bölümün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. (19.04.2002 tarih 2392 yevmiye) 1-304-305 nolu bağımsız bölümler 06.10.2003 tarih 5759 yevmiye no ile kat mülkiyetine çevrilmiştir.

### Şerhler Bölümü:

- 289-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-319-320-321-322-323-324-325-330 nolu bağımsız bölümler üzerinde; BEDAŞ lehine 99 yıllığı 1TL'den bedelle 3890 nolu T.M yeri için kira şerhi. (20.06.2000 tarih 3117 yevmiye nolu)
- 289-293-294-295-296-297-298-302-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315 nolu bağımsız bölüm üzerinde; TBWA Reklam Hizm. A.Ş. lehine 1.049.223,8 TL bedel karşılığı kira sözleşmesi vardır.(Başlama tarihi: 01.09.2011 Süre: 10 yıl) (30.11.2011 tarih 12061 yevmiye nolu)
- 328-329-330 nolu bağımsız bölüm üzerinde; Accenture Dnş.LTD.ŞTİ. lehine 1.155.058,3 TL bedel karşılığı kira sözleşmesi vardır. (28.02.2011 tarih 2410 yevmiye nolu)
- 326-327 nolu bağımsız bölüm üzerinde; Mastercard Europa SPRL lehine 15.12.2005 tarihinden başlamak üzere 5 yıl müddetle kira şerhi. (01.09.2006 tarih 6875 yevmiye nolu)
- 303-304 nolu bağımsız bölüm üzerinde; Korteks İlet.Hizm.A.Ş. lehine 1.167.593,76 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Başlama tarihi: 01.09.2011 Süre: 10 yıl) (01.12.2011 tarih 12089 yevmiye nolu)

Taksim Kurumsal Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

### 4.3. İmar Durumu Bilgileri

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapora konu taşınmazların konumlandığı 593 ada, 53 no'lu parselin 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda "**Turizm ve Ticaret Merkezi Alanı**" olarak belirlenen bölge içerisinde yer aldığı tespit edilmiştir.

#### Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- Avan projeye göre uygulama yapılacak olup, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu ve Beşiktaş İlçesi Belediye Başkanlığı'nca onanarak uygulama yapılacaktır.

Ayrıca rapor konusu taşınmazların konumlandığı parselin yerinin tespiti Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ndeki imar planı paftası üzerinde yapılmıştır.

### 4.4. Resmi Kurumlarda Taşınmaz İle İlgili Yapılan Diğer Tespitler

Beşiktaş ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde bulunan kat irtifakına esas 03.07.1998 tarih ve 98/1812 sayılı mimari proje, 13.09.2001 tarih ve 2728 sayılı yapı kullanma izin belgesi, 13.12.2001 tarih ve 3840 sayılı yapı kullanma izin belgesi ve 09.05.2001 tarih ve 2744 yevmiye no'lu ek yönetim planı üzerinde ve taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- 03.07.1998 tarih ve 98/1812 sayılı mimari proje üzerinde yapılan incelemede 1 no'lu bağımsız bölümün alanı mimari proje üzerinde yazan **1.500 m<sup>2</sup>** olarak kabul edilmiştir.

- 09.05.2001 tarih ve 2744 yevmiye no'lu ek yönetim planınının 42. maddesinde 331 no'lu bağımsız bölümün üst katında (kat irtifakına esas mimari projeye göre tesisat katı) yer alan bölümlerin tamamının kullanım ve istifade hakkının yalnızca ve münhasıran 331 no'lu bağımsız bölüme ait olduğu belirtilmiştir. (Bkz. Ekler / Ek Yönetim Planı) Teras katında bulunan kapalı alan ~ brüt 790 m<sup>2</sup>, teras alanı ise ~ 780 m<sup>2</sup>'dir. Ancak bu alan bağımsız bölümün tapu kaydına eklenti olarak işlenmediğinden değerlemede dikkate alınmamıştır.

- Taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde; aynı katta bulunan bağımsız bölümlerin ihtiyaca göre ara bölme duvarlarının kaldırılarak birleştirildiği veya yeni ara bölme duvarları ile bölüdüğü görülmüştür.

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlemeye konu taşınmazlara ait arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün İstanbul 3. Tüketici Mahkemesi'ne yazmış olduğu 19.08.2011 tarih ve M.34.6.BAŞ.0.13/5295-580783- 4016 sayılı yazısında değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı 593 ada, 53 no'lu

parselin imar işlem dosyasının; İstanbul 4. Tüketici Mahkemesi'nin 15.09.2010 tarih ve 2010/637 esas sayılı yazısı gereği 27.09.2010 tarih ve M.34.6.BAŞ.1316073- 6075-509199-4005 sayılı yazı ile işi bitince iade edilmek üzere İstanbul 4. Tüketici Mahkemesi'ne gönderildiği anlaşılmıştır. Ayrıca aynı yazıda söz konusu yere yapı tatil tutanağı ile işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmediği yazmaktadır.

- Arşiv dosyası içerisinde bulunan yazışmalardan; değerlendirme konusu gayrimenkuller ve konumlandığı tesis ile ilgili olarak düzenlenmiş olan herhangi bir yapı tatil tutanağı veya 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden düzenlenmiş olan bir encümen kararının bulunmadığı anlaşılmıştır.

- Ayrıca Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkileri ile yapılan görüşmede değerlemeyi talep eden firma yetkililerinden temin edilen yapı kullanma izin belgelerinin doğru olduğu bilgisi edinilmiştir. Bu belgeler dijital arşiv üzerinden kontrol edilmiştir.

- Değerlemeye konu 45 adet bağımsız bölümün kullanım alanı bilgileri aşağıdadır.

BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN DAHİL BRÜT ALANI(*)
1	Zemin altı	Spor Merkezi	1.500,00	1.500,00
289	Zemin altı	Ofis	42	79,12
293	Zemin altı	Dükkan	73	111,03
294	Zemin altı	Dükkan	115	182,01
295	Zemin altı	Dükkan	100	150,71
296	Zemin altı	Dükkan	120	179,76
297	Zemin altı	Dükkan	265	389,96
298	Zemin altı	Dükkan	28	40,68
299	Zemin altı	Dükkan	28	42,49
300	Zemin altı	Dükkan	28	42,49
301	Zemin altı	Dükkan	195	301,85
302	Zemin altı	Dükkan	140	207,01
303	Zemin altı	Dükkan	142	210,82
304	Zemin altı	Dükkan	273	401,58
305	Zemin altı	Dükkan	100	150,71
306	Zemin altı	Dükkan	120	179,76
307	Zemin altı	Dükkan	230	340,47
308	Zemin altı	Dükkan	90	140,71
309	Zemin altı	Dükkan	90	137,08
310	Zemin altı	Dükkan	105	162,95
311	Zemin altı	Dükkan	88	138,71
312	Zemin altı	Dükkan	175	260,11

BAG. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN DAHİL BRÜT ALANI(*)
313	Zemin altı	Dükkan	100	150,71
314	Zemin altı	Dükkan	120	179,76
315	Zemin altı	Dükkan	230	340,47
316	Zemin	Ofis	450	656,45
317	Zemin	Ofis	72	108,22
318	Zemin	Ofis	410	607,39
319	Zemin	Ofis	175	260,11
320	Zemin	Ofis	72	106,41
321	Zemin üstü	Ofis	72	108,22
322	Zemin üstü	Ofis	175	260,11
323	Zemin üstü	Ofis	410	607,39
324	Zemin üstü	Ofis	72	106,41
325	Zemin üstü	Ofis	590	879,75
326	Zemin üstü	Ofis	175	260,11
327	Zemin üstü	Ofis	410	607,39
328	Zemin üstü	Ofis	72	106,41
329	Zemin üstü	Ofis	558	831,45
330	Zemin üstü	Ofis	275	405,39
331	Zemin üstü	Ofis	262	459,39
332	Zemin üstü	Ofis	175	260,11
333	Zemin üstü	Ofis	72	106,41
334	Zemin üstü	Ofis	558	831,45
335	Zemin üstü	Ofis	275	405,39
		<b>TOPLAM</b>	<b>9.827</b>	<b>13.994,91</b>

**Not:** \*Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölümlerdeki ortak alan bir bütün halinde kabul edilmiş ve taşınmazların arsa payı oranında dağıtılmıştır.

Yerinde yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Tapuda zeminaltı olarak nitelendirilen, projesinde 3. bodrum katta yer alan 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300 nolu bağımsız bölümler; projesinde 2. bodrum katta yer alan 302, 303, 304, 305, 306, 307 nolu bağımsız bölümler ve projesinde 1. bodrum katta yer alan 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315 nolu bağımsız bölümlerin tamamı mahallinde kiracısı TBWA tarafından ajans merkezi (ofis) olarak, 308 nolu bağımsız bölü kahve dükkanı olarak kullanılmaktadır. Bunlardan 290-291-292 nolu bağımsız bölümler tapuda sinema niteliğinde olup, yerinde 290 ve 291 nolu bağımsız bölümler fotoğraf ve ses stüdyosuna dönüştürülmüştür. Ancak bu bağımsız bölümler değerlemede dikkate alınmamıştır. 290...315 nolu bağımsız bölümler tapuda dükkan niteliğindedir. 298-299-300 nolu bağımsız bölümler ise yerinde boş alan (rekreasyon alanı) şeklinde düzenlenmiştir. Diğer bölümler ise kiracı tarafından kullanım ihtiyacına uygun şekilde bölümlendirilmiştir. Bu katlarda bulunan tüm ortak alanlar da (bina ana girişi dahil) kullanım alanına dahil edilmiştir.
- Tapuda zeminaltı olarak nitelendirilen, projesinde 2. bodrum katta yer alan 301 nolu bağımsız bölüm aynı katta bulunan 1 nolu bağımsız bölüme dahil edilmiştir. 1 nolu bağımsız bölüm

tapuda spor merkezi niteliğindedir. Yerinde iç mekan bölümlendirilmiştir. Halihazırda boş durumdadır. Hem otopark alanından hem site içerisinden giriş yapılabilir. Halihazırda boş durumdadır. Hem otopark alanından hem site içerisinden giriş yapılabilir.

- Mevcutta zemin ve normal katlarda bulunan alanlara ulaşım zemin katta bulunan girişten sağlanmaktadır. TBWA bina içerisine ulaşım sağlayan tüm yolları kullanım alanına dahil etmiştir. Bu bölüme ulaşım hem otopark alanı içerisinden hem de 1. bodrum kat seviyesinden, yol cephesinden, projesindeki bina girişinden sağlanmaktadır.
- Tapuda ve projesinde zemin katta yer alan 317 nolu ofis nitelikli bağımsız bölüm yerinde The Royal Bank of Scotland N.V. Merkezi Amsterdam İstanbul Merkez Şubesi tarafından ATM olarak kullanılmaktadır. 318 ve 319 nolu bağımsız bölümlerin kısmen tek bir ofis şeklinde düzenlendiği görülmüştür. Bu alan halihazırda boş durumdadır. Bu bağımsız bölümlerin kalan bölümü ile 316 ve 320 nolu bağımsız bölümlerin tamamı, binaya ait ortak alana da yapılan büyüme ile bir bütün halinde, kiracısı Fleetcorp tarafından ofis amaçlı kullanılmaktadır. İç mekanı kiracı tarafından kullanım ihtiyacına göre bölümlendirilmiştir.
- Tapuda zeminüstü olarak nitelendirilen, projesinde 1. normal katta yer alan 321-324-325 nolu bağımsız bölümlerin tamamı ve 322 nolu bağımsız bölümün bir kısmı, ortak alana yapılan büyüme ile birlikte kiracısı FYORD-Accenture tarafından ofis amaçlı kullanılmaktadır. İç mekanı kiracı tarafından kullanım ihtiyacına göre bölümlendirilmiştir. 322 nolu bağımsız bölümün bir bölümü ile 323 nolu bağımsız bölüm birleştirilmiş olup, ofis şeklinde düzenlenmiştir. Halihazırda boş durumdadır.
- Tapuda zeminüstü olarak nitelendirilen, projesinde 2. normal katta yer alan 326-327 nolu bağımsız bölümler bir bütün halinde kiracısı Master Card Europe Sprl Turkey Representative Office tarafından ofis amaçlı kullanılmaktadır. İç mekanı kiracı tarafından kullanım ihtiyacına göre bölümlendirilmiştir. 328-329 ve 330 nolu bağımsız bölümler, bina ortak alanına yapılan büyüme ile birlikte bir bütün halinde kiracısı Accenture tarafından ofis amaçlı kullanılmaktadır. İç mekanı kiracı tarafından kullanım ihtiyacına göre bölümlendirilmiştir.
- Tapuda zeminüstü olarak nitelendirilen, projesinde 3. normal katta yer alan tüm bağımsız bölümler ve ortak alanlar (katın tamamı) kiracısı The Royal Bank of Scotland N.V. Merkezi Amsterdam İstanbul Merkez Şubesi tarafından banka ve ofis olarak kullanılmaktadır. İç mekanı kiracı tarafından kullanım ihtiyacına göre bölümlendirilmiştir. Ayrıca 09.05.2001 tarih ve 2744 yevmiye no'lu ek yönetim planının 42. maddesinde 331 no'lu bağımsız bölümün üst katında (kat ittifakına esas mimari projeye göre tesisat katı) yer alan bölümlerin tamamının kullanım ve istifade hakkının yalnızca ve münhasıran 331 no'lu bağımsız bölüme ait olduğu belirtilmiştir. (Bkz. Ekler / Ek Yönetim Planı) Teras katında bulunan kapalı alan ~ brüt 790 m<sup>2</sup>, teras alanı ise ~ 780 m<sup>2</sup>'dir. Ancak bu alan iskan edilemez niteliktedir.

Yukarıda bahsedilen imalâtlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup, gerektiğinde binanın statikğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptirler. Bu basit usullü imalâtlar sadece taşınmazları kiralamak amacıyla yapılmış olup, kiralama sonunda ve/veya istenildiği takdirde kolayca eski hallerine dönüştürülebileceklerdir. Öte yandan bu tür taşınmazların sürekli kiraya verilmeleri nedeniyle kiracıların isteğine ve kullanımına bağlı olarak iç hacimlerinde sürekli değişiklik yapılması da mümkündür. Taşınmazların tamamının Doğu Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. Ve Tic. A.Ş.'ne ait olması, tamamını oluşturdukları binanın dış kontur ve gabarisinin mimari projesine uygun olması, taşınmazların tapu kayıtlarında belirtilen niteliklerine uygun şekilde kullanılmaları, yapı kullanma izin belgesinin mevcudiyeti, kat mülkiyetine geçilmiş olması, yapılan basit imalâtların kolayca eski haline getirilebilir durumu ile taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. fıkrasının (b) bendinde yer alan "*Ortaklıkların 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 bölümlerinin yalnızca kira geliri 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**" hükmüne uygun olmaları da dikkate alındığında; yapılan değişikliklerin taşınmazların GYO portföyünde bulunmalarına engel teşkil etmeyeceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Taşınmazların tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 4.5. Taşınmazların Son 3 Yıllık Dönemdeki Mülkiyet ve İmar Durumundaki Değişiklikler

##### 4.5.1. Mülkiyet Durumundaki Değişiklikler

Yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların;

- 1) 316 ila 335 nolu bağımsız bölümlerin her birinin mülkiyeti İş Finansal Kiralama A.Ş. adına kayıtlı iken 21.09.2015 tarih ve 10025 yevmiye no ile satış işleminden Doğuş Turizm Sağlık Yat. ve İşletmeciliği Tic. A.Ş. adına tescil edilmiştir.

##### 4.5.2. İmar Durumundaki Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazların imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

##### 4.5.3. Taşınmazlar için şirketimizce daha önce düzenlenmiş son üç rapora ilişkin bilgi

Taşınmazlar için şirketimizce daha önce düzenlenmiş son üç rapora ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

#### 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

##### 5.1. Taşınmazın ve Konumlandığı Tesisin Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Etiler Mahallesi, Arnavutköy Yolu Sokak üzerinde 5 kapı numaralı yerde konumlu Maya Residences Etiler Sitesi bünyesindeki; Zon-1 Blok içindeki 1, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334 ve 335 bağımsız bölümlerdir.

Sitenin 4 tarafı yol ile çevrilidir. Bunlar Arnavutköy Yolu Sokak, Tanburi Ali Efendi Sokak, Selviler Sokak ve Deniz Sokak'tır.

Yakın çevresinde; Uba Sitesi, Küçük Çamlıca Sitesi, Ali Yalkın İlköğretim Okulu, Mehmet Ali Büyükhanlı Ticaret Meslek ve Anadolu Ticaret Meslek Lisesi, üst gelir seviyesine sahip ailelerce kullanılan ayırık ve blok nizamda inşa edilmiş 3-5 katlı binalar ve villa tarzında yapılar bulunmaktadır.

Merkezi konumları, ulaşım- rahatlığı, müşteri celbi, nezih ortam, site içerisinde konumlanmaları ve yapı kullanma izin belgesine sahip olmaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Beşiktaş Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.

#### Taşınmazın Belirli Noktalara Olan Yaklaşık Uzaklıkları

Akmerkez.....:	350 m
Büyükdere Caddesi.....:	1,5 km
TEM Otoyolu.....:	2,4 km
D100 (E-5) Karayolu.....:	2,5 km
Topkapı.....:	13,5 km
Atatürk Havaalanı.....:	24 km

## 5.2. Taşınmazın Konumlandığı Tesisin Teknik ve Yapısal İnşaat Özellikleri

<b>YAPI TARZI</b>	Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık (Blok)
<b>YAPININ YAŞI</b>	~ 15
<b>KAT ADEDİ</b>	Zon-1 Blok: 10 (5 bodrum + zemin + 4 normal kat)
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM KULLANIM ALANI(*)</b>	<b>9.827 m<sup>2</sup> (45 adet bağımsız bölümün toplamı)</b>
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	Mevcut (800 kVA ve 250 kVA kapasiteli)
<b>SU-KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>GÜVENLİK</b>	Güvenlik elemanları, alarm sistemi ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut
<b>YANGIN İHBAR SİSTEMİ</b>	Duman, gaz ve ısı detektörleri mevcut
<b>YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI</b>	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistem ve bazı hacimlerde yangın tüpleri mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	3 adet (2 adet bina dışında betonarme, 1 adet bina içinde betonarme)
<b>OTOPARK</b>	Yönetim planı ile; 316 ila 335 no'lu bağımsız bölümlere toplam 75 adet kapalı otopark alanı tahsis edilmiştir. Bu alanın genişliğinden dolayı mevcut park kapasitesi 86'ya kadar çıkmaktadır. Ayrıca bina önünde 3 adet açık otopark alanı mevcuttur.

(\*) 09.05.2001 tarih ve 2744 yevmiye no'lu ek yönetim planınının 42. maddesinde 331 no'lu bağımsız bölümün üst katında (kat irtifakına esas mimari projeye göre tesisat katı) yer alan bölümlerin tamamının kullanım ve istifade hakkının yalnızca ve münhasıran 331 no'lu bağımsız bölüme ait olduğu belirtilmiştir. (Bkz. Ekler / Ek Yönetim Planı) Teras katında bulunan kapalı alan ~ brüt 790 m<sup>2</sup>, teras alanı ise ~ 780 m<sup>2</sup>'dir. Bu alan bağımsız bölümün tapu kaydına eklenti olarak tescil edilmediğinden değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

### 5.3. Maya Residence Genel Özellikleri

- Maya Residence Etiler Sitesi; İstanbul'da kentsel rantın en yüksek olduğu yerlerden biri olan Etiler semtinde konumlanmıştır.
- Site; kat irtifakına esas mimari projesine göre; Zon-1, Zon-2 ve Zon-3 bloklarından oluşmaktadır.
- Zon-1 Blok; 5 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 10 kattan oluşmaktadır. Zon-1 Blok bünyesinde 1 adet ticaret bloğu (T Blok) ile 10 adet konut bloğu bulunmaktadır.
- Zon-2 Blok; Bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Zon-2 Blok bünyesinde 4 adet konut bloğu bulunmaktadır.
- Zon-3 Blok bünyesinde ise 4 adet villa ve 1 adet kargir köşk niteliğindeki eski eser daire bulunmaktadır.
- Tesisin konumlandığı parsel çok eğimli bir topografik yapıya sahip olup; Zon-1 Blok'un 5. bodrum katı; Zon-2 Blok'un bodrum katı seviyesindedir.
- Mimari projesine göre Zon-1 Blok'un 5. ve 4. bodrum katında; otopark ve tesisat hacimleri, 3. bodrum katında; 28 no'lu bağımsız bölüm, 289 ila 300 no'lu bağımsız bölümler ve otopark, 2. bodrum katında; 1 no'lu bağımsız bölüm, 39 ila 66 no'lu bağımsız bölümler, 301 ila 307 no'lu bağımsız bölümler ve sığınak, 1. bodrum katında; 77 ila 109 no'lu bağımsız bölümler ve 308 ila 315 no'lu bağımsız bölümler, zemin katında 117 ila 152 no'lu bağımsız bölümler ve 316 ila 320 no'lu bağımsız bölümler, 1. normal katında; 153 ila 188 no'lu bağımsız bölümler ve 321 ila 325 no'lu bağımsız bölümler, 2. normal katında 189 ila 224 no'lu bağımsız bölümler ve 326 ila 330 no'lu bağımsız bölümler, 3. normal katında 225 ila 260 no'lu bağımsız bölümler ve 331 ila 335 no'lu bağımsız bölümler, 4. normal katında ise; 261 ila 288 no'lu bağımsız bölümler bulunmaktadır.
- Mimari projesine göre Zon-2 Blok'un bodrum katında; 16 ve 17 no'lu bağımsız bölümler, teknik hacimler ve sığınak, zemin katında; 16 ve 17 no'lu bağımsız bölümler, 6 ila 15 no'lu bağımsız bölümler ve tesisat hacimleri, 1. normal katında 16 no'lu bağımsız bölüm ve 18 ila 27 no'lu bağımsız bölümler, 2. normal katında 29 ila 38 no'lu bağımsız bölümler, 3. normal katında 67 ila 76 no'lu bağımsız bölümler, 4. normal katında ise 110 ila 116 no'lu bağımsız bölümler bulunmaktadır.



- Mimari projesine göre Zon-3 Blok; 2 ila 5 bağımsız bölüm no'lu villalar ve 336 bağımsız bölüm no'lu eski eser daireden oluşmaktadır.
- Tesis bünyesinde toplam 336 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Yerindeki kullanım durumu aşağıda belirtildiği şekildedir;
  - 3. bodrum katta yer alan 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300 nolu bağımsız bölümler; 2. bodrum katta yer alan 302, 303, 304, 305, 306, 307 nolu bağımsız bölümler ve 1. bodrum katta yer alan 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315 nolu bağımsız bölümlerin tamamı mahallinde kiracısı TBWA tarafından ajans merkezi (ofis) olarak, 308 nolu bağımsız bölüm kahve dükkanı olarak kullanılmaktadır. Hem otopark alanı içerisinden hem de 1. bodrum kat seviyesinden, yol cephesinden, projesindeki bina girişinden sağlanmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 290-291-292 nolu bağımsız bölümler değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.
  - 2. bodrum katta yer alan 301 nolu bağımsız bölüm aynı katta bulunan 1 nolu bağımsız bölümle birlikte dükkan amaçlı düzenlenmiştir. Halihazırda boş durumdadır. Hem otopark alanından hem site içerisinden giriş yapılabilmektedir.
  - Mevcutta zemin ve normal katlarda bulunan alanlara ulaşım zemin katta bulunan girişten sağlanmaktadır. TBWA bina içerisine ulaşım sağlayan tüm yolları kullanım alanına dahil etmiştir.
  - Zemin katta yer alan 317 nolu bağımsız bölüm yerinde The Royal Bank of Scotland N.V. Merkezi Amsterdam İstanbul Merkez Şubesi tarafından ATM olarak kullanılmaktadır. 318 ve 319 nolu bağımsız bölümlerin kısmen tek bir ofis şeklinde düzenlendiği görülmüştür. Bu alan halihazırda boş durumdadır. Bu bağımsız bölümlerin kalan bölümü ile 316 ve 320 nolu bağımsız bölümlerin tamamı, binaya ait ortak alana da yapılan büyüme ile bir bütün halinde, kiracısı Fleetcorp tarafından ofis amaçlı kullanılmaktadır.
  - 1. normal katta yer alan 321-324-325 nolu bağımsız bölümlerin tamamı ve 322 nolu bağımsız bölümün bir kısmı, ortak alana yapılan büyüme ile birlikte kiracısı FYORD-Accenture tarafından ofis amaçlı kullanılmaktadır. 322 nolu bağımsız bölümün bir bölümü ile 323 nolu bağımsız bölüm birleştirilmiş olup, ofis şeklinde düzenlenmiştir. Halihazırda boş durumdadır.
  - 2. normal katta yer alan 326-327 nolu bağımsız bölümler bir bütün halinde kiracısı Master Card Europe Sprl Turkey Representative Office tarafından ofis amaçlı kullanılmaktadır. 328-329 ve 330 nolu bağımsız bölümler, bina ortak alanına yapılan büyüme ile birlikte bir bütün halinde kiracısı Accenture tarafından ofis amaçlı kullanılmaktadır.
  - Tapuda zeminüstü olarak nitelendirilen, projesinde 3. normal katta yer alan tüm bağımsız bölümler ve ortak alanlar (katın tamamı) kiracısı The Royal Bank of Scotland N.V. Merkezi Amsterdam İstanbul Merkez Şubesi tarafından banka ve ofis olarak kullanılmaktadır.

- Taşınmazların iç dekorasyonu kiracı firmalar tarafından düzenlenmiş olup, kullanım amacına uygun şekilde dekore edilmiştir.

- Zeminleri seramik, karo mozaik, beton veya halı kaplı, duvarları saten – plastik boyalı, tavanları ise plastik boyalı veya asma tavadır.
- Bağımsız bölümler kiracıların kullanımına uygun olarak (açık - kapalı düzen ofisler, mutfak, sinema vd.) bölünmüştür.
- Söz konusu imalâtlar basit inşaat teknikleriyle inşâ edilmiş olup gerektiğinde binanın statikğine zarar vermeden sökülebilir niteliğe sahiptirler.
- Kat koridorları ve merdivenlerin zemini mermer veya granit kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları ise alçıpan asma tavadır.
- Pencere doğramaları alüminyumdan mamul olup çift camlıdır. Ofislerin kapı doğramaları cam, ahşap ve alüminyumdan mamuldür.

## 6. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1. Mevcut Ekonomik Veriler ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

IMF verilerini incelediğimizde 2013 senesinde gelişmekte olan ekonomilerin, gelişmiş ülkelerden daha iyi performans gösterdiği görülmektedir. Gelişmekte olan ülkeler %4,7 oranında büyürken dünya ekonomisi %3, gelişmiş ülkeler ise sadece %1,3 oranında büyümüştür. 2012 senesi ile karşılaştırıldığında 2013 senesindeki genel büyümenin hem dünyada hem de gelişmekte olan ülkelerde bir önceki yıla göre daha az gerçekleşmiş durumda olduğu görülmektedir.

IMF, Ortadoğu'da yaşanan karışıklıklar, dünyanın diğer bölgelerinde yaşanan bazı politik sorunlar ve küresel ekonomideki dengesiz iyileşmenin devam ettiği gerekçesiyle dünya ekonomisine ilişkin büyüme tahminini aşağı yönlü belirlemiştir. En son Temmuz'da güncellenen 2014 yılı küresel büyüme beklentisini % 3,4'den % 3,3'e çekerken benzer şekilde, gelecek yıla ilişkin büyüme beklentisi de % 4'den % 3,8'e indirmiştir. Gelişmiş ülkeler için ise bu yıl öngörülen büyüme oranını % 1,8'de sabit tutarken, Temmuz ayında % 2,4 ile yukarı yönlü revize edilen 2015 yılı büyüme beklentisini tekrar Nisan'daki seviyesi olan % 2,3'e çekmiştir. Gelişmekte olan ekonomilerin % 4,4 oranında büyüyeceği kanaatinde olan IMF Türkiye için olan büyüme beklentisini % 2,3'ten % 3'e yükseltmiştir.

Türkiye 2013 yılı sonu itibariyle Dünya'nın 17. Avrupa'nın ise 6. büyük ekonomisi durumundadır.

Gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

2013 yılında % 4,1 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2014 yılında % 3 civarında bir büyüme kaydetmiştir. 2013 yılında % 7 büyüyen inşaat sektörü (İnşaat sektöründe 2013 yılında oluşan yüzde 7 büyümenin tamamı kamu inşaat harcamalarından kaynaklanırken, özel sektör inşaat harcamaları aynı yıl yüzde 1 daralmıştır.) 2014'ün ilk 9 ayında ancak yüzde 2,9 oranında büyüyebilirken 2014 yılını yaklaşık % 3 büyümeyle kapatmıştır.

2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu'da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye'nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

(FDI) Doğrudan yatırım girişlerinde en önemli paya sahip Euro bölgesinde ekonomik sorunların devam etmesi nedeniyle bu bölgeden ülkemize gelen doğrudan yatırımlarda görülen düşüş, yılın ilk çeyreğinde de doğrudan yatırımlarda süregelen yavaş seyrin temel nedenini oluşturmuştur. Ancak yıl sonlarına doğru durum değişmiş, 2013 yılının ilk 8 ayında 1.764 milyon Dolar yapılmış olan doğrudan yabancı yatırımlar 2014 yılının ilk 8 ayında %64,9 oranında artarak 2.906 milyon Dolar'a çıkmıştır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü verilerine göre Türkiye'deki tapu müdürlüklerinde 2014 yılında 1.491.646 2013 yılında 1.364.099 adet bağımsız bölüm satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün verilerine göre 2014 yılında 225 bin 450 satış ile en çok İstanbul alım satımında en üst sırada yer alırken, en az gayrimenkul alım satımının gerçekleştiği il ise 157 konut ile Ardahan oldu.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun resmi web sitesinde açıklanan rakamlara göre 2013 yılında verilen yapı ruhsatları sayısı 2012 yılına nazaran %8,4 artış gösterirken, yapı kullanma izni rakamlarında % 28 artış gözlemlenmiştir. 2014 yılı ile 2013 yılının ilk yarısı kıyaslandığında verilen yapı ruhsatlarında % 27, yapı kullanma izin belgelerinde ise % 32 artış gözlemlenmiştir. 2012 yılında kentsel dönüşüm kanununun onaylanması ve konut satışlarında uygulanacak olan KDV oranına ilişkin belirsizliğin ortadan kalkması ile beraber 2012 yılında yavaşlayan konut sektörü 2013 yılında yeniden hareketlenmeye başlamıştır.

Gayrimenkul yatırımları Türkiye'nin en önemli yatırım aracı olarak ön planda olmayı sürdürmektedir. Türkiye'deki ortalama hane halkı geliri düşünüldüğünde ise konut birçok kesimin yatırım yapabileceği ve özellikle son zamanlarda en fazla kar getiren yatırım aracı olarak öne çıkmaktadır. Türkiye'nin gelişen bir ekonomiye sahip olması sebebiyle finansal tabloda zaman zaman inişler-çıkışlar yaşansa da orta-uzun vadede bu talebin artarak devam edeceği öngörülmektedir. Nüfusun büyümesi, kentleşmenin artması, kentlerdeki hane halkı sayısının azalması ve yaşanan göçlere bakıldığında Türkiye'de konut ihtiyacının artacağını öngörmek mümkün. Nüfusun artması bugün dursa bile demografinin değişimi; evlenme, boşanma, yalnız yaşama, çalışma alışkanlıklarının değişimi nedeni ile daha fazla erişilebilir konuta ihtiyaç duyulacaktır. Kentsel dönüşüm ve alt yapı çalışmalarının devam etmesi ve

gayrimenkul sektörü oyuncularının Türkiye'nin konut alanındaki ihtiyaçlarını tespit etmesi sektörü daha da hareketlendirmiştir.

Türkiye'de ikincil piyasaların olmaması ve yüksek faiz oranları nedeni ile konut kredilerinin kullanım süreleri uzun değildir. Konut kredilerinin kullanımı yoğun olarak 5-10 sene arasındadır. Ortalama kredi büyüklüğü kullanılan kredi başına 84 bin TL (38 bin Dolar)'dır. Kullanılan rakam birim büyüklüğü son 1 yıldır % 10,5 artmıştır. Kullanılan konut kredisi miktarı büyürken takipteki konut kredisi miktarı aynı hızda büyümektedir. 2014 Eylül ayında konut kredileri içinde, takipteki konut kredi miktarı sadece %0.52 seviyelerindedir. Bu rakam 2013 Eylül'de %0.64 idi. Takipteki kredilerin miktarı giderek azalmaktadır.

Türkiye'de karşılıklılık (mütekabiliyet) ilkesi uygulaması 18 Mayıs 2012'de kaldırılmıştır. Hangi ülke vatandaşlarının ne çeşit mülk edinebileceği kararı bu tarihten sonra Bakanlar Kurulu yetkisine bırakılmıştır. Bakanlar Kurulu ise Birleşmiş Milletler'e üye ülke vatandaşlarının hemen hemen tamamı için Türkiye'de taşınmaz edinebilme imkânı getirmiştir.

Türkiye'de 2014 yılında ve 2015 yılının ilk yarısında il bazında en fazla gayrimenkul satılan 10 il satılan ana taşınmaz hisseye isabet eden yüz ölçümüne göre sırası ile Muğla, Antalya, Hatay, İzmir, İstanbul, Aydın, Yalova, Konya, Adana ve Amasya olarak gerçekleşmiştir.

## 6.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 6.2.1. Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş ilçesi; İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda konumlanmaktadır. İlçenin kuzeyinde Sarıyer, batısında Şişli ve Kağıthane, güney batısında Beyoğlu ilçeleri ve doğusunda ise İstanbul Boğazı vardır. Çevrenin büyük yükseltileri yoktur. Fakat, sahil kordonunda kurulan mahallelere nispetle Levent, Etiler, Yıldız gibi mahalleler denizden bir hayli yüksektir. Yüzölçümü 11 km<sup>2</sup> olup, sahil uzunluğu 8.375 metredir.

Beşiktaş, Bizans döneminde Boğaziçi kıyılarındaki en belli başlı yerleşim merkezidir. Beşiktaş bir yerleşim yeri kimliğini Osmanlı döneminde kazanmıştır. Beşiktaş'ın Osmanlı döneminde bir yerleşim yeri kimliği kazanması Karadeniz'in geniş ölçüde Osmanlı Devleti'nin denetimi altına girmesi sayesinde olmuştur. Beşiktaş ilçesi imparatorluğun yıkılmasına kadar Osmanlı tahtına ev sahipliği yapmıştır. Önceleri Beyoğlu'na bağlı bir bölge olan Beşiktaş 1930 yılında ilçe yapılmıştır. Beşiktaş 1930'da ilçe olduğunda 14 mahalleden oluşmaktadır. Son 50 yılda oluşan yeni yerleşmelerle mahalle sayısı 23'e ulaşmıştır. Beşiktaş İlçesi'nin çekirdeğini oluşturan Beşiktaş, Ortaköy, Kuruçeşme, Arnavutköy ve Bebek gibi tarihsel semtler dışındaki yerleşim yerleri son elli yıl içinde ortaya çıkmışlardır. 1950'de tarihi Levent Çiftliği arazisi üzerinde bahçeli evler düzeninde başlatılan toplu konut uygulamasıyla Levent mahallesi'nin

temelleri atılmış, son 40 yılda Etiler, Konaklar, Akatlar, Nispetiye, Levazım ve Kültür mahalleleri oluşmuştur.

Beşiktaş merkez ilçe olduğundan ulaşımı rahatlıkla yapılmaktadır. İlçe merkezine ulaşım karayolu ve deniz yolu ile sağlanmaktadır. Şişhane – Hacıosman Metrosu'nun Beşiktaş ilçesi içerisinde Levent ve 4. Levent olmak üzere iki adet istasyonu bulunmaktadır.

Sınırları içinde Boğaziçi, Yıldız Teknik ve Galatasaray Üniversiteleri'nin merkez kampüsleri ile Bahçeşehir, Beykent, İstanbul Teknik ve Mimar Sinan Üniversiteleri'nin bazı ana birimlerini bulundurmaktadır. 1994'te Necati Akpınar ve Yılmaz Erdoğan tarafından kurulan Beşiktaş Kültür Merkezi tiyatro, televizyon, sinema ve organizasyon alanlarında zamanla adından söz ettirmiştir. Bunun dışında Ortaköy, Mustafa Kemal, Levent ve Akatlar Kültür Merkezleri ile Kuruçeşme Arena önemli şov ve gösteri mekanları arasındadır.

İlçe konut yapımı bakımından İstanbul'un özenilen bir bölgesi niteliğine sahiptir. Özellikle Levent, Etiler ve Bebek mahalleleri modern kentleşmeye örnek teşkil etmektedir. Mevcut binalar genellikle betonarme ve yığma yapı cinsinde olup, pek az da eskiden kalma ahşap kargir binalar vardır. Ayrıca, gökdelen türü iş merkezleri bulunmaktadır. Bu işyerleri Etiler ve Levent bölgesinde yer almaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 186.570 kişidir.

### 6.2.2. Etiler Mahallesi

Etiler 1947'de inşaatına başlanıp 1950'de yerleşime açılan 1. Levent'ten sonra o zamanlar bomboş olan bu bölgedeki ikinci toplu konut girişimidir. Etibank'ın ortaklığı Etiler Yapı Kooperatifi'nin 192 villalık inşaatı 1954'te başlamıştır. Etiler Mahallesi, adını burada ilk villaları yaptıran yapı kooperatifinden almıştır. İstanbul'un son 40 yıllık kentsel yayılma ve değişmesini en iyi özetleyebilecek yerleşmelerden biridir.

Etiler'de ilk konutlar yapılmaya başlandığında o zamanlar kent dışında son derece sakin bir toplu konut yerleşimi olan Levent'in güney sınırını çizen Nispetiye Yolu'nun çevresi, bütünüyle tarlalar, kırlar, yeşil tepelerle kaplıdır. 1960'lardan itibaren Bebek sırtlarında, yeşillikler ve korular arasındaki bu ilk evlerin çevresinde, Nispetiye Caddesi'nin iki yanında ve Etiler evlerinin arkasında, bir de Küçükbebek sırtlarındaki eski Nispetiye Kasrı'nın bulunduğu Çamlık'ta özel kişiler ve kooperatiflerce çok katlı ve çok daireli apartmanlar kurulmaya başlamıştır. 1960 sonlarına gelindiğinde, Nispetiye Caddesi'nin, 1. Levent'in bittiği kesiminden başlayarak iki yanı, güneyde Arnavutköy dere vadisine doğru Petrol Sitesi, SSK evleri vb. sitelerle, kuzey kesimi ise Etiler'e doğru o dönemin gökdelenleri sayılabilecek 10-12 katlı lüks apartmanlar inşa edilmiştir. Aynı dönemde Etiler semti, kuzeye ve doğuya doğru yeni evler, apartmanlar ve sitelerle gelişmiştir. Etiler'in kendisine eklenen yeni konut bölgeleriyle, Levent'ten Hisarüstü'ne kadar dört yönde aralıksız uzanan yoğun bir yerleşme bölgesi halini

alması, 1970'lerin ortalarından sonra olmuş ve semt 1980-1990 arasında bugünkü haline gelmiştir. Boğaziçi sirtlarının merkeze en yakınlarından birinin üstündeki Etiler ve çevre yerleşmeleri 1980'lerde önce orta-üst ve üst gelir katmanlarının rağbet ettiği, seçkin sayılan bir konut bölgesi halinde gelişirken 1980 sonlarında, İstanbul'un gece hayatının önemli merkezlerini, lüks restoranları, şık dükkânları ve çoğu ithal mal satan mağazaları barındıran bir semt haline gelmiştir. Semtin, kendisine eklenen yeni mahallelerle ve sitelerle büyüdüğü günümüzde, eğitim kurumları da semtte hızlı bir artış göstermiştir. Öteden beri Küçükbebek Rumelihisarı sirtlarındaki korulukta bulunan Boğaziçi Üniversitesi'ne (eski Robert Koleji) 1980'lerde İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi, Boğaziçi Üniversitesi'nin kütüphane, arşiv vb birimlerinin binaları, Anadolu Meslek Lisesi, Özel İdeal okulları ve başka özel okullar gibi eğitim kurumları da eklenmiştir.

Günümüzde, idari birim olarak Etiler Mahallesi daha küçük bir alanı içeriyorsa da, semt olarak Etiler, Levent'in batı sınırından başlayarak Basın Sitesi'ni, Uçaksavar Sitesi'ni, lüks Alkent konutlarını, Akat Mahallesi'ni, irili ufaklı daha pek çok site ve toplukonut bölgesini kapsamaktadır. 1994 başında açılan, İstanbul'un en büyük ve görkemli iş ve alışveriş merkezi sayılan, içinde binlerce metrekareye yayılmış ünlü mağazaların yer aldığı Akmerkez, Levent'ten Etiler'e doğru giderken, Nispetiye Caddesi üzerinde, semtin girişine yakındır.

### 6.3. Piyasa Bilgileri

#### 6.4.1. Satılık Dükkanlar

1) Taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde Zeytinoğlu Caddesi'nde, Akatlar Meydanı'nda bir binanın zemin katında konumlu, 60 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan 580.000,-USD bedelle satılıktır. (m2 birim satış bedeli ~ 28.000,-TL)

Sahibinden: 0532 324 70 24

2) Taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde Ulus mevkiinde, caddeye yakın konumda bir binanın zemin katında konumlu, 55m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanmakta olan asma katlı dükkan (AK: 15m<sup>2</sup>, ZK: 40m<sup>2</sup>) 900.000,-TL bedelle satılıktır. (m2 br.satış bedeli ~16.500,-TL)

Özen Emlak: 0212 279 99 21

3) Taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde Akatlar Cadde üzerinde bir binanın zemin katında konumlu, 42 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan 850.000,-TL bedelle satılıktır. (m2 birim satış bedeli ~ 20.000,-TL)

Yazgan Emlak: 0212 351 48 78

4) Taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde Tepecik Yolu'nda bulunan aynı yaşlarda bir villanın zemin katında konumlu, 220 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanmakta olan dükkan 1.425.000,-USD bedelle satılıktır. (m2 birim satış bedeli ~ 19.500,-TL)

City44 Real Estate: 0212 803 01 44

**6.4.2.Satılık Ofisler**

1) Akmerkez'in ofis bloğunun yüksek katında bulunan 1.000 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan manzaralı ve bakımlı ofis 7.500.000,-USD bedelle satılıktır. Emsal mülk, bulunduğu bina, kat ve manzara durumu sebebiyle daha şerefiyelidir. (m2 br. satış bedeli ~22.000,-TL)

Creative Gayrimenkul: 0212 352 15 05

2) Akmerkez'in ofis bloğunun 9. katında bulunan 1.000 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan Boğaz manzaralı, bakımlı ofis 9.750.000,-USD bedelle satılıktır. Emsal mülk, bulunduğu bina, kat ve manzara durumu sebebiyle daha şerefiyelidir. (m2 birim satış bedeli ~28.000,-TL)

Kadioğlu Emlak: 0212 351 17 17

3) Taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde, Zeytinoğlu Caddesi'nde, Sarıkonaklar İşmerkezi'nin 2. katındaki 90 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan ofis 370.000,-USD bedelle satılıktır. (m2 birim satış bedeli ~ 12.000,-TL)

Turyap Gayrimenkul: 0212 351 00 10

4) Taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde Nispetiye Caddesi'nde yaşça eski bir binanın son katındaki 350 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan teraslı dubleks ofis 1.750.000,-USD bedelle satılıktır. (m2 birim satış bedeli ~ 14.500,-TL)

Bebek Boğaziçi Emlak: 0212 257 29 00

**6.4.2.Kiralık Ofisler**

1) Taşınmazların konumlandığı binada 1. katta 900 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan ofis için 26.000,-USD aylık kira talep edilmektedir. (m2 birim kira bedeli ~ 29,-USD)

Puzzle Project Gayr.: 0212 266 24 00

2) Zincirlikuyu'dan Etiler'e girişte solda, yeni inşa edilmiş, güvenli, otoparklı, lüks binada, 2. katta, 88 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan ofis için 6.000,-TL aylık kira talep edilmektedir. (m2 birim kira bedeli ~ 68,-TL)

KW Platin: 0212 324 93 24

3) Taşınmazlarla aynı bölgede, Akmerkez'de, yüksek katta, 1.000 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanmakta olan manzaralı ofis 30.000,-USD bedelle kiralıktır. (m2 birim kira bedeli ~ 30,-USD)

YouInvest Gayr.: 0212 277 70 20

4) Taşınmazlarla aynı bölgede, yüksek katta, 96 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanmakta olan manzaralı ofis 2.500,-USD bedelle kiralıktır. (m2 birim kira bedeli ~ 26,-USD)

Versatie Gayr.: 0212 351 72 75

#### 6.4. Taşınmazların Değerine Etki Eden Olumlu ve Olumsuz Faktörler

##### Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları ve ulaşım rahatlığı,
- Müşteri celbi ve Reklam kabiliyeti,
- Nezih ortam,
- Yapı kullanma izin belgesine sahip olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Kapalı otoparkın bulunması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

##### Olumsuz faktör:

- Dar bir alıcı kitlesine hitap etmesi.

#### 6.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kaliteleri ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "**işyeri ve ofis**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 7. DEĞERLEME SÜRECİ

#### 7.1. Değerleme Yöntemleri

Gayrimenkul değerlemesinde aşağıda belirtilen üç yöntem kullanılmaktadır.

- Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi
- Gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi
- Maliyet yaklaşımı yöntemi

##### 7.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Bu yöntemde kullanılan veri kaynakları arasında en sık kullanılan ikisi; yayınlanan müzayede sonuçları ve benzer mal varlıklarının ticaretini düzenli olarak gerçekleştiren firmaların bildirdiği işlemlerdir.



Emsal karşılaştırma yaklaşımında, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalı veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır.

### 7.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi

Değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, hasıla veya iskonto oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

### 7.1.3. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

## 7.2. Değerlemede Kullanılacak Yöntemlerin Belirlenmesi

Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı** yöntemleri kullanılmıştır.

Bağımsız bölümlere ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermediği için taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı** yöntemi kullanılmamıştır.

**8. PAZAR DEĞERİ TESPİTİ****8.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç**

Bu yöntemde, yakın dönemde pazarlanmakta olan veya pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için arsa payı dahil m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

**Satılık ofis emsalleri için analiz:**

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
	M <sup>2</sup> Değeri (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	22.000	0,95	1,00	0,90	1,10	0,90	20.691
<b>Emsal 2</b>	28.000	0,85	1,00	0,90	1,10	0,90	24.950
<b>Emsal 3</b>	12.000	1,05	1,00	1,10	1,10	0,90	13.721
<b>Emsal 4</b>	14.500	1,00	1,00	1,10	1,10	0,90	15.790
<b>Ortalama Emsal</b>							<b>~ 18.788</b>

**Kiralık ofis emsalleri için analiz:**

	M <sup>2</sup> Değeri (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	84	1	1,05	1	1	0,95	83,79
<b>Emsal 2</b>	68	1,05	1	1,05	1	0,95	71,22
<b>Emsal 3</b>	88	0,95	1	0,95	1,1	0,95	82,99
<b>Emsal 4</b>	76	0,95	1,1	1,1	0,95	0,95	78,84
<b>Ortalama Emsal</b>							<b>~ 79,21</b>

**Not:** Yukarıdaki satılık / kiralık ofislerin emsal analizi ofis ve spor merkezi niteliğindeki bağımsız bölümler için hazırlanmıştır. Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin şerefiyeleri kendi içlerinde kat, kattaki konum, cephe özellikleri, kullanım fonksiyonu, büyüklükleri ve manzara durumlarına göre farklılık göstermektedir. Değerlemede bu durumlar dikkate alınarak diğer ofisler için gerekli şerefiyelendirmeler yapılmış olup m<sup>2</sup> satış ve kira değerleri belirlenmiştir.

**Satılık dükkân emsalleri için analiz:**

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
	M <sup>2</sup> Değeri (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	28.000	0,85	1,00	1,00	1,05	0,90	22.491
<b>Emsal 2</b>	16.500	1,05	1,05	1,00	1,10	0,90	18.000
<b>Emsal 3</b>	20.000	1,05	1,05	1,00	1,10	0,90	21.830
<b>Emsal 4</b>	19.500	1,05	1,00	1,00	1,10	0,90	20.270
<b>Ortalama Emsal</b>							<b>~ 20.648</b>

**Not:** Yukarıdaki satılık / kiralık dükkânların emsal analizi dükkân niteliğindeki bağımsız bölümler için hazırlanmıştır. Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin şerefiyeleri kendi içlerinde kat, kattaki konum, cephe özellikleri, kullanım fonksiyonu, büyüklükleri ve reklam kabiliyeti durumlarına göre farklılık göstermektedir. Değerlemede bu durumlar dikkate alınarak diğer dükkân / iş yerleri için gerekli şerefiyelendirmeler yapılmış olup m<sup>2</sup> satış ve kira değerleri belirlenmiştir. Ayrıca bu dükkânların değerleri projesinde konumlandıkları kat, kattaki konum, kullanım fonksiyonlarının kısıtlılığı, reklam kabiliyeti ve kısıtlı bir müşteri kitlesine hitap etmeleri bakımından bölge emsallerine göre daha azdır. Mahallen ofis kullanımına uygun şekilde olmaları da bu duruma ek olup, değerlendirilmede bu unsurlar da ayrıca dikkate alınmıştır.

**Ulaşılan sonuç:**

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan toplam pazar ve aylık kira değerleri aşağıdadır.

B.B. NO	KULL. ALANI	M2 PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK M2 KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	1.500,00	10.000	15.000.000,00	47,00	70.500,00
289	42	9.000	378.000,00	47,62	2.000,00
293	73	9.000	657.000,00	54,79	4.000,00
294	115	9.000	1.035.000,00	56,52	6.500,00
295	100	9.000	900.000,00	55,00	5.500,00
296	120	9.000	1.080.000,00	54,17	6.500,00
297	265	9.000	2.385.000,00	56,60	15.000,00
298	28	9.000	252.000,00	53,57	1.500,00
299	28	9.000	252.000,00	53,57	1.500,00
300	28	9.000	252.000,00	53,57	1.500,00
301	195	16.500	3.217.500,00	97,44	19.000,00
302	140	10.000	1.400.000,00	57,14	8.000,00
303	142	10.000	1.420.000,00	63,38	9.000,00

B.B. NO	KULL. ALANI	M2 PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK M2 KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
304	273	10.000	2.730.000,00	62,27	17.000,00
305	100	10.000	1.000.000,00	60,00	6.000,00
306	120	10.000	1.200.000,00	62,50	7.500,00
307	230	10.000	2.300.000,00	58,70	13.500,00
308	90	16.500	1.485.000,00	94,44	8.500,00
309	90	11.500	1.035.000,00	66,67	6.000,00
310	105	10.500	1.102.500,00	66,67	7.000,00
311	88	10.500	924.000,00	62,50	5.500,00
312	175	10.500	1.837.500,00	62,86	11.000,00
313	100	10.500	1.050.000,00	60,00	6.000,00
314	120	10.500	1.260.000,00	62,50	7.500,00
315	230	10.000	2.300.000,00	58,70	13.500,00
316	450	20.000	9.000.000,00	114,44	51.500,00
317	72	11.500	828.000,00	69,44	5.000,00
318	410	14.000	5.740.000,00	82,93	34.000,00
319	175	14.000	2.450.000,00	82,86	14.500,00
320	72	11.500	828.000,00	69,44	5.000,00
321	72	14.000	1.008.000,00	76,39	5.500,00
322	175	15.000	2.625.000,00	88,57	15.500,00
323	410	15.000	6.150.000,00	87,80	36.000,00
324	72	15.000	1.080.000,00	90,28	6.500,00
325	590	20.000	11.800.000,00	114,41	67.500,00
326	175	15.000	2.625.000,00	88,57	15.500,00
327	410	15.000	6.150.000,00	87,80	36.000,00
328	72	15.000	1.080.000,00	90,28	6.500,00
329	558	20.000	11.160.000,00	114,70	64.000,00
330	275	20.000	5.500.000,00	114,55	31.500,00
331	262	20.000	5.240.000,00	114,50	30.000,00
332	175	20.000	3.500.000,00	114,29	20.000,00
333	72	16.500	1.188.000,00	97,22	7.000,00
334	558	20.000	11.160.000,00	114,70	64.000,00
335	275	20.000	5.500.000,00	114,55	31.500,00
	<b>9.827,00</b>		<b>141.064.500,00</b>		<b>806.500,00</b>

Yöntem, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının (kira hasılatının) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve taşınmazların arsa payı dahil toplam değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Varsayımlar ve kabuller:

- **Taşınmaz için yapılan değerlendirme;**
  - Kiracılarla uzun süreli sözleşme yapılması ve bu sürenin piyasa yaygın kabullerine bağlı olarak 5 - 10 yıllık olması koşuluna bağlı olarak aşağıda tanımlanan varsayımlar ışığında ele alınmıştır.
- **Kira Geliri ve Kiralanabilir Alan:**
  - Kiraya esas toplam alan 9.827 m<sup>2</sup>'dir.
  - Değerlemeraporumuzun (8.1) bölümünderaporkonusutaşınmazlarıntoplamayılıkkiradeğeri 806.500,-TL (~ 274.400,-USD) olarakbelirlenmiştir.
  - Aylıkkiragelirinin her yılı için % 2oranındaartacağıöngörülmüştür.
- **Doluluk Oranı:**

2015 yılı doluluk oranı yaklaşık% 80'dir. Bölge genel doluluk oranı gözlemlendiğinde taşınmazın İNA tablosunda belirtilen doluluk oranını yakalayabileceği kanaatine varılmıştır.
- **Makroekonomik Büyüklükler:**

A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI) varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.
- **İskonto Oranı:**
  - Uzun dönem vadeli bir USD bazlıEurobond olan, 2030 vadeli Eurobond US Dolar değeri olan tahvillerin getiri oranı risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup değerlendirme çalışması sırasında ulaşılan değer % 4,86 elde edilmiştir. Ancak bu risksiz getiri oranına; kur riski, politik ve jeopolitik risk, piyasa riski, finansal risk gibi unsurlar da dikkate alındığında bir risk primi eklenmesi makul görünmektedir. Rasyonel bir yatırımcının risk primi olarak risksiz getiri oranına yakın bir oranda risk primi alacağı kabul edilmiş olup (Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL) tarafınca, Online Eğitim Sistemi üzerinden Doç Dr. Ali Hepşen tarafından verilen" Gayrimenkul Değerleme Yaklaşımları ve Karar Süreçleri başlıklı" eğitimde de bu konu özellikle belirtilmiştir.) buna göre nominaliskonto oranı %9,72 olarak kabul edilmiştir.
- **Uç Değer ve Reel Uç Büyüme Oranı:**

Taşınmazların toplam değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicitforecastperiod) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer;

*(Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı)* eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.
- **Bina Vergisi:**

Yıllara göre bina vergisi tutarları ekteki tabloda belirtilmiştir.
- **Yenileme Yatırımları ve Diğer Giderler:**

Taşınmazın yenileme yatırımları ve diğer giderlerinin, İNA tablosundaki kira gelirlerinin % 2'si kadar olacağı ve bu giderlerin de kira geliri oranında artacağı kabul edilmiştir.
- **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Taksim Kurumsal Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**8.2.2.Ulaşılan Değer**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablolarında sunulan analiz sonucunda 45 adet bağımsız bölümün kira hasılatının bugünkü toplam finansal değeri **45.130.583,-USD (~ 132.594.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Not:10.05.2016 tarihi itibari ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 2,9380 TL; satış kuruna göre 1,-USD = 2,9433 TL'dir. Değerlemede TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken ise döviz alış kuru dikkate alınmıştır.

**9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ**

Kullanılan yöntemlere göre taşınmazlar için ulaşılan toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	141.065.000,-TL
Gelir İndirgeme	132.594.000,-TL

Bölge genelinde yeterli miktarda emsal taşınmaz bulunması nedeniyle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri için **141.065.000,-TL** takdir olunmuştur.

Takdir olunan bu toplam pazar / aylık kira değeri taşınmazların tek tek satılmaları / kiralanmaları durumunda ulaşılabilecek toplam pazar ve aylık kira değerini yansıtmaktadır. Taşınmazlar bir bütün halinde satılması ve/veya kiralanması durumunda dar bir alıcı/kiracı kitlesine hitap edecektir.

**Bilgi notu:**

**Seri: VIII, No: 45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme standartları hakkında Tebliğ/Bölüm: Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.1**  
**Taşınmaz Mülk (Gayrimenkul) Değerlemesi**

5.11 Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar Değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır. Uygulanan karşılaştırmalı süreçler, Değerleme Süreci'nin temelini oluşturur.

5.11.1 Veriler mevcut olduğunda emsal karşılaştırma yaklaşımı değerler takdirinde kullanılan en doğrudan ve sistematik yaklaşımdır.

**10.TAŞINMAZLARIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ**

Taşınmazların aylık toplam kira değerleri raporun (8.1) bölümünde **806.500,-TL** olarak belirlenmiştir.

**11.TAŞINMAZLARIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI**

Brüt kira getiri oranı, taşınmazlardan elden edilen yıllık brüt kira gelirin gayrimenkulün toplam değerine bölünmesiyle tespit edilmektedir.

Bunu matematiksel bir eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

**Brüt Kira Getiri Oranı = Yıllık Brüt Kira Geliri / Gayrimenkulün Değeri'dir.**

Taksim Kurumsal Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Raporumuzun (8.1) bölümünde değerlemeye konu taşınmazların toplam pazar ve aylık kira değerleri hesaplanmış olup taşınmazların brüt kira getiri oranı aşağıdaki gibidir.

YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	~ BRÜT KİRA GETİRİ ORANI (%)
141.065.000	806.000	9.672.000	6,86

## 12.SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 45 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım seçeneklerine, konumlandıkları parselin imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan toplam pazar ve aylık kira değerleri aşağıda belirtilmiştir.

	Aylık Kira Değeri	KDV Dahil Aylık Pazar Kira Değeri	Pazar Değeri	KDV Dahil Pazar Değeri
TL	806.000	951.080	141.065.000	166.456.700
USD	274.000	323.320	47.927.500	56.554.450

Not: 10.05.2016 tarihi itibari ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 2,9380 TL; satış kuruna göre 1,-USD = 2,9433 TL'dir. Değerlemede TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken ise döviz alış kuru dikkate alınmıştır.

KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

**Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 11 Mayıs 2016

(Ekspertiz tarihi: 09 Mayıs 2016)

Saygılarımızla

Arzu ÖZMEN  
Harita Mühendisi  
Değerleme Uzmanı



Taksim Kurumsal Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Metin GÜRAY  
Yüksek İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Ekler**

- İNA Tablosu
- Uydu Görüntüsü ve Konum Krokisi
- Coğrafi Bilgi Sistemi Parsel Krokisi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu Örneği
- Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgeleri ve Genel İskan Belgesi
- Mimari Projesi
- Eurobond Getiri Listesi
- Taşınmazlar için şirketimizce daha önce düzenlenmiş son üç rapora ilişkin bilgi
- Özgeçmişler
- Lisans Belgeleri
- Takyidat Belgeleri
- Tapu suretleri

**13.EKLER****İNA Tablosu**

MAYA REJİMİNE KİRA İNA											
ÜFE											
Operasyonel Yatırımlar											
Aylık Toplam Kir Değeri											
	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Aylık Kir Değeri İçin Kira Eşyaları		2,2%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Aylık Kir Değeri	274.400,00	274.400,00	265.497,74	261.185,41	257.019,22	252.853,03	248.686,84	244.520,65	240.354,46	236.188,27	232.022,08
Bölünmüş Değer	58,0%	58,0%	58,0%	58,0%	58,0%	58,0%	58,0%	58,0%	58,0%	58,0%	58,0%
Mülkiyet Değeri											
	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
ÜFE KİRA Eşyaları İçin Değer	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Genel Değer Değeri	7,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%
Genel Değer Değeri	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Etkin Yatırımların Net S Ödemesi											
Çalıştırma Giderleri (KİRA)											
	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Operasyonel Değer	2.000.000	1.999.700	1.999.400	1.999.100	1.998.800	1.998.500	1.998.200	1.997.900	1.997.600	1.997.300	1.997.000
Yatırım	2.226.462	2.120.722	2.014.982	1.909.242	1.803.502	1.697.762	1.592.022	1.486.282	1.380.542	1.274.802	1.169.062
Operasyonel Kir	2.055.848	1.949.728	1.843.608	1.737.488	1.631.368	1.525.248	1.419.128	1.313.008	1.206.888	1.100.768	994.648
Yatırımların Yatırımların İçerisinde Değeri	87.120	85.814	84.508	83.202	81.896	80.590	79.284	77.978	76.672	75.366	74.060
İnce Vergiler	12.182	108.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Devlet Mülkiyeti	1.872.000	2.020.000	1.950.000	1.880.000	1.810.000	1.740.000	1.670.000	1.600.000	1.530.000	1.460.000	1.390.000
Yıllık Değer											10.200.000
Emtiaz Mülkiyetinin Süzümüne Değer	1.550.000	1.550.700	1.551.400	1.552.100	1.552.800	1.553.500	1.554.200	1.554.900	1.555.600	1.556.300	1.557.000
Yıllık Değerin Başlangıç Değeri											10.200.000
M 02/2016 Etkinlik Toplam Değeri (ÜFE)	41.170.552										
M 02/2016 Etkinlik Toplam Değeri (ÜFE)	133.389.100										
M 02/2016 Etkinlik ve ÜFE Mülkiyet Değeri 2.000											
M 02/2016 Etkinlik ve ÜFE Mülkiyet Değeri 2.000											



**Değerlemeye Konu Alanın Konumlandığı Sitenin Uydudan Görünüşleri**



**Taşınmaz ve Yakın Çevresinden Görünüşler**



Taksim Kurumsal Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**Taşınmazların Genel İç Mekan Görünüşleri**  
(Bazı bölümlerde iç mekanda tespit yapılmış, ancak kiracıların izin vermemesi sebebiyle fotoğraf çekilememiştir.)











## İmar Durumu Örneği

F. C. BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve PL. Müdürlüğü		İmar : Proje Tasdik Bürosu'na		Tarih : 20.08.2003	
Sayı : 2003/2488		Adres :		24 / 7 / 2003 tarih ve 2003-2488 sayılı yazıya karşılıktır	
Tarih : 20.08.2003					
<p>İmar durumu ve inşaat şartları, imarî İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak boş arazi için yapıda gösterilmiştir. Bu İmar Durumu ile yalnız proje tasdiki enleştirilmiştir. İşletme yapılmaz. İmar Planı ve Mevzuatta bir değişiklik olması hiçbir şekilde mümkün değildir.</p> <p>Proje ile olancaz esnasında, İSKİ Genel Müdürlüğü'nce tasdikli fosforik veya kumlu projeksi, Tapu'lar alınacak ekspertiz keşfi, Harita Müdürlüğü'nden alınacak İmar İhtikazı ruhsatı, blok ehletleri, bu arazi ve komşu bölge mesafeleri, tahiri zemin ve yol kıtları ile gerekli yerlerden alınmış en-boy kesimleri, inşaatın projeksi ve rapora eklenecektir.</p> <p>-Jenetik rapor alınmadan uygulama yapılamaz. -İmar Kanununun 23. maddesine tabidir. -Otopark bölümlerinden II. bölgededir. -(a) ile ilgili kısım ve Harita Müdürlüğü'nün tespitinden sonra varsa kantuya terk edilecek alanlar terk edilmeden uygulama yapılamaz. -K.T.V.K. Kurulu ve İlçe Belediye Başkanlığına onanacak ve avan proje ile uygulama yapılacaktır. -11.12.2002 tarih ve 1334 sayılı K.T.V.K. Kurulu kararının göre uygulama yapılacaktır. -593 ada 53 parsel görüldüğü bölgede kalmaktadır. -Plan notları ve kroki ektedir.</p> <p>İmar Durumu 2003/2488 Harita Denetim Müdürlüğü Mücahizetine; İlgili 20.08.2003 gün ve 2003/2488 sayılı kararın Ekin plan notları esaslarında avan proje ile uygulama yapılacaktır. Kısmen yolda kısmen parsel içindeki kısmen görülen II. grup olarak belirlenmiş olan Ekin harita müdürlüğü kararları birinci ve ilgili olarak, inşaat ile ilgili olarak K.T.V.K. Kurulu'nun 11.12.2002 gün ve 1334 sayılı kararının doğrultusunda uygulama yapılacaktır. -İmar mevzuatında değişiklik yoktur.</p>					
Plan Adı		YAPILANMA ŞARTLARI			
Tasdik Tarihi		Bina Yüksekliği		AVAN PROJE (K.T.V.K. Kurulu ve İlçe Belediye Başkanlığına onanacak avan proje ile uygulama yapılacaktır.)	
Ölçek		Bina Derinliği		İnşaat Nizamı	
İlçe		Ön Bölge		T.A.K.S.	
Mahalle		Yan Bölge		K.A.K.S.	
Sokak		Arka Bölge		Çephe	
Pafta		Kot alınacak nokta		Denetim	
Ada		İmar Planında tabii olarak olan		Alan	
Parsel		Durum ve Hicret Merkezi (E.T.M.)		5 yıllık İmar Programına dahil edilmiştir	
Çizim ve Kontrol eden			Tasdik eden		
Raporör			İmar ve PL. Müdürü		
Büro Şefi			Başkan Yardımcısı		
Müdür Muavini					
Adı Soyadı			Adı Soyadı		
Sevgi ATALAY			Engin UNDER		
Zeynep ALGANER			Mustafa OKUMUŞ		
Mustafa OKUMUŞ			Feriit ÇIKLER		
İmar			Tasdik		
Tarih			Tarih		
01.08.2003			19.8.2003		
19.8.2003			19.08.2003		

Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

## TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, No: 4, Ahmet Esin İş Merkezi, Kat: 1, Daire: 4, Şişli/İSTANBUL

Tel: +90 212 266 33 55 (pbx) - Fax: +90 212 266 33 53

web: www.tkd.com.tr, e-mail: info@tkd.com.tr



## Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

**KİMLİK**  
**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

EKİM 2016  
4000/162

1. Bölge (özellik) tanımlama kodu <b>İSTANBUL İLİ BEĞİKTAS İLÇESİ</b>	Kod	2. Belgenin tarihi <b>13.09.2001</b>	3. Belgenin numarası <b>2728</b>	4. Belgenin yapılaşma alanı <b>16-17-28</b>
5. Mülkiyet durumu, tahsis, imar ve beşerî yol kodları <b>1644/174</b>	6. Pafta no <b>05</b>	7. Ada no <b>584</b>	8. Parsel no <b>53</b>	9. İmar durumu tarihi <b>1.11.1996-30.6.1998</b>
10. İmar durumu numarası <b>43/24/10/1 LUL 2001</b>	11. Yapı talebi (başvuru) vesikası <b>Beğiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü</b>	12. Yapı talebi tarihi <b>21.5.1996</b>	13. Yapı talebi no <b>1672-33-3206</b>	14. İmar durumu <b>Kaliteli formlu</b>
15. Yapı talebi durumu <b>Doğalgaz</b>	16. Etiler yapı ruhsatı no ve numarası <b>20.11.1996/1-51</b>	17. Verge ödenmiş mülkiyet tarihi ve numarası <b>6.7.1998/1-25</b>		
<b>YAPI SAHİBİNİN</b>		<b>YAPI MÜTEAHHİDİNİN</b>		
18. Adı soyadı (kurum) <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş.</b>	Kod	22. Adı soyadı (kurum) <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş.</b>	Kod	23. İmar durumu numarası <b>27B.600-226 442</b>
19. Başlıca inşaat yönetimi <b>Boğaziçi Kurumlar</b>	20. Verge ödenmiş mülkiyet tarihi ve numarası <b>6130043161</b>	24. Başlıca inşaat yönetimi <b>Boğaziçi Kurumlar</b>	25. Verge ödenmiş mülkiyet tarihi ve numarası <b>6130043161</b>	
21. Adres: <b>Ebülülâh cad. Maya Sitesi Maya Binaları I-II Katlar/167.</b>		26. Adres: <b>Ebülülâh cad. Maya Sitesi Maya Binaları I-II Katlar/167.</b>		
27. Verge ödenmiş mülkiyet tarihi ve numarası	28. Verge ödenmiş mülkiyet tarihi ve numarası	29. Verge ödenmiş mülkiyet tarihi ve numarası	30. Verge ödenmiş mülkiyet tarihi ve numarası	31. Verge ödenmiş mülkiyet tarihi ve numarası
32. Verge ödenmiş mülkiyet tarihi ve numarası	33. Verge ödenmiş mülkiyet tarihi ve numarası	34. Verge ödenmiş mülkiyet tarihi ve numarası	35. Verge ödenmiş mülkiyet tarihi ve numarası	36. Verge ödenmiş mülkiyet tarihi ve numarası
37. Verge ödenmiş mülkiyet tarihi ve numarası	38. Verge ödenmiş mülkiyet tarihi ve numarası	39. Verge ödenmiş mülkiyet tarihi ve numarası	40. Verge ödenmiş mülkiyet tarihi ve numarası	41. Verge ödenmiş mülkiyet tarihi ve numarası
42. İmar durumu numarası <b>11.A.K.</b>	43. İmar durumu tarihi <b>Tuğlu</b>	Kod	44. Verge ödenmiş mülkiyet tarihi ve numarası	Kod
45. Yapı ile ilgili özellikler				
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Havuz <input type="checkbox"/> Doğal gaz <input checked="" type="checkbox"/> Kuvvetli <input checked="" type="checkbox"/> Sulu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Kuvvetli zemin <input type="checkbox"/> Fosforlu <input checked="" type="checkbox"/> Asfalt				
46. Yapı kullanma izin belgesi verildiği tarih ve saat: <b>17.09.2001 16:00</b>				
47. Yapı kullanma izin belgesi verildiği tarih ve saat: <b>17.09.2001 16:00</b>				
48. Yapı kullanma izin belgesi verildiği tarih ve saat: <b>17.09.2001 16:00</b>				
49. Yapı kullanma izin belgesi verildiği tarih ve saat: <b>17.09.2001 16:00</b>				
49. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
50. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
51. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
52. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
53. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
54. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
55. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
56. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
57. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
58. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
59. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
60. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
61. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
62. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
63. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
64. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
65. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
66. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
67. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
68. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
69. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
70. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
71. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
72. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
73. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
74. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
75. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
76. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
77. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
78. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
79. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
80. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
81. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
82. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
83. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
84. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
85. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
86. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
87. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
88. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
89. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
90. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
91. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
92. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
93. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
94. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
95. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
96. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
97. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
98. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
99. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				
100. Adı soyadı (kurum) (kurum) tarih: <b>MAYA İNŞAAT SAN.A.Ş. 13.09.2001</b>				

Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



KİMLİK

DİKKAT: Bu rapor, Türkiye'de bulunan taşınmazların değerlemesi için hazırlanmıştır. Bu raporun geçerliliği, taşınmazın değerlemesi için kullanılan verilerin doğruluğuna bağlıdır. Müvekkilimize ve diğer ilgililere bildirilmektedir.

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeli yerin katları (1-4. kat)		Kod	2. Belgeli tarih	3. Belgeli numarası	4. Belgeli yerin yapı no	Kod	
İSTANBUL İLİ BEĞİRLER İLÇESİ BEĞİRLER BAĞIYI İlçe ve Pl. No: 0441001			13.12.2001	3300	Yapılan Etiler 1/300		
5. Mahalle adı / sokak, bina no		6. İmar durumu tarihi		7. İmar durumu no		8. İmar durumu tarihi	
Beşiktaş Yolu Sok. Oluşturulmuş		4.11.1996-30.6.1998		4317-1982		4317-1982	
9. Ada no		10. Ada no		11. Ada no		12. Ada no	
60		593		593		593	
13. Tapu sicil belgesi ve katlar tarihi		14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu tarihi		16. İmar durumu tarihi	
21.5.1996		Kat:1/300		Kat:1/300		Kat:1/300	
17. Tapu sicil belgesi ve katlar tarihi		18. Tapu sicil belgesi ve katlar tarihi		19. Tapu sicil belgesi ve katlar tarihi		20. Tapu sicil belgesi ve katlar tarihi	
21.5.1996		21.5.1996		21.5.1996		21.5.1996	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
21. Adı soyadı / unvanı		22. Adı soyadı / unvanı		23. Kurum adı / unvanı		24. Kurum adı / unvanı	
M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu	
25. Vergi dairesi ve numarası		26. Vergi dairesi ve numarası		27. Vergi dairesi ve numarası		28. Vergi dairesi ve numarası	
6130053161		6130053161		6130053161		6130053161	
29. Adres				30. Adres			
M. İsmail İsmailoğlu cad. Maya Sitebi				M. İsmail İsmailoğlu cad. Maya Sitebi			
31. Adres				32. Adres			
M. İsmail İsmailoğlu cad. Maya Sitebi				M. İsmail İsmailoğlu cad. Maya Sitebi			
33. Adı soyadı / unvanı		34. Adı soyadı / unvanı		35. Adı soyadı / unvanı		36. Adı soyadı / unvanı	
M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu	
37. Adı soyadı / unvanı		38. Adı soyadı / unvanı		39. Adı soyadı / unvanı		40. Adı soyadı / unvanı	
M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu	
41. Adı soyadı / unvanı		42. Adı soyadı / unvanı		43. Adı soyadı / unvanı		44. Adı soyadı / unvanı	
M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu	
45. Adı soyadı / unvanı		46. Adı soyadı / unvanı		47. Adı soyadı / unvanı		48. Adı soyadı / unvanı	
M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu	
49. Adı soyadı / unvanı		50. Adı soyadı / unvanı		51. Adı soyadı / unvanı		52. Adı soyadı / unvanı	
M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu	
53. Adı soyadı / unvanı		54. Adı soyadı / unvanı		55. Adı soyadı / unvanı		56. Adı soyadı / unvanı	
M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu	
57. Adı soyadı / unvanı		58. Adı soyadı / unvanı		59. Adı soyadı / unvanı		60. Adı soyadı / unvanı	
M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu	
61. Adı soyadı / unvanı		62. Adı soyadı / unvanı		63. Adı soyadı / unvanı		64. Adı soyadı / unvanı	
M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu	
65. Adı soyadı / unvanı		66. Adı soyadı / unvanı		67. Adı soyadı / unvanı		68. Adı soyadı / unvanı	
M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu	
69. Adı soyadı / unvanı		70. Adı soyadı / unvanı		71. Adı soyadı / unvanı		72. Adı soyadı / unvanı	
M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu	
73. Adı soyadı / unvanı		74. Adı soyadı / unvanı		75. Adı soyadı / unvanı		76. Adı soyadı / unvanı	
M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu	
77. Adı soyadı / unvanı		78. Adı soyadı / unvanı		79. Adı soyadı / unvanı		80. Adı soyadı / unvanı	
M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu	
81. Adı soyadı / unvanı		82. Adı soyadı / unvanı		83. Adı soyadı / unvanı		84. Adı soyadı / unvanı	
M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu	
85. Adı soyadı / unvanı		86. Adı soyadı / unvanı		87. Adı soyadı / unvanı		88. Adı soyadı / unvanı	
M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu	
89. Adı soyadı / unvanı		90. Adı soyadı / unvanı		91. Adı soyadı / unvanı		92. Adı soyadı / unvanı	
M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu	
93. Adı soyadı / unvanı		94. Adı soyadı / unvanı		95. Adı soyadı / unvanı		96. Adı soyadı / unvanı	
M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu	
97. Adı soyadı / unvanı		98. Adı soyadı / unvanı		99. Adı soyadı / unvanı		100. Adı soyadı / unvanı	
M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu		M. İsmail İsmailoğlu	



## Mimari Proje

**PROJE TASDİKI**

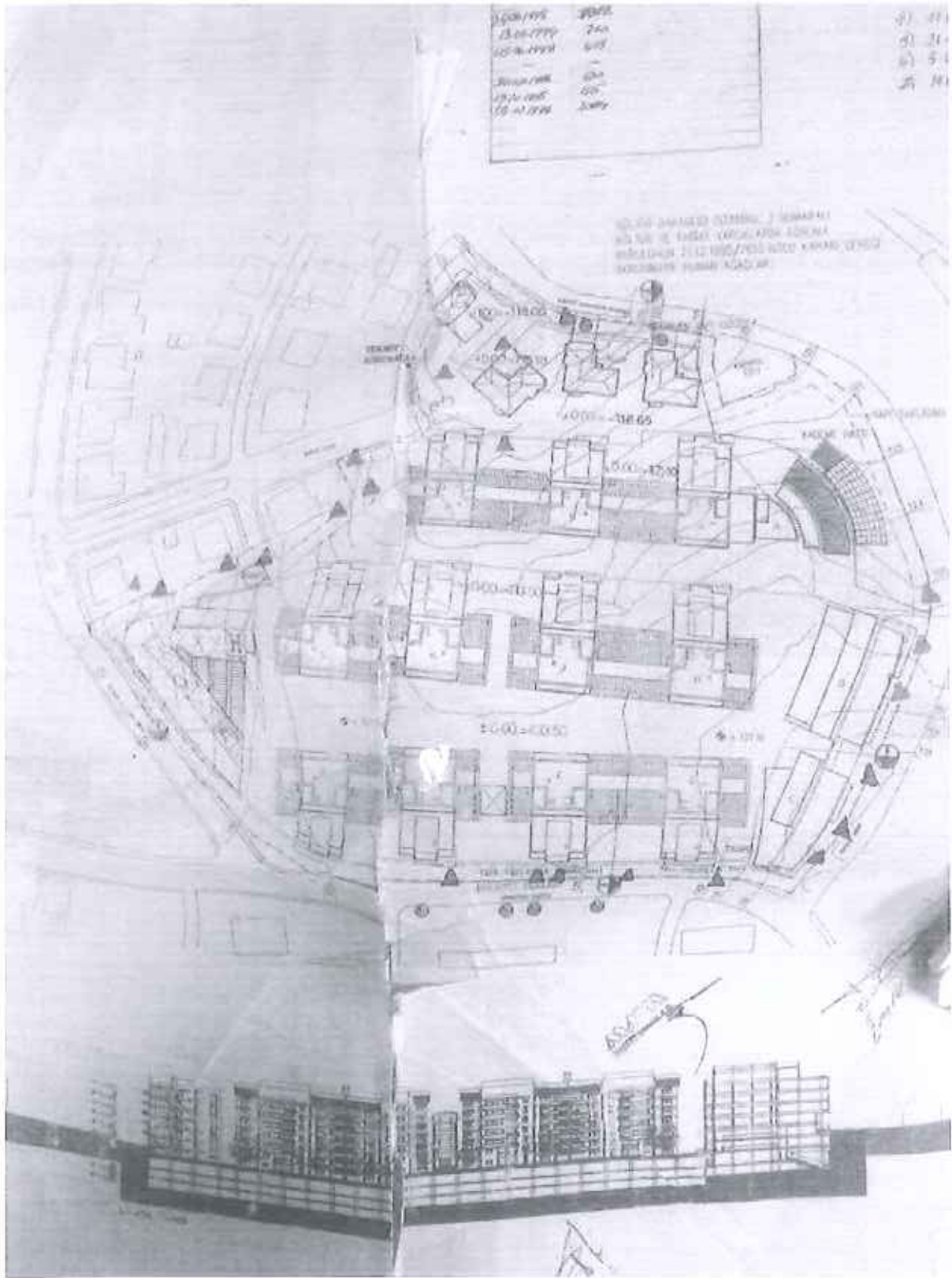
**BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ**  
İmar ve Planlama Müdürlüğü

Yapılan işin (Adı ve İçeriği)	3/1199 B - 2/2012				
İlçe	BEŞİKTAŞ	Yükseklik	4-550m	Yapılaşma	41-15-300m
Mahalle	BEBEK	İnat. kat	5	Oran (%)	Aynı Oran
Köy	YOL	Zemin kat	1	Oran (%)	5-00
Pafta	66	Asma kat	-	Oran (%)	5-00
Ada	593	Deniz kat	4	Oran (%)	5-00
Parcel	53	B.A.K.			
Proje No	38/1812	Turizm ve Ticaret Merkezi (M2) tabii apart. önl. katlı			
Yükarıda belirtilen işin, imar planı, tasarımları ve diğer teknik şartnameleri ile ilgili olarak, Belediye Başkanlığına sunulmuş ve onaylanmıştır.					
PROJE TASDİK	Y. M. D.	İ. M. D.	İ. M. D.	İ. M. D.	İ. M. D.
Statik	3-7-1998	Nahit AKAR	İnat. Mühendisi		
Mimarlık	3-7-1998	B. Bayraktar	İnat. Müh.		
Ser	0-7-1998	Zorun ALGANER	İnat. Yük. Müh.		
Mimar Plan	0-7-98				
Mühür		A. Kemal ARÇAY	Y. Müh. Mimar		
			(T.C.M. 11912)		

Zorun ALG  
İnat. Yük. Müh.

→ Türk Standartları Enstitüsünden, inşaat kullandığı malzemesi ve sistemlerinin Türk standartlarına uygun olduğunu belgeyi ibraz etmiş ve belgeyi onaylamıştır.

→ İnşaat işi için kullanılan yapı malzemesi tarafından ibraz edilmiş belgeyi onaylamıştır (T.C.M. 11912).



Taksim Kurumsal Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İSTANBUL, BEŞİKTAŞ, BEBEK, 66 PAFTA, 593 ADA, 53 PARSEL

KAT	BAGIM SIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	ARSA PAYI
ZON 1- Zeminaltı (131.00)	313	DÜKKAN	56 /36440
ZON 1- Zeminaltı (131.00)	314	DÜKKAN	66 /36440
ZON 1- Zeminaltı (131.00)	315	DÜKKAN	122 /36440
ZON 1- Zemin (134.60)	316	OFİS	228 /36440
ZON 1- Zemin (134.60)	317	OFİS	40 /36440
ZON 1- Zemin (134.60)	318	OFİS	40 /36440
ZON 1- Zemin (134.60)	319	OFİS	218 /36440
ZON 1- Zemin (134.60)	320	OFİS	94 /36440
ZON 1- Zemin (134.60)	320	OFİS	38 /36440
ZON 1- Zeminüstü (138.20)	321	OFİS	40 /36440
ZON 1- Zeminüstü (138.20)	322	OFİS	94 /36440
ZON 1- Zeminüstü (138.20)	323	OFİS	218 /36440
ZON 1- Zeminüstü (138.20)	324	OFİS	38 /36440
ZON 1- Zeminüstü (138.20)	325	OFİS	320 /36440
ZON 1- Zeminüstü (141.80)	326	OFİS	94 /36440
ZON 1- Zeminüstü (141.80)	327	OFİS	218 /36440
ZON 1- Zeminüstü (141.80)	328	OFİS	38 /36440
ZON 1- Zeminüstü (141.80)	329	OFİS	302 /36440
ZON 1- Zeminüstü (141.80)	330	OFİS	144 /36440
ZON 1- Zeminüstü (145.40)	331	OFİS	218 /36440
ZON 1- Zeminüstü (145.40)	332	OFİS	94 /36440
ZON 1- Zeminüstü (145.40)	333	OFİS	38 /36440
ZON 1- Zeminüstü (145.40)	334	OFİS	302 /36440
ZON 1- Zeminüstü (145.40)	335	OFİS	144 /36440
ZON 3 B1 Zemin (120.90)	336	ESKİ ESER DAİRE	176 /36440
			<u>36440 /36440</u>

KAT	BAGIM SIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	ARSA PAYI
ZON 1 Bl.Zeminaltı (125,30)	1	SPOR MERKEZİ	540 /36440
ZON 3 Bl. Zemin (118,00)	2	V.DAİRE	390 /36440
ZON 3 Bl. Zemin (118,10)	3	V.DAİRE	390 /36440
ZON 3 Bl. Zemin (118,65)	4	V.DAİRE	390 /36440
ZON 3 Bl. Zemin (118,85)	5	V.DAİRE	350 /36440
ZON 2 Bl.Zemin (121,10)	6	DAİRE	46 /36440
ZON 2 Bl.Zemin (121,10)	7	DAİRE	98 /36440
ZON 2 Bl.Zemin (121,10)	8	DAİRE	33 /36440
ZON 2 Bl.Zemin (121,10)	9	DAİRE	58 /36440
ZON 2 Bl.Zemin (121,10)	10	DAİRE	80 /36440
ZON 2 Bl.Zemin (121,10)	11	DAİRE	104 /36440
ZON 2 Bl.Zemin (121,10)	12	DAİRE	60 /36440
ZON 2 Bl.Zemin (121,10)	13	DAİRE	60 /36440
ZON 2 Bl.Zemin (121,10)	14	DAİRE	104 /36440
ZON 2 Bl.Zemin (121,10)	15	DAİRE	60 /36440
ZON 2 Bl.Zeminaltı (116,80,119,80,122,80)	16	DİNLENME MERKEZİ	1730 /36440
ZON 2 Bl.Zeminaltı (116,80, 119,80)	17	SPOR MERKEZİ	240 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (124,20)	18	DAİRE	52 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (124,20)	19	DAİRE	108 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (124,20)	20	DAİRE	33 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (124,20)	21	DAİRE	66 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (124,20)	22	DAİRE	68 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (124,20)	23	DAİRE	112 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (124,20)	24	DAİRE	68 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (124,20)	25	DAİRE	68 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (124,20)	26	DAİRE	112 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (124,20)	27	DAİRE	68 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (122,80)	28	ÇOCUK BAKIM MERKEZİ	76 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (127,30)	29	DAİRE	188 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (127,30)	30	DAİRE	94 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (127,30)	31	DAİRE	136 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (127,30)	32	DAİRE	120 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (127,30)	33	DAİRE	120 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (127,30)	34	DAİRE	114 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (127,30)	35	DAİRE	120 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (127,30)	36	DAİRE	120 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (127,30)	37	DAİRE	114 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (127,30)	38	DAİRE	120 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127,30)	39	DAİRE	88 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127,30)	40	DAİRE	36 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127,30)	41	DAİRE	100 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127,30)	42	DAİRE	112 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127,30)	43	DAİRE	112 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127,30)	44	DAİRE	36 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127,30)	45	DAİRE	100 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127,30)	46	DAİRE	68 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127,30)	47	DAİRE	88 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127,30)	48	DAİRE	36 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127,30)	49	DAİRE	100 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127,30)	50	DAİRE	112 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127,30)	51	DAİRE	112 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127,30)	52	DAİRE	36 /36440



L. BEŞİKTAŞ, BEBEK, 66. PAFTA, 593 ADA, 53 PARSEL

KAT	BAGIM SIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	ARSA PAYI
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127.30)	53	DAİRE	100 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127.30)	54	DAİRE	88 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127.30)	55	DAİRE	154 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127.30)	56	DAİRE	60 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127.30)	57	DAİRE	128 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127.30)	58	DAİRE	166 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127.30)	59	DAİRE	62 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127.30)	60	DAİRE	72 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127.30)	61	DAİRE	72 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127.30)	62	DAİRE	56 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127.30)	63	DAİRE	56 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127.30)	64	DAİRE	72 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127.30)	65	DAİRE	72 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127.30)	66	DAİRE	62 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (127.30)	67	DAİRE	198 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (130.40)	68	DAİRE	100 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (130.40)	69	DAİRE	192 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (130.40 ve 133.50)	70	DAİRE	128 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (130.40)	71	DAİRE	130 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (130.40)	72	DAİRE	172 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (130.40 ve 133.50)	73	DAİRE	128 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (130.40)	74	DAİRE	130 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (130.40)	75	DAİRE	172 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (130.40 ve 133.50)	76	DAİRE	124 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (130.40)	77	DAİRE	90 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	78	DAİRE	33 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	79	DAİRE	108 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	80	DAİRE	116 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	81	DAİRE	116 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	82	DAİRE	33 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	83	DAİRE	108 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	84	DAİRE	90 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	85	DAİRE	90 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	86	DAİRE	33 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	87	DAİRE	108 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	88	DAİRE	116 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	89	DAİRE	116 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	90	DAİRE	32 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	91	DAİRE	108 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	92	DAİRE	90 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	93	DAİRE	150 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	94	DAİRE	62 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	95	DAİRE	128 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	96	DAİRE	130 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	97	DAİRE	128 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	98	DAİRE	69 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	99	DAİRE	107 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	100	DAİRE	116 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	101	DAİRE	116 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	102	DAİRE	108 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	103	DAİRE	54 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	104	DAİRE	54 /36440

Taksim Kurumsal Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

## TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, No: 4, Ahmet Esin İş Merkezi, Kat: 1, Daire: 4, Şişli/İSTANBUL

Tel: +90 212 266 33 55 (pbx) - Fax: +90 212 266 33 53

web: www.tkd.com.tr, e-mail: info@tkd.com.tr

4, BEŞİKTAŞ, BEBEK, 66 PAFTA, 593 ADA, 53 PARSEL

KAT	BAGIM SIZ BOLUM NO	NİTELİK	ARSA PAYI
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	105	DAİRE	108 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	106	DAİRE	118 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	107	DAİRE	118 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	108	DAİRE	88 /36440
ZON 1 Bl.Zeminaltı (130.40)	109	DAİRE	88 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (133.50)	110	DAİRE	196 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (133.50)	111	DAİRE	100 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (133.50)	112	DAİRE	124 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (133.50)	113	DAİRE	130 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (133.50)	114	DAİRE	124 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (133.50)	115	DAİRE	130 /36440
ZON 2 Bl.Zeminüstü (133.50)	116	DAİRE	124 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	117	DAİRE	74 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	118	DAİRE	60 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	119	DAİRE	128 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	120	DAİRE	100 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	121	DAİRE	100 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	122	DAİRE	60 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	123	DAİRE	128 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	124	DAİRE	74 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	125	DAİRE	74 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	126	DAİRE	60 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	127	DAİRE	128 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	128	DAİRE	100 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	129	DAİRE	100 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	130	DAİRE	60 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	131	DAİRE	128 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	132	DAİRE	74 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	133	DAİRE	190 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	134	DAİRE	176 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	135	DAİRE	144 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	136	DAİRE	136 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	137	DAİRE	74 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	138	DAİRE	108 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	139	DAİRE	60 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	140	DAİRE	100 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	141	DAİRE	100 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	142	DAİRE	108 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	143	DAİRE	60 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	144	DAİRE	62 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	145	DAİRE	62 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	146	DAİRE	108 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	147	DAİRE	60 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	148	DAİRE	100 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	149	DAİRE	100 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	150	DAİRE	94 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	151	DAİRE	60 /36440
ZON 1 Bl.Zemin (133.50)	152	DAİRE	74 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	153	DAİRE	74 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	154	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	155	DAİRE	128 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	156	DAİRE	100 /36440

Taksim Kurumsal Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

KAT - BEŞİKTAS, BEBEK, 66 PAFTA, 593 ADA, 53 PARSEL

KAT	BAGIM SİZ BÖLÜM NO	NİTELİK	ARSA PAYI
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	157	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	158	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	159	DAİRE	128 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	160	DAİRE	74 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	161	DAİRE	74 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	162	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	163	DAİRE	128 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	164	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	165	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	166	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	167	DAİRE	128 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	168	DAİRE	74 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	169	DAİRE	190 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	170	DAİRE	176 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	171	DAİRE	144 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	172	DAİRE	136 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	173	DAİRE	74 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	174	DAİRE	108 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	175	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	176	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	177	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	178	DAİRE	108 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	179	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	180	DAİRE	62 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	181	DAİRE	62 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	182	DAİRE	108 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	183	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	184	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	185	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	186	DAİRE	94 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	187	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	188	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (136.60)	189	DAİRE	74 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	190	DAİRE	74 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	191	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	192	DAİRE	128 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	193	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	194	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	195	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	196	DAİRE	128 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	197	DAİRE	74 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	198	DAİRE	74 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	199	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	200	DAİRE	128 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	201	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	202	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	203	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	204	DAİRE	128 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	205	DAİRE	74 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	206	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	207	DAİRE	128 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	208	DAİRE	144 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	209	DAİRE	136 /36440

Taksim Kurumsal Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

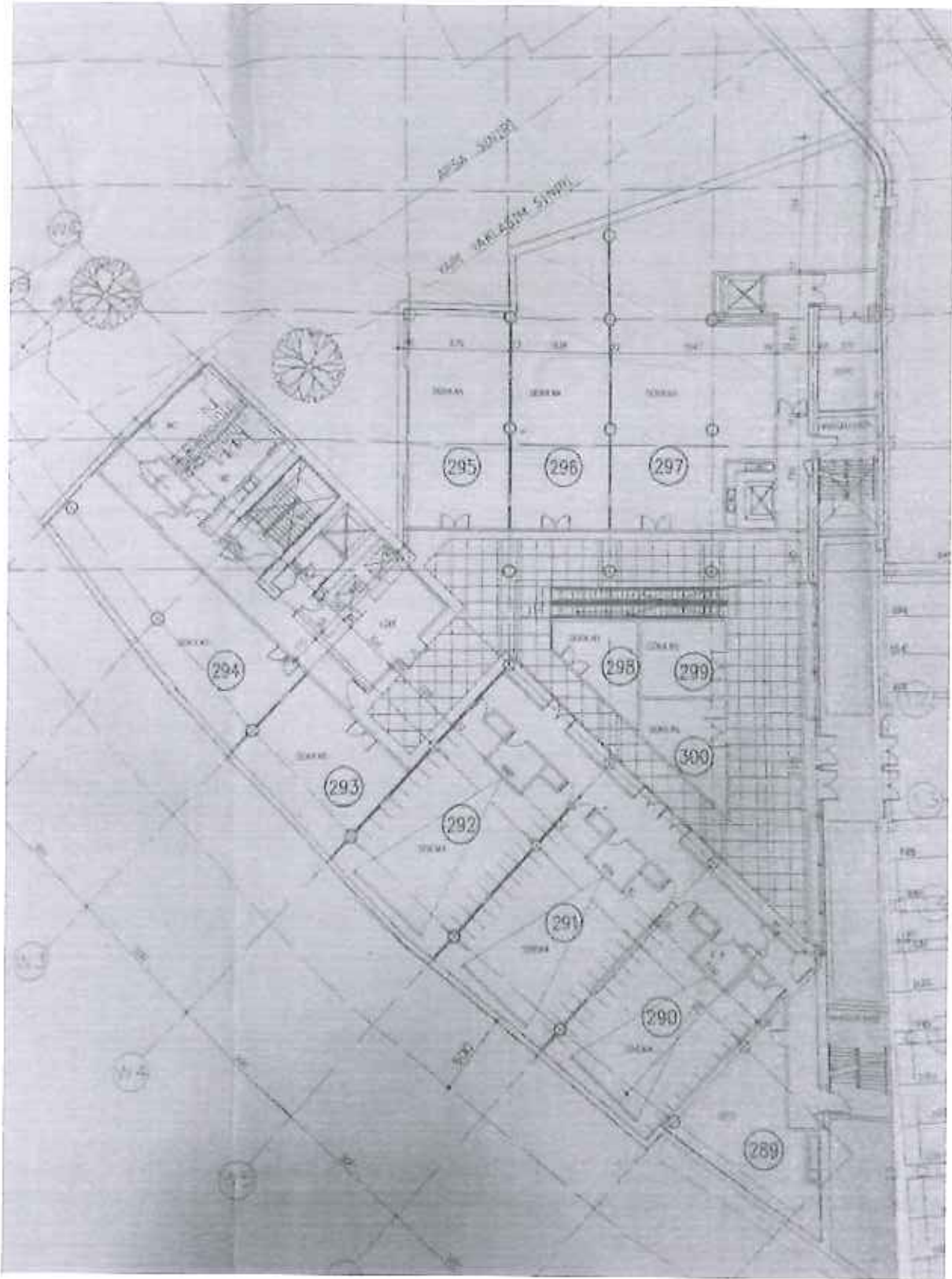
ZEMİN KAT, BİNA, 60 PAFTA, 593 ADA, 53 PARSEL

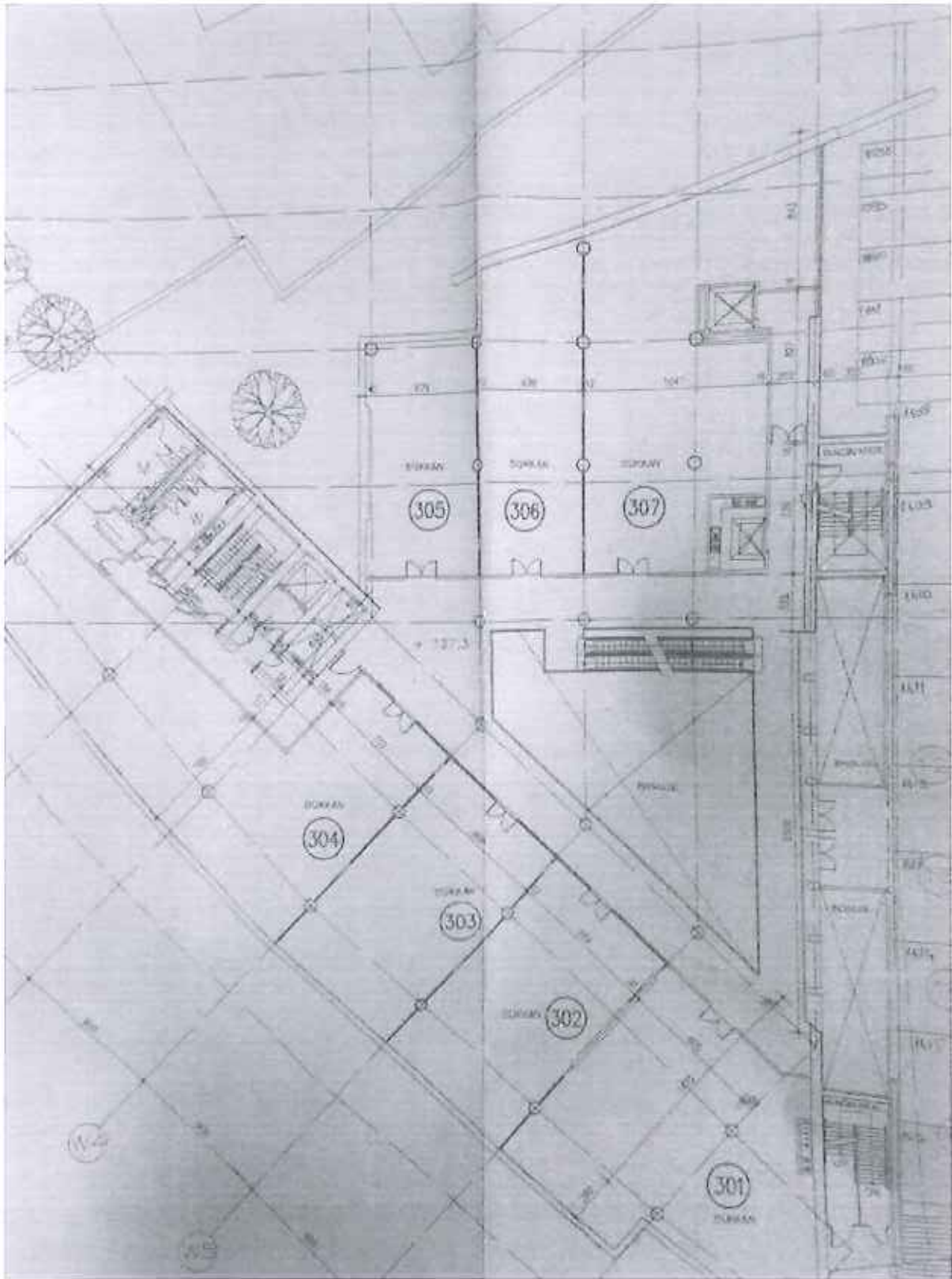
KAT	BAGIM SIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	ARSA PAYI
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	209	DAİRE	74 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	210	DAİRE	108 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	211	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	212	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	213	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	214	DAİRE	108 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	215	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	216	DAİRE	62 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	217	DAİRE	62 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	218	DAİRE	108 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	219	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	220	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	221	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	222	DAİRE	94 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	223	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (139.70)	224	DAİRE	74 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	225	DAİRE	74 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	226	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80 ve 145.90)	227	DAİRE	192 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	228	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	229	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	230	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80 ve 145.90)	231	DAİRE	192 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	232	DAİRE	74 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	233	DAİRE	74 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	234	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80 ve 145.90)	235	DAİRE	192 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	236	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	237	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	238	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80 ve 145.90)	239	DAİRE	192 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	240	DAİRE	74 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	241	DAİRE	190 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	242	DAİRE	176 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	243	DAİRE	144 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	244	DAİRE	138 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	245	DAİRE	74 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80 ve 145.90)	246	DAİRE	174 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	247	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	248	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	249	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80 ve 145.90)	250	DAİRE	174 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	251	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	252	DAİRE	62 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	253	DAİRE	62 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80 ve 145.90)	254	DAİRE	174 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	255	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	256	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	257	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80 ve 145.90)	258	DAİRE	142 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	259	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (142.80)	260	DAİRE	74 /36440

Taksim Kurumsal Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

BÜYÜKDERE BEDEK 99 PAFTA 593 ADA 53 PARSEL

KAT	BAGIM SIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	ARSA PAYI
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	261	DAİRE	72 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	262	DAİRE	59 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	263	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	264	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	265	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	266	DAİRE	72 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	267	DAİRE	72 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	268	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	269	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	270	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	271	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	272	DAİRE	72 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	273	DAİRE	190 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	274	DAİRE	176 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	275	DAİRE	144 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	276	DAİRE	138 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	277	DAİRE	72 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	278	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	279	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	280	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	281	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	282	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	283	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	284	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	285	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	286	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	287	DAİRE	100 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	288	DAİRE	60 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (145.90)	289	OFİS	72 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (122.80)	290	SİNEMA	41 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (122.80)	291	SİNEMA	75 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (122.80)	292	SİNEMA	84 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (122.80)	293	DÜKKAN	84 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (122.80)	294	DÜKKAN	42 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (122.80)	295	DÜKKAN	74 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (122.80)	296	DÜKKAN	56 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (122.80)	297	DÜKKAN	66 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (122.80)	298	DÜKKAN	138 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (122.80)	299	DÜKKAN	14 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (122.80)	300	DÜKKAN	16 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (127.30)	301	DÜKKAN	118 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (127.30)	302	DÜKKAN	74 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (127.30)	303	DÜKKAN	78 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (127.30)	304	DÜKKAN	142 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (127.30)	305	DÜKKAN	58 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (127.30)	306	DÜKKAN	66 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (127.30)	307	DÜKKAN	122 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (131.00)	308	DÜKKAN	59 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (131.00)	309	DÜKKAN	52 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (131.00)	310	DÜKKAN	64 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (131.00)	311	DÜKKAN	58 /36440
ZON 1 - Zeminüstü (131.00)	312	DÜKKAN	94 /36440





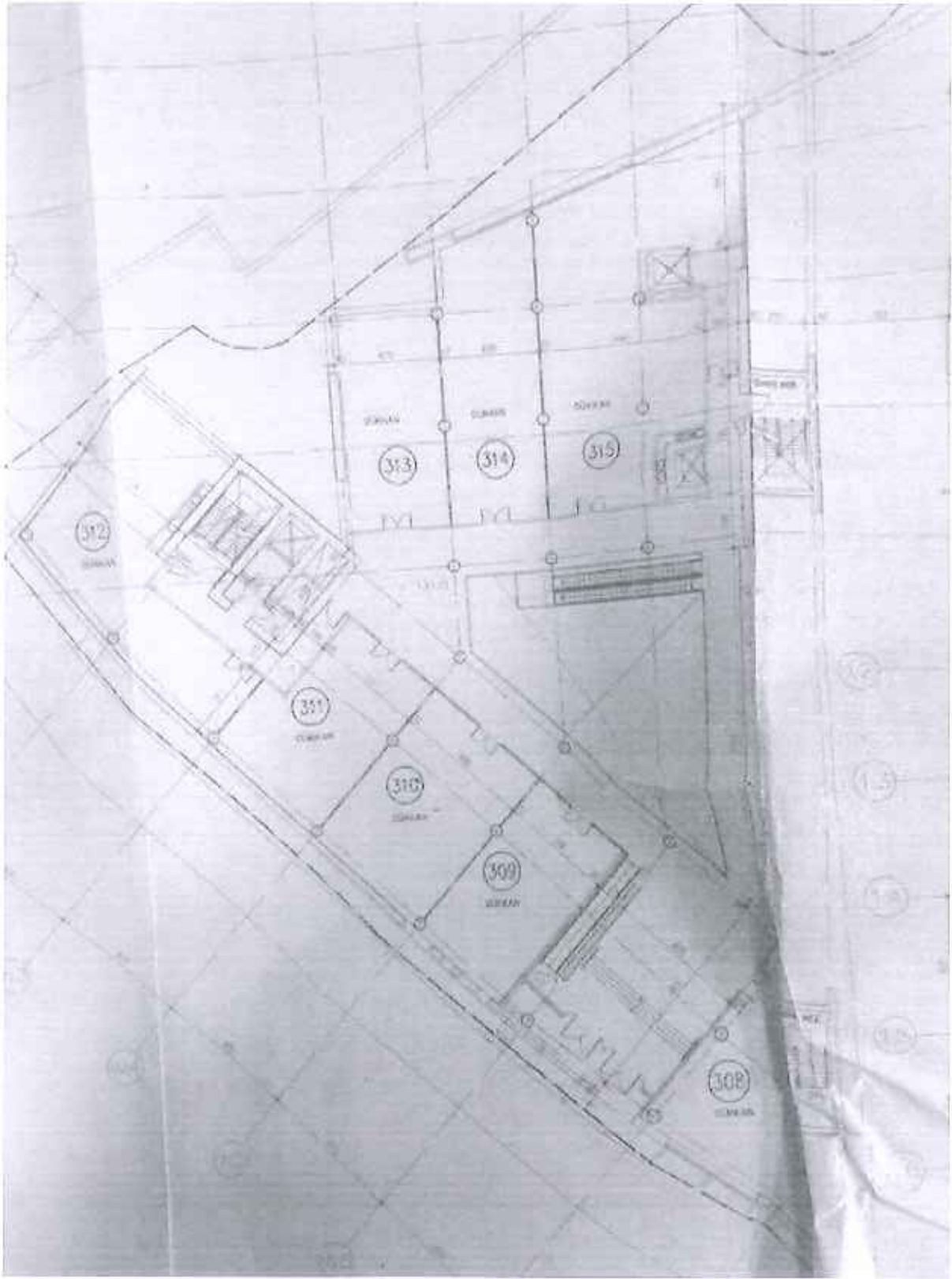
Taksim Kurumsal Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, No: 4, Ahmet Esin İş Merkezi, Kat: 1, Daire: 4, Şişli/İSTANBUL

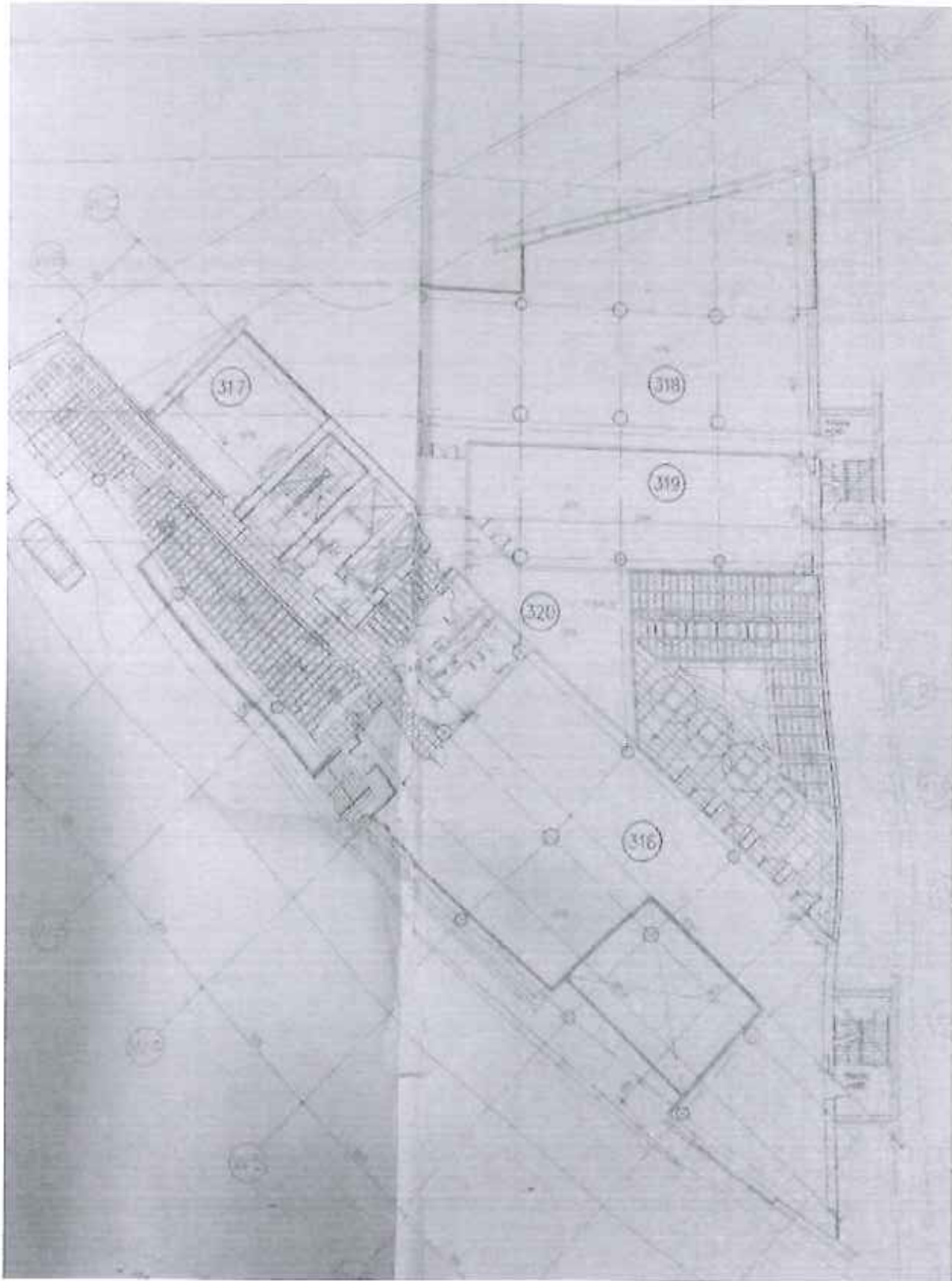
Tel: +90 212 266 33 55 (pbx) - Fax: +90 212 266 33 53

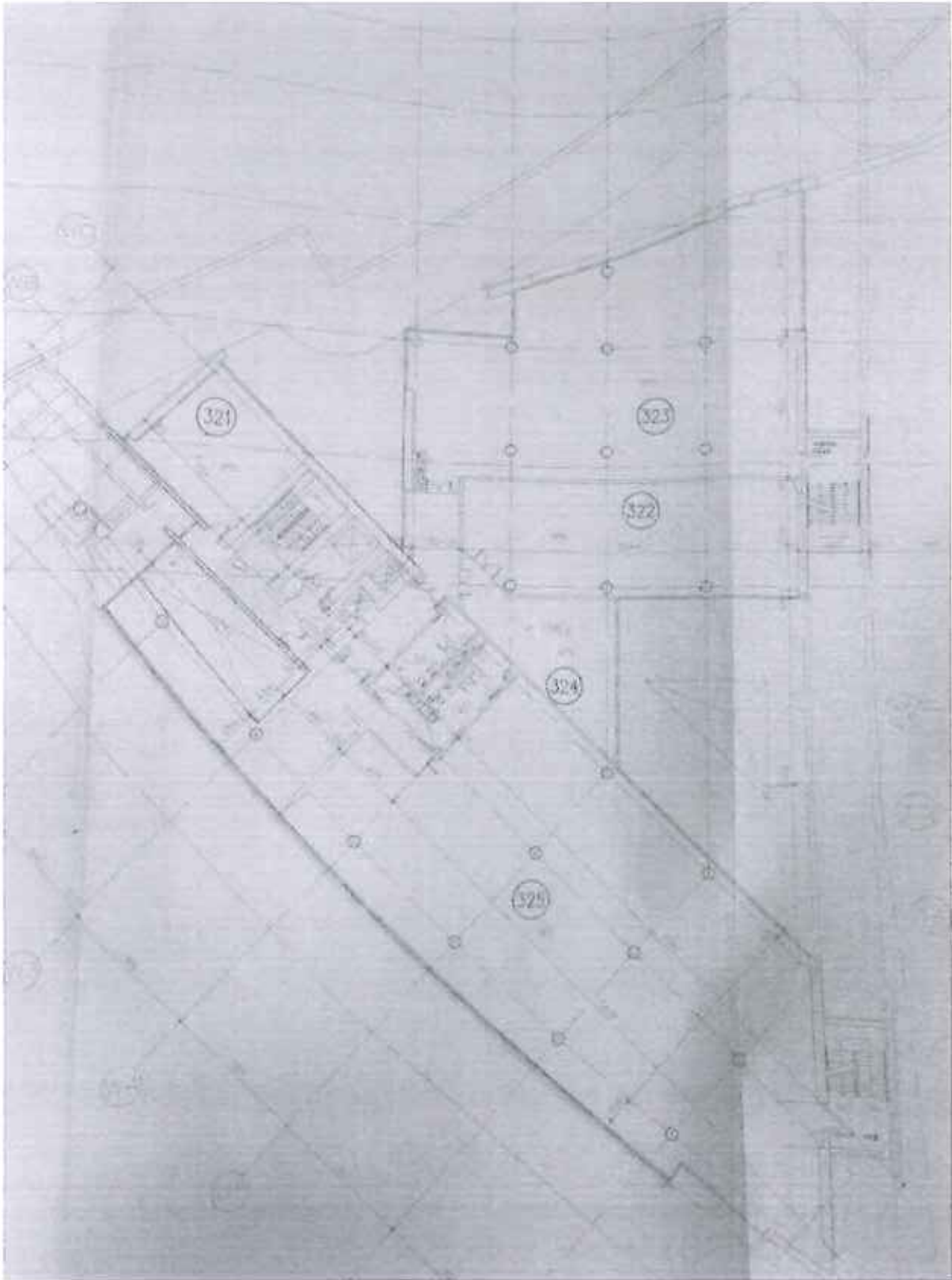
web: www.tkd.com.tr, e-mail: info@tkd.com.tr



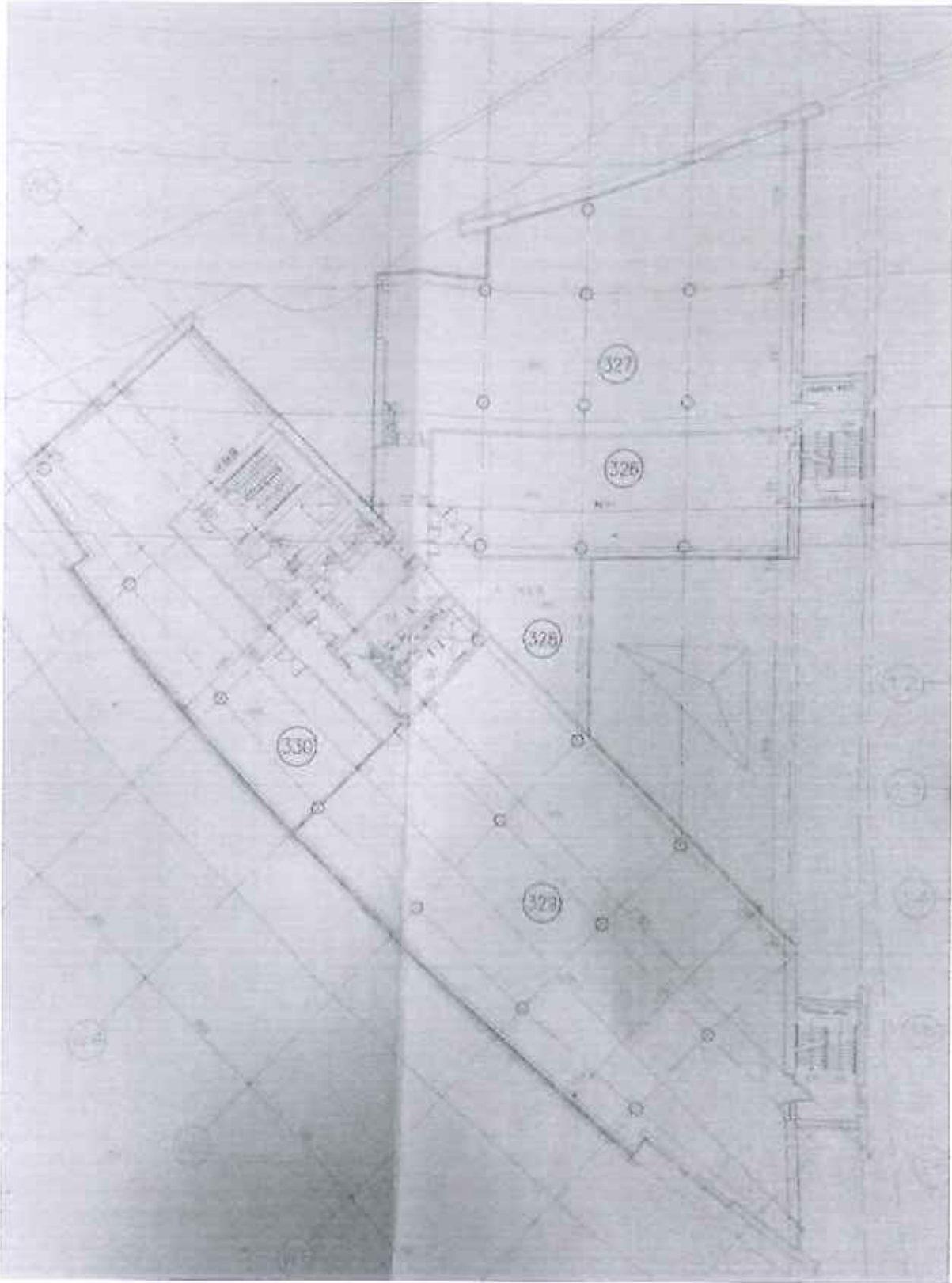
Taksim Kurumsal Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



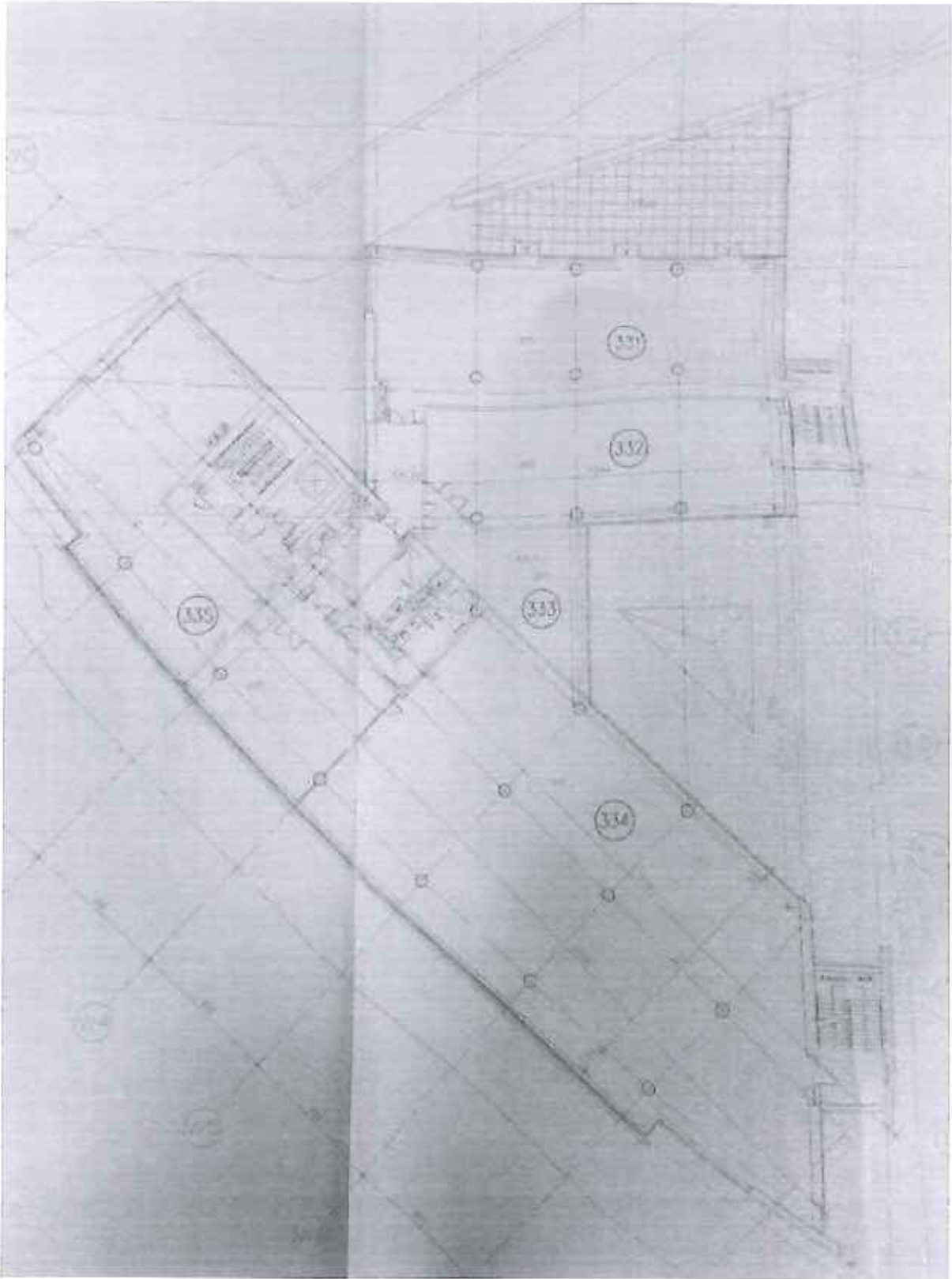




Taksim Kurumsal Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Taksim Kurumsal Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



## EUROBOND GETİRİ LİSTESİ

11.05.2016

Piyasalardeki son durum, güncel piyasa haberleri

RUSYA CDS ↓ (/piyasa/RUSSIA CDS USD 5Y CORP)	261,25	-0,00	-0,00
BREZİLYA CDS ↑ (/piyasa/BRAZIL CDS USD 5Y CORP)	337,25	0,01	0,00

## EUROBONDLAR

Q	Son	Fark	%
TR 2040 ↓ (/piyasa/TURKEY 6.75 40 Govt)	5,53	-0,01	-0,10
TR 2034 ↓ (/piyasa/TURKEY 8 02/14/34 Govt)	5,38	-0,01	-0,20
TR 2030 ↑ (/piyasa/TURKEY 11.875 30 Govt)	4,86	0,00	0,00
TR 2020 ↓ (/piyasa/TURKEY 7 06/05/20 Govt)	3,51	-0,02	-0,60



Saat 12:00 itibarıyla döviz kurları

(<http://www.bloomberght.com/piyasalar/haber/1876682-saat-12-00-itibariyla-doviz-kurlari>)

**Taşınmaz İçin Şirketimizce Daha Önce Düzenlenmiş Son Üç Raporla İlişkin Bilgi****1) 2016 yılı:**

Raporun Tarihi..... : 14.01.2016  
Raporun Numarası..... : 2016-001  
Raporu Hazırlayanlar..... : Arzu ÖZMEN  
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 404141)  
Metin GÜRAY  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400611)  
Pazar Değeri (51 adet bağımsız bölüm için)..... : 218.085.000,-TL

**2) 2015 yılı:**

Raporun Tarihi..... : 04.08.2015 (\*)  
Raporun Numarası..... : 2012-002  
Raporu Hazırlayanlar..... : Arzu ÖZMEN  
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 404141)  
Metin GÜRAY  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400611)  
Pazar Değeri (51 adet bağımsız bölüm için)..... : 202.740.000,-TL

**3) 2014 yılı:**

Raporun Tarihi..... : 02.01.2015  
Raporun Numarası..... : 2014-002  
Raporu Hazırlayanlar..... : Arzu ÖZMEN  
Metin GÜRAY  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400611)  
Pazar Değeri (51 adet bağımsız bölüm için)..... : 195.160.000,-TL

- Geçmiş tarihli ilgili raporlar 51 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, mevcut rapor 45 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.

**Özgeçmişler****ARZU ÖZMEN****Adı:** Arzu**Soyadı:** ÖZMEN**Doğum Yeri:** Antalya**Doğum Tarihi:** 01.04.1983**Mesleği:** Harita Mühendisi**Unvanı:** Değerleme Uzmanı**Lisans Sicil No :** 404141**Eğitim Durumu**

Üniversite Lisans: 2010 Yıldız Teknik Üniversite, Harita ve Kadastro Mühendisliği

**Deneyim**

İstanbul Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Değerleme Elemanı 10 Ağustos 2007 – 04 Temmuz 2009

Taksim Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Değerleme Elemanı 06 Mart 2010 - 29 Mayıs 2014

Taksim Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sözleşmeli Değerleme Uzmanı 18 Nisan 2016.....

**METİN GÜRAY****Adı:** Metin**Soyadı:** Güray**Doğum Yeri:** Uşak**Doğum Tarihi:** 10.11.1957**Mesleği:** Yüksek İnşaat Mühendisi**Unvanı:** Sorumlu Ortak**Lisans Sicil No :** 400611**Eğitim Durumu**

Üniversite Lisans: ODTÜ Mühendislik Fakültesi İnşaat Bölümü(1980)

Üniversite Yüksek Lisans: ODTÜ Mühendislik Fakültesi İnşaat Bölümü(1983)

**Deneyim**

Ortadoğu Teknik Üniversitesi Araştırma Görevlisi 30.10.1980 – 03.07.1984

Temel Su Proje Müdürü 04.07.1984 – 01.12.1984

Enka Arabia Proje Müdürü 07.12.1984 – 01.10.1987

Ertürk Kaya Proje Müdürü 01.11.1987 – 18.07.1989

Enka Bechtel Proje Müdürü 01.08.1989 – 18.07.1990

Emlak Konut A.Ş. (Emlak G.Y.O.) Genel Müdür Yardımcısı 23.07.1990 – 30.09.2006

Taksim Kurumsal Gay. Değ. ve Dan. A.Ş. Sorumlu Ortak 18.06.2007 –

Taksim Kurumsal Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Tarih : 17.03.2015

No : 404141

## 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

**Arzu ÖZMEN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Taksim Kurumsal Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.09.2007

No : 400611

## 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

Metin GÜRAY

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*M. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat Öztangut*

E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

