



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ataşehir / İSTANBUL

(105 Bağımsız Bölümlü Finans Kule
HALKBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-HALKGYO-14

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|---|---|
| TALEP EDEN KURUM | HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ | 04.11.2016 tarihli sözleşme |
| BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO | 03.11.2016 -14 |
| RAPORUN KONUSU | Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 numaralı parselde kayıtlı "Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde yer alan 105 adet bağımsız bölüm nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti. |
| DEĞERLEME TARİHİ | 23.12.2016 |
| RAPOR TARİH VE NO | 27.12.2016 / 2016-HALGGYO-14 |
| SAHİBİ | HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| HİSSESİ | Tam |
| TAPU İNCELEMESİ | 08.12.2016 tarihinde, 10:42-11:47 saat aralığında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde; <u>Tamamı Üzerinde Müsterek olarak;</u> Beyan: Yönetim Planı: 24/08/2011 (26.08.2011 tarih, 15258 yevmiye ile) Beyan: Taşınmazın Mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir. (13.06.2012 tarih, 10977 yevmiye ile) İrtifak: Diğer İrtifak Hakkı: TEDAŞ lehine 1 krş bedelle 30 yıllığına A ile gösterilen 275,64m ² lik alanda irtifak hakkı tesis edilmiştir. (13.06.2012 tarih, 10910 yevmiye ile) İpotek: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına 1. Dereceden, 150000000,00 müşterek ipotek kaydı (28.03.2012 tarih, 5601 yevmiye kaydı ile). *Takbis belgeleri üzerinde ipotek bedelinin para birimi belirtilmemiştir. <i>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyan ve irtifak hakkının taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.</i> |
| İMAR DURUMU | Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde görevli yetkiliden edinilen bilgiye ve alınan çap belgesine göre, taşınmazların konumlandığı parsel; "14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 tasdik tarihli, Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 3332 ada, 3359 ada 1 parseller ile 3362 ada 1 parselin doğusunda yer alan Yol, Otopark ve Park Alanına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Tadilatında "Belediye Hizmet Alanı" lejantlı alanda kalmaktadır. Bu alanlar için; H:serbest olup, Avan Projeye göre uygulama yapılacaktır. açıklaması yer almaktadır. *Taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapılar mimari projesine göre KAKS:3,00 emsal (yapılaşma ile) inşa edilmiş olup, yapı kullanma izin belgesini almıştır. |
| KISITLILIK HALİ | Değerleme konusu bağımsız bölümler için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır. |
| DEĞERİ | KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 196.000.000,-TL (YÜZDOKSANALTIMİLYONTÜRK LİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 1.200.000,-TL (BİRMİLYONİKİYÜZBİNTÜRK LİRASI) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 14.400.000,-TL (ONDÖRTMİLYONDÖRTYÜZBİNTÜRK LİRASI) |
| RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI | ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973) |
| RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI | H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364) |
| SORUMLU DEĞERLEME UZMANI | Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814) |

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|-----------|
| 1 - RAPOR BİLGİLERİ | 5 |
| 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası | 5 |
| 1-2 Rapor Türü | 5 |
| 1-3 Raporu Hazırlayanlar | 5 |
| 1-4 Değerleme Tarihi | 5 |
| 1-5 Dayanak Sözleşmesi | 5 |
| 1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama | 5 |
| 1-7 Şirket Bilgileri | 5 |
| 1-8 Müşteri Bilgileri | 5 |
| 1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar | 6 |
| 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR | 6 |
| 2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı | 6 |
| 2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması | 6 |
| 2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları | 6 |
| 2-4 İşin Kapsamı | 6 |
| 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI | 7 |
| 3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri | 7-...-11 |
| 3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi | 12-...-21 |
| 3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri | 21 |
| 3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki | 21-22-23 |
| 3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler | 24 |
| 3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb) | 24 |
| 3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu | 24 |
| 3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler | 24-25 |
| 3-9 Taşınmazın Tanıtılması | 25 |
| 3-9-1 Ulaşım Özellikleri | 25-26 |
| 3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri | 26-27-28 |
| 4 - PİYASA ARAŞTIRMASI | 29 |
| 4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri | 29-...-33 |
| 5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR | 33 |
| 5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler | 33 |
| 5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi | 33-34 |
| 5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler | 34 |
| 5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler | 34 |
| 5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 34 |
| 5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi | 34 |
| 5-3-1-3 Maliyet Yöntemi | 34 |
| 5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi | 35 |
| 5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi | 35 |
| 5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi | 35-36-37 |
| 5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi | 38-39 |
| 5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi | 40 |
| 5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi | 40 |

| | |
|---|--------------|
| 5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi | 40 |
| 5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar | 40 |
| 5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi | 40 |
| 5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları | 40 |
| 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 40 |
| 6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması | 40 |
| 6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri | 40 |
| 6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 41 |
| 6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 41 |
| 6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi | 41 |
| 7 - SONUÇ | 41-42 |

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 27.12.2016 tarihinde 2016-HALGGYO-14 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

23.12.2016 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali Yumuşak (SPK Lisans No:402973)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali Yumuşak tarafından gayrimenkul mahallinde 23.12.2016 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 27.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı; A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi : Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Unvanı: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarıdudullu Ümraniye/İSTANBUL

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parselde "Betonarme Bina ve Arsası" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesinde konumlu gayrimenkulün piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

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

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakları tam mülkiyet haklarıdır.

2-4 İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

İstanbul İli Genel Veriler



(İstanbul İl Haritası)



(Atasehir İlçe Haritası)

İstanbul coğrafyasını 4 bölüme ayırmıştır. Haliç'in kıyılarında Eski İstanbul ve Galata, Boğazın iki yakasında, eskiden her biri ayrı köyler olan, artık birleşmiş yerleşim alanları yer alırlar. Dünyanın en küçük denizi olan Marmara Denizi kıyıları boyunca uzanan meskun yerler, şehrin ulaştığı boyutların büyüklüğünü gösterir. Eski Şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Eski Dünyanın merkezinde yer alan İstanbul, tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile çok önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu ve dünya üzerinde içinden deniz geçen tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alır. İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamları ile 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi sınırlamaktadır. Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarım ada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması İstanbul'un kısmetidir. İstanbul, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur. Şehir 3 dünya imparatorluğuna, yani Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120 den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. İstanbul, dünyada bu özelliklere sahip tek şehirdir. Gelişim sürecinde surlar her defasında daha batıya inşa edilerek şehir 4 defa genişletilmişti. 5.yy Roma devri surları ile çevrili, 7 tepe üzerine kurulu İstanbul vardı. Ama bugünkü İstanbul'un temelleri M.Ö. 7. yüzyılda atılmıştır. M.S. 4. yüzyılda İmparator Constantin tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik sıfatını sürdürmüştür. Aynı zamanda, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayılmıştır. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi.

Topoğrafya (Jeomorfoloji ve Topoğrafik Eşikler)

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadalari üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltelerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir peneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra peneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir. Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (peneplen) görünümü kazanmıştır. Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler (hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle

İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değillerdir. Doğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Peneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir. Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepleni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir peneplen söz konusudur. Ancak bu yarımada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır.

İklim

İstanbul'un il bütününün yer aldığı alandaki iklim tipini, belirgin bir iklim tipi içinde değerlendirme imkanı yoktur. Coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir. Yerküre üzerinde ekvator'dan başlayıp sırasıyla ikişer kez yinelenen alçak ve yüksek basınç kuşakları içinde, İstanbul (41 derece kuzey enlemi, 29 derece doğu boylamındaki konumu ile), subtropikal yüksek basınç kuşağı ile, soğuk - ılık bölgenin alçak basınçlarının yada karasal (nemsiz) alize rüzgarları ile denizse (nemli ve yağışlı) batı rüzgarlarının sınırındadır. Yerkürenin hareketleriyle kış ve yaz mevsimlerinde farklı iklim şartları oluşur. İstanbul'da yıl boyunca üç hava tipi egemendir. Bunlar kuzeyden ve güneyden sokulan hava tipleri ile sakin hava tipidir. Doğu ve batı yönlü rüzgarlara bağlı olan hava tipleri ise önemsizdir. Üç hava tipi arasında, en yüksek frekansı (en çok esme sayısını) göstereni, kuzey rüzgarlarının egemen olduğu sırada görülen hava tipidir. Mevsimlere göre dört devre vardır; Soğuk ve sıcak devrelerle biri uzun diğeri kısa süren iki geçiş devresi.

Bitki Örtüsü

İstanbul metropoliten alanını doğal bitki örtüsü, orman, maki, psödomaki (Karadeniz iklimine uymuş, değişime uğramış, nemli karakterli daha ağaçlı maki bitki toplulukları) ile kıyı bitkilerinden meydana gelmekte; Çatalca ve Kocaeli Yarımadası'nda iklim şartlarına uyan bitki toplulukları kuzeyde "nemli" güneyde "kuru" türlerini geliştirmişlerdir. Kocaeli Yarımadası psödomaki; Kızılçık, fındık, geyik diken, güvem çalısı, muşmula, yabani erik, böğürtlen, üvez karaçalı, akçaağaç, mürver, sumak, kurtbağrı ve ayı üzümü gibi kışın yapraklarını döken cinslerle akçakesme, kocayemiş, funda, defne, katırtırnağı, katran ardıcı, kermes meşesi, laden, sakız gibi elemanlardan oluşmuştur. Nemi ormanı karakterize eden ağaç türleri, daha çok I. Boğazi'nin kuzey-doğusu, Alemdağ'ın kuzeyi ve Polonezköy çevresinde görülen kestane, kayın, adi gürgen ve saplı meşedir. Riva Deresi ve Ağva'daki Gökdere arasındaki bölgede batıda saplı meşe, doğuda Macar meşesi hakim türlerdir. Bitki örtüsünün sadece iklimle değil toprakla da ilişkisi vardır. Tüm kayın birliklerinin bulunduğu alanları kireçsiz kahverengi orman toprakları kaplarken, meşe ve kestane türlerinin alanlarında kahverengi orman toprakları görülmektedir.

Kültür

İstanbul; Üç büyük medeniyetle beraber sevgi ve hoşgörü kültürüne de başkentlik yapan şehir. Dinlerin, dillerin ve ırkların yüzyıllardır aynı sokaklarda, bitişik nizamlı evlerde barış içinde yaşadığı diyalog şehri... Sultan Fatih'in çağ açıp çağ kapatan özgürlükler şehri İstanbul... İstanbul, asırlardır böyle yaşıyor, ziyaretçilerine bunu vadediyor! İstanbul, coğrafi ve stratejik konumu nedeniyle tarih boyunca çeşitli uygarlıkların, üstelik dev uygarlıkların kavşak noktasında bulunmuş ve asırlarca çeşitli inançlara ve geleneklere sahip insanları barındırmış bir şehirdir. Bu açılarından dünyada eşsiz bir yere sahip olan şehir; tarihiyle, dünya çapında tarihi eserleriyle, müesseseleriyle, kültür ve gelenekleriyle apayrı bir medeniyet... Bu nedenle defalarca kuşatılan, yağmalanan ve fethedilen bir şehirdir İstanbul. Yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı devletlerine başkentlik yapan İstanbul, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri oldu. 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra da İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayıldı. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi. Öte yandan, şehir Osmanlı Sultanlarının İslam Dini'nin halifeleri olduğu 16.yy'dan Cumhuriyetin ilk yılı 1924'e kadar dünya Müslümanlarının da merkezi olmuştur. Yahudilik her liman şehrinde olduğundan daha fazla İstanbul'da yerleşmişti. 15 yy'da Türklerin İspanya'dan Araplarla birlikte kurtarıp getirdiği Yahudiler, bu şehirde mutlu ve yeni hayat tarzına başlamışlardı.

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. 2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur. İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

Ekonomi

İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor. İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe



yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değer yüzde 27'si İstanbul'a aittir. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumundadır. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere aittir. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor... Türkiye'de sayıları 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor. Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çakışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'dadır. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.

Nüfus Ve Demografik Yapı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.657.434 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 65'i (9.527332) Avrupa Yakası; % 35'i de (5.130.102) Anadolu Yakasında yaşar. İstanbul'un nüfusu son 20 yılda 2 katına çıkmıştır. İşsizlik sebebi ile bir çok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondulu mahalleleri oluşturmuştur.

Ataşehir İlçesi

Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. 2008 yılında Kadıköy, Ümraniye ve Üsküdar'dan bazı mahallelerin içine katılmasıyla ilçe statüsü kazanarak İstanbul'un 39 ilçesinden biri olmuştur. Güneybatıdan Kadıköy, batıdan Üsküdar, kuzeyden Ümraniye, doğudan Sancaktepe ve güneydoğudan Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. İlçenin 2015 itibarıyla nüfusu 419.368'dir ve 17 adet mahalleye sahiptir.

İnşaat şirketlerinin Ataşehir'in batı tarafındaki arazilerin uygunluğundan dolayı konut ve ofis projelerini bu bölgede gerçekleştirmesiyle Batı Ataşehir kavramı ortaya çıkmıştır. Varyap Meridian, Uphill Court gibi yapılar ilçenin batı kısmında bulunmaktadır. Ayrıca 2012 yılında kurulan Ülker Sports Arena da Batı Ataşehir'de yer almaktadır.

Ataşehir'de ulaşım ağı çok gelişmiştir. O-2 ve O-4 otoyollarının kesişiminde bulunan Ataşehir'den iki köprüye de ulaşım çok rahattır. Ayrıca Kadıköy'den Ataşehir'e İETT'nin 13, 13AB, 14ŞB, 16M, 19E, 19M, 256, 8M, 10A, 10E ve 20E hatları yolcu taşımaktadır. Üsküdar'a karşılıklı minibüs vardır ve 16M hattı da yolcu taşır. Taksim'e dolmuş seferleri vardır. Bir başka önemli ulaşım aracı ise ilçenin güneyinde yer alan Kadıköy-Kartal Metrosu'nun Kozyatağı durağıdır. Ataşehir'e bağlı olan Örnek ve Esatpaşa mahallerinden Kadıköy'e karşılıklı gece 01.00'e kadar minibüs vardır.

3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 itibariyle konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28, yüzölçümü % 31,6, değeri % 38,5, daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

| Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016 | | | | | |
|---|----------------|--------------------|--------------------|---|-------|
| Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016 | | | | | |
| Göstergeler | YIL | | | Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%) | |
| | 2016 | 2015 ¹⁾ | 2014 ¹⁾ | 2016 | 2015 |
| Bina Sayısı | 32 548 | 25 424 | 46 037 | 28,0 | -44,8 |
| Yüzölçümü (m ²) | 52 070 237 | 39 581 401 | 67 165 117 | 31,6 | -41,1 |
| Değer (TL) | 45 903 339 960 | 33 136 904 146 | 52 083 617 074 | 38,5 | -36,4 |
| Daire sayısı | 248 925 | 184 856 | 297 950 | 34,7 | -38,0 |

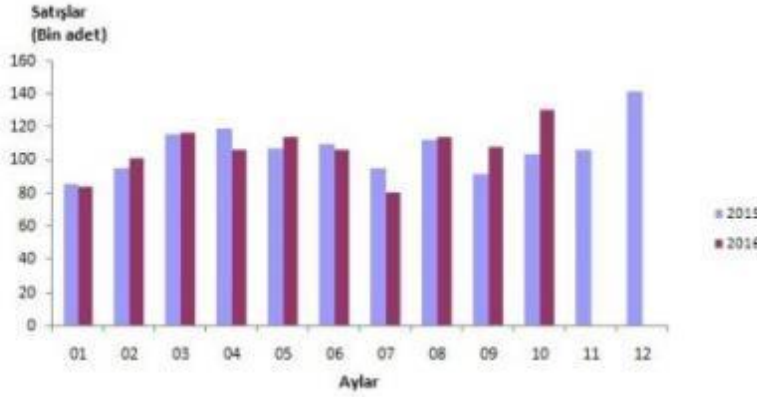
¹⁾ Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir. Kaynak: TÜİK

Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibariyle faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibariyle sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden edinilen bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibariyle bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaşmıştır. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.

Türkiye'de 2016 Ekim ayında 130 274 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 oranında artarak 130 274 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 21 094 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olup, satış sayılarına göre İstanbul'u, 14 449 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 7 889 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Şırnak olmuştur.

Konut satış sayıları, 2015-2016



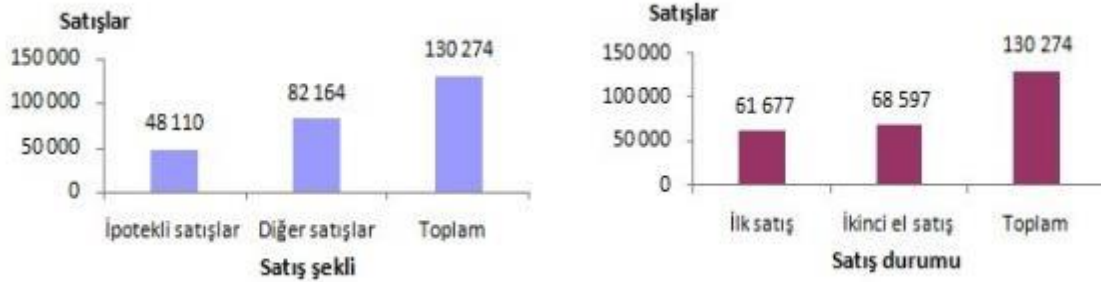
İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48 110 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,8 oranında artış göstererek 48 110 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %36,9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8 621 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sırayı alırken, toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il ise %60,7 ile Ardahan olmuştur.

Diğer satış türleri sonucunda 82 164 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8 oranında artarak 82 164 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 473 konut satışı ve %15,2 pay ile ilk sıraya yerleşirken, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,1 olmuştur. Ankara 8 535 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almış, Ankara'yı 4 760 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 7 konut ile Hakkari olmuştur.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2016 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2016



Konut satışlarında 61 677 konut ilk defa satıldı

Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %22 artarak 61 677 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 olup, ilk satışlarda İstanbul 9 996 konut satışı ile en yüksek paya (%16,2) sahip olurken, İstanbul'u 6 318 konut satışı ile Ankara ve 3 219 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

İkinci el konut satışlarında 68 597 konut el değiştirdi

Yine Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %28,1 artış göstererek 68.597 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11 098 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiş, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,6 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 8 131 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 4 670 konut satışı ile İzmir izlemiştir.



Diğer taraftan, yabancılara 2016 yılı Ekim ayında 1 566 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30 azalarak 1 566 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2016'da ilk sırayı 467 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya ilini sırasıyla 423 konut satışı ile İstanbul, 115 konut satışı ile Bursa, 87 konut satışı ile Trabzon, 74 konut satışı ile Muğla ve 67 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Keza, ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmış ve Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 257 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 159 konut ile Suudi Arabistan, 135 konut ile Kuveyt, 132 konut ile Rusya Federasyonu ve 94 konut ile İngiltere izledi.

Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,

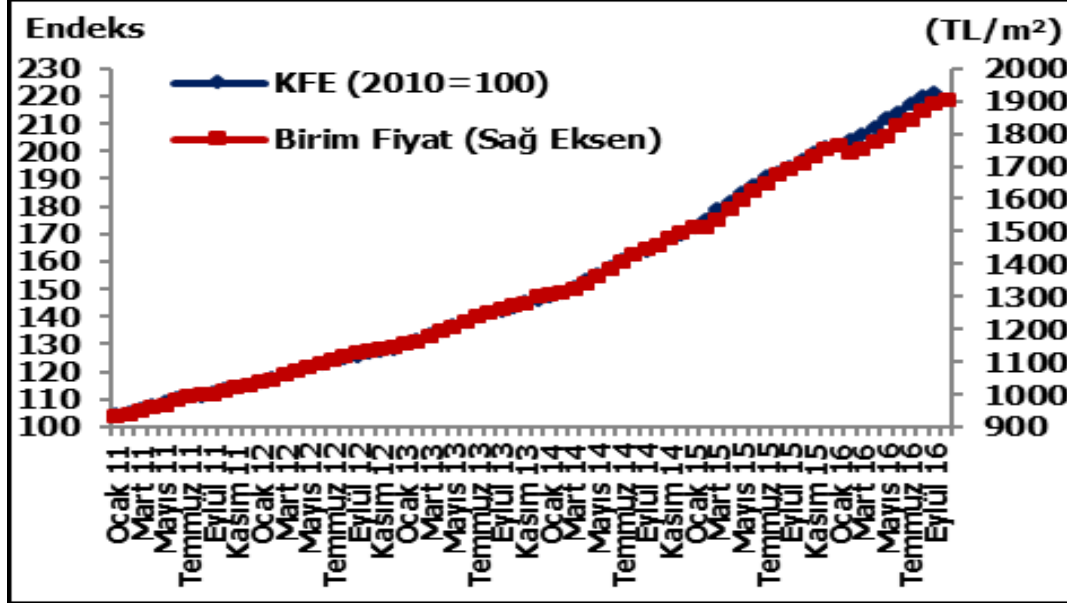
KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016

(Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

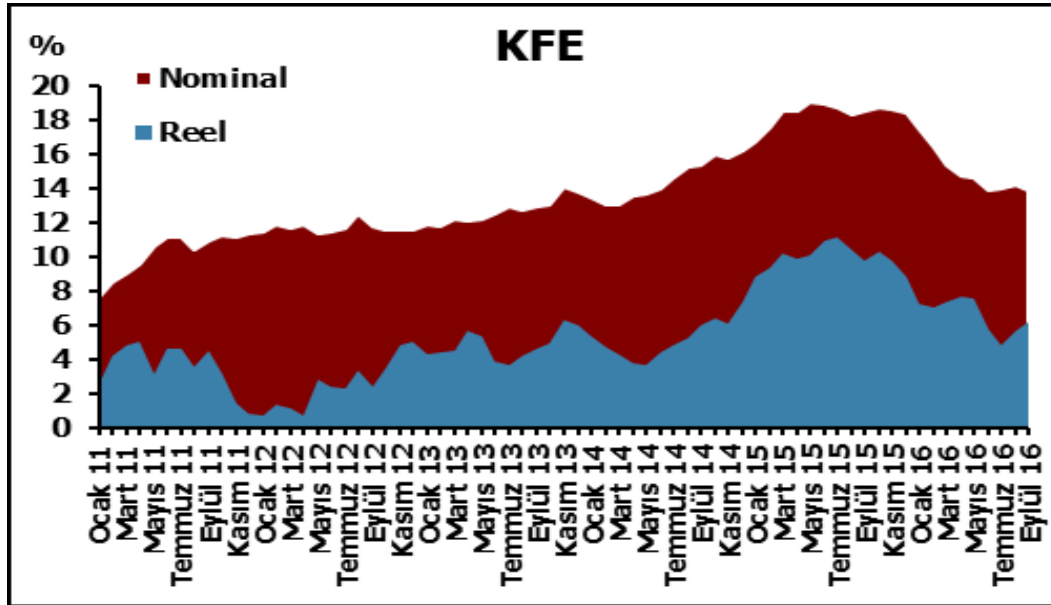
Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,76** oranında artarak **221,37** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **13,90** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **6,17** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Eylül ayında **1706,43 TL/m²** iken 2016 yılı Eylül ayında **1905,13 TL/m²** olarak gerçekleşmiştir.

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



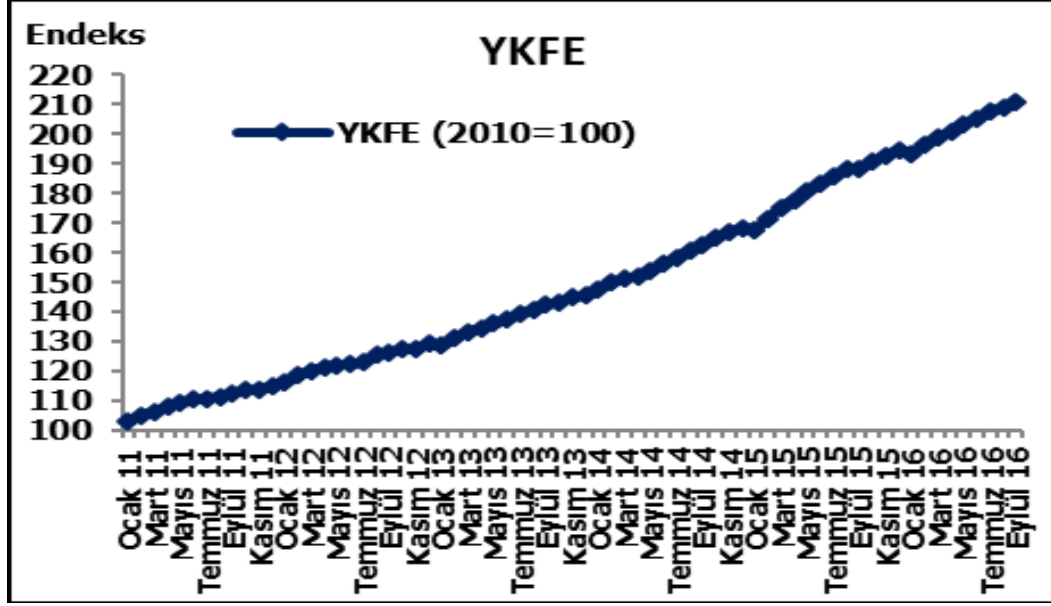
Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim



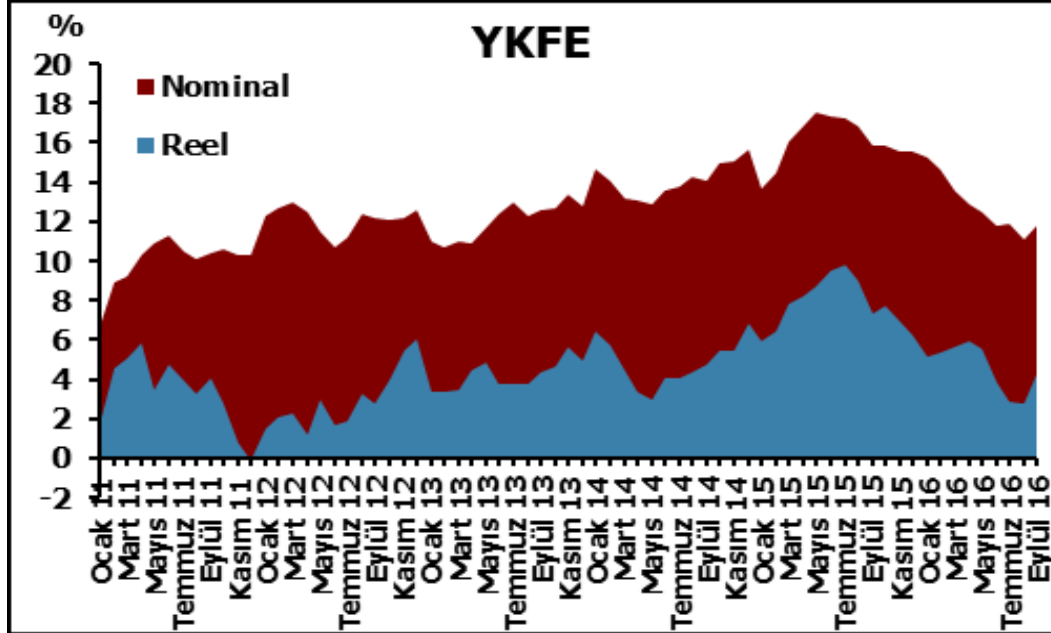
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde1 son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,83** oranında artarak 210,44 düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **11,81** oranında, reel olarak ise yüzde **4,22** oranında artmıştır (Grafik I.4).

Grafik I.3. YKFE Grafik



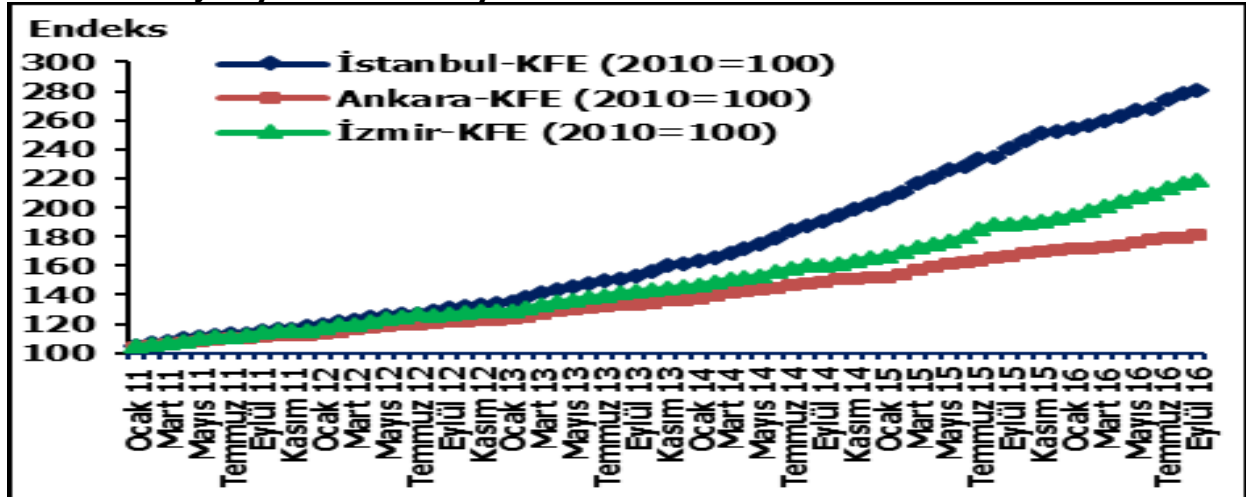
I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

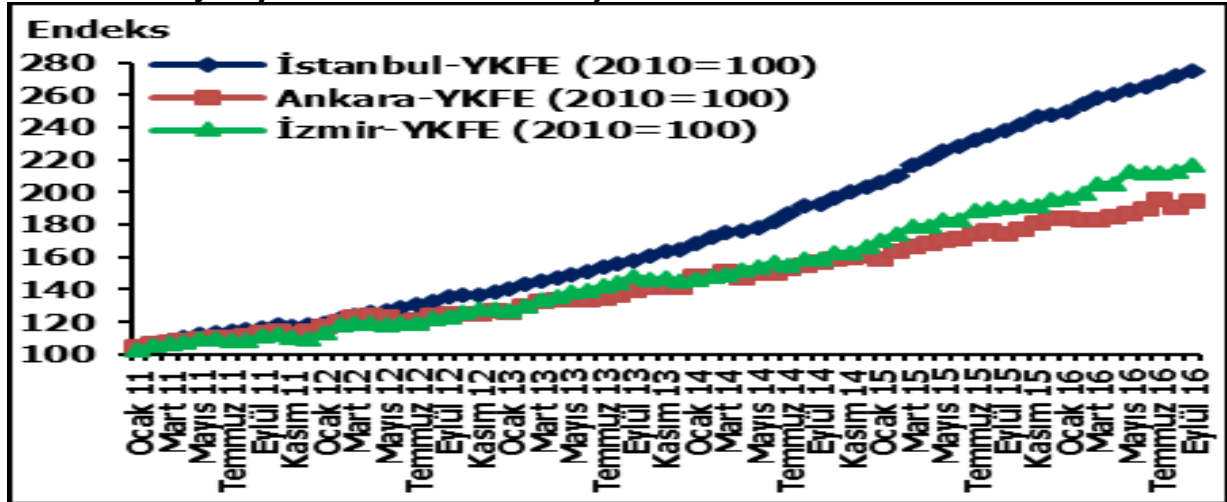
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **16,61**, **8,79** ve **15,58** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



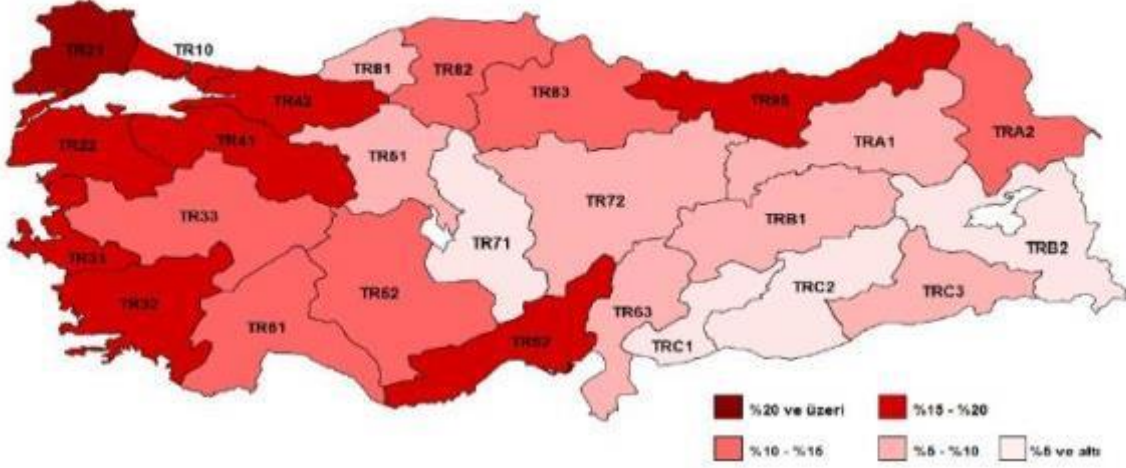
Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,90**, **1,57** ve **2,12** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **15,49**, **11,11** ve **13,83** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey² bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE’deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **22,58** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,97** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale), yüzde **17,19** ile TR62 (Adana ve Mersin) ve yüzde **17,12** ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-3,99** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **1,38** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde **2,58** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

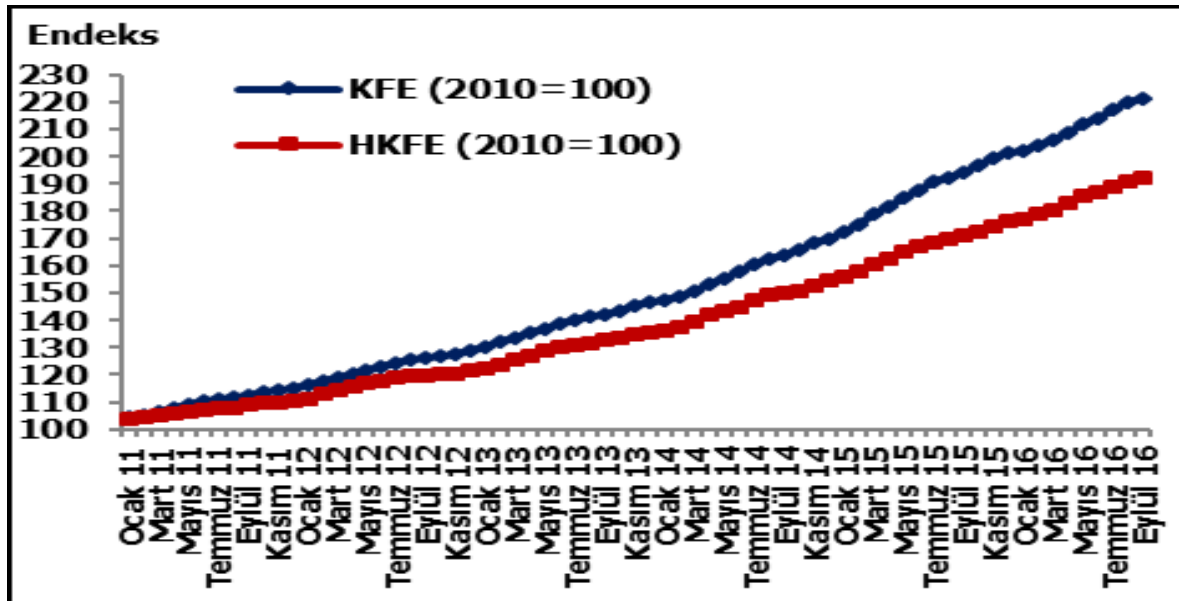


HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

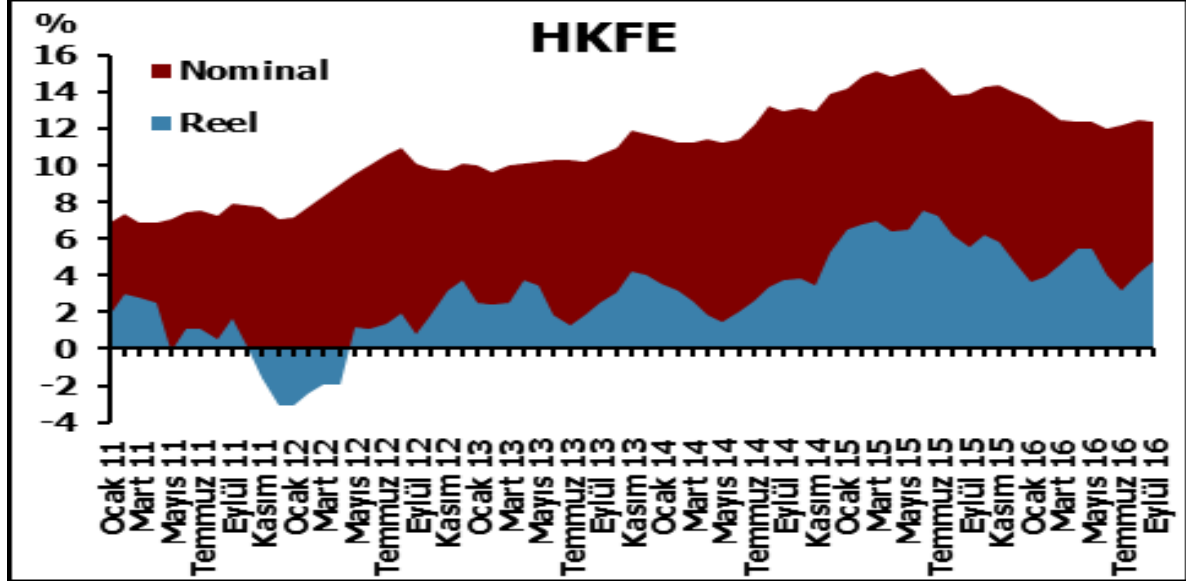
Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100),3,4** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,53** oranında artarak **191,91** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **12,39** oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **4,76** oranında artmıştır (Grafik II.2). Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde **1,34** olmuştur.

Grafik II.1. KFE ve HKFE



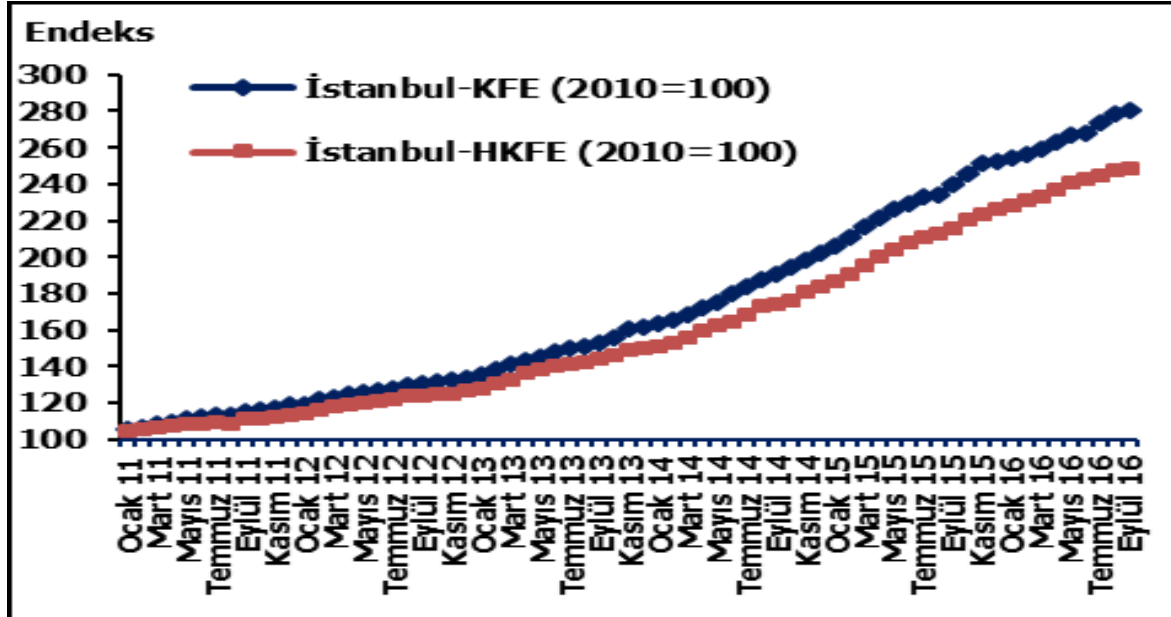
Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim



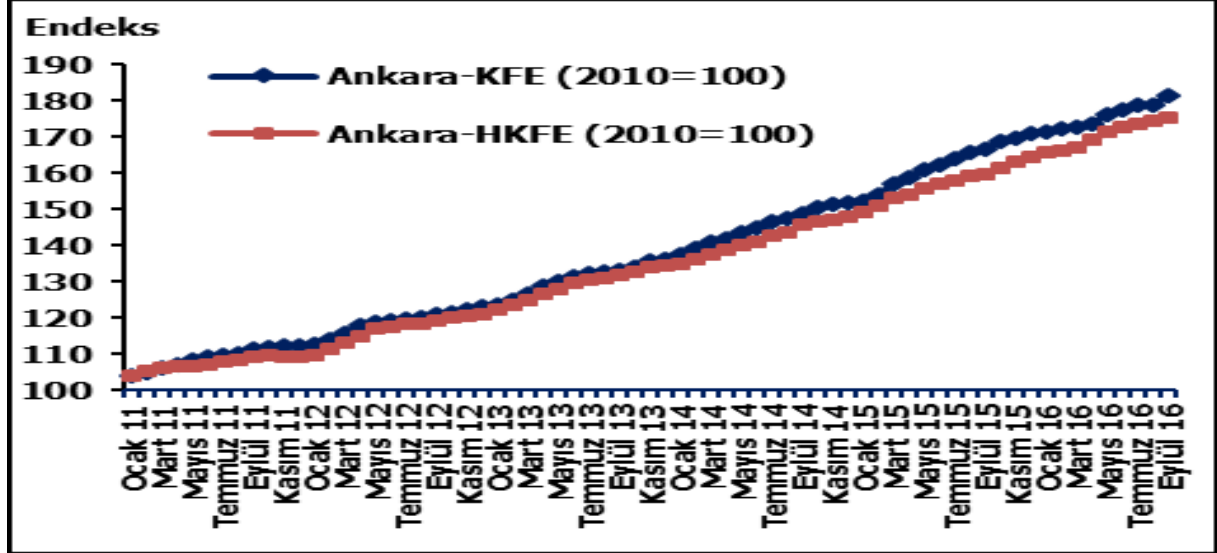
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,37**, **0,57** ve **0,91** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **15,33**, **9,79** ve **17,31** oranlarında artış göstermiştir. Kalite kaynaklı yıllık fiyat değişimleri sırasıyla yüzde **1,11**, yüzde **-0,91** ve yüzde **-1,47** olmuştur.

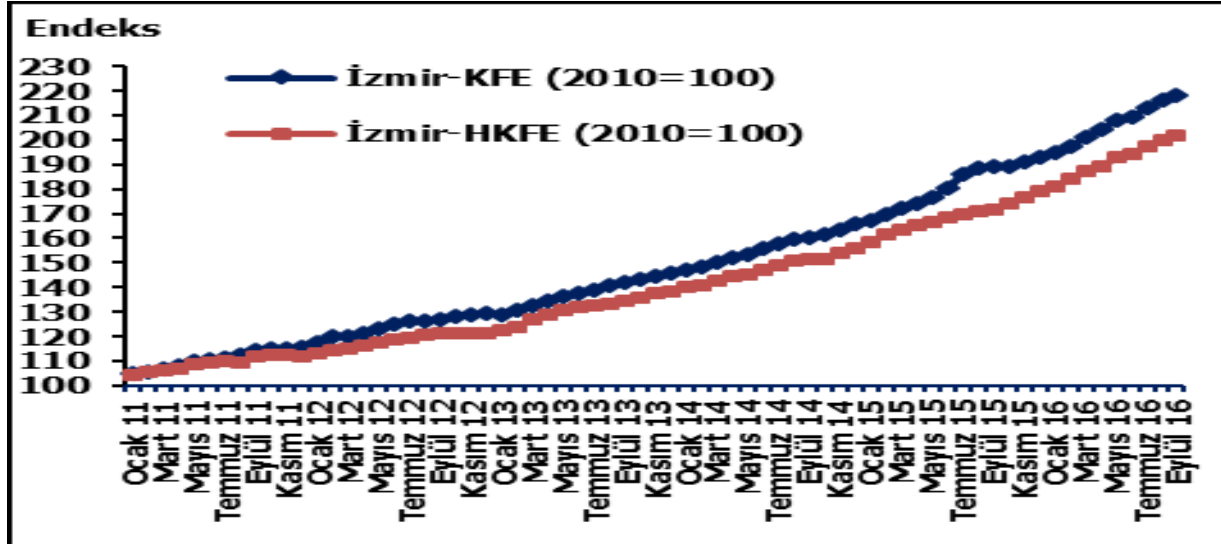
Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE



Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE



Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE

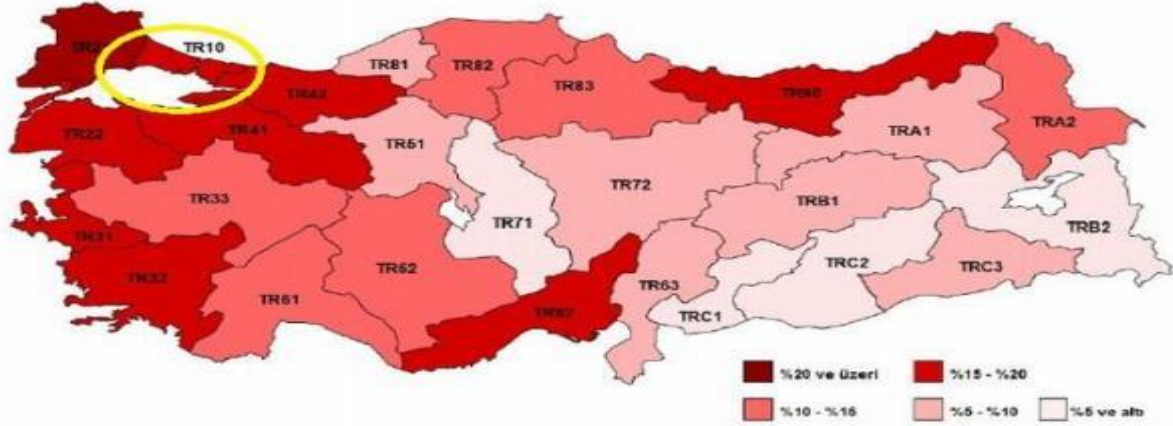


HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **20,83** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,81** ile TR42 (Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova ve Düzce), yüzde **17,60** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde **17,31** ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-0,96** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **0,18** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak), yüzde **1,24** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) ve yüzde **2,28** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) olduğu görülmüştür.

4/

KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER



3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

| | |
|---------------------------------|---|
| SAHİBİ VE HİSSESİ | : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM) |
| İLİ - İLÇESİ | : İSTANBUL-ATAŞEHİR |
| BUCAĞI | : - |
| MAHALLESİ | : KÜÇÜKBAKKALKÖY |
| SOKAĞI | : - |
| MEVKİİ | : - |
| PAFTA NO | : G22A03A1A |
| ADA NO | : 3332 |
| PARSEL NO | : 24 |
| ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ | : BETONARME BİNA VE ARSASI |
| B.B. NİTELİĞİ | : Bkz.Ek1 Liste/B |
| BLOK NO | : Bkz.Ek1 Liste/B |
| KAT/ BB.NO | : Bkz.Ek1 Liste/B |
| ARSA ALANI | : 7.999,46 m ² |
| ARSA PAYI | : Bkz.Ek1 Liste |
| YEVMIYE NO | : Bkz.Ek1 Liste |
| CİLT NO | : Bkz.Ek1 Liste |
| SAHİFE NO | : Bkz.Ek1 Liste |
| TAPU TARİHİ | : 12.01.2012 |
| MÜLKİYET DURUMU | : Kat mülkiyeti <input checked="" type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihli <input type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/> Arsa <input type="checkbox"/> |

3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki

08.12.2016 tarihinde, 10:42-11:47 saat aralığında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde;

Tamamı Üzerinde Müsterek olarak;

Beyan: Yönetim Planı: 24/08/2011 (26.08.2011 tarih, 15258 yevmiye ile)

Beyan: Taşınmazın Mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir. (13.06.2012 tarih, 10977 yevmiye ile)

İrtifak: Diğer İrtifak Hakkı: TEDAŞ lehine 1 krş bedelle 30 yıllığına A ile gösterilen 275,64m² lik alanda irtifak hakkı tesis edilmiştir. (13.06.2012 tarih, 10910 yevmiye ile)



İpotek: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına 1. Dereceden 150000000,00 müşterek ipotek kaydı (28.03.2012 tarih ve 5601 yevmiye kaydı ile),

*Taksit belgeleri üzerinde ipotek bedelinin para birimi belirtilmemiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyan ve irtifak hakkının taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

| Bağımsız Bölüm No | Nitelik | Blok | Katı | Arsa Payı | Payda | Cilt No | Sahife No |
|-------------------|---------|------|-----------|-----------|-------|---------|-----------|
| 1 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 22 | 8000 | 423 | 41830 |
| 2 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 10 | 8000 | 423 | 41831 |
| 3 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 19 | 8000 | 423 | 41832 |
| 4 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 19 | 8000 | 423 | 41833 |
| 5 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 20 | 8000 | 423 | 41834 |
| 6 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 13 | 8000 | 423 | 41835 |
| 7 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 19 | 8000 | 423 | 41836 |
| 8 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 18 | 8000 | 423 | 41837 |
| 9 | Dükkan | B | Zemin | 53 | 8000 | 423 | 41838 |
| 10 | Dükkan | B | Zemin | 55 | 8000 | 423 | 41839 |
| 11 | Dükkan | B | Zemin | 38 | 8000 | 423 | 41840 |
| 12 | Dükkan | B | Zemin | 84 | 8000 | 423 | 41841 |
| 13 | Dükkan | B | Zemin | 83 | 8000 | 423 | 41842 |
| 14 | Ofis | B | 1.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41843 |
| 15 | Ofis | B | 1.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41844 |
| 16 | Ofis | B | 1.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41845 |
| 17 | Ofis | B | 1.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41846 |
| 18 | Ofis | B | 2.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41847 |
| 19 | Ofis | B | 2.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41848 |
| 20 | Ofis | B | 2.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41849 |
| 21 | Ofis | B | 2.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41850 |
| 22 | Ofis | B | 3.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41851 |
| 23 | Ofis | B | 3.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41852 |
| 24 | Ofis | B | 3.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41853 |
| 25 | Ofis | B | 3.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41854 |
| 26 | Ofis | B | 4.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41855 |
| 27 | Ofis | B | 4.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41856 |
| 28 | Ofis | B | 4.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41857 |
| 29 | Ofis | B | 4.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41858 |
| 30 | Ofis | B | 5.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41859 |
| 31 | Ofis | B | 5.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41860 |
| 32 | Ofis | B | 5.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41861 |
| 33 | Ofis | B | 5.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41862 |
| 34 | Ofis | B | 6.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41863 |
| 35 | Ofis | B | 6.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41864 |
| 36 | Ofis | B | 6.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41865 |
| 37 | Ofis | B | 6.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41866 |
| 38 | Ofis | B | 7.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41867 |
| 39 | Ofis | B | 7.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41868 |
| 40 | Ofis | B | 7.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41869 |
| 41 | Ofis | B | 7.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41870 |
| 42 | Ofis | B | 8.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41871 |
| 43 | Ofis | B | 8.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41872 |
| 44 | Ofis | B | 8.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41873 |
| 45 | Ofis | B | 8.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41874 |
| 46 | Ofis | B | 9.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41875 |
| 47 | Ofis | B | 9.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41876 |
| 48 | Ofis | B | 9.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41877 |

| | | | | | | | |
|-----|--------------------------------|---|------------|----|------|-----|-------|
| 49 | Ofis | B | 9.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41878 |
| 50 | Ofis | B | 10.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41879 |
| 51 | Ofis | B | 10.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41880 |
| 52 | Ofis | B | 10.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41881 |
| 53 | Ofis | B | 10.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41882 |
| 54 | Ofis | B | 11. Normal | 38 | 8000 | 423 | 41883 |
| 55 | Ofis | B | 11. Normal | 38 | 8000 | 423 | 41884 |
| 56 | Ofis | B | 11. Normal | 38 | 8000 | 423 | 41885 |
| 57 | Ofis | B | 11. Normal | 38 | 8000 | 423 | 41886 |
| 58 | Ofis | B | 12. Normal | 38 | 8000 | 423 | 41887 |
| 59 | Ofis | B | 12. Normal | 38 | 8000 | 423 | 41888 |
| 60 | Ofis | B | 12. Normal | 38 | 8000 | 423 | 41889 |
| 61 | Ofis | B | 12. Normal | 38 | 8000 | 423 | 41890 |
| 62 | Ofis | B | 13. Normal | 38 | 8000 | 423 | 41891 |
| 63 | Ofis | B | 13. Normal | 38 | 8000 | 423 | 41892 |
| 64 | Ofis | B | 13. Normal | 38 | 8000 | 423 | 41893 |
| 65 | Ofis | B | 13. Normal | 38 | 8000 | 423 | 41894 |
| 66 | Ofis | B | 14.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41895 |
| 67 | Ofis | B | 14.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41896 |
| 68 | Ofis | B | 14.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41897 |
| 69 | Ofis | B | 14.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41898 |
| 70 | Ofis | B | 15.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41899 |
| 71 | Ofis | B | 15.Normal | 38 | 8000 | 423 | 41900 |
| 72 | Ofis | B | 15.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41901 |
| 73 | Ofis | B | 15.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41902 |
| 74 | Ofis | B | 16.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41903 |
| 75 | Ofis | B | 16.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41904 |
| 76 | Ofis | B | 16.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41905 |
| 77 | Ofis | B | 16.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41906 |
| 78 | Ofis | B | 17.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41907 |
| 79 | Ofis | B | 17.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41908 |
| 80 | Ofis | B | 17.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41909 |
| 81 | Ofis | B | 17.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41910 |
| 82 | Ofis | B | 18.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41911 |
| 83 | Ofis | B | 18.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41912 |
| 84 | Ofis | B | 18.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41913 |
| 85 | Ofis | B | 18.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41914 |
| 86 | Ofis | B | 19.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41915 |
| 87 | Ofis | B | 19.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41916 |
| 88 | Ofis | B | 19.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41917 |
| 89 | Ofis | B | 19.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41918 |
| 90 | Ofis | B | 20.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41919 |
| 91 | Ofis | B | 20.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41920 |
| 92 | Ofis | B | 20.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41921 |
| 93 | Ofis | B | 20.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41922 |
| 94 | Ofis | B | 21.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41923 |
| 95 | Ofis | B | 21.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41924 |
| 96 | Ofis | B | 21.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41925 |
| 97 | Ofis | B | 21.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41926 |
| 98 | Ofis | B | 22.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41927 |
| 99 | Ofis | B | 22.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41928 |
| 100 | Ofis | B | 22.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41929 |
| 101 | Ofis | B | 22.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41930 |
| 102 | Ofis | B | 23.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41931 |
| 103 | Ofis | B | 23.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41932 |
| 104 | Ofis | B | 23.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41933 |
| 105 | Teras Katta Odası Olan Ofis | B | 23.Normal | 38 | 8000 | 424 | 41934 |

Toplamda ana taşınmazın 3949/8000 arsa payı mevcuttur.

3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

- Tapu Senetleri
- İmar Paftası Örnekleri
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi

3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)

Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana taşınmaza ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir.

3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

İmar Durumu

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde görevli yetkiliden edinilen bilgiye ve alınan çap belgesine göre, taşınmazların konumlandığı parsel; "14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 tasdik tarihli, Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 3332 ada, 3359 ada 1 parseller ile 3362 ada 1 parselin doğusunda yer alan Yol, Otopark ve Park Alanına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Tadilatında "Belediye Hizmet Alanı" lejantlı alanda kalmaktadır. Bu alanlar için; H:serbest olup, Avan Projeye göre uygulama yapılacaktır." açıklaması yer almaktadır.

*Taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapılar mimari projesine göre KAKS:3,00 yapılaşma ile yapılmış olup, yapı kullanma izin belgesini almıştır.

Mimari Proje

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile Ataşehir Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde 26.08.2011 tarih, 2011/11035 no.lu A ve B Blok için düzenlenmiş (A Blok : 9 kat ve 31.582,68 m²'lik Belediye Hizmet Binası, B Blok : 24 kat, 31.619,48 Ofis binası olmak üzere 63.202,16 m² inşaat alanı için onaylanan) mimari projesi incelenmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan dosya incelemesinde;

- 5 bodrum + zemin + 14 normal kat olmak üzere toplam 20 kat ve 12.245 m² ofis (iş yeri) binası + 12.246,42 m² ortak alan olmak üzere toplam 24.491,42 m² inşaat alanı için düzenlenmiş 10.01.2011 tarih, 1-21/2 numaralı "Yeni Yapı Ruhsatı",
- 5 bodrum + zemin + 23 normal kat olmak üzere toplam 29 kat, 10.933,22 m² inşaat alanlı 92 adet ofis (iş yeri), 1.066,00 m² inşaat alanlı 13 adet dükkân, 19.620,26 m² ortak alan olmak üzere toplam 31.619,48 m² inşaat alanı için düzenlenmiş 26.08.2011 8-52/1 no.lu "Tadilat Yapı Ruhsatı"

ve

- 5 bodrum + zemin + 23 normal kat olmak üzere toplam 29 kat, 10.933,22 m² inşaat alanlı 92 adet ofis (iş yeri), 1.066,00 m² inşaat alanlı 13 adet dükkân, 19.620,26 m² ortak alan olmak üzere toplam 31.619,48 m² inşaat alanı için düzenlenmiş 12.06.2012 tarih ve 12-130 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" incelenmiştir.

Cezai Tutanak

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, taşınmazlara ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

Yapı Denetim

Ataşehir Belediyesinde yapılan görüşmelerde değerlendirme konu taşınmazın mülkiyeti; İmar Kanunu 26. Madde kapsamında "Kamu" niteliğinde olduğundan Yapı Denetim'e tabi değildir.

Madde 26 - Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir.

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 40.997585 K - 29.100680 D

Değerlemeye konu taşınmazlar; Barbaros Mahallesi, Şebboy Sokak No:4 Ataşehir/İSTANBUL posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; şehrin ana arterlerinden olan İstanbul Çevre Yolu İle O1-O2 Çamlıca Bağlantı Yolu kesişim noktasından güney istikametinde yaklaşık 1.3 km ilerlenir ve sağa Halk Caddesine girilir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 280 m ilerlenilerek sağa İhlamur Sokağa girilir. Sokak içerisinde kuzeydoğu istikametinde yaklaşık 715 m ilerlenir ve sola Şebboy Sokağa girilir. Bu sokak üzerinde kuzeybatı istikametinde yaklaşık 640 m ilerlenir ve sol kolda konumlu taşınmazların bulunduğu Halk Bank Genel Müdürlük Binası olarak kullanılan taşınmaza ulaşılır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ticaret ve ticaret+konut fonksiyonlarının yanı sıra, karma fonksiyonlara sahip projeler de yer almakta olup, yapılaşmalar devam etmektedir. Taşınmazların yakın çevresinde; Ataşehir Belediyesi, Emlak Konut GYO A.Ş. Teknosa Genel Müdürlüğü, Varyap Meridyen Blokları, Ataşehir İlçe Emniyet Müdürlüğü, Macro Center ve Nida Kule Ataşehir yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz merkezi bir konumda yer almakta olup, ulaşım alternatifli olarak ve rahatlıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım Otobüs ile Kadıköy'den kalkan 8M ve 8A; Ümraniye'den kalkan 8K ve Üsküdar'dan kalkan 16M hattı, Metro ile Kadıköy-Kartal metrosunu kullanarak Yeni Sahra durağından 8A otobüs hattıyla,

Kozyatağı durağından da 8K otobüs hattıyla, Metrobüs ile Uzunçayır durağından Kadıköy-Yenisahra minibüsleriyle, 16M ve 8M numaralı otobüslerle ya da Söğütlüçeşme durağından 8A numaralı otobüsle ve minibüs ile yeni hizmete giren Taksim –Ataşehir dolmuşlarıyla, Kadıköy-Yenisahra ve Üsküdar-Ataşehir minibüsleriyle de ulaşım sağlanmaktadır.

3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçük Bakkalköy mahallesi, 3332 ada, 7.999,46 m² alanlı 24 parsel üzerinde kayıtlı "Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı taşınmazdır. Ana gayrimenkul üzerinde A ve B blok şeklinde 2 adet kütle bulunmaktadır. A blok Ataşehir Belediyesi Hizmet Binası olarak kullanılmaktadır. Taşınmazların bulunduğu B blok 5 bodrum kat + zemin kat + 23 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplamda 29 katlı olup; toplam inşaat alanı tapuda yer alan onaylı mimari projesi, tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine göre 31.619,48 m²'dir. Binanın kat dağılımı şu şekildedir;

- 5.bodrum katında kapalı otopark, 2 adet sığınak, yangın suyu deposu, kullanım suyu deposu ve depo alanları,
- 4.bodrum katında kapalı otopark ve depo alanları,
- 3.bodrum katında kapalı otopark ve depo alanları,
- 2.bodrum katında kapalı otopark ve 2 adet teknik bölüm alanı,
- 1.bodrum katında kapalı otopark ve 8 adet dükkân,
- Zemin katta 5 adet dükkân, kule giriş holü,
- 1 - 22. normal katında 4'er adet ofis, 2 adet kat bahçesi ve teknik bölüm hacimleri,
- 23. katında 3 adet ofis, 1 adet çatıda odası olan ofis ve teknik mahaller,
- Çatı katında ise kazan dairesi, makine dairesi ve 23.normal katta yer alan 105 nolu b.b.'e ait oda,

olmak üzere, binada toplam 105 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binada yer alan yangın çıkış asansörleri Ataşehir Belediyesi ile ortak olarak parselin içine çıkmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu B blok üzerinde 4 adet asansör, 2 adet yangın merdiveni ve 1 adet yangın asansörü bulunmaktadır. Bina dış cephesi alüminyum kompozit giydirme, giriş kapıları camlı elektronik kapı olup, bina girişinde ve otopark girişinde güvenlik turnikeleri yer almaktadır. Binanın çatısı kısmen teras şeklinde olup, teras bölümünde binanın dış cephesinin temizlenmesine yönelik makine ve salıncak bulunmaktadır. Bina içerisinde ısınma doğalgaz yakıtlı kombi sistem ile sağlanmaktadır. Soğutma sistemi ise merkezi sistem şeklindedir.

Binanın otopark alanlarında zeminler kullanım amacına uygun olarak epoksi ve yüksek dozajlı beton şeklindedir. Bina ortak alanlarında yer alan kapalı depo alanları seramik kaplama, kat holleri ve ortak alanları genel olarak seramik kısmen granit kaplama şeklindedir. Binanın zemin katında yer alan giriş bölümünde zeminler ve duvarlar tavana kadar granit kaplama tavanlar ise spot lambalı asma tavan şeklindedir Binanın normal katlarında yer alan ofis bölümlerinde tabanlar yükseltilmiş ve tavanlar alçaltılmış şekilde, yanlarda ve tavanlarda iklimlendirme sistemleri bulunmaktadır.

***Değerleme konusu taşınmalar 105 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, tamamı tek bir kullanıcı tarafından bütün olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yer görme işleminde bağımsız bölümler arasındaki mülkiyet duvarlarının kaldırılarak birleştirildiği ve her katın bir ofis olarak tertip edildiği gözlemlenmiştir. Bina üzerinde yer alan bağımsız bölümlerde yapılan değişikliklerin bina kontüründe, yüksekliğinde ve statüğünde herhangi bir etkisinin olmadığı tespit edilmiş ve mülk sahibi ile yapılan görüşmelerde kiracının mülkü boşaltması durumunda taşınmazları tadilatı ile onaylı mimari projesine uygun hale getireceğini ve bunun kiracı ile yapılan kontratta da yer aldığı bilgisi edinilmiştir. Yapılan bu tespitler sonucu taşınmazların onaylı mimari projesine uygun hale getirilmesi için gerekli tadilat bedelleri değerlendirilmedi dikkate alınmamıştır.

Taşınmazların sahip olduğu özellikler aşağıda tablolaştırılmıştır;

| Bağımsız Bölüm No | Nitelik | Blok | Katı | Eklentiler | | Kullanım Alanları | | | | Özellikleri | | |
|-------------------|---------|------|------------|---------------|--------------|---------------------------------------|--|----------------------------------|------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| | | | | Otopark Adeti | Teknik Mahal | Bağımsız Bölüm Alanı(m ²) | Teknik Mahal Alanları(m ²) | Ortak Alan Payı(m ²) | Toplam Alan(m ²) | Yön | Cephe | Manzara |
| 1 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 3 | - | 67,50 | | | 67,50 | Kuzey Doğu | Şebboy Sk. | - |
| 2 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 1 | - | 26,50 | | | 26,50 | Kuzey Doğu | Şebboy Sk. | - |
| 3 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 4 | - | 55,25 | | | 55,25 | Kuzey Doğu | Şebboy Sk. | - |
| 4 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 3 | - | 51,85 | | | 51,85 | Kuzey Doğu | Şebboy Sk. | - |
| 5 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 16 | - | 56,96 | 1484 Park | | 1540,96 | Kuzey Doğu | Şebboy Sk. | - |
| 6 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 11 | - | 38,00 | 771 Park | | 809,00 | Güney Doğu | Kızıl Begonya Sk. | - |
| 7 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 4 | - | 55,23 | | | 55,23 | Güney Doğu | Kızıl Begonya Sk. | - |
| 8 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 1 | - | 51,81 | | | 51,81 | Güney Doğu | Kızıl Begonya Sk. | - |
| 9 | Dükkan | B | Zemin | 3 | - | 135,24 | | | 135,24 | Güney Doğu | Kızıl Begonya Sk. | - |
| 10 | Dükkan | B | Zemin | 3 | - | 142,80 | | | 142,80 | Güney Doğu | Kızıl Begonya Sk. | - |
| 11 | Dükkan | B | Zemin | 3 | - | 98,28 | | | 98,28 | Güney Doğu | Kızıl Begonya Sk. | - |
| 12 | Dükkan | B | Zemin | 5 | - | 217,00 | | | 217,00 | Güney Doğu | Kızıl Begonya Sk. | - |
| 13 | Dükkan | B | Zemin | 7 | - | 213,00 | | | 213,00 | Güney Doğu | Kızıl Begonya Sk. | - |
| 14 | Ofis | B | 1.Normal | 2 | 1 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Batı | - | Şehir |
| 15 | Ofis | B | 1.Normal | 2 | 2 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Kuzey | - | Şehir |
| 16 | Ofis | B | 1.Normal | 2 | 3 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Doğu | - | Şehir |
| 17 | Ofis | B | 1.Normal | 2 | 4 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Güney | - | Şehir |
| 18 | Ofis | B | 2.Normal | 2 | 5 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Batı | - | Şehir |
| 19 | Ofis | B | 2.Normal | 2 | 6 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Kuzey | - | Şehir |
| 20 | Ofis | B | 2.Normal | 2 | 7 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Doğu | - | Şehir |
| 21 | Ofis | B | 2.Normal | 2 | 8 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Güney | - | Şehir |
| 22 | Ofis | B | 3.Normal | 2 | 9 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Batı | - | Şehir |
| 23 | Ofis | B | 3.Normal | 2 | 10 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Kuzey | - | Şehir |
| 24 | Ofis | B | 3.Normal | 2 | 11 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Doğu | - | Şehir |
| 25 | Ofis | B | 3.Normal | 2 | 12 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Güney | - | Şehir |
| 26 | Ofis | B | 4.Normal | 2 | 13 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Batı | - | Şehir |
| 27 | Ofis | B | 4.Normal | 2 | 14 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Kuzey | - | Şehir |
| 28 | Ofis | B | 4.Normal | 2 | 15 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Doğu | - | Şehir |
| 29 | Ofis | B | 4.Normal | 2 | 16 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Güney | - | Şehir |
| 30 | Ofis | B | 5.Normal | 2 | 17 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Batı | - | Şehir |
| 31 | Ofis | B | 5.Normal | 2 | 18 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Kuzey | - | Şehir |
| 32 | Ofis | B | 5.Normal | 2 | 19 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Doğu | - | Şehir |
| 33 | Ofis | B | 5.Normal | 2 | 20 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Güney | - | Şehir |
| 34 | Ofis | B | 6.Normal | 2 | 21 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Batı | - | Şehir |
| 35 | Ofis | B | 6.Normal | 2 | 22 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Kuzey | - | Şehir |
| 36 | Ofis | B | 6.Normal | 2 | 23 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Doğu | - | Şehir |
| 37 | Ofis | B | 6.Normal | 2 | 24 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Güney | - | Şehir |
| 38 | Ofis | B | 7.Normal | 2 | 25 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Batı | - | Şehir |
| 39 | Ofis | B | 7.Normal | 2 | 26 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Kuzey | - | Şehir |
| 40 | Ofis | B | 7.Normal | 2 | 27 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Doğu | - | Şehir |
| 41 | Ofis | B | 7.Normal | 2 | 28 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Güney | - | Şehir |
| 42 | Ofis | B | 8.Normal | 2 | 29 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Batı | - | Şehir |
| 43 | Ofis | B | 8.Normal | 2 | 30 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Kuzey | - | Şehir |
| 44 | Ofis | B | 8.Normal | 2 | 31 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Doğu | - | Şehir |
| 45 | Ofis | B | 8.Normal | 2 | 32 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Güney | - | Şehir |
| 46 | Ofis | B | 9.Normal | 2 | 33 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Batı | - | Şehir |
| 47 | Ofis | B | 9.Normal | 2 | 34 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Kuzey | - | Şehir |
| 48 | Ofis | B | 9.Normal | 2 | 35 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Doğu | - | Şehir |
| 49 | Ofis | B | 9.Normal | 2 | 36 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Güney | - | Şehir |
| 50 | Ofis | B | 10.Normal | 2 | 37 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 51 | Ofis | B | 10.Normal | 2 | 38 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 52 | Ofis | B | 10.Normal | 2 | 39 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 53 | Ofis | B | 10.Normal | 2 | 40 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 54 | Ofis | B | 11. Normal | 2 | 41 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 55 | Ofis | B | 11. Normal | 2 | 42 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir |

| | | | | | | | | | | | | |
|-----|-----------------------------|---|------------|---|----|--------|-------|-------|--------|-------|---|-------------------|
| 56 | Ofis | B | 11. Normal | 2 | 43 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 57 | Ofis | B | 11. Normal | 2 | 44 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 58 | Ofis | B | 12. Normal | 2 | 45 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 59 | Ofis | B | 12. Normal | 2 | 46 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 60 | Ofis | B | 12. Normal | 2 | 47 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 61 | Ofis | B | 12. Normal | 2 | 48 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 62 | Ofis | B | 13. Normal | 2 | 49 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 63 | Ofis | B | 13. Normal | 2 | 50 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 64 | Ofis | B | 13. Normal | 2 | 51 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 65 | Ofis | B | 13. Normal | 2 | 52 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 66 | Ofis | B | 14. Normal | 2 | 53 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 67 | Ofis | B | 14. Normal | 2 | 54 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 68 | Ofis | B | 14. Normal | 2 | 55 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 69 | Ofis | B | 14. Normal | 2 | 56 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 70 | Ofis | B | 15. Normal | 2 | 57 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 71 | Ofis | B | 15. Normal | 2 | 58 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 72 | Ofis | B | 15. Normal | 2 | 59 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 73 | Ofis | B | 15. Normal | 2 | 60 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 74 | Ofis | B | 16. Normal | 2 | 61 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 75 | Ofis | B | 16. Normal | 2 | 62 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 76 | Ofis | B | 16. Normal | 2 | 63 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 77 | Ofis | B | 16. Normal | 2 | 64 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 78 | Ofis | B | 17. Normal | 2 | 65 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 79 | Ofis | B | 17. Normal | 2 | 66 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 80 | Ofis | B | 17. Normal | 2 | 67 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 81 | Ofis | B | 17. Normal | 2 | 68 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 82 | Ofis | B | 18. Normal | 2 | 69 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 83 | Ofis | B | 18. Normal | 2 | 70 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 84 | Ofis | B | 18. Normal | 2 | 71 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 85 | Ofis | B | 18. Normal | 2 | 72 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 86 | Ofis | B | 19. Normal | 2 | 73 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 87 | Ofis | B | 19. Normal | 2 | 74 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 88 | Ofis | B | 19. Normal | 2 | 75 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 89 | Ofis | B | 19. Normal | 2 | 76 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 90 | Ofis | B | 20. Normal | 2 | 77 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 91 | Ofis | B | 20. Normal | 2 | 78 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 92 | Ofis | B | 20. Normal | 2 | 79 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 93 | Ofis | B | 20. Normal | 2 | 80 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 94 | Ofis | B | 21. Normal | 2 | 81 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 95 | Ofis | B | 21. Normal | 2 | 82 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 96 | Ofis | B | 21. Normal | 2 | 83 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 97 | Ofis | B | 21. Normal | 2 | 84 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 98 | Ofis | B | 22. Normal | 2 | 85 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 99 | Ofis | B | 22. Normal | 2 | 86 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 100 | Ofis | B | 22. Normal | 2 | 87 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 101 | Ofis | B | 22. Normal | 2 | 88 | 106,50 | 16,40 | 12,10 | 135,00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 102 | Ofis | B | 23. Normal | 6 | 89 | 101,19 | 2,31 | 1,50 | 105,00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 103 | Ofis | B | 23. Normal | 7 | 90 | 101,19 | 2,31 | 1,50 | 105,00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 104 | Ofis | B | 23. Normal | 6 | 91 | 101,19 | 2,31 | 1,50 | 105,00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir |
| 105 | Teras Katta Odası Olan Ofis | B | 23. Normal | 6 | 92 | 121,19 | 2,31 | 1,50 | 125,00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir |

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

SATILIK EMSALLER

EMSAL 1: AKADEMİ GAYRİMENKUL (BÜLENT BEY): 0532 682 22 79

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, zemin katta konumlu, 173 m² alanlı dükkan hacminin 4.100.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

| | | |
|--|--------------------|---------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 173 m ² | 23.699,-TL/m ² |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 173 m ² | 27.254,-TL/m ² |

EMSAL 2: MADABU PROJE GAYRİMENKUL (MEHMET BEY): 0532 495 89 57

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Varyap Meridian içerisinde konumlu, 150 m² zemin kat, 150m² bodrum kat, 100m² asma kat ve bahçe kullanım alanlı dükkan hacminin 7.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Faydalı alan hesabı üzerinden bodrum kat zemin katın 1/5 oranında Asma kat 1/2 oranında hesaplanmıştır.(150+150/5+100/2=230)

| | | |
|--|--------------------|---------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 230 m ² | 32.608,-TL/m ² |
| PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 230 m ² | 29.347,-TL/m ² |

EMSAL 3: TEKNİK YAPI (AHMET BEY): 0533 273 42 18

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ataşehir Belediyesi karşısı Deluxia Palace içerisinde konumlu, 316 m² zemin kat, 397m² bodrum kat ve bahçe kullanım alanlı dükkan hacminin 8.555.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konumu ve kullanım amacı itibariyle dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Faydalı alan hesabı üzerinden bodrum kat zemin katın 1/5 oranında oranında hesaplanmıştır.(316+397/5=395)

| | | |
|--|--------------------|---------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 395 m ² | 21.658,-TL/m ² |
| PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 395 m ² | 20.575,-TL/m ² |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 395 m ² | 22.633,-TL/m ² |

EMSAL 4: GENÇ İSTANBUL İNŞAAT (RECEP BEY): 0530 631 35 21

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Sarphan Finanspark içerisinde konumlu, 130 m² zemin kat kullanım alanlı dükkan hacminin 2.250.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve kullanım amacı itibariyle dezavantajlı olup, pozitif yönde %25 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

| | | |
|--|--------------------|---------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 130 m ² | 17.308,-TL/m ² |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 130 m ² | 21.635,-TL/m ² |

EMSAL 5: REMAX FORES 2 (ÖMER BEY): 0530 117 19 50

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Sarphan Finanspark içerisinde konumlu, 73 m² asma kat kullanım alanlı dükkan hacminin 1.850.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.



| | | |
|--|-------------------|---------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 73 m ² | 25.342,-TL/m ² |
| PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 73 m ² | 22.808,-TL/m ² |

EMSA 6: ATAŞEHİR ARTHUR&MİLLER (GÜLER HANIM): 0 532 507 42 37

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Varyap Meridian Business&Sheraton içerisinde konumlu, 200 m² zemin kat kullanım alanlı dükkan hacminin 6.490.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

| | | |
|--|-------------------|---------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 73 m ² | 32.450,-TL/m ² |
| PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 73 m ² | 30.828,-TL/m ² |

EMSA 7: CENTURY 21 BATI (DİDEM HANIM): 0533 725 12 86

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Deluxia Palace içerisinde konumlu, 1+1 odalı 58 m² alanlı büro hacminin 550.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

| | | |
|--|-------------------|---------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 58 m ² | 9.483,-TL/m ² |
| PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 58 m ² | 9.009,-TL/m ² |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 58 m ² | 10.360,-TL/m ² |

EMSA 8: PLATİN ATAŞEHİR GAYRİMENKUL (BELMA HANIM): 0532 456 58 70

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Varyap Business içerisinde konumlu, 2+1 odalı 140 m² alanlı büro hacminin 1.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

| | | |
|--|--------------------|---------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 140 m ² | 10.714,-TL/m ² |
| PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 140 m ² | 10.179,-TL/m ² |

EMSA 9: REMAX FORES (NURAY HANIM): 0532 320 04 08

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ağaoğlu My Prestij içerisinde konumlu, 1+0 odalı 57 m² alanlı büro hacminin 630.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

| | | |
|---------------------------|-------------------|---------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 57 m ² | 11.053,-TL/m ² |
|---------------------------|-------------------|---------------------------|

EMSA 10: ATAŞEHİR VİZYON GAYRİMENKUL (TÜLAY HANIM): 0533 025 83 08

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Meridian Grand Tower içerisinde konumlu, 1+1 odalı 80 m² alanlı büro hacminin 670.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

| | | |
|--|-------------------|--------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 80 m ² | 8.375,-TL/m ² |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 80 m ² | 9.631,-TL/m ² |

EMSA 11: İMAJ GAYRİMENKUL (İSMAİL BEY): 0533 925 80 29

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Meridian Grand Tower içerisinde konumlu, 3+1 odalı 200 m² alanlı büro hacminin 1.875.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

| | | |
|--|--------------------|---------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 200 m ² | 9.375,-TL/m ² |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 200 m ² | 10.781,-TL/m ² |

Emsal karşılaştırma tablosunda taşınmazların bulunduğu bölgede markalı projelerde yer alan satışa sunulmuş zemin kat dükkanlara ve normal kat ofislere yer verilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgede yer alan zemin kat dükkan vasıflı taşınmazların konumları, kullanım alanları, özellikle yaya ve araç trafiği açısından cepheli oldukları sokağın yoğunluğu, ön bahçe kullanım alanı gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler irdelenmiş ve indirgeme yapılarak birim değerlerinin 20.000,-TL ile 40.000,-TL arasında değiştiği kanaatine varılmıştır. Ana gayrimenkul üzerinde yer alan 1. Bodrum kat 1,2,3,4 ve 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar Şebboy Sokağa cepheli olup, cepheli oldukları sokak yaya ve araç trafiği açısından oldukça hareketlidir. Zemin katta yer alan 9,10,11,12 ve 13 bağımsız bölüm no.lu dükkanlar ise Ataşehir Belediyesi giriş cephesinde yer alan meydana cepheli olmaları nedeniyle sadece yaya trafiğine görünürlüğü bulunmaktadır. Zemin kat 6 ,7 ve 8 no.lu dükkanlar Ataşehir Belediyesi kapalı otoparkına girişin yapıldığı yaya trafiği açısından daha kısıtlı olan Kızıl Begonya sokağa cepheli konumda yer almaktadırlar.

Emsal analizleri ve yapılan araştırmalar sonucunda bölgede yer alan normal kat ofis vasıflı taşınmazların konumları, kullanım alanları, özellikle manzara kabiliyetleri gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler irdelenmiş ve indirgeme yapılarak birim değerlerinin 10.000,-TL ile 20.000,-TL arasında değiştiği kanaatine varılmıştır. Ana gayrimenkul üzerinde yer alan ofislerin 1-10 kat arasında Ataşehir Belediyesi yönüne bakanlar binadaki en düşük şerefliye sahip olup, 10 kat üzeri kısmı deniz ve şehir, deniz ve şehir manzaralı ofisler ve son katta yer alan teras katta kullanımı olan 105 bağımsız bölüm binadaki en yüksek şerefliyeye sahiptir. Taşınmazlar ile ilgili cephe, yön ve manzara gibi ayrıntılar rapor içerisinde 3-9-2 başlığı altında tablo şeklinde verilmiştir.

KİRALIK EMSALLER

EMSAL 1: REMAX ABC TİCARİ(VOLKAN BEY): 0530 824 00 11

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, My Office Ataşehir içerisinde zemin kat konumlu, 75 m² ve bahçe kullanım alanlı dükkan hacminin aylık 16.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

| | | |
|--------------------------|-------------------|----------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 75 m ² | 213,-TL/m ² /ay |
|--------------------------|-------------------|----------------------------|

EMSAL 2: REMAX ARMONİ (EVRİM HANIM): 0532 224 77 20

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nida Kule Ataşehir içerisinde konumlu, 200 m² zemin kat, 200m² bodrum kat ve 100 m² asma kat kullanım alanlı dükkan hacminin aylık 40.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Faydalı alan hesabı üzerinden bodrum kat zemin katın 1/5 oranında, asma kat 1/2 oranında hesaplanmıştır.(200+200/5+100/2=290)

| | | |
|--------------------------|--------------------|----------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 290 m ² | 137,-TL/m ² /ay |
|--------------------------|--------------------|----------------------------|

EMSAL 3: AREMAS(UMUT BEY): 0537 950 17 86

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nida Kule Ataşehir içerisinde konumlu, 170 m² zemin kat, 170m² bodrum kat ve 100 m² asma kat kullanım alanlı dükkan hacminin aylık 52.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Faydalı alan hesabı üzerinden bodrum kat zemin katın 1/5 oranında, asma kat 1/2 oranında hesaplanmıştır.(170+170/5+100/2=254)

| | | |
|--------------------------|--------------------|----------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 254 m ² | 205,-TL/m ² /ay |
|--------------------------|--------------------|----------------------------|

EMSAL 4: HÜRYAP ATAŞEHİR (İLKER BEY): 0532 431 43 20

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Varyap Meridian içerisinde konumlu, 250 m² Zemin kat ve bahçe kullanım alanlı dükkan hacminin aylık 38.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmektedir.

| | | |
|---|--------------------|------------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 250 m ² | 152,-TL/m ² /ay |
| PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ | 250 m ² | 136,80-TL/m ² /ay |

EMSAL 5: REMAX ABC TİCARİ(VOLKAN BEY): 0530 824 00 11

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Varyap Meridian içerisinde konumlu, 160 m² Zemin kat ve 175m² kapatılabilir bahçe kullanım alanlı dükkan hacminin aylık 45.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Faydalı alan hesabı üzerinden bahçe zemin katın 1/2 oranında hesaplanmıştır.(160+175/2=247)

| | | |
|--------------------------|--------------------|----------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 247 m ² | 182,-TL/m ² /ay |
|--------------------------|--------------------|----------------------------|

EMSAL 6: HÜRYAP ATAŞEHİR(İLKER BEY): 0532 431 43 20

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Varyap Meridian içerisinde konumlu, 250 m² zemin kat ve bahçe kullanım alanlı dükkan hacminin aylık 39.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

| | | |
|--------------------------|--------------------|----------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 250 m ² | 156,-TL/m ² /ay |
|--------------------------|--------------------|----------------------------|

EMSAL 7: KW DORUK ATAŞEHİR(HASAN BEY): 0533 332 76 12

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ataşehir Sheraton Otel girişinde konumlu, 130 m² zemin kat kullanım alanlı dükkan hacminin aylık 20.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmektedir.

| | | |
|--------------------------|--------------------|----------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 130 m ² | 138,-TL/m ² /ay |
|--------------------------|--------------------|----------------------------|

EMSAL 8: HC LOBBY GAYRİMENKUL (HÜLYA HANIM): 0555 985 89 87

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ataşehir Uphill Towers içerisinde konumlu, 2+1 odalı 112 m² alanlı büro hacminin aylık 3.050,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

| | | |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 112 m ² | 27,23 TL/m ² /ay |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|

EMSAL 9: METROPOL 5 (PINAR HANIM): 0549 558 55 55

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Varyap Grand Towers içerisinde konumlu, 2+1 odalı 161 m² alanlı büro hacminin aylık 4.600,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

| | | |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 161 m ² | 28,57 TL/m ² /ay |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|

EMSAL 10: ACARKENT REALTY WEST (ERDEM BEY): 0532 790 53 70

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Sarphan Finans Park içerisinde konumlu, 1+0 odalı 155 m² alanlı büro hacminin aylık 6.500,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

| | | |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 155 m ² | 41,94 TL/m ² /ay |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|

EMSAL 11: REMAX METROPOL (DENİZ BEY): 0532 355 62 01

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Varyap Grand Tower içerisinde konumlu, 1+1 odalı 77 m² alanlı büro hacminin aylık 2.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

| | | |
|--------------------------|-------------------|-----------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 77 m ² | 25,97 TL/m ² /ay |
|--------------------------|-------------------|-----------------------------|

**EMSAL 12: REMAX METROPOL (DENİZ BEY): 0532 355 62 01**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Varyap Grand Tower içerisinde konumlu, 2+1 odalı 160 m² alanlı büro hacminin aylık 4.650,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

| | | |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 160 m ² | 29,06 TL/m ² /ay |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|

EMSAL 13: PLATİN ATAŞEHİR GAYRİMENKUL(GAZEZ BEY): 0533 573 53 73

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Meridian Grand Tower içerisinde konumlu, 3+1 odalı 200 m² alanlı büro hacminin aylık 6.300,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

| | | |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 200 m ² | 31,50 TL/m ² /ay |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|

EMSAL 14: ARTI EMLAK OFİSİ(ORHAN BEY): 0532 275 33 87

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Deluxia Suites içerisinde konumlu, 1+0 odalı 38 m² alanlı büro hacminin aylık 1.650,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

| | | |
|--------------------------|-------------------|-----------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 38 m ² | 43,42 TL/m ² /ay |
|--------------------------|-------------------|-----------------------------|

Yukarıda satılık emsaller bölümünde verilen açıklamalar saklı kalmak kaydı ile bölgede markalı projelerde yer alan dükkanlar ile ofislerin kiralari incelendiğinde; bölgede yer alan normal kat ofis vasıflı taşınmazların konumları, kullanım alanları, özellikle manzara kabiliyetleri gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler irdelenmiş ve indirgeme yapılarak birim değerlerinin 20 - 45.- TL/m²/ay, dükkan vasıflı taşınmazlarda ise bu rakamların 135 - 215.- TL/m²/ay arasında değiştiği kanaatine varılmıştır. Ana gayrimenkul üzerinde yer alan ofislerin 1-10 kat arasında Ataşehir Belediyesi yönüne bakanlar binadaki en düşük şerefliyeeye sahip olup, 10 kat üzeri kısmı deniz ve şehir, deniz ve şehir manzaralı ofisler ve son katta yer alan teras katta kullanımı olan 105 bağımsız bölüm binadaki en yüksek şerefliyeeye sahiptir. Taşınmazlar ile ilgili cephe, yön ve manzara gibi ayrıntılar yukarıda da belirtildiği üzere rapor içerisinde 3-9-2 başlığı altında tablo şeklinde verilmiştir.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler****Olumlu Etkenler:**

- Merkezi konumlu olmaları,
- Ana ulaşım akslarına ve bağlantı yollarına yakın konumda olması,
- Konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan merkezi konumda yer alması,
- Tercih edilen bir bölgede yer alması,

Olumsuz etken:

- Konumu ve kullanım alanı dikkate alındığında alıcı kitlesinin dar olması,
- Onaylı mimari projesine aykırı imalatların bulunması ve projesi ile uyumlu hale getirilebilmesi için tadilat gerektirmesi,

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,

- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Ticari Kule Bina" olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma 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 değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve taşınmazın kira/satış bedellerine yönelik emsaller ve beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazların bulunduğu bölgede markalı projelerde yer alan satışa sunulmuş zemin kat dükkanlara ve normal kat ofislere yer verilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgede yer alan zemin kat dükkan vasıflı taşınmazların konumları, kullanım alanları, özellikle yaya ve araç trafiği açısından cepheli oldukları sokağın yoğunluğu, ön bahçe kullanım alanı gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler irdelenmiş ve indirgeme yapılarak birim değerlerinin 20.000,-TL ile 40.000,-TL arasında değiştiği kanaatine varılmıştır. Ana gayrimenkul üzerinde yer alan 1. Bodrum kat 1,2,3,4 ve 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar Şebboy Sokağa cepheli olup, cepheli oldukları sokak yaya ve araç trafiği açısından oldukça hareketlidir. Zemin katta yer alan 9,10,11,12 ve 13 bağımsız bölüm no.lu dükkanlar ise Ataşehir Belediyesi giriş cephesinde yer alan meydana cepheli olmaları nedeniyle sadece yaya trafiğine görünürlüğü bulunmaktadır. Zemin kat 6, 7 ve 8 no.lu dükkanlar Ataşehir Belediyesi kapalı otoparkına girişin yapıldığı yaya trafiği açısından daha kısıtlı olan Kızıl Begonya sokağa cepheli konumda yer almaktadırlar.

Emsal analizleri ve yapılan araştırmalar sonucunda bölgede yer alan normal kat ofis vasıflı taşınmazların konumları, kullanım alanları, özellikle manzara kabiliyetleri gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler irdelenmiş ve indirgeme yapılarak birim değerlerinin 100,-TL ile 20.000,-TL arasında değiştiği kanaatine varılmıştır. Ana gayrimenkul üzerinde yer alan ofislerin 1-10 kat arasında Ataşehir belediyesi yönüne bakanlar binadaki en düşük şerefiyeye sahip olup, 10 kat üzeri kısmı deniz ve şehir, deniz ve şehir manzaralı ofisler ve son katta yer alan teras katta kullanımı olan 105 bağımsız bölüm binadaki en yüksek şerefiye sahiptir. Taşınmazlar ile ilgili cephe, yön ve manzara gibi ayrıntılar rapor içerisinde 3-9-2 başlığı altında tablo şeklinde verilmiştir.

| Bağımsız Bölüm No | Nitelik | Blok | Katı | Toplam Alan(m ²) | Özellikler | | | Birim Satış Değeri (TL/m ²) | Satış Değeri (TL/m ²) |
|-------------------|---------|------|-----------|------------------------------|------------|-------------------|-------------------|---|-----------------------------------|
| | | | | | Yön | Cephe | Manzara | | |
| 1 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 67.50 | Kuzey Doğu | Şebboy Sk. | - | 30 000 | 2 025 000 |
| 2 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 26.50 | Kuzey Doğu | Şebboy Sk. | - | 29 000 | 768 500 |
| 3 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 55.25 | Kuzey Doğu | Şebboy Sk. | - | 29 000 | 1 602 250 |
| 4 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 51.85 | Kuzey Doğu | Şebboy Sk. | - | 29 000 | 1 503 650 |
| 5 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 56.96 | Kuzey Doğu | Şebboy Sk. | - | 29 000 | 1 651 840 |
| Otopark Alanı | | | | 1489.00 | - | - | - | 3 100 | 4 615 900 |
| 6 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 38.00 | Güney Doğu | Kızıl Begonya Sk. | - | 27 000 | 1 026 000 |
| Otopark Alanı | | | | 771.00 | - | - | - | 3 100 | 2 390 100 |
| 7 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 55.23 | Güney Doğu | Kızıl Begonya Sk. | - | 27 000 | 1 491 210 |
| 8 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 51.81 | Güney Doğu | Kızıl Begonya Sk. | - | 27 000 | 1 398 870 |
| 9 | Dükkan | B | Zemin | 135.24 | Güney Doğu | Kızıl Begonya Sk. | - | 28 000 | 3 786 720 |
| 10 | Dükkan | B | Zemin | 142.80 | Güney Doğu | Kızıl Begonya Sk. | - | 28 000 | 3 998 400 |
| 11 | Dükkan | B | Zemin | 98.28 | Güney Doğu | Kızıl Begonya Sk. | - | 28 000 | 2 751 840 |
| 12 | Dükkan | B | Zemin | 217.00 | Güney Doğu | Kızıl Begonya Sk. | - | 28 000 | 6 076 000 |
| 13 | Dükkan | B | Zemin | 213.00 | Güney Doğu | Kızıl Begonya Sk. | - | 29 000 | 6 177 000 |
| 14 | Ofis | B | 1.Normal | 135.00 | Batı | - | Şehir | 10 250 | 1 383 750 |
| 15 | Ofis | B | 1.Normal | 135.00 | Kuzey | - | Şehir | 10 750 | 1 451 250 |
| 16 | Ofis | B | 1.Normal | 135.00 | Doğu | - | Şehir | 10 750 | 1 451 250 |
| 17 | Ofis | B | 1.Normal | 135.00 | Güney | - | Şehir | 10 250 | 1 383 750 |
| 18 | Ofis | B | 2.Normal | 135.00 | Batı | - | Şehir | 10 250 | 1 383 750 |
| 19 | Ofis | B | 2.Normal | 135.00 | Kuzey | - | Şehir | 10 750 | 1 451 250 |
| 20 | Ofis | B | 2.Normal | 135.00 | Doğu | - | Şehir | 10 750 | 1 451 250 |
| 21 | Ofis | B | 2.Normal | 135.00 | Güney | - | Şehir | 10 250 | 1 383 750 |
| 22 | Ofis | B | 3.Normal | 135.00 | Batı | - | Şehir | 10 250 | 1 383 750 |
| 23 | Ofis | B | 3.Normal | 135.00 | Kuzey | - | Şehir | 10 750 | 1 451 250 |
| 24 | Ofis | B | 3.Normal | 135.00 | Doğu | - | Şehir | 10 750 | 1 451 250 |
| 25 | Ofis | B | 3.Normal | 135.00 | Güney | - | Şehir | 10 250 | 1 383 750 |
| 26 | Ofis | B | 4.Normal | 135.00 | Batı | - | Şehir | 10 250 | 1 383 750 |
| 27 | Ofis | B | 4.Normal | 135.00 | Kuzey | - | Şehir | 10 750 | 1 451 250 |
| 28 | Ofis | B | 4.Normal | 135.00 | Doğu | - | Şehir | 10 750 | 1 451 250 |
| 29 | Ofis | B | 4.Normal | 135.00 | Güney | - | Şehir | 10 250 | 1 383 750 |
| 30 | Ofis | B | 5.Normal | 135.00 | Batı | - | Şehir | 10 250 | 1 383 750 |
| 31 | Ofis | B | 5.Normal | 135.00 | Kuzey | - | Şehir | 10 750 | 1 451 250 |
| 32 | Ofis | B | 5.Normal | 135.00 | Doğu | - | Şehir | 10 750 | 1 451 250 |
| 33 | Ofis | B | 5.Normal | 135.00 | Güney | - | Şehir | 10 250 | 1 383 750 |
| 34 | Ofis | B | 6.Normal | 135.00 | Batı | - | Şehir | 10 250 | 1 383 750 |
| 35 | Ofis | B | 6.Normal | 135.00 | Kuzey | - | Şehir | 11 350 | 1 532 250 |
| 36 | Ofis | B | 6.Normal | 135.00 | Doğu | - | Şehir | 11 350 | 1 532 250 |
| 37 | Ofis | B | 6.Normal | 135.00 | Güney | - | Şehir | 10 250 | 1 383 750 |
| 38 | Ofis | B | 7.Normal | 135.00 | Batı | - | Şehir | 10 250 | 1 383 750 |
| 39 | Ofis | B | 7.Normal | 135.00 | Kuzey | - | Şehir | 11 350 | 1 532 250 |
| 40 | Ofis | B | 7.Normal | 135.00 | Doğu | - | Şehir | 11 350 | 1 532 250 |
| 41 | Ofis | B | 7.Normal | 135.00 | Güney | - | Şehir | 10 250 | 1 383 750 |
| 42 | Ofis | B | 8.Normal | 135.00 | Batı | - | Şehir | 10 250 | 1 383 750 |
| 43 | Ofis | B | 8.Normal | 135.00 | Kuzey | - | Şehir | 11 350 | 1 532 250 |
| 44 | Ofis | B | 8.Normal | 135.00 | Doğu | - | Şehir | 11 350 | 1 532 250 |
| 45 | Ofis | B | 8.Normal | 135.00 | Güney | - | Şehir | 10 250 | 1 383 750 |
| 46 | Ofis | B | 9.Normal | 135.00 | Batı | - | Şehir | 10 250 | 1 383 750 |
| 47 | Ofis | B | 9.Normal | 135.00 | Kuzey | - | Şehir | 11 350 | 1 532 250 |
| 48 | Ofis | B | 9.Normal | 135.00 | Doğu | - | Şehir | 11 350 | 1 532 250 |
| 49 | Ofis | B | 9.Normal | 135.00 | Güney | - | Şehir | 10 250 | 1 383 750 |
| 50 | Ofis | B | 10.Normal | 135.00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir | 10 250 | 1 383 750 |

| | | | | | | | | | |
|--|--------------------------------------|---|------------|------------------|---|---|-------------------|---------------------|--------------------|
| 51 | Ofis | B | 10.Normal | 135.00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir | 11 350 | 1 532 250 |
| 52 | Ofis | B | 10.Normal | 135.00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir | 11 350 | 1 532 250 |
| 53 | Ofis | B | 10.Normal | 135.00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir | 10 250 | 1 383 750 |
| 54 | Ofis | B | 11. Normal | 135.00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 350 | 1 667 250 |
| 55 | Ofis | B | 11. Normal | 135.00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir | 11 850 | 1 599 750 |
| 56 | Ofis | B | 11. Normal | 135.00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir | 11 850 | 1 599 750 |
| 57 | Ofis | B | 11. Normal | 135.00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 350 | 1 667 250 |
| 58 | Ofis | B | 12. Normal | 135.00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 350 | 1 667 250 |
| 59 | Ofis | B | 12. Normal | 135.00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir | 11 850 | 1 599 750 |
| 60 | Ofis | B | 12. Normal | 135.00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir | 11 850 | 1 599 750 |
| 61 | Ofis | B | 12. Normal | 135.00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 350 | 1 667 250 |
| 62 | Ofis | B | 13. Normal | 135.00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 350 | 1 667 250 |
| 63 | Ofis | B | 13. Normal | 135.00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir | 11 850 | 1 599 750 |
| 64 | Ofis | B | 13. Normal | 135.00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir | 11 850 | 1 599 750 |
| 65 | Ofis | B | 13. Normal | 135.00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 350 | 1 667 250 |
| 66 | Ofis | B | 14.Normal | 135.00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 350 | 1 667 250 |
| 67 | Ofis | B | 14.Normal | 135.00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir | 11 850 | 1 599 750 |
| 68 | Ofis | B | 14.Normal | 135.00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir | 11 850 | 1 599 750 |
| 69 | Ofis | B | 14.Normal | 135.00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 350 | 1 667 250 |
| 70 | Ofis | B | 15.Normal | 135.00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 350 | 1 667 250 |
| 71 | Ofis | B | 15.Normal | 135.00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir | 11 850 | 1 599 750 |
| 72 | Ofis | B | 15.Normal | 135.00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir | 11 850 | 1 599 750 |
| 73 | Ofis | B | 15.Normal | 135.00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 350 | 1 667 250 |
| 74 | Ofis | B | 16.Normal | 135.00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 850 | 1 734 750 |
| 75 | Ofis | B | 16.Normal | 135.00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 350 | 1 667 250 |
| 76 | Ofis | B | 16.Normal | 135.00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 350 | 1 667 250 |
| 77 | Ofis | B | 16.Normal | 135.00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 850 | 1 734 750 |
| 78 | Ofis | B | 17.Normal | 135.00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 850 | 1 734 750 |
| 79 | Ofis | B | 17.Normal | 135.00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 350 | 1 667 250 |
| 80 | Ofis | B | 17.Normal | 135.00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 350 | 1 667 250 |
| 81 | Ofis | B | 17.Normal | 135.00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 850 | 1 734 750 |
| 82 | Ofis | B | 18.Normal | 135.00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 850 | 1 734 750 |
| 83 | Ofis | B | 18.Normal | 135.00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 350 | 1 667 250 |
| 84 | Ofis | B | 18.Normal | 135.00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 350 | 1 667 250 |
| 85 | Ofis | B | 18.Normal | 135.00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 850 | 1 734 750 |
| 86 | Ofis | B | 19.Normal | 135.00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 850 | 1 734 750 |
| 87 | Ofis | B | 19.Normal | 135.00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 350 | 1 667 250 |
| 88 | Ofis | B | 19.Normal | 135.00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 350 | 1 667 250 |
| 89 | Ofis | B | 19.Normal | 135.00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 850 | 1 734 750 |
| 90 | Ofis | B | 20.Normal | 135.00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 850 | 1 734 750 |
| 91 | Ofis | B | 20.Normal | 135.00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 350 | 1 667 250 |
| 92 | Ofis | B | 20.Normal | 135.00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 350 | 1 667 250 |
| 93 | Ofis | B | 20.Normal | 135.00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir | 12 850 | 1 734 750 |
| 94 | Ofis | B | 21.Normal | 135.00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir | 13 900 | 1 876 500 |
| 95 | Ofis | B | 21.Normal | 135.00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir | 13 400 | 1 809 000 |
| 96 | Ofis | B | 21.Normal | 135.00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir | 13 400 | 1 809 000 |
| 97 | Ofis | B | 21.Normal | 135.00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir | 13 900 | 1 876 500 |
| 98 | Ofis | B | 22.Normal | 135.00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir | 13 900 | 1 876 500 |
| 99 | Ofis | B | 22.Normal | 135.00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir | 13 400 | 1 809 000 |
| 100 | Ofis | B | 22.Normal | 135.00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir | 13 400 | 1 809 000 |
| 101 | Ofis | B | 22.Normal | 135.00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir | 13 900 | 1 876 500 |
| 102 | Ofis | B | 23.Normal | 105.00 | Batı | - | Kısmi Deniz-Şehir | 14 400 | 1 512 000 |
| 103 | Ofis | B | 23.Normal | 105.00 | Kuzey | - | Kısmi Deniz-Şehir | 13 900 | 1 459 500 |
| 104 | Ofis | B | 23.Normal | 105.00 | Doğu | - | Kısmi Deniz-Şehir | 13 900 | 1 459 500 |
| 105 | Teras Katta Odası Olan Ofis | B | 23.Normal | 125.00 | Güney | - | Kısmi Deniz-Şehir | 16 000 | 2 000 000 |
| TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²) | | | | 15 789.42 | Ortalama Birim Fiat TL/m² | | 11 820 TL | TOPLAM DEĞER | 186 636 280 |

5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazların niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkan ve ofislerin kira bedelleri incelenmiş; taşınmazların bina içindeki katları, kattaki konumları, cepheleri, yönleri, manzara durumları gibi özellikler irdelenmiş ve şerefiye düzeltmeleri yapılarak birim kira değerleri hesaplanmıştır. Ana gayrimenkul üzerinde yer alan dükkanlarda birim kira değerinin cephe ve reklam kabiliyetine göre değişiklik gösterdiği ve aylık kira bedellerinin ortalama 160-210,-TL/m²/ay ve ofis nitelikli taşınmazların aylık kira bedellerinin de ortalama 60-110,-TL/m²-ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranı %7 olarak belirlenmiştir.

| Gelir Yöntemi | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------|------|-----------|-------------------------------|--|------------------------|-------------------------|----------------|------------------------|
| Bağımsız Bölüm No | Nitelik | Blok | Katı | Toplam Alan (m ²) | Birim Kira Değeri (TL/m ²) | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira Değeri (TL) | Kapitalizasyon | Taşınmazın Değeri (TL) |
| 1 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 67,50 | 190 | 12.825 | 153.900 | 7,0% | 2.198.571 |
| 2 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 26,50 | 190 | 5.035 | 60.420 | 7,0% | 863.143 |
| 3 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 55,25 | 190 | 10.498 | 125.970 | 7,0% | 1.799.571 |
| 4 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 51,85 | 190 | 9.852 | 118.218 | 7,0% | 1.688.829 |
| 5 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 56,96 | 190 | 10.822 | 129.869 | 7,0% | 1.855.269 |
| 5 | Otopark Alanı | | | 1489,00 | 20 | 29.780 | 357.360 | 7,0% | 5.105.143 |
| 6 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 38,00 | 160 | 6.080 | 72.960 | 7,0% | 1.042.286 |
| 6 | Otopark Alanı | | | 771,00 | 20 | 15.420 | 185.040 | 7,0% | 2.643.429 |
| 7 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 55,23 | 160 | 8.837 | 106.042 | 7,0% | 1.514.880 |
| 8 | Dükkan | B | 1. Bodrum | 51,81 | 160 | 8.290 | 99.475 | 7,0% | 1.421.074 |
| 9 | Dükkan | B | Zemin | 135,24 | 165 | 22.315 | 267.775 | 7,0% | 3.825.360 |
| 10 | Dükkan | B | Zemin | 142,80 | 165 | 23.562 | 282.744 | 7,0% | 4.039.200 |
| 11 | Dükkan | B | Zemin | 98,28 | 165 | 16.216 | 194.594 | 7,0% | 2.779.920 |
| 12 | Dükkan | B | Zemin | 217,00 | 165 | 35.805 | 429.660 | 7,0% | 6.138.000 |
| 13 | Dükkan | B | Zemin | 213,00 | 165 | 35.145 | 421.740 | 7,0% | 6.024.857 |
| 14 | Ofis | B | 1.Normal | 135,00 | 60 | 8.100 | 97.200 | 7,0% | 1.388.571 |
| 15 | Ofis | B | 1.Normal | 135,00 | 65 | 8.775 | 105.300 | 7,0% | 1.504.286 |
| 16 | Ofis | B | 1.Normal | 135,00 | 65 | 8.775 | 105.300 | 7,0% | 1.504.286 |
| 17 | Ofis | B | 1.Normal | 135,00 | 60 | 8.100 | 97.200 | 7,0% | 1.388.571 |
| 18 | Ofis | B | 2.Normal | 135,00 | 60 | 8.100 | 97.200 | 7,0% | 1.388.571 |
| 19 | Ofis | B | 2.Normal | 135,00 | 65 | 8.775 | 105.300 | 7,0% | 1.504.286 |
| 20 | Ofis | B | 2.Normal | 135,00 | 65 | 8.775 | 105.300 | 7,0% | 1.504.286 |
| 21 | Ofis | B | 2.Normal | 135,00 | 60 | 8.100 | 97.200 | 7,0% | 1.388.571 |
| 22 | Ofis | B | 3.Normal | 135,00 | 60 | 8.100 | 97.200 | 7,0% | 1.388.571 |
| 23 | Ofis | B | 3.Normal | 135,00 | 65 | 8.775 | 105.300 | 7,0% | 1.504.286 |
| 24 | Ofis | B | 3.Normal | 135,00 | 65 | 8.775 | 105.300 | 7,0% | 1.504.286 |
| 25 | Ofis | B | 3.Normal | 135,00 | 60 | 8.100 | 97.200 | 7,0% | 1.388.571 |
| 26 | Ofis | B | 4.Normal | 135,00 | 60 | 8.100 | 97.200 | 7,0% | 1.388.571 |
| 27 | Ofis | B | 4.Normal | 135,00 | 65 | 8.775 | 105.300 | 7,0% | 1.504.286 |
| 28 | Ofis | B | 4.Normal | 135,00 | 65 | 8.775 | 105.300 | 7,0% | 1.504.286 |
| 29 | Ofis | B | 4.Normal | 135,00 | 60 | 8.100 | 97.200 | 7,0% | 1.388.571 |
| 30 | Ofis | B | 5.Normal | 135,00 | 60 | 8.100 | 97.200 | 7,0% | 1.388.571 |
| 31 | Ofis | B | 5.Normal | 135,00 | 65 | 8.775 | 105.300 | 7,0% | 1.504.286 |
| 32 | Ofis | B | 5.Normal | 135,00 | 65 | 8.775 | 105.300 | 7,0% | 1.504.286 |
| 33 | Ofis | B | 5.Normal | 135,00 | 60 | 8.100 | 97.200 | 7,0% | 1.388.571 |
| 34 | Ofis | B | 6.Normal | 135,00 | 60 | 8.100 | 97.200 | 7,0% | 1.388.571 |
| 35 | Ofis | B | 6.Normal | 135,00 | 65 | 8.775 | 105.300 | 7,0% | 1.504.286 |
| 36 | Ofis | B | 6.Normal | 135,00 | 65 | 8.775 | 105.300 | 7,0% | 1.504.286 |
| 37 | Ofis | B | 6.Normal | 135,00 | 60 | 8.100 | 97.200 | 7,0% | 1.388.571 |
| 38 | Ofis | B | 7.Normal | 135,00 | 60 | 8.100 | 97.200 | 7,0% | 1.388.571 |
| 39 | Ofis | B | 7.Normal | 135,00 | 70 | 9.450 | 113.400 | 7,0% | 1.620.000 |
| 40 | Ofis | B | 7.Normal | 135,00 | 70 | 9.450 | 113.400 | 7,0% | 1.620.000 |
| 41 | Ofis | B | 7.Normal | 135,00 | 60 | 8.100 | 97.200 | 7,0% | 1.388.571 |
| 42 | Ofis | B | 8.Normal | 135,00 | 60 | 8.100 | 97.200 | 7,0% | 1.388.571 |
| 43 | Ofis | B | 8.Normal | 135,00 | 70 | 9.450 | 113.400 | 7,0% | 1.620.000 |
| 44 | Ofis | B | 8.Normal | 135,00 | 70 | 9.450 | 113.400 | 7,0% | 1.620.000 |
| 45 | Ofis | B | 8.Normal | 135,00 | 60 | 8.100 | 97.200 | 7,0% | 1.388.571 |
| 46 | Ofis | B | 9.Normal | 135,00 | 60 | 8.100 | 97.200 | 7,0% | 1.388.571 |
| 47 | Ofis | B | 9.Normal | 135,00 | 70 | 9.450 | 113.400 | 7,0% | 1.620.000 |
| 48 | Ofis | B | 9.Normal | 135,00 | 70 | 9.450 | 113.400 | 7,0% | 1.620.000 |
| 49 | Ofis | B | 9.Normal | 135,00 | 60 | 8.100 | 97.200 | 7,0% | 1.388.571 |
| 50 | Ofis | B | 10.Normal | 135,00 | 60 | 8.100 | 97.200 | 7,0% | 1.388.571 |

| | | | | | | | | | |
|-----|--------------------------------------|---|------------|--------|-----|--------|---------|------|-----------|
| 51 | Ofis | B | 10.Normal | 135,00 | 70 | 9.450 | 113.400 | 7,0% | 1.620.000 |
| 52 | Ofis | B | 10.Normal | 135,00 | 70 | 9.450 | 113.400 | 7,0% | 1.620.000 |
| 53 | Ofis | B | 10.Normal | 135,00 | 60 | 8.100 | 97.200 | 7,0% | 1.388.571 |
| 54 | Ofis | B | 11. Normal | 135,00 | 85 | 11.475 | 137.700 | 7,0% | 1.967.143 |
| 55 | Ofis | B | 11. Normal | 135,00 | 80 | 10.800 | 129.600 | 7,0% | 1.851.429 |
| 56 | Ofis | B | 11. Normal | 135,00 | 80 | 10.800 | 129.600 | 7,0% | 1.851.429 |
| 57 | Ofis | B | 11. Normal | 135,00 | 85 | 11.475 | 137.700 | 7,0% | 1.967.143 |
| 58 | Ofis | B | 12. Normal | 135,00 | 85 | 11.475 | 137.700 | 7,0% | 1.967.143 |
| 59 | Ofis | B | 12. Normal | 135,00 | 80 | 10.800 | 129.600 | 7,0% | 1.851.429 |
| 60 | Ofis | B | 12. Normal | 135,00 | 80 | 10.800 | 129.600 | 7,0% | 1.851.429 |
| 61 | Ofis | B | 12. Normal | 135,00 | 85 | 11.475 | 137.700 | 7,0% | 1.967.143 |
| 62 | Ofis | B | 13. Normal | 135,00 | 85 | 11.475 | 137.700 | 7,0% | 1.967.143 |
| 63 | Ofis | B | 13. Normal | 135,00 | 80 | 10.800 | 129.600 | 7,0% | 1.851.429 |
| 64 | Ofis | B | 13. Normal | 135,00 | 80 | 10.800 | 129.600 | 7,0% | 1.851.429 |
| 65 | Ofis | B | 13. Normal | 135,00 | 85 | 11.475 | 137.700 | 7,0% | 1.967.143 |
| 66 | Ofis | B | 14.Normal | 135,00 | 85 | 11.475 | 137.700 | 7,0% | 1.967.143 |
| 67 | Ofis | B | 14.Normal | 135,00 | 80 | 10.800 | 129.600 | 7,0% | 1.851.429 |
| 68 | Ofis | B | 14.Normal | 135,00 | 80 | 10.800 | 129.600 | 7,0% | 1.851.429 |
| 69 | Ofis | B | 14.Normal | 135,00 | 85 | 11.475 | 137.700 | 7,0% | 1.967.143 |
| 70 | Ofis | B | 15.Normal | 135,00 | 85 | 11.475 | 137.700 | 7,0% | 1.967.143 |
| 71 | Ofis | B | 15.Normal | 135,00 | 80 | 10.800 | 129.600 | 7,0% | 1.851.429 |
| 72 | Ofis | B | 15.Normal | 135,00 | 80 | 10.800 | 129.600 | 7,0% | 1.851.429 |
| 73 | Ofis | B | 15.Normal | 135,00 | 85 | 11.475 | 137.700 | 7,0% | 1.967.143 |
| 74 | Ofis | B | 16.Normal | 135,00 | 92 | 12.420 | 149.040 | 7,0% | 2.129.143 |
| 75 | Ofis | B | 16.Normal | 135,00 | 88 | 11.880 | 142.560 | 7,0% | 2.036.571 |
| 76 | Ofis | B | 16.Normal | 135,00 | 88 | 11.880 | 142.560 | 7,0% | 2.036.571 |
| 77 | Ofis | B | 16.Normal | 135,00 | 92 | 12.420 | 149.040 | 7,0% | 2.129.143 |
| 78 | Ofis | B | 17.Normal | 135,00 | 92 | 12.420 | 149.040 | 7,0% | 2.129.143 |
| 79 | Ofis | B | 17.Normal | 135,00 | 88 | 11.880 | 142.560 | 7,0% | 2.036.571 |
| 80 | Ofis | B | 17.Normal | 135,00 | 88 | 11.880 | 142.560 | 7,0% | 2.036.571 |
| 81 | Ofis | B | 17.Normal | 135,00 | 92 | 12.420 | 149.040 | 7,0% | 2.129.143 |
| 82 | Ofis | B | 18.Normal | 135,00 | 92 | 12.420 | 149.040 | 7,0% | 2.129.143 |
| 83 | Ofis | B | 18.Normal | 135,00 | 88 | 11.880 | 142.560 | 7,0% | 2.036.571 |
| 84 | Ofis | B | 18.Normal | 135,00 | 88 | 11.880 | 142.560 | 7,0% | 2.036.571 |
| 85 | Ofis | B | 18.Normal | 135,00 | 92 | 12.420 | 149.040 | 7,0% | 2.129.143 |
| 86 | Ofis | B | 19.Normal | 135,00 | 92 | 12.420 | 149.040 | 7,0% | 2.129.143 |
| 87 | Ofis | B | 19.Normal | 135,00 | 88 | 11.880 | 142.560 | 7,0% | 2.036.571 |
| 88 | Ofis | B | 19.Normal | 135,00 | 88 | 11.880 | 142.560 | 7,0% | 2.036.571 |
| 89 | Ofis | B | 19.Normal | 135,00 | 92 | 12.420 | 149.040 | 7,0% | 2.129.143 |
| 90 | Ofis | B | 20.Normal | 135,00 | 92 | 12.420 | 149.040 | 7,0% | 2.129.143 |
| 91 | Ofis | B | 20.Normal | 135,00 | 88 | 11.880 | 142.560 | 7,0% | 2.036.571 |
| 92 | Ofis | B | 20.Normal | 135,00 | 88 | 11.880 | 142.560 | 7,0% | 2.036.571 |
| 93 | Ofis | B | 20.Normal | 135,00 | 92 | 12.420 | 149.040 | 7,0% | 2.129.143 |
| 94 | Ofis | B | 21.Normal | 135,00 | 92 | 12.420 | 149.040 | 7,0% | 2.129.143 |
| 95 | Ofis | B | 21.Normal | 135,00 | 88 | 11.880 | 142.560 | 7,0% | 2.036.571 |
| 96 | Ofis | B | 21.Normal | 135,00 | 88 | 11.880 | 142.560 | 7,0% | 2.036.571 |
| 97 | Ofis | B | 21.Normal | 135,00 | 92 | 12.420 | 149.040 | 7,0% | 2.129.143 |
| 98 | Ofis | B | 22.Normal | 135,00 | 92 | 12.420 | 149.040 | 7,0% | 2.129.143 |
| 99 | Ofis | B | 22.Normal | 135,00 | 88 | 11.880 | 142.560 | 7,0% | 2.036.571 |
| 100 | Ofis | B | 22.Normal | 135,00 | 88 | 11.880 | 142.560 | 7,0% | 2.036.571 |
| 101 | Ofis | B | 22.Normal | 135,00 | 92 | 12.420 | 149.040 | 7,0% | 2.129.143 |
| 102 | Ofis | B | 23.Normal | 105,00 | 100 | 10.500 | 126.000 | 7,0% | 1.800.000 |
| 103 | Ofis | B | 23.Normal | 105,00 | 92 | 9.660 | 115.920 | 7,0% | 1.656.000 |
| 104 | Ofis | B | 23.Normal | 105,00 | 92 | 9.660 | 115.920 | 7,0% | 1.656.000 |
| 105 | Teras Katta Odası Olan Ofis | B | 23.Normal | 125,00 | 100 | 12.500 | 150.000 | 7,0% | 2.142.857 |

TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m²)

15789,42

**AYLIK KİRA
TUTARI**

1.198.651

14.383.807

**TOPLAM
DEĞER**

205.482.960

5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olmaları nedeniyle "Maliyet Analizi Yöntemi" kullanılmamıştır.

5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti kurulmuş parsel üzerinde yer alan binadaki 105 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma; üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi cins tas konu binanın değerlendirme çalışmasıdır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirleri tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV hariç peşin satış değeri belirlenmiştir.

| | |
|--|---|
| EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ) | 186.636.280,-TL |
| GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ) | 205.482.960,-TL |
| UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (KDV HARİÇ) | 196.059.620,-TL ≈196.000.000,-TL |
| AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 1.198.651,-TL ~1.200.000,-TL |

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazların ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal durumunda uygun tespit edilmiştir.

6.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu gayrimenkul kat mülkiyetli olup, kat planlarında kısmen projeye aykırı imalatlar bulunmakta olup, bu değişiklikler tadilatla projesi ile uygun hale getirilebilir olmaları, tapu kayıtları ile fiili kullanım şekillerinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parselde kayıtlı "Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan 105 adet bağımsız bölümün nitelikleri, kullanım amaçları, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanları, cepheleri, manzara kabiliyetleri, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

KDV Haric Piyasa Değerinin;

196.000.000,-TL (YÜZDOKSANALTIBİNTÜRK LİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

231.280.000,-TL (İKİYÜZOTUZBİRMİLYONİKİYÜZSEKSENBİNTÜRK LİRASI)

KDV Haric Aylık Kira Değerinin;

1.200.000,-TL (BİRMİLYONİKİYÜZBİNTÜRK LİRASI)

KDV Dahil Aylık Kira Değerinin;

1.416.000,-TL (BİRMİLYONDÖRTYÜZONALTIBİNTÜRK LİRASI)

Taşınmazların Sigortaya Esas Değeri;

Değerleme konusu taşınmazların oluşturduğu B Bloğun yapı kullanma izin belgesindeki inşaat alanına göre sigortaya esas değeri **41.737.713,- TL** olarak hesaplanmıştır.

$$31.619,48 \text{ m}^2 \times 1.320.- \text{ TL/m}^2 = 41.737.713,- \text{ TL}$$

Sigortaya esas değer; taşınmazın toplam kapalı alanı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 5-A Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti (1.320 TL/m²) esas alınarak hesaplanmıştır.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

Alış; 1 USD: 3,5135-TL, 1 EURO: 3,6711-TL - Satış; 1 USD: 3,5198-TL, 1 EURO: 3,6777-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

