

## **DEĞERLEME RAPORU**

**Esenyurt / İSTANBUL**  
**(2. Etap 179 Adet Ticari Ünite)**

**Rapor no: 2013/7982**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	02 Aralık 2013 tarih ve 8408-07 kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar ve kira değeri tespiti
Rapor Tarihi	25 Aralık 2013

### Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, Innovia 2. Etap Projesi, AVM Bloğu, Toplam 179 adet bağımsız bölüm, (2947 ada, 54 no'lu parsel), Esenyurt / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü, 2947 ada, 54 no'lu parselde kayıtlı 22.417,50 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa.
Sahibi	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Ofis bloğu henüz inşa edilmemiştir. İş yerleri inşaatı tamamlanmıştır.
Tapu İncelemesi	Bkz. Ekler - TAKBİS kayıtları
İmar Durumu	Bkz. Rapor - İmar durumu incelemesi
Taşınmazların Toplam Brüt İnşaat Alanı	31.980,19 m <sup>2</sup>
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Ofis ve iş yeri

### Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (KDV hariç)

	179 adet bağımsız bölümün mevcut durumuyla toplam pazar değeri (TL)	179 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri (TL)	179 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumunda bugünkü toplam aylık kira değeri (TL)
Emsal Karşılaştırma	47.690.000	76.530.000	392.465
Gelir İndirgeme	---	94.190.000	---
Nihai Sonuç	47.690.000	76.530.000	392.465

### Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	İsmail KİLİMCİ (SPK Lisans Belge No: 400127)
Değerleme Uzmanı	Tarık ACAYİR (SPK Lisans Belge No: 400327)

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.a) Şirket bilgileri .....	4
2.b) Müşteri bilgileri.....	5
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
4. UYGUNLUK BEYANI.....	6
5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
5.a) Mülkiyet durumu.....	7
5.b) Tapu kütüğü incelemesi.....	7
5.c) İmar durumu incelemesi .....	8
5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler .....	8
6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU .....	9
6.a) Taşınmazların çevre ve konumu .....	9
6.b) Innovia 2. Etap Projesi .....	10
6.c) Açıklamalar .....	11
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	12
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi.....	12
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi.....	12
7.c) Bölge analizi .....	13
7.d) Piyasa bilgileri .....	13
7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler .....	15
8. DEĞERLEME SÜRECİ.....	15
8.a) Değerleme yöntemleri.....	15
8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler .....	15
9. TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	16
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç .....	16
10. TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ TOPLAM PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	23
10.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç .....	23
10.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç .....	29
10.c) Değerleme uzmanı görüşü.....	30
11. TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ.....	30
12. AVM BLOĞUNUN (TOPLAM 218 ADET TİCARİ ÜNİTE) PAZAR ve KİRA DEĞERLERİNİN TESPİTİ.....	31
13. SONUÇ.....	44

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

---

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ</b>	: Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, Innovia 2. Etap Projesi, AVM Bloğu, Toplam 179 adet bağımsız bölüm, (2947 ada, 54 no'lu parsel), Esenyurt / İSTANBUL
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	: 02 Aralık 2013 tarih ve 8408-07 kayıt no'lu
<b>MÜŞTERİ NO</b>	: 621
<b>RAPOR NO</b>	: 2013/7982
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	: 16 - 19 Aralık 2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 25 Aralık 2013
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların mevcut ve tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değerleri ile tamamlanması durumundaki bugünkü toplam aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: İsmail KILIMCI (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Tarık ACAYİR (Değerleme Uzmanı)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / ISTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşa ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 700.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

**Not:** Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

## 2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Yeşil GYO A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Yeşil Plaza, Yılanlı Ayazma Yolu, No: 15, Kat: 18, Cevizlibağ - Zeytinburnu / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 709 37 45
FAKS NO	: +90 (212) 353 09 09
KURULUŞ TARİHİ	: 23.12.1997
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 235.115.706,-TL
HALKA AÇIKLIK	: % 26,99
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

## PORTFÖYÜNDE YER ALAN

### GAYRİMENKULLER

- Tekirdağ İli, Merkez İlçesi, Barbaros Köyü, Tavanlıçeşme Mevkii, G18b10d2d pafta, 8103 - 8104 ve 1 no'lu 3 parsel (8.166,05 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa),
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2945 ada, 24, 37, 38 ve 49 no'lu parsellerde inşa edilmekte olan Innovia 4. Etap Projesi,
- İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mahallesi, 19 IV pafta, 444 ada, 2 parselde inşa edilmekte olan Güzelşehir Projesi'ndeki alışveriş merkezinde 12 adet natamam iş yeri,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2949 ada, 7 no'lu parsellerde yer alan 1. etapta toplam 94 adet daire,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 8 no'lu parselde inşa edilen Innovia Projesi 1. etaptaki 1.155 m<sup>2</sup> kullanım alanlı kreş binasında % 70 pay,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 no'lu parselde inşa edilen Innovia Projesi 1. etapta (771 m<sup>2</sup> kullanım alanlı) 6 adet ticari ünite,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilmekte olan Innovia Projesi 2. etapta 152 adet ofis ünitesi ve 27 adet AVM ünitesinden oluşan toplam 31.980,19 m<sup>2</sup> kullanım alanlı toplam 179 adet ticari ünite,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerdeki Innovia Projesi 2. etapta 49 adet bağımsız bölümlü toplam 6.060 m<sup>2</sup> kullanım alanlı çarşı,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 35 no'lu parsel üzerinde geliştirilen Innovia Projesi 3. etapta 3.293 adet daire ve 77 adet ticari ünite,
- Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü, toplam 20 adet parsel (Toplam 121.014 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsalar),
- Sakarya İli, Arifiye İlçesi, toplam 7 adet parsel,
- Innovia 1. etapta yer alan toplam 10 adet iş yeri,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 no'lu parsellerdeki Innovia Projesi 2. etapta toplam 3.682 adet daire.

### 3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen taşınmazların mevcut ve tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değerleri ile tamamlanması durumundaki bugünkü toplam aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

#### Pazar ve kira değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla (kiracı) istekli bir satıcı (kiralayan) arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken (kiralınması gereken) tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı (kiracı) ve satıcı (kiralayan) makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı (kiralınması) için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım (kiralınması) işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.
2. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. 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.
5. 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.
6. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
7. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
8. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

### 5.a) Mülkiyet durumu (Ana taşınmaz bilgisi)

İLİ : İstanbul  
İLÇESİ : Esenyurt  
KÖYÜ : Esenyurt  
PAFTA NO : ---  
ADA NO : 2947  
PARSEL NO : 54  
NİTELİĞİ : Arsa (\*)  
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ : 22.417,50 m<sup>2</sup>

(\*) Kat irtifakı kurulmuş olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bağımsız bölüm listesi ve TAKBİS kayıtları rapor ekinde sunulmuştur (Toplam 218 adet bağımsız bölüm). 218 adet bağımsız bölümün halihazırda 179 adedi Yeşil GYO mülkiyetinde bulunmaktadır.

### 5.b) Tapu kütüğü incelemesi

Yeşil GYO tarafından alınan 21 Kasım 2013 tarihli takyidat yazıları CD halinde dijital olarak ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde müştereken TEK ve TEAŞ Genel Müdürlükleri lehine çok sayıda irtifak hakkı mevcut olup tapu takyidatı açısından SPK mevzuatı hükümlerine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

TAKBİS kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.



### **5.c) İmar durumu incelemesi**

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede Innovia Projesi 2. Etabın gerçekleştirildiği 48, 49, 50, 51, 52 ve 54 parsellerin 15.10.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt III. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Konut + Ticaret" olarak gösterilen alanda kaldıkları ve yerlerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

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

- **Emsal (E):** 2,50 (\*)
- **Bina yüksekliği (H<sub>max</sub>):** Serbest
- **İnşaat Nizamı:** Ayrık
- Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
- Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.
- Kamuya ayrılan alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

2. etabın tamamı için Esenyurt Belediyesi tarafından düzenlenmiş olan 29.12.2010 tarih ve 19827 ilâ 19832 no'lu 6 adet yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatlarından elde edilen bilgilere göre proje; A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, C1, C2, C3, C4, D, E1, E2, E3 ve E4 no'lu konut bloklarının yanı sıra 218 adet iş yerinden oluşan AVM ve ofis binası ile konut bloklarının muhtelif bölümlerinde bulunan 49 adet iş yerinden oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı **522.167,56 m<sup>2</sup>** dir.

**İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

**(\*) Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar.

### **5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler**

Taşınmazların mülkiyet ve imar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

## 6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

### 6.a) Taşınmazların çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde, 2947 ada 54 no'lu parselde konumlu bulunan Innovia 2. Etap Projesi bünyesindeki AVM Bloğunda yer alan **toplam 179 adet bağımsız bölümdür.**

AVM bloğu bünyesinde; 34 adet mağaza, 183 adet ofis ile 1 adet sosyal tesis / SPA merkezi olmak üzere toplam 218 adet ticari unite bulunmaktadır. Ofisler yerinde henüz inşa edilmemiştir.

Yakın çevrede Fi-Tower Projesi ve Innovia 1., 3. ve 4. Etap Projeleri, Milpark, BP Akaryakıt İstasyonu, Esenyurt Devlet Hastanesi ile genelde zemin katları iş yeri ve normal katları mesken olarak kullanılan çok katlı yapılar ve boş parseller bulunmaktadır.

Konum, ulaşım imkânlarının kolaylığı, sosyal aktiviteli bir sitede yer almaları, reklam kabiliyeti, bölgenin hızlı gelişimi ve tamamlanmış altyapı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Esenyurt Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

### **Taşınmazların bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:**

D100 (E-5) Karayolu .....	:	700 m
Doğan Araslı Bulvarı.....	:	3,8 km
Avcılar.....	:	6,5 km
Büyükçekmece.....	:	7 km
E-80 (TEM) Otoyolu.....	:	7,9 km
Atatürk Havalimanı.....	:	17 km
Mahmutbey Gişeleri.....	:	21,8 km
Topkapı.....	:	30 km
Zincirlikuyu.....	:	44 km

## 6.b) Innovia 2. Etap Projesi

- 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52 ve 54 no'lu ve toplam 114.030,45 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 6 adet parsel üzerinde yer almaktadır.
- 19 adet konut bloğunda, 9 farklı tipte, toplam 3.682 adet daire ve sosyal tesis ile toplam 267 adet ticari üniteden oluşacaktır.
- Proje için Esenyurt Belediyesi tarafından düzenlenmiş olan 29.12.2010 tarih ve 19827 ilâ 19832 no'lu 6 adet yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Yapı ruhsatlarından elde edilen bilgilere göre A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, C1, C2, C3, C4, D, E1, E2, E3 ve E4 no'lu konut bloklarının yanı sıra 218 adet işyerinden oluşacak AVM ve ofis binası ile konut bloklarının muhtelif bölümlerinde bulunan 49 adet iş yerinden oluşmaktadır.
- Halihazırda ofisler inşâ edilmemiştir.
- Projenin toplam inşaat alanı 522.167,56 m<sup>2</sup> olacaktır.
- Bloklar 2 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.
- Projede 3.157 adet kapalı, 246 adet açık olmak üzere toplam 3.403 adet otopark bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde;
  - Açık yüzme havuzları,
  - Seyir ve güneşlenme terasları,
  - Koru alanı,
  - Yürüme, koşu ve bisiklet yolları,
  - Fitness center,
  - Açık ve kapalı spor alanları,
  - Tenis kortu,
  - Basketbol, voleybol ve mini futbol sahaları,
  - Bowling salonu,
  - Sauna ve Türk hamamı,
  - Sosyal tesis ve ticaret üniteleri,
  - Açık ve kapalı otopark alanları,
  - 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır.

## 6.c) Açıklamalar

---

- AVM bloğu bünyesinde yer alan bölümlerin özellikleri aşağıda belirtilmiştir.

### AVM Bloğu

---

- A1, A2 ve D bloklarla bitişik olarak inşa edilmiştir.
- Bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 6 katlıdır.
- Mimari projesine göre;
  - Bodrum katında; **depolar**,
  - Zemin katında; **mağazalar ve blok girişi**,
  - 1 - 4. normal katlarında; **mağazalar** yer almaktadır.
- Bloкта toplam 11.221,98 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 34 adet mağaza bulunmaktadır.
- Mağazaların inşaat özellikleri aynıdır.
- Zemin, duvar ve tavanlar brüt beton olup kiracısına bu şekilde teslim edilmektedir.

### Ofis Bloğu

---

- Yerinde henüz inşa edilmemiştir.
- 2 bodrum, zemin ve 14 normal kat olmak üzere toplam 17 katlı olarak planlanmıştır.
- Mimari projesine göre;
  - 2. Bodrum katında; **otopark alanı**,
  - 1. bodrum katında; **depo alanları**,
  - Zemin katında; **iş yerleri ve blok girişi**,
  - 1 - 14. normal katlarında; **ofisler** yer alacaktır.
- Bloкта toplam 26.182,34 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 183 adet ofis / iş yeri bulunması planlanmaktadır.

### Sosyal Tesis / SPA merkezi

---

- A1 ve A2 Blokların 2. ve 1. bodrum katlarında yer almakta olup S Blok olarak adlandırılmıştır.
- Brüt 3.972,98 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olan tesis bünyesinde;
  - Resepsiyon,
  - Kafeterya,
  - Terapi odaları,
  - Fitness center,
  - Ders odaları,
  - Kafeterya,
  - Kapalı yüzme havuzu,
  - Bay - bayan odaları yer alacaktır.
- Halihazırda kiracısına teslim edilecek şekilde zemin, duvar ve tavanlar brüt beton halinde boş durumdadır.

## 7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimarı ve inşaat özellikleri ile mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin "ofis ve iş yeri" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- o Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- o Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- o Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- o Sektördeki gelişme büyük şehirlere başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- o Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- o 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- o Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- o 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- o 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2012 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır.
- o 2013 yılının tamamı ve 2014 yılının ilk yarısı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı şeklindedir.

## 7.c) Bölge analizi

---

### Esenyurt İlçesi

---

- Büyükçekmece İlçesi'nin semtlerinden biriyken, 2008 yılında Kıraç beldesi ile birleştirilerek ilçe olmuştur.
- 1967 yılında Esenyurt adını alan ilçenin eski adı Eşkinöz'dür.
- 1920 – 1938 yıllarında Romanya ve Bulgaristan'dan ve son yıllarda Anadolu'nun her tarafından göç almıştır.
- 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 553.369 kişidir.
- Yüzölçümü 2.770 hektardır.
- İlçenin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Hoşdere köyü ve TEM Karayolu, güneyinde ise Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır.
- Namık Kemal, İncirtepe, Saadetdere, İnönü, Fatih, Örnek, Talatpaşa, Mehterçeşme, Yenikent ve Merkez mahalleleri olmak üzere toplam 10 adet mahalleden oluşmaktadır.

## 7.d) Piyasa bilgileri

---

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında elde edilen bilgiler aşağıdadır.

### Satılık arsalar

---

- Emsal-1:** Projeye yakın mesafede yer alan, 1.653 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip parsel 4.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.420,-TL) İlgili tel.: 0 212 873 13 00
- Emsal-2:** Projeye yakın mesafede yer alan, 4.325 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip parsel 11.500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.660,-TL) İlgili tel.: 0 212 505 85 14
- Emsal-3:** Projeye yakın mesafede yer alan, 10.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Konut Alanı" lejantına ve "Bina yüksekliği (hmax): 18,50 m" yapılaşma hakkına sahip parsel 28.500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 2.850,-TL) İlgili tel.: 0 212 442 16 90

**Not:** Emsallerin pazarlık payı mevcuttur.

## Satılık ticari üniteler

---

- Emsal-1:** Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan brüt 88 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkân 325.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.695,-TL)  
İlgili tel.: 0 212 853 57 31
- Emsal-2:** Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan brüt 900 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkân 5.500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 6.110,-TL)  
İlgili tel.: 0 212 669 42 00
- Emsal-3:** Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan brüt 1.475 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkân 4.500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.050,-TL)  
İlgili tel.: 0 212 554 45 98
- Emsal-4:** Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan brüt 1.500 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkân 4.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.665,-TL)  
İlgili tel.: 0 212 579 41 24

## Kiralık ticari üniteler

---

- Emsal-1:** Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan brüt 600 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkân aylık 4.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 6,50 TL)  
İlgili tel.: 0 212 472 64 25
- Emsal-2:** Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan brüt 1.400 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkân aylık 23.500,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 17,-TL)  
İlgili tel.: 0 532 507 95 22
- Emsal-3:** Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan brüt 1.000 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkân aylık 20.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> kira değeri 20,-TL)  
İlgili tel.: 0 532 242 52 05
- Emsal-4:** Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan brüt 80 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkân aylık 800,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> kira değeri 10,-TL)  
İlgili tel.: 0 212 855 67 55

**Not:** Emsallerin pazarlık payı mevcuttur.

## **7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler**

---

### **Olumlu etkenler:**

- Konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- Bölgenin hızlı gelişimi,
- Yapı ruhsatının alınmış olması,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyeti,
- Sosyal aktiviteli bir sitede yer almaları,
- Kapalı ve açık otopark alanlarının mevcudiyeti.
- Tamamlanmış altyapı.

### **Olumsuz etkenler:**

- Ofis projesinin henüz inşâ edilmemiş olması (geçici etken),
- Global sermaye piyasalarında yaşanan kriz nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

## **8. DEĞERLEME SÜRECİ**

---

### **8.a) Değerleme yöntemleri**

---

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı** mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

**Gelir indirgeme yaklaşımı**'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

**Maliyet yaklaşımı**'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

### **8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler**

---

Bu çalışmamızda taşınmazların mevcut durumuyla toplam pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi**, tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değerlerinin tespitinde ise **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.



## 9. TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar (toplam 179 adet bağımsız bölüm) için arsa payı dâhil m<sup>2</sup> ve toplam pazar değerleri belirlenmiştir.

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

Ofis alanlarının değer tespiti yapılırken bu alanlar henüz inşâ edilmemiş olduklarından bağımsız bölümlerin sadece arsa paylarına düşen arsa alanlarına değer takdir olunmuştur.

#### **Satılık arsaların analizi**

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen arsa emsallerinin m<sup>2</sup> satış değerleri sırasıyla 2.420,-TL, 2.660,-TL ve 2.850,-TL'dir.

Taşınmazların arsasının şerefiyesi emsallere göre konum ve imar durumu bakımından % 20 daha fazladır. Ayrıca emsallerin satış değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payı olacağı görüşünderiz.

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{(2.420 + 2.660 + 2.850) \times 1,20 \times 0,90}{3} \cong 2.855,-\text{TL} \text{ olarak hesaplanmıştır.}$$

3

#### **Satılık ticari ünitelerin analizi:**

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m<sup>2</sup> satış değerleri sırasıyla; 3.695, 6.110, 3.050 ve 2.665,-TL'dir. Satış değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payının olabileceği görüşünderiz.

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{(3.695 + 6.110 + 3.050 + 2.665) \times 0,90}{4} \cong 3.490,-\text{TL/m}^2 \text{ olarak hesaplanmıştır.}$$

4

### **Kiralık ticari ünitelerin analizi:**

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin aylık m<sup>2</sup> kira değerleri sırasıyla; 6,50 / 17 / 20 ve 10,-TL'dir. Kira değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payının olabileceği görüşünderiz.

Buna göre ortalama emsal;

$(6,50 + 17 + 20 + 10) \times 0,90 \cong 12,-\text{TL}/\text{m}^2$  olarak hesaplanmıştır.

4

**Not:** Değerlemeye konu taşınmazların şerefiyeleri kendi içlerinde konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, cephe ve kat özellikleri olarak farklılık göstermektedir. Değerlemede bu durumlar dikkate alınarak taşınmazlar arasındaki şerefiye farklılıkları göz önünde bulundurulmuştur.

### **Uygulanan değerlendirme yöntemi ile ulaşılan sonuç**

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan m<sup>2</sup> ve toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA ALANI / BRÜT KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> SATIŞ DEĞERİ (TL)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
1	O	2.bodrum	1	Asma katlı depolu iş yeri	763,045	2.850	2.175.000
2	O	1.bodrum	2	İş yeri	33,15	2.865	95.000
3	O	1.bodrum	3	İş yeri	30,7	2.770	85.000
4	O	Zemin	4	İş yeri	170,46	2.845	485.000
5	O	Zemin	5	İş yeri	24,71	2.835	70.000
6	O	Zemin	6	İş yeri	33,605	2.825	95.000
7	O	Zemin	7	İş yeri	20,345	2.950	60.000
8	O	Zemin	8	İş yeri	33,37	2.845	95.000
9	O	Zemin	9	İş yeri	29,67	2.865	85.000
10	O	Zemin	10	İş yeri	29,67	2.865	85.000
11	O	Zemin	11	İş yeri	34,31	2.915	100.000
12	O	Zemin	12	İş yeri	24,4	2.870	70.000
13	O	1	13	İş yeri	28,64	2.795	80.000
14	O	1	15	İş yeri	19,355	2.840	55.000
15	O	1	16	İş yeri	20,505	2.925	60.000

16	O	1	17	İş yeri	34,03	2.790	95.000
17	O	1	18	İş yeri	25,665	2.920	75.000
18	O	1	19	İş yeri	37,2	2.825	105.000
19	O	1	20	İş yeri	20,95	2.865	60.000
20	O	1	21	İş yeri	37,47	2.800	105.000
21	O	1	22	İş yeri	29,67	2.865	85.000
22	O	1	23	İş yeri	29,67	2.865	85.000
23	O	1	24	İş yeri	34,3	2.915	100.000
24	O	1	25	İş yeri	24,4	2.870	70.000
25	O	1	26	İş yeri	97,88	2.860	280.000
26	O	1	27	İş yeri	41,98	2.860	120.000
27	O	1	28	İş yeri	77,325	2.845	220.000
28	O	1	29	İş yeri	20,62	2.910	60.000
29	O	2	30	İş yeri	51,73	2.805	145.000
30	O	4	61	İş yeri	18,93	2.905	55.000
31	O	4	62	İş yeri	28,72	2.785	80.000
32	O	4	63	İş yeri	25,355	2.760	70.000
33	O	4	64	İş yeri	25,81	2.905	75.000
34	O	4	65	İş yeri	17,67	2.830	50.000
35	O	4	66	İş yeri	37,615	2.790	105.000
36	O	4	67	İş yeri	26,58	2.820	75.000
37	O	4	68	İş yeri	34,895	2.865	100.000
38	O	4	69	İş yeri	29,67	2.865	85.000
39	O	4	70	İş yeri	29,67	2.865	85.000
40	O	4	71	İş yeri	34,34	2.910	100.000
41	O	4	72	İş yeri	28,315	2.825	80.000
42	O	4	73	İş yeri	32,97	2.880	95.000
43	O	4	74	İş yeri	31,64	2.845	90.000
44	O	5	75	İş yeri	16,46	2.735	45.000
45	O	5	76	İş yeri	25,51	2.940	75.000
46	O	5	77	İş yeri	21,015	2.855	60.000
47	O	5	78	İş yeri	35,705	2.800	100.000
48	O	5	79	İş yeri	37,035	2.835	105.000
49	O	5	80	İş yeri	37,075	2.830	105.000
50	O	5	81	İş yeri	29,67	2.865	85.000
51	O	5	82	İş yeri	29,67	2.865	85.000
52	O	5	83	İş yeri	34,34	2.910	100.000
53	O	5	84	İş yeri	28,315	2.825	80.000
54	O	5	85	İş yeri	26,04	2.880	75.000

55	0	5	86	İş yeri	28,565	2.800	80.000
56	0	6	87	İş yeri	16,46	2.735	45.000
57	0	6	88	İş yeri	25,51	2.940	75.000
58	0	6	89	İş yeri	21,015	2.855	60.000
59	0	6	90	İş yeri	35,705	2.800	100.000
60	0	6	91	İş yeri	37,035	2.835	105.000
61	0	6	92	İş yeri	37,075	2.830	105.000
62	0	6	93	İş yeri	29,67	2.865	85.000
63	0	6	94	İş yeri	29,67	2.865	85.000
64	0	6	95	İş yeri	34,34	2.910	100.000
65	0	6	96	İş yeri	28,315	2.825	80.000
66	0	6	97	İş yeri	26,04	2.880	75.000
67	0	6	98	İş yeri	28,565	2.800	80.000
68	0	7	99	İş yeri	16,46	2.735	45.000
69	0	7	100	İş yeri	25,51	2.940	75.000
70	0	7	101	İş yeri	21,015	2.855	60.000
71	0	7	102	İş yeri	35,705	2.800	100.000
72	0	7	103	İş yeri	37,035	2.835	105.000
73	0	7	104	İş yeri	37,075	2.830	105.000
74	0	7	105	İş yeri	29,67	2.865	85.000
75	0	7	106	İş yeri	29,67	2.865	85.000
76	0	7	107	İş yeri	34,34	2.910	100.000
77	0	7	108	İş yeri	28,315	2.825	80.000
78	0	7	109	İş yeri	26,04	2.880	75.000
79	0	7	110	İş yeri	28,565	2.800	80.000
80	0	8	111	İş yeri	16,46	2.735	45.000
81	0	8	112	İş yeri	25,51	2.940	75.000
82	0	8	113	İş yeri	21,015	2.855	60.000
83	0	8	114	İş yeri	35,705	2.800	100.000
84	0	8	115	İş yeri	37,035	2.835	105.000
85	0	8	116	İş yeri	37,075	2.830	105.000
86	0	8	117	İş yeri	29,67	2.865	85.000
87	0	8	118	İş yeri	29,67	2.865	85.000
88	0	8	119	İş yeri	34,34	2.910	100.000
89	0	8	120	İş yeri	28,315	2.825	80.000
90	0	8	121	İş yeri	26,04	2.880	75.000
91	0	8	122	İş yeri	28,565	2.800	80.000
92	0	9	123	İş yeri	16,46	2.735	45.000
93	0	9	124	İş yeri	25,51	2.940	75.000

94	O	9	125	İş yeri	21,015	2.855	60.000
95	O	9	126	İş yeri	35,705	2.800	100.000
96	O	9	127	İş yeri	37,035	2.835	105.000
97	O	9	128	İş yeri	37,075	2.830	105.000
98	O	9	129	İş yeri	29,67	2.865	85.000
99	O	9	130	İş yeri	29,67	2.865	85.000
100	O	9	131	İş yeri	34,34	2.910	100.000
101	O	9	132	İş yeri	28,315	2.825	80.000
102	O	9	133	İş yeri	26,04	2.880	75.000
103	O	9	134	İş yeri	28,565	2.800	80.000
104	O	10	135	İş yeri	16,46	2.735	45.000
105	O	10	136	İş yeri	25,51	2.940	75.000
106	O	10	137	İş yeri	21,015	2.855	60.000
107	O	10	138	İş yeri	35,705	2.800	100.000
108	O	10	139	İş yeri	37,035	2.835	105.000
109	O	10	140	İş yeri	37,075	2.830	105.000
110	O	10	141	İş yeri	29,67	2.865	85.000
111	O	10	142	İş yeri	29,67	2.865	85.000
112	O	10	143	İş yeri	34,34	2.910	100.000
113	O	10	144	İş yeri	28,315	2.825	80.000
114	O	10	145	İş yeri	26,04	2.880	75.000
115	O	10	146	İş yeri	28,565	2.800	80.000
116	O	11	147	İş yeri	16,46	2.735	45.000
117	O	11	148	İş yeri	25,51	2.940	75.000
118	O	11	149	İş yeri	21,015	2.855	60.000
119	O	11	150	İş yeri	35,705	2.800	100.000
120	O	11	151	İş yeri	37,035	2.835	105.000
121	O	11	152	İş yeri	37,075	2.830	105.000
122	O	11	153	İş yeri	29,67	2.865	85.000
123	O	11	154	İş yeri	29,67	2.865	85.000
124	O	11	155	İş yeri	34,34	2.910	100.000
125	O	11	156	İş yeri	28,315	2.825	80.000
126	O	11	157	İş yeri	26,04	2.880	75.000
127	O	11	158	İş yeri	28,565	2.800	80.000
128	O	12	159	İş yeri	16,46	2.735	45.000
129	O	12	160	İş yeri	25,51	2.940	75.000
130	O	12	161	İş yeri	21,015	2.855	60.000
131	O	12	162	İş yeri	35,705	2.800	100.000
132	O	12	163	İş yeri	37,035	2.835	105.000

133	O	12	164	İş yeri	37,075	2.830	105.000
134	O	12	165	İş yeri	29,67	2.865	85.000
135	O	12	166	İş yeri	29,67	2.865	85.000
136	O	12	167	İş yeri	34,34	2.910	100.000
137	O	12	168	İş yeri	28,315	2.825	80.000
138	O	12	169	İş yeri	26,04	2.880	75.000
139	O	12	170	İş yeri	28,565	2.800	80.000
140	O	13	171	İş yeri	16,46	2.735	45.000
141	O	13	172	İş yeri	25,51	2.940	75.000
142	O	13	173	İş yeri	21,015	2.855	60.000
143	O	13	174	İş yeri	35,705	2.800	100.000
144	O	13	175	İş yeri	37,035	2.835	105.000
145	O	13	176	İş yeri	37,075	2.830	105.000
146	O	13	177	İş yeri	29,67	2.865	85.000
147	O	13	178	İş yeri	29,67	2.865	85.000
148	O	13	179	İş yeri	34,34	2.910	100.000
149	O	13	180	İş yeri	28,315	2.825	80.000
150	O	13	181	İş yeri	26,04	2.880	75.000
151	O	13	182	İş yeri	28,565	2.800	80.000
152	O	14	183	İş yeri	258,06	2.850	735.000
153	M	Zemin	1	Depolu iş yeri	473,48	2.920	1.385.000
154	M	Zemin	2	İş yeri	449,99	2.920	1.315.000
155	M	1	4	Asma katlı iş yeri	573,38	3.200	1.835.000
156	M	1	5	İş yeri	54,89	3.505	190.000
157	M	2	8	Depolu işyeri	260,32	3.500	910.000
158	M	2	9	Asma katlı depolu iş yeri	753,13	3.500	2.635.000
159	M	2	10	İş yeri	124,15	3.600	445.000
160	M	2	11	Depolu iş yeri	267,35	3.500	935.000
161	M	2	12	Asma katlı depolu iş yeri	756,48	3.500	2.650.000
162	M	2	14	İş yeri	96,36	3.600	345.000
163	M	2	15	Depolu iş yeri	765,75	3.500	2.680.000
164	M	2	16	İş yeri	77,55	3.650	285.000
165	M	2	18	Asma katlı depolu iş yeri	333,06	3.500	1.165.000
166	M	2	19	İş yeri	61,70	3.600	220.000
167	M	2	20	İş yeri	53,64	3.700	200.000
168	M	2	21	İş yeri	60,15	3.700	225.000
169	M	2	22	İş yeri	76,69	3.800	290.000

170	M	2	23	Asma katlı depolu iş yeri	1.569,57	3.500	5.495.000
171	M	3	25	İş yeri	74,65	7.000	525.000
172	M	3	27	Asma katlı depolu iş yeri	1.136,06	3.000	3.410.000
173	M	3	28	İş yeri	72,48	7.000	505.000
174	M	3	29	İş yeri	74,32	5.800	430.000
175	M	3	30	Asma katlı depolu iş yeri	508,93	2.035	1.035.000
176	M	3	31	Depolu iş yeri	240,81	3.200	770.000
177	M	3	32	İş yeri	76,78	3.200	245.000
178	M	3	33	Asma katlı depolu iş yeri	445,80	2.035	905.000
179	M	3	34	Depolu iş yeri	228,25	2.300	525.000
<b>TOPLAM</b>							<b>47.690.000</b>

## 10. TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ TOPLAM PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 10.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payı dâhil bugünkü toplam pazar değerleri ile aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	BRÜT M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> SATIŞ DEĞERİ (TL)	AYLIK M <sup>2</sup> KİRA DEĞERİ (TL)	TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ (TL)	TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	O	2.bodrum	1	Asma katlı depolu iş yeri	3.006,36	1.215	7,05	3.655.000	21.195
2	O	1.bodrum	2	İş yeri	130,60	1.840	10,55	240.000	1.380
3	O	1.bodrum	3	İş yeri	120,94	1.820	10,60	220.000	1.280
4	O	Zemin	4	İş yeri	671,60	2.135	12,45	1.435.000	8.360
5	O	Zemin	5	İş yeri	97,36	2.775	15,95	270.000	1.555
6	O	Zemin	6	İş yeri	132,40	2.755	16,15	365.000	2.140
7	O	Zemin	7	İş yeri	80,16	2.745	15,95	220.000	1.280
8	O	Zemin	8	İş yeri	131,47	2.740	16,00	360.000	2.105
9	O	Zemin	9	İş yeri	116,89	2.780	16,15	325.000	1.890
10	O	Zemin	10	İş yeri	116,89	2.780	16,15	325.000	1.890
11	O	Zemin	11	İş yeri	135,19	2.735	16,00	370.000	2.165
12	O	Zemin	12	İş yeri	96,13	2.755	15,90	265.000	1.530
13	O	1	13	İş yeri	112,85	2.435	14,30	275.000	1.615
14	O	1	15	İş yeri	76,26	2.490	14,40	190.000	1.100
15	O	1	16	İş yeri	80,78	2.415	14,05	195.000	1.135
16	O	1	17	İş yeri	134,07	2.460	14,35	330.000	1.925
17	O	1	18	İş yeri	101,12	2.425	14,20	245.000	1.435
18	O	1	19	İş yeri	146,57	2.455	14,35	360.000	2.105
19	O	1	20	İş yeri	82,54	2.425	14,05	200.000	1.160
20	O	1	21	İş yeri	147,63	2.440	14,25	360.000	2.105
21	O	1	22	İş yeri	116,89	2.480	14,40	290.000	1.685
22	O	1	23	İş yeri	116,89	2.480	14,40	290.000	1.685
23	O	1	24	İş yeri	135,14	2.440	14,25	330.000	1.925
24	O	1	25	İş yeri	96,13	2.395	13,95	230.000	1.340
25	O	1	26	İş yeri	385,64	1.830	10,70	705.000	4.125



26	O	1	27	İş yeri	165,40	2.450	14,25	405.000	2.355
27	O	1	28	İş yeri	304,66	1.820	10,65	555.000	3.245
28	O	1	29	İş yeri	81,24	2.400	13,95	195.000	1.135
29	O	2	30	İş yeri	203,82	2.480	14,40	505.000	2.935
30	O	4	61	İş yeri	74,59	2.480	14,30	185.000	1.065
31	O	4	62	İş yeri	113,16	2.430	14,05	275.000	1.590
32	O	4	63	İş yeri	99,89	2.455	14,35	245.000	1.435
33	O	4	64	İş yeri	101,70	2.460	14,45	250.000	1.470
34	O	4	65	İş yeri	69,62	2.440	14,45	170.000	1.005
35	O	4	66	İş yeri	148,20	2.430	14,20	360.000	2.105
36	O	4	67	İş yeri	104,73	2.435	14,25	255.000	1.490
37	O	4	68	İş yeri	137,48	2.475	14,25	340.000	1.960
38	O	4	69	İş yeri	116,89	2.480	14,40	290.000	1.685
39	O	4	70	İş yeri	116,89	2.480	14,40	290.000	1.685
40	O	4	71	İş yeri	135,30	2.440	14,25	330.000	1.930
41	O	4	72	İş yeri	111,57	2.465	14,25	275.000	1.590
42	O	4	73	İş yeri	129,91	2.465	14,35	320.000	1.865
43	O	4	74	İş yeri	124,67	2.445	14,20	305.000	1.770
44	O	5	75	İş yeri	64,85	2.465	14,20	160.000	920
45	O	5	76	İş yeri	100,50	2.440	14,05	245.000	1.410
46	O	5	77	İş yeri	82,80	2.415	14,45	200.000	1.195
47	O	5	78	İş yeri	140,67	2.415	14,10	340.000	1.985
48	O	5	79	İş yeri	145,91	2.435	14,00	355.000	2.045
49	O	5	80	İş yeri	146,08	2.430	14,00	355.000	2.045
50	O	5	81	İş yeri	116,89	2.480	14,40	290.000	1.685
51	O	5	82	İş yeri	116,89	2.480	14,40	290.000	1.685
52	O	5	83	İş yeri	135,30	2.440	14,25	330.000	1.930
53	O	5	84	İş yeri	111,57	2.465	14,25	275.000	1.590
54	O	5	85	İş yeri	102,60	2.435	14,35	250.000	1.470
55	O	5	86	İş yeri	112,55	2.445	14,15	275.000	1.595
56	O	6	87	İş yeri	64,85	2.160	12,70	140.000	825
57	O	6	88	İş yeri	100,50	2.140	12,50	215.000	1.255
58	O	6	89	İş yeri	82,80	2.115	12,55	175.000	1.040
59	O	6	90	İş yeri	140,67	2.135	12,40	300.000	1.745
60	O	6	91	İş yeri	145,91	2.125	12,35	310.000	1.800
61	O	6	92	İş yeri	146,08	2.120	12,35	310.000	1.805
62	O	6	93	İş yeri	116,89	2.140	12,60	250.000	1.475
63	O	6	94	İş yeri	116,89	2.140	12,60	250.000	1.475
64	O	6	95	İş yeri	135,30	2.145	12,45	290.000	1.685

65	O	6	96	İş yeri	111,57	2.150	12,30	240.000	1.370
66	O	6	97	İş yeri	102,60	2.145	12,50	220.000	1.285
67	O	6	98	İş yeri	112,55	2.130	12,20	240.000	1.375
68	O	7	99	İş yeri	64,85	2.160	12,70	140.000	825
69	O	7	100	İş yeri	100,50	2.140	12,50	215.000	1.255
70	O	7	101	İş yeri	82,80	2.115	12,55	175.000	1.040
71	O	7	102	İş yeri	140,67	2.135	12,40	300.000	1.745
72	O	7	103	İş yeri	145,91	2.125	12,35	310.000	1.800
73	O	7	104	İş yeri	146,08	2.120	12,35	310.000	1.805
74	O	7	105	İş yeri	116,89	2.140	12,60	250.000	1.475
75	O	7	106	İş yeri	116,89	2.140	12,60	250.000	1.475
76	O	7	107	İş yeri	135,30	2.145	12,45	290.000	1.685
77	O	7	108	İş yeri	111,57	2.150	12,30	240.000	1.370
78	O	7	109	İş yeri	102,60	2.145	12,50	220.000	1.285
79	O	7	110	İş yeri	112,55	2.130	12,20	240.000	1.375
80	O	8	111	İş yeri	64,85	2.160	12,70	140.000	825
81	O	8	112	İş yeri	100,50	2.140	12,50	215.000	1.255
82	O	8	113	İş yeri	82,80	2.115	12,55	175.000	1.040
83	O	8	114	İş yeri	140,67	2.135	12,40	300.000	1.745
84	O	8	115	İş yeri	145,91	2.125	12,35	310.000	1.800
85	O	8	116	İş yeri	146,08	2.120	12,35	310.000	1.805
86	O	8	117	İş yeri	116,89	2.140	12,60	250.000	1.475
87	O	8	118	İş yeri	116,89	2.140	12,60	250.000	1.475
88	O	8	119	İş yeri	135,30	2.145	12,45	290.000	1.685
89	O	8	120	İş yeri	111,57	2.150	12,30	240.000	1.370
90	O	8	121	İş yeri	102,60	2.145	12,50	220.000	1.285
91	O	8	122	İş yeri	112,55	2.130	12,20	240.000	1.375
92	O	9	123	İş yeri	64,85	2.160	12,70	140.000	825
93	O	9	124	İş yeri	100,50	2.140	12,50	215.000	1.255
94	O	9	125	İş yeri	82,80	2.115	12,55	175.000	1.040
95	O	9	126	İş yeri	140,67	2.135	12,40	300.000	1.745
96	O	9	127	İş yeri	145,91	2.125	12,35	310.000	1.800
97	O	9	128	İş yeri	146,08	2.120	12,35	310.000	1.805
98	O	9	129	İş yeri	116,89	2.140	12,60	250.000	1.475
99	O	9	130	İş yeri	116,89	2.140	12,60	250.000	1.475
100	O	9	131	İş yeri	135,30	2.145	12,45	290.000	1.685
101	O	9	132	İş yeri	111,57	2.150	12,30	240.000	1.370
102	O	9	133	İş yeri	102,60	2.145	12,50	220.000	1.285
103	O	9	134	İş yeri	112,55	2.130	12,20	240.000	1.375

104	O	10	135	İş yeri	64,85	2.005	11,80	130.000	765
105	O	10	136	İş yeri	100,50	1.940	11,30	195.000	1.135
106	O	10	137	İş yeri	82,80	1.930	11,10	160.000	920
107	O	10	138	İş yeri	140,67	1.955	11,30	275.000	1.590
108	O	10	139	İş yeri	145,91	1.990	11,55	290.000	1.685
109	O	10	140	İş yeri	146,08	1.950	11,55	285.000	1.685
110	O	10	141	İş yeri	116,89	1.925	11,25	225.000	1.315
111	O	10	142	İş yeri	116,89	1.925	11,25	225.000	1.315
112	O	10	143	İş yeri	135,30	1.960	11,30	265.000	1.530
113	O	10	144	İş yeri	111,57	1.970	11,45	220.000	1.275
114	O	10	145	İş yeri	102,60	1.950	11,30	200.000	1.160
115	O	10	146	İş yeri	112,55	1.955	11,35	220.000	1.275
116	O	11	147	İş yeri	64,85	2.005	11,80	130.000	765
117	O	11	148	İş yeri	100,50	1.940	11,30	195.000	1.135
118	O	11	149	İş yeri	82,80	1.930	11,10	160.000	920
119	O	11	150	İş yeri	140,67	1.955	11,30	275.000	1.590
120	O	11	151	İş yeri	145,91	1.990	11,55	290.000	1.685
121	O	11	152	İş yeri	146,08	1.950	11,55	285.000	1.685
122	O	11	153	İş yeri	116,89	1.925	11,25	225.000	1.315
123	O	11	154	İş yeri	116,89	1.925	11,25	225.000	1.315
124	O	11	155	İş yeri	135,30	1.960	11,30	265.000	1.530
125	O	11	156	İş yeri	111,57	1.970	11,45	220.000	1.275
126	O	11	157	İş yeri	102,60	1.950	11,30	200.000	1.160
127	O	11	158	İş yeri	112,55	1.955	11,35	220.000	1.275
128	O	12	159	İş yeri	64,85	2.005	11,80	130.000	765
129	O	12	160	İş yeri	100,50	1.940	11,30	195.000	1.135
130	O	12	161	İş yeri	82,80	1.930	11,10	160.000	920
131	O	12	162	İş yeri	140,67	1.955	11,30	275.000	1.590
132	O	12	163	İş yeri	145,91	1.990	11,55	290.000	1.685
133	O	12	164	İş yeri	146,08	1.950	11,55	285.000	1.685
134	O	12	165	İş yeri	116,89	1.925	11,25	225.000	1.315
135	O	12	166	İş yeri	116,89	1.925	11,25	225.000	1.315
136	O	12	167	İş yeri	135,30	1.960	11,30	265.000	1.530
137	O	12	168	İş yeri	111,57	1.970	11,45	220.000	1.275
138	O	12	169	İş yeri	102,60	1.950	11,30	200.000	1.160
139	O	12	170	İş yeri	112,55	1.955	11,35	220.000	1.275
140	O	13	171	İş yeri	64,85	2.005	11,80	130.000	765
141	O	13	172	İş yeri	100,50	1.940	11,30	195.000	1.135
142	O	13	173	İş yeri	82,80	1.930	11,10	160.000	920

143	O	13	174	İş yeri	140,67	1.955	11,30	275.000	1.590
144	O	13	175	İş yeri	145,91	1.990	11,55	290.000	1.685
145	O	13	176	İş yeri	146,08	1.950	11,55	285.000	1.685
146	O	13	177	İş yeri	116,89	1.925	11,25	225.000	1.315
147	O	13	178	İş yeri	116,89	1.925	11,25	225.000	1.315
148	O	13	179	İş yeri	135,30	1.960	11,30	265.000	1.530
149	O	13	180	İş yeri	111,57	1.970	11,45	220.000	1.275
150	O	13	181	İş yeri	102,60	1.950	11,30	200.000	1.160
151	O	13	182	İş yeri	112,55	1.955	11,35	220.000	1.275
152	O	14	183	İş yeri	1.016,76	1.465	8,55	1.490.000	8.695
153	M	Zemin	1	Depolu iş yeri	473,48	2.920	17,90	1.385.000	8.475
154	M	Zemin	2	İş yeri	449,99	2.920	17,85	1.315.000	8.030
155	M	1	4	Asma katlı iş yeri	573,38	3.200	14,60	1.835.000	8.370
156	M	1	5	İş yeri	54,89	3.460	21,15	190.000	1.160
157	M	2	8	Depolu işyeri	260,32	3.495	16,00	910.000	4.165
158	M	2	9	Asma katlı depolu iş yeri	753,13	3.500	12,80	2.635.000	9.640
159	M	2	10	İş yeri	124,15	3.585	19,45	445.000	2.415
160	M	2	11	Depolu iş yeri	267,35	3.495	16,00	935.000	4.280
161	M	2	12	Asma katlı depolu iş yeri	756,48	3.505	12,75	2.650.000	9.645
162	M	2	14	İş yeri	96,36	3.580	19,60	345.000	1.890
163	M	2	15	Depolu iş yeri	765,75	3.500	12,45	2.680.000	9.535
164	M	2	16	İş yeri	77,55	3.675	21,75	285.000	1.685
165	M	2	18	Asma katlı depolu iş yeri	333,06	3.500	16,40	1.165.000	5.460
166	M	2	19	İş yeri	61,70	3.565	21,30	220.000	1.315
167	M	2	20	İş yeri	53,64	3.730	21,15	200.000	1.135
168	M	2	21	İş yeri	60,15	3.740	21,30	225.000	1.280
169	M	2	22	İş yeri	76,69	3.780	21,50	290.000	1.650
170	M	2	23	Asma katlı depolu iş yeri	1.569,57	3.500	8,90	5.495.000	13.970
171	M	3	25	İş yeri	74,65	7.035	21,65	525.000	1.615
172	M	3	27	Asma katlı depolu iş yeri	1.136,06	3.000	8,95	3.410.000	10.170
173	M	3	28	İş yeri	72,48	6.965	26,10	505.000	1.890
174	M	3	29	İş yeri	74,32	5.785	21,40	430.000	1.590

175	M	3	30	Asma katlı depolu iş yeri	508,93	2.035	12,45	1.035.000	6.335
176	M	3	31	Depolu iş yeri	240,81	3.200	17,00	770.000	4.095
177	M	3	32	İş yeri	76,78	3.190	21,50	245.000	1.650
178	M	3	33	Asma katlı depolu iş yeri	445,80	2.030	12,40	905.000	5.530
179	M	3	34	Depolu iş yeri	228,25	2.300	16,10	525.000	3.675
				<b>TOPLAM</b>	<b>31.980,19</b>			<b>76.530.000</b>	<b>392.465</b>

## 10.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; “**direkt ya da doğrudan kapitalizasyon**” denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya “**getiri kapitalizasyonu**” denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

**Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.**

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 5'dir. (Yaklaşık 240 ay)

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki aylık toplam kira geliri raporun (9.a) bölümünde 392.465,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

392.465,-TL x 12 ay = 4.709.580,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle rapor konusu bağımsız bölümlerin toplam pazar değeri;

% 5 = 4.709.580,-TL / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri

Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Pazar Değeri yaklaşık **94.190.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

**Not:** Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin ortalama 240 ayda (~ 20 yılda) kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (240 ay / 12 = 20 yıl; 1/20 yıl =) % 5 olarak hesaplanmıştır.

### 10.c) Değerleme uzmanı görüşü

---

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	76.530.000,-TL
Gelir İndirgeme	94.190.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değerlerin esas alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu **179 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değeri 76.530.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

### 11. TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

---

Taşınmazların toplam aylık kira değeri raporun (10.a) bölümünde **392.465,-TL** olarak belirlenmiştir.

## 12. AVM BLOĞUNUN (TOPLAM 218 ADET TİCARİ ÜNİTE) PAZAR ve KİRA DEĞERLERİNİN TESPİTİ

Bu bölümde müşterinin isteği üzerine bilgi amaçlı olarak AVM bloğunun tamamına değer takdir olunmuştur. Projenin bugünkü pazar değerinin hesaplanmasında yine müşterinin isteği doğrultusunda satışı ve tapu devri gerçekleşmiş bağımsız bölümler ile sözleşmeyle satışı gerçekleşmiş ancak henüz tapu devri yapılmamış olan bağımsız bölümlerin gerçekleşmiş olan satış bedelleri dikkate alınmamış; projeyi oluşturan bağımsız bölümlerin tümünün bugünkü toplam pazar değerleri belirlenmiştir. Projenin bugünkü toplam pazar değeri belirlenirken "emsal karşılaştırma yöntemi" kullanılmıştır.

### 12.a) Mevcut durumuyla pazar değeri

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA ALANI / BRÜT KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> SATIŞ DEĞERİ (TL)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
1	O	2.bodrum	1	Asma katlı depolu iş yeri	763,045	2.850	2.175.000
2	O	1.bodrum	2	İş yeri	33,15	2.865	95.000
3	O	1.bodrum	3	İş yeri	30,7	2.770	85.000
4	O	Zemin	4	İş yeri	170,46	2.845	485.000
5	O	Zemin	5	İş yeri	24,71	2.835	70.000
6	O	Zemin	6	İş yeri	33,605	2.825	95.000
7	O	Zemin	7	İş yeri	20,345	2.950	60.000
8	O	Zemin	8	İş yeri	33,37	2.845	95.000
9	O	Zemin	9	İş yeri	29,67	2.865	85.000
10	O	Zemin	10	İş yeri	29,67	2.865	85.000
11	O	Zemin	11	İş yeri	34,31	2.915	100.000
12	O	Zemin	12	İş yeri	24,4	2.870	70.000
13	O	1	13	İş yeri	28,64	2.795	80.000
14	O	1	14	İş yeri	19,19	2.865	55.000
15	O	1	15	İş yeri	19,355	2.840	55.000
16	O	1	16	İş yeri	20,505	2.925	60.000
17	O	1	17	İş yeri	34,03	2.790	95.000
18	O	1	18	İş yeri	25,665	2.920	75.000
19	O	1	19	İş yeri	37,2	2.825	105.000
20	O	1	20	İş yeri	20,95	2.865	60.000
21	O	1	21	İş yeri	37,47	2.800	105.000
22	O	1	22	İş yeri	29,67	2.865	85.000



23	O	1	23	İş yeri	29,67	2.865	85.000
24	O	1	24	İş yeri	34,3	2.915	100.000
25	O	1	25	İş yeri	24,4	2.870	70.000
26	O	1	26	İş yeri	97,88	2.860	280.000
27	O	1	27	İş yeri	41,98	2.860	120.000
28	O	1	28	İş yeri	77,325	2.845	220.000
29	O	1	29	İş yeri	20,62	2.910	60.000
30	O	2	30	İş yeri	51,73	2.805	145.000
31	O	2	31	İş yeri	38,85	2.830	110.000
32	O	2	32	İş yeri	36,81	2.850	105.000
33	O	2	33	İş yeri	28,485	2.810	80.000
34	O	2	34	İş yeri	22,585	2.880	65.000
35	O	2	35	İş yeri	37,47	2.800	105.000
36	O	2	36	İş yeri	20,365	2.945	60.000
37	O	2	37	İş yeri	37,575	2.795	105.000
38	O	2	38	İş yeri	29,67	2.865	85.000
39	O	2	39	İş yeri	29,67	2.865	85.000
40	O	2	40	İş yeri	33,5	2.835	95.000
41	O	2	41	İş yeri	36,945	2.840	105.000
42	O	2	42	İş yeri	37,18	2.825	105.000
43	O	2	43	İş yeri	35,435	2.820	100.000
44	O	2	44	İş yeri	32,66	2.910	95.000
45	O	3	45	İş yeri	50,945	2.845	145.000
46	O	3	46	İş yeri	25,605	2.930	75.000
47	O	3	47	İş yeri	24,355	2.875	70.000
48	O	3	48	İş yeri	21,83	2.750	60.000
49	O	3	49	İş yeri	25,665	2.920	75.000
50	O	3	50	İş yeri	37,45	2.805	105.000
51	O	3	51	İş yeri	20,95	2.865	60.000
52	O	3	52	İş yeri	37,1	2.830	105.000
53	O	3	53	İş yeri	29,67	2.865	85.000
54	O	3	54	İş yeri	29,67	2.865	85.000
55	O	3	55	İş yeri	34,395	2.905	100.000
56	O	3	56	İş yeri	29,875	2.845	85.000
57	O	3	57	İş yeri	29,06	2.925	85.000
58	O	3	58	İş yeri	31,225	2.880	90.000
59	O	3	59	İş yeri	31,55	2.855	90.000
60	O	3	60	İş yeri	45,95	2.830	130.000
61	O	4	61	İş yeri	18,93	2.905	55.000

62	0	4	62	İş yeri	28,72	2.785	80.000
63	0	4	63	İş yeri	25,355	2.760	70.000
64	0	4	64	İş yeri	25,81	2.905	75.000
65	0	4	65	İş yeri	17,67	2.830	50.000
66	0	4	66	İş yeri	37,615	2.790	105.000
67	0	4	67	İş yeri	26,58	2.820	75.000
68	0	4	68	İş yeri	34,895	2.865	100.000
69	0	4	69	İş yeri	29,67	2.865	85.000
70	0	4	70	İş yeri	29,67	2.865	85.000
71	0	4	71	İş yeri	34,34	2.910	100.000
72	0	4	72	İş yeri	28,315	2.825	80.000
73	0	4	73	İş yeri	32,97	2.880	95.000
74	0	4	74	İş yeri	31,64	2.845	90.000
75	0	5	75	İş yeri	16,46	2.735	45.000
76	0	5	76	İş yeri	25,51	2.940	75.000
77	0	5	77	İş yeri	21,015	2.855	60.000
78	0	5	78	İş yeri	35,705	2.800	100.000
79	0	5	79	İş yeri	37,035	2.835	105.000
80	0	5	80	İş yeri	37,075	2.830	105.000
81	0	5	81	İş yeri	29,67	2.865	85.000
82	0	5	82	İş yeri	29,67	2.865	85.000
83	0	5	83	İş yeri	34,34	2.910	100.000
84	0	5	84	İş yeri	28,315	2.825	80.000
85	0	5	85	İş yeri	26,04	2.880	75.000
86	0	5	86	İş yeri	28,565	2.800	80.000
87	0	6	87	İş yeri	16,46	2.735	45.000
88	0	6	88	İş yeri	25,51	2.940	75.000
89	0	6	89	İş yeri	21,015	2.855	60.000
90	0	6	90	İş yeri	35,705	2.800	100.000
91	0	6	91	İş yeri	37,035	2.835	105.000
92	0	6	92	İş yeri	37,075	2.830	105.000
93	0	6	93	İş yeri	29,67	2.865	85.000
94	0	6	94	İş yeri	29,67	2.865	85.000
95	0	6	95	İş yeri	34,34	2.910	100.000
96	0	6	96	İş yeri	28,315	2.825	80.000
97	0	6	97	İş yeri	26,04	2.880	75.000
98	0	6	98	İş yeri	28,565	2.800	80.000
99	0	7	99	İş yeri	16,46	2.735	45.000
100	0	7	100	İş yeri	25,51	2.940	75.000

101	O	7	101	İş yeri	21,015	2.855	60.000
102	O	7	102	İş yeri	35,705	2.800	100.000
103	O	7	103	İş yeri	37,035	2.835	105.000
104	O	7	104	İş yeri	37,075	2.830	105.000
105	O	7	105	İş yeri	29,67	2.865	85.000
106	O	7	106	İş yeri	29,67	2.865	85.000
107	O	7	107	İş yeri	34,34	2.910	100.000
108	O	7	108	İş yeri	28,315	2.825	80.000
109	O	7	109	İş yeri	26,04	2.880	75.000
110	O	7	110	İş yeri	28,565	2.800	80.000
111	O	8	111	İş yeri	16,46	2.735	45.000
112	O	8	112	İş yeri	25,51	2.940	75.000
113	O	8	113	İş yeri	21,015	2.855	60.000
114	O	8	114	İş yeri	35,705	2.800	100.000
115	O	8	115	İş yeri	37,035	2.835	105.000
116	O	8	116	İş yeri	37,075	2.830	105.000
117	O	8	117	İş yeri	29,67	2.865	85.000
118	O	8	118	İş yeri	29,67	2.865	85.000
119	O	8	119	İş yeri	34,34	2.910	100.000
120	O	8	120	İş yeri	28,315	2.825	80.000
121	O	8	121	İş yeri	26,04	2.880	75.000
122	O	8	122	İş yeri	28,565	2.800	80.000
123	O	9	123	İş yeri	16,46	2.735	45.000
124	O	9	124	İş yeri	25,51	2.940	75.000
125	O	9	125	İş yeri	21,015	2.855	60.000
126	O	9	126	İş yeri	35,705	2.800	100.000
127	O	9	127	İş yeri	37,035	2.835	105.000
128	O	9	128	İş yeri	37,075	2.830	105.000
129	O	9	129	İş yeri	29,67	2.865	85.000
130	O	9	130	İş yeri	29,67	2.865	85.000
131	O	9	131	İş yeri	34,34	2.910	100.000
132	O	9	132	İş yeri	28,315	2.825	80.000
133	O	9	133	İş yeri	26,04	2.880	75.000
134	O	9	134	İş yeri	28,565	2.800	80.000
135	O	10	135	İş yeri	16,46	2.735	45.000
136	O	10	136	İş yeri	25,51	2.940	75.000
137	O	10	137	İş yeri	21,015	2.855	60.000
138	O	10	138	İş yeri	35,705	2.800	100.000
139	O	10	139	İş yeri	37,035	2.835	105.000

140	O	10	140	İş yeri	37,075	2.830	105.000
141	O	10	141	İş yeri	29,67	2.865	85.000
142	O	10	142	İş yeri	29,67	2.865	85.000
143	O	10	143	İş yeri	34,34	2.910	100.000
144	O	10	144	İş yeri	28,315	2.825	80.000
145	O	10	145	İş yeri	26,04	2.880	75.000
146	O	10	146	İş yeri	28,565	2.800	80.000
147	O	11	147	İş yeri	16,46	2.735	45.000
148	O	11	148	İş yeri	25,51	2.940	75.000
149	O	11	149	İş yeri	21,015	2.855	60.000
150	O	11	150	İş yeri	35,705	2.800	100.000
151	O	11	151	İş yeri	37,035	2.835	105.000
152	O	11	152	İş yeri	37,075	2.830	105.000
153	O	11	153	İş yeri	29,67	2.865	85.000
154	O	11	154	İş yeri	29,67	2.865	85.000
155	O	11	155	İş yeri	34,34	2.910	100.000
156	O	11	156	İş yeri	28,315	2.825	80.000
157	O	11	157	İş yeri	26,04	2.880	75.000
158	O	11	158	İş yeri	28,565	2.800	80.000
159	O	12	159	İş yeri	16,46	2.735	45.000
160	O	12	160	İş yeri	25,51	2.940	75.000
161	O	12	161	İş yeri	21,015	2.855	60.000
162	O	12	162	İş yeri	35,705	2.800	100.000
163	O	12	163	İş yeri	37,035	2.835	105.000
164	O	12	164	İş yeri	37,075	2.830	105.000
165	O	12	165	İş yeri	29,67	2.865	85.000
166	O	12	166	İş yeri	29,67	2.865	85.000
167	O	12	167	İş yeri	34,34	2.910	100.000
168	O	12	168	İş yeri	28,315	2.825	80.000
169	O	12	169	İş yeri	26,04	2.880	75.000
170	O	12	170	İş yeri	28,565	2.800	80.000
171	O	13	171	İş yeri	16,46	2.735	45.000
172	O	13	172	İş yeri	25,51	2.940	75.000
173	O	13	173	İş yeri	21,015	2.855	60.000
174	O	13	174	İş yeri	35,705	2.800	100.000
175	O	13	175	İş yeri	37,035	2.835	105.000
176	O	13	176	İş yeri	37,075	2.830	105.000
177	O	13	177	İş yeri	29,67	2.865	85.000
178	O	13	178	İş yeri	29,67	2.865	85.000

179	O	13	179	İş yeri	34,34	2.910	100.000
180	O	13	180	İş yeri	28,315	2.825	80.000
181	O	13	181	İş yeri	26,04	2.880	75.000
182	O	13	182	İş yeri	28,565	2.800	80.000
183	O	14	183	İş yeri	258,06	2.850	735.000
184	M	Zemin	1	Depolu iş yeri	473,48	2.920	1.385.000
185	M	Zemin	2	İş yeri	449,99	2.920	1.315.000
186	M	1	3	Asma katlı depolu iş yeri	539,26	3.200	1.725.000
187	M	1	4	Asma katlı iş yeri	573,38	3.200	1.835.000
188	M	1	5	İş yeri	54,89	3.460	190.000
189	M	1	6	İş yeri	80,81	3.525	285.000
190	M	2	7	İş yeri	278,27	3.505	975.000
191	M	2	8	Depolu işyeri	260,32	3.495	910.000
192	M	2	9	Asma katlı depolu iş yeri	753,13	3.500	2.635.000
193	M	2	10	İş yeri	124,15	3.585	445.000
194	M	2	11	Depolu iş yeri	267,35	3.495	935.000
195	M	2	12	Asma katlı depolu iş yeri	756,48	3.505	2.650.000
196	M	2	13	İş yeri	105,20	3.610	380.000
197	M	2	14	İş yeri	96,36	3.580	345.000
198	M	2	15	Depolu iş yeri	765,75	3.500	2.680.000
199	M	2	16	İş yeri	77,55	3.675	285.000
200	M	2	17	Asma katlı depolu iş yeri	379,43	3.600	1.365.000
201	M	2	18	Asma katlı depolu iş yeri	333,06	3.500	1.165.000
202	M	2	19	İş yeri	61,70	3.565	220.000
203	M	2	20	İş yeri	53,64	3.730	200.000
204	M	2	21	İş yeri	60,15	3.740	225.000
205	M	2	22	İş yeri	76,69	3.780	290.000
206	M	2	23	Asma katlı depolu iş yeri	1.569,57	3.500	5.495.000
207	M	2	24	Depolu iş yeri	121,15	3.510	425.000
208	M	3	25	İş yeri	74,65	7.035	525.000
209	M	3	26	işyeri	52,14	3.450	180.000
210	M	3	27	Asma katlı depolu iş yeri	1.136,06	3.000	3.410.000
211	M	3	28	İş yeri	72,48	6.965	505.000
212	M	3	29	İş yeri	74,32	5.785	430.000

213	M	3	30	Asma katlı depolu iş yeri	508,93	2.035	1.035.000
214	M	3	31	Depolu iş yeri	240,81	3.200	770.000
215	M	3	32	İş yeri	76,78	3.190	245.000
216	M	3	33	Asma katlı depolu iş yeri	445,80	2.030	905.000
217	M	3	34	Depolu iş yeri	228,25	2.300	525.000
218	S	1.bodrum+ 2.bodrum	1	SPA merkezi	3.972,98	1.165	4.630.000
<b>TOPLAM</b>						<b>60.455.000</b>	

## 12.b) Tamamlanması durumundaki pazar ve kira değerleri

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	BRÜT M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> SATIŞ DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ (TL)	TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	O	2.bodrum	1	Asma katlı depolu iş yeri	3.006,36	1.215	7,05	3.655.000	21.195
2	O	1.bodrum	2	İş yeri	130,60	1.840	10,55	240.000	1.380
3	O	1.bodrum	3	İş yeri	120,94	1.820	10,60	220.000	1.280
4	O	Zemin	4	İş yeri	671,60	2.135	12,45	1.435.000	8.360
5	O	Zemin	5	İş yeri	97,36	2.775	15,95	270.000	1.555
6	O	Zemin	6	İş yeri	132,40	2.755	16,15	365.000	2.140
7	O	Zemin	7	İş yeri	80,16	2.745	15,95	220.000	1.280
8	O	Zemin	8	İş yeri	131,47	2.740	16,00	360.000	2.105
9	O	Zemin	9	İş yeri	116,89	2.780	16,15	325.000	1.890
10	O	Zemin	10	İş yeri	116,89	2.780	16,15	325.000	1.890
11	O	Zemin	11	İş yeri	135,19	2.735	16,00	370.000	2.165
12	O	Zemin	12	İş yeri	96,13	2.755	15,90	265.000	1.530
13	O	1	13	İş yeri	112,85	2.435	14,30	275.000	1.615
14	O	1	14	İş yeri	75,61	2.445	14,50	185.000	1.095
15	O	1	15	İş yeri	76,26	2.490	14,40	190.000	1.100
16	O	1	16	İş yeri	80,78	2.415	14,05	195.000	1.135
17	O	1	17	İş yeri	134,07	2.460	14,35	330.000	1.925
18	O	1	18	İş yeri	101,12	2.425	14,20	245.000	1.435
19	O	1	19	İş yeri	146,57	2.455	14,35	360.000	2.105
20	O	1	20	İş yeri	82,54	2.425	14,05	200.000	1.160
21	O	1	21	İş yeri	147,63	2.440	14,25	360.000	2.105
22	O	1	22	İş yeri	116,89	2.480	14,40	290.000	1.685

23	O	1	23	İş yeri	116,89	2.480	14,40	290.000	1.685
24	O	1	24	İş yeri	135,14	2.440	14,25	330.000	1.925
25	O	1	25	İş yeri	96,13	2.395	13,95	230.000	1.340
26	O	1	26	İş yeri	385,64	1.830	10,70	705.000	4.125
27	O	1	27	İş yeri	165,40	2.450	14,25	405.000	2.355
28	O	1	28	İş yeri	304,66	1.820	10,65	555.000	3.245
29	O	1	29	İş yeri	81,24	2.400	13,95	195.000	1.135
30	O	2	30	İş yeri	203,82	2.480	14,40	505.000	2.935
31	O	2	31	İş yeri	153,07	2.485	14,50	380.000	2.220
32	O	2	32	İş yeri	145,03	2.480	14,50	360.000	2.105
33	O	2	33	İş yeri	112,23	2.450	14,50	275.000	1.625
34	O	2	34	İş yeri	88,99	2.470	14,50	220.000	1.290
35	O	2	35	İş yeri	147,63	2.470	14,50	365.000	2.140
36	O	2	36	İş yeri	80,24	2.495	14,50	200.000	1.165
37	O	2	37	İş yeri	148,04	2.465	14,50	365.000	2.145
38	O	2	38	İş yeri	116,89	2.480	14,50	290.000	1.695
39	O	2	39	İş yeri	116,89	2.480	14,50	290.000	1.695
40	O	2	40	İş yeri	131,99	2.460	14,50	325.000	1.915
41	O	2	41	İş yeri	145,57	2.475	14,50	360.000	2.110
42	O	2	42	İş yeri	146,48	2.460	14,50	360.000	2.125
43	O	2	43	İş yeri	139,61	2.470	14,50	345.000	2.025
44	O	2	44	İş yeri	128,68	2.485	14,50	320.000	1.865
45	O	3	45	İş yeri	200,72	2.465	14,50	495.000	2.910
46	O	3	46	İş yeri	100,88	2.480	14,50	250.000	1.465
47	O	3	47	İş yeri	95,96	2.450	14,50	235.000	1.390
48	O	3	48	İş yeri	86,02	2.440	14,45	210.000	1.245
49	O	3	49	İş yeri	101,12	2.470	14,50	250.000	1.465
50	O	3	50	İş yeri	147,55	2.475	14,50	365.000	2.140
51	O	3	51	İş yeri	82,54	2.485	14,50	205.000	1.195
52	O	3	52	İş yeri	146,17	2.465	14,50	360.000	2.120
53	O	3	53	İş yeri	116,89	2.480	14,50	290.000	1.695
54	O	3	54	İş yeri	116,89	2.480	14,50	290.000	1.695
55	O	3	55	İş yeri	135,51	2.470	14,50	335.000	1.965
56	O	3	56	İş yeri	117,71	2.465	14,50	290.000	1.705
57	O	3	57	İş yeri	114,50	2.490	14,50	285.000	1.660
58	O	3	58	İş yeri	123,03	2.480	14,50	305.000	1.785
59	O	3	59	İş yeri	124,31	2.455	14,50	305.000	1.800
60	O	3	60	İş yeri	181,04	2.460	14,50	445.000	2.625
61	O	4	61	İş yeri	74,59	2.480	14,30	185.000	1.065

62	O	4	62	İş yeri	113,16	2.430	14,05	275.000	1.590
63	O	4	63	İş yeri	99,89	2.455	14,35	245.000	1.435
64	O	4	64	İş yeri	101,70	2.460	14,45	250.000	1.470
65	O	4	65	İş yeri	69,62	2.440	14,45	170.000	1.005
66	O	4	66	İş yeri	148,20	2.430	14,20	360.000	2.105
67	O	4	67	İş yeri	104,73	2.435	14,25	255.000	1.490
68	O	4	68	İş yeri	137,48	2.475	14,25	340.000	1.960
69	O	4	69	İş yeri	116,89	2.480	14,40	290.000	1.685
70	O	4	70	İş yeri	116,89	2.480	14,40	290.000	1.685
71	O	4	71	İş yeri	135,30	2.440	14,25	330.000	1.930
72	O	4	72	İş yeri	111,57	2.465	14,25	275.000	1.590
73	O	4	73	İş yeri	129,91	2.465	14,35	320.000	1.865
74	O	4	74	İş yeri	124,67	2.445	14,20	305.000	1.770
75	O	5	75	İş yeri	64,85	2.465	14,20	160.000	920
76	O	5	76	İş yeri	100,50	2.440	14,05	245.000	1.410
77	O	5	77	İş yeri	82,80	2.415	14,45	200.000	1.195
78	O	5	78	İş yeri	140,67	2.415	14,10	340.000	1.985
79	O	5	79	İş yeri	145,91	2.435	14,00	355.000	2.045
80	O	5	80	İş yeri	146,08	2.430	14,00	355.000	2.045
81	O	5	81	İş yeri	116,89	2.480	14,40	290.000	1.685
82	O	5	82	İş yeri	116,89	2.480	14,40	290.000	1.685
83	O	5	83	İş yeri	135,30	2.440	14,25	330.000	1.930
84	O	5	84	İş yeri	111,57	2.465	14,25	275.000	1.590
85	O	5	85	İş yeri	102,60	2.435	14,35	250.000	1.470
86	O	5	86	İş yeri	112,55	2.445	14,15	275.000	1.595
87	O	6	87	İş yeri	64,85	2.160	12,70	140.000	825
88	O	6	88	İş yeri	100,50	2.140	12,50	215.000	1.255
89	O	6	89	İş yeri	82,80	2.115	12,55	175.000	1.040
90	O	6	90	İş yeri	140,67	2.135	12,40	300.000	1.745
91	O	6	91	İş yeri	145,91	2.125	12,35	310.000	1.800
92	O	6	92	İş yeri	146,08	2.120	12,35	310.000	1.805
93	O	6	93	İş yeri	116,89	2.140	12,60	250.000	1.475
94	O	6	94	İş yeri	116,89	2.140	12,60	250.000	1.475
95	O	6	95	İş yeri	135,30	2.145	12,45	290.000	1.685
96	O	6	96	İş yeri	111,57	2.150	12,30	240.000	1.370
97	O	6	97	İş yeri	102,60	2.145	12,50	220.000	1.285
98	O	6	98	İş yeri	112,55	2.130	12,20	240.000	1.375
99	O	7	99	İş yeri	64,85	2.160	12,70	140.000	825
100	O	7	100	İş yeri	100,50	2.140	12,50	215.000	1.255





101	O	7	101	İş yeri	82,80	2.115	12,55	175.000	1.040
102	O	7	102	İş yeri	140,67	2.135	12,40	300.000	1.745
103	O	7	103	İş yeri	145,91	2.125	12,35	310.000	1.800
104	O	7	104	İş yeri	146,08	2.120	12,35	310.000	1.805
105	O	7	105	İş yeri	116,89	2.140	12,60	250.000	1.475
106	O	7	106	İş yeri	116,89	2.140	12,60	250.000	1.475
107	O	7	107	İş yeri	135,30	2.145	12,45	290.000	1.685
108	O	7	108	İş yeri	111,57	2.150	12,30	240.000	1.370
109	O	7	109	İş yeri	102,60	2.145	12,50	220.000	1.285
110	O	7	110	İş yeri	112,55	2.130	12,20	240.000	1.375
111	O	8	111	İş yeri	64,85	2.160	12,70	140.000	825
112	O	8	112	İş yeri	100,50	2.140	12,50	215.000	1.255
113	O	8	113	İş yeri	82,80	2.115	12,55	175.000	1.040
114	O	8	114	İş yeri	140,67	2.135	12,40	300.000	1.745
115	O	8	115	İş yeri	145,91	2.125	12,35	310.000	1.800
116	O	8	116	İş yeri	146,08	2.120	12,35	310.000	1.805
117	O	8	117	İş yeri	116,89	2.140	12,60	250.000	1.475
118	O	8	118	İş yeri	116,89	2.140	12,60	250.000	1.475
119	O	8	119	İş yeri	135,30	2.145	12,45	290.000	1.685
120	O	8	120	İş yeri	111,57	2.150	12,30	240.000	1.370
121	O	8	121	İş yeri	102,60	2.145	12,50	220.000	1.285
122	O	8	122	İş yeri	112,55	2.130	12,20	240.000	1.375
123	O	9	123	İş yeri	64,85	2.160	12,70	140.000	825
124	O	9	124	İş yeri	100,50	2.140	12,50	215.000	1.255
125	O	9	125	İş yeri	82,80	2.115	12,55	175.000	1.040
126	O	9	126	İş yeri	140,67	2.135	12,40	300.000	1.745
127	O	9	127	İş yeri	145,91	2.125	12,35	310.000	1.800
128	O	9	128	İş yeri	146,08	2.120	12,35	310.000	1.805
129	O	9	129	İş yeri	116,89	2.140	12,60	250.000	1.475
130	O	9	130	İş yeri	116,89	2.140	12,60	250.000	1.475
131	O	9	131	İş yeri	135,30	2.145	12,45	290.000	1.685
132	O	9	132	İş yeri	111,57	2.150	12,30	240.000	1.370
133	O	9	133	İş yeri	102,60	2.145	12,50	220.000	1.285
134	O	9	134	İş yeri	112,55	2.130	12,20	240.000	1.375
135	O	10	135	İş yeri	64,85	2.005	11,80	130.000	765
136	O	10	136	İş yeri	100,50	1.940	11,30	195.000	1.135
137	O	10	137	İş yeri	82,80	1.930	11,10	160.000	920
138	O	10	138	İş yeri	140,67	1.955	11,30	275.000	1.590
139	O	10	139	İş yeri	145,91	1.990	11,55	290.000	1.685

140	O	10	140	İş yeri	146,08	1.950	11,55	285.000	1.685
141	O	10	141	İş yeri	116,89	1.925	11,25	225.000	1.315
142	O	10	142	İş yeri	116,89	1.925	11,25	225.000	1.315
143	O	10	143	İş yeri	135,30	1.960	11,30	265.000	1.530
144	O	10	144	İş yeri	111,57	1.970	11,45	220.000	1.275
145	O	10	145	İş yeri	102,60	1.950	11,30	200.000	1.160
146	O	10	146	İş yeri	112,55	1.955	11,35	220.000	1.275
147	O	11	147	İş yeri	64,85	2.005	11,80	130.000	765
148	O	11	148	İş yeri	100,50	1.940	11,30	195.000	1.135
149	O	11	149	İş yeri	82,80	1.930	11,10	160.000	920
150	O	11	150	İş yeri	140,67	1.955	11,30	275.000	1.590
151	O	11	151	İş yeri	145,91	1.990	11,55	290.000	1.685
152	O	11	152	İş yeri	146,08	1.950	11,55	285.000	1.685
153	O	11	153	İş yeri	116,89	1.925	11,25	225.000	1.315
154	O	11	154	İş yeri	116,89	1.925	11,25	225.000	1.315
155	O	11	155	İş yeri	135,30	1.960	11,30	265.000	1.530
156	O	11	156	İş yeri	111,57	1.970	11,45	220.000	1.275
157	O	11	157	İş yeri	102,60	1.950	11,30	200.000	1.160
158	O	11	158	İş yeri	112,55	1.955	11,35	220.000	1.275
159	O	12	159	İş yeri	64,85	2.005	11,80	130.000	765
160	O	12	160	İş yeri	100,50	1.940	11,30	195.000	1.135
161	O	12	161	İş yeri	82,80	1.930	11,10	160.000	920
162	O	12	162	İş yeri	140,67	1.955	11,30	275.000	1.590
163	O	12	163	İş yeri	145,91	1.990	11,55	290.000	1.685
164	O	12	164	İş yeri	146,08	1.950	11,55	285.000	1.685
165	O	12	165	İş yeri	116,89	1.925	11,25	225.000	1.315
166	O	12	166	İş yeri	116,89	1.925	11,25	225.000	1.315
167	O	12	167	İş yeri	135,30	1.960	11,30	265.000	1.530
168	O	12	168	İş yeri	111,57	1.970	11,45	220.000	1.275
169	O	12	169	İş yeri	102,60	1.950	11,30	200.000	1.160
170	O	12	170	İş yeri	112,55	1.955	11,35	220.000	1.275
171	O	13	171	İş yeri	64,85	2.005	11,80	130.000	765
172	O	13	172	İş yeri	100,50	1.940	11,30	195.000	1.135
173	O	13	173	İş yeri	82,80	1.930	11,10	160.000	920
174	O	13	174	İş yeri	140,67	1.955	11,30	275.000	1.590
175	O	13	175	İş yeri	145,91	1.990	11,55	290.000	1.685
176	O	13	176	İş yeri	146,08	1.950	11,55	285.000	1.685
177	O	13	177	İş yeri	116,89	1.925	11,25	225.000	1.315
178	O	13	178	İş yeri	116,89	1.925	11,25	225.000	1.315

179	O	13	179	İş yeri	135,30	1.960	11,30	265.000	1.530
180	O	13	180	İş yeri	111,57	1.970	11,45	220.000	1.275
181	O	13	181	İş yeri	102,60	1.950	11,30	200.000	1.160
182	O	13	182	İş yeri	112,55	1.955	11,35	220.000	1.275
183	O	14	183	İş yeri	1.016,76	1.465	8,55	1.490.000	8.695
184	M	Zemin	1	Depolu iş yeri	473,48	2.925	17,90	1.385.000	8.475
185	M	Zemin	2	İş yeri	449,99	2.920	17,85	1.315.000	8.030
186	M	1	3	Asma katlı depolu iş yeri	539,26	3.200	15,00	1.725.000	8.090
187	M	1	4	Asma katlı iş yeri	573,38	3.200	14,60	1.835.000	8.370
188	M	1	5	İş yeri	54,89	3.460	21,15	190.000	1.160
189	M	1	6	İş yeri	80,81	3.525	20,00	285.000	1.615
190	M	2	7	İş yeri	278,27	3.505	20,00	975.000	5.565
191	M	2	8	Depolu işyeri	260,32	3.495	16,00	910.000	4.165
192	M	2	9	Asma katlı depolu iş yeri	753,13	3.500	12,80	2.635.000	9.640
193	M	2	10	İş yeri	124,15	3.585	19,45	445.000	2.415
194	M	2	11	Depolu iş yeri	267,35	3.495	16,00	935.000	4.280
195	M	2	12	Asma katlı depolu iş yeri	756,48	3.505	12,75	2.650.000	9.645
196	M	2	13	İş yeri	105,20	3.610	13,00	380.000	1.370
197	M	2	14	İş yeri	96,36	3.580	19,60	345.000	1.890
198	M	2	15	Depolu iş yeri	765,75	3.500	12,45	2.680.000	9.535
199	M	2	16	İş yeri	77,55	3.675	21,75	285.000	1.685
200	M	2	17	Asma katlı depolu iş yeri	379,43	3.600	17,00	1.365.000	6.450
201	M	2	18	Asma katlı depolu iş yeri	333,06	3.500	16,40	1.165.000	5.460
202	M	2	19	İş yeri	61,70	3.565	21,30	220.000	1.315
203	M	2	20	İş yeri	53,64	3.730	21,15	200.000	1.135
204	M	2	21	İş yeri	60,15	3.740	21,30	225.000	1.280
205	M	2	22	İş yeri	76,69	3.780	21,50	290.000	1.650
206	M	2	23	Asma katlı depolu iş yeri	1.569,57	3.500	8,90	5.495.000	13.970
207	M	2	24	Depolu iş yeri	121,15	3.510	10,00	425.000	1.210
208	M	3	25	İş yeri	74,65	7.035	21,65	525.000	1.615
209	M	3	26	işyeri	52,14	3.450	21,95	180.000	1.145
210	M	3	27	Asma katlı depolu iş yeri	1.136,06	3.000	8,95	3.410.000	10.170

211	M	3	28	İş yeri	72,48	6.965	26,10	505.000	1.890
212	M	3	29	İş yeri	74,32	5.785	21,40	430.000	1.590
213	M	3	30	Asma katlı depolu iş yeri	508,93	2.035	12,45	1.035.000	6.335
214	M	3	31	Depolu iş yeri	240,81	3.200	17,00	770.000	4.095
215	M	3	32	İş yeri	76,78	3.190	21,50	245.000	1.650
216	M	3	33	Asma katlı depolu iş yeri	445,80	2.030	12,40	905.000	5.530
217	M	3	34	Depolu iş yeri	228,25	2.300	16,10	525.000	3.675
218	S	1.bodrum+ 2.bodrum	1	SPA merkezi	3.972,98	1.165	6,45	4.630.000	25.625
<b>TOPLAM</b>					<b>41.377,22</b>			<b>96.050.000</b>	<b>499.610</b>

### 13. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen toplam 179 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
179 adet bağımsız bölümün mevcut durumuyla toplam pazar değeri	47.690.000	23.580.000	17.455.000
179 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri	76.530.000	37.840.000	28.005.000
179 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumunda bugünkü toplam aylık kira değeri	392.465	194.050	143.630

Not: 1) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,0225 TL ve 1,-EURO = 2,7325 TL olarak dikkate alınmıştır.  
2) Taşınmazlar satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptirler.

Taşınmazların mevcut durumuyla KDV dâhil toplam pazar değeri 56.274.200,-TL, tamamlanması durumunda bugünkü KDV dâhil toplam pazar değeri 90.305.400,-TL ve toplam aylık kira değeri ise 463.108,70 TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

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

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 25 Aralık 2013

(Ekspertiz tarihi: 19 Aralık 2013)

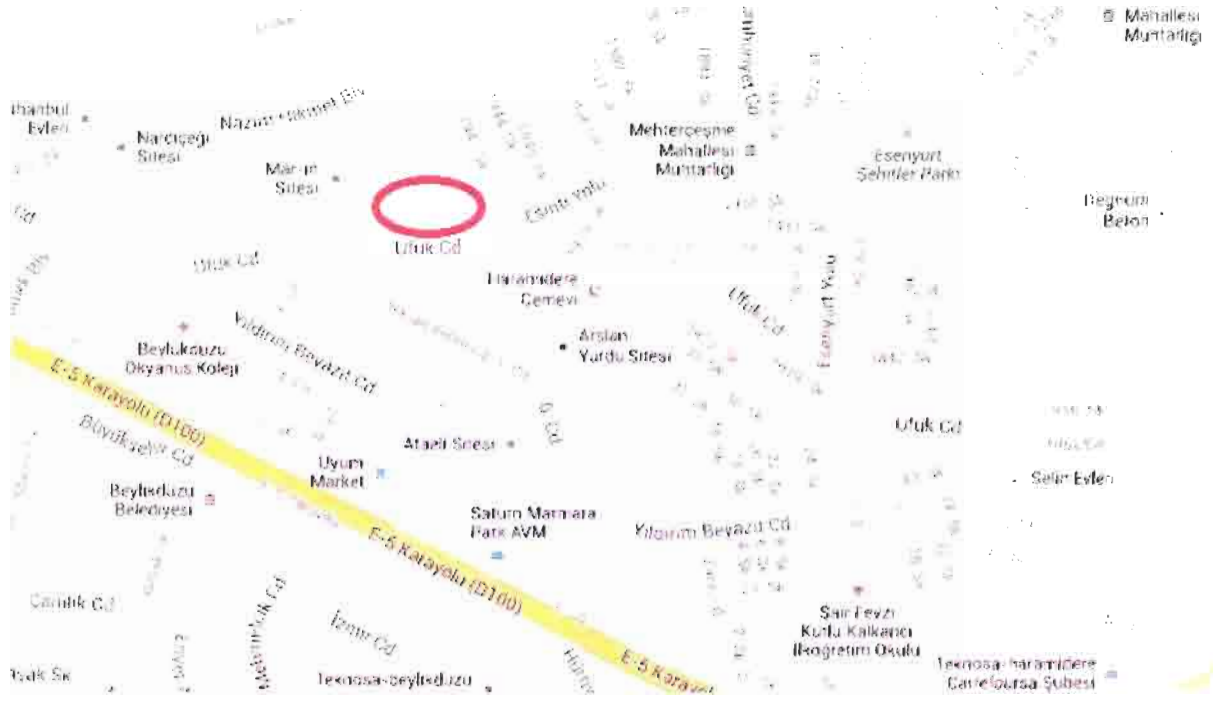
Saygılarımızla,

  
Tarık ACAYIR  
İşletmeci  
Değerleme Uzmanı

  
İsmail KILIMCI  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

#### Eki

- Konum krokisi
- Kat irtifak listesi (8 sayfa)
- Yapı ruhsatı
- İmar durumu örneği
- Bina kesitleri (3 adet)
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)
- TAKBİS belgeleri (CD halinde)



BLOK NO	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	HISSE Sİ	NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	MALİKİ
0	2.BODRUM+ 1.BODRUM	1	30063900/883249500	763,04	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	OF-B201,OF-B203, OF-B204,OF-B103 NOLU DEPOLAR	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	1.BODRUM	2	1306100/883249500	33,15	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	1.BODRUM	3	1209500/883249500	30,70	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	ZEMİN	4	6716100/883249500	170,46	TAM	İŞYERİ	OF-001 NOLU DEPO	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	ZEMİN	5	973600/883249500	24,71	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	ZEMİN	6	1324100/883249500	33,61	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	ZEMİN	7	801600/883249500	20,35	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	ZEMİN	8	1314700/883249500	33,37	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	ZEMİN	9	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	ZEMİN	10	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	ZEMİN	11	1351900/883249500	34,31	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	ZEMİN	12	961300/883249500	24,40	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2

0	1	13	1128500/883249500	28,64	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	1	14	756100/883249500	19,19	TAM	İŞYERİ	ESENYURT BELEDİYESİ
0	1	15	762600/883249500	19,36	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	1	16	807800/883249500	20,50	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	1	17	1340700/883249500	34,03	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	1	18	1011200/883249500	25,66	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	1	19	1465700/883249500	37,20	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	1	20	825400/883249500	20,95	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	1	21	1476300/883249500	37,47	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	1	22	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	1	23	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	1	24	1351400/883249500	34,30	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	1	25	961300/883249500	24,40	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	1	26	3856400/883249500	97,88	TAM	İŞYERİ	M-015, M-016a, M-016b, M-017a, M-017b, M-018, M-019, OF-105 NOLU DEPOLAR
0	1	27	1654100/883249500	41,98	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	1	28	3046700/883249500	77,33	TAM	İŞYERİ	M-020, M-021, M-022a, M-022b, M-023a, M-023b, M-024, OF-106 NOLU DEPOLAR
0	1	29	812400/883249500	20,62	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	2	30	2038200/883249500	51,73	189073 6/20382 00 141588/ 203820 4356/20 38200 1520/20 38200	İŞYERİ	ESENYURT BELEDİYESİ MEHMET LEVENT ATALAY YEŞİL İNŞ. GAYRİMENKUL YAT. HİZMETLERİ A.Ş. BAYRAMOĞLU ÖZEL EĞT. ÖĞR. SAĞ. ÜRÜNLERİ İNŞ. ORMAN ÜRÜNLERİ TİC. VE SAN. A.Ş.
0	2	31	1530700/883249500	38,85	TAM	İŞYERİ	BAYRAMOĞLU ÖZEL EĞİTİM ÖĞRETİM SAĞLIK ÜRÜNLERİ İNŞ. ORMAN ÜRÜNLERİ TİC. VE SAN. A.Ş.



3

0	2	33	1122300/883249500	28,48	TAM	İŞYERİ	ŞEMSETTİN DANIŞ
0	2	34	889900/883249500	22,59	TAM	İŞYERİ	HALEF GÜNAY
0	2	35	1476300/883249500	37,47	TAM	İŞYERİ	ŞEMSETTİN DANIŞ
0	2	36	802400/883249500	20,37	TAM	İŞYERİ	MEHMET LEVENT ATALAY
0	2	37	1480400/883249500	37,57	TAM	İŞYERİ	MEHMET LEVENT ATALAY
0	2	38	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	HALEF GÜNAY
0	2	39	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	ŞEMSETTİN DANIŞ
0	2	40	1319900/883249500	33,50	TAM	İŞYERİ	ŞEMSETTİN DANIŞ
0	2	41	1455700/883249500	36,95	TAM	İŞYERİ	BAYRAMOĞLU ÖZEL EĞİTİM ÖĞRETİM SAĞLIK ÜRÜNLERİ İNŞ.ORMAN ÜRÜNLERİ TIC.VE SAN.A.Ş.
0	2	42	1464800/883249500	37,18	TAM	İŞYERİ	BAYRAMOĞLU ÖZEL EĞİTİM ÖĞRETİM SAĞLIK ÜRÜNLERİ İNŞ.ORMAN ÜRÜNLERİ TIC.VE SAN.A.Ş.
0	2	43	1396100/883249500	35,43	TAM	İŞYERİ	SEZEN HARAÇÇI
0	2	44	1286800/883249500	32,66	TAM	İŞYERİ	SEZEN HARAÇÇI
0	3	45	2007200/883249500	50,94	TAM	İŞYERİ	SEZEN HARAÇÇI
0	3	46	1008800/883249500	25,60	TAM	İŞYERİ	ESENYURT BELEDİYESİ
0	3	47	959600/883249500	24,36	TAM	İŞYERİ	ESENYURT BELEDİYESİ
0	3	48	860200/883249500	21,83	TAM	İŞYERİ	ESENYURT BELEDİYESİ
0	3	49	1011200/883249500	25,66	TAM	İŞYERİ	ESENYURT BELEDİYESİ
0	3	50	1475500/883249500	37,45	TAM	İŞYERİ	ESENYURT BELEDİYESİ
0	3	51	825400/883249500	20,95	TAM	İŞYERİ	ESENYURT BELEDİYESİ
0	3	52	1461700/883249500	37,10	TAM	İŞYERİ	ESENYURT BELEDİYESİ
0	3	53	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	ESENYURT BELEDİYESİ
0	3	54	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	ÖZTAŞ İNŞ.AKARYAKIT SAN.VE TIC. A.Ş.
0	3	55	1355100/883249500	34,39	TAM	İŞYERİ	ÖZTAŞ İNŞ.AKARYAKIT SAN.VE TIC. A.Ş.
0	3	56	1177100/883249500	29,88	TAM	İŞYERİ	ÖZTAŞ İNŞ.AKARYAKIT SAN.VE TIC. A.Ş.
0	3	57	1145000/883249500	29,06	TAM	İŞYERİ	ÖZTAŞ İNŞ.AKARYAKIT SAN.VE TIC. A.Ş.
0	3	58	1230300/883249500	31,23	TAM	İŞYERİ	ÖZTAŞ İNŞ.AKARYAKIT SAN.VE TIC. A.Ş.
0	3	59	1243100/883249500	31,55	TAM	İŞYERİ	ÖZTAŞ İNŞ.AKARYAKIT SAN.VE TIC. A.Ş.
0	3	60	1810400/883249500	45,95	TAM	İŞYERİ	ÖZTAŞ İNŞ.AKARYAKIT SAN.VE TIC. A.Ş.
0	4	61	745900/883249500	18,93	TAM	İŞYERİ	ÖZTAŞ İNŞ.AKARYAKIT SAN.VE TIC. A.Ş.
0	4	62	1131600/883249500	28,72	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	4	63	998900/883249500	25,35	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	4	64	1017000/883249500	25,81	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

34

0	4	65	696200/883249500	17,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	4	66	1482000/883249500	37,61	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	4	67	1047300/883249500	26,58	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	4	68	1374800/883249500	34,89	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	4	69	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	4	70	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	4	71	1353000/883249500	34,34	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	4	72	1115700/883249500	28,32	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	4	73	1299100/883249500	32,97	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	4	74	1246700/883249500	31,64	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	5	75	648500/883249500	16,46	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	5	76	1005000/883249500	25,51	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	5	77	828000/883249500	21,02	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	5	78	1406700/883249500	35,70	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	5	79	1459100/883249500	37,03	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	5	80	1460800/883249500	37,08	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	5	81	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	5	82	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	5	83	1353000/883249500	34,34	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	5	84	1115700/883249500	28,32	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	5	85	1026000/883249500	26,04	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	5	86	1125500/883249500	28,57	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	6	87	648500/883249500	16,46	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	6	88	1005000/883249500	25,51	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	6	89	828000/883249500	21,02	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	6	90	1406700/883249500	35,70	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	6	91	1459100/883249500	37,03	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	6	92	1460800/883249500	37,08	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	6	93	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	6	94	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	6	95	1353000/883249500	34,34	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	6	96	1115700/883249500	28,32	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	6	97	1026000/883249500	26,04	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	6	98	1125500/883249500	28,57	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	7	99	648500/883249500	16,46	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	7	100	1005000/883249500	<b>25,51</b>	<b>TAM</b>	<b>İŞYERİ</b>	<b>YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>
0	7	101	828000/883249500	21,02	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5

0	7	102	1406700/883249500	35,70	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	7	103	1459100/883249500	37,03	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	7	104	1460800/883249500	37,08	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	7	105	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	7	106	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	7	107	1353000/883249500	34,34	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	7	108	1115700/883249500	28,32	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	7	109	1026000/883249500	26,04	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	7	110	1125500/883249500	28,57	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	8	111	648500/883249500	16,46	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	8	112	1005000/883249500	25,51	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	8	113	828000/883249500	21,02	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	8	114	1406700/883249500	35,70	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	8	115	1459100/883249500	37,03	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	8	116	1460800/883249500	37,08	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	8	117	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	8	118	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	8	119	1353000/883249500	34,34	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	8	120	1115700/883249500	28,32	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	8	121	1026000/883249500	26,04	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	8	122	1125500/883249500	28,57	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	9	123	648500/883249500	16,46	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	9	124	1005000/883249500	25,51	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	9	125	828000/883249500	21,02	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	9	126	1406700/883249500	35,70	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	9	127	1459100/883249500	37,03	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	9	128	1460800/883249500	37,08	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	9	129	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	9	130	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	9	131	1353000/883249500	34,34	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	9	132	1115700/883249500	28,32	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	9	133	1026000/883249500	26,04	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	9	134	1125500/883249500	28,57	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	10	135	648500/883249500	16,46	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	10	136	1005000/883249500	25,51	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	10	137	828000/883249500	21,02	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	10	138	1406700/883249500	35,70	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

16

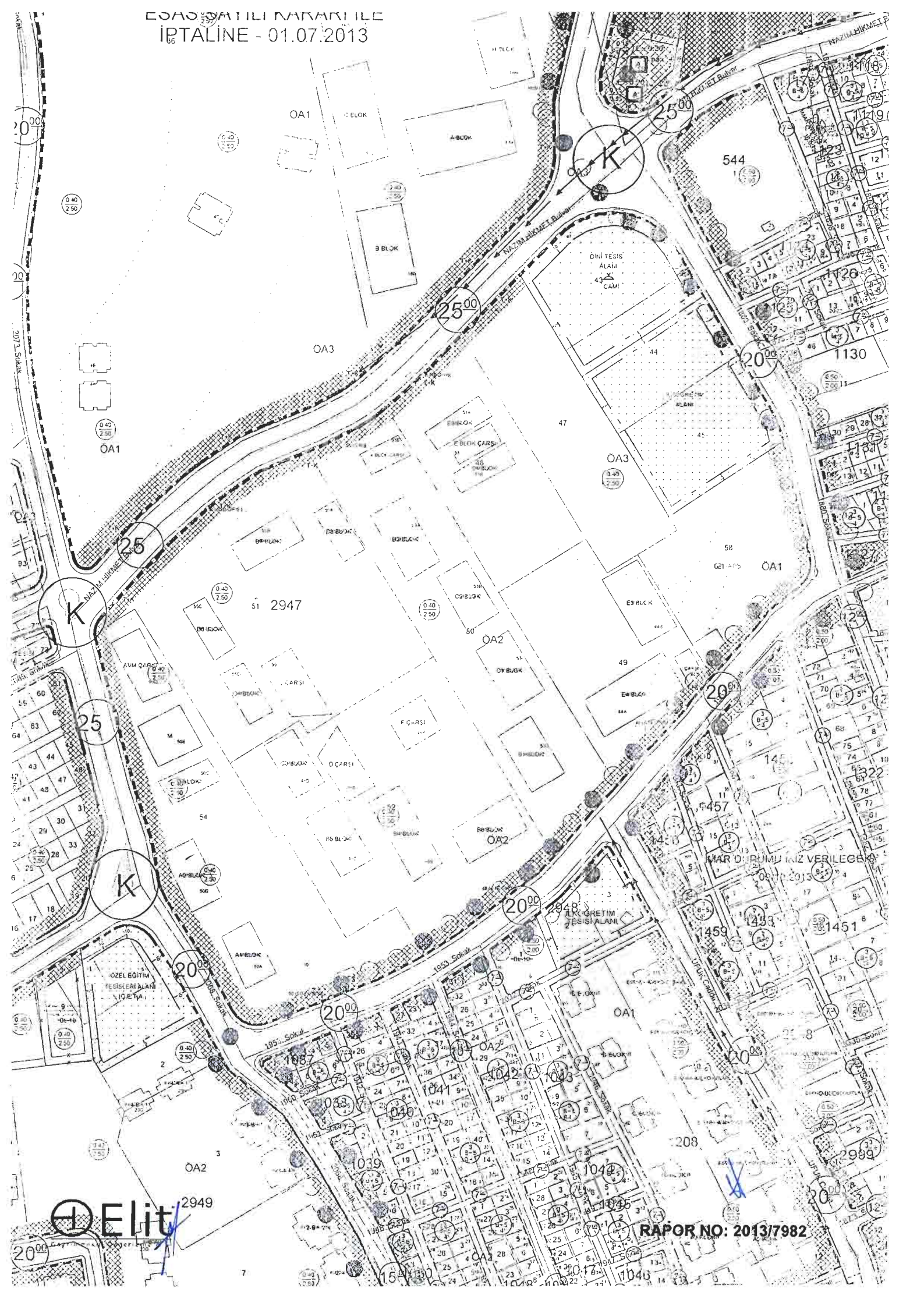
0	10	139	1459100/883249500	37,03	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	10	140	1460800/883249500	37,08	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	10	141	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	10	142	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	10	143	1353000/883249500	34,34	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	10	144	1115700/883249500	28,32	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	10	145	1026000/883249500	26,04	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	10	146	1125500/883249500	28,57	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	11	147	648500/883249500	16,46	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	11	148	1005000/883249500	25,51	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	11	149	828000/883249500	21,02	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	11	150	1406700/883249500	35,70	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	11	151	1459100/883249500	37,03	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	11	152	1460800/883249500	37,08	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	11	153	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	11	154	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	11	155	1353000/883249500	34,34	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	11	156	1115700/883249500	28,32	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	11	157	1026000/883249500	26,04	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	11	158	1125500/883249500	28,57	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	12	159	648500/883249500	16,46	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	12	160	1005000/883249500	25,51	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	12	161	828000/883249500	21,02	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	12	162	1406700/883249500	35,70	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	12	163	1459100/883249500	37,03	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	12	164	1460800/883249500	37,08	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	12	165	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	12	166	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	12	167	1353000/883249500	34,34	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	12	168	1115700/883249500	28,32	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	12	169	1026000/883249500	26,04	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	12	170	1125500/883249500	28,57	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	13	171	648500/883249500	16,46	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	13	172	1005000/883249500	25,51	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	13	173	828000/883249500	21,02	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	13	174	1406700/883249500	35,70	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	13	175	1459100/883249500	37,03	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7

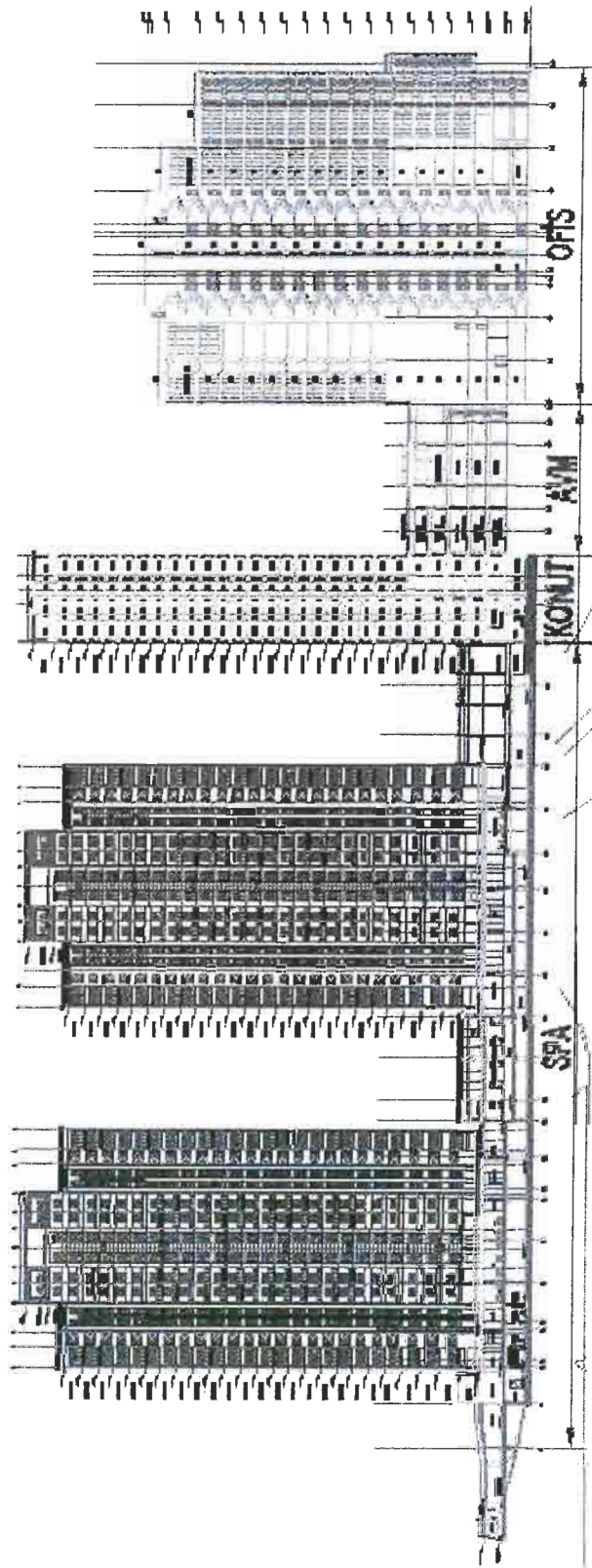
O	13	177	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	13	178	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	13	179	1353000/883249500	34,34	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	13	180	1115700/883249500	28,32	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	13	181	1026000/883249500	26,04	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	13	182	1125500/883249500	28,57	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	14	183	10167600/883249500	258,06	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	ZEMİN	1	4734800/883249500	120,17	TAM	DEPOLU İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	ZEMİN + 1	2	4499900/883249500	114,21	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	1 + 2 + 3	3	5392600/883249500	136,87	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	ÖZTAŞ İNŞ. AKARYAKIT SAN.VE TİC. A.Ş.
M	1 + 2 + 3	4	5733800/883249500	145,53	TAM	ASMA KATLI İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	1	5	548900/883249500	13,93	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	1	6	808100/883249500	20,51	TAM	İŞYERİ	ESENYURT BELEDİYESİ
M	2	7	2782700/883249500	70,63	TAM	İŞYERİ	ESENYURT BELEDİYESİ
M	2	8	2603200/883249500	66,07	TAM	DEPOLU İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2 + 3	9	7531300/883249500	191,15	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2	10	1241500/883249500	31,51	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2	11	2673500/883249500	67,86	TAM	DEPOLU İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2 + 3	12	7564800/883249500	192,00	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2	13	1052000/883249500	26,70	TAM	İŞYERİ	ESENYURT BELEDİYESİ
M	2	14	963600/883249500	24,46	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2	15	7657500/883249500	194,35	TAM	DEPOLU İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2	16	775500/883249500	19,68	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

M	2 + 3	17	3794300/883249500	96,30	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	M-124, M-125, M-126 M-127 NOLU DEPOLAR	ÖZTAŞ İNŞ. AKARYAKIT SAN. VE TIC. A.Ş.
M	2 + 3	18	3330600/883249500	84,53	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	M-128, M-129, M-130 NOLU DEPOLAR	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2	19	617000/883249500	15,66	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2	20	536400/883249500	13,61	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2	21	601500/883249500	15,27	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2	22	766900/883249500	19,46	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2 + 3	23	15695700/883249500	398,37	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2	24	1211500/883249500	30,75	TAM	DEPOLU İŞYERİ		ÖZTAŞ İNŞ. AKARYAKIT SAN. VE TIC. A.Ş.
M	3	25	746500/883249500	18,95	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	3	26	521400/883249500	13,23	TAM	İŞYERİ		SEZEN HARAÇÇI
M	3 + 4	27	11360600/883249500	288,34	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	M-116, M-117, M-118 M-119, M-120, M-121 M-122, M-123 NOLU DEPOLAR	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	3	28	724800/883249500	18,40	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	3	29	743200/883249500	18,86	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	3 + 4	30	5089300/883249500	129,17	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	M-111, M-112 NOLU DEPOLAR	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	3	31	2408100/883249500	61,12	TAM	DEPOLU İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	3	32	767800/883249500	19,49	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	3 + 4	33	4458000/883249500	113,15	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	M-B106a, M-B106b, M-B107a, M-B107b NOLU DEPOLAR	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	3	34	2282500/883249500	57,93	TAM	DEPOLU İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
S	1. BODRUM+ 2. BODRUM	1	40388000/883249500	1025,08	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>TOPLAM</b>				<b>10.518,73</b>				

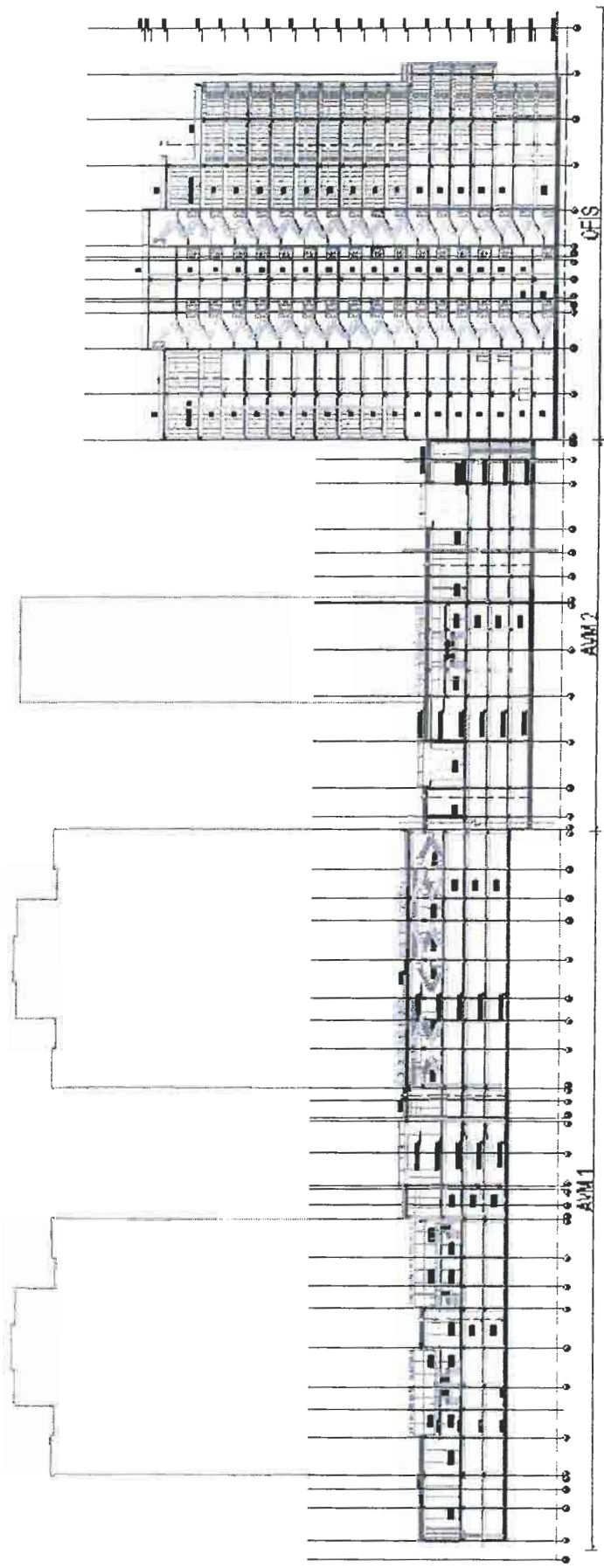




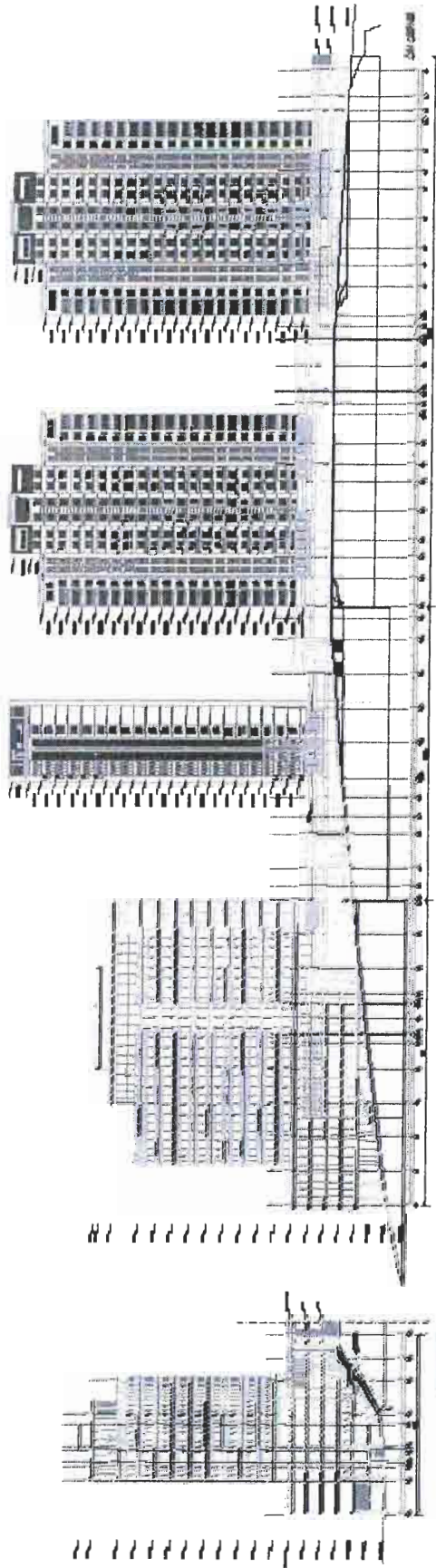




Bina kesit




Bina kesit




Bina kesit



## ÖZGEÇMİŞ

<b>ADI – SOYADI</b>	İsmail KİLİMCİ		
<b>DOĞUM TARİHİ</b>	11 Mayıs 1970		
<b>GÖREV UNVANI</b>	Genel Müdür (Yönetim Kurulu Bşk. Yrd.) Sorumlu Değerleme Uzmanı		
<b>MESLEĞİ</b>	İnşaat Mühendisi		
<b>ÖĞRENİM DURUMU</b>	İTÜ İnşaat Mühendisliği Fakültesi - İnşaat Mühendisliği Bölümü / 1991 mezunu İÜ İşletme Fakültesi İnşaat İşletmeciliği İhtisas Programı / 1992 mezunu		
<b>LİSANS SİCİL NO - TARİHİ</b>	400127 – 17.07.2003		
<b>ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR</b>	TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği DUD - Değerleme Uzmanları Derneği LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği TMMOB - İnşaat Mühendisleri Odası		
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ</b>			
	<b>Kuruluşun Unvanı</b>	<b>Giriş – Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	15.07.2003 - ...	Genel Müdür
2-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.07.2000 - 16.06.2003	Genel Müdür Yardımcısı
3-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.06.1998 - 01.07.2000	Ekspertiz İşleri Müdürü
4-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	10.03.1998 - 01.06.1998	İstanbul Bölge Şefi
5-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	27.06.1994 - 10.03.1998	Değerleme Elemanı
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>			
<b>Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı</b>	<b>Değerleme Konusu</b>		<b>Görev Unvanı</b>
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermek		Sorumlu Değerleme Uzmanı
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR</b>			
<b>Yılı</b>	<b>Eğitim Süresi</b>	<b>Eğitimin Adı</b>	<b>Sertifika</b>
2009	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2002	4 gün – 16 saat	Gayrimenkul Hukuku – Vergi Mevzuatı – İnşaat Muhasebesi – Değerleme Esasları	DUD –Değerleme Uzmanları Derneği

## ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI	Tarık ACAYİR	
DOĞUM TARİHİ	20 Eylül 1973	
GÖREV UNVANI	Özel Projeler Değerleme Müdürü Değerleme Uzmanı	
MESLEĞİ	İşletmeci	
ÖĞRENİM DURUMU	MÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi - İşletme Bölümü Mezuniyet tarihi: Haziran 1995	
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	400327 - 06.07.2006	

### ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR

TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği  
DUD - Değerleme Uzmanları Derneği  
LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği  
Marmara Üniversitesi Mezunlar Derneği

### DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ

	Kuruluşun Unvanı	Giriş – Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	12.2006 - ...	Özel Projeler Değerleme Müdürü
2-	Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş	07.2006 - 12.2006	Değerleme Uzmanı
3-	Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş	10.2005 - 07.2006	Değerleme Elemanı
4-	Kuveyt Türk Evkaf ve Finans Kurumu A.Ş.	07.2004 - 10.2005	Değerleme Elemanı
5-	Körfez Gayrimenkul A.Ş.	07.1999 - 07.2004	Değerleme Elemanı

### VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek	Değerleme Uzmanı

### DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

Yılı	Eğitim Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2011	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2005	5 gün - 20 saat	Finans Matematiği - Gayrimenkul Hukuku - Vergi Mevzuatı - İnşaat Muhasebesi - Değerleme Esasları	Bilgi Üniversitesi

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400127

Tarih : 17.07.2003

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

İsmail KİLİMCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOYGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Müslim DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 06.07.2006

No : 400327

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Tarık ACAYİR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İlkay ARIKAN*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*Tevfik Metin AYIŞIK*  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI