



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

İSTANBUL MALTEPE NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ DEĞERLEME RAPORU



18.09-01-230
EYLÜL, 2018


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi 16771 ada 1, 16772 ada 1 ve 16773 ada 2 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nin tamamlanması halindeki toplam değeri, mevcut durum değeri ve 16772 ada 1 parsel B10 ve B11 Bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı gereği, tamamlanması durumunda Pazar değerlerinin ve kira değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	18.09-01-230
RAPOR TARİHİ	17.09.2018

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ)	16771/1	17.368,73	60/5897	Arsa
	16772/1	34.986,62	60/5898	Arsa
	16773/2	14.961,70	60/5902	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.			
İMAR DURUMU	Bknz: 5.5 İmar Durum Bilgileri			

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER

Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	908.736.532 ₺
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	2.882.089.977 ₺
Bağımsız Birimlerin Tamamlanması Durumunda KDV Hariç Toplam Değeri, ₺	1.103.348.200 ₺
Bağımsız Birimlerin Tamamlanması Halinde KDV Dahil Toplam Değeri, ₺	1.301.950.876 ₺
Bağımsız Birimlerin Tamamlanması Halinde Aylık Toplam Kira Bedeli, ₺	5.040.676,77 ₺

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 Rapor Tarihi	4
1.2 Rapor Numarası	4
1.3 Rapor Türü	4
1.4 Değerleme Tarihi	4
1.5 Raporu Hazırlayanlar	4
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	4
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	5
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	5
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5
2.4 Uygunluk Beyanı	6
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	7
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	7
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	7
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	12
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	12
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	13
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	14
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	16
4.1 Global Ekonomik Görünüm	16
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	17
4.3 Demografik Veriler.....	19
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	21
5.1 Bölge Analizi	21
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	24
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	26
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	27
5.5 İmar Durum Bilgileri	28
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	32
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	35
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	35
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	36
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	36
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	36
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	37
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım	37
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	37
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	37
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	38

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	38
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	38
6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları.....	38
6.4 Emsal Araştırması	38
6.4.1 Arsa Emsal Araştırması.....	38
6.4.2 Satılık/Kiralık Konut + Ofis Emsal Araştırması	39
6.4.3 Dükkan Emsal Araştırması	43
6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Mevcut Durum Değer Takdiri.....	44
6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri.....	46
6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri	46
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	48
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	48
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	48
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	49
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	49
8. TALEP EDİLEN 447 ADET BAĞIMSIZ BİRİMLERE İLİŞKİN DEĞER TAKDİRİ.....	50
9. SONUÇ	68
9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	68
9.2 Nihai Değer Takdiri.....	68
RAPOR EKLERİ:	69

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

17.09.2018

1.2 Rapor Numarası

18.09-01-230

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi 16771 ada 1, 16772 ada 1 ve 16773 ada 2 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nin tamamlanması halindeki toplam değeri, mevcut durum değeri ve 16772 ada 1 parsel B10 ve B11 Bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı gereği, tamamlanması durumundaki pazar değerlerinin ve kira değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

14.09.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Şaban ULUCA ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarındanındır.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 05.09.2018 tarihinde imzalanan 2018/147 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, Kurul'un **20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğiine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibariyle, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No:4 Ümraniye/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi 16771 ada 1, 16772 ada 1 ve 16773 ada 2 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nin tamamlanması halindeki toplam değeri, mevcut durum değeri ve 16772 ada 1 parsel B10 ve B11 Bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı gereği, tamamlanması durumundaki pazar değerlerinin ve kira değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Bağımsız bölüm listesi ve mimari proje Emlak Konut GYO. A.Ş.'den temin edilmiştir.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/£	14.09.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 6,0659 £ esas alınmıştır.
\$/£	14.09.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 6,0768 £ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(lar)ının değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
 - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda

pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değıştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değışebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi

fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin

ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olduğundan farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tüpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın

bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığını; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* ayısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı. (geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2017 ve 2018 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2017	3,5	2,5	1,9	2,1	0,3	1,4	7,2	6,7
	2018	3,6	3,3	1,7	2,1	1,3	1,4	7,7	6,4
OECD	2017	3,5	3,4	1,8	2,1	0,7	1,4	7,3	6,6
	2018	3,6	3,5	1,8	2,4	1,6	1,6	7,7	6,4
DB	2017	2,7	3,5	1,7	2,1	0,3	1,3	7,2	6,5
	2018	2,9	3,9	1,5	2,2	1,8	1,4	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2017 yılında %2,5 düzeyinde, 2018 yılında %3,3 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF	2017	3,5	3,6	4,0	4,5	4,0
	2018	3,2	4,3	4,0	4,3	3,9
DTÖ	2017	3,0 (2,8 - 3,2)	4,7 (4,2 - 5,2)	3,0 (2,5 - 3,8)	5,1 (3,6 - 6,0)	3,6 (3,2 - 3,9)
	2018	2,8 (1,6 - 3,5)	4,1 (2,1 - 5,7)	2,9 (2,6 - 3,3)	3,7 (-0,9 - 7,0)	3,2 (1,4 - 4,4)

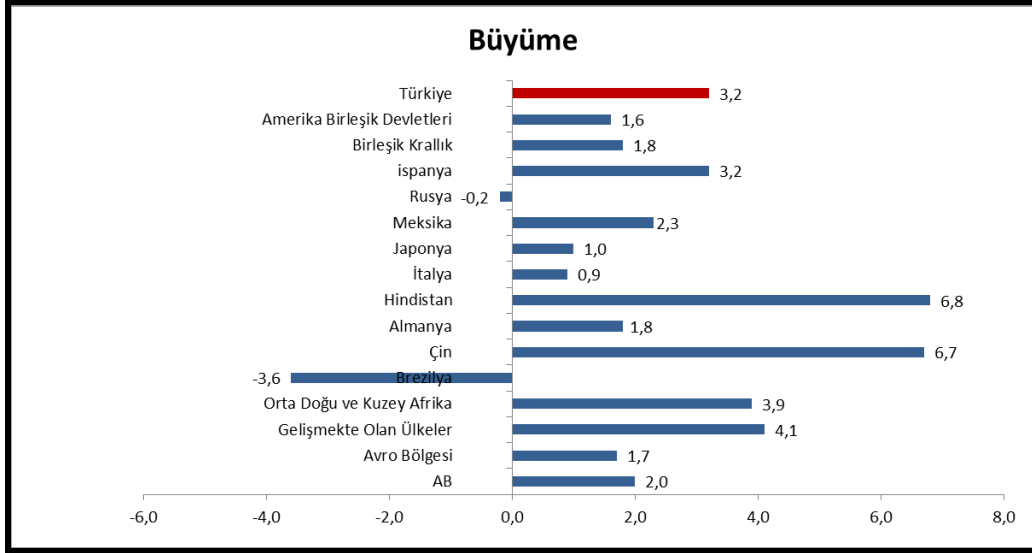
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %4,0 ve %3,9 oranında artacaktır.

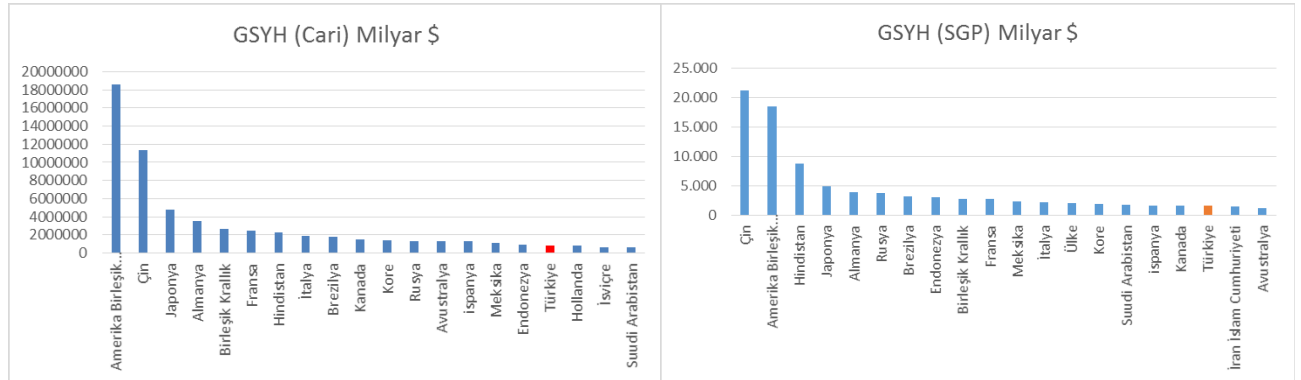
DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %3,6 ve %3,2 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

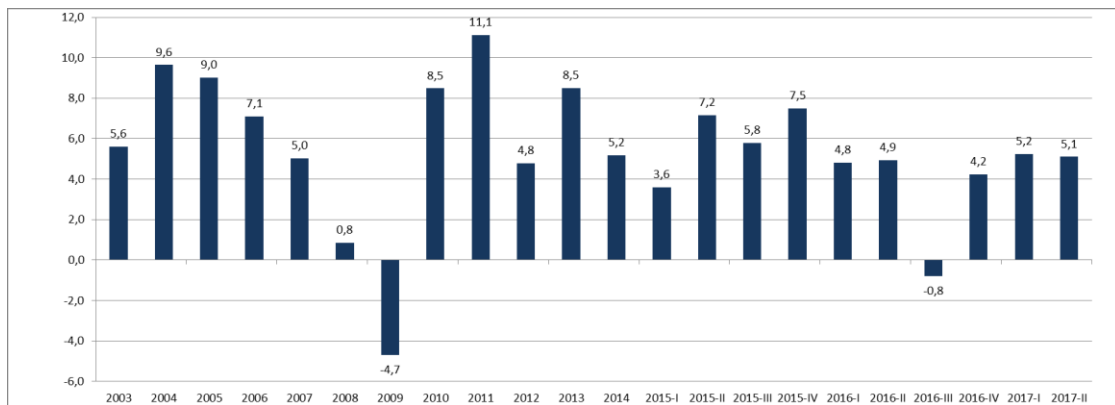
T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2016 yılında %3,2'lik büyüme performansı sergilemiştir.



2016 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.

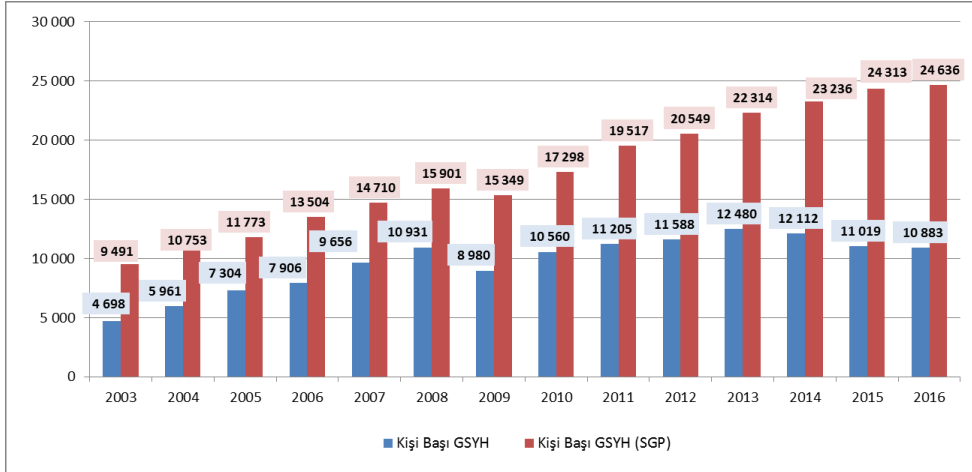


2002-2016 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,7 olmuştur. Türkiye, 2017'nin ikinci çeyreğinde %5,1 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2016 yılında, 2002 yılına göre 2 kat artarak 3.581 dolardan 10.883 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2016'te kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 24.636 dolara yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

2017 Haziran ayında işsizlik oranı % 10,2 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %11,1 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,4 (Ağustos 2017), AB(28)'de %7,7 (Temmuz 2017), Avro Bölgesi'nde %9,2 (Temmuz 2017), Almanya'da %3,7 (Temmuz 2017), Fransa'da %9,8 (Temmuz 2017) ve İtalya'da %11,3 (Temmuz 2017) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,02, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,91 bir önceki yılın aynı ayına göre %17,30 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,38 artış göstermiştir. TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,49, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,87 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2017

[2003=100]



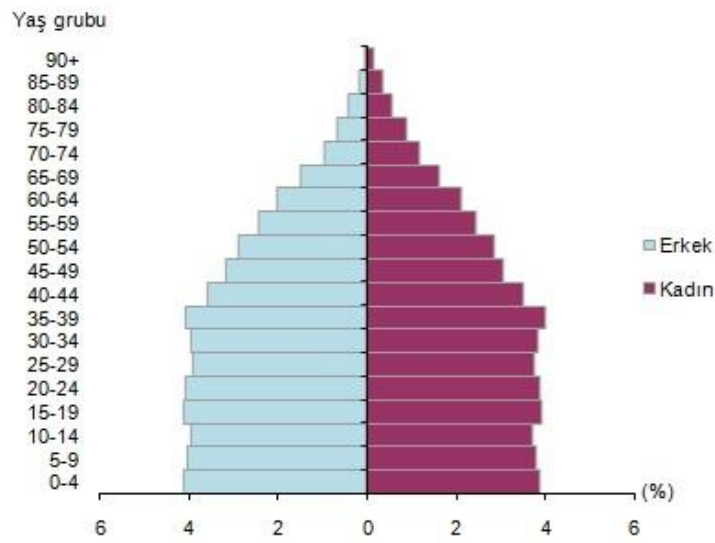
Kaynak:TÜİK

4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul: 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalattaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini

oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. TÜİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliiler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

Maltepe İlçesi: Maltepe İlçesi Kocaeli yarımadasının güneybatısında, Marmara Denizinin kuzey doğusunda 40. Derecede 54. Dakika enlem, 29 derece 11 dakika boylamlar arasında yer alır. Doğuda ve kuzeyde Kartal, Batıda Ümraniye ve Kadıköy İlçeleri, güneyde Marmara Denizi ile çevrili olup, 50 km² lik yüzölçüme sahiptir.

Deniz seviyesi sıfırdan başlayarak kuzeye doğru meyil ile (480)m.ye kadar yükselir. İlçenin deniz kıyısı kum ve kil ile kıyından itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. Bu kütle en çok bir metre kalınlıkta kırmızı ve kahverengi topraklarla örtülüdür. Oldukça da verimlidir. İlçenin bakıldığında bir takım tepe ve düzlüklerden meydana geldiği görülmüştür. En yüksek dağı Kayışdağı'dır.

Maltepe'nin Başibüyük ve Büyükbakkal semtlerinden çıkan memba suları İstanbul halkının büyük ölçüde içme suyu ihtiyacını karşılamaktadır.

Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında geçit teşkil eder. Ortalama 7 gün kar yağar, 25 günde don olur.

3 Haziran 1992 tarih ve 21247 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 3806 Sayılı Kanunla Kartal'dan ayrılarak müstakil ilçe olan Maltepe İlçesinin Bucak ve köyleri bulunmamakta olup, bugün İlçeye bağlı 18 mahallesi bulunmaktadır. Kasım 1992 Belediye Başkanlığı ara seçimlerinden sonra Maltepe Belediye Başkanlığı faaliyete geçmiştir.

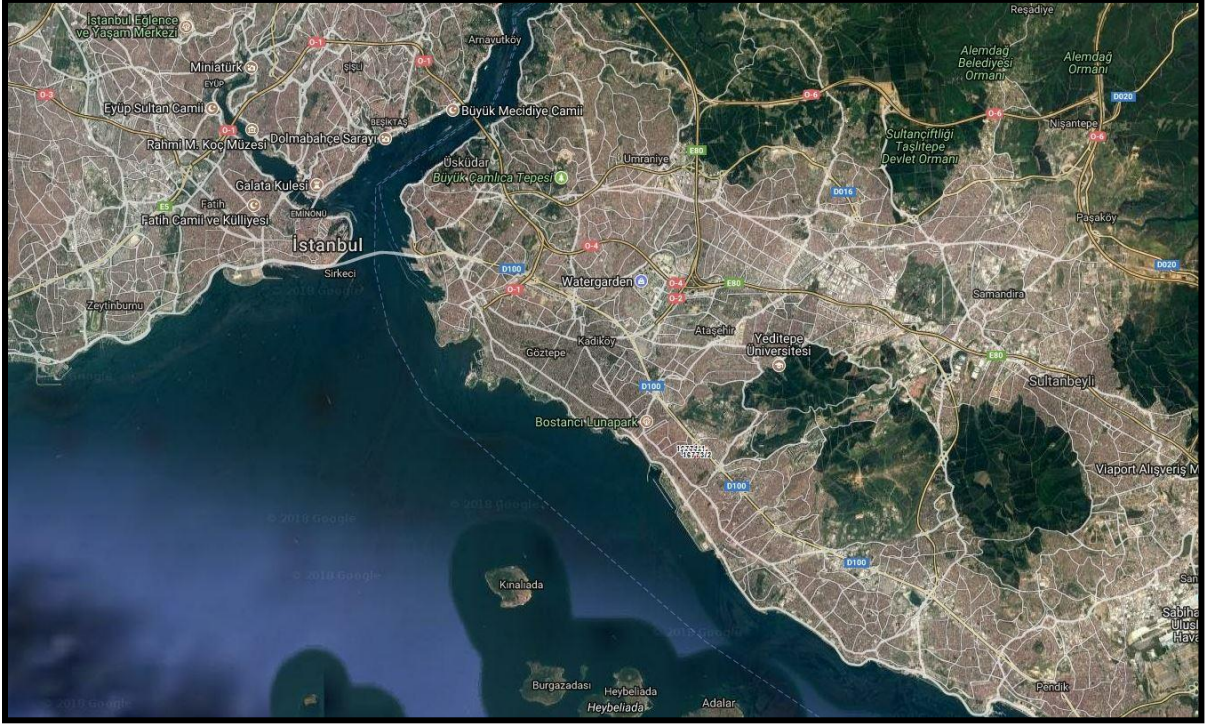


Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TUİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri tabanına göre Maltepe ilçesinin nüfusu toplam 497.586 kişidir.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı proje İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi 16771 ada 1, 16772 ada 1 ve 16773 ada 2 parseller üzerindeki Nidapark Küçükyalı Projesidir. Proje yaklaşık 40.948559, 29.120792 koordinatlarında konumlanmıştır.

Taşınmazlar D-100 Karayolu üzerinde yer almaktadır. Ulaşım ve erişim imkanları rahat olan projenin yakın çevresinde Süreyyapaşa Göğüs Hastalıkları Hastanesi, Küçükyalı AVM, Rönesans Projesi bulunmaktadır.



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Sabiha Gökçen Havalimanı'na takribi 28 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne takribi 18 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 20 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 53 km uzaklıktadır.



5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 05.09.2018 ve 11.09.2018 tarihlerinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

Ada/Parsel	Yüzölçüm(m ²)	Nitelik	Cilt/Sayfa	Malik	Tarih/Yevmiye No
16771/1	17368,73	Arsa	60/5897	Emlak Konut GYO. A.Ş.	25.11.2016/29592
Takyidatlar					
Beyan	22/08/2016-21157	6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır			
Beyan	-	İstanbul 4. İdare Mah. 201/1137 E-1949 K. Sayılı yazısına istinaden imar iptali vardır.			
Beyan	05.03.2018/5261	İstanbul 4. İdare Mah. 201/1137 E-1949 K. Sayılı yazısı			
Beyan	07.08.2018/18429	3402 sayılı kanunun Ek 1.maddesi uygulamasına tabidir.			
Şerh	14.03.2018/6217	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Yıllığı 1 Kuruş 99 Yıllık Kira şerhi)			

Ada/Parsel	Yüzölçüm(m ²)	Nitelik	Cilt/Sayfa	Malik	Tarih/Yevmiye No
16772/1	34986,62	Arsa	60/5898	Emlak Konut GYO. A.Ş.	25.11.2016/29592
Takyidatlar					
İrtifak	-	H:137 parselden daimi mürür hakkı vardır.			
Beyan	22/08/2016-21157	6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır			
Beyan	-	İstanbul 4. İdare Mah. 201/1137 E-1949 K. Sayılı yazısına istinaden imar iptali vardır.			
Beyan	05.03.2018/5261	İstanbul 4. İdare Mah. 201/1137 E-1949 K. Sayılı yazısı			
Beyan	07.08.2018/18429	3402 sayılı kanunun Ek 1.maddesi uygulamasına tabidir.			
Şerh	14.03.2018/6217	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Yıllığı 1 Kuruş 99 Yıllık Kira şerhi)			

Ada/Parsel	Yüzölçüm(m ²)	Nitelik	Cilt/Sayfa	Malik	Tarih/Yevmiye No
16773/2	14961,7	Arsa	60/5902	Emlak Konut GYO. A.Ş.	25.11.2016/29592
Takyidatlar					
Beyan	06.06.2016/15257	6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.			
Beyan	07.08.2018/18429	3402 sayılı kanunun Ek 1.maddesi uygulamasına tabidir.			
Şerh	14.03.2018/6217	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Yıllığı 1 Kuruş 99 Yıllık Kira şerhi)			

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Rapora konu parseller, İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi sınırları içindedir.

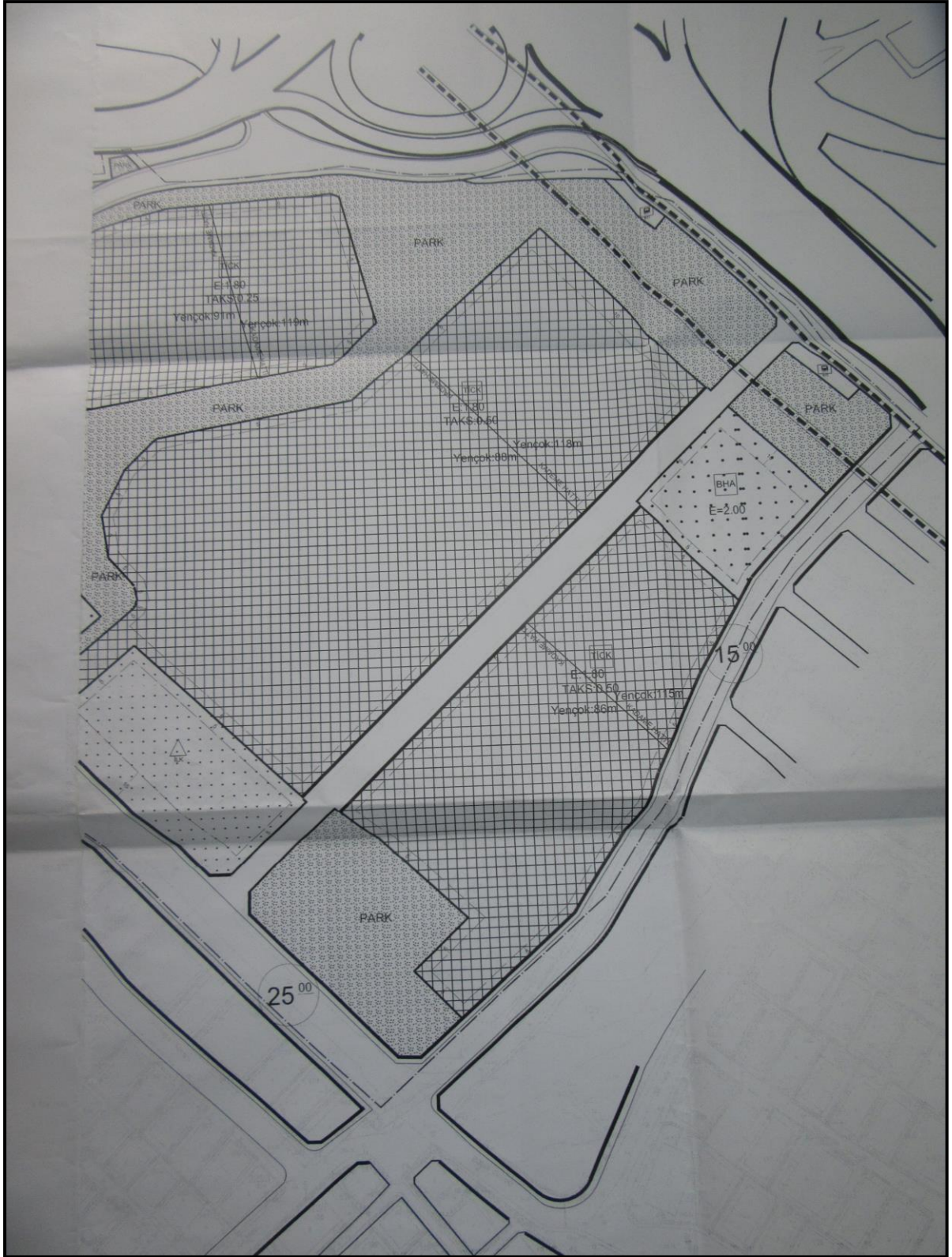
Ada	Yüzölçüm, m ²	Nitelik
16771/1	17.368,73	Arsa
16773/2	14.961,70	Arsa
16772/1	34.986,62	Arsa
Toplam	67.317,05	

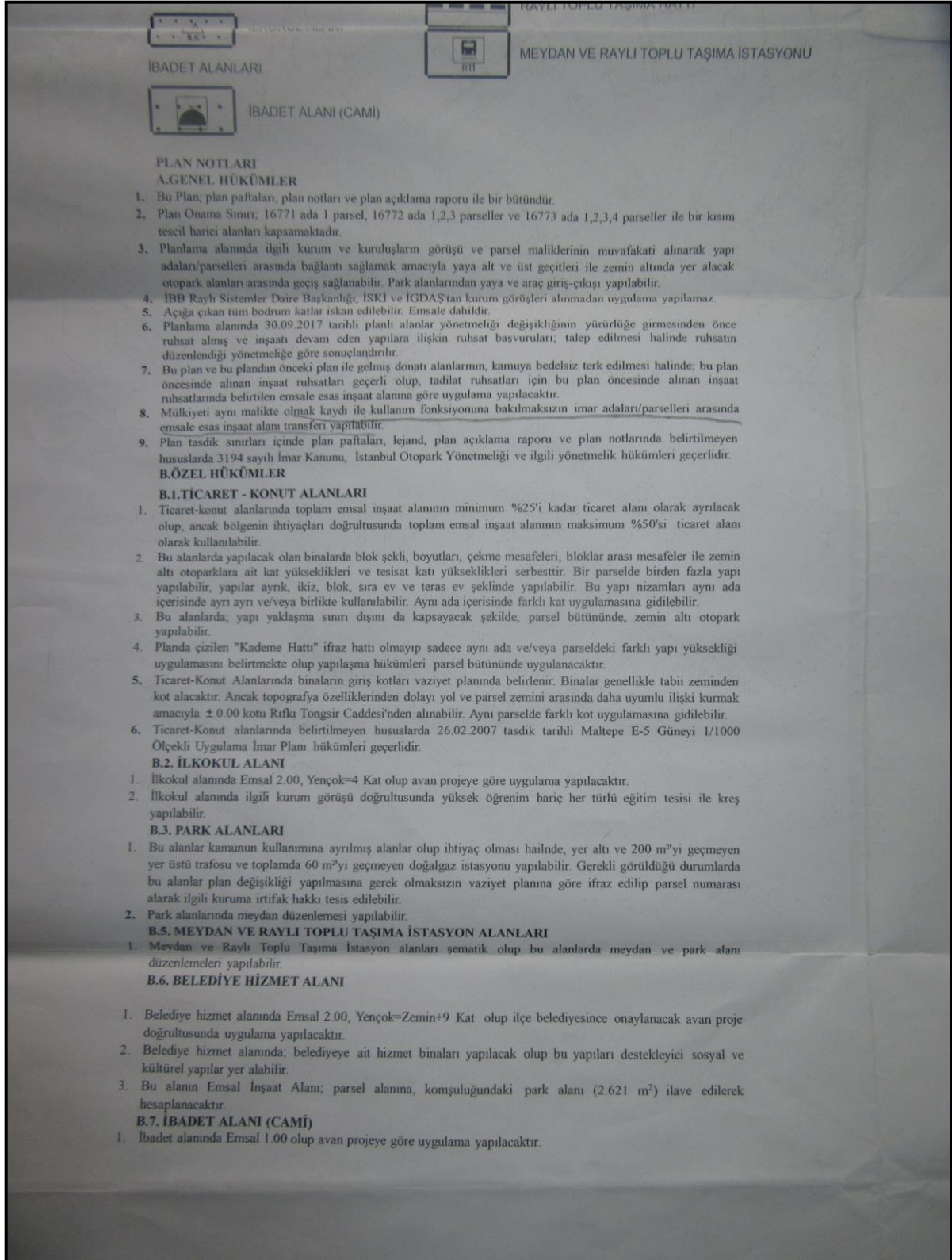


5.5 İmar Durum Bilgileri

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parsel güncel olarak, 02.01.2018 tasdik tarihli ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onaylı İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı Mahallesi 16771, 16772 ve 16773 Adalar ile Tescil Harici Alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında Ticaret + Konut alanında, Emsal:1.80, H:kısmen 118 mt. (~9.430 m² alanı için), kısmen 88 m. yapılaşma koşulunda olduğu bilgisi edinilmiştir.

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde, 04.06.2018 karar tarih, Esas No:2018/379, Karar No:2018/1260 karar sayılı, TOKİ ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (İstinaf Yoluna Başvuran, Davalılar), istinaf yoluna başvuran idareler yanında müdahiller; [Tahincioğlu Küçükyalı Ortak Girişimi Ortakları: a) Tahincioğlu Gayrimenkul İnş. Ve Tur. A.Ş., b)Tahincioğlu Küçükyalı İnş. Ve Tur. A.Ş., c) Kozken İnşaat ve Tur. A.Ş.], tarafından Maltepe Belediye Başkanlığına (Davacı) açılan, özetle; "18.04.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca resen onaylanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Plan Değişikliği ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı değişikliklerinin istemiyle açılan davada söz konusu planların iptaline ilişkin İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 12.10.2017 tarih ve Esas No:2017/1137, Karar No:2017/1949 sayılı kararının davalı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından üst ölçekli plana uygun uygulama yapıldığı, planlarda yeteri donatının ayrıldığı, planlarda kamu yararı bulunduğu gerekçesi ile kaldırılması ve davanın reddine karar verilmesi talebi ile açılan davada İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdare Dava Dairesinin özetle; " Davalılar tarafından ileri sürülen gerekçelerin İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 12.10.2017 tarih ve Esas No:2017/1137, Karar No:2017/1949 sayılı kararının kaldırılmasını gerektirecek nitelikte bulunmadığından istinaf talebinin reddine Danıştay'da temyiz yolu açık olmak üzere 04.06.2018 tarihinde oy birliği ile karar verildi." İçerikli mahkeme kararı tarafımıza gösterilmiştir.





5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde, değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin ana taşınmaz dosyası ve dosya içeriği ile mimari projeleri tarafımıza gösterilmemiştir.

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde ayrıca, 07.05.2018 karar tarih, Esas No:2017/1909, Karar No:2018/1002 karar sayılı, TMMMOB Mimarlar Odası (İstinaf Yoluna Başvuran, Davacı) tarafından Maltepe Belediye Başkanlığına (Davalı) açılan, özetle; “16772 ada 1 parsel sayılı yerde bulunan taşınmaz için düzenlenen 29.12.2016 tarih ve 2016/12-13 sayılı yapı ruhsatının iptali istemi ile açılan davada İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 03/08/2017 tarih ve E:2017/1382, K:2017/1595 sayılı kararının, kişisel ve güncel meşru menfaat ihlali olmadığı yönündeki kararın hukuk devleti ilkesi ile Anayasa ve Danıştay kararlarına aykırı olduğu, plan değişikliklerine karşı dava açma ehliyeti bulunduğu tartışma konusu edilmediği halde plana dayalı olarak verilen yapı ruhsatı işlemine yönelik olarak davanın ehliyet yönünden reddedilmesinin hukuka aykırı olduğu iddiaları ile kaldırılması” talebi ile açılan davada, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdare Dava Dairesinin özetle;” istinaf talebinin kabulüne, İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 03/08/2017 tarih ve E:2017/1382, K:2017/1595 sayılı kararının kaldırılmasına, dava dosyasının yeniden bir karar verilmek üzere Mahkemesine iadesine, İdari Yargılama Usulü Kanununun 45/5. Maddesi uyarınca kesin olarak 07.05.2018 tarihinde karar verildi” içerikli mahkeme kararı tarafımıza gösterilmiştir.

Söz konusu mahkeme kararından ruhsatların iptali ile dava süreçlerinin olduğu ve devam ettiği, 02.01.2018 tasdik tarihli ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onaylı İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı Mahallesi 16771, 16772 ve 16773 Adalar ile Tescil Harici Alanlara ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan notunun Genel Hükümler Bölümünün 7. maddesinde özetle; “Bu plan ve plandan önce gelmiş donatı alanlarının kamuya bedelsiz terk edilmesi halinde; bu plan öncesinde alınan inşaat ruhsatları geçerli olup, tadilat ruhsatları için bu plan öncesinde alınan inşaat ruhsatlarında belirtilen emsale esas inşaat alanına göre uygulama yapılacaktır.” Hükmünün yer aldığı, bu plan hükmüne göre ruhsatların geçerli olduğu şifahi olarak beyan edilmiştir.

Ada/ Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayı sı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı		Yapı Sınıfı
16771/1	A01	29.12.2016	2016/12-11	Yeni Yapı	Mesken	116	15.359,94	Yol Kotu Altı	4	VA
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1	40,00	Yol Kotu Üstü	26	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		8.214,27			
					Toplam	116	23.614,21		30	
16771/1	A02	29.12.2016	2016/12-11	Yeni Yapı	Mesken	94	11.972,53	Yol Kotu Altı	4	VA
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1	40,00	Yol Kotu Üstü	24	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.848,30			
					Toplam	94	18.860,83		28	
16771/1	A03	29.12.2016	2016/12-11	Yeni Yapı	Mesken	86	10.955,99	Yol Kotu Altı	4	VA
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1	40,00	Yol Kotu Üstü	22	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.568,52			
					Toplam	86	17.564,51		26	
16771/1	A04	29.12.2016	2016/12-11	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	168	22.516,54	Yol Kotu Altı	4	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		21.786,55	Yol Kotu Üstü	31	
					Toplam	168	44.303,09		35	
16771/1	KAFETERYA	29.12.2016	2016/12-11	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	30,11	Yol Kotu Altı	4	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		49.921,28	Yol Kotu Üstü	1	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		81,68			
					Toplam	1	50.033,07		5	
16772/1	B01	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Mesken	106	14.112,76	Yol Kotu Altı	5	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		7.197,14	Yol Kotu Üstü	22	
					Toplam	106	21.309,90		27	
16772/1	B02	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Mesken	86	10.997,59	Yol Kotu Altı	5	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.995,52	Yol Kotu Üstü	20	
					Toplam	86	16.993,11		25	
16772/1	B03	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Mesken	74	8.750,74	Yol Kotu Altı	5	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.540,37	Yol Kotu Üstü	17	
					Toplam	74	14.291,11		22	
16772/1	B04	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Mesken	62	7.301,18	Yol Kotu Altı	5	IVC
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.104,47	Yol Kotu Üstü	14	
					Toplam	62	12.405,65		19	
16772/1	B05	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Mesken	207	12.434,13	Yol Kotu Altı	4	VA
					Ofis ve İşyeri	5	2.934,99	Yol Kotu Üstü	24	
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	5	200,00			
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.428,16			
					Toplam	212	24.997,28		28	
16772/1	B06	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	15	1.488,29	Yol Kotu Altı	4	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		51.110,94	Yol Kotu Üstü	0	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.880,29			
					Toplam	15	54.479,52		4	
16772/1	B07	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	2	654,68	Yol Kotu Altı	4	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		421,52	Yol Kotu Üstü	1	
					Toplam	2	1.076,20		5	
16772/1	B08	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	6	550,05	Yol Kotu Altı	4	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		720,29	Yol Kotu Üstü	0	
					Toplam	6	1.270,34		4	
16772/1	B09	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	16	3.322,44	Yol Kotu Altı	9	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		64.378,86	Yol Kotu Üstü	1	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		4.645,30			
					Toplam	16	72.346,60		10	
16772/1	B10	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	237	31.522,37	Yol Kotu Altı	9	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		34.620,71	Yol Kotu Üstü	39	
					Toplam	237	66.143,08		48	
16772/1	B11	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	237	31.978,93	Yol Kotu Altı	9	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		34.597,43	Yol Kotu Üstü	39	
					Toplam	237	66.576,36		48	

Ada/ Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayı sı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı		Yapı Sınıfı
16773/2	C01	29.12.2016	2016/12-12	Yeni Yapı	Mesken	129	8.346,15	Yol Kotu Altı	6	VA
					Ofis ve İşyeri	4	480,94	Yol Kotu Üstü	16	
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	4	160,00			
					Ortak Alan(Ortak Alan)		8.954,04			
					Toplam	133	17.941,13		22	
16773/2	C02	29.12.2016	2016/12-12	Yeni Yapı	Mesken	200	12.985,14	Yol Kotu Altı	6	VA
					Ofis ve İşyeri	7	771,09	Yol Kotu Üstü	25	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		11.035,41			
					Toplam	207	24.791,64		31	
16773/2	C03	29.12.2016	2016/12-12	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	160	21.365,92	Yol Kotu Altı	6	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		22.655,10	Yol Kotu Üstü	28	
					Toplam	160	44.021,02		34	
16773/2	C04	29.12.2016	2016/12-12	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	5	2.280,63	Yol Kotu Altı	6	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		51.818,07	Yol Kotu Üstü	0	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.329,05			
					Toplam	5	55.427,75		6	
16773/2	C05	29.12.2016	2016/12-12	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	2	654,68	Yol Kotu Altı	6	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		421,52	Yol Kotu Üstü	1	
					Toplam	2	1.076,20		7	

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Projenin yapı denetim uygulamaları Burhaniye Mah. Eski Kısıklı Cad. No:39 İç Kapı No:4 Üsküdar/İSTANBUL adresli Dost Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Tarafından yapılmaktadır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi 16771 ada 1, 16772 ada 1, 16773 ada 1 ve 16773 ada 2 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nde;

- Toplam 22 blokta 2025 adet bağımsız birim bulunmaktadır.
- 2025 adet bağımsız birimin 1160 adedi mesken, 769 adedi ofis, 96 adedi dükkan niteliklidir.
- Projede henüz kat irtifakı kurulmamıştır.
- Emlak Konut GYO. A.Ş.'den temin edilen çarşaf listelere göre toplam satılabilir alan bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuş olup toplam 305.522,60 m² dir.

Satılabilir Konut Alanı, m ²	135.004,68
Satılabilir Ofis Alanı, m ²	151.015,91
Satılabilir Dükkan Alanı, m ²	19.886,13

- Projenin toplam inşaat alanı 649.522,60 m² dir.
- İnşaat seviyesi %19,71'dir.

Değerlemeye konu bağımsız birimler 16771 ada 1 parsel üzerinde B10 ve B11 numaralı bloklarda konumlu 447 adet toplam 87.946,65 m² satılabilir alanlı ofis nitelikli taşınmazlardır. B10 Blokta 1. Bodrum-zemin ve 38 normal katta 225 adet birimin toplam satılabilir alanı 44.043,60 m² dir. B11 blokta zemin ve 38 normal katta 222 adet birimin toplam satılabilir alanı 43.903,05 m² dir. 1. Ve 20. Normal katlar tesisat katı olup bağımsız birim bulunmamaktadır.

Taşınmazlara ilişkin fotoğraflar rapor ekinde sunulmuştur.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Proje inşaat aşamasında olduğundan, mevcut durum ile yasal durum karşılaştırması yapılamamıştır. Değerleme, bağımsız birimlerin tamamlanması halinde ve mimari projeleri ile uyumlu oldukları kabulü ile gerçekleştirilmiştir. Projenin değişmesi durumunda sonuç değerlerde değişecektir.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Projenin D-100 Karayoluna cepheli olması reklam kabiliyeti ve ulaşım alternatiflerinin çeşitliliğini sağlamaktadır.

Olumsuz Özellikler

- Parseller üzerinde mahkeme kararları bulunması, plan ile ilgili belirsizlikler.
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri,

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu parseller 21.10.2016 tarihinde imar uygulaması ile oluşmuştur. Maliye Hazinesine mülkiyetindeki taşınmazlar 07.07.2014 tarihinde satış işleminden T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine, 25.11.2016 tarihinde T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi mülkiyetinden Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parsel, 26.02.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli E-5 Güneyi Uygulama İmar Planında İdari Tesis Alanı (Karayolları Tesis Alanı) iken, 18.04.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onayı ile İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükalyalı ve Başbüyük Mahalleleri, 1396 ada 2 ve 3 Parseller, 2775 ve 15896 adalar Muhtelif Parseller ile Tescil Dışı Alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında E:1.80 yapılaşma koşulunda Konut + Ticaret alanına alınmıştır. Söz konusu 18.04.2016 tasdik tarihli imar planının Esas No:2017/1137 Karar No:2017/1949 kararı ile İstanbul 4. İdare Mahkemesince iptal edilmiştir.

İmar planlarına ilişkin inceleme aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Plan Tasdik Tarihi	Plan Ölçeği	Plan Adı	Fonksiyonu
26.02.2007	1/1000	E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı	İdari Tesis Alanı (Karayolları Tesis Alanı)
18.04.2016	1/5000	İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başbüyük Mahalleleri, 1396 ada 2 ve 3 Parseller, 2775 ve 15896 adalar Muhtelif Parseller ile Tescil Dışı Alanlara ilişkin Nazım İmar Planı Değişikliği	Konut + Ticaret
18.04.2016	1/1000	İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başbüyük Mahalleleri, 1396 ada 2 ve 3 Parseller, 2775 ve 15896 adalar Muhtelif Parseller ile Tescil Dışı Alanlara ilişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği	Konut + Ticaret Emsal:1,80
2.01.2018	1/5000	İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı Mahallesi 16771, 16772 ve 16773 Adalar ile Tescil Harici Alanlara ilişkin Nazım İmar Planı Değişikliği	Konut + Ticaret
2.01.2018	1/1000	İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı Mahallesi 16771, 16772 ve 16773 Adalar ile Tescil Harici Alanlara ilişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği	Konut + Ticaret Emsal:1,80 Kısmen:118 m Kısmen :88 m.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin dosya incelemesi Maltepe Belediyesi'nde yapılamamıştır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu parseller üzerinde imar planı doğrultusunda içinde ticari kullanımlarında yer aldığı konut projesi geliştirilmesinin en etkin ve verimli kullanımın olduğu düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Müşteri talebi doğrultusunda, projede kapsamındaki 16771 ada 1 parselde yer alan toplam 447 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki ekspertiz değerlerinin tespiti yapılmıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 ve 5.11'inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü Bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, proje inşaatı tamamlanmadığından mevcut durum değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı, tamamlanması durumundaki değer tespiti için Gelir Yaklaşımı kullanılmış olup müşteri talebi doğrultusunda 447 adet taşınmazın tamamlanması halindeki değer tespitinde ise Piyasa Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları

Değerleme konusu parseller, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede Tahincioğlu Gayrimenkul İnşaat ve Turizm A.Ş.-Tahincioğlu Küçükyalı İnşaat ve Turizm A.Ş.-Kızken İnşaat Taahhüt ve Turizm A.Ş. 02.09.2016 tarihinde Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 3.635.715.000,00,- TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞİPTG) 1.527.000.300,00,- TL+KDV ve % 42,00 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) teklif ederek kazanmış ve sözleşme imzalanmıştır.

6.4 Emsal Araştırması

6.4.1 Arsa Emsal Araştırması

Satış Fiyatı, ₺	Alan	İmar Durumu	Açıklama	Birim Değer, ₺/m ²	İlgilisi
50.000.000,00 ₺	2.950,00	Konut+Ticaret	Gülsuyu Mevkisinde, net alanlı, D100 Karayoluna Kuzey cepheli, 2,00 emsali olduğu beyan edildi.	16.949,15	Big Real Nişantaşı / Teşvikiye Recep Kocaman 0 (536) 698 9684
8.000.000,00 ₺	807,00	Konut+Ticaret	Altayçeşme Mahallesi Atatürk Caddesi üzerinde, Konut+Ticaret imarlı, 1.75 Emsal olan 16761 ada 49 parsel sayılı üzerinde 8 daire ve 6 dükkan bulunan ve eski yapı olan (içerisinde kiracıların olduğu) parselin 12.000.000 ₺ bedel ile satılık olduğu, talep edilen değer yüksek olduğu, 8.000.000 ₺ bedele satılabileceği beyan edildi.	9.913,26	Mert İnşaat Gayrimenkul Mert Eysi 0 (532) 372 74 39
18.500.000,00 ₺	1.661,00	Konut+Ticaret	Bağlarbaşı Mahallesi, 16298 ada 19-20-21 parsel sayılı konut + ticaret imarlı, 1.50 emsalli 1.661 m ² toplam alanlı olduğu beyan edildi.	11.137,87	Sahibinden 0 (532) 372 74 40
20.000.000,00 ₺	2.200,00	Konut+Ticaret	Gülsuyu Mevkisinde, net alanlı,	9.090,91	Remax Red2

Satış Fiyatı, ₺	Alan	İmar Durumu	Açıklama	Birim Değer, ₺/m ²	İlgilisi
			D100 Karayoluna Güney cepheli, 1,75 emsali olduğu, 5.750.000 \$ istenildiği ancak fiyat revize edilerek 20.000.000 ₺ ile satışta olduğu beyan edildi.		İstMarina İsmail Kanoğlu 0 (532) 766 38 47
1.400.000,00 ₺	166,00	Konut	Ataşehir İçerenköy Mahallesi 246 m ² alanlı 2832 ada 7 parsel, 1/5000 planda Konut imarlı, D100 karayoluna bağlantı yolu üzerinde, 80 m ² terki olduğu ancak Belediyenin bunun için Mahkemeye verildiği ve sonuçlanmasının beklendiği beyan edildi.	8.433,73	Sahibinden 0 (531) 161 33 13
3.000.000,00 ₺	400,00	Ticaret	Girne Mahallesinde D100 Karayoluna cepheli, ticari imarlı, 1.8 emsali olan arsanın 5.000.000 ₺ bedel ile satılık olduğu ancak herhangi bir talebin olmadığı, 3.000.000₺ civarında satılabileceği beyan edildi.	7.500,00	T-Max Real Estate Ataşehir Ticari Gayrimenkul 0 (505) 556 89 74

6.4.2 Satılık/Kiralık Konut + Ofis Emsal Araştırması

Satış Fiyatı, ₺	Alan	Tip	Kat	Manzara	Birim Değer, ₺/m ²	Proje	İlgilisi
790.000,00 ₺	153	3+1	17	Deniz	5.163,40	LOFT DRAGOS	Favorim Gayrimenkul Hasan Biçer 0 (536) 305 42 73
730.000,00 ₺	110	3+1	12	Deniz	6.636,36	MERAL PARK PANORAMA (2 bloklu site, Ekim 2018 de teslim edileceği beyan edildi)	Sahibinden 0 (531) 380 82 34
750.000,00 ₺	100	3+1	Zemin	-	7.500,00	MERAL PARK PANORAMA	Saha İnvest Dış Ticaret Erol Levent 0 (533) 362 86 08
825.000,00 ₺	132	3+1	14	Deniz	6.250,00	16 ay sonra Teslim edilecek 2 bloklu site	Murat Gayrimenkul 0 (530) 115 01 22
930.000,00 ₺	144	3+1	5	-	6.458,33	SİLTAŞ MAVİPARK SİTESİ	Adatepe Gayrimenkul Mustafa Latif Özsoy 0 (543) 561 60 85
900.000,00 ₺	145	3+1	7	Deniz	6.206,90	SİLTAŞ MAVİPARK SİTESİ	Positive Emlak 0 (507) 374 17 00
509.490,00 ₺	62	1+1			8.217,58	MANZARA ADALAR	Satış Ofisi 0 (216) 353 83 00
698.220,00 ₺	106	1+1			6.586,98	MANZARA ADALAR	Satış Ofisi 0 (216) 353 83 00
1.048.410,00 ₺	152	3+1			6.897,43	MANZARA ADALAR	Satış Ofisi 0 (216) 353 83 00
2.291.490,00 ₺	300	3+1			7.638,30	MANZARA ADALAR	Satış Ofisi 0 (216) 353 83 00
2.750.000,00 ₺	315	6+1	19	Deniz	8.730,16	NEVADA	Century 21 Elite Erhan Ceylan 0 (532) 179 03 71

Satış Fiyatı, ₺	Alan	Tip	Kat	Manzara	Birim Değer, ₺/m ²	Proje	İlgilisi
670.000,00 ₺	114	2+1	11	Deniz	5.877,19	NEVADA	Century 21 Elite Erhan Ceylan 0 (532) 179 03 71
878.000,00 ₺	99	2+1	8	Deniz	8.868,69	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	Sahibinden 0 (532) 508 97 78
915.000,00 ₺	91	2+1	10	Deniz	10.054,95	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	Sahibinden 0 (532) 337 39 59
2.500.000,00 ₺	247	2+1	10	Deniz	10.121,46	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	Realty Expert İstanbul Güneş Nukan 0 (532) 366 06 27
550.000,00 ₺	66	1+1	11	Deniz	8.333,33	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	TGM Trend Gayrimenkul Ömer Kurçak 0 (532) 449 72 39

Satış Fiyatı, ₺	Alan	Tip	Kat	Manzara	Birim Değer, ₺/m ²	Proje	İlgilisi
250.000,00 ₺	55	1+0	9	Deniz	4.545,45	DAP VAZO	EG Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık Ece Güven 0 (532) 372 74 38
238.000,00 ₺	55	1+0	12	Deniz	4.327,27	DAP VAZO	EG Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık Ece Güven 0 (532) 372 74 39
255.000,00 ₺	55	1+0	3	-	4.636,36	DAP VAZO	EG Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık Ece Güven 0 (532) 372 74 40
625.000,00 ₺	55	1+0	4	-	11.363,64	DRAGOS-CENTER2 +KDV	Kesepara Bay İnşaat 0 (533) 913 50 14
900.000,00 ₺	180	1+0	1	-	5.000,00	Ref Plaza (1.090.000 ₺ talep edildiği ancak satılabilir rakamının 900.000 ₺ olabileceği görüşü alındı.)	Keller Williams Cadde Gayrimenkul 0 (532) 709 47 44
289.000,00 ₺	48	1+0	7	-	6.020,83	DAP ADAM KULE (Bu fiyatlardan talep olmadığı beyan edildi)	RE-CON Emlak Ofisi Müşak Sadı Cömert 0 (532) 059 21 27
430.000,00 ₺	68	1+0	7	-	6.323,53	DAP ADAM KULE (Bu fiyatlardan talep olmadığı beyan edildi)	RE-CON Emlak Ofisi Müşak Sadı Cömert 0 (532) 059 21 28
755.000,00 ₺	140	3+1	5	-	5.392,86	DAP ROYAL CENTER	Altın Emlak Maltepe DAP Yapı Temsilciliği Hamdi Kavalcıoğlu 0 (530) 265 50 70
375.000,00 ₺	101	2+1	6	-	3.712,87	DAP ROYAL CENTER	Altın Emlak Maltepe DAP Yapı Temsilciliği Hamdi Kavalcıoğlu 0 (530) 265 50 71
575.000,00 ₺	108	2+1	17	Deniz	5.324,07	DAP ROYAL CENTER	Mesut Altay Gayrimenkul 0 (542) 531 12 00
1.050.000,00 ₺	120	3+1	3	-	8.750,00	Maltepede, Minibüs Yolu Üzerinde	Eren Emlak 0 (530) 789 54 42
755.000,00 ₺	92	1+0	1	-	8.206,52	RİTİMİSTANBUL	Lotus Gayrimenkul

						(Değerleme konusu taşınmazların şerefiyelerinin daha yüksek olduğu beyan edildi)	0 (530) 815 51 18
2.750.000,00 ₺	262	1+1	3	-	10.496,18	BUSİNESS İSTANBUL PLAZA FİKİRTEPE (Emsal taşınmazın şerefiyelerinin lokasyon olarak daha yüksek olduğu beyan edildi)	Remax İmza Yahya Çiçek 0 (551) 608 75 29
2.400.000,00 ₺	240	4+1	12	-	10.000,00	Kozyatağı Gülbahar Sokakta 12. katta adalar ve E-5 manzaralı 2 dairenin birleşimi ile oluşturulduğu beyan edildi.	Asmalı Yapı Eyüp Asmalı 0 (532) 711 04 97
1.250.000,00 ₺	120	3+1	12	-	10.416,67	Kozyatağı Gülbahar Sokakta 12. katta adalar ve E-5 manzaralı olduğu beyan edildi.	Asmalı Yapı Eyüp Asmalı 0 (532) 711 04 98
1.600.000,00 ₺	192	-	2	-	8.333,33	OFİSİSTANBUL Maltepe Bağdat Caddesi(Minibüsü) üzerinde olduğu beyan edildi.	Remax Dora Semih İsmet Aral 0 (532) 313 46 05
8.800.000,00 ₺	880	-	1	-	10.000,00	YENİTEPE PROJESİ FİKİRTEPE (Brüt 880 m ² , net 440 m ² ve reklam değeri olduğu beyan edildi)	Remax İmza Yahya Çiçek 0 (551) 608 75 29
1.180.000,00 ₺	125	3+1	6	-	9.440,00	Kozyatağı Carrefour yakını, Çayır Caddesinde olduğu beyan edildi.	Öz Göksu Gayrimenkul Emlak Erkan Saral 0 (532) 211 62 04
2.200.000,00 ₺	185	4+1	10	-	11.891,89	VARYAP MERİDİAN GRAND TOWER 1 BLOK	ColdwellBanker Trio Gayrimenkul 0 (536) 321 29 29
2.500.000,00 ₺	230	4+2	42	-	10.869,57	VARYAP MERİDİAN A BLOK	Kule Yatırım Danışmanlık Sümeyye Hiçyılmaz 0 (532) 153 45 87
1.500.000,00 ₺	110	2+1			13.636,36	Centrum Kozyatağı	Sahibinden 0 (531) 305 30 70
670.000,00 ₺	90	2+1			7.444,44	Sıtma Pınar Sokakta Konut projesi ofis olarak pazarlanan 90 m ² alanlı taşınmazın 670.000 ₺ talep edildiği, 600.000 ₺ teklif gördüğü, D100 Karayoluna cepheledi dislerinde 10.000 ₺ edebileceği, talebin genel talebin ve fiyatların genel olarak düştüğü görüşü alındı.	Remax Kalite Mustafa Atılmış 0 (533) 688 56 60
2.400.000,00 ₺	240	2+2	12		10.000,00	Gülbahar Sokakta %80 ofis olarak projesi E-5 ve Adalar manzaralı olduğu beyan edildi.	Sahibinden 0 (531) 305 30 72
7.350.000,00 ₺	1200	-	35	Deniz	6.125,00	RİTİM İSTANBUL (Dubleks ofis, 1200 m ² ofisin 250 m ² lik alanın teras, yaklaşık 5 ay önce satıldığı beyan edildi)	Dilek Emlak Mehmet Bey 0 (532) 162 48 98

Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan satış rakamları aşağıdaki gibidir.

Blok No	Kapı No	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Satışa Esas Brüt m2 Alanı	Genel Brüt m2 Alanı	Satış Tarihi	Satış Değeri(KDV Hariç)	Satış Birim Değeri(KDV Hariç)
A4	123	OFİS	23.KAT	GD-GB	192.79	192.79	22.03.2018	2235593.22	11,596.00
A4	124	OFİS	23.KAT	GB	197.94	197.94	22.03.2018	2.122.033.898	10,720.59
A4	125	OFİS	23.KAT	GB-KB	192.79	192.79	22.03.2018	2.169.491.525	11,253.13
A4	69	OFİS	13.KAT	GD-GB	190.63	190.63	16.08.2018	2.076.271.296	10,891.63

Kira Bedeli, ₺	Alan, m ²	Tip	Kat	Manzara	Birim Değer, ₺/m ²	Proje	İlgili
30.000,00 ₺	460	-	6	-	65,22	KOZYATAĞI NİDA KULE	Reha Medin Batı Ataşehir Temsilciliği Ceng Sabri Karabulut 0 (507) 739 31 61
25.000,00 ₺	600	1+0	7	Deniz	41,67	KARTAL KURİŞ KULE (Normalde 30.000₺/ay istenilmekte olup kurumsal kiracıya 25.000₺/ bedele kadar iskonto yapılabileceği görüşü beyan edildi.)	ColdwellBanker Rönesans Zahide Tatar 0 (539) 687 69 30
31.000,00 ₺	1059	-	14	Deniz	29,27	KARTAL KULE (Katın tamamı, Projede 20₺/m ² - 25 ₺/m ² arasında kiralandığı, emsal taşınmaz için de pazarlık payının olduğu, farklı projelerde 25 ₺/m ² - 30₺/m ² arasında ofis kiralama yapıldığı bilgisi ve görüşü alındı.)	Remax Red Kartal Şenol Kara 0 (533) 926 12 40
28.000,00 ₺	730	-	13	Deniz	38,36	OFİSİM İSTANBUL (+KDV olduğu beyan edildi)	Haxton İnternational Ali Sünnetçioğlu 0 (532) 307 86 74
3.500,00 ₺	150	-	4	-	23,33	OFİSİM İSTANBUL (+KDV olduğu beyan edildi)	Optimum Grup 0 (532) 282 40 84
70.000,00 ₺	1200	-	35	Deniz	58,33	RİTİM İSTANBUL (Dubleks ofis, 1200 m ² ofisin 250 m ² lik alanın teras, +KDV olduğu beyan edildi.)	Dilek Emlak Mehmet Bey 0 (532) 162 48 98

6.4.3 Dükkan Emsal Araştırması

Satış Fiyatı, ₺	Alan	Birim Değer, ₺/ m ²	Proje	İlgilisi
1.200.000,00 ₺	105	11.428,57	Küçükalyalı Mahallesi Atatürk Caddesi üzerinde D100 Karayoluna yakın, 90 m ² zemin + 60 m ² depo alanlı toplam 150 m ² olduğu, 1.600.000 ₺ bedel istenildiği ancak talep edilen değer yüksek olduğu, 1.200.000 ₺ satılabilecek fiyatı olduğu, 2.500 ₺/ay kiracısı olduğu ancak 5.000₺/ay bedel ,le kiralanabileceği beyan edildi. Bodrum kat 1/4 oranında alınarak toplam alan 105 m ² alan hesaplanmıştır.	Konut Emlak Küçükalyalı Ahmet İnan 0 (532) 433 46 63
15.000.000,00 ₺	270	55.555,56	Çınar Mahallesinde Nidapark Küçükalyalı projesi karşısında yeni binada 270 m ² zemin + 40 m ² bodrum kat olmak üzere toplam 300 m ² alanlı dükkanın 8.000.000 ₺ ilanı olduğu görülmüş olup yapılan görüşmede Nidapark Küçükalyalı projesi nedeni ile fiyatı ertirdikleri ve fiyatı 15.000.000 ₺ olarak güncelledikleri beyan edilmiştir. Bodrum kat 1/4 oranında alınarak toplam alan 270 m ² alan hesaplanmıştır. Talep edilen güncel değer yüksek olduğu değerlendirilmektedir. Eski fiyattan m ² birim değeri: 8.000.000 ₺/270 m ² = 29.630 ₺/m ² olarak hesaplanmıştır.	Y. Yaşar Demirtaş İnşaat 0 (539) 519 30 53
1.600.000,00 ₺	50	32.000,00	Çınar Mahallesinde Atatürk Caddesine cepheli, Yeşilterpe Sokaktan Yüksek girişli, 50 m ² alanlı olduğu beyan edildi.	Nami İnşaat Süleyman İbar 0 (532) 651 10 39
1.500.000,00 ₺	79	18.987,34	Küçükalyalı Mahallesinde Kuleli Sokakta 65m ² zemin 55 m ² bodrum toplam 120 m ² alanlı olduğu beyan edildi. Bodrum kat 1/4 oranında alınarak toplam alan 79 m ² alan hesaplanmıştır.	Sahibinden 0 (555) 760 48 57
950.000,00 ₺	80	11.875,00	Küçükalyalı Mahallesinde Atatürk Caddesinde 80 m ² alanlı olduğu beyan edildi.	Remax Mentor Yener Tayşi 0 (507) 678 45 93

6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Mevcut Durum Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan **gayrimenkulün toplam değerine** ulaşılmaktadır.

Toplam Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Arsa Değeri Tespiti:

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin konumu, ana caddeye cepheli olmaları, yüzölçümleri, biçimleri, imar koşulları gibi nitelikleri ve emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değeri (₺/m²)

Ada	Yüzölçüm	Birim Değer,₺/m ²	Değer,₺
16771/1	17.368,73	10.500,00	182.371.665,00
16773/2	14.961,70	10.500,00	157.097.850,00
16772/1	34.986,62	10.500,00	367.359.510,00
Toplam			706.829.025,00

Yapı Değeri Tespiti:

Konu parselin üzerinde yer alan yapının değeri için; Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri doğrultusunda maliyet bedelleri (VA yapı sınıfı 1.642,00 ₺/m², IIIB yapı sınıfı 966,00 ₺/m², IVC yapı sınıfı 1.308,00 ₺/m²) esas alınmış ancak projenin nitelikli bir proje olması sebebi ile bu birim maliyetlerin takribi %10-15 oranında yüksek olabileceği öngörülmüştür.

Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin % 5 oranında olacağı kabul edilmiştir. Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup inşaat seviyesi % 19,71'dir. Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur

Ada/Parsel	Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı-Grubu	Birim maliyet bedeli, ₺/m ²	Birim maliyet bedeli, ₺/m ²	Yapı Değeri
16771/1	A01	23.614,21	VA	1.642,00	1.800,00	42.505.578,00
16771/1	A02	18.860,83	VA	1.642,00	1.800,00	33.949.494,00
16771/1	A03	17.564,51	VA	1.642,00	1.800,00	31.616.118,00
16771/1	A04	44.303,09	VA	1.642,00	1.800,00	79.745.562,00
16771/1	KAFETERYA	50.033,07	IIIB	966,00	1.000,00	50.033.070,00
16772/1	B01	21.309,90	VA	1.642,00	1.800,00	38.357.820,00
16772/1	B02	16.993,11	VA	1.642,00	1.800,00	30.587.598,00
16772/1	B03	14.291,11	VA	1.642,00	1.800,00	25.723.998,00
16772/1	B04	12.405,65	IVC	1.308,00	1.400,00	17.367.910,00
16772/1	B05	24.997,28	VA	1.642,00	1.800,00	44.995.104,00
16772/1	B06	54.479,52	IIIB	966,00	1.000,00	54.479.520,00
16772/1	B07	1.076,20	IIIB	966,00	1.000,00	1.076.200,00
16772/1	B08	1.270,34	IIIB	966,00	1.000,00	1.270.340,00
16772/1	B09	72.346,60	IIIB	966,00	1.000,00	72.346.600,00
16772/1	B10	66.143,08	VA	1.642,00	1.800,00	119.057.544,00
16772/1	B11	66.576,36	VA	1.642,00	1.800,00	119.837.448,00
16773/2	C01	17.941,13	VA	1.642,00	1.800,00	32.294.034,00
16773/2	C02	24.791,64	VA	1.642,00	1.800,00	44.624.952,00
16773/2	C03	44.021,02	VA	1.642,00	1.800,00	79.237.836,00
16773/2	C04	55.427,75	IIIB	966,00	1.000,00	55.427.750,00
16773/2	C05	1.076,20	IIIB	966,00	1.000,00	1.076.200,00
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler					5%	48.780.533,80
Toplam						1.024.391.209,80

Projenin Mevcut Durum Değeri;

Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri	706.829.025,00
Yapının Tamamlanma Oranı	19,71%
Yapının Mevcut Durum Değeri	201.907.507,45
Toplam Değer	908.736.532,45

Projenin mevcut durum değeri 908.736.532,45 ₺ ~908.737.000,00 ₺ olarak hesaplanmıştır.

6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün tamamlanması halindeki toplam değeri tespit edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri	
Arsa Değeri	706.829.025,00
Yapı Değeri	1.024.391.209,80
Toplam Değer	1.731.220.234,80

6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan alanların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO. A.Ş.'den temin edilmiştir.

Parsel Yüzölçümü, m ²	67.317,05
Satılabilir Konut Alanı, m ²	135.004,68
Satılabilir Ofis Alanı, m ²	151.015,91
Satılabilir Dükkan Alanı, m ²	19.886,13
Toplam Satılabilir Alan, m²	305.906,72
Toplam İnşaat Alanı, m²	649.522,60

Proje için tahmini satış ve tamamlanma projeksiyonu aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2018	2019	2020
Konut Satış Hızı, %	70%	20%	10%	0%
Ofis Satış Hızı, %	25%	25%	50%	0%
Dükkan Satış Hızı, %	0%	0%	50%	50%
İnşaat Tamamlanma	20%	5%	45%	30%

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda, konutlar için ortalama satış birim değeri 7.500,00 ₺/m², ofisler için ortalama satış birim değeri 10.000,00 ₺/m², dükkanlar için ortalama satış birim değeri 15.000,00 ₺/m², olarak belirlenmiştir.

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	7.500,00
Ortalama Konut Satış Bedeli, \$	1.234,20
Ortalama Ofis Satış Bedeli, ₺	10.000,00
Ortalama Ofis Satış Bedeli, \$	1.645,60
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, ₺	15.000,00
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, \$	2.468,40

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Taşınmazların değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 14.09.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 6,0659 TL olarak belirtilmiştir.
- Raporda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 14.09.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 6,0768 TL olarak belirtilmiştir.
- İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde % 10 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	10,00%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	3,38%

Gelir Yaklaşımı uygulanırken öngörülen projeksiyon doğrultusunda gelir akımları %10 iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmiştir.

İNA Analizi rapor ekinde sunulmuş olup, gelirlerin bugünkü değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Gelirlerin Bugünkü Değeri, TL	2.882.089.976,96
-------------------------------	------------------

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan daire ve dükkanların emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdir edilmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkullerin değerlerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Maliyet Yaklaşımı çalışmasına yer verilmiştir. Maliyet yaklaşımı ile arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Arsa değeri yakın çevresindeki yapılan araştırmalar neticesinde yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan bina emsallerinden yapı değeri çıkartılarak ulaşılan arsa m² birim değerine göre takdir edilmiştir.

Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen **Pazar Yaklaşımı** ile takdir edilen değer gayrimenkullerin piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Tablo	
Yöntemler - Tamamlanması Durumundaki Değeri	TL
Maliyet Yaklaşımı	1.731.220.235
Gelir Yaklaşımı	2.882.089.977

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmaza ilişkin gerekli belgeler mevcut olup bilgileri Rapor'un 5.6. bölümü ile Rapor eklerinde sunulmuştur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 *Tapu ve Takyidat Bilgileri*, 5.5 *İmar Durum Bilgileri*, 5.6 *Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler* ve 5.9 *Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması* başlıklarında açıklanan incelemelere göre; Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

8. TALEP EDİLEN 447 ADET BAĞIMSIZ BİRİMLERE İLİŞKİN DEĞER TAKDİRİ

8.1 Pazar Yaklaşımı İle Değer Takdiri

Bu değerleme çalışmasında, Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan ofislerin emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri şerefiyelendirme çalışması yapılarak gerçekleştirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda müşteriden temin edilen liste baz alınmıştır. Ofislerin buldukları kat, yön, cephe sayısı, büyüklük ve sahip oldukları manzara dikkate alınarak şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Değer takdiri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Blok No	Kapı No	Nitelik	Bulunduğu Kat	Yönü	Satışa Esas Brüt m ² Alanı	Birim Değeri, ₺/m ²	Değer, ₺ (KDV Hariç)	Değer, ₺ (KDV Dahil)
B10	1	OFİS	1.BODRUM KAT	KB	154,31	11.376,75	1.755.500,00	2.071.490,00
B10	2	OFİS	1.BODRUM KAT	KB	103	11.573,75	1.192.100,00	1.406.678,00
B10	3	OFİS	1.BODRUM KAT	KB	159,38	11.376,75	1.813.200,00	2.139.576,00
B10	4	OFİS	ZEMİN KAT	GD	255,07	11.007,38	2.807.700,00	3.313.086,00
B10	5	OFİS	ZEMİN KAT	GD	230,47	11.105,88	2.559.600,00	3.020.328,00
B10	6	OFİS	ZEMİN KAT	GD-G-GB	383,62	11.056,63	4.241.500,00	5.004.970,00
B10	7	OFİS	ZEMİN KAT	GB-B-KB	334,17	11.327,50	3.785.300,00	4.466.654,00
B10	8	OFİS	ZEMİN KAT	KB	154,31	11.672,25	1.801.100,00	2.125.298,00
B10	9	OFİS	ZEMİN KAT	KB	103	11.869,25	1.222.500,00	1.442.550,00
B10	10	OFİS	ZEMİN KAT	KB	136,6	11.672,25	1.594.400,00	1.881.392,00
B10	11	OFİS	ZEMİN KAT	KB-KD	196,08	11.795,38	2.312.800,00	2.729.104,00
B10	12	OFİS	2.KAT	KD-GD	172,04	11.869,25	2.042.000,00	2.409.560,00
B10	13	OFİS	2.KAT	GD	216,9	11.105,88	2.408.900,00	2.842.502,00
B10	14	OFİS	2.KAT	GD-GB	172,53	11.549,13	1.992.600,00	2.351.268,00
B10	15	OFİS	2.KAT	GB-KB	172,53	11.820,00	2.039.300,00	2.406.374,00
B10	16	OFİS	2.KAT	KB	216,9	11.376,75	2.467.600,00	2.911.768,00
B10	17	OFİS	2.KAT	KB-KD	172,53	11.746,13	2.026.600,00	2.391.388,00
B10	18	OFİS	3.KAT	KD-GD	172,04	11.918,50	2.050.500,00	2.419.590,00
B10	19	OFİS	3.KAT	GD	216,9	11.155,13	2.419.500,00	2.855.010,00
B10	20	OFİS	3.KAT	GD-GB	172,53	11.598,38	2.001.100,00	2.361.298,00
B10	21	OFİS	3.KAT	GB-KB	172,53	11.869,25	2.047.800,00	2.416.404,00
B10	22	OFİS	3.KAT	KB	216,9	11.426,00	2.478.300,00	2.924.394,00
B10	23	OFİS	3.KAT	KB-KD	172,53	11.795,38	2.035.100,00	2.401.418,00
B10	24	OFİS	4.KAT	KD-GD	172,04	11.967,75	2.058.900,00	2.429.502,00
B10	25	OFİS	4.KAT	GD	216,9	11.204,38	2.430.200,00	2.867.636,00
B10	26	OFİS	4.KAT	GD-GB	172,53	11.647,63	2.009.600,00	2.371.328,00
B10	27	OFİS	4.KAT	GB-KB	172,53	11.918,50	2.056.300,00	2.426.434,00
B10	28	OFİS	4.KAT	KB	216,9	11.475,25	2.489.000,00	2.937.020,00
B10	29	OFİS	4.KAT	KB-KD	172,53	11.844,63	2.043.600,00	2.411.448,00
B10	30	OFİS	5.KAT	KD-GD	171,24	12.017,00	2.057.800,00	2.428.204,00
B10	31	OFİS	5.KAT	GD	217,11	11.253,63	2.443.300,00	2.883.094,00
B10	32	OFİS	5.KAT	GD-GB	172,53	11.696,88	2.018.100,00	2.381.358,00
B10	33	OFİS	5.KAT	GB-KB	172,53	11.967,75	2.064.800,00	2.436.464,00
B10	34	OFİS	5.KAT	KB	217,11	11.524,50	2.502.100,00	2.952.478,00
B10	35	OFİS	5.KAT	KB-KD	172,53	11.893,88	2.052.100,00	2.421.478,00
B10	36	OFİS	6.KAT	KD-GD	171,24	12.066,25	2.066.200,00	2.438.116,00
B10	37	OFİS	6.KAT	GD	217,11	11.302,88	2.454.000,00	2.895.720,00
B10	38	OFİS	6.KAT	GD-GB	172,53	11.746,13	2.026.600,00	2.391.388,00
B10	39	OFİS	6.KAT	GB-KB	172,53	12.017,00	2.073.300,00	2.446.494,00
B10	40	OFİS	6.KAT	KB	217,11	11.573,75	2.512.800,00	2.965.104,00

Blok No	Kapı No	Nitelik	Bulunduğu Kat	Yönü	Satışa Esas Brüt m ² Alanı	Birim Değeri, ₺/m ²	Değer, ₺ (KDV Hariç)	Değer, ₺ (KDV Dahil)
B10	41	OFİS	6.KAT	KB-KD	172,53	11.943,13	2.060.500,00	2.431.390,00
B10	42	OFİS	7.KAT	KD-GD	171,24	12.115,50	2.074.700,00	2.448.146,00
B10	43	OFİS	7.KAT	GD	217,11	11.352,13	2.464.700,00	2.908.346,00
B10	44	OFİS	7.KAT	GD-GB	172,53	11.795,38	2.035.100,00	2.401.418,00
B10	45	OFİS	7.KAT	GB-KB	172,53	12.066,25	2.081.800,00	2.456.524,00
B10	46	OFİS	7.KAT	KB	217,11	11.623,00	2.523.500,00	2.977.730,00
B10	47	OFİS	7.KAT	KB-KD	172,53	11.992,38	2.069.000,00	2.441.420,00
B10	48	OFİS	8.KAT	KD-GD	171,24	12.164,75	2.083.100,00	2.458.058,00
B10	49	OFİS	8.KAT	GD	217,11	11.401,38	2.475.400,00	2.920.972,00
B10	50	OFİS	8.KAT	GD-GB	172,53	11.844,63	2.043.600,00	2.411.448,00
B10	51	OFİS	8.KAT	GB-KB	172,53	12.115,50	2.090.300,00	2.466.554,00
B10	52	OFİS	8.KAT	KB	217,11	11.672,25	2.534.200,00	2.990.356,00
B10	53	OFİS	8.KAT	KB-KD	172,53	12.041,63	2.077.500,00	2.451.450,00
B10	54	OFİS	9.KAT	KD-GD	171,24	12.214,00	2.091.500,00	2.467.970,00
B10	55	OFİS	9.KAT	GD	217,11	11.450,63	2.486.000,00	2.933.480,00
B10	56	OFİS	9.KAT	GD-GB	172,53	11.893,88	2.052.100,00	2.421.478,00
B10	57	OFİS	9.KAT	GB-KB	172,53	12.164,75	2.098.800,00	2.476.584,00
B10	58	OFİS	9.KAT	KB	217,11	11.721,50	2.544.900,00	3.002.982,00
B10	59	OFİS	9.KAT	KB-KD	172,53	12.090,88	2.086.000,00	2.461.480,00
B10	60	OFİS	10.KAT	KD-GD	170,22	12.263,25	2.087.500,00	2.463.250,00
B10	61	OFİS	10.KAT	GD	217,28	11.499,88	2.498.700,00	2.948.466,00
B10	62	OFİS	10.KAT	GD-GB	172,53	11.943,13	2.060.500,00	2.431.390,00
B10	63	OFİS	10.KAT	GB-KB	172,53	12.214,00	2.107.300,00	2.486.614,00
B10	64	OFİS	10.KAT	KB	217,47	11.770,75	2.559.800,00	3.020.564,00
B10	65	OFİS	10.KAT	KB-KD	172,53	12.140,13	2.094.500,00	2.471.510,00
B10	66	OFİS	11.KAT	KD-GD	170,22	12.312,50	2.095.800,00	2.473.044,00
B10	67	OFİS	11.KAT	GD	217,28	11.549,13	2.509.400,00	2.961.092,00
B10	68	OFİS	11.KAT	GD-GB	172,53	11.992,38	2.069.000,00	2.441.420,00
B10	69	OFİS	11.KAT	GB-KB	172,53	12.263,25	2.115.800,00	2.496.644,00
B10	70	OFİS	11.KAT	KB	217,47	11.820,00	2.570.500,00	3.033.190,00
B10	71	OFİS	11.KAT	KB-KD	172,53	12.189,38	2.103.000,00	2.481.540,00
B10	72	OFİS	12.KAT	KD-GD	170,22	12.361,75	2.104.200,00	2.482.956,00
B10	73	OFİS	12.KAT	GD	217,28	11.598,38	2.520.100,00	2.973.718,00
B10	74	OFİS	12.KAT	GD-GB	172,53	12.041,63	2.077.500,00	2.451.450,00
B10	75	OFİS	12.KAT	GB-KB	172,53	12.312,50	2.124.300,00	2.506.674,00
B10	76	OFİS	12.KAT	KB	217,47	11.869,25	2.581.200,00	3.045.816,00
B10	77	OFİS	12.KAT	KB-KD	172,53	12.238,63	2.111.500,00	2.491.570,00
B10	78	OFİS	13.KAT	KD-GD	170,22	12.411,00	2.112.600,00	2.492.868,00
B10	79	OFİS	13.KAT	GD	217,28	11.647,63	2.530.800,00	2.986.344,00
B10	80	OFİS	13.KAT	GD-GB	172,53	12.090,88	2.086.000,00	2.461.480,00
B10	81	OFİS	13.KAT	GB-KB	172,53	12.361,75	2.132.800,00	2.516.704,00
B10	82	OFİS	13.KAT	KB	217,47	11.918,50	2.591.900,00	3.058.442,00
B10	83	OFİS	13.KAT	KB-KD	172,53	12.287,88	2.120.000,00	2.501.600,00
B10	84	OFİS	14.KAT	KD-GD	170,22	12.460,25	2.121.000,00	2.502.780,00
B10	85	OFİS	14.KAT	GD	217,28	11.696,88	2.541.500,00	2.998.970,00
B10	86	OFİS	14.KAT	GD-GB	172,53	12.140,13	2.094.500,00	2.471.510,00
B10	87	OFİS	14.KAT	GB-KB	172,53	12.411,00	2.141.300,00	2.526.734,00
B10	88	OFİS	14.KAT	KB	217,47	11.967,75	2.602.600,00	3.071.068,00
B10	89	OFİS	14.KAT	KB-KD	172,53	12.337,13	2.128.500,00	2.511.630,00
B10	90	OFİS	15.KAT	KD-GD	171,14	12.509,50	2.140.900,00	2.526.262,00
B10	91	OFİS	15.KAT	GD	216,99	11.746,13	2.548.800,00	3.007.584,00
B10	92	OFİS	15.KAT	GD-GB	172,53	12.189,38	2.103.000,00	2.481.540,00
B10	93	OFİS	15.KAT	GB-KB	172,53	12.460,25	2.149.800,00	2.536.764,00
B10	94	OFİS	15.KAT	KB	217,81	12.017,00	2.617.400,00	3.088.532,00
B10	95	OFİS	15.KAT	KB-KD	172,53	12.386,38	2.137.000,00	2.521.660,00

Blok No	Kapı No	Nitelik	Bulunduğu Kat	Yönü	Satışa Esas Brüt m ² Alanı	Birim Değeri, ₺/m ²	Değer, ₺ (KDV Hariç)	Değer, ₺ (KDV Dahil)
B10	96	OFİS	16.KAT	KD-GD	173,85	12.558,75	2.183.300,00	2.576.294,00
B10	97	OFİS	16.KAT	GD	219,06	12.780,38	2.799.700,00	3.303.646,00
B10	98	OFİS	16.KAT	GD-GB	174,75	13.223,63	2.310.800,00	2.726.744,00
B10	99	OFİS	16.KAT	GB-KB	174,75	13.100,50	2.289.300,00	2.701.374,00
B10	100	OFİS	16.KAT	KB	219,59	12.066,25	2.649.600,00	3.126.528,00
B10	101	OFİS	16.KAT	KB-KD	174,75	12.435,63	2.173.100,00	2.564.258,00
B10	102	OFİS	17.KAT	KD-GD	173,85	12.608,00	2.191.900,00	2.586.442,00
B10	103	OFİS	17.KAT	GD	219,06	12.829,63	2.810.500,00	3.316.390,00
B10	104	OFİS	17.KAT	GD-GB	174,75	13.272,88	2.319.400,00	2.736.892,00
B10	105	OFİS	17.KAT	GB-KB	174,75	13.149,75	2.297.900,00	2.711.522,00
B10	106	OFİS	17.KAT	KB	219,59	12.115,50	2.660.400,00	3.139.272,00
B10	107	OFİS	17.KAT	KB-KD	174,75	12.484,88	2.181.700,00	2.574.406,00
B10	108	OFİS	18.KAT	KD-GD	173,85	12.657,25	2.200.500,00	2.596.590,00
B10	109	OFİS	18.KAT	GD	219,06	12.878,88	2.821.200,00	3.329.016,00
B10	110	OFİS	18.KAT	GD-GB	174,75	13.322,13	2.328.000,00	2.747.040,00
B10	111	OFİS	18.KAT	GB-KB	174,75	13.199,00	2.306.500,00	2.721.670,00
B10	112	OFİS	18.KAT	KB	219,59	12.164,75	2.671.300,00	3.152.134,00
B10	113	OFİS	18.KAT	KB-KD	174,75	12.534,13	2.190.300,00	2.584.554,00
B10	114	OFİS	19.KAT	KD-GD	173,85	12.706,50	2.209.000,00	2.606.620,00
B10	115	OFİS	19.KAT	GD	219,06	12.928,13	2.832.000,00	3.341.760,00
B10	116	OFİS	19.KAT	GD-GB	174,75	13.371,38	2.336.600,00	2.757.188,00
B10	117	OFİS	19.KAT	GB-KB	174,75	13.248,25	2.315.100,00	2.731.818,00
B10	118	OFİS	19.KAT	KB	219,59	12.214,00	2.682.100,00	3.164.878,00
B10	119	OFİS	19.KAT	KB-KD	174,75	12.583,38	2.198.900,00	2.594.702,00
B10	120	OFİS	21.KAT	KD-GB	438,56	11.844,63	5.194.600,00	6.129.628,00
B10	121	OFİS	21.KAT	GD	217,3	13.026,63	2.830.700,00	3.340.226,00
B10	122	OFİS	21.KAT	GD-GB	174,75	13.469,88	2.353.900,00	2.777.602,00
B10	123	OFİS	21.KAT	GB-KB	174,75	13.346,75	2.332.300,00	2.752.114,00
B10	124	OFİS	21.KAT	KB	219,98	12.312,50	2.708.500,00	3.196.030,00
B10	125	OFİS	21.KAT	KB-KD	174,14	12.681,88	2.208.400,00	2.605.912,00
B10	126	OFİS	22.KAT	KD-GB	438,56	11.869,25	5.205.400,00	6.142.372,00
B10	127	OFİS	22.KAT	GD	217,3	13.051,25	2.836.000,00	3.346.480,00
B10	128	OFİS	22.KAT	GD-GB	174,75	13.494,50	2.358.200,00	2.782.676,00
B10	129	OFİS	22.KAT	GB-KB	174,75	13.371,38	2.336.600,00	2.757.188,00
B10	130	OFİS	22.KAT	KB	219,98	12.337,13	2.713.900,00	3.202.402,00
B10	131	OFİS	22.KAT	KB-KD	174,14	12.706,50	2.212.700,00	2.610.986,00
B10	132	OFİS	23.KAT	KD-GD	174,26	12.878,88	2.244.300,00	2.648.274,00
B10	133	OFİS	23.KAT	GD	219,19	13.100,50	2.871.500,00	3.388.370,00
B10	134	OFİS	23.KAT	GD-GB	174,75	13.543,75	2.366.800,00	2.792.824,00
B10	135	OFİS	23.KAT	GB-KB	174,75	13.420,63	2.345.300,00	2.767.454,00
B10	136	OFİS	23.KAT	KB	219,95	12.386,38	2.724.400,00	3.214.792,00
B10	137	OFİS	23.KAT	KB-KD	174,45	12.755,75	2.225.200,00	2.625.736,00
B10	138	OFİS	24.KAT	KD-GD	174,26	12.928,13	2.252.900,00	2.658.422,00
B10	139	OFİS	24.KAT	GD	219,19	13.149,75	2.882.300,00	3.401.114,00
B10	140	OFİS	24.KAT	GD-GB	174,75	13.593,00	2.375.400,00	2.802.972,00
B10	141	OFİS	24.KAT	GB-KB	174,75	13.469,88	2.353.900,00	2.777.602,00
B10	142	OFİS	24.KAT	KB	219,95	12.435,63	2.735.200,00	3.227.536,00
B10	143	OFİS	24.KAT	KB-KD	174,45	12.805,00	2.233.800,00	2.635.884,00
B10	144	OFİS	25.KAT	KD-GD	173,48	12.977,38	2.251.300,00	2.656.534,00
B10	145	OFİS	25.KAT	GD	219,24	13.199,00	2.893.700,00	3.414.566,00
B10	146	OFİS	25.KAT	GD-GB	174,75	13.642,25	2.384.000,00	2.813.120,00
B10	147	OFİS	25.KAT	GB-KB	174,75	13.519,13	2.362.500,00	2.787.750,00
B10	148	OFİS	25.KAT	KB	219,91	12.484,88	2.745.500,00	3.239.690,00
B10	149	OFİS	25.KAT	KB-KD	174,75	12.854,25	2.246.300,00	2.650.634,00
B10	150	OFİS	26.KAT	KD-GD	175,19	13.026,63	2.282.100,00	2.692.878,00

Blok No	Kapı No	Nitelik	Bulunduğu Kat	Yönü	Satışa Esas Brüt m ² Alanı	Birim Değeri, ₺/m ²	Değer, ₺ (KDV Hariç)	Değer, ₺ (KDV Dahil)
B10	151	OFİS	26.KAT	GD	221,17	12.115,50	2.679.600,00	3.161.928,00
B10	152	OFİS	26.KAT	GD-GB	176,98	12.706,50	2.248.800,00	2.653.584,00
B10	153	OFİS	26.KAT	GB-KB	176,98	12.977,38	2.296.700,00	2.710.106,00
B10	154	OFİS	26.KAT	KB	221,53	12.386,38	2.744.000,00	3.237.920,00
B10	155	OFİS	26.KAT	KB-KD	176,98	12.903,50	2.283.700,00	2.694.766,00
B10	156	OFİS	27.KAT	KD-GD	175,19	13.075,88	2.290.800,00	2.703.144,00
B10	157	OFİS	27.KAT	GD	221,17	12.164,75	2.690.500,00	3.174.790,00
B10	158	OFİS	27.KAT	GD-GB	176,98	12.755,75	2.257.500,00	2.663.850,00
B10	159	OFİS	27.KAT	GB-KB	176,98	13.026,63	2.305.500,00	2.720.490,00
B10	160	OFİS	27.KAT	KB	221,53	12.435,63	2.754.900,00	3.250.782,00
B10	161	OFİS	27.KAT	KB-KD	176,98	12.952,75	2.292.400,00	2.705.032,00
B10	162	OFİS	28.KAT	KD-GD	182,51	13.125,13	2.395.500,00	2.826.690,00
B10	163	OFİS	28.KAT	GD	221,44	13.199,00	2.922.800,00	3.448.904,00
B10	164	OFİS	28.KAT	GD-GB	176,98	13.790,00	2.440.600,00	2.879.908,00
B10	165	OFİS	28.KAT	GB-KB	176,98	13.666,88	2.418.800,00	2.854.184,00
B10	166	OFİS	28.KAT	KB	221,44	12.484,88	2.764.700,00	3.262.346,00
B10	167	OFİS	28.KAT	KB-KD	184,65	13.002,00	2.400.800,00	2.832.944,00
B10	168	OFİS	29.KAT	KD-GD	190,83	13.075,88	2.495.300,00	2.944.454,00
B10	169	OFİS	29.KAT	GD	221,46	13.248,25	2.934.000,00	3.462.120,00
B10	170	OFİS	29.KAT	GD-GB	176,98	13.839,25	2.449.300,00	2.890.174,00
B10	171	OFİS	29.KAT	GB-KB	176,98	13.716,13	2.427.500,00	2.864.450,00
B10	172	OFİS	29.KAT	KB	221,46	12.534,13	2.775.800,00	3.275.444,00
B10	173	OFİS	29.KAT	KB-KD	192,48	12.952,75	2.493.100,00	2.941.858,00
B10	174	OFİS	30.KAT	KD-GD	198,9	13.125,13	2.610.600,00	3.080.508,00
B10	175	OFİS	30.KAT	GD	221,43	13.297,50	2.944.500,00	3.474.510,00
B10	176	OFİS	30.KAT	GD-GB	176,98	13.888,50	2.458.000,00	2.900.440,00
B10	177	OFİS	30.KAT	GB-KB	176,98	13.765,38	2.436.200,00	2.874.716,00
B10	178	OFİS	30.KAT	KB	221,43	12.583,38	2.786.300,00	3.287.834,00
B10	179	OFİS	30.KAT	KB-KD	200,07	13.002,00	2.601.300,00	3.069.534,00
B10	180	OFİS	31.KAT	KD-GD	207,15	13.174,38	2.729.100,00	3.220.338,00
B10	181	OFİS	31.KAT	GD	221,41	13.346,75	2.955.100,00	3.487.018,00
B10	182	OFİS	31.KAT	GD-GB	176,98	13.937,75	2.466.700,00	2.910.706,00
B10	183	OFİS	31.KAT	GB-KB	176,98	13.814,63	2.444.900,00	2.884.982,00
B10	184	OFİS	31.KAT	KB	221,41	12.632,63	2.797.000,00	3.300.460,00
B10	185	OFİS	31.KAT	KB-KD	207,83	13.051,25	2.712.400,00	3.200.632,00
B10	186	OFİS	32.KAT	KD-GD	215,09	13.223,63	2.844.300,00	3.356.274,00
B10	187	OFİS	32.KAT	GD	221,37	13.396,00	2.965.500,00	3.499.290,00
B10	188	OFİS	32.KAT	GD-GB	176,98	13.987,00	2.475.400,00	2.920.972,00
B10	189	OFİS	32.KAT	GB-KB	176,98	13.863,88	2.453.600,00	2.895.248,00
B10	190	OFİS	32.KAT	KB	221,37	12.681,88	2.807.400,00	3.312.732,00
B10	191	OFİS	32.KAT	KB-KD	215,35	13.100,50	2.821.200,00	3.329.016,00
B10	192	OFİS	33.KAT	KD-GD	223,02	13.125,13	2.927.200,00	3.454.096,00
B10	193	OFİS	33.KAT	GD	221,37	13.445,25	2.976.400,00	3.512.152,00
B10	194	OFİS	33.KAT	GD-GB	185,67	14.036,25	2.606.100,00	3.075.198,00
B10	195	OFİS	33.KAT	GB-KB	185,67	13.913,13	2.583.200,00	3.048.176,00
B10	196	OFİS	33.KAT	KB	221,37	12.731,13	2.818.300,00	3.325.594,00
B10	197	OFİS	33.KAT	KB-KD	223,02	13.002,00	2.899.700,00	3.421.646,00
B10	198	OFİS	34.KAT	KD-GD	230,46	13.174,38	3.036.200,00	3.582.716,00
B10	199	OFİS	34.KAT	GD	221	13.494,50	2.982.300,00	3.519.114,00
B10	200	OFİS	34.KAT	GD-GB	194,53	13.987,00	2.720.900,00	3.210.662,00
B10	201	OFİS	34.KAT	GB-KB	194,53	13.863,88	2.696.900,00	3.182.342,00
B10	202	OFİS	34.KAT	KB	221	12.780,38	2.824.500,00	3.332.910,00
B10	203	OFİS	34.KAT	KB-KD	230,46	13.051,25	3.007.800,00	3.549.204,00
B10	204	OFİS	35.KAT	KD-GD	231,13	13.223,63	3.056.400,00	3.606.552,00
B10	205	OFİS	35.KAT	GD	199,75	13.691,50	2.734.900,00	3.227.182,00

Blok No	Kapı No	Nitelik	Bulunduğu Kat	Yönü	Satışa Esas Brüt m ² Alanı	Birim Değeri, ₺/m ²	Değer, ₺ (KDV Hariç)	Değer, ₺ (KDV Dahil)
B10	206	OFİS	35.KAT	GD-GB	203,34	14.036,25	2.854.100,00	3.367.838,00
B10	207	OFİS	35.KAT	GB-KB	203,34	13.913,13	2.829.100,00	3.338.338,00
B10	208	OFİS	35.KAT	KB	199,75	12.977,38	2.592.200,00	3.058.796,00
B10	209	OFİS	35.KAT	KB-KD	231,13	13.100,50	3.027.900,00	3.572.922,00
B10	210	OFİS	36.KAT	D	142,15	13.469,88	1.914.700,00	2.259.346,00
B10	211	OFİS	36.KAT	GD	195,75	13.740,75	2.689.800,00	3.173.964,00
B10	212	OFİS	36.KAT	GD-GB	212,1	14.085,50	2.987.500,00	3.525.250,00
B10	213	OFİS	36.KAT	GB-KB	212,1	13.962,38	2.961.400,00	3.494.452,00
B10	214	OFİS	36.KAT	KB	195,75	13.026,63	2.550.000,00	3.009.000,00
B10	215	OFİS	36.KAT	KD	142,15	13.396,00	1.904.200,00	2.246.956,00
B10	216	OFİS	37.KAT	D	126,94	13.617,63	1.728.600,00	2.039.748,00
B10	217	OFİS	37.KAT	GD	190,7	13.790,00	2.629.800,00	3.103.164,00
B10	218	OFİS	37.KAT	GD-GB	221,51	13.987,00	3.098.300,00	3.655.994,00
B10	219	OFİS	37.KAT	GB-KB	221,51	13.863,88	3.071.000,00	3.623.780,00
B10	220	OFİS	37.KAT	KB	190,7	13.075,88	2.493.600,00	2.942.448,00
B10	221	OFİS	37.KAT	KD	126,94	13.543,75	1.719.200,00	2.028.656,00
B10	222	OFİS	38.KAT	D-GD	305,14	12.854,25	3.922.300,00	4.628.314,00
B10	223	OFİS	38.KAT	GD-GB	234,26	14.036,25	3.288.100,00	3.879.958,00
B10	224	OFİS	38.KAT	GB-KB	234,26	13.913,13	3.259.300,00	3.845.974,00
B10	225	OFİS	38.KAT	KB-KD	305,14	12.657,25	3.862.200,00	4.557.396,00
B11	1	OFİS	ZEMİN KAT	KD-GD	294,78	11.475,25	3.382.700,00	3.991.586,00
B11	2	OFİS	ZEMİN KAT	GD	196,35	11.549,13	2.267.700,00	2.675.886,00
B11	3	OFİS	ZEMİN KAT	GD	147,69	11.696,88	1.727.500,00	2.038.450,00
B11	4	OFİS	ZEMİN KAT	GD	172,59	11.647,63	2.010.300,00	2.372.154,00
B11	5	OFİS	ZEMİN KAT	GD-G-GB	429,98	10.859,63	4.669.400,00	5.509.892,00
B11	6	OFİS	ZEMİN KAT	GB-B-KB	330,33	11.229,00	3.709.300,00	4.376.974,00
B11	7	OFİS	ZEMİN KAT	KB	233,21	10.982,75	2.561.300,00	3.022.334,00
B11	8	OFİS	ZEMİN KAT	KB	253	10.884,25	2.753.700,00	3.249.366,00
B11	9	OFİS	2.KAT	KD-GD	172,76	11.967,75	2.067.500,00	2.439.650,00
B11	10	OFİS	2.KAT	GD	217,19	11.401,38	2.476.300,00	2.922.034,00
B11	11	OFİS	2.KAT	GD-GB	172,76	11.844,63	2.046.300,00	2.414.634,00
B11	12	OFİS	2.KAT	GB-KB	172,76	11.721,50	2.025.000,00	2.389.500,00
B11	13	OFİS	2.KAT	KB	217,19	10.982,75	2.385.300,00	2.814.654,00
B11	14	OFİS	2.KAT	KB-KD	172,28	11.746,13	2.023.600,00	2.387.848,00
B11	15	OFİS	3.KAT	KD-GD	172,76	12.017,00	2.076.100,00	2.449.798,00
B11	16	OFİS	3.KAT	GD	217,19	11.450,63	2.487.000,00	2.934.660,00
B11	17	OFİS	3.KAT	GD-GB	172,76	11.893,88	2.054.800,00	2.424.664,00
B11	18	OFİS	3.KAT	GB-KB	172,76	11.770,75	2.033.500,00	2.399.530,00
B11	19	OFİS	3.KAT	KB	217,19	11.032,00	2.396.000,00	2.827.280,00
B11	20	OFİS	3.KAT	KB-KD	172,28	11.795,38	2.032.100,00	2.397.878,00
B11	21	OFİS	4.KAT	KD-GD	172,76	12.066,25	2.084.600,00	2.459.828,00
B11	22	OFİS	4.KAT	GD	217,19	11.499,88	2.497.700,00	2.947.286,00
B11	23	OFİS	4.KAT	GD-GB	172,76	11.943,13	2.063.300,00	2.434.694,00
B11	24	OFİS	4.KAT	GB-KB	172,76	11.820,00	2.042.000,00	2.409.560,00
B11	25	OFİS	4.KAT	KB	217,19	11.081,25	2.406.700,00	2.839.906,00
B11	26	OFİS	4.KAT	KB-KD	172,28	11.844,63	2.040.600,00	2.407.908,00
B11	27	OFİS	5.KAT	KD-GD	172,76	12.115,50	2.093.100,00	2.469.858,00
B11	28	OFİS	5.KAT	GD	217,41	11.549,13	2.510.900,00	2.962.862,00
B11	29	OFİS	5.KAT	GD-GB	172,76	11.992,38	2.071.800,00	2.444.724,00
B11	30	OFİS	5.KAT	GB-KB	172,76	11.869,25	2.050.500,00	2.419.590,00
B11	31	OFİS	5.KAT	KB	217,41	11.130,50	2.419.900,00	2.855.482,00
B11	32	OFİS	5.KAT	KB-KD	171,48	11.893,88	2.039.600,00	2.406.728,00
B11	33	OFİS	6.KAT	KD-GD	172,76	12.164,75	2.101.600,00	2.479.888,00
B11	34	OFİS	6.KAT	GD	217,41	11.598,38	2.521.600,00	2.975.488,00
B11	35	OFİS	6.KAT	GD-GB	172,76	12.041,63	2.080.300,00	2.454.754,00

Blok No	Kapı No	Nitelik	Bulunduğu Kat	Yönü	Satışa Esas Brüt m ² Alanı	Birim Değeri, ₺/m ²	Değer, ₺ (KDV Hariç)	Değer, ₺ (KDV Dahil)
B11	36	OFİS	6.KAT	GB-KB	172,76	11.918,50	2.059.000,00	2.429.620,00
B11	37	OFİS	6.KAT	KB	217,41	11.179,75	2.430.600,00	2.868.108,00
B11	38	OFİS	6.KAT	KB-KD	171,48	11.943,13	2.048.000,00	2.416.640,00
B11	39	OFİS	7.KAT	KD-GD	172,76	12.214,00	2.110.100,00	2.489.918,00
B11	40	OFİS	7.KAT	GD	217,41	11.647,63	2.532.300,00	2.988.114,00
B11	41	OFİS	7.KAT	GD-GB	172,76	12.090,88	2.088.800,00	2.464.784,00
B11	42	OFİS	7.KAT	GB-KB	172,76	11.967,75	2.067.500,00	2.439.650,00
B11	43	OFİS	7.KAT	KB	217,41	11.229,00	2.441.300,00	2.880.734,00
B11	44	OFİS	7.KAT	KB-KD	171,48	11.992,38	2.056.500,00	2.426.670,00
B11	45	OFİS	8.KAT	KD-GD	172,76	12.263,25	2.118.600,00	2.499.948,00
B11	46	OFİS	8.KAT	GD	217,41	11.696,88	2.543.000,00	3.000.740,00
B11	47	OFİS	8.KAT	GD-GB	172,76	12.140,13	2.097.300,00	2.474.814,00
B11	48	OFİS	8.KAT	GB-KB	172,76	12.017,00	2.076.100,00	2.449.798,00
B11	49	OFİS	8.KAT	KB	217,41	11.278,25	2.452.000,00	2.893.360,00
B11	50	OFİS	8.KAT	KB-KD	171,48	12.041,63	2.064.900,00	2.436.582,00
B11	51	OFİS	9.KAT	KD-GD	172,76	12.312,50	2.127.100,00	2.509.978,00
B11	52	OFİS	9.KAT	GD	217,41	11.746,13	2.553.700,00	3.013.366,00
B11	53	OFİS	9.KAT	GD-GB	172,76	12.189,38	2.105.800,00	2.484.844,00
B11	54	OFİS	9.KAT	GB-KB	172,76	12.066,25	2.084.600,00	2.459.828,00
B11	55	OFİS	9.KAT	KB	217,41	11.327,50	2.462.700,00	2.905.986,00
B11	56	OFİS	9.KAT	KB-KD	171,48	12.090,88	2.073.300,00	2.446.494,00
B11	57	OFİS	10.KAT	KD-GD	172,76	12.361,75	2.135.600,00	2.520.008,00
B11	58	OFİS	10.KAT	GD	217,76	11.795,38	2.568.600,00	3.030.948,00
B11	59	OFİS	10.KAT	GD-GB	172,76	12.238,63	2.114.300,00	2.494.874,00
B11	60	OFİS	10.KAT	GB-KB	172,76	12.115,50	2.093.100,00	2.469.858,00
B11	61	OFİS	10.KAT	KB	217,58	11.376,75	2.475.400,00	2.920.972,00
B11	62	OFİS	10.KAT	KB-KD	170,45	12.140,13	2.069.300,00	2.441.774,00
B11	63	OFİS	11.KAT	KD-GD	172,76	12.411,00	2.144.100,00	2.530.038,00
B11	64	OFİS	11.KAT	GD	172,76	11.943,13	2.063.300,00	2.434.694,00
B11	65	OFİS	11.KAT	GD-GB	172,76	12.287,88	2.122.900,00	2.505.022,00
B11	66	OFİS	11.KAT	GB-KB	172,76	12.164,75	2.101.600,00	2.479.888,00
B11	67	OFİS	11.KAT	KB	217,58	11.426,00	2.486.100,00	2.933.598,00
B11	68	OFİS	11.KAT	KB-KD	170,45	12.189,38	2.077.700,00	2.451.686,00
B11	69	OFİS	12.KAT	KD-GD	172,76	12.460,25	2.152.600,00	2.540.068,00
B11	70	OFİS	12.KAT	GD	217,76	11.893,88	2.590.000,00	3.056.200,00
B11	71	OFİS	12.KAT	GD-GB	172,76	12.337,13	2.131.400,00	2.515.052,00
B11	72	OFİS	12.KAT	GB-KB	172,76	12.214,00	2.110.100,00	2.489.918,00
B11	73	OFİS	12.KAT	KB	217,58	11.475,25	2.496.800,00	2.946.224,00
B11	74	OFİS	12.KAT	KB-KD	170,45	12.238,63	2.086.100,00	2.461.598,00
B11	75	OFİS	13.KAT	KD-GD	172,76	12.509,50	2.161.100,00	2.550.098,00
B11	76	OFİS	13.KAT	GD	217,76	11.943,13	2.600.700,00	3.068.826,00
B11	77	OFİS	13.KAT	GD-GB	172,76	12.386,38	2.139.900,00	2.525.082,00
B11	78	OFİS	13.KAT	GB-KB	172,76	12.263,25	2.118.600,00	2.499.948,00
B11	79	OFİS	13.KAT	KB	217,58	11.524,50	2.507.500,00	2.958.850,00
B11	80	OFİS	13.KAT	KB-KD	170,45	12.287,88	2.094.500,00	2.471.510,00
B11	81	OFİS	14.KAT	KD-GD	172,76	12.558,75	2.169.600,00	2.560.128,00
B11	82	OFİS	14.KAT	GD	217,76	11.992,38	2.611.500,00	3.081.570,00
B11	83	OFİS	14.KAT	GD-GB	172,76	12.435,63	2.148.400,00	2.535.112,00
B11	84	OFİS	14.KAT	GB-KB	172,76	12.312,50	2.127.100,00	2.509.978,00
B11	85	OFİS	14.KAT	KB	217,58	11.573,75	2.518.200,00	2.971.476,00
B11	86	OFİS	14.KAT	KB-KD	170,45	12.337,13	2.102.900,00	2.481.422,00
B11	87	OFİS	15.KAT	KD-GD	172,76	12.608,00	2.178.200,00	2.570.276,00
B11	88	OFİS	15.KAT	GD	218,11	12.041,63	2.626.400,00	3.099.152,00
B11	89	OFİS	15.KAT	GD-GB	172,76	12.484,88	2.156.900,00	2.545.142,00
B11	90	OFİS	15.KAT	GB-KB	172,76	12.361,75	2.135.600,00	2.520.008,00

Blok No	Kapı No	Nitelik	Bulunduğu Kat	Yönü	Satışa Esas Brüt m ² Alanı	Birim Değeri, ₺/m ²	Değer, ₺ (KDV Hariç)	Değer, ₺ (KDV Dahil)
B11	91	OFİS	15.KAT	KB	217,28	11.623,00	2.525.400,00	2.979.972,00
B11	92	OFİS	15.KAT	KB-KD	171,38	12.386,38	2.122.800,00	2.504.904,00
B11	93	OFİS	16.KAT	KD-GD	174,98	12.657,25	2.214.800,00	2.613.464,00
B11	94	OFİS	16.KAT	GD	219,89	12.780,38	2.810.300,00	3.316.154,00
B11	95	OFİS	16.KAT	GD-GB	174,98	13.223,63	2.313.900,00	2.730.402,00
B11	96	OFİS	16.KAT	GB-KB	174,98	13.100,50	2.292.300,00	2.704.914,00
B11	97	OFİS	16.KAT	KB	219,36	11.672,25	2.560.400,00	3.021.272,00
B11	98	OFİS	16.KAT	KB-KD	174,09	12.435,63	2.164.900,00	2.554.582,00
B11	99	OFİS	17.KAT	KD-GD	174,98	12.706,50	2.223.400,00	2.623.612,00
B11	100	OFİS	17.KAT	GD	219,89	12.829,63	2.821.100,00	3.328.898,00
B11	101	OFİS	17.KAT	GD-GB	174,98	13.272,88	2.322.500,00	2.740.550,00
B11	102	OFİS	17.KAT	GB-KB	174,98	13.149,75	2.300.900,00	2.715.062,00
B11	103	OFİS	17.KAT	KB	219,36	11.721,50	2.571.200,00	3.034.016,00
B11	104	OFİS	17.KAT	KB-KD	174,09	12.484,88	2.173.500,00	2.564.730,00
B11	105	OFİS	18.KAT	KD-GD	174,98	12.755,75	2.232.000,00	2.633.760,00
B11	106	OFİS	18.KAT	GD	219,89	12.878,88	2.831.900,00	3.341.642,00
B11	107	OFİS	18.KAT	GD-GB	174,98	13.322,13	2.331.100,00	2.750.698,00
B11	108	OFİS	18.KAT	GB-KB	174,98	13.199,00	2.309.600,00	2.725.328,00
B11	109	OFİS	18.KAT	KB	219,36	11.770,75	2.582.000,00	3.046.760,00
B11	110	OFİS	18.KAT	KB-KD	174,09	12.534,13	2.182.100,00	2.574.878,00
B11	111	OFİS	19.KAT	KD-GD	174,98	12.805,00	2.240.600,00	2.643.908,00
B11	112	OFİS	19.KAT	GD	219,89	12.928,13	2.842.800,00	3.354.504,00
B11	113	OFİS	19.KAT	GD-GB	174,98	13.371,38	2.339.700,00	2.760.846,00
B11	114	OFİS	19.KAT	GB-KB	174,98	13.248,25	2.318.200,00	2.735.476,00
B11	115	OFİS	19.KAT	KB	219,36	11.820,00	2.592.800,00	3.059.504,00
B11	116	OFİS	19.KAT	KB-KD	174,09	12.583,38	2.190.600,00	2.584.908,00
B11	117	OFİS	21.KAT	KD-GD	174,37	12.903,50	2.250.000,00	2.655.000,00
B11	118	OFİS	21.KAT	GD	220,27	12.878,88	2.836.800,00	3.347.424,00
B11	119	OFİS	21.KAT	GD-GB	174,98	13.469,88	2.357.000,00	2.781.260,00
B11	120	OFİS	21.KAT	GB-KB	174,98	13.346,75	2.335.400,00	2.755.772,00
B11	121	OFİS	21.KAT	KB	217,59	11.918,50	2.593.300,00	3.060.094,00
B11	122	OFİS	21.KAT	KD-GB	439,15	11.844,63	5.201.600,00	6.137.888,00
B11	123	OFİS	22.KAT	KD-GD	174,37	12.928,13	2.254.300,00	2.660.074,00
B11	124	OFİS	22.KAT	GD	220,27	12.903,50	2.842.300,00	3.353.914,00
B11	125	OFİS	22.KAT	GD-GB	174,98	13.494,50	2.361.300,00	2.786.334,00
B11	126	OFİS	22.KAT	GB-KB	174,98	13.371,38	2.339.700,00	2.760.846,00
B11	127	OFİS	22.KAT	KB	217,59	11.943,13	2.598.700,00	3.066.466,00
B11	128	OFİS	22.KAT	KD-GB	439,15	11.869,25	5.212.400,00	6.150.632,00
B11	129	OFİS	23.KAT	KD-GD	174,69	12.977,38	2.267.000,00	2.675.060,00
B11	130	OFİS	23.KAT	GD	220,25	12.952,75	2.852.800,00	3.366.304,00
B11	131	OFİS	23.KAT	GD-GB	174,98	13.543,75	2.369.900,00	2.796.482,00
B11	132	OFİS	23.KAT	GB-KB	174,98	13.420,63	2.348.300,00	2.770.994,00
B11	133	OFİS	23.KAT	KB	219,49	11.992,38	2.632.200,00	3.105.996,00
B11	134	OFİS	23.KAT	KB-KD	174,5	12.755,75	2.225.900,00	2.626.562,00
B11	135	OFİS	24.KAT	KD-GD	174,69	13.026,63	2.275.600,00	2.685.208,00
B11	136	OFİS	24.KAT	GD	220,25	13.002,00	2.863.700,00	3.379.166,00
B11	137	OFİS	24.KAT	GD-GB	174,98	13.593,00	2.378.500,00	2.806.630,00
B11	138	OFİS	24.KAT	GB-KB	174,98	13.469,88	2.357.000,00	2.781.260,00
B11	139	OFİS	24.KAT	KB	219,49	12.041,63	2.643.000,00	3.118.740,00
B11	140	OFİS	24.KAT	KB-KD	174,5	12.805,00	2.234.500,00	2.636.710,00
B11	141	OFİS	25.KAT	KD-GD	174,98	13.075,88	2.288.000,00	2.699.840,00
B11	142	OFİS	25.KAT	GD	220,2	13.051,25	2.873.900,00	3.391.202,00
B11	143	OFİS	25.KAT	GD-GB	174,98	13.642,25	2.387.100,00	2.816.778,00
B11	144	OFİS	25.KAT	GB-KB	174,98	13.519,13	2.365.600,00	2.791.408,00
B11	145	OFİS	25.KAT	KB	219,53	12.090,88	2.654.300,00	3.132.074,00

Blok No	Kapı No	Nitelik	Bulunduğu Kat	Yönü	Satışa Esas Brüt m ² Alanı	Birim Değeri, ₺/m ²	Değer, ₺ (KDV Hariç)	Değer, ₺ (KDV Dahil)
B11	146	OFİS	25.KAT	KB-KD	173,72	12.854,25	2.233.000,00	2.634.940,00
B11	147	OFİS	26.KAT	KD-GD	177,22	13.125,13	2.326.000,00	2.744.680,00
B11	148	OFİS	26.KAT	GD	221,83	12.411,00	2.753.100,00	3.248.658,00
B11	149	OFİS	26.KAT	GD-GB	177,22	13.002,00	2.304.200,00	2.718.956,00
B11	150	OFİS	26.KAT	GB-KB	177,22	12.878,88	2.282.400,00	2.693.232,00
B11	151	OFİS	26.KAT	KB	221,47	11.992,38	2.656.000,00	3.134.080,00
B11	152	OFİS	26.KAT	KB-KD	175,43	12.903,50	2.263.700,00	2.671.166,00
B11	153	OFİS	27.KAT	KD-GD	177,22	13.174,38	2.334.800,00	2.755.064,00
B11	154	OFİS	27.KAT	GD	221,83	12.460,25	2.764.100,00	3.261.638,00
B11	155	OFİS	27.KAT	GD-GB	177,22	13.051,25	2.312.900,00	2.729.222,00
B11	156	OFİS	27.KAT	GB-KB	177,22	12.928,13	2.291.100,00	2.703.498,00
B11	157	OFİS	27.KAT	KB	221,47	12.041,63	2.666.900,00	3.146.942,00
B11	158	OFİS	27.KAT	KB-KD	175,43	12.952,75	2.272.300,00	2.681.314,00
B11	159	OFİS	28.KAT	KD-GD	184,9	13.223,63	2.445.000,00	2.885.100,00
B11	160	OFİS	28.KAT	GD	221,74	13.199,00	2.926.700,00	3.453.506,00
B11	161	OFİS	28.KAT	GD-GB	177,22	13.790,00	2.443.900,00	2.883.802,00
B11	162	OFİS	28.KAT	GB-KB	177,22	13.666,88	2.422.000,00	2.857.960,00
B11	163	OFİS	28.KAT	KB	221,74	12.090,88	2.681.000,00	3.163.580,00
B11	164	OFİS	28.KAT	KB-KD	182,76	13.002,00	2.376.200,00	2.803.916,00
B11	165	OFİS	29.KAT	KD-GD	192,74	13.174,38	2.539.200,00	2.996.256,00
B11	166	OFİS	29.KAT	GD	221,76	13.248,25	2.937.900,00	3.466.722,00
B11	167	OFİS	29.KAT	GD-GB	177,22	13.839,25	2.452.600,00	2.894.068,00
B11	168	OFİS	29.KAT	GB-KB	177,22	13.716,13	2.430.800,00	2.868.344,00
B11	169	OFİS	29.KAT	KB	221,76	12.140,13	2.692.200,00	3.176.796,00
B11	170	OFİS	29.KAT	KB-KD	191,08	12.952,75	2.475.000,00	2.920.500,00
B11	171	OFİS	30.KAT	KD-GD	200,34	13.223,63	2.649.200,00	3.126.056,00
B11	172	OFİS	30.KAT	GD	221,73	13.297,50	2.948.500,00	3.479.230,00
B11	173	OFİS	30.KAT	GD-GB	177,22	13.888,50	2.461.300,00	2.904.334,00
B11	174	OFİS	30.KAT	GB-KB	177,22	13.765,38	2.439.500,00	2.878.610,00
B11	175	OFİS	30.KAT	KB	221,73	12.189,38	2.702.800,00	3.189.304,00
B11	176	OFİS	30.KAT	KB-KD	199,17	13.002,00	2.589.600,00	3.055.728,00
B11	177	OFİS	31.KAT	KD-GD	208,11	13.272,88	2.762.200,00	3.259.396,00
B11	178	OFİS	31.KAT	GD	221,72	13.346,75	2.959.200,00	3.491.856,00
B11	179	OFİS	31.KAT	GD-GB	177,22	13.937,75	2.470.000,00	2.914.600,00
B11	180	OFİS	31.KAT	GB-KB	177,22	13.814,63	2.448.200,00	2.888.876,00
B11	181	OFİS	31.KAT	KB	221,72	12.238,63	2.713.500,00	3.201.930,00
B11	182	OFİS	31.KAT	KB-KD	207,43	13.051,25	2.707.200,00	3.194.496,00
B11	183	OFİS	32.KAT	KD-GD	215,64	13.322,13	2.872.800,00	3.389.904,00
B11	184	OFİS	32.KAT	GD	221,67	13.396,00	2.969.500,00	3.504.010,00
B11	185	OFİS	32.KAT	GD-GB	177,22	13.987,00	2.478.800,00	2.924.984,00
B11	186	OFİS	32.KAT	GB-KB	177,22	13.863,88	2.457.000,00	2.899.260,00
B11	187	OFİS	32.KAT	KB	221,67	12.287,88	2.723.900,00	3.214.202,00
B11	188	OFİS	32.KAT	KB-KD	215,38	13.100,50	2.821.600,00	3.329.488,00
B11	189	OFİS	33.KAT	KD-GD	223,33	13.223,63	2.953.200,00	3.484.776,00
B11	190	OFİS	33.KAT	GD	221,67	13.445,25	2.980.400,00	3.516.872,00
B11	191	OFİS	33.KAT	GD-GB	185,92	14.036,25	2.609.600,00	3.079.328,00
B11	192	OFİS	33.KAT	GB-KB	185,92	13.913,13	2.586.700,00	3.052.306,00
B11	193	OFİS	33.KAT	KB	221,67	12.337,13	2.734.800,00	3.227.064,00
B11	194	OFİS	33.KAT	KB-KD	223,33	13.002,00	2.903.700,00	3.426.366,00
B11	195	OFİS	34.KAT	KD-GD	230,77	13.272,88	3.063.000,00	3.614.340,00
B11	196	OFİS	34.KAT	GD	221,3	13.494,50	2.986.300,00	3.523.834,00
B11	197	OFİS	34.KAT	GD-GB	194,79	13.987,00	2.724.500,00	3.214.910,00
B11	198	OFİS	34.KAT	GB-KB	194,79	13.863,88	2.700.500,00	3.186.590,00
B11	199	OFİS	34.KAT	KB	221,3	12.386,38	2.741.100,00	3.234.498,00
B11	200	OFİS	34.KAT	KB-KD	230,77	13.051,25	3.011.800,00	3.553.924,00

Blok No	Kapı No	Nitelik	Bulunduğu Kat	Yönü	Satışa Esas Brüt m ² Alanı	Birim Değeri, ₺/m ²	Değer, ₺ (KDV Hariç)	Değer, ₺ (KDV Dahil)
B11	201	OFİS	35.KAT	KD-GD	231,44	13.322,13	3.083.300,00	3.638.294,00
B11	202	OFİS	35.KAT	GD	200,03	13.691,50	2.738.700,00	3.231.666,00
B11	203	OFİS	35.KAT	GD-GB	203,62	14.036,25	2.858.100,00	3.372.558,00
B11	204	OFİS	35.KAT	GB-KB	203,62	13.913,13	2.833.000,00	3.342.940,00
B11	205	OFİS	35.KAT	KB	200,03	12.583,38	2.517.100,00	2.970.178,00
B11	206	OFİS	35.KAT	KB-KD	231,44	13.100,50	3.032.000,00	3.577.760,00
B11	207	OFİS	36.KAT	KD	142,34	13.396,00	1.906.800,00	2.250.024,00
B11	208	OFİS	36.KAT	GD	196,02	13.740,75	2.693.500,00	3.178.330,00
B11	209	OFİS	36.KAT	GD-GB	212,39	14.085,50	2.991.600,00	3.530.088,00
B11	210	OFİS	36.KAT	GB-KB	212,39	13.962,38	2.965.500,00	3.499.290,00
B11	211	OFİS	36.KAT	KB	196,02	12.632,63	2.476.200,00	2.921.916,00
B11	212	OFİS	36.KAT	K	142,34	13.322,13	1.896.300,00	2.237.634,00
B11	213	OFİS	37.KAT	KD	127,11	13.543,75	1.721.500,00	2.031.370,00
B11	214	OFİS	37.KAT	GD	190,96	13.790,00	2.633.300,00	3.107.294,00
B11	215	OFİS	37.KAT	GD-GB	221,81	13.987,00	3.102.500,00	3.660.950,00
B11	216	OFİS	37.KAT	GB-KB	221,81	13.863,88	3.075.100,00	3.628.618,00
B11	217	OFİS	37.KAT	KB	190,96	12.681,88	2.421.700,00	2.857.606,00
B11	218	OFİS	37.KAT	K	127,11	13.469,88	1.712.200,00	2.020.396,00
B11	219	OFİS	38.KAT	KD-GD	305,55	12.878,88	3.935.100,00	4.643.418,00
B11	220	OFİS	38.KAT	GD-GB	234,58	14.036,25	3.292.600,00	3.885.268,00
B11	221	OFİS	38.KAT	GB-KB	234,58	13.913,13	3.263.700,00	3.851.166,00
B11	222	OFİS	38.KAT	KB-K	305,55	12.583,38	3.844.900,00	4.536.982,00
TOPLAM					87946,65		1.103.348.200,00	1.301.950.876,00

8.2 Pazar Yaklaşımı İle Kira Değer Takdiri

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda kiralık vaziyette olan ofislerin emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri şerefiyelendirme çalışması yapılarak gerçekleştirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda müşteriden temin edilen liste baz alınmıştır. Ofislerin buldukları kat, yön, cephe sayısı, büyüklük ve sahip oldukları manzara dikkate alınarak şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Ortalama birim kira bedeli 57,45 ₺/m²/ay olarak hesaplanmıştır. Değer takdiri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Blok No	Kapı No	Nitelik	Bulunduğu Kat	Yönü	Satışa Esas Brüt m ² Alanı	Şerefiyeli Birim Değer	Aylık Kira Bedeli, ₺	Yıllık Kira Bedeli, ₺
B10	1	OFİS	1.BODRUM KAT	KB	154,31	51,98	8.020,26	96.243,15
B10	2	OFİS	1.BODRUM KAT	KB	103	52,88	5.446,13	65.353,50
B10	3	OFİS	1.BODRUM KAT	KB	159,38	51,98	8.283,78	99.405,31
B10	4	OFİS	ZEMİN KAT	GD	255,07	50,29	12.826,83	153.921,99
B10	5	OFİS	ZEMİN KAT	GD	230,47	50,74	11.693,47	140.321,66
B10	6	OFİS	ZEMİN KAT	GD-G-GB	383,62	50,51	19.377,61	232.531,26
B10	7	OFİS	ZEMİN KAT	GB-B-KB	334,17	51,75	17.293,30	207.519,57
B10	8	OFİS	ZEMİN KAT	KB	154,31	53,33	8.228,58	98.742,97
B10	9	OFİS	ZEMİN KAT	KB	103	54,23	5.585,18	67.022,10
B10	10	OFİS	ZEMİN KAT	KB	136,6	53,33	7.284,20	87.410,34
B10	11	OFİS	ZEMİN KAT	KB-KD	196,08	53,89	10.566,26	126.795,13
B10	12	OFİS	2.KAT	KD-GD	172,04	54,23	9.328,87	111.946,43
B10	13	OFİS	2.KAT	GD	216,9	50,74	11.004,96	132.059,57
B10	14	OFİS	2.KAT	GD-GB	172,53	52,76	9.103,11	109.237,37
B10	15	OFİS	2.KAT	GB-KB	172,53	54,00	9.316,62	111.799,44
B10	16	OFİS	2.KAT	KB	216,9	51,98	11.273,38	135.280,53
B10	17	OFİS	2.KAT	KB-KD	172,53	53,66	9.258,39	111.100,69
B10	18	OFİS	3.KAT	KD-GD	172,04	54,45	9.367,58	112.410,94
B10	19	OFİS	3.KAT	GD	216,9	50,96	11.053,77	132.645,20
B10	20	OFİS	3.KAT	GD-GB	172,53	52,99	9.141,93	109.703,20
B10	21	OFİS	3.KAT	GB-KB	172,53	54,23	9.355,44	112.265,27
B10	22	OFİS	3.KAT	KB	216,9	52,20	11.322,18	135.866,16
B10	23	OFİS	3.KAT	KB-KD	172,53	53,89	9.297,21	111.566,52
B10	24	OFİS	4.KAT	KD-GD	172,04	54,68	9.406,29	112.875,44
B10	25	OFİS	4.KAT	GD	216,9	51,19	11.102,57	133.230,83
B10	26	OFİS	4.KAT	GD-GB	172,53	53,21	9.180,75	110.169,03
B10	27	OFİS	4.KAT	GB-KB	172,53	54,45	9.394,26	112.731,10
B10	28	OFİS	4.KAT	KB	216,9	52,43	11.370,98	136.451,79
B10	29	OFİS	4.KAT	KB-KD	172,53	54,11	9.336,03	112.032,36
B10	30	OFİS	5.KAT	KD-GD	171,24	54,90	9.401,08	112.812,91
B10	31	OFİS	5.KAT	GD	217,11	51,41	11.162,17	133.946,01
B10	32	OFİS	5.KAT	GD-GB	172,53	53,44	9.219,57	110.634,86
B10	33	OFİS	5.KAT	GB-KB	172,53	54,68	9.433,08	113.196,93
B10	34	OFİS	5.KAT	KB	217,11	52,65	11.430,84	137.170,10
B10	35	OFİS	5.KAT	KB-KD	172,53	54,34	9.374,85	112.498,19
B10	36	OFİS	6.KAT	KD-GD	171,24	55,13	9.439,61	113.275,26
B10	37	OFİS	6.KAT	GD	217,11	51,64	11.211,02	134.532,21
B10	38	OFİS	6.KAT	GD-GB	172,53	53,66	9.258,39	111.100,69
B10	39	OFİS	6.KAT	GB-KB	172,53	54,90	9.471,90	113.662,76
B10	40	OFİS	6.KAT	KB	217,11	52,88	11.479,69	137.756,30
B10	41	OFİS	6.KAT	KB-KD	172,53	54,56	9.413,67	112.964,02
B10	42	OFİS	7.KAT	KD-GD	171,24	55,35	9.478,13	113.737,61
B10	43	OFİS	7.KAT	GD	217,11	51,86	11.259,87	135.118,41

Blok No	Kapı No	Nitelik	Bulunduğu Kat	Yönü	Satışa Esas Brüt m ² Alanı	Şerefiyeli Birim Değer	Aylık Kira Bedeli, ₺	Yıllık Kira Bedeli, ₺
B10	44	OFİS	7.KAT	GD-GB	172,53	53,89	9.297,21	111.566,52
B10	45	OFİS	7.KAT	GB-KB	172,53	55,13	9.510,72	114.128,60
B10	46	OFİS	7.KAT	KB	217,11	53,10	11.528,54	138.342,49
B10	47	OFİS	7.KAT	KB-KD	172,53	54,79	9.452,49	113.429,85
B10	48	OFİS	8.KAT	KD-GD	171,24	55,58	9.516,66	114.199,96
B10	49	OFİS	8.KAT	GD	217,11	52,09	11.308,72	135.704,61
B10	50	OFİS	8.KAT	GD-GB	172,53	54,11	9.336,03	112.032,36
B10	51	OFİS	8.KAT	GB-KB	172,53	55,35	9.549,54	114.594,43
B10	52	OFİS	8.KAT	KB	217,11	53,33	11.577,39	138.928,69
B10	53	OFİS	8.KAT	KB-KD	172,53	55,01	9.491,31	113.895,68
B10	54	OFİS	9.KAT	KD-GD	171,24	55,80	9.555,19	114.662,30
B10	55	OFİS	9.KAT	GD	217,11	52,31	11.357,57	136.290,80
B10	56	OFİS	9.KAT	GD-GB	172,53	54,34	9.374,85	112.498,19
B10	57	OFİS	9.KAT	GB-KB	172,53	55,58	9.588,35	115.060,26
B10	58	OFİS	9.KAT	KB	217,11	53,55	11.626,24	139.514,89
B10	59	OFİS	9.KAT	KB-KD	172,53	55,24	9.530,13	114.361,51
B10	60	OFİS	10.KAT	KD-GD	170,22	56,03	9.536,58	114.438,91
B10	61	OFİS	10.KAT	GD	217,28	52,54	11.415,35	136.984,18
B10	62	OFİS	10.KAT	GD-GB	172,53	54,56	9.413,67	112.964,02
B10	63	OFİS	10.KAT	GB-KB	172,53	55,80	9.627,17	115.526,09
B10	64	OFİS	10.KAT	KB	217,47	53,78	11.694,45	140.333,39
B10	65	OFİS	10.KAT	KB-KD	172,53	55,46	9.568,95	114.827,34
B10	66	OFİS	11.KAT	KD-GD	170,22	56,25	9.574,88	114.898,50
B10	67	OFİS	11.KAT	GD	217,28	52,76	11.464,24	137.570,83
B10	68	OFİS	11.KAT	GD-GB	172,53	54,79	9.452,49	113.429,85
B10	69	OFİS	11.KAT	GB-KB	172,53	56,03	9.665,99	115.991,92
B10	70	OFİS	11.KAT	KB	217,47	54,00	11.743,38	140.920,56
B10	71	OFİS	11.KAT	KB-KD	172,53	55,69	9.607,76	115.293,17
B10	72	OFİS	12.KAT	KD-GD	170,22	56,48	9.613,17	115.358,09
B10	73	OFİS	12.KAT	GD	217,28	52,99	11.513,12	138.157,49
B10	74	OFİS	12.KAT	GD-GB	172,53	55,01	9.491,31	113.895,68
B10	75	OFİS	12.KAT	GB-KB	172,53	56,25	9.704,81	116.457,75
B10	76	OFİS	12.KAT	KB	217,47	54,23	11.792,31	141.507,73
B10	77	OFİS	12.KAT	KB-KD	172,53	55,91	9.646,58	115.759,00
B10	78	OFİS	13.KAT	KD-GD	170,22	56,70	9.651,47	115.817,69
B10	79	OFİS	13.KAT	GD	217,28	53,21	11.562,01	138.744,14
B10	80	OFİS	13.KAT	GD-GB	172,53	55,24	9.530,13	114.361,51
B10	81	OFİS	13.KAT	GB-KB	172,53	56,48	9.743,63	116.923,58
B10	82	OFİS	13.KAT	KB	217,47	54,45	11.841,24	142.094,90
B10	83	OFİS	13.KAT	KB-KD	172,53	56,14	9.685,40	116.224,83
B10	84	OFİS	14.KAT	KD-GD	170,22	56,93	9.689,77	116.277,28
B10	85	OFİS	14.KAT	GD	217,28	53,44	11.610,90	139.330,80
B10	86	OFİS	14.KAT	GD-GB	172,53	55,46	9.568,95	114.827,34
B10	87	OFİS	14.KAT	GB-KB	172,53	56,70	9.782,45	117.389,41
B10	88	OFİS	14.KAT	KB	217,47	54,68	11.890,17	142.682,07
B10	89	OFİS	14.KAT	KB-KD	172,53	56,36	9.724,22	116.690,67
B10	90	OFİS	15.KAT	KD-GD	171,14	57,15	9.780,65	117.367,81
B10	91	OFİS	15.KAT	GD	216,99	53,66	11.644,23	139.730,71
B10	92	OFİS	15.KAT	GD-GB	172,53	55,69	9.607,76	115.293,17
B10	93	OFİS	15.KAT	GB-KB	172,53	56,93	9.821,27	117.855,24
B10	94	OFİS	15.KAT	KB	217,81	54,90	11.957,77	143.493,23
B10	95	OFİS	15.KAT	KB-KD	172,53	56,59	9.763,04	117.156,50
B10	96	OFİS	16.KAT	KD-GD	173,85	57,38	9.974,64	119.695,73
B10	97	OFİS	16.KAT	GD	219,06	58,39	12.790,37	153.484,39
B10	98	OFİS	16.KAT	GD-GB	174,75	60,41	10.557,08	126.685,01
B10	99	OFİS	16.KAT	GB-KB	174,75	59,85	10.458,79	125.505,45

Blok No	Kapı No	Nitelik	Bulunduğu Kat	Yönü	Satışa Esas Brüt m ² Alanı	Şerefiyeli Birim Değer	Aylık Kira Bedeli, ₺	Yıllık Kira Bedeli, ₺
B10	100	OFİS	16.KAT	KB	219,59	55,13	12.104,90	145.258,79
B10	101	OFİS	16.KAT	KB-KD	174,75	56,81	9.927,98	119.135,81
B10	102	OFİS	17.KAT	KD-GD	173,85	57,60	10.013,76	120.165,12
B10	103	OFİS	17.KAT	GD	219,06	58,61	12.839,65	154.075,85
B10	104	OFİS	17.KAT	GD-GB	174,75	60,64	10.596,40	127.156,84
B10	105	OFİS	17.KAT	GB-KB	174,75	60,08	10.498,11	125.977,28
B10	106	OFİS	17.KAT	KB	219,59	55,35	12.154,31	145.851,68
B10	107	OFİS	17.KAT	KB-KD	174,75	57,04	9.967,30	119.607,64
B10	108	OFİS	18.KAT	KD-GD	173,85	57,83	10.052,88	120.634,52
B10	109	OFİS	18.KAT	GD	219,06	58,84	12.888,94	154.667,31
B10	110	OFİS	18.KAT	GD-GB	174,75	60,86	10.635,72	127.628,66
B10	111	OFİS	18.KAT	GB-KB	174,75	60,30	10.537,43	126.449,10
B10	112	OFİS	18.KAT	KB	219,59	55,58	12.203,71	146.444,57
B10	113	OFİS	18.KAT	KB-KD	174,75	57,26	10.006,62	120.079,46
B10	114	OFİS	19.KAT	KD-GD	173,85	58,05	10.091,99	121.103,91
B10	115	OFİS	19.KAT	GD	219,06	59,06	12.938,23	155.258,78
B10	116	OFİS	19.KAT	GD-GB	174,75	61,09	10.675,04	128.100,49
B10	117	OFİS	19.KAT	GB-KB	174,75	60,53	10.576,74	126.920,93
B10	118	OFİS	19.KAT	KB	219,59	55,80	12.253,12	147.037,46
B10	119	OFİS	19.KAT	KB-KD	174,75	57,49	10.045,94	120.551,29
B10	120	OFİS	21.KAT	KD-GB	438,56	54,11	23.731,58	284.778,94
B10	121	OFİS	21.KAT	GD	217,3	59,51	12.932,07	155.184,80
B10	122	OFİS	21.KAT	GD-GB	174,75	61,54	10.753,68	129.044,14
B10	123	OFİS	21.KAT	GB-KB	174,75	60,98	10.655,38	127.864,58
B10	124	OFİS	21.KAT	KB	219,98	56,25	12.373,88	148.486,50
B10	125	OFİS	21.KAT	KB-KD	174,14	57,94	10.089,24	121.070,84
B10	126	OFİS	22.KAT	KD-GB	438,56	54,23	23.780,92	285.370,99
B10	127	OFİS	22.KAT	GD	217,3	59,63	12.956,51	155.478,15
B10	128	OFİS	22.KAT	GD-GB	174,75	61,65	10.773,34	129.280,05
B10	129	OFİS	22.KAT	GB-KB	174,75	61,09	10.675,04	128.100,49
B10	130	OFİS	22.KAT	KB	219,98	56,36	12.398,62	148.783,47
B10	131	OFİS	22.KAT	KB-KD	174,14	58,05	10.108,83	121.305,92
B10	132	OFİS	23.KAT	KD-GD	174,26	58,84	10.253,02	123.036,27
B10	133	OFİS	23.KAT	GD	219,19	59,85	13.118,52	157.422,26
B10	134	OFİS	23.KAT	GD-GB	174,75	61,88	10.812,66	129.751,88
B10	135	OFİS	23.KAT	GB-KB	174,75	61,31	10.714,36	128.572,31
B10	136	OFİS	23.KAT	KB	219,95	56,59	12.446,42	149.357,05
B10	137	OFİS	23.KAT	KB-KD	174,45	58,28	10.166,07	121.992,89
B10	138	OFİS	24.KAT	KD-GD	174,26	59,06	10.292,23	123.506,78
B10	139	OFİS	24.KAT	GD	219,19	60,08	13.167,84	158.014,07
B10	140	OFİS	24.KAT	GD-GB	174,75	62,10	10.851,98	130.223,70
B10	141	OFİS	24.KAT	GB-KB	174,75	61,54	10.753,68	129.044,14
B10	142	OFİS	24.KAT	KB	219,95	56,81	12.495,91	149.950,91
B10	143	OFİS	24.KAT	KB-KD	174,45	58,50	10.205,33	122.463,90
B10	144	OFİS	25.KAT	KD-GD	173,48	59,29	10.285,20	123.422,35
B10	145	OFİS	25.KAT	GD	219,24	60,30	13.220,17	158.642,06
B10	146	OFİS	25.KAT	GD-GB	174,75	62,33	10.891,29	130.695,53
B10	147	OFİS	25.KAT	GB-KB	174,75	61,76	10.793,00	129.515,96
B10	148	OFİS	25.KAT	KB	219,91	57,04	12.543,12	150.517,40
B10	149	OFİS	25.KAT	KB-KD	174,75	58,73	10.262,19	123.146,33
B10	150	OFİS	26.KAT	KD-GD	175,19	59,51	10.425,99	125.111,94
B10	151	OFİS	26.KAT	GD	221,17	55,35	12.241,76	146.901,11
B10	152	OFİS	26.KAT	GD-GB	176,98	58,05	10.273,69	123.284,27
B10	153	OFİS	26.KAT	GB-KB	176,98	59,29	10.492,70	125.912,42
B10	154	OFİS	26.KAT	KB	221,53	56,59	12.535,83	150.429,95
B10	155	OFİS	26.KAT	KB-KD	176,98	58,95	10.432,97	125.195,65

Blok No	Kapı No	Nitelik	Bulunduğu Kat	Yönü	Satışa Esas Brüt m ² Alanı	Şerefiyeli Birim Değer	Aylık Kira Bedeli, ₺	Yıllık Kira Bedeli, ₺
B10	156	OFİS	27.KAT	KD-GD	175,19	59,74	10.465,41	125.584,95
B10	157	OFİS	27.KAT	GD	221,17	55,58	12.291,52	147.498,27
B10	158	OFİS	27.KAT	GD-GB	176,98	58,28	10.313,51	123.762,11
B10	159	OFİS	27.KAT	GB-KB	176,98	59,51	10.532,52	126.390,27
B10	160	OFİS	27.KAT	KB	221,53	56,81	12.585,67	151.028,08
B10	161	OFİS	27.KAT	KB-KD	176,98	59,18	10.472,79	125.673,50
B10	162	OFİS	28.KAT	KD-GD	182,51	59,96	10.943,76	131.325,07
B10	163	OFİS	28.KAT	GD	221,44	60,30	13.352,83	160.233,98
B10	164	OFİS	28.KAT	GD-GB	176,98	63,00	11.149,74	133.796,88
B10	165	OFİS	28.KAT	GB-KB	176,98	62,44	11.050,19	132.602,27
B10	166	OFİS	28.KAT	KB	221,44	57,04	12.630,38	151.564,61
B10	167	OFİS	28.KAT	KB-KD	184,65	59,40	10.968,21	131.618,52
B10	168	OFİS	29.KAT	KD-GD	190,83	59,74	11.399,71	136.796,49
B10	169	OFİS	29.KAT	GD	221,46	60,53	13.403,87	160.846,40
B10	170	OFİS	29.KAT	GD-GB	176,98	63,23	11.189,56	134.274,73
B10	171	OFİS	29.KAT	GB-KB	176,98	62,66	11.090,01	133.080,11
B10	172	OFİS	29.KAT	KB	221,46	57,26	12.681,35	152.176,24
B10	173	OFİS	29.KAT	KB-KD	192,48	59,18	11.390,00	136.680,05
B10	174	OFİS	30.KAT	KD-GD	198,9	59,96	11.926,54	143.118,50
B10	175	OFİS	30.KAT	GD	221,43	60,75	13.451,87	161.422,47
B10	176	OFİS	30.KAT	GD-GB	176,98	63,45	11.229,38	134.752,57
B10	177	OFİS	30.KAT	GB-KB	176,98	62,89	11.129,83	133.557,96
B10	178	OFİS	30.KAT	KB	221,43	57,49	12.729,46	152.753,49
B10	179	OFİS	30.KAT	KB-KD	200,07	59,40	11.884,16	142.609,90
B10	180	OFİS	31.KAT	KD-GD	207,15	60,19	12.467,84	149.614,09
B10	181	OFİS	31.KAT	GD	221,41	60,98	13.500,47	162.005,70
B10	182	OFİS	31.KAT	GD-GB	176,98	63,68	11.269,20	135.230,42
B10	183	OFİS	31.KAT	GB-KB	176,98	63,11	11.169,65	134.035,80
B10	184	OFİS	31.KAT	KB	221,41	57,71	12.778,12	153.337,50
B10	185	OFİS	31.KAT	KB-KD	207,83	59,63	12.391,86	148.702,37
B10	186	OFİS	32.KAT	KD-GD	215,09	60,41	12.994,12	155.929,50
B10	187	OFİS	32.KAT	GD	221,37	61,20	13.547,84	162.574,13
B10	188	OFİS	32.KAT	GD-GB	176,98	63,90	11.309,02	135.708,26
B10	189	OFİS	32.KAT	GB-KB	176,98	63,34	11.209,47	134.513,65
B10	190	OFİS	32.KAT	KB	221,37	57,94	12.825,62	153.907,49
B10	191	OFİS	32.KAT	KB-KD	215,35	59,85	12.888,70	154.664,37
B10	192	OFİS	33.KAT	KD-GD	223,02	59,96	13.372,84	160.474,04
B10	193	OFİS	33.KAT	GD	221,37	61,43	13.597,65	163.171,83
B10	194	OFİS	33.KAT	GD-GB	185,67	64,13	11.906,09	142.873,07
B10	195	OFİS	33.KAT	GB-KB	185,67	63,56	11.801,65	141.619,79
B10	196	OFİS	33.KAT	KB	221,37	58,16	12.875,43	154.505,19
B10	197	OFİS	33.KAT	KB-KD	223,02	59,40	13.247,39	158.968,66
B10	198	OFİS	34.KAT	KD-GD	230,46	60,19	13.870,81	166.449,74
B10	199	OFİS	34.KAT	GD	221	61,65	13.624,65	163.495,80
B10	200	OFİS	34.KAT	GD-GB	194,53	63,90	12.430,47	149.165,60
B10	201	OFİS	34.KAT	GB-KB	194,53	63,34	12.321,04	147.852,53
B10	202	OFİS	34.KAT	KB	221	58,39	12.903,64	154.843,65
B10	203	OFİS	34.KAT	KB-KD	230,46	59,63	13.741,18	164.894,13
B10	204	OFİS	35.KAT	KD-GD	231,13	60,41	13.963,14	167.557,69
B10	205	OFİS	35.KAT	GD	199,75	62,55	12.494,36	149.932,35
B10	206	OFİS	35.KAT	GD-GB	203,34	64,13	13.039,18	156.470,13
B10	207	OFİS	35.KAT	GB-KB	203,34	63,56	12.924,80	155.097,59
B10	208	OFİS	35.KAT	KB	199,75	59,29	11.842,68	142.112,14
B10	209	OFİS	35.KAT	KB-KD	231,13	59,85	13.833,13	165.997,57
B10	210	OFİS	36.KAT	D	142,15	61,54	8.747,56	104.970,67
B10	211	OFİS	36.KAT	GD	195,75	62,78	12.288,21	147.458,48

Blok No	Kapı No	Nitelik	Bulunduğu Kat	Yönü	Satışa Esas Brüt m ² Alanı	Şerefiyeli Birim Değer	Aylık Kira Bedeli, ₺	Yıllık Kira Bedeli, ₺
B10	212	OFİS	36.KAT	GD-GB	212,1	64,35	13.648,64	163.783,62
B10	213	OFİS	36.KAT	GB-KB	212,1	63,79	13.529,33	162.351,95
B10	214	OFİS	36.KAT	KB	195,75	59,51	11.649,57	139.794,86
B10	215	OFİS	36.KAT	KD	142,15	61,20	8.699,58	104.394,96
B10	216	OFİS	37.KAT	D	126,94	62,21	7.897,25	94.767,06
B10	217	OFİS	37.KAT	GD	190,7	63,00	12.014,10	144.169,20
B10	218	OFİS	37.KAT	GD-GB	221,51	63,90	14.154,49	169.853,87
B10	219	OFİS	37.KAT	GB-KB	221,51	63,34	14.029,89	168.358,68
B10	220	OFİS	37.KAT	KB	190,7	59,74	11.391,94	136.703,30
B10	221	OFİS	37.KAT	KD	126,94	61,88	7.854,41	94.252,95
B10	222	OFİS	38.KAT	D-GD	305,14	58,73	17.919,35	215.032,16
B10	223	OFİS	38.KAT	GD-GB	234,26	64,13	15.021,92	180.263,07
B10	224	OFİS	38.KAT	GB-KB	234,26	63,56	14.890,15	178.681,82
B10	225	OFİS	38.KAT	KB-KD	305,14	57,83	17.644,72	211.736,65
B11	1	OFİS	ZEMİN KAT	KD-GD	294,78	52,43	15.453,84	185.446,10
B11	2	OFİS	ZEMİN KAT	GD	196,35	52,76	10.359,92	124.319,00
B11	3	OFİS	ZEMİN KAT	GD	147,69	53,44	7.892,18	94.706,21
B11	4	OFİS	ZEMİN KAT	GD	172,59	53,21	9.183,95	110.207,34
B11	5	OFİS	ZEMİN KAT	GD-G-GB	429,98	49,61	21.332,38	255.988,59
B11	6	OFİS	ZEMİN KAT	GB-B-KB	330,33	51,30	16.945,93	203.351,15
B11	7	OFİS	ZEMİN KAT	KB	233,21	50,18	11.701,31	140.415,74
B11	8	OFİS	ZEMİN KAT	KB	253	49,73	12.580,43	150.965,10
B11	9	OFİS	2.KAT	KD-GD	172,76	54,68	9.445,65	113.347,84
B11	10	OFİS	2.KAT	GD	217,19	52,09	11.312,88	135.754,61
B11	11	OFİS	2.KAT	GD-GB	172,76	54,11	9.348,48	112.181,71
B11	12	OFİS	2.KAT	GB-KB	172,76	53,55	9.251,30	111.015,58
B11	13	OFİS	2.KAT	KB	217,19	50,18	10.897,51	130.770,10
B11	14	OFİS	2.KAT	KB-KD	172,28	53,66	9.244,98	110.939,71
B11	15	OFİS	3.KAT	KD-GD	172,76	54,90	9.484,52	113.814,29
B11	16	OFİS	3.KAT	GD	217,19	52,31	11.361,75	136.341,02
B11	17	OFİS	3.KAT	GD-GB	172,76	54,34	9.387,35	112.648,16
B11	18	OFİS	3.KAT	GB-KB	172,76	53,78	9.290,17	111.482,03
B11	19	OFİS	3.KAT	KB	217,19	50,40	10.946,38	131.356,51
B11	20	OFİS	3.KAT	KB-KD	172,28	53,89	9.283,74	111.404,86
B11	21	OFİS	4.KAT	KD-GD	172,76	55,13	9.523,40	114.280,74
B11	22	OFİS	4.KAT	GD	217,19	52,54	11.410,62	136.927,44
B11	23	OFİS	4.KAT	GD-GB	172,76	54,56	9.426,22	113.114,61
B11	24	OFİS	4.KAT	GB-KB	172,76	54,00	9.329,04	111.948,48
B11	25	OFİS	4.KAT	KB	217,19	50,63	10.995,24	131.942,93
B11	26	OFİS	4.KAT	KB-KD	172,28	54,11	9.322,50	111.870,02
B11	27	OFİS	5.KAT	KD-GD	172,76	55,35	9.562,27	114.747,19
B11	28	OFİS	5.KAT	GD	217,41	52,76	11.471,10	137.653,14
B11	29	OFİS	5.KAT	GD-GB	172,76	54,79	9.465,09	113.581,06
B11	30	OFİS	5.KAT	GB-KB	172,76	54,23	9.367,91	112.414,93
B11	31	OFİS	5.KAT	KB	217,41	50,85	11.055,30	132.663,58
B11	32	OFİS	5.KAT	KB-KD	171,48	54,34	9.317,79	111.813,53
B11	33	OFİS	6.KAT	KD-GD	172,76	55,58	9.601,14	115.213,64
B11	34	OFİS	6.KAT	GD	217,41	52,99	11.520,01	138.240,15
B11	35	OFİS	6.KAT	GD-GB	172,76	55,01	9.503,96	114.047,51
B11	36	OFİS	6.KAT	GB-KB	172,76	54,45	9.406,78	112.881,38
B11	37	OFİS	6.KAT	KB	217,41	51,08	11.104,22	133.250,59
B11	38	OFİS	6.KAT	KB-KD	171,48	54,56	9.356,38	112.276,53
B11	39	OFİS	7.KAT	KD-GD	172,76	55,80	9.640,01	115.680,10
B11	40	OFİS	7.KAT	GD	217,41	53,21	11.568,93	138.827,16
B11	41	OFİS	7.KAT	GD-GB	172,76	55,24	9.542,83	114.513,97
B11	42	OFİS	7.KAT	GB-KB	172,76	54,68	9.445,65	113.347,84

Blok No	Kapı No	Nitelik	Bulunduğu Kat	Yönü	Satışa Esas Brüt m ² Alanı	Şerefiyeli Birim Değer	Aylık Kira Bedeli, ₺	Yıllık Kira Bedeli, ₺
B11	43	OFİS	7.KAT	KB	217,41	51,30	11.153,13	133.837,60
B11	44	OFİS	7.KAT	KB-KD	171,48	54,79	9.394,96	112.739,53
B11	45	OFİS	8.KAT	KD-GD	172,76	56,03	9.678,88	116.146,55
B11	46	OFİS	8.KAT	GD	217,41	53,44	11.617,85	139.414,16
B11	47	OFİS	8.KAT	GD-GB	172,76	55,46	9.581,70	114.980,42
B11	48	OFİS	8.KAT	GB-KB	172,76	54,90	9.484,52	113.814,29
B11	49	OFİS	8.KAT	KB	217,41	51,53	11.202,05	134.424,60
B11	50	OFİS	8.KAT	KB-KD	171,48	55,01	9.433,54	113.202,52
B11	51	OFİS	9.KAT	KD-GD	172,76	56,25	9.717,75	116.613,00
B11	52	OFİS	9.KAT	GD	217,41	53,66	11.666,76	140.001,17
B11	53	OFİS	9.KAT	GD-GB	172,76	55,69	9.620,57	115.446,87
B11	54	OFİS	9.KAT	GB-KB	172,76	55,13	9.523,40	114.280,74
B11	55	OFİS	9.KAT	KB	217,41	51,75	11.250,97	135.011,61
B11	56	OFİS	9.KAT	KB-KD	171,48	55,24	9.472,13	113.665,52
B11	57	OFİS	10.KAT	KD-GD	172,76	56,48	9.756,62	117.079,45
B11	58	OFİS	10.KAT	GD	217,76	53,89	11.734,54	140.814,50
B11	59	OFİS	10.KAT	GD-GB	172,76	55,91	9.659,44	115.913,32
B11	60	OFİS	10.KAT	GB-KB	172,76	55,35	9.562,27	114.747,19
B11	61	OFİS	10.KAT	KB	217,58	51,98	11.308,72	135.704,65
B11	62	OFİS	10.KAT	KB-KD	170,45	55,46	9.453,58	113.443,00
B11	63	OFİS	11.KAT	KD-GD	172,76	56,70	9.795,49	117.545,90
B11	64	OFİS	11.KAT	GD	172,76	54,56	9.426,22	113.114,61
B11	65	OFİS	11.KAT	GD-GB	172,76	56,14	9.698,31	116.379,77
B11	66	OFİS	11.KAT	GB-KB	172,76	55,58	9.601,14	115.213,64
B11	67	OFİS	11.KAT	KB	217,58	52,20	11.357,68	136.292,11
B11	68	OFİS	11.KAT	KB-KD	170,45	55,69	9.491,93	113.903,21
B11	69	OFİS	12.KAT	KD-GD	172,76	56,93	9.834,36	118.012,36
B11	70	OFİS	12.KAT	GD	217,76	54,34	11.832,53	141.990,41
B11	71	OFİS	12.KAT	GD-GB	172,76	56,36	9.737,19	116.846,23
B11	72	OFİS	12.KAT	GB-KB	172,76	55,80	9.640,01	115.680,10
B11	73	OFİS	12.KAT	KB	217,58	52,43	11.406,63	136.879,58
B11	74	OFİS	12.KAT	KB-KD	170,45	55,91	9.530,29	114.363,43
B11	75	OFİS	13.KAT	KD-GD	172,76	57,15	9.873,23	118.478,81
B11	76	OFİS	13.KAT	GD	217,76	54,56	11.881,53	142.578,36
B11	77	OFİS	13.KAT	GD-GB	172,76	56,59	9.776,06	117.312,68
B11	78	OFİS	13.KAT	GB-KB	172,76	56,03	9.678,88	116.146,55
B11	79	OFİS	13.KAT	KB	217,58	52,65	11.455,59	137.467,04
B11	80	OFİS	13.KAT	KB-KD	170,45	56,14	9.568,64	114.823,64
B11	81	OFİS	14.KAT	KD-GD	172,76	57,38	9.912,11	118.945,26
B11	82	OFİS	14.KAT	GD	217,76	54,79	11.930,53	143.166,31
B11	83	OFİS	14.KAT	GD-GB	172,76	56,81	9.814,93	117.779,13
B11	84	OFİS	14.KAT	GB-KB	172,76	56,25	9.717,75	116.613,00
B11	85	OFİS	14.KAT	KB	217,58	52,88	11.504,54	138.054,51
B11	86	OFİS	14.KAT	KB-KD	170,45	56,36	9.606,99	115.283,86
B11	87	OFİS	15.KAT	KD-GD	172,76	57,60	9.950,98	119.411,71
B11	88	OFİS	15.KAT	GD	218,11	55,01	11.998,78	143.985,32
B11	89	OFİS	15.KAT	GD-GB	172,76	57,04	9.853,80	118.245,58
B11	90	OFİS	15.KAT	GB-KB	172,76	56,48	9.756,62	117.079,45
B11	91	OFİS	15.KAT	KB	217,28	53,10	11.537,57	138.450,82
B11	92	OFİS	15.KAT	KB-KD	171,38	56,59	9.697,97	116.375,59
B11	93	OFİS	16.KAT	KD-GD	174,98	57,83	10.118,22	121.418,62
B11	94	OFİS	16.KAT	GD	219,89	58,39	12.838,83	154.065,93
B11	95	OFİS	16.KAT	GD-GB	174,98	60,41	10.570,98	126.851,75
B11	96	OFİS	16.KAT	GB-KB	174,98	59,85	10.472,55	125.670,64
B11	97	OFİS	16.KAT	KB	219,36	53,33	11.697,37	140.368,46
B11	98	OFİS	16.KAT	KB-KD	174,09	56,81	9.890,49	118.685,86

Blok No	Kapı No	Nitelik	Bulunduğu Kat	Yönü	Satışa Esas Brüt m ² Alanı	Şerefiyeli Birim Değer	Aylık Kira Bedeli, ₺	Yıllık Kira Bedeli, ₺
B11	99	OFİS	17.KAT	KD-GD	174,98	58,05	10.157,59	121.891,07
B11	100	OFİS	17.KAT	GD	219,89	58,61	12.888,30	154.659,63
B11	101	OFİS	17.KAT	GD-GB	174,98	60,64	10.610,35	127.324,20
B11	102	OFİS	17.KAT	GB-KB	174,98	60,08	10.511,92	126.143,08
B11	103	OFİS	17.KAT	KB	219,36	53,55	11.746,73	140.960,74
B11	104	OFİS	17.KAT	KB-KD	174,09	57,04	9.929,66	119.155,90
B11	105	OFİS	18.KAT	KD-GD	174,98	58,28	10.196,96	122.363,51
B11	106	OFİS	18.KAT	GD	219,89	58,84	12.937,78	155.253,33
B11	107	OFİS	18.KAT	GD-GB	174,98	60,86	10.649,72	127.796,64
B11	108	OFİS	18.KAT	GB-KB	174,98	60,30	10.551,29	126.615,53
B11	109	OFİS	18.KAT	KB	219,36	53,78	11.796,08	141.553,01
B11	110	OFİS	18.KAT	KB-KD	174,09	57,26	9.968,83	119.625,94
B11	111	OFİS	19.KAT	KD-GD	174,98	58,50	10.236,33	122.835,96
B11	112	OFİS	19.KAT	GD	219,89	59,06	12.987,25	155.847,04
B11	113	OFİS	19.KAT	GD-GB	174,98	61,09	10.689,09	128.269,09
B11	114	OFİS	19.KAT	GB-KB	174,98	60,53	10.590,66	127.087,97
B11	115	OFİS	19.KAT	KB	219,36	54,00	11.845,44	142.145,28
B11	116	OFİS	19.KAT	KB-KD	174,09	57,49	10.008,00	120.095,99
B11	117	OFİS	21.KAT	KD-GD	174,37	58,95	10.279,11	123.349,34
B11	118	OFİS	21.KAT	GD	220,27	58,84	12.960,14	155.521,63
B11	119	OFİS	21.KAT	GD-GB	174,98	61,54	10.767,83	129.213,98
B11	120	OFİS	21.KAT	GB-KB	174,98	60,98	10.669,41	128.032,87
B11	121	OFİS	21.KAT	KB	217,59	54,45	11.847,78	142.173,31
B11	122	OFİS	21.KAT	KD-GB	439,15	54,11	23.763,50	285.162,05
B11	123	OFİS	22.KAT	KD-GD	174,37	59,06	10.298,73	123.584,74
B11	124	OFİS	22.KAT	GD	220,27	58,95	12.984,92	155.819,00
B11	125	OFİS	22.KAT	GD-GB	174,98	61,65	10.787,52	129.450,20
B11	126	OFİS	22.KAT	GB-KB	174,98	61,09	10.689,09	128.269,09
B11	127	OFİS	22.KAT	KB	217,59	54,56	11.872,25	142.467,05
B11	128	OFİS	22.KAT	KD-GB	439,15	54,23	23.812,91	285.754,91
B11	129	OFİS	23.KAT	KD-GD	174,69	59,29	10.356,93	124.283,20
B11	130	OFİS	23.KAT	GD	220,25	59,18	13.033,29	156.399,53
B11	131	OFİS	23.KAT	GD-GB	174,98	61,88	10.826,89	129.922,65
B11	132	OFİS	23.KAT	GB-KB	174,98	61,31	10.728,46	128.741,54
B11	133	OFİS	23.KAT	KB	219,49	54,79	12.025,31	144.303,70
B11	134	OFİS	23.KAT	KB-KD	174,5	58,28	10.168,99	122.027,85
B11	135	OFİS	24.KAT	KD-GD	174,69	59,51	10.396,24	124.754,86
B11	136	OFİS	24.KAT	GD	220,25	59,40	13.082,85	156.994,20
B11	137	OFİS	24.KAT	GD-GB	174,98	62,10	10.866,26	130.395,10
B11	138	OFİS	24.KAT	GB-KB	174,98	61,54	10.767,83	129.213,98
B11	139	OFİS	24.KAT	KB	219,49	55,01	12.074,69	144.896,32
B11	140	OFİS	24.KAT	KB-KD	174,5	58,50	10.208,25	122.499,00
B11	141	OFİS	25.KAT	KD-GD	174,98	59,74	10.452,87	125.434,41
B11	142	OFİS	25.KAT	GD	220,2	59,63	13.129,43	157.553,10
B11	143	OFİS	25.KAT	GD-GB	174,98	62,33	10.905,63	130.867,54
B11	144	OFİS	25.KAT	GB-KB	174,98	61,76	10.807,20	129.686,43
B11	145	OFİS	25.KAT	KB	219,53	55,24	12.126,29	145.515,46
B11	146	OFİS	25.KAT	KB-KD	173,72	58,73	10.201,71	122.420,48
B11	147	OFİS	26.KAT	KD-GD	177,22	59,96	10.626,55	127.518,65
B11	148	OFİS	26.KAT	GD	221,83	56,70	12.577,76	150.933,13
B11	149	OFİS	26.KAT	GD-GB	177,22	59,40	10.526,87	126.322,42
B11	150	OFİS	26.KAT	GB-KB	177,22	58,84	10.427,18	125.126,18
B11	151	OFİS	26.KAT	KB	221,47	54,79	12.133,79	145.605,45
B11	152	OFİS	26.KAT	KB-KD	175,43	58,95	10.341,60	124.099,18
B11	153	OFİS	27.KAT	KD-GD	177,22	60,19	10.666,43	127.997,15
B11	154	OFİS	27.KAT	GD	221,83	56,93	12.627,67	151.532,07

Blok No	Kapı No	Nitelik	Bulunduğu Kat	Yönü	Satışa Esas Brüt m ² Alanı	Şerefiyeli Birim Değer	Aylık Kira Bedeli, ₺	Yıllık Kira Bedeli, ₺
B11	155	OFİS	27.KAT	GD-GB	177,22	59,63	10.566,74	126.800,91
B11	156	OFİS	27.KAT	GB-KB	177,22	59,06	10.467,06	125.604,68
B11	157	OFİS	27.KAT	KB	221,47	55,01	12.183,62	146.203,42
B11	158	OFİS	27.KAT	KB-KD	175,43	59,18	10.381,07	124.572,84
B11	159	OFİS	28.KAT	KD-GD	184,9	60,41	11.170,27	134.043,26
B11	160	OFİS	28.KAT	GD	221,74	60,30	13.370,92	160.451,06
B11	161	OFİS	28.KAT	GD-GB	177,22	63,00	11.164,86	133.978,32
B11	162	OFİS	28.KAT	GB-KB	177,22	62,44	11.065,17	132.782,09
B11	163	OFİS	28.KAT	KB	221,74	55,24	12.248,36	146.980,36
B11	164	OFİS	28.KAT	KB-KD	182,76	59,40	10.855,94	130.271,33
B11	165	OFİS	29.KAT	KD-GD	192,74	60,19	11.600,54	139.206,47
B11	166	OFİS	29.KAT	GD	221,76	60,53	13.422,02	161.064,29
B11	167	OFİS	29.KAT	GD-GB	177,22	63,23	11.204,73	134.456,81
B11	168	OFİS	29.KAT	GB-KB	177,22	62,66	11.105,05	133.260,58
B11	169	OFİS	29.KAT	KB	221,76	55,46	12.299,36	147.592,37
B11	170	OFİS	29.KAT	KB-KD	191,08	59,18	11.307,16	135.685,91
B11	171	OFİS	30.KAT	KD-GD	200,34	60,41	12.103,04	145.236,48
B11	172	OFİS	30.KAT	GD	221,73	60,75	13.470,10	161.641,17
B11	173	OFİS	30.KAT	GD-GB	177,22	63,45	11.244,61	134.935,31
B11	174	OFİS	30.KAT	GB-KB	177,22	62,89	11.144,92	133.739,07
B11	175	OFİS	30.KAT	KB	221,73	55,69	12.347,59	148.171,07
B11	176	OFİS	30.KAT	KB-KD	199,17	59,40	11.830,70	141.968,38
B11	177	OFİS	31.KAT	KD-GD	208,11	60,64	12.619,27	151.431,24
B11	178	OFİS	31.KAT	GD	221,72	60,98	13.519,38	162.232,52
B11	179	OFİS	31.KAT	GD-GB	177,22	63,68	11.284,48	135.413,80
B11	180	OFİS	31.KAT	GB-KB	177,22	63,11	11.184,80	134.217,57
B11	181	OFİS	31.KAT	KB	221,72	55,91	12.396,92	148.763,03
B11	182	OFİS	31.KAT	KB-KD	207,43	59,63	12.368,01	148.416,17
B11	183	OFİS	32.KAT	KD-GD	215,64	60,86	13.124,39	157.492,67
B11	184	OFİS	32.KAT	GD	221,67	61,20	13.566,20	162.794,45
B11	185	OFİS	32.KAT	GD-GB	177,22	63,90	11.324,36	135.892,30
B11	186	OFİS	32.KAT	GB-KB	177,22	63,34	11.224,67	134.696,06
B11	187	OFİS	32.KAT	KB	221,67	56,14	12.444,00	149.328,00
B11	188	OFİS	32.KAT	KB-KD	215,38	59,85	12.890,49	154.685,92
B11	189	OFİS	33.KAT	KD-GD	223,33	60,41	13.491,92	161.903,08
B11	190	OFİS	33.KAT	GD	221,67	61,43	13.616,08	163.392,96
B11	191	OFİS	33.KAT	GD-GB	185,92	64,13	11.922,12	143.065,44
B11	192	OFİS	33.KAT	GB-KB	185,92	63,56	11.817,54	141.810,48
B11	193	OFİS	33.KAT	KB	221,67	56,36	12.493,88	149.926,50
B11	194	OFİS	33.KAT	KB-KD	223,33	59,40	13.265,80	159.189,62
B11	195	OFİS	34.KAT	KD-GD	230,77	60,64	13.993,32	167.919,79
B11	196	OFİS	34.KAT	GD	221,3	61,65	13.643,15	163.717,74
B11	197	OFİS	34.KAT	GD-GB	194,79	63,90	12.447,08	149.364,97
B11	198	OFİS	34.KAT	GB-KB	194,79	63,34	12.337,51	148.050,14
B11	199	OFİS	34.KAT	KB	221,3	56,59	12.522,81	150.273,77
B11	200	OFİS	34.KAT	KB-KD	230,77	59,63	13.759,66	165.115,94
B11	201	OFİS	35.KAT	KD-GD	231,44	60,86	14.086,02	169.032,20
B11	202	OFİS	35.KAT	GD	200,03	62,55	12.511,88	150.142,52
B11	203	OFİS	35.KAT	GD-GB	203,62	64,13	13.057,13	156.685,59
B11	204	OFİS	35.KAT	GB-KB	203,62	63,56	12.942,60	155.311,16
B11	205	OFİS	35.KAT	KB	200,03	57,49	11.499,22	137.990,70
B11	206	OFİS	35.KAT	KB-KD	231,44	59,85	13.851,68	166.220,21
B11	207	OFİS	36.KAT	KD	142,34	61,20	8.711,21	104.534,50
B11	208	OFİS	36.KAT	GD	196,02	62,78	12.305,16	147.661,87
B11	209	OFİS	36.KAT	GD-GB	212,39	64,35	13.667,30	164.007,56
B11	210	OFİS	36.KAT	GB-KB	212,39	63,79	13.547,83	162.573,93

Blok No	Kapı No	Nitelik	Bulunduğu Kat	Yönü	Satışa Esas Brüt m ² Alanı	Şerefiyeli Birim Değer	Aylık Kira Bedeli, ₺	Yıllık Kira Bedeli, ₺
B11	211	OFİS	36.KAT	KB	196,02	57,71	11.312,80	135.753,65
B11	212	OFİS	36.KAT	K	142,34	60,86	8.663,17	103.958,02
B11	213	OFİS	37.KAT	KD	127,11	61,88	7.864,93	94.379,18
B11	214	OFİS	37.KAT	GD	190,96	63,00	12.030,48	144.365,76
B11	215	OFİS	37.KAT	GD-GB	221,81	63,90	14.173,66	170.083,91
B11	216	OFİS	37.KAT	GB-KB	221,81	63,34	14.048,89	168.586,69
B11	217	OFİS	37.KAT	KB	190,96	57,94	11.063,75	132.764,94
B11	218	OFİS	37.KAT	K	127,11	61,54	7.822,03	93.864,38
B11	219	OFİS	38.KAT	KD-GD	305,55	58,84	17.977,80	215.733,58
B11	220	OFİS	38.KAT	GD-GB	234,58	64,13	15.042,44	180.509,31
B11	221	OFİS	38.KAT	GB-KB	234,58	63,56	14.910,49	178.925,90
B11	222	OFİS	38.KAT	KB-K	305,55	57,49	17.565,31	210.783,67
					87946,65		5.040.676,77	60.488.121,25

9. SONUÇ

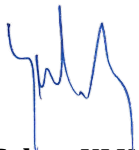
9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Vakıf GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi 16771 ada 1, 16772 ada 1 ve 16773 ada 2 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nin tamamlanması halindeki toplam değeri, mevcut durum değeri ve 16772 ada 1 parsel B10 ve B11 Bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı gereği, tamamlanması durumundaki pazar değerlerinin ve kira değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Kurul'un **20.07.2007** tarih ve **27/781** sayılı toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

9.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi 16771 ada 1, 16772 ada 1 ve 16773 ada 2 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nin tamamlanması halindeki toplam değeri, mevcut durum değeri ve 16772 ada 1 parsel B10 ve B11 Bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KDV Hariç Takdir Edilen Değerler	TL
Projenin Mevcut Durum Değeri	908.736.532
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	2.882.089.977
Bağımsız Birimlerin Tamamlanması Durumunda KDV Hariç Toplam Değeri	1.103.348.200
Bağımsız Birimlerin Tamamlanması Halinde KDV Dahil Toplam Değeri	1.301.950.876
Bağımsız Birimlerin Tamamlanması Halinde Aylık Toplam Kira Bedeli	5.040.676,77



Şaban ULUCA
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404707



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402613



Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902