

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2017



ESENLER EMLAK KONUTLARI
341 Adet Bağımsız Bölüm
Esenler/İSTANBUL

2017/0317

22.12.2017

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 22.12.2017 tarihinde, 2017/0317 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporla belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu



beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.10.2017
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2017
RAPOR TARİHİ	22.12.2017
RAPOR NO	2017/0317
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	İstanbul İli, Esenler İlçesi, Atışalanı Mahallesi 1095 Ada 16 Nolu Parsel Üzerindeki Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi
KOORDİNATLARI	41.056645, 28.873805
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli Esenler İlçesi Atışalanı Mahallesi 1095 ada 16 nolu parsel üzerinde yer alan 341 adet bağımsız bölümdür. (Detay için bkz. madde 3.2. ve 3.2.1.)
İMAR DURUMU	Rapor konusu parsel Ticaret+Hizmet+Konut Alanı olarak ayrılmış olup Emsal:3,00 Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir. (Detaylar için Bkz. Madde 4.3.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Esenler Emlak Konutları Projesinde stokta yer alan 341 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
341 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Rayiç Değeri	200.223.600,00	52.277.702,35
341 Adet Bağımsız Bölümün <u>KDV Dahil</u> Toplam Rayiç Değeri	203.895.984,00	53.236.549,35

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,83 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda hesaplanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerler düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu.....	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	11
3.3.	Parselin İmar Bilgisi.....	20
3.4.	Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler.....	21
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	21
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	21
3.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	21
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	22
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	23
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	23
3.8.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	24
3.9.	Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar.....	24
3.10.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	39
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	40
4.1.	Değer Tanımları.....	40
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	40
4.1.2.	Düzenli Likiditasyon Değeri.....	40
4.1.3.	Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	40
4.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	41
4.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	41

4.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	41
4.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	41
4.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	42
4.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	42
4.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	42
4.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	42
4.3.2.	Varsayımlar	43
4.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	43
4.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	43
4.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	44
4.3.6.	Şerefiye	44
4.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	44
4.3.8.	Rapor Tarihi	44
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	45
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	45
5.2.	2017 – IV. Çeyrek Türkiye Ekonomik Durum ve Genel Değerlendirme	46
5.3.	Para Politikası Uygulamaları ve Finansal Piyasalar.....	51
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	53
5.4.1.	İstanbul İli	53
5.4.2.	Esenler İlçesi.....	55
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	57
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	57
6.1.1.	Emsal Karşılaştırma İle Ulaşılan Sonuç.....	60
6.2.	Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi).....	78
6.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	87
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	88

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 22.12.2017 tarihinde, 2017/0317 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Esenler İlçesi, Atışalanı Mahallesi, 1095 ada 16 nolu parsel üzerinde Esenler Emlak Konutları Projesi'nde konumlu toplam 341 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 22.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan) "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak
Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)
0 216 577 75 34 (Faks)
info@atakgd.com.tr (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ÜNVANI	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştiğal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, İstanbul İli, Esenler İlçesi, Atışalanı Mahallesi'nde 1095 ada 16 nolu parsel üzerinde yer alan Esenler Emlak Konutları Projesi kapsamında yer alan toplam 341 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

İş bu rapor; İstanbul İli, Esenler İlçesi, Atışalanı (Oruçreis) Mahallesi, 1095 ada 16 nolu parsel üzerinde konumlu Esenler Emlak Konutları Projesi'nde yer alan 341 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır.

Taşınmazlara ulaşım TEM Otoyolu Tekstilkent Kavşağı'ndan çıkılarak veya D – 100 Karayolu'nu TEM Otoyoluna bağlayan Otogar Bağlantı Yolu Hal Kavşağı'ndan İpekyolu Caddesi Tekstilkent istikametine doğru çıkılarak sağlanmaktadır.

Parselin konumlu olduğu bölge İpekyolu Caddesi ile iki farklı kullanım fonksiyonuna sahip alana ayrılmıştır. İpekyolu Caddesi'nin doğusu Tekstilkent, Giyimkent gibi ticari sitelerin yer aldığı bir bölge iken taşınmazların da konumlu olduğu İpekyolu Caddesi'nin batısı ise genelde 4 -5 katlı bitişik nizam tarzda konut amaçlı inşa edilmiş eski yapıların bulunduğu bir bölgedir.

Yakın çevrede Tekstilkent, Giyimkent, konut amaçlı kullanılan bloklar ve Metris Kışlası bulunmaktadır.





3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Rapor konusu 341 adet bağımsız bölüm 1095 ada 16 parsel üzerinde konumlu olan Esenler Emlak Konutları Projesi'nde yer almakta olup projede kat mülkiyeti kurulmuştur. Rapora konu taşınmazların tapu kayıt bilgileri TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgeleri raporumuz ekinde ve aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Pay	Arsa Payda	Arsa Payına Düşen (m ²)	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
1	A1	10	1.BODRUM KAT	KONUT	508	1028404	28,08	200	19282	7463	17.05.2016
2		109	8.KAT		518	1028404	28,63	201	19927		
3		11	1.BODRUM KAT		634	1028404	35,04	200	19829		
4		118	9.KAT		520	1028404	28,74	201	19936		
5		127	10.KAT		522	1028404	28,85	202	19945		
6		13	ZEMİN KAT		546	1028404	30,18	200	19831		
7		136	11.KAT		524	1028404	28,96	202	19954		
8		137	11.KAT		654	1028404	36,15	202	19955		
9		14	ZEMİN KAT		532	1028404	29,40	200	19832		
10		145	12.KAT		528	1028404	29,18	202	19963		
11		15	ZEMİN KAT		472	1028404	26,09	200	19833		
12		154	13.KAT		530	1028404	29,29	202	19972		
13		159	14.KAT		532	1028404	29,40	202	19977		
14		16	ZEMİN KAT		472	1028404	26,09	200	19834		
15		164	15.KAT		534	1028404	29,52	202	19982		
16		21	ZEMİN KAT		510	1028404	28,19	200	19839		
17		23	ZEMİN KAT		486	1028404	26,86	200	19841		
18		26	1.KAT		474	1028404	26,20	201	19844		
19		27	1.KAT		474	1028404	26,20	201	19845		
20		32	1.KAT		510	1028404	28,19	201	19850		
21		33	1.KAT		636	1028404	35,15	201	19851		
22		34	1.KAT		486	1028404	26,86	201	19852		
23		43	2.KAT		510	1028404	28,19	201	19861		
24		44	2.KAT		636	1028404	35,15	201	19862		
25		45	2.KAT		488	1028404	26,97	201	19863		
26		54	3.KAT		512	1028404	28,30	201	19872		
27		55	3.KAT		638	1028404	35,26	201	19873		
28		56	3.KAT		488	1028404	26,97	201	19874		
29		65	4.KAT		512	1028404	28,30	201	19883		
30		66	4.KAT		640	1028404	35,37	201	19884		
31		67	4.KAT		488	1028404	26,97	201	19885		
32		7	1.BODRUM KAT		546	1028404	30,18	200	19825		

33	A1	76	5.KAT	KONUT	514	1028404	28,41	201	19894
34		77	5.KAT		640	1028404	35,37	201	19895
35		78	5.KAT		490	1028404	27,08	201	19896
36		87	6.KAT		514	1028404	28,41	201	19905
37		88	6.KAT		642	1028404	35,48	201	19906
38		99	7.KAT		644	1028404	35,60	201	19917
39		101	8.KAT		518	1028404	28,63	203	20085
40		102	8.KAT		646	1028404	35,71	203	20086
41		103	8.KAT		494	1028404	27,30	203	20087
42		112	9.KAT		520	1028404	28,74	203	20096
43		114	9.KAT		496	1028404	27,41	203	20098
44		12	1.BODRUM KAT		558	1028404	30,84	202	19996
45		121	10.KAT		522	1028404	28,85	203	20105
46		122	10.KAT		652	1028404	36,04	203	20106
47	123	10.KAT	498	1028404	27,53	203	20107		
48	13	ZEMİN KAT	510	1028404	28,19	202	19997		
49	130	11.KAT	524	1028404	28,96	203	20114		
50	132	11.KAT	502	1028404	27,75	203	20116		
51	133	11.KAT	450	1028404	24,87	203	20117		
52	139	12.KAT	528	1028404	29,18	203	20123		
53	141	12.KAT	504	1028404	27,86	203	20125		
54	15	ZEMİN KAT	486	1028404	26,86	202	19999		
55	150	13.KAT	506	1028404	27,97	203	20134		
56	159	14.KAT	508	1028404	28,08	204	20143		
57	A2	182	17.KAT	516	1028404	28,52	204	20166	
58	2	2.BODRUM KAT	634	1028404	35,04	202	19986		
59	20	ZEMİN KAT	472	1028404	26,09	202	20004		
60	21	ZEMİN KAT	472	1028404	26,09	202	20005		
61	24	1.KAT	510	1028404	28,19	202	20008		
62	25	1.KAT	636	1028404	35,15	202	20009		
63	26	1.KAT	486	1028404	26,86	202	20010		
64	31	1.KAT	474	1028404	26,20	202	20015		
65	32	1.KAT	474	1028404	26,20	202	20016		
66	35	2.KAT	510	1028404	28,19	202	20019		
67	36	2.KAT	636	1028404	35,15	202	20020		
68	37	2.KAT	488	1028404	26,97	202	20021		
69	46	3.KAT	512	1028404	28,30	202	20030		
70	47	3.KAT	638	1028404	35,26	202	20031		
71	48	3.KAT	488	1028404	26,97	202	20032		
72	57	4.KAT	512	1028404	28,30	202	20041		
73	58	4.KAT	640	1028404	35,37	203	20042		
74	59	4.KAT	488	1028404	26,97	203	20043		
75	6	2.BODRUM KAT	558	1028404	30,84	202	19990		

7463

17.05.2016

76	A2	68	5.KAT	KONUT	514	1028404	28,41	203	20052	7463	17.05.2016
77		70	5.KAT		490	1028404	27,08	203	20054		
78		79	6.KAT		514	1028404	28,41	203	20063		
79		8	1.BODRUM KAT		634	1028404	35,04	202	19992		
80		9	1.BODRUM KAT		486	1028404	26,86	202	19993		
81		90	7.KAT		516	1028404	28,52	203	20074		
82		91	7.KAT		644	1028404	35,60	203	20075		
83		92	7.KAT		492	1028404	27,19	203	20076		
84		1	2.BODRUM KAT		540	1028404	29,85	204	20169		
85		10	1.BODRUM KAT		482	1028404	26,64	204	20178		
86	103	7.KAT	502	1028404	27,75	205	20271				
87	104	7.KAT	632	1028404	34,93	205	20272				
88	105	7.KAT	500	1028404	27,64	205	20273				
89	112	8.KAT	504	1028404	27,86	205	20280				
90	113	8.KAT	632	1028404	34,93	205	20281				
91	121	9.KAT	506	1028404	27,97	205	20289				
92	122	9.KAT	636	1028404	35,15	205	20290				
93	123	9.KAT	504	1028404	27,86	205	20291				
94	130	10.KAT	508	1028404	28,08	205	20298				
95	131	10.KAT	640	1028404	35,37	205	20299				
96	132	10.KAT	506	1028404	27,97	205	20300				
97	140	11.KAT	642	1028404	35,48	205	20308				
98	141	11.KAT	510	1028404	28,19	205	20309				
99	149	12.KAT	646	1028404	35,71	205	20317				
100	158	13.KAT	648	1028404	35,82	205	20326				
101	A3	16	1.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	622	1028404	34,38	204	20184		
102		167	14.KAT		652	1028404	36,04	205	20335		
103		180	16.KAT		524	1028404	28,96	206	20348		
104		189	2.BODRUM KAT		958	1028404	52,95	206	20357		
105		191	2.BODRUM KAT		956	1028404	52,84	206	20359		
106		192	2.BODRUM KAT		1182	1028404	65,33	206	20360		
107		26	ZEMİN KAT		496	1028404	27,41	204	20194		
108		28	ZEMİN KAT		494	1028404	27,30	204	20196		
109		37	1.KAT		496	1028404	27,41	204	20205		
110		38	1.KAT		624	1028404	34,49	204	20206		
111		39	1.KAT		494	1028404	27,30	204	20207		
112		47	2.KAT		424	1028404	23,44	204	20215		
113		48	2.KAT		496	1028404	27,41	204	20216		
114		49	2.KAT		624	1028404	34,49	204	20217		
115		50	2.KAT		496	1028404	27,41	204	20218		
116		58	3.KAT		424	1028404	23,44	204	20226		

117	A3	59	3.KAT	KONUT	498	1028404	27,53	204	20227	7463	17.05.2016
118		60	3.KAT		626	1028404	34,60	204	20228		
119		61	3.KAT		496	1028404	27,41	204	20229		
120		7	1.BODRUM KAT		540	1028404	29,85	204	20175		
121		70	4.KAT		498	1028404	27,53	204	20238		
122		71	4.KAT		626	1028404	34,60	204	20239		
123		72	4.KAT		498	1028404	27,53	204	20240		
124		8	1.BODRUM KAT		520	1028404	28,74	204	20176		
125		81	5.KAT		500	1028404	27,64	204	20249		
126		82	5.KAT		628	1028404	34,71	205	20250		
127		83	5.KAT		498	1028404	27,53	205	20251		
128		9	1.BODRUM KAT		482	1028404	26,64	204	20177		
129		92	6.KAT		500	1028404	27,64	205	20260		
130		93	6.KAT		630	1028404	34,82	205	20261		
131		94	6.KAT		500	1028404	27,64	205	20262		
132		103	7.KAT		502	1028404	27,75	207	20463		
133		107	8.KAT		632	1028404	34,93	207	20467		
134	108	8.KAT	514	1028404	28,41	207	20468				
135	112	8.KAT	502	1028404	27,75	207	20472				
136	116	9.KAT	636	1028404	35,15	207	20476				
137	117	9.KAT	516	1028404	28,52	207	20477				
138	121	9.KAT	506	1028404	27,97	207	20481				
139	126	10.KAT	520	1028404	28,74	207	20486				
140	130	10.KAT	508	1028404	28,08	207	20490				
141	134	11.KAT	642	1028404	35,48	207	20494				
142	135	11.KAT	522	1028404	28,85	207	20495				
143	136	11.KAT	424	1028404	23,44	207	20496				
144	139	11.KAT	510	1028404	28,19	207	20499				
145	A4	14	1.BODRUM KAT	494	1028404	27,30	206	20374			
146		144	12.KAT	524	1028404	28,96	207	20504			
147		148	12.KAT	512	1028404	28,30	207	20508			
148		15	1.BODRUM KAT	494	1028404	27,30	206	20375			
149		157	13.KAT	514	1028404	28,41	207	20517			
150		16	1.BODRUM KAT	542	1028404	29,96	206	20376			
151		164	14.KAT	518	1028404	28,63	207	20524			
152		167	15.KAT	532	1028404	29,40	207	20527			
153		169	15.KAT	520	1028404	28,74	207	20529			
154		17	1.BODRUM KAT	542	1028404	29,96	206	20377			
155		170	2.BODRUM KAT	1160	1028404	64,12	207	20530			
156		171	2.BODRUM KAT	956	1028404	52,84	207	20531			
157		172	2.BODRUM KAT	956	1028404	52,84	207	20532			

158	A4	18	ZEMİN KAT	KONUT	490	1028404	27,08	206	20378
159		20	ZEMİN KAT		506	1028404	27,97	206	20380
160		25	ZEMİN KAT		494	1028404	27,30	206	20385
161		27	ZEMİN KAT		542	1028404	29,96	206	20387
162		29	1.KAT		490	1028404	27,08	206	20389
163		30	1.KAT		624	1028404	34,49	206	20390
164		31	1.KAT		506	1028404	27,97	206	20391
165		36	1.KAT		496	1028404	27,41	206	20396
166		37	1.KAT		496	1028404	27,41	206	20397
167		40	2.KAT		490	1028404	27,08	206	20400
168		41	2.KAT		624	1028404	34,49	206	20401
169		42	2.KAT		508	1028404	28,08	206	20402
170		51	3.KAT		490	1028404	27,08	206	20411
171		52	3.KAT		626	1028404	34,60	206	20412
172		53	3.KAT		508	1028404	28,08	206	20413
173		59	3.KAT		496	1028404	27,41	206	20419
174		6	2.BODRUM KAT		526	1028404	29,07	206	20366
175		62	4.KAT		492	1028404	27,19	206	20422
176		63	4.KAT		626	1028404	34,60	206	20423
177		64	4.KAT		510	1028404	28,19	206	20424
178		70	4.KAT		498	1028404	27,53	206	20430
179		73	5.KAT		494	1028404	27,30	206	20433
180		74	5.KAT		628	1028404	34,71	206	20434
181		75	5.KAT		510	1028404	28,19	206	20435
182		8	1.BODRUM KAT		622	1028404	34,38	206	20368
183		81	5.KAT		500	1028404	27,64	207	20441
184		84	6.KAT		494	1028404	27,30	207	20444
185		85	6.KAT		630	1028404	34,82	207	20445
186		86	6.KAT		512	1028404	28,30	207	20446
187		9	1.BODRUM KAT		506	1028404	27,97	206	20369
188		92	6.KAT		500	1028404	27,64	207	20452
189		96	7.KAT		632	1028404	34,93	207	20456
190		97	7.KAT		514	1028404	28,41	207	20457
191	B1	1	2.BODRUM KAT	854	1028404	47,20	220	21755	
192		13	2.KAT	858	1028404	47,42	220	21767	
193		2	2.BODRUM KAT	834	1028404	46,10	220	21756	
194		20	3.KAT	838	1028404	46,32	220	21774	
195		24	4.KAT	840	1028404	46,43	220	21778	
196		3	1.BODRUM KAT	856	1028404	47,31	220	21757	
197		4	1.BODRUM KAT	836	1028404	46,21	220	21758	
198		41	9.KAT	872	1028404	48,20	220	21795	

7463

17.05.2016

199	B1	5	ZEMİN KAT	KONUT	865	1028404	47,81	220	21759	7463	17.05.2016
200		6	ZEMİN KAT		858	1028404	47,42	220	21760		
201		7	ZEMİN KAT		838	1028404	46,32	220	21761		
202		8	ZEMİN KAT		836	1028404	46,21	220	21762		
203		9	1.KAT		858	1028404	47,42	220	21763		
204	B4	16	6.KAT		434	1028404	23,99	221	21914		
205		18	7.KAT		434	1028404	23,99	221	21916		
206	C1	1	2.BODRUM KAT		672	1028404	37,14	222	22018		
207		10	ZEMİN KAT		674	1028404	37,25	223	22027		
208		114	2.BODRUM KAT		564	1028404	31,17	224	22131		
209		14	ZEMİN KAT		694	1028404	38,36	223	22031		
210		15	ZEMİN KAT		674	1028404	37,25	223	22032		
211		2	2.BODRUM KAT		674	1028404	37,25	222	22019		
212		21	1.KAT		674	1028404	37,25	223	22038		
213		22	2.KAT		676	1028404	37,36	223	22039		
214		27	2.KAT		676	1028404	37,36	223	22044		
215		28	3.KAT		676	1028404	37,36	223	22045		
216		3	2.BODRUM KAT		672	1028404	37,14	222	22020		
217		33	3.KAT		676	1028404	37,36	223	22050		
218		34	4.KAT		678	1028404	37,47	223	22051		
219		39	4.KAT		678	1028404	37,47	223	22056		
220		4	1.BODRUM KAT		672	1028404	37,14	223	22021		
221		40	5.KAT		680	1028404	37,58	223	22057		
222		46	6.KAT		682	1028404	37,70	223	22063		
223		5	1.BODRUM KAT		676	1028404	37,36	223	22022		
224		52	7.KAT		682	1028404	37,70	223	22074		
225		57	7.KAT		682	1028404	37,70	223	22074		
226	58	8.KAT	684		1028404	37,81	223	22075			
227	6	1.BODRUM KAT	626		1028404	34,60	223	22023			
228	64	9.KAT	688		1028404	38,03	223	22081			
229	70	10.KAT	692	1028404	38,25	223	22087				
230	75	10.KAT	692	1028404	38,25	223	22092				
231	8	1.BODRUM KAT	694	1028404	38,36	223	22025				
232	9	1.BODRUM KAT	672	1028404	37,14	223	22026				
233	C2	1	1.BODRUM KAT	574	1028404	31,73	224	22137			
234		10	1.KAT	576	1028404	31,84	224	22146			
235		100	16.KAT	486	1028404	26,86	225	22236			
236		101	16.KAT	600	1028404	33,16	225	22237			

237		102	16.KAT	KONUT	592	1028404	32,72	225	22238	
238		103	16.KAT		472	1028404	26,09	225	22239	
239		104	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	718	1028404	39,69	225	22240	
240		105	2.BODRUM KAT		348	1028404	19,23	225	22241	
241		106	2.BODRUM KAT		348	1028404	19,23	225	22242	
242		108	2.BODRUM KAT		520	1028404	28,74	225	22244	
243		109	2.BODRUM KAT		500	1028404	27,64	225	22245	
244		11	1.KAT		KONUT	460	1028404	25,43	224	22147
245		110	2.BODRUM KAT		DÜKKAN	538	1028404	29,74	225	22246
246		12	1.KAT	KONUT	568	1028404	31,39	224	22148	
247		13	1.KAT		560	1028404	30,95	224	22149	
248		14	2.KAT		568	1028404	31,39	224	22150	
249		15	2.KAT		576	1028404	31,84	224	22151	
250		16	2.KAT		460	1028404	25,43	224	22152	
251		17	2.KAT		570	1028404	31,51	224	22153	
252		18	2.KAT		562	1028404	31,06	224	22154	
253		19	2.KAT		448	1028404	24,76	224	22155	
254		2	1.BODRUM KAT		574	1028404	31,73	224	22138	
255		20	3.KAT		568	1028404	31,39	224	22156	
256	C2	21	3.KAT		576	1028404	31,84	224	22157	
257		22	3.KAT		462	1028404	25,54	224	22158	
258		23	3.KAT		570	1028404	31,51	224	22159	
259		24	3.KAT		562	1028404	31,06	224	22160	
260		25	3.KAT		448	1028404	24,76	224	22161	
261		26	4.KAT		570	1028404	31,51	224	22162	
262		27	4.KAT		578	1028404	31,95	224	22163	
263		28	4.KAT		462	1028404	25,54	224	22164	
264		29	4.KAT		572	1028404	31,62	224	22165	
265		3	1.BODRUM KAT		458	1028404	25,31	224	22139	
266		30	4.KAT	564	1028404	31,17	224	22166		
267		31	4.KAT	450	1028404	24,87	224	22167		
268		32	5.KAT	572	1028404	31,62	224	22168		
269		33	5.KAT	580	1028404	32,06	224	22169		
270		34	5.KAT	464	1028404	25,65	224	22170		
271		35	5.KAT	574	1028404	31,73	224	22171		
272		36	5.KAT	566	1028404	31,28	224	22172		
273		37	5.KAT	450	1028404	24,87	224	22173		
274		38	6.KAT	574	1028404	31,73	224	22174		
275		39	6.KAT	582	1028404	32,17	224	22175		
276		4	ZEMİN KAT	566	1028404	31,28	224	22140		
277		40	6.KAT	464	1028404	25,65	224	22176		
278		41	6.KAT	574	1028404	31,73	224	22177		

7463

17.05.2016

279	C2	42	6.KAT	KONUT	566	1028404	31,28	224	22178	7463	17.05.2016
280		43	6.KAT		452	1028404	24,98	224	22179		
281		44	7.KAT		574	1028404	31,73	224	22180		
282		45	7.KAT		582	1028404	32,17	224	22181		
283		46	7.KAT		466	1028404	25,76	224	22182		
284		47	7.KAT		576	1028404	31,84	224	22183		
285		48	7.KAT		568	1028404	31,39	224	22184		
286		49	7.KAT		454	1028404	25,09	224	22185		
287		5	ZEMİN KAT		574	1028404	31,73	224	22141		
288		50	8.KAT		576	1028404	31,84	224	22186		
289		51	8.KAT		584	1028404	32,28	224	22187		
290		52	8.KAT		466	1028404	25,76	224	22188		
291		53	8.KAT		578	1028404	31,95	224	22189		
292		54	8.KAT		570	1028404	31,51	224	22190		
293		55	8.KAT		454	1028404	25,09	224	22191		
294		56	9.KAT		578	1028404	31,95	224	22192		
295		57	9.KAT		586	1028404	32,39	224	22193		
296		58	9.KAT		470	1028404	25,98	224	22194		
297		59	9.KAT		580	1028404	32,06	224	22195		
298		6	ZEMİN KAT		460	1028404	25,43	224	22142		
299		60	9.KAT		572	1028404	31,62	224	22196		
300		61	9.KAT		456	1028404	25,20	224	22197		
301		62	10.KAT		582	1028404	32,17	224	22198		
302		63	10.KAT		590	1028404	32,61	224	22199		
303		64	10.KAT		472	1028404	26,09	224	22200		
304		65	10.KAT		584	1028404	32,28	224	22201		
305		66	10.KAT		576	1028404	31,84	224	22202		
306		67	10.KAT		458	1028404	25,31	224	22203		
307		68	11.KAT		584	1028404	32,28	224	22204		
308		69	11.KAT		592	1028404	32,72	224	22205		
309		7	ZEMİN KAT		568	1028404	31,39	224	22143		
310		70	11.KAT		474	1028404	26,20	224	22206		
311	71	11.KAT	586	1028404	32,39	224	22207				
312	72	11.KAT	578	1028404	31,95	224	22208				
313	73	11.KAT	462	1028404	25,54	224	22209				
314	74	12.KAT	588	1028404	32,50	224	22210				
315	75	12.KAT	596	1028404	32,94	224	22211				
316	76	12.KAT	476	1028404	26,31	224	22212				
317	77	12.KAT	588	1028404	32,50	224	22213				
318	78	12.KAT	582	1028404	32,17	224	22214				
319	79	12.KAT	464	1028404	25,65	224	22215				
320	8	ZEMİN KAT	560	1028404	30,95	224	22144				
321	80	13.KAT	590	1028404	32,61	224	22216				
322	81	13.KAT	598	1028404	33,05	224	22217				

323		82	13.KAT		478	1028404	26,42	224	22218		
324		83	13.KAT		592	1028404	32,72	225	22219		
325		84	13.KAT		584	1028404	32,28	225	22220		
326		85	13.KAT		466	1028404	25,76	225	22221		
327		86	14.KAT		594	1028404	32,83	225	22222		
328		87	14.KAT		602	1028404	33,27	225	22223		
329		88	14.KAT		480	1028404	26,53	225	22224		
330		89	14.KAT		594	1028404	32,83	225	22225		
331		9	1.KAT		568	1028404	31,39	224	22145		
332	C2	90	14.KAT	KONUT	586	1028404	32,39	225	22226	7463	17.05.2016
333		91	14.KAT		468	1028404	25,87	225	22227		
334		92	15.KAT		596	1028404	32,94	225	22228		
335		93	15.KAT		604	1028404	33,38	225	22229		
336		94	15.KAT		482	1028404	26,64	225	22230		
337		95	15.KAT		598	1028404	33,05	225	22231		
338		96	15.KAT		590	1028404	32,61	225	22232		
339		97	15.KAT		470	1028404	25,98	225	22233		
340		98	16.KAT		600	1028404	33,16	225	22234		
341		99	16.KAT		606	1028404	33,49	225	22235		

3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre rapor konusu bağımsız bölümler üzerinde aşağıdaki beyanların bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümü

- Yönetim Planı: 10/05/2016 (17.05.2016 tarih ve 7463 yev. no ile)
- Taşınmazın mülkiyeti Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (09.03.2017 tarih ve 3582 yev. no ile)
- 6306 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile riskli alandır. (05/02/2013 tarih ve 1445 yev. no ile)

Şerhler Bölümü

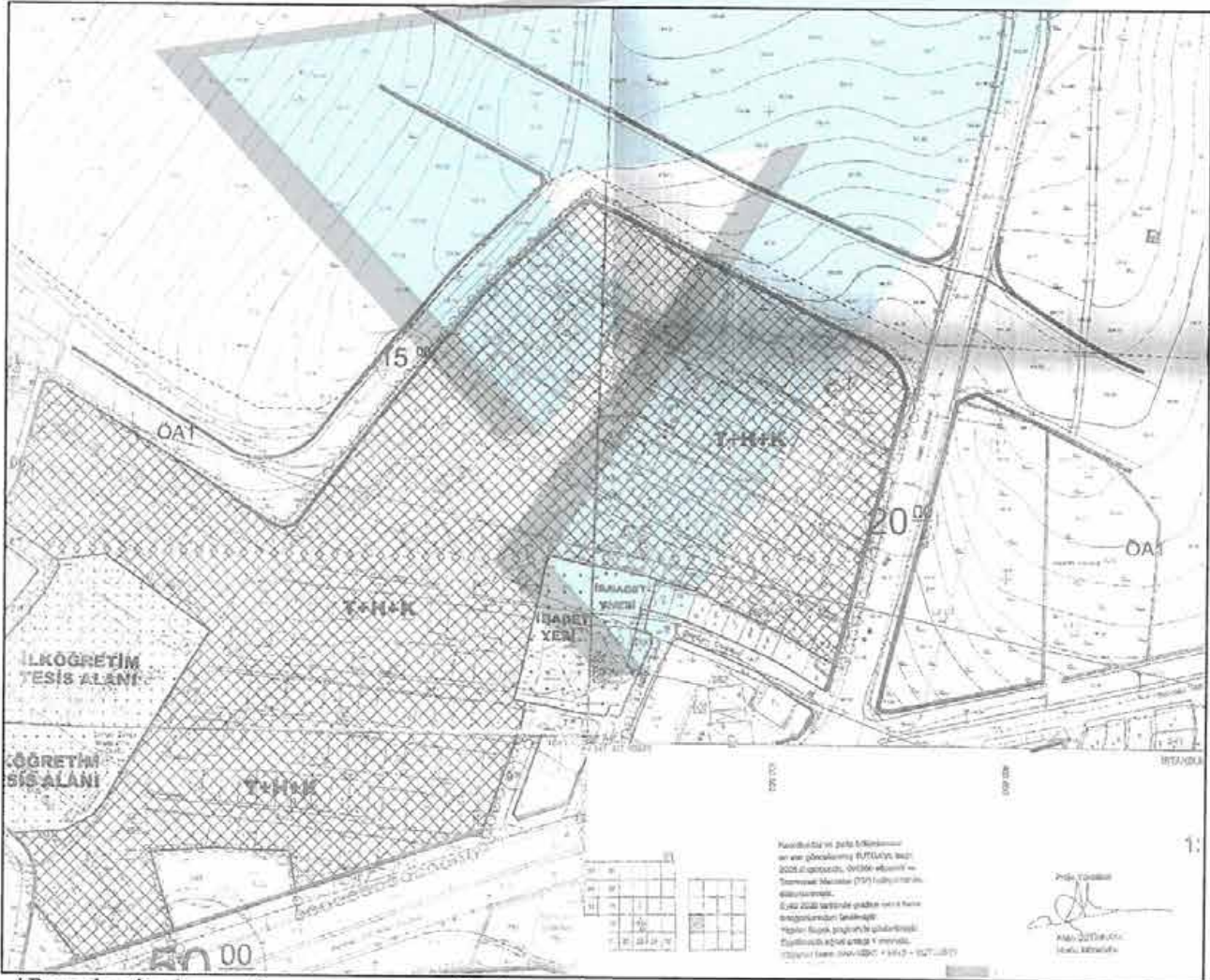
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıl süreli kira şerhi (22.04.2016 tarih ve 6183 yev. no ile)

Yukarıdaki beyanlar kat mülkiyetini ve kullanım amacını tescil amaçlıdır. Beyanların gerekli ve rutin uygulama sonucu tescil edilmiş olduğundan taşınmazlar üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

3.3. Parselin İmar Bilgisi

Esenler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların yer aldığı Havaalanı Mahallesi, 1095 ada 16 parselin 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 07.10.2012 tarih 2012/3791 no Resmî Gazetede Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" ilan edilmiş olup, Riskli Alana ait 11.06.2013-29.08.2013-21.11.2013 tasdik tarihli İstanbul İli Esenler İlçesi Havaalanı Mahallesi Riskli Alan Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı kapsamında olduğu, parselin "Ticaret + Hizmet + Konut Alanı" olarak ayrıldığı, Ayrık Nizam H=Serbest, Emsal:3,00 ve Taks:0,40 yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca parsel üzerinden Enerji Nakil Hattı geçtiği için irtifa TEİAŞ Genel Müdürlüğü görüşü ile belirlenecektir.

Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
1095/16	56.841,92	Ticaret+Hizmet+Konut Alanı	Ayrık Nizam, H=Serbest, Emsal:3,00 ve Taks:0,40



*Parsel ait plan notları raporumuz ekinde sunulmuştur.

3.4. Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Esenler Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu 1095 ada 16 nolu parsel Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken 06.03.2014 tarihinde 5170255/5684192 hissesi Eskon Esenler İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş.'ne ait iken Emlak Konut GYO A.Ş.'ne devri gerçekleşmiştir. 20.08.2014 tarihinde ise 5246809/5684192 hissesi Esenler Belediyesi'ne ait iken Emlak Konut GYO A.Ş.'ne devir işlemi gerçekleştirilmiştir. Daha sonra parsel üzerinde 17.05.2016 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş ve proje 09.03.2017 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir.

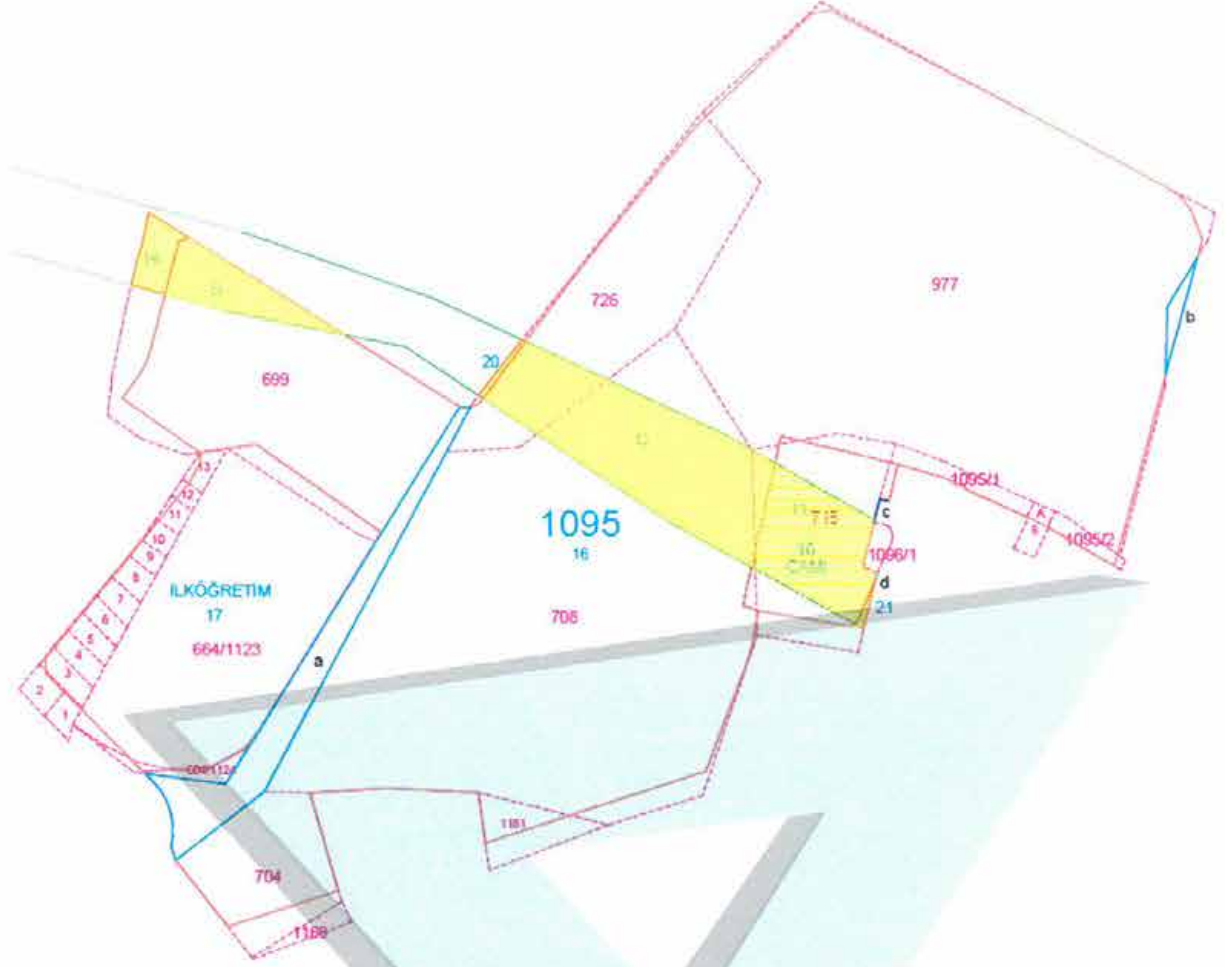
3.4.2 Belediye İncelemesi

Esenler Belediyesi'nden edinilen bilgilere göre rapor konusu 1095 ada 16 nolu parselin imar durumunda aşağıdaki değişikliklerin meydana geldiği öğrenilmiştir.

07.10.2012 tarih ve 28434 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 24.09.2012 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2. maddesi kapsamında "Riskli Alan" ilan edilen İstanbul İli, Esenler İlçesi, Havaalanı Mahallesi'ne ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifleri, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümleri uyarınca imar planı Bakanlık Makamının 01.04.2013 tarih ve 5171 sayılı Olur'ları ile tadilen onaylanmıştır. Söz konusu planlar askı süreci içerisinde doğrudan Bakanlığa iletilen itirazların kısmen uygun görülmesi suretiyle tadilen hazırlanan 1/5000 ölçekli Nizam İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Bakanlık Makamının 11.06.2013 tarih ve 8771 sayılı Olur'ları ile onaylanmıştır. Söz konusu planlara itirazlar değerlendirilerek 29.08.2013 tarih ve 13418 sayılı Makam Olur'una istinaden onaylanmıştır. Onaylanan planlar 16.09.2013-15.10.2013 tarihleri arasında askıya çıkartıldığı ve askı süreci içerisinde plana 2 adet itiraz başvurusu yapıldığı bildirilmiştir. Söz konusu itirazların reddi suretiyle hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Bakanlık Makamının 21.11.2013 tarih ve 18612 sayılı Olur'una istinaden onaylanmıştır.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu projenin yer aldığı 1095 ada 16 nolu parsel 699, 704, 708, 715, 726, 977, 1123, 1124, 1169, 1181, 664 ada 1 ila 13, 1095 ada 1, 2 ve 5 nolu parsellerin imar uygulaması işleminden oluşmuştur.



3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parsel üzerinde içerisinde ticari üniteler barındıran bir konut projesi geliştirilmiş olup aşağıda parsel bünyesinde yer alan taşınmazların ruhsat bilgileri sunulmuştur.

Yapı Ruhsatları

Sıra No	Ada Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Tarihi/Nosu	Ruhsat Nosu	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (M ²)	B. Bölüm Niteliği	B. Bölüm Adedi	Toplam Kat Adedi
1	1095/16	A1	8.10.2014	20.03.2014-D/2041	D/5941	TADİLAT	4A	32.472,14	İkamet Amaçlı	166	24
2		A2			D/5941	TADİLAT	4A	35.055,64	İkamet Amaçlı	184	24
3		A3			D/5941	TADİLAT	4A	34.078,37	İkamet Amaçlı Ofis Ve İşyeri	187 5	24

Sıra No	Ada Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Tarihi/Nosu	Ruhsat Nosu	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (M ²)	B. Bölüm Niteliği	B. Bölüm Adedi	Toplam Kat Adedi				
4	1095/16	A4	08.10.2014	20.03.2014-D/2041	D/5941	TADİLAT	4A	31.409,49	İkamet Amaçlı	169	22				
		Ofis Ve İşyeri							5						
5		B1							D/5941	TADİLAT	4A	18.626,11	İkamet Amaçlı	44	16
6		B3-B4							D/5941	TADİLAT	4A	14.347,32	İkamet Amaçlı	69	15
7		C1							D/5941	TADİLAT	4A	32.554,53	İkamet Amaçlı	113	24
	Ofis Ve İşyeri	6													
8	C2	D/5942	TADİLAT	4A	16.542,36	İkamet Amaçlı	103	19							
	Ofis Ve İşyeri					7									

Yapı Kullanım İzin Belgeleri

Sıra No	Blok No	Belge Onay Tarihi	Belge No	İnşaat Alanı (m ²)	B.B. Adedi	Toplam Kat Adedi
1	A1	08.12.2016	D/5348	32.472,14	166	24
2	A2			35.055,64	184	24
3	A3			34.078,37	192	24
4	A4			31.409,49	174	22
5	B1	25.05.2016	V/1881	18.626,11	44	16
6	B3			14.347,32	50	15
7	C1	08.12.2016	D/5348	32.554,53	119	24
8	C2			16.542,36	110	19

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Alınan yapı ruhsatları incelendiğinde yapı ruhsat tarihi itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş.'nin kamu kurumu niteliğine haiz olduğu ve yapının fenni mesuliyetinin 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenileceği belirtilmiştir.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaz imar planı doğrultusunda yapılaşmış olup bu nedenle mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.



3.8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Esenler İlçesi, Atışalanı Mahallesi, 1095 ada / 16 parselde yer alan toplam 341 adet bağımsız bölümün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.9. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

Rapora konu taşınmazlar Esenler İlçesi, Atışalanı Mahallesi adresinde yer almaktadırlar. Taşınmazların konumlu olduğu Esenler Emlak Konutları Projesi'ne ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- Raporu konu 1095 ada 16 nolu parsel 56.841,92 m² yüzölçüme sahiptir.
- Parsel düzgün olmayan bir geometrik forma sahiptir.
- Esenler Emlak Konut Projesi kapsamında A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, B1, B2, B3, B4, C1 ve C2 bloklar bulunmaktadır.
- Proje kapsamında 2373 adet konut nitelikli ve 55 adet dükkan olmak üzere toplam 2.428 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Projenin Adı	: Esenler Emlak Konut
Proje Başlangıç Yılı	: 2014
Proje Bitiş Yılı	: 2017
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Güvenlik	: Mevcut
Otopark	: Kapalı ve açık otopark mevcut
Yangın Tesisat	: Yangın algılama ve ihbar sistemi mevcut
Havalandırma Klima	: Mevcut
Hidrofor Su Deposu	: Mevcut

- Bloklarda konumlu daire ve dükkan sayıları tablo halinde sunulmuştur.

BLOK NO	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	ADET
A1	Daire	166
A2	Daire	184
A3	Daire	187
	Dükkan	5
A4	Daire	169
	Dükkan	5
A5	Daire	127
	Dükkan	1
A6	Daire	173
	Dükkan	12

A7	Daire	171
	Dükkan	7
A8	Daire	172
	Dükkan	8
A9	Daire	169
A10	Daire	190
A11	Daire	190
B1	Daire	44
B2	Daire	46
	Dükkan	4
B3-B4	Daire	69
B5	Daire	48
B6	Daire	52
C1	Daire	113
	Dükkan	6
C2	Daire	103
	Dükkan	7

- Proje bünyesinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 şeklinde daire tipi mevcuttur. Daire tipine göre brüt kullanım alanlarının dağılımları aşağıda sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1+1	62,71 - 73,07
2+1	105,02 - 123,96
3+1	123,24 - 171,66
4+1	193,19

- Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin ise brüt kullanım alanı 62.20-1.348 m² aralığındadır.
- Stokta bulunan rapor konusu 341 adet bağımsız bölümlerin Emlak Konut GYO A.Ş.'ce tarafımıza ibraz edilen kat irtifakına esas onaylı bağımsız bölüm listesinde satışa esas brüt alanlar aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Yanı sıra tapu sicil müdürlüğünde blokların mimari projeleri incelenmiş ve net alanları da tabloya eklenmiştir. Brüt alanlar içerisinde ortak alandan aldığı paylar dâhildir. Eklenti alanları ayrıca gösterilmiş, değerlemede eklenti alanlarının sağladığı fayda da göz önünde bulundurulmuştur.

Sıra No	Ada/ Parsel	Blok	Bb. No	Niteliği	Kat	Net Alan (M ²)	Satış Esas Brüt Alan (M ²)	Eklenti Alanları
1	1095/16	A1	7	Daire	1.Bodrum Kat	94.99	135.84	-
2			10	Daire	1.Bodrum Kat	85.4	123.96	-
3			11	Daire	1.Bodrum Kat	111.64	157.67	-
4			13	Daire	Zemin Kat	94.99	135.84	-
5			14	Daire	Zemin Kat	94.99	135.84	-
6			15	Daire	Zemin Kat	84.36	120.57	-
7			16	Daire	Zemin Kat	84.34	120.57	-
8			21	Daire	Zemin Kat	85.4	123.96	-
9			23	Daire	Zemin Kat	85.4	123.96	-
10			26	Daire	1. Kat	84.36	120.57	-
11			27	Daire	1. Kat	84.36	120.57	-
12			32	Daire	1. Kat	85.4	123.96	-
13			33	Daire	1. Kat	111.64	157.67	-
14			34	Daire	1. Kat	85.4	123.96	-
15			43	Daire	2. Kat	85.4	123.96	-
16			44	Daire	2. Kat	111.64	157.67	-
17			45	Daire	2. Kat	85.4	123.96	-
18			54	Daire	3. Kat	85.4	123.96	-
19			55	Daire	3. Kat	111.64	157.67	-
20			56	Daire	3. Kat	85.4	123.96	-
21			65	Daire	4. Kat	85.4	123.96	-
22			66	Daire	4. Kat	111.64	157.67	-
23			67	Daire	4. Kat	85.4	123.96	-
24			76	Daire	5. Kat	85.4	123.96	-
25			77	Daire	5. Kat	111.64	157.67	-
26			78	Daire	5. Kat	85.4	123.96	-

Sıra No	Ada/ Parsel	Blok	Bb. No	Niteliği	Kat	Net Alan (M ²)	Satış Esas Brüt Alan (M ²)	Eklenti Alanları	
27	1095/16	A1	87	Daire	6. Kat	85.4	123.96	-	
28			88	Daire	6. Kat	111.64	157.67	-	
29			99	Daire	7. Kat	111.64	157.67	-	
30			109	Daire	8. Kat	85.4	123.96	-	
31			118	Daire	9. Kat	85.4	123.96	-	
32			127	Daire	10. Kat	85.4	123.96	-	
33			136	Daire	11. Kat	85.4	123.96	-	
34			137	Daire	11. Kat	111.64	157.67	-	
35			145	Daire	12. Kat	85.4	123.96	-	
36			154	Daire	13. Kat	85.4	123.96	-	
37			159	Daire	14. Kat	85.4	123.96	-	
38			164	Daire	15. Kat	85.4	123.96	-	
39			A2	2	Daire	2.Bodrum Kat	111.64	157.67	-
40				6	Daire	2.Bodrum Kat	94.99	135.84	-
41		8		Daire	1.Bodrum Kat	111.64	157.67	-	
42		9		Daire	1.Bodrum Kat	85.4	123.96	-	
43		12		Daire	1.Bodrum Kat	94.99	135.84	-	
44		13		Daire	Zemin Kat	85.4	123.96	-	
45		15		Daire	Zemin Kat	85.4	123.96	-	
46		20		Daire	Zemin Kat	84.36	120.57	-	
47	21	Daire		Zemin Kat	84.36	120.57	-		
48	24	Daire		1.Kat	85.4	123.96	-		
49	25	Daire		1.Kat	111.64	157.67	-		
50	26	Daire		1.Kat	85.4	123.96	-		
51	31	Daire		1.Kat	84.36	120.57	-		
52	32	Daire		1.Kat	84.36	120.57	-		

Sıra No	Ada/ Parsel	Blok	Bb. No	Niteliği	Kat	Net Alan (M ²)	Satıy Esas Brüt Alan (M ²)	Eklenti Alanları
53	1095/16	A2	35	Daire	2.Kat	85.4	123.96	-
54			36	Daire	2.Kat	111.64	157.67	-
55			37	Daire	2.Kat	85.4	123.96	-
56			46	Daire	3. Kat	85.4	123.96	-
57			47	Daire	3. Kat	111.64	157.67	-
58			48	Daire	3. Kat	85.4	123.96	-
59			57	Daire	4. Kat	85.4	123.96	-
60			58	Daire	4. Kat	111.64	157.67	-
61			59	Daire	4. Kat	85.4	123.96	-
62			68	Daire	5. Kat	85.4	123.96	-
63			70	Daire	5. Kat	85.4	123.96	-
64			79	Daire	6. Kat	85.4	123.96	-
65			90	Daire	7. Kat	85.4	123.96	-
66			91	Daire	7. Kat	111.64	157.67	-
67			92	Daire	7. Kat	85.4	123.96	-
68			101	Daire	8. Kat	85.4	123.96	-
69			102	Daire	8. Kat	111.64	157.67	-
70			103	Daire	8. Kat	85.4	123.96	-
71			112	Daire	9. Kat	85.4	123.96	-
72			114	Daire	9. Kat	85.4	123.96	-
73			121	Daire	10. Kat	85.4	123.96	-
74			122	Daire	10. Kat	111.64	157.67	-
75			123	Daire	10. Kat	85.4	123.96	-
76			130	Daire	11. Kat	85.4	123.96	-
77			132	Daire	11. Kat	85.4	123.96	-
78			133	Daire	11. Kat	73.82	105.66	-
79			139	Daire	12. Kat	85.4	123.96	-

Sıra No	Ada/ Parsel	Blok	Bb. No	Niteliği	Kat	Net Alan (M ²)	Satış Esas Brüt Alan (M ²)	Eklenti Alanları
80	1095/16	A2	141	Daire	12. Kat	85.4	123.96	-
81			150	Daire	13. Kat	85.4	123.96	-
82			159	Daire	14. Kat	85.4	123.96	-
83			182	Daire	17. Kat	85.4	123.96	-
84		A3	1	Daire	2.Bodrum Kat	94.99	135.02	-
85			7	Daire	1.Bodrum Kat	94.99	135.02	-
86			8	Daire	1.Bodrum Kat	94.99	135.02	-
87			9	Daire	1.Bodrum Kat	84.36	119.84	-
88			10	Daire	1.Bodrum Kat	84.36	119.84	-
89			16	Daire	1.Bodrum Kat	111.64	156.72	-
90			26	Daire	Zemin Kat	85.4	123.22	-
91			28	Daire	Zemin Kat	85.4	123.22	-
92			37	Daire	1.KAT	85.4	123.22	-
93			38	Daire	1.KAT	111.64	156.72	-
94			39	Daire	1.KAT	85.4	123.22	-
95			47	Daire	2.KAT	73.82	105.02	-
96			48	Daire	2.KAT	85.4	123.22	-
97			49	Daire	2.KAT	111.64	156.72	-
98			50	Daire	2.KAT	85.4	123.22	-
99			58	Daire	3. Kat	73.82	105.02	-
100			59	Daire	3. Kat	85.4	123.22	-
101			60	Daire	3. Kat	111.64	156.72	-
102			61	Daire	3. Kat	85.4	123.22	-
103			70	Daire	4. Kat	85.4	123.22	-
104		71	Daire	4. Kat	111.64	156.72	-	
105		72	Daire	4. Kat	85.4	123.22	-	

Sıra No	Ada/ Parsel	Blok	Bb. No	Niteliği	Kat	Net Alan (M ²)	Satış Esas Brüt Alan (M ²)	Eklenti Alanları
106	1095/16	A3	81	Daire	5. Kat	85.4	123.22	-
107			82	Daire	5. Kat	111.64	156.72	-
108			83	Daire	5. Kat	85.4	123.22	-
109			92	Daire	6. Kat	85.4	123.22	-
110			93	Daire	6. Kat	111.64	156.72	-
111			94	Daire	6. Kat	85.4	123.22	-
112			103	Daire	7. Kat	85.4	123.22	-
113			104	Daire	7. Kat	111.64	156.72	-
114			105	Daire	7. Kat	85.4	123.22	-
115			112	Daire	8. Kat	85.4	123.22	-
116			113	Daire	8. Kat	111.64	156.72	-
117			121	Daire	9. Kat	85.4	123.22	-
118			122	Daire	9. Kat	111.64	156.72	-
119			123	Daire	9. Kat	85.4	123.22	-
120			130	Daire	10. Kat	85.4	123.22	-
121			131	Daire	10. Kat	111.64	156.72	-
122			132	Daire	10. Kat	85.4	123.22	-
123			140	Daire	11. Kat	111.64	156.72	-
124			141	Daire	11. Kat	85.4	123.22	-
125			149	Daire	12. Kat	111.64	156.72	-
126			158	Daire	13. Kat	111.64	156.72	-
127	167	Daire	14. Kat	111.64	156.72	-		
128	180	Daire	16. Kat	85.4	123.22	-		
129	189	Depolu Dükkan	2.Bodrum Kat	226.16	255.82	123.77		
130	191	Depolu Dükkan	2.Bodrum Kat	226.46	255.4	123.62		
131	192	Depolu Dükkan	2.Bodrum Kat	283.08	319.17	152.50		

Sıra No	Ada/ Parsel	Blok	Bb. No	Niteliği	Kat	Net Alan (M ²)	Satış Esas Brüt Alan (M ²)	Eklenti Alanları
132	1095/16	A4	6	Daire	2.Bodrum Kat	94.99	135.02	-
133			8	Daire	1.Bodrum Kat	111.64	156.72	-
134			9	Daire	1.Bodrum Kat	85.4	123.22	-
135			14	Daire	1.Bodrum Kat	84.36	119.84	-
136			15	Daire	1.Bodrum Kat	84.36	119.84	-
137			16	Daire	1.Bodrum Kat	94.99	135.02	-
138			17	Daire	1.Bodrum Kat	94.99	135.02	-
139			18	Daire	Zemin Kat	85.4	123.22	-
140			20	Daire	Zemin Kat	85.4	123.22	-
141			25	Daire	Zemin Kat	84.36	119.84	-
142			27	Daire	Zemin Kat	94.99	135.02	-
143			29	Daire	1.KAT	85.4	123.22	-
144			30	Daire	1.KAT	111.64	156.72	-
145			31	Daire	1.KAT	85.4	123.22	-
146			36	Daire	1.KAT	84.36	119.84	-
147			37	Daire	1.KAT	84.36	119.84	-
148			40	Daire	2.KAT	85.4	123.22	-
149			41	Daire	2.KAT	111.64	156.72	-
150			42	Daire	2.KAT	85.4	123.22	-
151			51	Daire	3. Kat	85.4	123.22	-
152	52	Daire	3. Kat	111.64	156.72	-		
153	53	Daire	3. Kat	85.4	123.22	-		
154	59	Daire	3. Kat	84.36	119.84	-		
155	62	Daire	4. Kat	85.4	123.22	-		
156	63	Daire	4. Kat	111.64	156.72	-		
157	64	Daire	4. Kat	85.4	123.22	-		

Sıra No	Ada/ Parsel	Blok	Bb. No	Niteliği	Kat	Net Alan (M ²)	Satış Esas Brüt Alan (M ²)	Eklenti Alanları
158	1095/16	A4	70	Daire	4. Kat	84.36	119.84	-
159			73	Daire	5. Kat	85.4	123.22	-
160			74	Daire	5. Kat	111.64	156.72	-
161			75	Daire	5. Kat	85.4	123.22	-
162			81	Daire	5. Kat	84.36	119.84	-
163			84	Daire	6. Kat	85.4	123.22	-
164			85	Daire	6. Kat	111.64	156.72	-
165			86	Daire	6. Kat	85.4	123.22	-
166			92	Daire	6. Kat	84.36	119.84	-
167			96	Daire	7. Kat	111.64	156.72	-
168			97	Daire	7. Kat	85.4	123.22	-
169			103	Daire	7. Kat	84.36	119.84	-
170			107	Daire	8. Kat	111.64	156.72	-
171			108	Daire	8. Kat	85.4	123.22	-
172			112	Daire	8. Kat	84.36	119.84	-
173			116	Daire	9. Kat	111.64	156.72	-
174			117	Daire	9. Kat	85.4	123.22	-
175			121	Daire	9. Kat	84.36	119.84	-
176			126	Daire	10. Kat	85.4	123.22	-
177			130	Daire	10. Kat	84.36	119.84	-
178	134	Daire	11. Kat	111.64	156.72	-		
179	135	Daire	11. Kat	85.4	123.22	-		
180	136	Daire	11. Kat	73.82	105.02	-		
181	139	Daire	11. Kat	84.36	119.84	-		
182	144	Daire	12. Kat	85.4	123.22	-		
183	148	Daire	12. Kat	84.36	119.84	-		

Sıra No	Ada/ Parsel	Blok	Bb. No	Niteliği	Kat	Net Alan (M ²)	Satış Esas Brüt Alan (M ²)	Eklenti Alanları
184	1095/16	A4	157	Daire	13. Kat	84.36	119.84	-
185			164	Daire	14. Kat	84.36	119.84	-
186			167	Daire	15. Kat	85.4	123.22	-
187			169	Daire	15. Kat	84.36	119.84	-
188			170	Depolu Dükkan	2.Bodrum Kat	252.52	289.35	124.18
189			171	Depolu Dükkan	2.Bodrum Kat	226.45	255.36	123.62
190			172	Depolu Dükkan	2.Bodrum Kat	226.45	255.36	123.69
191			B1	1	Daire	2.Bodrum Kat	136.76	193.19
192		2		Daire	2.Bodrum Kat	136.76	193.19	-
193		3		Daire	1.Bodrum Kat	136.76	193.19	-
194		4		Daire	1.Bodrum Kat	136.76	193.19	-
195		5		Daire	Zemin Kat	136.76	193.19	-
196		6		Daire	Zemin Kat	136.76	193.19	-
197		7		Daire	Zemin Kat	136.76	193.19	-
198		8		Daire	Zemin Kat	136.76	193.19	-
199		9		Daire	1.KAT	136.76	193.19	-
200		13		Daire	2.KAT	136.76	193.19	-
201		20		Daire	3. Kat	136.76	193.19	-
202		24		Daire	4. Kat	136.76	193.19	-
203		41	Daire	9. Kat	136.76	193.19	-	
204	B4	16	Daire	6. Kat	73.69	123.24	-	
205		18	Daire	7. Kat	73.69	123.24	-	
206	C1	1	Daire	2.Bodrum Kat	113.68	168.5	-	
207		2	Daire	2.Bodrum Kat	116.87	171.66	-	
208		3	Daire	2.Bodrum Kat	113.68	168.5	-	
209		4	Daire	1.Bodrum Kat	113.68	168.5	-	

Sıra No	Ada/ Parsel	Blok	Bh. No	Niteliği	Kat	Net Alan (M ²)	Satış Esas Brüt Alan (M ²)	Eklenti Alanları	
210	1095/16	C1	5	Daire	1.Bodrum Kat	116.87	171.66	-	
211			6	Daire	1.Bodrum Kat	108.72	156.79	-	
212			8	Daire	1.Bodrum Kat	116.87	171.66	-	
213			9	Daire	1.Bodrum Kat	113.68	168.5	-	
214			10	Daire	Zemin Kat	113.68	168.5	-	
215			14	Daire	Zemin Kat	116.87	171.66	-	
216			15	Daire	Zemin Kat	113.68	168.5	-	
217			21	Daire	1.KAT	113.68	168.5	-	
218			22	Daire	2.KAT	113.68	168.5	-	
219			27	Daire	2.KAT	113.68	168.5	-	
220			28	Daire	3. Kat	113.68	168.5	-	
221			33	Daire	3. Kat	113.68	168.5	-	
222			34	Daire	4. Kat	113.68	168.5	-	
223			39	Daire	4. Kat	113.68	168.5	-	
224			40	Daire	5. Kat	113.68	168.5	-	
225			46	Daire	6. Kat	113.68	168.5	-	
226			52	Daire	7. Kat	113.68	168.5	-	
227			57	Daire	7. Kat	113.68	168.5	-	
228			58	Daire	8. Kat	113.68	168.5	-	
229			64	Daire	9. Kat	113.68	168.5	-	
230			70	Daire	10. Kat	113.68	168.5	-	
231			75	Daire	10. Kat	113.68	168.5	-	
232			114	Depolu Dükkan	2.Bodrum Kat	110.37	128.64	64.08	
233			C2	1	Daire	1.Bodrum Kat	100.87	143.52	-
234				2	Daire	1.Bodrum Kat	100.87	143.52	-
235				3	Daire	1.Bodrum Kat	81.56	114.02	-

Sıra No	Ada/ Parsel	Blok	Bb. No	Niteliği	Kat	Net Alan (M ²)	Satış Esas Brüt Alan (M ²)	Eklenti Alanları
236			4	Daire	Zemin Kat	100.87	143.52	-
237			5	Daire	Zemin Kat	100.87	143.52	-
238			6	Daire	Zemin Kat	81.56	114.02	-
239			7	Daire	Zemin Kat	100.87	143.52	-
240			8	Daire	Zemin Kat	100.87	143.52	-
241			9	Daire	1.KAT	100.87	143.52	-
242			10	Daire	1.KAT	100.87	143.52	-
243			11	Daire	1.KAT	81.56	114.02	-
244			12	Daire	1.KAT	100.87	143.52	-
245			13	Daire	1.KAT	100.87	143.52	-
246	1095/16	C2	14	Daire	2.KAT	100.87	143.52	-
247			15	Daire	2.KAT	100.87	143.52	-
248			16	Daire	2.KAT	81.56	114.02	-
249			17	Daire	2.KAT	100.87	143.52	-
250			18	Daire	2.KAT	100.87	143.52	-
251			19	Daire	2.KAT	81.56	114.02	-
252			20	Daire	3. Kat	100.87	143.52	-
253			21	Daire	3. Kat	100.87	143.52	-
254			22	Daire	3. Kat	81.56	114.02	-
255			23	Daire	3. Kat	100.87	143.52	-
256			24	Daire	3. Kat	100.87	143.52	-
257			25	Daire	3. Kat	81.56	114.02	-
258			26	Daire	4. Kat	100.87	143.52	-
259			27	Daire	4. Kat	100.87	143.52	-
260			28	Daire	4. Kat	81.56	114.02	-
261			29	Daire	4. Kat	100.87	143.52	-

Sıra No	Ada/ Parsel	Blok	Bb. No	Niteliği	Kat	Net Alan (M ²)	Satış Esas Brüt Alan (M ²)	Eklenti Alanları
262	1095/16	C2	30	Daire	4. Kat	100.87	143.52	-
263			31	Daire	4. Kat	81.56	114.02	-
264			32	Daire	5. Kat	100.87	143.52	-
265			33	Daire	5. Kat	100.87	143.52	-
266			34	Daire	5. Kat	81.56	114.02	-
267			35	Daire	5. Kat	100.87	143.52	-
268			36	Daire	5. Kat	100.87	143.52	-
269			37	Daire	5. Kat	81.56	114.02	-
270			38	Daire	6. Kat	100.87	143.52	-
271			39	Daire	6. Kat	100.87	143.52	-
272			40	Daire	6. Kat	81.56	114.02	-
273			41	Daire	6. Kat	100.87	143.52	-
274			42	Daire	6. Kat	100.87	143.52	-
275			43	Daire	6. Kat	81.56	114.02	-
276			44	Daire	7. Kat	100.87	143.52	-
277			45	Daire	7. Kat	100.87	143.52	-
278			46	Daire	7. Kat	81.56	114.02	-
279			47	Daire	7. Kat	100.87	143.52	-
280			48	Daire	7. Kat	100.87	143.52	-
281			49	Daire	7. Kat	81.56	114.02	-
282			50	Daire	8. Kat	100.87	143.52	-
283			51	Daire	8. Kat	100.87	143.52	-
284			52	Daire	8. Kat	81.56	114.02	-
285			53	Daire	8. Kat	100.87	143.52	-
286			54	Daire	8. Kat	100.87	143.52	-
287			55	Daire	8. Kat	81.56	114.02	-

Sıra No	Ada/ Parsel	Blok	Bb. No	Niteliği	Kat	Net Alan (M ²)	Satış Esas Brüt Alan (M ²)	Eklenti Alanları
288	1095/16	C2	56	Daire	9. Kat	100.87	143.52	-
289			57	Daire	9. Kat	100.87	143.52	-
290			58	Daire	9. Kat	81.56	114.02	-
291			59	Daire	9. Kat	100.87	143.52	-
292			60	Daire	9. Kat	100.87	143.52	-
293			61	Daire	9. Kat	81.56	114.02	-
294			62	Daire	10. Kat	100.87	143.52	-
295			63	Daire	10. Kat	100.87	143.52	-
296			64	Daire	10. Kat	81.56	114.02	-
297			65	Daire	10. Kat	100.87	143.52	-
298			66	Daire	10. Kat	100.87	143.52	-
299			67	Daire	10. Kat	81.56	114.02	-
300			68	Daire	11. Kat	100.87	143.52	-
301			69	Daire	11. Kat	100.87	143.52	-
302			70	Daire	11. Kat	81.56	114.02	-
303			71	Daire	11. Kat	100.87	143.52	-
304			72	Daire	11. Kat	100.87	143.52	-
305			73	Daire	11. Kat	81.56	114.02	-
306			74	Daire	12. Kat	100.87	143.52	-
307			75	Daire	12. Kat	100.87	143.52	-
308			76	Daire	12. Kat	81.56	114.02	-
309	77	Daire	12. Kat	100.87	143.52	-		
310	78	Daire	12. Kat	100.87	143.52	-		
311	79	Daire	12. Kat	81.56	114.02	-		
312	80	Daire	13. Kat	100.87	143.52	-		
313	81	Daire	13. Kat	100.87	143.52	-		

Sıra No	Ada/ Parsel	Blok	Bb. No	Niteliği	Kat	Net Alan (M ²)	Satış Esas Brüt Alan (M ²)	Eklenti Alanları
314	1095/16	C2	82	Daire	13. Kat	81.56	114.02	-
315			83	Daire	13. Kat	100.87	143.52	-
316			84	Daire	13. Kat	100.87	143.52	-
317			85	Daire	13. Kat	81.56	114.02	-
318			86	Daire	14. Kat	100.87	143.52	-
319			87	Daire	14. Kat	100.87	143.52	-
320			88	Daire	14. Kat	81.56	114.02	-
321			89	Daire	14. Kat	100.87	143.52	-
322			90	Daire	14. Kat	100.87	143.52	-
323			91	Daire	14. Kat	81.56	114.02	-
324			92	Daire	15. Kat	100.87	143.52	-
325			93	Daire	15. Kat	100.87	143.52	-
326			94	Daire	15. Kat	81.56	114.02	-
327			95	Daire	15. Kat	100.87	143.52	-
328			96	Daire	15. Kat	100.87	143.52	-
329			97	Daire	15. Kat	81.56	114.02	-
330			98	Daire	16. Kat	100.87	143.52	-
331			100	Daire	16. Kat	81.56	114.02	-
332			100	Daire	16. Kat	81.56	114.02	-
333			101	Daire	16. Kat	100.87	143.52	-
334			102	Daire	16. Kat	100.87	143.52	-
335			103	Daire	16. Kat	81.56	114.02	-
336			104	Dükkan	2.Bodrum Kat	90.16	100.13	-
337			105	Dükkan	2.Bodrum Kat	37.86	41.97	-
338			106	Dükkan	2.Bodrum Kat	37.86	41.97	-
339			108	Dükkan	2.Bodrum Kat	62.43	69.07	-
340			109	Dükkan	2.Bodrum Kat	58.81	66.45	-
341			110	Dükkan	2.Bodrum Kat	61.97	72	-

- Proje bünyesinde, süs havuzları, çocuk oyun parkı ve yürüyüş parkurları mevcuttur.
- Rapor konusu dairelerin iç özellikleri; zeminler; koridor, banyo ve mutfak bölümlerinde seramik, salon ve odalarda laminant parke kaplamadır. Duvarlar; mutfakta tezgah üstü seramik, antre, salon ve odalar saten boyalı, banyoda ise seramik kaplamadır. Tavanlar tavan boyası ile boyalıdır ve koridorda asma tavan spot aydınlatma mevcuttur. Dairelerin giriş kapısı çelikten iç bölümlere açılan kapılar Amerikan panel, pencereler ahşap görünümlü PVC doğramadır. Banyoda kabinli duş teknesi, klozet ve dolaplı lavabo bulunmaktadır.
- Rapor konusu taşınmazlardan dükkanların iç mekânı zeminleri şap yer kaplaması, duvarları alçı sıva olarak teslim edilmektedir. Dükkanları giriş kapısı ise alüminyumdan mamul çift camdır. Dükkanlar içerisinde yer alan WC haciminin zemini ve duvarı seramik kaplıdır.

3.10. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Projenin ulaşım imkân ve alternatiflerinin olması,
- Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması,
- Parselin imar durumu,
- Proje bünyesinde alternatif daire tiplerinin ve ticari ünitelerin mevcut olması.

Olumsuz Özellikler

- İstanbul'un göreceli de olsa diğer merkezi iş alanlarına uzak olması,
- Küresel ölçekte yaşanan ekonomik kriz.

BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.¹

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

4.1.2. Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.3. Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

¹ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

4.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.²

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgenmesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirin belirmek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.³

Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

² UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

³ UDES - Uluslararası Değerleme Standartları

4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdir edilir.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur.

Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

Risk Primi

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

4.3.2. Varsayımlar

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

4.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

Kişisel şerefiye: Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenecek olan pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

Devredilebilir şerefiye: Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

4.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) madde 3.22'ye göre değerleme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

5.1. Türkiye Demografik Veriler⁴

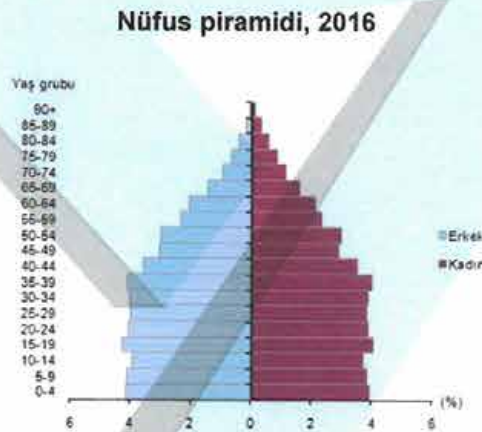
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 804 bin 116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 346 bin 518 kişi ile Ankara, 4 milyon 223 bin 545 kişi ile İzmir, 2 milyon 901 bin 396 kişi ile Bursa ve 2 milyon 328 bin 555 kişi ile Antalya takip etti. Tunceli ise 82 bin 193 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortanca yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt oldu.



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı, 2016 yılında bir önceki yıla göre %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %23,7’ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3’e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu.

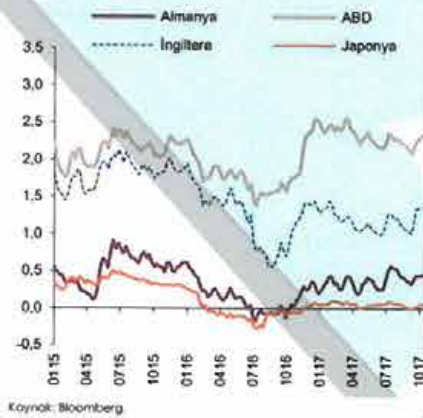
⁴ Demografik veriler TÜİK’nun yayımlanmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016 raporundan alınmıştır.

Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşti.

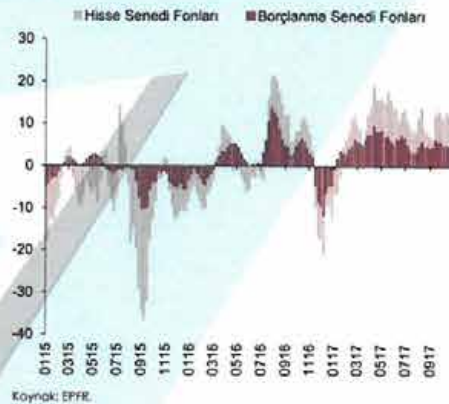
5.2. 2017 – IV. Çeyrek Türkiye Ekonomik Durum ve Genel Değerlendirme

Son dönemde, gelişmiş ekonomilerdeki toparlanmanın belirginleşmesi ve küresel ticaret hacminde süregelen artış eğilimi, küresel ekonomide bir önceki Rapor dönemine kıyasla sınırlı da olsa daha olumlu bir büyüme performansına işaret etmektedir. Mevcut Rapor döneminde, emtia ve petrol fiyatlarının bir miktar yükselmiş olmasına karşın küresel enflasyon oranları ılımlı seyrini sürdürmektedir. Bununla birlikte, Eylül ayında Fed'in normalleşme sürecindeki kararlılığını vurgulaması, piyasa oynaklığında ve gelişmiş ülke tahvil getirilerinde sınırlı bir yükselişe neden olmuştur (Grafik 1.1).

Grafik 1.1.
10 Yıl Vadeli Tahvil Getirileri
(Yüzde)



Grafik 1.2.
Gelişmekte Olan Ülkelere Yönelik Portföy Akımları
(Milyar ABD Doları, 4 Haftalık Birikimli)



Buna karşın, küresel risk iştahının sürmesi sayesinde gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy akımları son dönemde de güçlü seyretmiştir (Grafik 1.2). Grafik 1.1. 10 Yıl Vadeli Tahvil Getirileri (Yüzde) Grafik 1.2. Gelişmekte Olan Ülkelere Yönelik Portföy Akımları (Milyar ABD Doları, 4 Haftalık Birikimli) Kaynak: Bloomberg. Kaynak: EPFR. Gelişmiş ülke para politikalarının normalleşme sürecine dair algılamalardaki değişimler, gelişmekte olan ülkelerin risk primlerinde bir miktar artış gözlenmesine yol açmış, Türkiye'de ise ortaya çıkan jeopolitik riskler nedeniyle söz konusu artış daha yüksek olmuştur. Türkiye'ye yönelik portföy akımları, geçtiğimiz Rapor dönemine kıyasla ivme kaybetmekle birlikte birikimli olarak geçmiş yıllar ortalamasının üzerindeki seyrini sürdürmüştür.

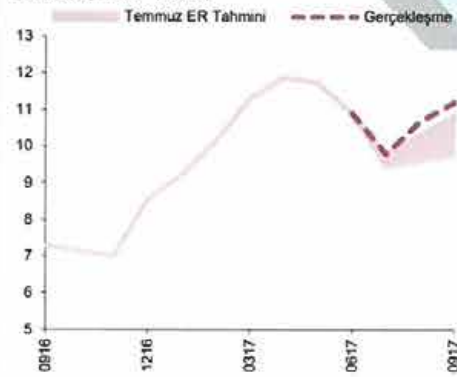
Kredi kullanımı, KGF teminatlı kredilerde limitlere ulaşılmış olması ve işletmelerin kredi talebindeki normalleşme sonucu yılın üçüncü çeyreğinde ılımlı seviyelerde dengelenmeye başlamıştır. Sıkı para politikasına karşın, bankaların kredi koşullarındaki gelişmeler Türkiye ekonomisine ilişkin toplulaştırılmış finansal koşulların iktisadi faaliyeti destekleyici rolünün üçüncü çeyrekte devam etmesine katkıda bulunmuştur. Tüketici fiyatları enflasyonu, Temmuz ayındaki ulaştığı düşük seviyeden sonra, Türk lirasının döviz kuru sepeti karşısındaki değer kaybı ile başta petrol ve ana metaller olmak üzere ithalat fiyatlarında gözlenen artış sonucunda Eylül ayında yüzde 11,2'ye yükselmiştir. Maliyet yönlü baskılara ek olarak, iktisadi faaliyetteki güçlü seyir nedeniyle talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde verdiği desteğin ortadan kalktığı görülmektedir. İktisadi faaliyete ilişkin göstergeler, ekonominin üçüncü çeyrekte güçlü seyrini koruduğuna ve canlanmanın genele yayıldığına işaret etmektedir. Buna karşılık, son çeyrekte destekleyici politikaların uyarıcı etkisinin azalmasıyla, yurt içi talebin sınırlı ölçüde ivme kaybedeceği ancak büyümeyi sürüklemeye devam edeceği öngörülmektedir. Net ihracatın da özellikle turizm sektöründeki canlanma, küresel büyüme görünümündeki iyileşme ve döviz kurlarının rekabetçi seviyesi sayesinde büyümeye katkı vermeye devam edeceği değerlendirilmektedir.

Makroekonomik Gelişmeler ve Temel Varsayımlar

Enflasyon

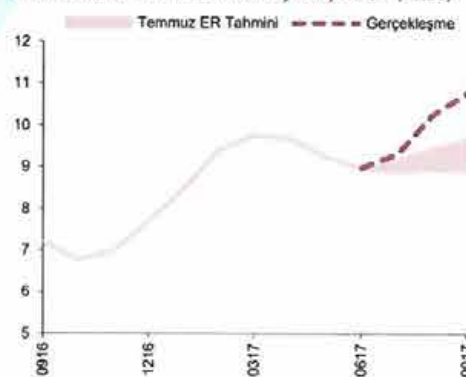
Tüketici enflasyonu Eylül ayında yüzde 11,20 ile Temmuz Enflasyon Raporu tahmininin üzerinde gerçekleşmiştir (Grafik 1.2.1). İşlenmemiş gıda ve alkol-tütün dışı tüketici enflasyonunda ise öngörülere kıyasla daha olumsuz bir seyir izlenmiştir (Grafik 1.2.2). Bu dönemde petrol ve diğer girdi fiyatlarındaki yükselişle birlikte, enerji grubunda, Türk lirasının euro karşısındaki değer kaybı ve iktisadi faaliyetteki güçlü seyrin etkisiyle çekirdek göstergelerde yıllık enflasyon öngörülerinin üzerinde seyretmiştir.

Grafik 1.2.1.
Temmuz 2017 Tüketici Enflasyon Tahmini ve Gerçekleşmeler* (Yüzde)



* Enflasyonun tahmin aralığı içinde kalma olasılığı yüzde 70'tir.
Kaynak: TÜİK, TCMB.

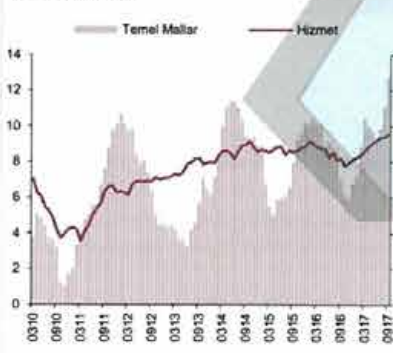
Grafik 1.2.2.
İşlenmemiş Gıda ve Alkol-Tütün Dışı Enflasyon için Temmuz 2017 Tahminleri ve Gerçekleşmeler* (Yüzde)



* Enflasyonun tahmin aralığı içinde kalma olasılığı yüzde 70'tir.
Kaynak: TÜİK, TCMB.

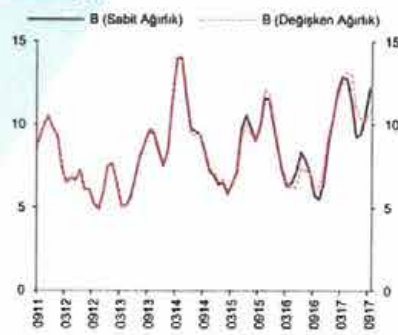
Yılım üçüncü çeyreğinde, gıda grubu yıllık enflasyonunda gözlenen azalışa karşın, enerji, temel mallar ve hizmet gruplarındaki artışla birlikte tüketici enflasyonu önceki çeyreğe kıyasla yükselmiştir (Grafik 1.2.1). Petrol ve diğer girdi fiyatlarında gözlenen belirgin artışla enerji fiyatları yüzde 3,46 ile kayda değer bir oranda yükselmiştir. Bu dönemde Türk lirasının euro karşısındaki değer kaybı, özellikle geçişgenliğin yüksek olduğu dayanıklı mal fiyatlarına hızlı bir şekilde yansımıştır. Buna ek olarak, giyim grubundaki yöntem değişikliğinin de yukarı yönlü etkisiyle temel mal grubunda yıllık enflasyon önemli ölçüde yükselmiştir (Grafik 1.2.3). Hizmet grubunda yıllık enflasyon, gıda ve döviz kuru gibi maliyet artışlarının yanında, iç talepteki güçlü seyir ve genel enflasyona endeksleme davranışının etkisiyle üçüncü çeyrekte yukarı yönlü seyrini sürdürmüştür. Diğer taraftan, işlenmiş gıda grubunda genele yayılan fiyat artışlarına karşın, taze meyve ve sebze fiyatlarındaki nispeten olumlu görünüm ve alınan tedbirlerin de etkisiyle kırmızı et ve bakliyat fiyatlarında gözlenen azalış neticesinde, gıda enflasyonu Temmuz Enflasyon Raporu öngörülerine kıyasla daha ılımlı gerçekleşmiştir. Üretici fiyatları kaynaklı baskılar, üçüncü çeyrekte, özellikle petrol ve ana metal fiyatlarındaki artış kanalıyla güçlü seyrini korumuştur. İktisadi faaliyetteki güçlü seyrile birlikte talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde verdiği destek ortadan kalkmıştır. Orta vadeli enflasyon beklentileri ise ikinci çeyrekteki yatay seyrin ardından Ekim ayında yükselmiştir. Bu görünüm altında, yayılım endeksinin ima ettiği fiyat artırma eğilimi güçlenmiştir. Çekirdek enflasyon göstergelerinin ana eğiliminde bu dönemde gözlenen yükseliş giyim fiyatlarındaki yöntem değişikliğinin de etkilerini yansıtırken, bu etkilerden arındırıldığında çekirdek enflasyon eğiliminin Temmuz ve Ağustos aylarında gerilediği, Eylül ayında ise yeniden yükseldiği gözlenmiştir (Grafik 1.2.4).

Grafik 1.2.3.
Temel Mal ve Hizmet Grubu Fiyatları
(Yıllık Yüzdde Değişim)



Kaynak: TÜİK

Grafik 1.2.4.
B Endeksi Ana Eğilimi*
(Mevsimselleştirilmiş Anomaliler, Yıllıklandırılmış Üç Aylık Ortalama Yüzdde Değişim)

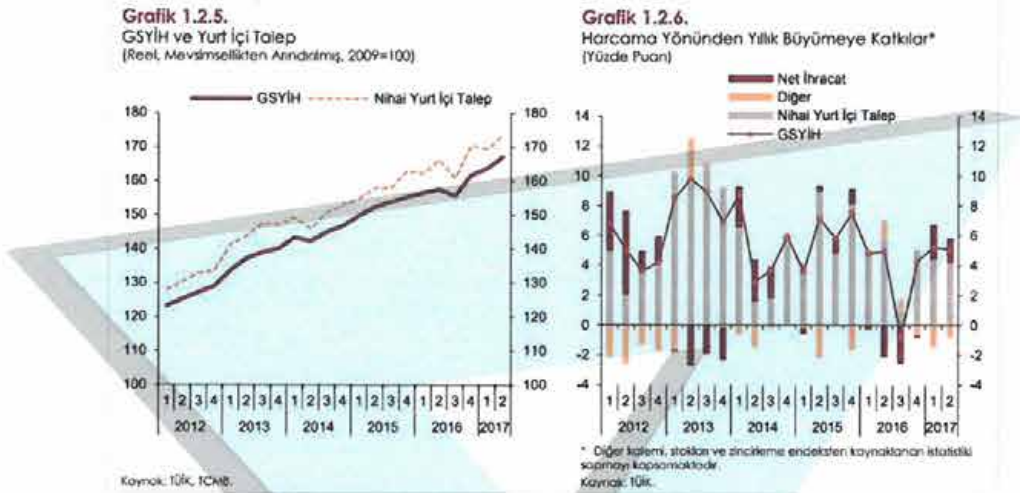


* 2017 yılı Ocak ayı ile birlikte giyim ve ayakkabı ürünlerinin tüketici fiyat endeksinde ağırlık edilmesinde dengelenen sabit ağırlık serisine geçilmiştir. Bu geçiş çekirdek enflasyon ana eğilimine yansımada ağırlık değişikliğinde 6 Haziran 2017 tarihli TCMB blog yazısında bulunmaktadır.
Kaynak: TÜİK, TCMB

Özetle, eğilim ve fiyatlama davranışına ilişkin takip edilen göstergeler bir arada incelendiğinde, enflasyonun ana eğiliminde önceki çeyreğe kıyasla bir miktar bozulma kaydedilmiştir.

Arz ve Talep

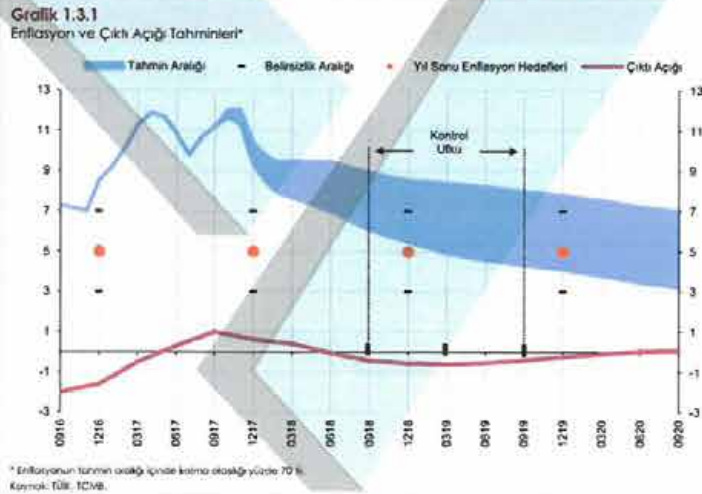
İktisadi faaliyet, yılın ikinci çeyreğinde, Temmuz Enflasyon Raporu'nda ortaya konulan görünümüne kıyasla daha güçlü seyretilmiştir. GSYİH 2017 yılı ikinci çeyreğinde yıllık yüzde 5,1 oranında artmış, çeyreklik büyüme yüzde 2,1 olmuştur. İlk çeyreğin aksine, ikinci çeyrekte dönemlik büyümenin yurt içi talep kaynaklı olduğu görülmektedir (Grafik 1.2.5). Bu dönemde özel tüketim ve inşaat yatırımları büyümede belirleyici olurken, makine-teçhizat yatırımlarındaki zayıf seyir sürmüştür. Net ihracatın yıllık büyümeye katkısı, Türk lirasındaki değer kazancı ve güçlenen iç talebe bağlı olarak artan ithalat nedeniyle ilk çeyreğe kıyasla bir miktar gerilemiştir (Grafik 1.2.6).



Son dönemde açıklanan veriler, iktisadi faaliyetin üçüncü çeyrekte güçlü seyrini koruduğuna işaret etmektedir. Destekleyici tedbir ve teşviklerin etkileri üçüncü çeyrekte gözlenmeye devam ederken, büyümenin sektörel yayılımında da artış görülmektedir. Bu dönemde, uzun süredir zayıf seyreden makine-teçhizat yatırımlarında toparlanma sinyallerinin arttığı dikkat çekmektedir. Dış talep tarafında ise, ihracatın olumlu seyrine rağmen, altın hariç mal ithalatında toparlanmanın belirginleşmesi ve altın ithalatındaki kuvvetli artış nedeniyle net ihracatın yıllık büyümeye katkısının sınırlanması beklenmektedir. Bu gelişmeler yılın başından bu yana olumlu bir seyir izleyen cari açık göstergelerinde yılın son çeyreğinde bir miktar bozulmaya neden olabilecektir (Grafik 1.2.7 ve Grafik 1.2.8). İktisadi faaliyetteki toparlanmanın etkisiyle 2017 yılı başından itibaren işgücü piyasasında kademeli bir iyileşme gözlenmektedir. Ancak, son dönemde iktisadi faaliyetin sektörler geneline yayılan güçlü seyrine kıyasla işgücü piyasasındaki iyileşme daha zayıftır. Küçük-orta ölçekli ve ihracatçı olmayan firmalarda henüz güçlü bir toparlanma gözlenmemesinin, büyümenin yatırımlara ve işgücü piyasasına yansımalarını sınırladığı düşünülmektedir. Büyüme istikrar kazandıkça istihdam imkânlarını genişletecek yatırımların artacağı ve işsizlik oranlarındaki düşüşün devam edeceği öngörülmektedir.

Enflasyon ve Para Politikası Görünümü

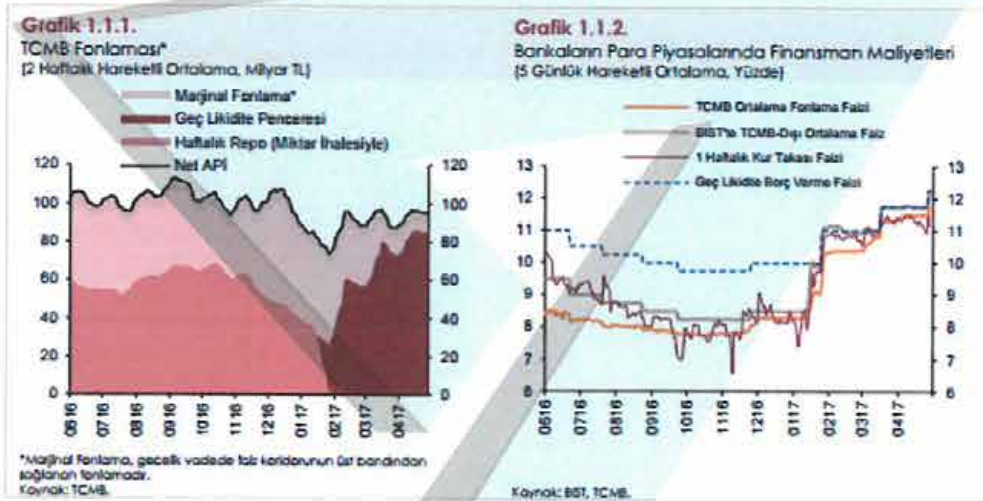
Enflasyonu düşürmeye odaklı ve sıkı bir politika duruşu altında, enflasyonun yüzde 5 hedefine kademeli olarak yakınsayacağı, 2017 yılsonunda yüzde 9,8 olarak gerçekleşeceği, 2018 yılsonunda yüzde 7'ye, 2019 sonunda ise yüzde 6'ya geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2017 yılı sonunda yüzde 9,3 ile yüzde 10,3 aralığında (orta noktası yüzde 9,8), 2018 yılı sonunda ise yüzde 5,5 ile yüzde 8,5 aralığında (orta noktası yüzde 7) gerçekleşeceği tahmin edilmektedir (Grafik 1.3.1). 2017 yılsonu enflasyon tahmini Temmuz Enflasyon Raporu'na göre 1,1 puan yukarı yönlü güncellenmiştir. Tahminler üzerinde etkili olan en önemli unsur Türk lirasındaki değer kaybı ile petrol ve diğer emtia fiyatlarındaki artışın etkisiyle Türk lirası cinsi ithalat fiyatlarında gözlenen yükseliş olmuştur. Türk lirası cinsi ithalat fiyatları varsayımına dair yapılan yukarı yönlü güncellenmenin 2017 yılsonu enflasyon tahminini 0,5 puan yukarı çekeceği değerlendirilmiştir. İktisadi faaliyet görünümündeki iyileşmeye bağlı olarak bir önceki Rapor dönemine göre yukarı yönlü güncellenen çıktı açığı, 2017 yılsonu tahminine 0,4 puan yükseltici yönde etki yapmıştır. Ayrıca, üçüncü çeyrekteki enflasyon gerçekleşmelerinin Temmuz Enflasyon Raporu'ndaki tahminlerin üzerinde olması ve enflasyon ana eğilimindeki yükseliş, 2017 yılsonu enflasyon tahminini 0,2 puan yukarı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, Temmuz Enflasyon Raporu'nda yüzde 8,7 olarak açıklanan 2017 yılsonu tüketici enflasyon tahmini yüzde 9,8'e yükseltilmiştir.



Bununla birlikte, 2018 yılsonu tüketici enflasyon tahmini Temmuz Enflasyon Raporu'na göre 0,6 puan yukarı yönlü güncellenmiştir. Özellikle petrol fiyatlarındaki artışa bağlı olarak Türk lirası cinsi ithalat fiyatları varsayımındaki güncelleme enflasyon tahminini 0,4 puan yukarı çekmektedir. Öte yandan çıktı açığındaki yukarı yönlü güncellenmenin 2018 yılsonu enflasyon tahminini 0,1 puan yukarı yönde etkileyeceği değerlendirilmiştir. Ayrıca, 2017 yılsonu enflasyon tahmininin yükseltilmesinin ve enflasyon ana eğilimindeki artışın 2018 yılsonu enflasyon tahminini 0,1 puan artırıcı etkisi olmuştur. Böylece Temmuz Enflasyon Raporu'nda yüzde 6,4 olarak açıklanan 2018 yılsonu tüketici enflasyon tahmini yüzde 7'ye yükseltilmiştir.

5.3. Para Politikası Uygulamaları ve Finansal Piyasalar

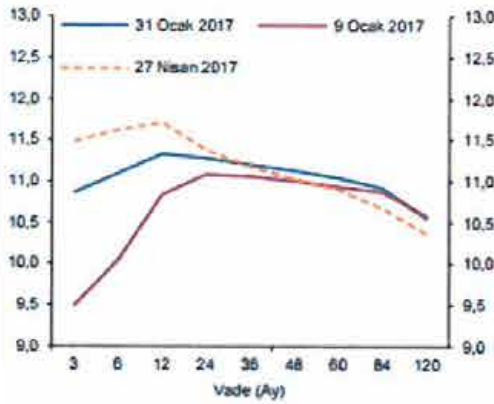
TCMB, 2017 yılı Ocak ayı başında döviz piyasasında iktisadi temellerle uyumlu olmayan aşırı hareketliliğin enflasyon görünümüne yansımalarını sınırlamak amacıyla güçlü bir parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiştir. Bu çerçevede, 12 Ocak 2017'den itibaren, 1 hafta vadeli repo ihalelerine ara verilmiş, marjinal fonlama kademeli olarak azaltılmış ve sistemin fonlama ihtiyacının giderek artan bir kısmı geç likidite penceresinden (GLP) sağlanmaya başlanmıştır (Grafik 1.1.1). Buna ilaveten, marjinal fonlama oranı Ocak ayı PPK toplantısında 75 baz puan, GLP borç verme faiz oranı ise Ocak, Mart ve Nisan PPK toplantılarında toplamda 225 baz puan artırılarak parasal sıkılaştırma daha da güçlendirilmiştir. Söz konusu parasal sıkılaştırma, diğer para piyasası faizlerine de yansımıştır (Grafik 1.1.2). Söz konusu dönemde BIST gecelik repo faizleri ile kur takası piyasası faizlerinin TCMB ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti ile uyumlu hareket etmesi ve döviz piyasasının görece olarak istikrara kavuşması para politikası aktarımının amaçlanan şekilde gerçekleştiğine işaret etmektedir.



2017 yılının başından bu yana getiri eğrisinin eğiminin tersine dönmesi para politikası duruşundaki sıkılığa işaret etmektedir. Kısa vadeli kur takası getirileri, TCMB para politikası uygulamalarının etkisiyle bir önceki Rapor döneminden bu yana belirgin biçimde yükselmeye devam ederken, uzun vadeli kur takası getirilerinde önemli bir değişiklik olmamıştır (Grafik 1.1.3).

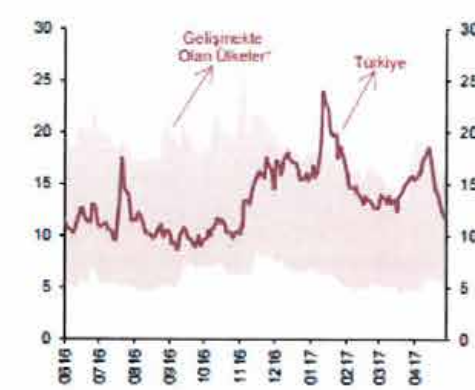
Politika uygulamaları döviz kuru piyasasında da etkili olmuş, Ocak ayında sert bir yükseliş kaydeden Türk lirasının ima edilen oynaklığında iyileşme sağlanmıştır (Grafik 1.1.4).

Grafik 1.1.3.
Son Dönemde Kur Takası Getiri Eğrisi
(Yüde)



Kaynak: Bloomberg.

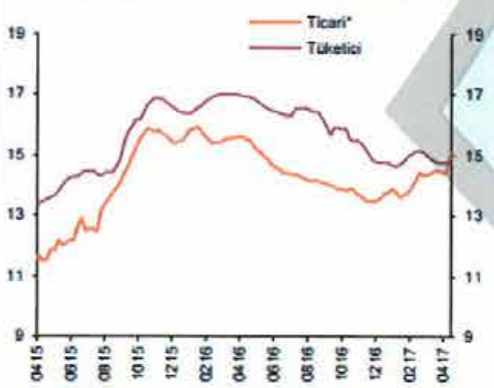
Grafik 1.1.4.
Opsiyonların İma Ettığı Kur Oynaklığı*
(1 Ay Vadeli, Yüde)



*Gelişmekte olan ülkeler arasında Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan yer almaktadır.
Kaynak: Bloomberg.

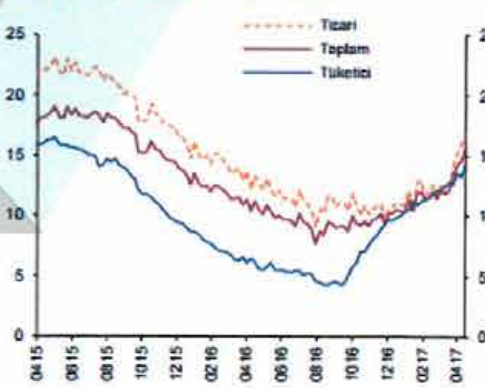
2017 yılının ilk çeyreğinde, TCMB fonlama maliyetindeki yükselişe karşın finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve kamu kredi garantileri sayesinde, kredi koşulları toparlanmaya devam etmiştir. Makroihtiyati politikaların ve krediye erişimi desteklemek için alınan diğer önlemlerin etkisiyle, bu dönemde gerek tüketici gerekse ticari kredi faizlerindeki artış TCMB ortalama fonlama maliyetindeki yükselişe kıyasla sınırlı düzeyde kalmıştır. (Grafik 1.1.5). Kredi Garanti Fonu destekli kredilerdeki hızlı artışın da katkısıyla son aylarda Türk Lirası cinsinden ticari kredi büyümesinin ivme kazandığı gözlenmektedir.(Grafik 1.1.6).

Grafik 1.1.5.
Kredi Faizleri
(Akım Veriler, Yıllık Faizler, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, Yüde)



** Ticari KİMH, ticari kredi karlı ve sırt faiz krediler hariç ticari kredilere ilişkin faizleri yansıtmaktadır.
Kaynak: TCMB.

Grafik 1.1.6.
Kredilerin Yıllık Büyüme Hızları
(Kur Etkisinden Ayrılmış, Yüde Değişim, Yıllık)



Kaynak: TCMB.

(*) Merkez Bankası Finansal Raporlarından derlenmiştir.

5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1. İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazi'nden oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazi ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.



ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.160.467 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar(752.250), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.166) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların % 64,70'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul Nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16.166	Beykoz	248.056	Gaziosmanpaşa	495.006	Silivri	155.923
Arnavutköy	215.531	Beylikdüzü	244.760	Güngören	306.854	Sultanbeyli	309.347
Ataşehir	405.974	Beyoğlu	245.219	Kadıköy	506.293	Sultangazi	505.190
Avrılar	407.240	Büyükkçekmece	211.000	Kağıthane	428.755	Şile	31.718
Bağcılar	752.250	Çatalca	65.811	Kartal	447.110	Şişli	274.420
Bahçelievler	602.931	Çekmeköy	207.476	Küçükçekmece	740.090	Tuzla	208.807
Bakırköy	220.974	Esenler	461.621	Maltepe	471.059	Umraniye	660.125
Başakşehir	333.047	Esenyurt	624.733	Pendik	646.375	Uskudar	534.636
Bayrampaşa	269.677	Eyüp	361.531	Sancaktepe	304.406	Zeytinburnu	292.313
Beşiktaş	186.570	Fatih	425.875	Sarıyer	335.598		

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. İstanbul Belediyesi'nin 2000 yılı istatistiklerine göre kente iki milyon turist gelmiştir. Turistler arasında en büyük pay 208.000 kişiyle Almanlara aittir. Almanları Amerikan, İngiliz, Fransız ve Ruslar izler. 2006 yılında kente 5 milyon 346 bin turist gelmiştir. Bu sayı, 2005 yılında gelen turist sayısından yaklaşık yarım milyon fazladır.



5.4.2. Esenler İlçesi⁵

Esenler, İstanbul'un ilçelerinden biridir. Kuzeyde Bayrampaşa, güneyde Güngören, güneydoğuda Zeytinburnu, batıda Bağcılar ilçeleriyle komşudur. Esenler, 18 mahalleden oluşmaktadır ve yüzölçümü toplam 5.227 hektardır.



Esenler, çevresindeki ilçelerden farklı olarak, sanayi merkezi olmaktan çok bir yerleşim merkezi özelliğindedir. Esenler'i Davutpaşa yoluna bağlayan Ayazma yolu üzerindeki su kontrol kuyuları, şimdi Belediye oto Garajı olarak kullanılan Üçyüzlü, Ayazma Çeşmesi, Su Terazisi ve garaj içinde yıkık vaziyette olan Kilise güzel bir mimari örnek olarak karşımıza çıkar. İstanbul surlarının yıkılmasından sonra bu bölge toprakları askeri bakımdan önem kazanmıştır. İlçe Tarihinin İstanbul Tarihi içinde mütalaa edilmesi gerekir. İlçe tarihi eser bakımından zengin sayılmaz. Bizans ve Osmanlı dönemine ait çeşme, su kemeri, su terazisi ve sebil günümüze ulaşan tarihi yapılarıdır.

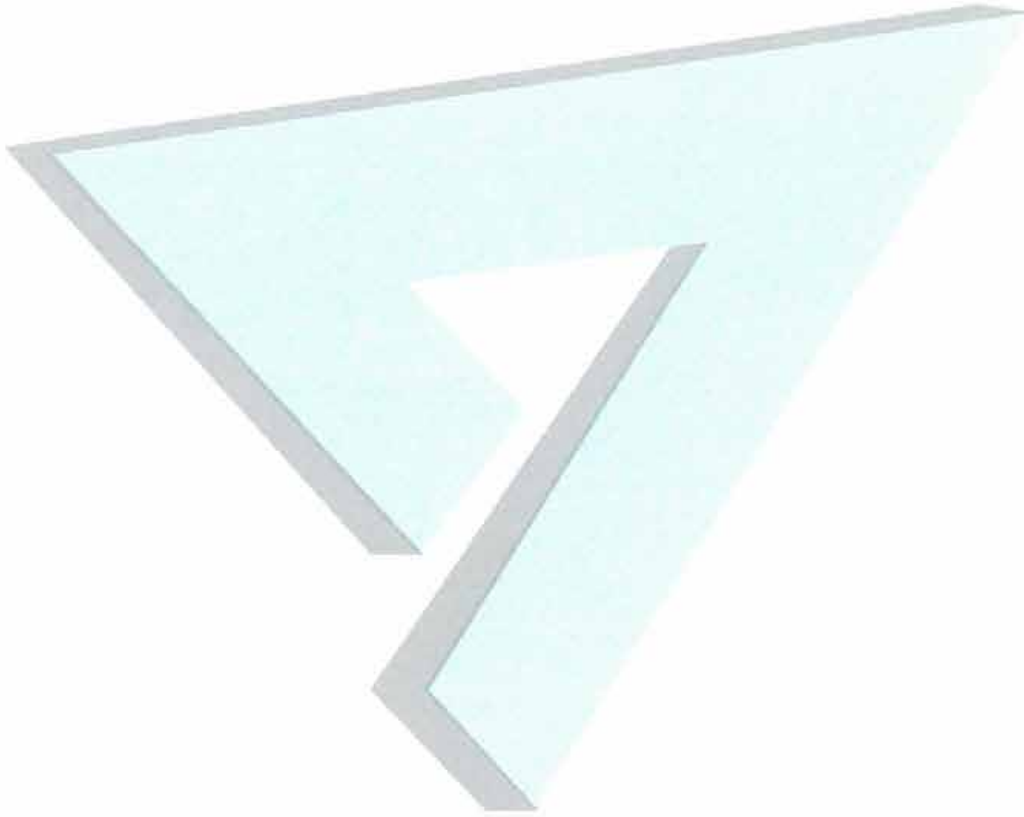
Bu eserlerin de kitabeleri tahrip edildiği için yapım tarihleri hakkında bilgi vermek mümkün değildir. Bunlar: Avas kemeri, Atışalanı Çeşmesi, Atışalanı Sebili, Menderes Çeşmesi (Litros Ayazması), Yavuz Selim Çeşmesi ve Nene Hatun Çeşmesi.

Bölge, Bizanslılardan kalma bir yerleşim alanıdır. Bu bölgenin en eski ahalisi Litros (Esenler) ve Avas (Atışalanı) adlarıyla kurulan köylerde yaşayan Rumlardır. Esenler veya Atışalanı Köyleri eski tarihlerde Bizans'ın şaşalı devirlerinde İstanbul'un Türk'ler tarafından fethine kadar Bizans köyleri olup, Bizans İmparatorluğu'na türlü tarım ürünleri yetiştirerek ekonomik katkıda bulunmuşlardır.

⁵ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Osmanlı döneminde Mahmutbey nahiyesi içerisinde birer Rum yerleşim yeri olan Litros ve Avas köylerinin etnik yapısı, Lozan Antlaşması'yla değişmiştir. Cumhuriyet döneminde Rum kökenli halkın Yunanistan'a göç etmesiyle boşalan köylere, Doğu Makedonya'dan gelen mübadele göçmenlerini Türkler iskan ettirilmiştir. Uzun yıllar mübadele köyü konumunda kalan Litros ve Avas isimlerini 1930'lu yıllara kadar korumuştur. 1937-1940 yıllarında gerçekleştirilen değişikliklerle Litros-Esenler, Avas-Atışalanı olarak Türkçeleştirilmiştir.

1993 yılı sonunda ilçe olmuştur. Esenler'in bulunduğu bölge, önceden Bakırköy İlçesi'ne dahil iken, bu ilçe bölününce önce Güngören'e dahil edildi. Daha sonra da müstakil bir ilçe olarak kuruldu.



Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazın veya projenin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Gayrimenkulün değerinin belirlenmesinde, yakın zamanda finansal piyasalardaki çalkantıların gayrimenkul piyasasına yapacağı etkiler dikkate alınarak bölgedeki yaşam alanlarının doluluk ve boşluk oranları araştırılmıştır. Gayrimenkul pazarındaki benzer gayrimenkullerin satış ve kira fiyatları araştırılarak, emsal karşılaştırma yöntemi ile gelir indirgeme yöntemi birlikte kullanılmıştır.

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Satılık Konut Emsal Araştırması:

- **Kıdıl Gayrimenkul (532 524 74 66):** Esenler Emlak Konut projesinde 6. Katta konumlu, 113 m², 3+1 dairenin 470.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.159,-TL/m²)
- **Ata Emlak (553 478 70 69):** Esenler Emlak Konut projesinde 13. Katta konumlu, 105 m², 2+1 dairenin 410.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.904,-TL/m²)
- **Sahibinden (507 604 74 18):** Esenler Emlak Konut projesinde 9. Katta konumlu, 94 m², 2+1 dairenin 318.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.383,-TL/m²)
- **Ata Emlak (553 478 70 69):** Esenler Emlak Konut projesinde 5. Katta konumlu, 84 m², 2+1 dairenin 300.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.571,-TL/m²)
- **Ata Emlak (553 478 70 69):** Esenler Emlak Konut projesinde bahçe katında konumlu, 115 m², 3+1 dairenin 385.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.348,-TL/m²)
- **Ata Emlak (553 478 70 69):** Esenler Emlak Konut projesinde 3. Katta konumlu, 115 m², 3+1 dairenin 415.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.609,-TL/m²)
- **Tapu Kur Emlak (542 528 77 97):** Esenler Emlak Konut projesinde 7. Katta konumlu, 107 m², 2+1 dairenin 380.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.551,-TL/m²)

- **Kıdıl Gayrimenkul (532 524 74 66):** Esenler Emlak Konut projesinde 14. Katta konumlu, 105 m², 2+1 dairenin 395.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.761,-TL/m²)

Kiralık Konut Emsal Araştırması:

- **Keystone Yatırım (532 304 35 21):** Esenler Emlak Konut projesinde sosyal tesisi olan 2. Eapta 5. Katta konumlu, 105 m², 2+1 dairenin 1.600,-TL/Ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~15.24,-TL/m²)
- **Keystone Yatırım (532 304 35 21):** Esenler Emlak Konut projesinde sosyal tesisi olan 2. Eapta bahçe katında konumlu, 124 m², 2+1 dairenin 1.850,-TL/Ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~14.92,-TL/m²)
- **Tapu Kur Emlak (542 528 77 97):** Esenler Emlak Konut projesinde bahçe katında konumlu, 113 m², 3+1 dairenin 1.600,-TL/Ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~14.16,-TL/m²)
- **Home Türk Gayrimenkul (532 508 93 61):** Esenler Emlak Konut projesinde sosyal tesisi olan 2. Eapta 6. Katta konumlu, 156 m², 3+1 dairenin 2.200,-TL/Ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~14.10,-TL/m²)
- **Keystone Yatırım (532 304 35 21):** Esenler Emlak Konut projesinde sosyal tesisi olan 2. Eapta 5. Katta konumlu, 196 m², 4+1 dairenin 3.000,-TL/Ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~15.31,-TL/m²)

Satılık Ticari Ünite Emsal Araştırması:

- **YKB Gayrimenkul (532 485 03 35):** Esenler Emlak Konut Projesinde, cadde cephe, 120m² bodrum, 121 m² zemin katta kullanım alanına sahip toplam 241 m² dükkanın 1.831.840,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~7.601,-TL/m²)
- **Öz Güler İnşaat (539 265 65 25):** Esenler Emlak Konut projesine yakın Mehmet Akif İnan Caddesi üzerinde yeni binada bodrum+zemin+asma katlı olan 400 m² alana sahip dükkanın 2.850.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~7.125,-TL/m²)
- **YKB Gayrimenkul (532 485 03 35):** Esenler Emlak Konut Projesinde, araç ve yaya trafiği üzerinde caddeye cephe, 35m² bodrum, 35 m² zemin katta kullanım alanına sahip toplam 70 m² dükkanın 598.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~8.543,-TL/m²)
- **Zengin Gayrimenkul (532 528 12 49):** Esenler Emlak Konut projesine yakın Cengiz Topel Caddesi üzerinde 10 m² bodrum, 50 m² zemin katı, 10 m² asma katı olan 70 m² alana sahip dükkanın 420.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 6.000,-TL/m²)

- **Uysal Yapı Emlak (533 526 45 70):** Esenler Emlak Konut projesine yakın yeni binanı zemin katında konumlu olan 310 m² alana sahip düz giriş cadde üzeri dükkanın 2.850.000,- TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~9.193,-TL/m²)

Kiralık Ticari Ünite Emsal Araştırması:

- **Home Türk Gayrimenkul (541 610 62 42):** Esenler Emlak Konut projesinde 52 m² alana sahip zemin katta konumlu düz giriş dükkanın 1.750,-TL/AY bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~33.65,-TL/m²)
- **Maden İnşaat Emlak (543 549 55 57):** Esenler Emlak Konut projesinde sosyal tesisi olan 2. Etapta 120 m² bodrum katı ve 120 m² zemin katı olan depolu dükkanın 7.000,-TL/AY bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~29.16,-TL/m²)
- **Tapu Kur Emlak (542 528 77 97):** Esenler Emlak Konut projesinde 55 m² alana sahip zemin katta konumlu düz giriş dükkanın 1.900,-TL/AY bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~34.55,-TL/m²)
- **Furkan Gayrimenkul (537 254 54 04):** Esenler Emlak Konut projesinde 45 m² alana sahip zemin katta konumlu düz giriş dükkanın 1.500,-TL/AY bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~33.33,-TL/m²)

Not: Elde edilen proje bilgileri internet siteleri, satış ofisi yetkilileri ile yapılan telefon görüşmeleri ve satış ofislerinde görüşmüş olduğumuz yetkililerden öğrendiğimiz şifahi bilgilerden faydalanarak düzenlenmiştir.

6.1.1. Emsal Karşılaştırma İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgede pazara sunulmuş dükkân ve ofis emsalleri incelenmiştir. Emsal verilerden rapora konu taşınmazlarla yakın büyüklükte/aynı tipte emsaller ayıklanarak düzeltmeler getirilmeye çalışılmıştır. Elde edilen emsaller konumları, fiziksel özellikleri, cephe, büyüklük, inşaat kalitesi, mimari özelliği vb. kriterler dâhilinde kıyaslanmıştır. Elde edilen satış emsalleri tespit edilen düzeltme kriterleri dikkate alınarak düzenlenmiş ve ortalama değere ulaşılmıştır.

Konut Satış Analizi:

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL
	1	2	3	4	5
Alanı (m ²)	113	105	94	84	115
Talep edilen Bedel	470.000,00	410.000,00	318.000,00	300.000,00	385.000,00
Satışa Sunulan Birim Değer (TL/m ²)	4.159	3.904	3.383	3.571	3.348
Pazarlık Payı/Vadeli Satış Farkı	5%	5%	0%	0%	0%
Muhtemel Birim Değer (TL/m ²)	3.951	3.709	3.383	3.571	3.348
Düzeltilme 1 (Konum ve Cephe)	0%	-5%	-5%	0%	5%
Düzeltilme 2 (Fiziksel Özellik/Büyüklük)	0%	5%	5%	5%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	3.951	3.709	3.383	3.750	3.515
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	(3.662) ~ 3.660				

*Düzeltilme tablosu satılık konut emsal araştırmasında yer alan ilk 5 emsal ile düzenlenmiştir.

**Düzeltilme tablosu konu taşınmazlardan B4 Blok 6.Katta yer alan 16 bağımsız bölüm numaralı 123,24 m² satışa esas alanlı taşınmaza göre düzenlenmiştir.

Yukarıda sunulmuş “Konut Satış Analizi” düzeltme tablosundan çıkan sonuçlara göre rapor konusu B4 Blok 16 nolu bağımsız bölüm referans alınmış olup sonuca varılmış, raporumuz konusu diğer dükkânlar bu birim değer dikkate alınarak şerefiyelendirilmiştir. Tablolardan da görüleceği üzere konut satış analizinde yapılan düzeltmede kullanım alanı 123,24 m² referans alınmış olup sonuca varılmış, raporumuz konusu daireler bu birim değer dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Yukarıda yapılan kıyaslamalar sonucunda rapora konu bağımsız bölümlerin değeri blok sıralamasına göre aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Alanı(m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Değer (TL)
1	A1	7	Daire	135.84	4160	565,100.00
2	A1	10	Daire	123.96	4250	526,800.00
3	A1	11	Daire	157.67	4170	657,500.00
4	A1	13	Daire	135.84	4165	565,800.00
5	A1	14	Daire	135.84	4060	551,500.00
6	A1	15	Daire	120.57	4065	490,100.00
7	A1	16	Daire	120.57	4065	490,100.00
8	A1	21	Daire	123.96	4255	527,500.00
9	A1	23	Daire	123.96	4065	503,900.00
10	A1	26	Daire	120.57	4070	490,700.00
11	A1	27	Daire	120.57	4070	490,700.00
12	A1	32	Daire	123.96	4260	528,100.00
13	A1	33	Daire	157.67	4180	659,100.00
14	A1	34	Daire	123.96	4070	504,500.00
15	A1	43	Daire	123.96	4265	528,700.00
16	A1	44	Daire	157.67	4185	659,800.00
17	A1	45	Daire	123.96	4075	505,100.00
18	A1	54	Daire	123.96	4270	529,300.00
19	A1	55	Daire	157.67	4190	660,600.00
20	A1	56	Daire	123.96	4080	505,800.00
21	A1	65	Daire	123.96	4280	530,500.00
22	A1	66	Daire	157.67	4200	662,200.00
23	A1	67	Daire	123.96	4090	507,000.00
24	A1	76	Daire	123.96	4290	531,800.00
25	A1	77	Daire	157.67	4210	663,800.00
26	A1	78	Daire	123.96	4100	508,200.00
27	A1	87	Daire	123.96	4300	533,000.00
28	A1	88	Daire	157.67	4220	665,400.00
29	A1	99	Daire	157.67	4230	666,900.00
30	A1	109	Daire	123.96	4320	535,500.00
31	A1	118	Daire	123.96	4340	538,000.00
32	A1	127	Daire	123.96	4360	540,500.00
33	A1	136	Daire	123.96	4380	542,900.00
34	A1	137	Daire	157.67	4300	678,000.00
35	A1	145	Daire	123.96	4400	545,400.00
36	A1	154	Daire	123.96	4420	547,900.00
37	A1	159	Daire	123.96	4440	550,400.00
38	A1	164	Daire	123.96	4460	552,900.00
39	A2	2	Daire	157.67	4165	656,700.00
40	A2	6	Daire	135.84	4250	577,300.00
41	A2	8	Daire	157.67	4170	657,500.00

Sıra No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Alanı(m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Değerı (TL)
42	A2	9	Daire	123.96	4060	503,300.00
43	A2	12	Daire	135.84	4255	578,000.00
44	A2	13	Daire	123.96	4255	527,500.00
45	A2	15	Daire	123.96	4065	503,900.00
46	A2	20	Daire	120.57	4065	490,100.00
47	A2	21	Daire	120.57	4065	490,100.00
48	A2	24	Daire	123.96	4260	528,100.00
49	A2	25	Daire	157.67	4180	659,100.00
50	A2	26	Daire	123.96	4070	504,500.00
51	A2	31	Daire	120.57	4070	490,700.00
52	A2	32	Daire	120.57	4070	490,700.00
53	A2	35	Daire	123.96	4265	528,700.00
54	A2	36	Daire	157.67	4185	659,800.00
55	A2	37	Daire	123.96	4075	505,100.00
56	A2	46	Daire	123.96	4270	529,300.00
57	A2	47	Daire	157.67	4190	660,600.00
58	A2	48	Daire	123.96	4080	505,800.00
59	A2	57	Daire	123.96	4280	530,500.00
60	A2	58	Daire	157.67	4200	662,200.00
61	A2	59	Daire	123.96	4090	507,000.00
62	A2	68	Daire	123.96	4290	531,800.00
63	A2	70	Daire	123.96	4100	508,200.00
64	A2	79	Daire	123.96	4300	533,000.00
65	A2	90	Daire	123.96	4310	534,300.00
66	A2	91	Daire	157.67	4230	666,900.00
67	A2	92	Daire	123.96	4120	510,700.00
68	A2	101	Daire	123.96	4320	535,500.00
69	A2	102	Daire	157.67	4240	668,500.00
70	A2	103	Daire	123.96	4130	512,000.00
71	A2	112	Daire	123.96	4340	538,000.00
72	A2	114	Daire	123.96	4150	514,400.00
73	A2	121	Daire	123.96	4360	540,500.00
74	A2	122	Daire	157.67	4280	674,800.00
75	A2	123	Daire	123.96	4170	516,900.00
76	A2	130	Daire	123.96	4380	542,900.00
77	A2	132	Daire	123.96	4190	519,400.00
78	A2	133	Daire	105.66	4400	464,900.00
79	A2	139	Daire	123.96	4400	545,400.00
80	A2	141	Daire	123.96	4210	521,900.00
81	A2	150	Daire	123.96	4230	524,400.00
82	A2	159	Daire	123.96	4250	526,800.00
83	A2	182	Daire	123.96	4310	534,300.00

Sıra No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Alanı(m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Değeri (TL)
84	A3	1	Daire	135.02	4145	559,700.00
85	A3	7	Daire	135.02	4150	560,300.00
86	A3	8	Daire	135.02	4000	540,100.00
87	A3	9	Daire	119.84	4170	499,700.00
88	A3	10	Daire	119.84	4170	499,700.00
89	A3	16	Daire	156.72	4115	644,900.00
90	A3	26	Daire	123.22	4165	513,200.00
91	A3	28	Daire	123.22	4155	512,000.00
92	A3	37	Daire	123.22	4170	513,800.00
93	A3	38	Daire	156.72	4125	646,500.00
94	A3	39	Daire	123.22	4160	512,600.00
95	A3	47	Daire	105.02	4175	438,500.00
96	A3	48	Daire	123.22	4175	514,400.00
97	A3	49	Daire	156.72	4130	647,300.00
98	A3	50	Daire	123.22	4165	513,200.00
99	A3	58	Daire	105.02	4180	439,000.00
100	A3	59	Daire	123.22	4180	515,100.00
101	A3	60	Daire	156.72	4135	648,000.00
102	A3	61	Daire	123.22	4170	513,800.00
103	A3	70	Daire	123.22	4190	516,300.00
104	A3	71	Daire	156.72	4145	649,600.00
105	A3	72	Daire	123.22	4180	515,100.00
106	A3	81	Daire	123.22	4200	517,500.00
107	A3	82	Daire	156.72	4155	651,200.00
108	A3	83	Daire	123.22	4190	516,300.00
109	A3	92	Daire	123.22	4210	518,800.00
110	A3	93	Daire	156.72	4165	652,700.00
111	A3	94	Daire	123.22	4200	517,500.00
112	A3	103	Daire	123.22	4220	520,000.00
113	A3	104	Daire	156.72	4175	654,300.00
114	A3	105	Daire	123.22	4210	518,800.00
115	A3	112	Daire	123.22	4230	521,200.00
116	A3	113	Daire	156.72	4185	655,900.00
117	A3	121	Daire	123.22	4250	523,700.00
118	A3	122	Daire	156.72	4205	659,000.00
119	A3	123	Daire	123.22	4240	522,500.00
120	A3	130	Daire	123.22	4270	526,100.00
121	A3	131	Daire	156.72	4225	662,100.00
122	A3	132	Daire	123.22	4260	524,900.00
123	A3	140	Daire	156.72	4245	665,300.00

Sıra No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Alanı(m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Değerı (TL)
124	A3	141	Daire	123.22	4280	527,400.00
125	A3	149	Daire	156.72	4265	668,400.00
126	A3	158	Daire	156.72	4285	671,500.00
127	A3	167	Daire	156.72	4305	674,700.00
128	A3	180	Daire	123.22	4390	540,900.00
129	A4	6	Daire	135.02	4045	546,200.00
130	A4	8	Daire	156.72	4115	644,900.00
131	A4	9	Daire	123.22	4250	523,700.00
132	A4	14	Daire	119.84	4270	511,700.00
133	A4	15	Daire	119.84	4270	511,700.00
134	A4	16	Daire	135.02	4160	561,700.00
135	A4	17	Daire	135.02	4155	561,000.00
136	A4	18	Daire	123.22	4115	507,100.00
137	A4	20	Daire	123.22	4255	524,300.00
138	A4	25	Daire	119.84	4275	512,300.00
139	A4	27	Daire	135.02	4165	562,400.00
140	A4	29	Daire	123.22	4120	507,700.00
141	A4	30	Daire	156.72	4125	646,500.00
142	A4	31	Daire	123.22	4260	524,900.00
143	A4	36	Daire	119.84	4280	512,900.00
144	A4	37	Daire	119.84	4280	512,900.00
145	A4	40	Daire	123.22	4125	508,300.00
146	A4	41	Daire	156.72	4130	647,300.00
147	A4	42	Daire	123.22	4265	525,500.00
148	A4	51	Daire	123.22	4130	508,900.00
149	A4	52	Daire	156.72	4135	648,000.00
150	A4	53	Daire	123.22	4270	526,100.00
151	A4	59	Daire	119.84	4290	514,100.00
152	A4	62	Daire	123.22	4140	510,100.00
153	A4	63	Daire	156.72	4145	649,600.00
154	A4	64	Daire	123.22	4280	527,400.00
155	A4	70	Daire	119.84	4300	515,300.00
156	A4	73	Daire	123.22	4150	511,400.00
157	A4	74	Daire	156.72	4155	651,200.00
158	A4	75	Daire	123.22	4290	528,600.00
159	A4	81	Daire	119.84	4310	516,500.00
160	A4	84	Daire	123.22	4160	512,600.00
161	A4	85	Daire	156.72	4165	652,700.00
162	A4	86	Daire	123.22	4300	529,800.00
163	A4	92	Daire	119.84	4320	517,700.00
164	A4	96	Daire	156.72	4175	654,300.00
165	A4	97	Daire	123.22	4310	531,100.00

Sıra No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Alanı(m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Değeri (TL)
166	A4	103	Daire	119.84	4330	518,900.00
167	A4	107	Daire	156.72	4185	655,900.00
168	A4	108	Daire	123.22	4320	532,300.00
169	A4	112	Daire	119.84	4340	520,100.00
170	A4	116	Daire	156.72	4205	659,000.00
171	A4	117	Daire	123.22	4340	534,800.00
172	A4	121	Daire	119.84	4360	522,500.00
173	A4	126	Daire	123.22	4360	537,200.00
174	A4	130	Daire	119.84	4380	524,900.00
175	A4	134	Daire	156.72	4245	665,300.00
176	A4	135	Daire	123.22	4380	539,700.00
177	A4	136	Daire	105.02	4190	440,000.00
178	A4	139	Daire	119.84	4400	527,300.00
179	A4	144	Daire	123.22	4400	542,200.00
180	A4	148	Daire	119.84	4420	529,700.00
181	A4	157	Daire	119.84	4440	532,100.00
182	A4	164	Daire	119.84	4460	534,500.00
183	A4	167	Daire	123.22	4460	549,600.00
184	A4	169	Daire	119.84	4480	536,900.00
185	B1	1	Daire	193.19	4570	882,900.00
186	B1	2	Daire	193.19	4465	862,600.00
187	B1	3	Daire	193.19	4575	883,800.00
188	B1	4	Daire	193.19	4470	863,600.00
189	B1	5	Daire	193.19	4580	884,800.00
190	B1	6	Daire	193.19	4585	885,800.00
191	B1	7	Daire	193.19	4480	865,500.00
192	B1	8	Daire	193.19	4475	864,500.00
193	B1	9	Daire	193.19	4585	885,800.00
194	B1	13	Daire	193.19	4590	886,700.00
195	B1	20	Daire	193.19	4490	867,400.00
196	B1	24	Daire	193.19	4500	869,400.00
197	B1	41	Daire	193.19	4665	901,200.00
198	B4	16	Daire	123.24	3660	451,100.00
199	B4	18	Daire	123.24	3670	452,300.00
200	C1	1	Daire	168.5	4135	696,700.00
201	C1	2	Daire	171.66	4075	699,500.00
202	C1	3	Daire	168.5	4135	696,700.00
203	C1	4	Daire	168.5	4140	697,600.00
204	C1	5	Daire	171.66	4080	700,400.00
205	C1	6	Daire	156.79	4140	649,100.00
206	C1	8	Daire	171.66	4185	718,400.00
207	C1	9	Daire	168.5	4140	697,600.00

Sıra No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Alanı(m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Değerı (TL)
208	C1	10	Daire	168.5	4145	698,400.00
209	C1	14	Daire	171.66	4190	719,300.00
210	C1	15	Daire	168.5	4145	698,400.00
211	C1	21	Daire	168.5	4150	699,300.00
212	C1	22	Daire	168.5	4155	700,100.00
213	C1	27	Daire	168.5	4155	700,100.00
214	C1	28	Daire	168.5	4160	701,000.00
215	C1	33	Daire	168.5	4160	701,000.00
216	C1	34	Daire	168.5	4170	702,600.00
217	C1	39	Daire	168.5	4170	702,600.00
218	C1	40	Daire	168.5	4180	704,300.00
219	C1	46	Daire	168.5	4190	706,000.00
220	C1	52	Daire	168.5	4200	707,700.00
221	C1	57	Daire	168.5	4200	707,700.00
222	C1	58	Daire	168.5	4210	709,400.00
223	C1	64	Daire	168.5	4230	712,800.00
224	C1	70	Daire	168.5	4250	716,100.00
225	C1	75	Daire	168.5	4250	716,100.00
226	C2	1	Daire	143.52	4140	594,200.00
227	C2	2	Daire	143.52	4145	594,900.00
228	C2	3	Daire	114.02	4170	475,500.00
229	C2	4	Daire	143.52	4095	587,700.00
230	C2	5	Daire	143.52	4150	595,600.00
231	C2	6	Daire	114.02	4175	476,000.00
232	C2	7	Daire	143.52	4105	589,200.00
233	C2	8	Daire	143.52	4050	581,300.00
234	C2	9	Daire	143.52	4100	588,400.00
235	C2	10	Daire	143.52	4155	596,300.00
236	C2	11	Daire	114.02	4180	476,600.00
237	C2	12	Daire	143.52	4110	589,900.00
238	C2	13	Daire	143.52	4055	582,000.00
239	C2	14	Daire	143.52	4105	589,200.00
240	C2	15	Daire	143.52	4160	597,000.00
241	C2	16	Daire	114.02	4185	477,200.00
242	C2	17	Daire	143.52	4115	590,600.00
243	C2	18	Daire	143.52	4060	582,700.00
244	C2	19	Daire	114.02	4075	464,600.00
245	C2	20	Daire	143.52	4110	589,900.00
246	C2	21	Daire	143.52	4165	597,800.00
247	C2	22	Daire	114.02	4190	477,700.00
248	C2	23	Daire	143.52	4120	591,300.00
249	C2	24	Daire	143.52	4065	583,400.00

Sıra No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Alanı(m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Değeri (TL)
250	C2	25	Daire	114.02	4080	465,200.00
251	C2	26	Daire	143.52	4120	591,300.00
252	C2	27	Daire	143.52	4175	599,200.00
253	C2	28	Daire	114.02	4200	478,900.00
254	C2	29	Daire	143.52	4130	592,700.00
255	C2	30	Daire	143.52	4075	584,800.00
256	C2	31	Daire	114.02	4090	466,300.00
257	C2	32	Daire	143.52	4130	592,700.00
258	C2	33	Daire	143.52	4185	600,600.00
259	C2	34	Daire	114.02	4210	480,000.00
260	C2	35	Daire	143.52	4140	594,200.00
261	C2	36	Daire	143.52	4085	586,300.00
262	C2	37	Daire	114.02	4100	467,500.00
263	C2	38	Daire	143.52	4140	594,200.00
264	C2	39	Daire	143.52	4195	602,100.00
265	C2	40	Daire	114.02	4220	481,200.00
266	C2	41	Daire	143.52	4150	595,600.00
267	C2	42	Daire	143.52	4095	587,700.00
268	C2	43	Daire	114.02	4110	468,600.00
269	C2	44	Daire	143.52	4150	595,600.00
270	C2	45	Daire	143.52	4205	603,500.00
271	C2	46	Daire	114.02	4230	482,300.00
272	C2	47	Daire	143.52	4160	597,000.00
273	C2	48	Daire	143.52	4105	589,200.00
274	C2	49	Daire	114.02	4120	469,800.00
275	C2	50	Daire	143.52	4160	597,000.00
276	C2	51	Daire	143.52	4215	604,900.00
277	C2	52	Daire	114.02	4240	483,400.00
278	C2	53	Daire	143.52	4170	598,500.00
279	C2	54	Daire	143.52	4115	590,600.00
280	C2	55	Daire	114.02	4130	470,900.00
281	C2	56	Daire	143.52	4180	599,900.00
282	C2	57	Daire	143.52	4235	607,800.00
283	C2	58	Daire	114.02	4260	485,700.00
284	C2	59	Daire	143.52	4190	601,300.00
285	C2	60	Daire	143.52	4135	593,500.00
286	C2	61	Daire	114.02	4150	473,200.00
287	C2	62	Daire	143.52	4200	602,800.00
288	C2	63	Daire	143.52	4255	610,700.00
289	C2	64	Daire	114.02	4280	488,000.00
290	C2	65	Daire	143.52	4210	604,200.00
291	C2	66	Daire	143.52	4155	596,300.00

Sıra No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Alanı(m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Değer (TL)
292	C2	67	Daire	114.02	4170	475,500.00
293	C2	68	Daire	143.52	4220	605,700.00
294	C2	69	Daire	143.52	4275	613,500.00
295	C2	70	Daire	114.02	4300	490,300.00
296	C2	71	Daire	143.52	4230	607,100.00
297	C2	72	Daire	143.52	4175	599,200.00
298	C2	73	Daire	114.02	4190	477,700.00
299	C2	74	Daire	143.52	4240	608,500.00
300	C2	75	Daire	143.52	4295	616,400.00
301	C2	76	Daire	114.02	4320	492,600.00
302	C2	77	Daire	143.52	4250	610,000.00
303	C2	78	Daire	143.52	4195	602,100.00
304	C2	79	Daire	114.02	4210	480,000.00
305	C2	80	Daire	143.52	4260	611,400.00
306	C2	81	Daire	143.52	4315	619,300.00
307	C2	82	Daire	114.02	4340	494,800.00
308	C2	83	Daire	143.52	4270	612,800.00
309	C2	84	Daire	143.52	4215	604,900.00
310	C2	85	Daire	114.02	4230	482,300.00
311	C2	86	Daire	143.52	4280	614,300.00
312	C2	87	Daire	143.52	4335	622,200.00
313	C2	88	Daire	114.02	4360	497,100.00
314	C2	89	Daire	143.52	4290	615,700.00
315	C2	90	Daire	143.52	4235	607,800.00
316	C2	91	Daire	114.02	4250	484,600.00
317	C2	92	Daire	143.52	4300	617,100.00
318	C2	93	Daire	143.52	4355	625,000.00
319	C2	94	Daire	114.02	4380	499,400.00
320	C2	95	Daire	143.52	4310	618,600.00
321	C2	96	Daire	143.52	4255	610,700.00
322	C2	97	Daire	114.02	4270	486,900.00
323	C2	98	Daire	143.52	4320	620,000.00
324	C2	100	Daire	114.02	4400	501,700.00
325	C2	100	Daire	114.02	4400	501,700.00
326	C2	101	Daire	143.52	4330	621,400.00
327	C2	102	Daire	143.52	4275	613,500.00
328	C2	103	Daire	114.02	4290	489,100.00
						190,399,200.00

Konut Kira Analizi:

Aşağıda raporumuz sayfa 58 de sunulan kiralık konut emsalleri dikkate alınmış ve ulaşılan birim değer dikkate alınarak kira birim değeri takdir edilmiştir.

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL
	1	2	3	4
Alanı (m ²)	105	124	113	156
Talep edilen Bedel	1,600.00	1850	1600	2200
Satışa Sunulan Birim Değer (TL/m ²)	15.24	14.92	14.16	14.10
Pazarlık Payı/Vadeli Satış Farkı	5%	5%	5%	0%
Muhtemel Birim Değer (TL/m ²)	14.48	14.17	13.45	14.10
Düzeltilme 1 (Konum ve Cephe)	0%	5%	5%	0%
Düzeltilme 2 (Fiziksel Özellik/Büyükölçü)	-5%	-5%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	13.75	14.17	14.12	14.10
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	(14,04)~14.00			

*Düzeltilme tablosu kiralık konut emsal araştırmasında yer alan ilk 4 emsal ile düzenlenmiştir.

***Düzeltilme tablosu konu taşınmazlardan B4 Blok 6.Katta yer alan 16 bağımsız bölüm numaralı 123,24 m² satışa esas alanlı taşınmaza göre düzenlenmiştir.

Yapılan analizler sonucu emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Aşağıda tabloda kira emsalleri tespit edilen düzeltme kriterleri dikkate alınarak düzenlenmiş ve ortalama değere ulaşılmıştır. B4 Blok 6.Katta konumlu 16 nolu gayrimenkulün aylık m² kira birim değerinin ortalama 14,-TL/m²/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Diğer bağımsız bölümler de referans alınan 16 nolu bağımsız bölüme göre şerefiyelendirilmiştir.

Sıra No	Blok No	B.B. No	Alanı	Aylık Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri
1	A1	7	135.84	16.00	2,173.44	26,081.28
2	A1	10	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
3	A1	11	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64
4	A1	13	135.84	16.00	2,173.44	26,081.28
5	A1	14	135.84	16.00	2,173.44	26,081.28
6	A1	15	120.57	16.00	1,929.12	23,149.44
7	A1	16	120.57	16.00	1,929.12	23,149.44
8	A1	21	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
9	A1	23	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
10	A1	26	120.57	16.00	1,929.12	23,149.44
11	A1	27	120.57	16.00	1,929.12	23,149.44
12	A1	32	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
13	A1	33	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64
14	A1	34	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
15	A1	43	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
16	A1	44	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64
17	A1	45	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
18	A1	54	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
19	A1	55	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64
20	A1	56	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32

Sıra No	Blok No	B.B. No	Alanı	Aylık Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri
21	A1	65	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
22	A1	66	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64
23	A1	67	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
24	A1	76	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
25	A1	77	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64
26	A1	78	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
27	A1	87	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
28	A1	88	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64
29	A1	99	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64
30	A1	109	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84
31	A1	118	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84
32	A1	127	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84
33	A1	136	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84
34	A1	137	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64
35	A1	145	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84
36	A1	154	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84
37	A1	159	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84
38	A1	164	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84
39	A2	2	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64
40	A2	6	135.84	16.00	2,173.44	26,081.28
41	A2	8	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64
42	A2	9	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
43	A2	12	135.84	16.00	2,173.44	26,081.28
44	A2	13	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
45	A2	15	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
46	A2	20	120.57	16.00	1,929.12	23,149.44
47	A2	21	120.57	16.00	1,929.12	23,149.44
48	A2	24	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
49	A2	25	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64
50	A2	26	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
51	A2	31	120.57	16.00	1,929.12	23,149.44
52	A2	32	120.57	16.00	1,929.12	23,149.44
53	A2	35	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
54	A2	36	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64
55	A2	37	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
56	A2	46	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
57	A2	47	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64
58	A2	48	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
59	A2	57	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
60	A2	58	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64
61	A2	59	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
62	A2	68	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
63	A2	70	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
64	A2	79	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
65	A2	90	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
66	A2	91	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64
67	A2	92	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
68	A2	101	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84
69	A2	102	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64
70	A2	103	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
71	A2	112	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84
72	A2	114	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
73	A2	121	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84
74	A2	122	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64
75	A2	123	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
76	A2	130	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84
77	A2	132	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32

Sıra No	Blok No	B.B. No	Alanı	Aylık Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri
78	A2	133	105.66	17.00	1,796.22	21,554.64
79	A2	139	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84
80	A2	141	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
81	A2	150	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
82	A2	159	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
83	A2	182	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32
84	A3	1	135.02	16.00	2,160.32	25,923.84
85	A3	7	135.02	16.00	2,160.32	25,923.84
86	A3	8	135.02	15.00	2,025.30	24,303.60
87	A3	9	119.84	16.00	1,917.44	23,009.28
88	A3	10	119.84	16.00	1,917.44	23,009.28
89	A3	16	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
90	A3	26	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
91	A3	28	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
92	A3	37	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
93	A3	38	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
94	A3	39	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
95	A3	47	105.02	16.00	1,680.32	20,163.84
96	A3	48	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
97	A3	49	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
98	A3	50	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
99	A3	58	105.02	16.00	1,680.32	20,163.84
100	A3	59	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
101	A3	60	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
102	A3	61	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
103	A3	70	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
104	A3	71	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
105	A3	72	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
106	A3	81	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
107	A3	82	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
108	A3	83	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
109	A3	92	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
110	A3	93	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
111	A3	94	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
112	A3	103	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
113	A3	104	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
114	A3	105	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
115	A3	112	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
116	A3	113	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
117	A3	121	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
118	A3	122	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
119	A3	123	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
120	A3	130	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
121	A3	131	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
122	A3	132	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
123	A3	140	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
124	A3	141	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
125	A3	149	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
126	A3	158	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
127	A3	167	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
128	A3	180	123.22	17.00	2,094.74	25,136.88
129	A4	6	135.02	15.00	2,025.30	24,303.60
130	A4	8	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
131	A4	9	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
132	A4	14	119.84	16.00	1,917.44	23,009.28
133	A4	15	119.84	16.00	1,917.44	23,009.28

Sıra No	Blok No	B.B. No	Alanı	Aylık Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri
134	A4	16	135.02	16.00	2,160.32	25,923.84
135	A4	17	135.02	16.00	2,160.32	25,923.84
136	A4	18	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
137	A4	20	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
138	A4	25	119.84	16.00	1,917.44	23,009.28
139	A4	27	135.02	16.00	2,160.32	25,923.84
140	A4	29	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
141	A4	30	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
142	A4	31	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
143	A4	36	119.84	16.00	1,917.44	23,009.28
144	A4	37	119.84	16.00	1,917.44	23,009.28
145	A4	40	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
146	A4	41	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
147	A4	42	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
148	A4	51	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
149	A4	52	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
150	A4	53	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
151	A4	59	119.84	16.00	1,917.44	23,009.28
152	A4	62	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
153	A4	63	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
154	A4	64	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
155	A4	70	119.84	16.00	1,917.44	23,009.28
156	A4	73	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
157	A4	74	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
158	A4	75	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
159	A4	81	119.84	16.00	1,917.44	23,009.28
160	A4	84	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
161	A4	85	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
162	A4	86	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
163	A4	92	119.84	17.00	2,037.28	24,447.36
164	A4	96	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
165	A4	97	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24
166	A4	103	119.84	17.00	2,037.28	24,447.36
167	A4	107	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
168	A4	108	123.22	17.00	2,094.74	25,136.88
169	A4	112	119.84	17.00	2,037.28	24,447.36
170	A4	116	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
171	A4	117	123.22	17.00	2,094.74	25,136.88
172	A4	121	119.84	17.00	2,037.28	24,447.36
173	A4	126	123.22	17.00	2,094.74	25,136.88
174	A4	130	119.84	17.00	2,037.28	24,447.36
175	A4	134	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24
176	A4	135	123.22	17.00	2,094.74	25,136.88
177	A4	136	105.02	16.00	1,680.32	20,163.84
178	A4	139	119.84	17.00	2,037.28	24,447.36
179	A4	144	123.22	17.00	2,094.74	25,136.88
180	A4	148	119.84	17.00	2,037.28	24,447.36
181	A4	157	119.84	17.00	2,037.28	24,447.36
182	A4	164	119.84	17.00	2,037.28	24,447.36
183	A4	167	123.22	17.00	2,094.74	25,136.88
184	A4	169	119.84	17.00	2,037.28	24,447.36
185	B1	1	193.19	17.00	3,284.23	39,410.76
186	B1	2	193.19	17.00	3,284.23	39,410.76
187	B1	3	193.19	18.00	3,477.42	41,729.04
188	B1	4	193.19	17.00	3,284.23	39,410.76
189	B1	5	193.19	18.00	3,477.42	41,729.04

Sıra No	Blok No	B.B. No	Alanı	Aylık Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri
190	B1	6		18.00	3,477.42	41,729.04
191	B1	7	193.19	17.00	3,284.23	39,410.76
192	B1	8	193.19	17.00	3,284.23	39,410.76
193	B1	9	193.19	18.00	3,477.42	41,729.04
194	B1	13	193.19	18.00	3,477.42	41,729.04
195	B1	20	193.19	17.00	3,284.23	39,410.76
196	B1	24	193.19	17.00	3,284.23	39,410.76
197	B1	41	193.19	18.00	3,477.42	41,729.04
198	B4	16	123.24	14.00	1,725.36	20,704.32
199	B4	18	123.24	14.00	1,725.36	20,704.32
200	C1	1	168.50	16.00	2,696.00	32,352.00
201	C1	2	171.66	16.00	2,746.56	32,958.72
202	C1	3	168.50	16.00	2,696.00	32,352.00
203	C1	4	168.50	16.00	2,696.00	32,352.00
204	C1	5	171.66	16.00	2,746.56	32,958.72
205	C1	6	156.79	16.00	2,508.64	30,103.68
206	C1	8	171.66	16.00	2,746.56	32,958.72
207	C1	9	168.50	16.00	2,696.00	32,352.00
208	C1	10	168.50	16.00	2,696.00	32,352.00
209	C1	14	171.66	16.00	2,746.56	32,958.72
210	C1	15	168.50	16.00	2,696.00	32,352.00
211	C1	21	168.50	16.00	2,696.00	32,352.00
212	C1	22	168.50	16.00	2,696.00	32,352.00
213	C1	27	168.50	16.00	2,696.00	32,352.00
214	C1	28	168.50	16.00	2,696.00	32,352.00
215	C1	33	168.50	16.00	2,696.00	32,352.00
216	C1	34	168.50	16.00	2,696.00	32,352.00
217	C1	39	168.50	16.00	2,696.00	32,352.00
218	C1	40	168.50	16.00	2,696.00	32,352.00
219	C1	46	168.50	16.00	2,696.00	32,352.00
220	C1	52	168.50	16.00	2,696.00	32,352.00
221	C1	57	168.50	16.00	2,696.00	32,352.00
222	C1	58	168.50	16.00	2,696.00	32,352.00
223	C1	64	168.50	16.00	2,696.00	32,352.00
224	C1	70	168.50	16.00	2,696.00	32,352.00
225	C1	75	168.50	16.00	2,696.00	32,352.00
226	C2	1	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
227	C2	2	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
228	C2	3	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
229	C2	4	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
230	C2	5	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
231	C2	6	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
232	C2	7	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
233	C2	8	143.52	15.00	2,152.80	25,833.60
234	C2	9	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
235	C2	10	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
236	C2	11	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
237	C2	12	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
238	C2	13	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
239	C2	14	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
240	C2	15	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
241	C2	16	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
242	C2	17	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
243	C2	18	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
244	C2	19	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
245	C2	20	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84

Sıra No	Blok No	B.B. No	Alanı	Aylık Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri
246	C2	21	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
247	C2	22	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
248	C2	23	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
249	C2	24	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
250	C2	25	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
251	C2	26	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
252	C2	27	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
253	C2	28	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
254	C2	29	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
255	C2	30	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
256	C2	31	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
257	C2	32	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
258	C2	33	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
259	C2	34	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
260	C2	35	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
261	C2	36	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
262	C2	37	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
263	C2	38	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
264	C2	39	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
265	C2	40	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
266	C2	41	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
267	C2	42	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
268	C2	43	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
269	C2	44	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
270	C2	45	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
271	C2	46	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
272	C2	47	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
273	C2	48	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
274	C2	49	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
275	C2	50	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
276	C2	51	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
277	C2	52	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
278	C2	53	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
279	C2	54	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
280	C2	55	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
281	C2	56	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
282	C2	57	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
283	C2	58	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
284	C2	59	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
285	C2	60	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
286	C2	61	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
287	C2	62	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
288	C2	63	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
289	C2	64	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
290	C2	65	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
291	C2	66	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
292	C2	67	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
293	C2	68	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
294	C2	69	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
295	C2	70	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
296	C2	71	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
297	C2	72	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
298	C2	73	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
299	C2	74	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
300	C2	75	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
301	C2	76	114.02	17.00	1,938.34	23,260.08

Sıra No	Blok No	B.B. No	Alanı	Aylık Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri
302	C2	77	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
303	C2	78	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
304	C2	79	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
305	C2	80	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
306	C2	81	143.52	17.00	2,439.84	29,278.08
307	C2	82	114.02	17.00	1,938.34	23,260.08
308	C2	83	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
309	C2	84	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
310	C2	85	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
311	C2	86	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
312	C2	87	143.52	17.00	2,439.84	29,278.08
313	C2	88	114.02	17.00	1,938.34	23,260.08
314	C2	89	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
315	C2	90	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
316	C2	91	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
317	C2	92	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
318	C2	93	143.52	17.00	2,439.84	29,278.08
319	C2	94	114.02	17.00	1,938.34	23,260.08
320	C2	95	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
321	C2	96	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
322	C2	97	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
323	C2	98	143.52	17.00	2,439.84	29,278.08
324	C2	100	114.02	17.00	1,938.34	23,260.08
325	C2	100	114.02	17.00	1,938.34	23,260.08
326	C2	101	143.52	17.00	2,439.84	29,278.08
327	C2	102	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84
328	C2	103	114.02	16.00	1,824.32	21,891.84
					TOPLAM	8,755,582.68

Dükkan Satış Analizi:

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL
	1	2	3	4
Alanı (m ²)	241	400	70	70
Talep edilen Bedel	1,831,840	2,850,000	598,000	420,000
Satışa Sunulan Birim Değer (TL/m ²)	7,601	7,125	8,543	6,000
Pazarlık Payı/Vadeli Satış Farkı	5%	0%	0%	0%
Muhtemel Birim Değer (TL/m ²)	7.221	7.125	8.543	6.000
Düzeltilme 1 (Konum ve Cephe)	0%	10%	0%	15%
Düzeltilme 2 (Fiziksel Özellik/Büyükölçü)	10%	10%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	7.943	8.550	8.116	6.600
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	(7.802,25) ~7800			

*Düzeltilme tablosu satılık ticari emsal araştırmasında yer alan ilk 4 emsal ile düzenlenmiştir.

**Düzeltilme tablosu konu taşınmazlardan C1 Blok 2. Bodrum Katta yer alan 114 bağımsız bölüm numaralı 128,64 m² satışa esas alanlı taşınmaza göre düzenlenmiştir.

***Emsal araştırmasında dikkate alınan ticari ünitelerin alanlarına eklentilerin dahil olmadığı dıştan dışa brüt alana göre değer biçildiği tespit edilmiştir. Rapor konusu ticari ünitelerin alanlarında ise eklentileri dahildir.

Yukarıda sunulmuş "Dükkan Satış Analizi" düzeltilme tablosundan çıkan sonuçlara göre rapor konusu C1 Blok 16 nolu bağımsız bölüm referans alınmış olup sonuca varılmış, raporumuz

konusu diğer dükkânlar bu birim değer dikkate alınarak şerhifeyelendirilmiştir. Tablolardan da görüleceği üzere dükkân satış analizinde yapılan düzeltmede kullanım alanı 128,64 m² referans alınmış olup sonuca varılmış, raporumuz konusu dükkânlar bu birim değer dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Yukarıda yapılan kıyaslamalar sonucunda rapora konu bağımsız bölümlerin değeri blok sıralamasına göre aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Alanı(m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Değeri (TL)
1	A3	189	Depolu Dükkan	255.82	3,796	971,000
2	A3	191	Depolu Dükkan	255.4	3,794	969,100
3	A3	192	Depolu Dükkan	319.17	3,753	1,197,700
4	A4	170	Depolu Dükkan	289.35	4,032	1,166,700
5	A4	171	Depolu Dükkan	255.36	3,794	968,800
6	A4	172	Depolu Dükkan	255.36	3,792	968,400
7	C1	114	Depolu Dükkan	128.64	4,412	567,600
8	C2	104	Dükkan	100.13	7,350	736,000
9	C2	105	Dükkan	41.97	8,201	344,200
10	C2	106	Dükkan	41.97	8,201	344,200
11	C2	108	Dükkan	69.07	7,699	531,800
12	C2	109	Dükkan	66.45	7,701	511,700
13	C2	110	Dükkan	72.00	7,600	547,200
						9,824,400.00

Not: Rapor konusu dükkân nitelikli bağımsız bölümlerin toplam değeri içerisine eklenti alanları dahildir ve ilgili birim m² değerleri tarafımıza sunulan çarşaf listelerdeki ticaret genel brüt m² alanına göre hesaplanmıştır.

Dükkan Kira Analizi:

Aşağıda raporumuz sayfa 59 da sunulan kiralık ticari emsaller dikkate alınmış ve ulaşılan birim değer dikkate alınarak kira birim değeri takdir edilmiştir.

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL
	1	2	3	4
Alanı (m ²)	52	240	55	45
Talep edilen Bedel	1.750	7.000	1.900	1.500
Satışa Sunulan Birim Değer (TL/m ²)	33.65	29.16	34.55	33.33
Pazarlık Payı/Vadeli Satış Farkı	10%	10%	10%	10%
Muhtemel Birim Değer (TL/m ²)	30.29	26.25	31.09	30.00
Düzeltilme 1 (Konum ve Cephe)	-10%	-10%	-10%	-10%
Düzeltilme 2 (Fiziksel Özellik/Büyükölçü)	-25%	-10%	-25%	-25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	19,69	21,00	20,21	19,50
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	(20,10) ~20.00			

*Düzeltilme tablosu kiralık dükkân emsal araştırmasında yer alan ilk 4 emsal ile düzenlenmiştir.

***Düzeltilme tablosu konu taşınmazlardan A3 Blok 2. bodrum katta yer alan 192 bağımsız bölüm numaralı 319,17 m² satışa esas alanlı taşınmaza göre düzenlenmiştir.

***Emsal araştırmasında dikkate alınan ticari ünitelerin alanlarına eklentilerin dahil olmadığı taşınmazın salt dıştan dış alanlarının telaffuz edildiği öğrenilmiştir. Rapor konusu ticari ünitelerin alanlarında ise eklentileri dahildir. Düzeltme yapılırken bu kriter önemli olmuştur.

Yapılan analizler sonucu emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Aşağıda tabloda kira emsalleri tespit edilen düzeltme kriterleri dikkate alınarak düzenlenmiş ve ortalama değere ulaşılmıştır. A3 Blok 20,-TL/m²/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Diğer bağımsız bölümler de referans alınan 192 nolu bağımsız bölüme göre şerefiyelendirilmiştir.

SIRA NO	BLOK NO	B.B. No	Alanı	Aylık Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri
1	A3	189	255.82	20.00	5,116.4	61,396.80
2	A3	191	255.4	20.00	5,108.00	61,296.00
3	A3	192	319.17	20.00	6,383.40	76,600.80
4	A4	170	289.35	20.00	5,787.00	69,444.00
5	A4	171	255.36	20.00	5,107.20	61,286.40
6	A4	172	255.36	20.00	5,107.20	61,286.40
7	C1	114	128.64	24.00	3,087.36	37,048.32
8	C2	104	100.13	23.00	2,302.99	27,635.88
9	C2	105	41.97	25.00	1,049.25	12,591.00
10	C2	106	41.97	25.00	1,049.25	12,591.00
11	C2	108	69.07	24.00	1,657.68	19,892.16
12	C2	109	66.45	24.00	1,594.80	19,137.60
13	C2	110	72.00	23.00	1,656.00	19,872.00
					TOPLAM	540,078.36

6.2. Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanır. Kapitalizasyon Oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır.

Satılık ve kiralık konut nitelikli emsallerin arasındaki korelasyona bakıldığında geri dönüş süresinin 20-25 yıl, kapitalizasyon oranının ise ort. 0,045 aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Sıra No	Blok No	B.B. No	Alanı	Aylık Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Değeri
1	A1	7	135.84	16.00	2,173.44	26,081.28	0.045	579,584.00	579,600.00
2	A1	10	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
3	A1	11	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64	0.045	672,725.33	672,700.00
4	A1	13	135.84	16.00	2,173.44	26,081.28	0.045	579,584.00	579,600.00
5	A1	14	135.84	16.00	2,173.44	26,081.28	0.045	579,584.00	579,600.00
6	A1	15	120.57	16.00	1,929.12	23,149.44	0.045	514,432.00	514,400.00
7	A1	16	120.57	16.00	1,929.12	23,149.44	0.045	514,432.00	514,400.00
8	A1	21	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
9	A1	23	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
10	A1	26	120.57	16.00	1,929.12	23,149.44	0.045	514,432.00	514,400.00
11	A1	27	120.57	16.00	1,929.12	23,149.44	0.045	514,432.00	514,400.00
12	A1	32	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
13	A1	33	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64	0.045	672,725.33	672,700.00
14	A1	34	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
15	A1	43	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
16	A1	44	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64	0.045	672,725.33	672,700.00
17	A1	45	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
18	A1	54	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
19	A1	55	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64	0.045	672,725.33	672,700.00
20	A1	56	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
21	A1	65	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
22	A1	66	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64	0.045	672,725.33	672,700.00
23	A1	67	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
24	A1	76	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
25	A1	77	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64	0.045	672,725.33	672,700.00
26	A1	78	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
27	A1	87	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
28	A1	88	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64	0.045	672,725.33	672,700.00
29	A1	99	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64	0.045	672,725.33	672,700.00
30	A1	109	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84	0.045	561,952.00	562,000.00
31	A1	118	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84	0.045	561,952.00	562,000.00
32	A1	127	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84	0.045	561,952.00	562,000.00

Sıra No	Blok No	B.B. No	Alanı	Aylık Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Değeri
33	A1	136	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84	0.045	561,952.00	562,000.00
34	A1	137	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64	0.045	672,725.33	672,700.00
35	A1	145	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84	0.045	561,952.00	562,000.00
36	A1	154	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84	0.045	561,952.00	562,000.00
37	A1	159	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84	0.045	561,952.00	562,000.00
38	A1	164	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84	0.045	561,952.00	562,000.00
39	A2	2	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64	0.045	672,725.33	672,700.00
40	A2	6	135.84	16.00	2,173.44	26,081.28	0.045	579,584.00	579,600.00
41	A2	8	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64	0.045	672,725.33	672,700.00
42	A2	9	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
43	A2	12	135.84	16.00	2,173.44	26,081.28	0.045	579,584.00	579,600.00
44	A2	13	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.04	595,008.00	595,008.00
45	A2	15	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
46	A2	20	120.57	16.00	1,929.12	23,149.44	0.045	514,432.00	514,400.00
47	A2	21	120.57	16.00	1,929.12	23,149.44	0.045	514,432.00	514,000.00
48	A2	24	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
49	A2	25	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64	0.045	672,725.33	672,700.00
50	A2	26	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
51	A2	31	120.57	16.00	1,929.12	23,149.44	0.045	514,432.00	514,400.00
52	A2	32	120.57	16.00	1,929.12	23,149.44	0.045	514,432.00	514,400.00
53	A2	35	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
54	A2	36	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64	0.045	672,725.33	672,700.00
55	A2	37	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
56	A2	46	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
57	A2	47	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64	0.045	672,725.33	672,700.00
58	A2	48	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
59	A2	57	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
60	A2	58	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64	0.045	672,725.33	672,700.00
61	A2	59	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
62	A2	68	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
63	A2	70	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
64	A2	79	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
65	A2	90	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
66	A2	91	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64	0.045	672,725.33	672,700.00
67	A2	92	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
68	A2	101	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84	0.045	561,952.00	562,000.00
69	A2	102	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64	0.045	672,725.33	672,700.00
70	A2	103	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
71	A2	112	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84	0.045	561,952.00	562,000.00
72	A2	114	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
73	A2	121	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84	0.045	561,952.00	562,000.00

Sıra No	Blok No	B.B. No	Alanı	Aylık Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Değeri
74	A2	122	157.67	16.00	2,522.72	30,272.64	0.045	672,725.33	672,700.00
75	A2	123	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
76	A2	130	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84	0.045	561,952.00	562,000.00
77	A2	132	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
78	A2	133	105.66	17.00	1,796.22	21,554.64	0.045	478,992.00	479,000.00
79	A2	139	123.96	17.00	2,107.32	25,287.84	0.045	561,952.00	562,000.00
80	A2	141	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
81	A2	150	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
82	A2	159	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
83	A2	182	123.96	16.00	1,983.36	23,800.32	0.045	528,896.00	528,900.00
84	A3	1	135.02	16.00	2,160.32	25,923.84	0.045	576,085.33	576,100.00
85	A3	7	135.02	16.00	2,160.32	25,923.84	0.045	576,085.33	576,100.00
86	A3	8	135.02	15.00	2,025.30	24,303.60	0.045	540,080.00	540,100.00
87	A3	9	119.84	16.00	1,917.44	23,009.28	0.045	511,317.33	511,300.00
88	A3	10	119.84	16.00	1,917.44	23,009.28	0.045	511,317.33	511,300.00
89	A3	16	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
90	A3	26	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
91	A3	28	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
92	A3	37	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
93	A3	38	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
94	A3	39	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
95	A3	47	105.02	16.00	1,680.32	20,163.84	0.045	448,085.33	448,100.00
96	A3	48	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
97	A3	49	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
98	A3	50	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
99	A3	58	105.02	16.00	1,680.32	20,163.84	0.045	448,085.33	448,100.00
100	A3	59	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
101	A3	60	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
102	A3	61	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
103	A3	70	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
104	A3	71	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
105	A3	72	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
106	A3	81	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
107	A3	82	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
108	A3	83	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
109	A3	92	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
110	A3	93	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
111	A3	94	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
112	A3	103	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
113	A3	104	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24	0.045	668,672.00	668,700.00

Sıra No	Blok No	B.B. No	Alanı	Aylık Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Değeri
114	A3	105	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
115	A3	112	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
116	A3	113	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
117	A3	121	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
118	A3	122	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
119	A3	123	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
120	A3	130	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
121	A3	131	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
122	A3	132	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
123	A3	140	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
124	A3	141	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
125	A3	149	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
126	A3	158	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
127	A3	167	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
128	A3	180	123.22	17.00	2,094.74	25,136.88	0.045	558,597.33	558,600.00
129	A4	6	135.02	15.00	2,025.30	24,303.6	0.045	540,080.00	540,100.00
130	A4	8	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
131	A4	9	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
132	A4	14	119.84	16.00	1,917.44	23,009.28	0.045	511,317.33	511,300.00
133	A4	15	119.84	16.00	1,917.44	23,009.28	0.045	511,317.33	511,300.00
134	A4	16	135.02	16.00	2,160.32	25,923.84	0.045	576,085.33	576,100.00
135	A4	17	135.02	16.00	2,160.32	25,923.84	0.045	576,085.33	576,100.00
136	A4	18	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
137	A4	20	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
138	A4	25	119.84	16.00	1,917.44	23,009.28	0.045	511,317.33	511,300.00
139	A4	27	135.02	16.00	2,160.32	25,923.84	0.045	576,085.33	576,100.00
140	A4	29	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
141	A4	30	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
142	A4	31	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
143	A4	36	119.84	16.00	1,917.44	23,009.28	0.045	511,317.33	511,300.00
144	A4	37	119.84	16.00	1,917.44	23,009.28	0.045	511,317.33	511,300.00
145	A4	40	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
146	A4	41	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
147	A4	42	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
148	A4	51	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
149	A4	52	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
150	A4	53	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
151	A4	59	119.84	16.00	1,917.44	23,009.28	0.045	511,317.33	511,300.00
152	A4	62	123.22	16.00	1,971.52	23,658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
153	A4	63	156.72	16.00	2,507.52	30,090.24	0.045	668,672.00	668,700.00

Sıra No	Blok No	B.B. No	Alanı	Aylık Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Değeri
154	A4	64	123.22	16.00	1,971.52	23658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
155	A4	70	119.84	16.00	1,917.44	23009.28	0.045	511,317.33	511,300.00
156	A4	73	123.22	16.00	1,971.52	23658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
157	A4	74	156.72	16.00	2,507.52	30090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
158	A4	75	123.22	16.00	1,971.52	23658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
159	A4	81	119.84	16.00	1,917.44	23009.28	0.045	511,317.33	511,300.00
160	A4	84	123.22	16.00	1,971.52	23658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
161	A4	85	156.72	16.00	2,507.52	30090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
162	A4	86	123.22	16.00	1,971.52	23658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
163	A4	92	119.84	17.00	2,037.28	24447.36	0.045	543,274.67	543,300.00
164	A4	96	156.72	16.00	2,507.52	30090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
165	A4	97	123.22	16.00	1,971.52	23658.24	0.045	525,738.67	525,700.00
166	A4	103	119.84	17.00	2,037.28	24447.36	0.045	543,274.67	543,300.00
167	A4	107	156.72	16.00	2,507.52	30090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
168	A4	108	123.22	17.00	2,094.74	25136.88	0.045	558,597.33	558,600.00
169	A4	112	119.84	17.00	2,037.28	24447.36	0.045	543,274.67	543,300.00
170	A4	116	156.72	16.00	2,507.52	30090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
171	A4	117	123.22	17.00	2,094.74	25136.88	0.045	558,597.33	558,600.00
172	A4	121	119.84	17.00	2,037.28	24447.36	0.045	543,274.67	543,300.00
173	A4	126	123.22	17.00	2,094.74	25136.88	0.045	558,597.33	558,600.00
174	A4	130	119.84	17.00	2,037.28	24447.36	0.045	543,274.67	543,300.00
175	A4	134	156.72	16.00	2,507.52	30090.24	0.045	668,672.00	668,700.00
176	A4	135	123.22	17.00	2,094.74	25136.88	0.045	558,597.33	558,600.00
177	A4	136	105.02	16.00	1,680.32	20163.84	0.045	448,085.33	448,100.00
178	A4	139	119.84	17.00	2,037.28	24447.36	0.045	543,274.67	543,300.00
179	A4	144	123.22	17.00	2,094.74	25136.88	0.045	558,597.33	558,600.00
180	A4	148	119.84	17.00	2,037.28	24447.36	0.045	543,274.67	543,300.00
181	A4	157	119.84	17.00	2,037.28	24447.36	0.045	543,274.67	543,300.00
182	A4	164	119.84	17.00	2,037.28	24447.36	0.045	543,274.67	543,300.00
183	A4	167	123.22	17.00	2,094.74	25136.88	0.045	558,597.33	558,600.00
184	A4	169	119.84	17.00	2,037.28	24447.36	0.045	543,274.67	543,300.00
185	B1	1	193.19	17.00	3,284.23	39410.76	0.045	875,794.67	875,800.00
186	B1	2	193.19	17.00	3,284.23	39410.76	0.045	875,794.67	875,800.00
187	B1	3	193.19	18.00	3,477.42	41729.04	0.045	927,312.00	927,300.00
188	B1	4	193.19	17.00	3,284.23	39410.76	0.045	875,794.67	875,800.00
189	B1	5	193.19	18.00	3,477.42	41729.04	0.045	927,312.00	927,300.00
190	B1	6	193.19	18.00	3,477.42	41729.04	0.045	927,312.00	927,300.00
191	B1	7	193.19	17.00	3,284.23	39410.76	0.045	875,794.67	875,800.00
192	B1	8	193.19	17.00	3,284.23	39410.76	0.045	875,794.67	875,800.00
193	B1	9	193.19	18.00	3,477.42	41729.04	0.045	927,312.00	927,300.00

Sıra No	Blok No	B.B. No	Alanı	Aylık Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Değeri
194	B1	13	193.19	18.00	3,477.42	41729.04	0.045	927,312.00	927,300.00
195	B1	20	193.19	17.00	3,284.23	39410.76	0.045	875,794.67	875,800.00
196	B1	24	193.19	17.00	3,284.23	39410.76	0.045	875,794.67	875,800.00
197	B1	41	193.19	18.00	3,477.42	41729.04	0.045	927,312.00	927,300.00
198	B4	16	123.24	14.00	1,725.36	20704.32	0.045	460,096.00	460,100.00
199	B4	18	123.24	14.00	1,725.36	20704.32	0.045	460,096.00	460,100.00
200	C1	1	168.5	16.00	2,696.00	32352	0.045	718,933.33	718,900.00
201	C1	2	171.66	16.00	2,746.56	32958.72	0.045	732,416.00	732,400.00
202	C1	3	168.5	16.00	2,696.00	32352	0.045	718,933.33	718,900.00
203	C1	4	168.5	16.00	2,696.00	32352	0.045	718,933.33	718,900.00
204	C1	5	171.66	16.00	2,746.56	32958.72	0.045	732,416.00	732,400.00
205	C1	6	156.79	16.00	2,508.64	30103.68	0.045	668,970.67	669,000.00
206	C1	8	171.66	16.00	2,746.56	32958.72	0.045	732,416.00	732,400.00
207	C1	9	168.5	16.00	2,696.00	32352	0.045	718,933.33	718,900.00
208	C1	10	168.5	16.00	2,696.00	32352	0.045	718,933.33	718,900.00
209	C1	14	171.66	16.00	2,746.56	32958.72	0.045	732,416.00	732,400.00
210	C1	15	168.5	16.00	2,696.00	32352	0.045	718,933.33	718,900.00
211	C1	21	168.5	16.00	2,696.00	32352	0.045	718,933.33	718,900.00
212	C1	22	168.5	16.00	2,696.00	32352	0.045	718,933.33	718,900.00
213	C1	27	168.5	16.00	2,696.00	32352	0.045	718,933.33	718,900.00
214	C1	28	168.5	16.00	2,696.00	32352	0.045	718,933.33	718,900.00
215	C1	33	168.5	16.00	2,696.00	32352	0.045	718,933.33	718,900.00
216	C1	34	168.5	16.00	2,696.00	32352	0.045	718,933.33	718,900.00
217	C1	39	168.5	16.00	2696	32352	0.045	718,933.33	718,900.00
218	C1	40	168.5	16.00	2696	32352	0.045	718,933.33	718,900.00
219	C1	46	168.5	16.00	2696	32352	0.045	718,933.33	718,900.00
220	C1	52	168.5	16.00	2696	32352	0.045	718,933.33	718,900.00
221	C1	57	168.5	16.00	2696	32352	0.045	718,933.33	718,900.00
222	C1	58	168.5	16.00	2696	32352	0.045	718,933.33	718,900.00
223	C1	64	168.5	16.00	2696	32352	0.045	718,933.33	718,900.00
224	C1	70	168.5	16.00	2696	32352	0.045	718,933.33	718,900.00
225	C1	75	168.5	16.00	2696	32352	0.045	718,933.33	718,900.00
226	C2	1	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
227	C2	2	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
228	C2	3	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
229	C2	4	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
230	C2	5	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
231	C2	6	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
232	C2	7	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
233	C2	8	143.52	15.00	2152.8	25833.6	0.045	574,080.00	574,100.00

Sıra No	Blok No	B.B. No	Alanı	Aylık Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Değeri
234	C2	9	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
235	C2	10	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
236	C2	11	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
237	C2	12	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
238	C2	13	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
239	C2	14	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
240	C2	15	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
241	C2	16	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
242	C2	17	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
243	C2	18	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
244	C2	19	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
245	C2	20	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
246	C2	21	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
247	C2	22	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
248	C2	23	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
249	C2	24	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
250	C2	25	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
251	C2	26	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
252	C2	27	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
253	C2	28	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
254	C2	29	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
255	C2	30	143.52	16.00	2,296.32	27,555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
256	C2	31	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
257	C2	32	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
258	C2	33	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
259	C2	34	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
260	C2	35	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
261	C2	36	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
262	C2	37	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
263	C2	38	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
264	C2	39	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
265	C2	40	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
266	C2	41	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
267	C2	42	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
268	C2	43	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
269	C2	44	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
270	C2	45	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
271	C2	46	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
272	C2	47	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
273	C2	48	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00

Sıra No	Blok No	B.B. No	Alanı	Aylık Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Değeri
274	C2	49	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
275	C2	50	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
276	C2	51	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
277	C2	52	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
278	C2	53	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
279	C2	54	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
280	C2	55	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
281	C2	56	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
282	C2	57	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
283	C2	58	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
284	C2	59	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
285	C2	60	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
286	C2	61	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
287	C2	62	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
288	C2	63	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
289	C2	64	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
290	C2	65	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
291	C2	66	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
292	C2	67	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
293	C2	68	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
294	C2	69	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
295	C2	70	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
296	C2	71	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
297	C2	72	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
298	C2	73	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
299	C2	74	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
300	C2	75	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
301	C2	76	114.02	17.00	1938.34	23260.08	0.045	516,890.67	516,900.00
302	C2	77	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
303	C2	78	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
304	C2	79	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
305	C2	80	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
306	C2	81	143.52	17.00	2439.84	29278.08	0.045	650,624.00	650,600.00
307	C2	82	114.02	17.00	1938.34	23260.08	0.045	516,890.67	516,900.00
308	C2	83	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
309	C2	84	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
310	C2	85	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
311	C2	86	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
312	C2	87	143.52	17.00	2439.84	29278.08	0.045	650,624.00	650,600.00
313	C2	88	114.02	17.00	1938.34	23260.08	0.045	516,890.67	516,900.00

Sıra No	Blok No	B.B. No	Alanı	Aylık Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Değeri
314	C2	89	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
315	C2	90	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
316	C2	91	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
317	C2	92	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
318	C2	93	143.52	17.00	2439.84	29278.08	0.045	650,624.00	650,600.00
319	C2	94	114.02	17.00	1938.34	23260.08	0.045	516,890.67	516,900.00
320	C2	95	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
321	C2	96	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
322	C2	97	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
323	C2	98	143.52	17.00	2439.84	29278.08	0.045	650,624.00	650,600.00
324	C2	100	114.02	17.00	1938.34	23260.08	0.045	516,890.67	516,900.00
325	C2	100	114.02	17.00	1938.34	23260.08	0.045	516,890.67	516,900.00
326	C2	101	143.52	17.00	2439.84	29278.08	0.045	650,624.00	650,600.00
327	C2	102	143.52	16.00	2296.32	27555.84	0.045	612,352.00	612,400.00
328	C2	103	114.02	16.00	1824.32	21891.84	0.045	486,485.33	486,500.00
TOPLAM								194,634,616.00	194,636,900.00

Aynı proje bünyesinde yer alan ticari taşınmazların gelir getiren mülk olmaları sebebi ile bulunan satılık ve kiralık ticari nitelikli emsallerin arasındaki korelasyona bakıldığında geri dönüş süresinin 20 yıl, kapitalizasyon oranının ise ort. 0,050 aralığında olduğu tespit edilmiştir.

SIRA NO	BLOK NO	B.B. No	Alanı	Aylık Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Değeri
1	A3	189	255.82	20.00	5116.4	61.396.8	0.05	1,227,936.00	1,227,900.00
2	A3	191	255.4	20.00	5108	61.296,00	0.05	1,225,920.00	1,225,900.00
3	A3	192	319.17	20.00	6383.4	76.600,80	0.05	1,532,016.00	1,532,000.00
4	A4	170	289.35	20.00	5787	69.444,00	0.05	1,388,880.00	1,388,900.00
5	A4	171	255.36	20.00	5107.2	61.286,40	0.05	1,225,728.00	1,225,700.00
6	A4	172	255.36	20.00	5107.2	61.286,40	0.05	1,225,728.00	1,225,700.00
7	C1	114	128.64	24.00	3087.36	37.048,32	0.05	740,966.40	741,000.00
8	C2	104	100.13	23.00	2302.99	27.635,88	0.05	552,717.60	552,700.00
9	C2	105	41.97	25.00	1049.25	12.591,00	0.05	251,820.00	251,800.00
10	C2	106	41.97	25.00	1049.25	12.591,00	0.05	251,820.00	251,800.00
11	C2	108	69.07	24.00	1657.68	19.892,16	0.05	397,843.20	397,800.00
12	C2	109	66.45	24.00	1594.8	19.137,60	0.05	382,752.00	382,800.00
13	C2	110	72.00	23.00	1656	19.872,00	0.05	397,440.00	397,400.00
TOPLAM								10,801,567.20	10,801,400.00

Gelir yaklaşımı yönteminde rapor konusu 341 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değeri KDV hariç 205.438.300,-TL olarak hesaplanmıştır.

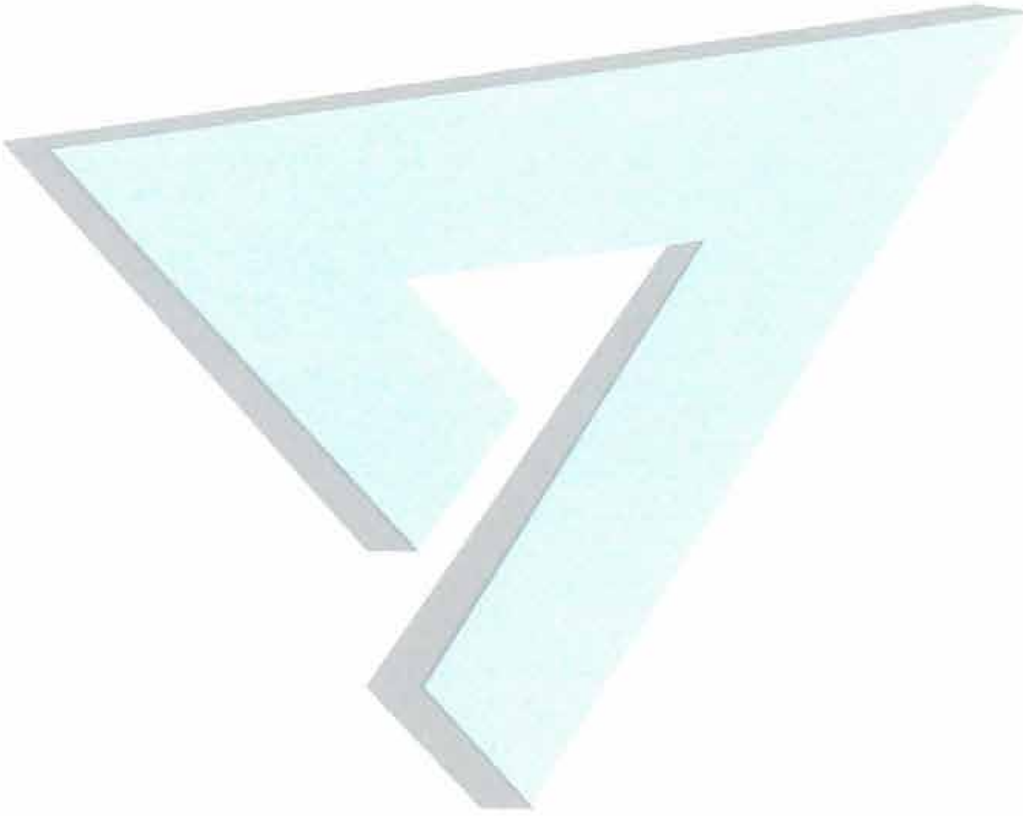
6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre iki yöntem ile ulaşılan değerler arasında anlamlı bir fark bulunmamaktadır.

Gelir yaklaşımı yönteminde kapitalizasyon oranı hesaplanırken aynı anda kira ve satış değeri bilinen veri bulunmasının güç olması ve iç tefrişatlarına bağlı olarak kira değerinin değişkenlik göstermesi gibi unsurlar yöntemin güçsüz yanlarını oluşturmaktadır.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; emsal karşılaştırma yönteminin alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu toplam 341 adet bağımsız bölümün arsa payı dâhil toplam piyasa rayiç değeri KDV hariç toplam 200.223.600,-TL olarak kıymet takdir edilmiştir.



Değerleme konusu İstanbul İli, Esenler İlçesi, Atışalanı Mahallesi'ndeki 1095 ada 16 nolu parsel üzerinde yer alan Esenler Emlak Konutları Projesi bünyesinde yer alan toplam 341 adet bağımsız bölümün değer tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemi ile piyasa değerine ulaşılmıştır. Taşınmazların, kullanım alanı, kullanım fonksiyonu, konumu, cephesi vb. kriterleri dikkate alınarak günümüz ekonomik koşullarındaki toplam değeri kıymet takdir edilmiş ve aşağıda tabloda sunulmuştur. Takdir edilen değer taşınmazların yasal alanları itibarı ile bulunan değerlerdir.

	TL	USD
341 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Rayiç Değeri	200.223.600,00	52.277.702,35
341 Adet Bağımsız Bölümün <u>KDV Dahil</u> Toplam Rayiç Değeri	203.895.984,00	53.236.549,35

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,83 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda hesaplanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu Bilgisi
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- İmar durumu örnekleri ve plan notları
- Yapı ruhsatları ve iskan belgeleri
- Mimari Pojesi/Kat Planları
- Onaylı mahal listesi ve bağımsız bölüm listeleri
- Fotoğraflar ve uydu görüntüsü
- Raporu hazırlayanların SPK lisans belgesi örnekleri