

## **İÇİNDEKİLER:**

### **BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ**

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

### **BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI**

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

### **BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

- 3.1 Gayrimenkulun Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
- 3.2 Gayrimenkulun Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulun Tapu Tetkiki
- 3.4 Gayrimenkulun Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
- 3.5 Gayrimenkulun İmar Durumu
- 3.6 Gayrimenkulun Hukuki Durumu

### **BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

- 4.1 Gayrimenkulun Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulun Yapısal, inşaat Özellikleri
- 4.5 Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulun Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri.

4.8.1.Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,

4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,

4.8.4.Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,

4.9- Kullanılan Değerleme Yöntemleri

4.10- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

4.13- Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

4.14- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

4.15- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

4.16- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

## **BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULUN DEĞERLENDİRİLMESİ:**

5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti

5.2- Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri

5.3- Gayrimenkul İle İlgili Yasal İzin ve Gereklilikler Hakkında Görüş

5.4- KDV Oranı

## **BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

6.1-Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

EKLER &

ÖZGEÇMİŞLER

## **BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI**

Bu rapor; 25.12.2011 tarih, bila sayılı talep yazısına istinaden şirketimiz tarafından 27.12.2011 tarihinde, 0085 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.2-RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor; mülkiyeti K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Dış Ticaret Anonim Şirketi 'ne ve Ataşehir Belediyesi'ne, tapu kütüğünde İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel "Arsa" vasfı ile kayıtlı Kat İrtifakı kurulmuş olan B Bloкта yer alan 13 adet dükkan,92 adet ofis vasıflı gayrimenkulun günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR**

Bu değerlendirme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanı Yalçın TÜRK tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Nazan YONCA tarafından kontrol edilmiştir..

### **1.4-DEĞERLEME TARİHİ**

Bu değerlendirme raporu; şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 26.12.2011, tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 27.12.2011 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ**

Bu değerleme raporu taraflar 25.12.2011 tarih bila sayılı talep yazısına istinaden şirketimiz tarafından 27.12.2011 tarihinde, 0085 rapor numarası ile tanzim edilmiştir

### **1.6- RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Bu Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmıştır.

### **BÖLÜM 2- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI**

#### **2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ**

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 250.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

#### **2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

Halk GYO A.Ş.'nin resmi kayıtlı adresi Müeyyetzade Mah.Kemeraltı Cad. No: Kat:2-3 Karaköy/İSTANBUL olup, T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinde yer almaktadır. Vergi Dairesi /No : Galata VD. / 4560466076

Halk G.Y.O. A.Ş. 18.10.2010 tarihinde, 10.717.979.-TL'lik kısmi nakdi ve 466.282.021.-TL'lik kısmı ayni olmak üzere toplam 477.000.000.-TL sermaye ile T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinde kurulmuştur.

T.Halk Bankası A.Ş.:

Cumhuriyetin kuruluşunu izleyen yıllarda faaliyete geçen bankalar ve diğer kamu işletmeleri toplumun bu en geniş kitlesinin sorunlarına çözüm getirememiştir. Kalıcı bir ekonomik kalkınma, sosyal denge ve toplumsal barışın korunması için uygun

koşullarla esnaf-sanatkar ve küçük meslek sahibine kredi verme amacıyla, Türkiye Halk Bankası'nın kurulmasına karar verilmiştir. 1933 yılında çıkartılan 2284 sayılı Halk Bankası ve Halk Sandıkları Kanunu ile Türkiye Halk Bankası'nın kuruluş süreci resmiyet kazanmıştır. 1938-1950 yılları arasında finansman sağladığı Halk Sandıkları kanalı ile kredi hizmetleri yürütülürken, 1950 yılından sonra doğrudan şube açma ve kredi kullandırma yetkisi ile çalışmaya başlamıştır. 1964 yılı başından itibaren sermayesi artırılan ve aktif bir çalışma temposuna giren bankanın mevduat ve kredi hacmi giderek yükselmiştir. Bankaya 1992 yılında bütün aktif ve pasifleriyle birlikte Türkiye Öğretmenler Bankası T.A.Ş. (Töbank), borç, alacak, mevduat ve taahhütleriyle de 1993 yılında Sümerbank ve 1998 yılında Etibank devredilmiştir. Bankaya her katılım var olan yapının daha da zenginleşmesine ve güçlenmesine katkı sağlamıştır.

Halkbank, 2000 yılına gelindiğinde, kamu bankalarının; çağdaş bankacılığın ve uluslararası rekabetin gereklerine göre çalışmalarını ve özelleştirmeye hazırlanmalarını sağlayacak şekilde yeniden yapılanmaya girmiştir.

4603 sayılı, “Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ve Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun” ile kamu bankaları Anonim Şirket statüsüne sokulmuş ve kamu hukuku statüsünden özel hukuk statüsüne geçiş sağlanmış, atanan yönetim yerine seçilen yönetim ilkesi benimsenmiştir.

4603 sayılı Kanun, 20.06.2001 tarihinde kabul edilen 4684 sayılı Kanun ile revize edilmiş ve bu iki yasal düzenleme ile yeniden yapılandırma süresi içerisinde, Türkiye Emlak Bankası'nın tasfiyesi ve birleştirilmesi, görev zararlarının tasfiyesi ve kamu bankalarına ortak yönetim kurulu atanması konuları karara bağlanmıştır.

Nisan 2001 tarihinde göreve başlayan Kamu Bankaları Ortak Yönetim Kurulu, bankanın organizasyon yapısını değiştirerek çağdaş bankacılık prensipleri ve ticari bankacılık kuralları çerçevesinde ekonomiye artı değer yaratacak, karlı ve verimli bir kurum olması hedefiyle hareket etmiştir. Bu hedef doğrultusunda bankanın

organizasyon yapısı, çağdaş bankacılığın ve uluslararası rekabetin gereklerine göre tamamen değiştirilmiş, bankanın faaliyetleri; Pazarlama, Krediler, Destek Hizmetleri, Şube Dışı Kar Merkezleri, Mali Kontrol ve Risk Yönetimi olmak üzere 5 ana başlık altında toplanmış, operasyon ağırlıklı bankacılık anlayışına, pazarlama nosyonu da eklenmiştir.

Kanunun yürürlüğe girmesinden kısa bir süre sonra da Emlak Bankası faaliyetlerini yürütemediği gerekçesiyle T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'ye devredilmiş, 12.11.2001 tarihinde Türkiye Emlak Bankası'nın 96 şubesi ise, personeli ve bilançosuyla birlikte T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den T. Halk Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir. 2004 yılının ikinci yarısında Pamukbank T.A.Ş., T. Halk Bankası A.Ş.'ye devredilmiş, devir işlemleri ise 17.11.2004 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Halkbank – Pamukbank entegrasyonu bankacılık sektöründe örnek olarak gösterilebilecek bir şekilde, birleşme konusunda danışmanlık hizmeti alınan firmaların öngördüğü sürelerden çok önce ve sorunsuz olarak gerçekleştirilmiştir. Bankaya devredilen Pamukbank T.A.Ş.'den gelen şubelerle birlikte şube yapısı yeniden şekillenmiş, yeni yapıda, müşteri segmentasyonu kapsamında, özellikle KOBİ'ler ile orta ve orta üstü gelir sahibi bireysel müşterilere ayrıcalıklı ürün ve hizmetler sunmak, müşteri odaklı kaliteli hizmet anlayışını benimsemek unsurları önem kazanmıştır.

### **23- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu değerlendirme raporu, mülkiyeti K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Dış Ticaret Anonim Şirketi'ne ve Ataşehir Belediyesi'ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel "Arsa", Kat İrtifakı kurulmuş olan B Bloкта yeralan 13 adet dükkan, 92 adet ofis vasıflı gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

### **BÖLÜM 3- DEğERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

#### **3.1-GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİğİ**

Değerleme konusu “Dükkan ve Ofis” vasıflı gayrimenkuller İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi sınırları dâhilinde yer almaktadır.

Ekspertiz konusu taşınmazlardan, 3332 ada 24 Parsel İstanbul İli'nin, Asya Yakası'nda, Ataşehir İlçesi'nde, halk tarafından tercih gören Batı Ataşehir Senti'nin çift yönlü araç trafiğine maruz, Şebboy Sokak ile Begonya Sokak arasında konumlanmış yakın konumda Varyap Meridyen Projesi, Kentplus Batı Şehir Konutları,1.Köprü Çamlıca bağlantı yolu ve 2.Köprü Kozyatağı bağlantı yolu arasında konumludur.

Bölge gelişimi lüks çok katlı rezidans tipi yapılar,villalar,Finans kuruluşları Genel Müdürlük binaları olarak gözükmektedir.Ayrıca taşınmazın yer aldığı bölgenin yakın çevresininin TOKİ tarafından Halkbank,Vakıfbank,Ziraat Bankası ve Merkez Bankalarının Genel Merkez Binalarının bulunacağı Finans Merkezine yakın bir konumdadır.

KROKİ





### 3.2- GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İLİ	İSTANBUL	PAFTA	G22A03A1A	ARSA PAYI	TABLO - 1
İLÇESİ	ATAŞEHİR	ADA	3332	KAT NO.	TABLO - 1
BUCAĞI	-	PARSEL	24	B.B. NO.	TABLO - 1
MAHALLESİ	KÜÇÜKBAKK ALKÖY	ALANI (m <sup>2</sup> )	7999,46 m <sup>2</sup>	DAİRE NO.	TABLO - 1
KÖYÜ	-	VASFI	ARSA	NİTELİĞİ	TABLO - 1
SOKAĞI	-	MALİKLER	TABLO - 1		
MEVKİİ	-				

TABLO 1					
B.B.NO	MALİK	BLOK NO	KAT NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ
1	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	1.BOD	22/8000	DÜKKAN
2	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	1.BOD	10/8000	DÜKKAN
3	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	1.BOD	19/8000	DÜKKAN
4	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	1.BOD	19/8000	DÜKKAN
5	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	1.BOD	20/8000	DÜKKAN
6	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	1.BOD	13/8000	DÜKKAN
7	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	1.BOD	19/8000	DÜKKAN
8	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	1.BOD	18/8000	DÜKKAN
9	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	ZEMİN	53/8000	DÜKKAN
10	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	ZEMİN	55/8000	DÜKKAN
11	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	ZEMİN	38/8000	DÜKKAN
12	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	ZEMİN	84/8000	DÜKKAN
13	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	ZEMİN	83/8000	DÜKKAN
14	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	1	38/8000	OFİS
15	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	1	38/8000	OFİS
16	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	1	38/8000	OFİS
17	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	1	38/8000	OFİS

18	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	2	38/8000	OFİS
19	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	2	38/8000	OFİS
20	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	2	38/8000	OFİS
21	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	2	38/8000	OFİS
22	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	3	38/8000	OFİS
23	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	3	38/8000	OFİS
24	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	3	38/8000	OFİS
25	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	3	38/8000	OFİS
26	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	4	38/8000	OFİS
27	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	4	38/8000	OFİS
28	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	4	38/8000	OFİS
29	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	4	38/8000	OFİS
30	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	5	38/8000	OFİS
31	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	5	38/8000	OFİS
32	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	5	38/8000	OFİS
33	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	5	38/8000	OFİS
34	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	6	38/8000	OFİS
35	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	6	38/8000	OFİS
36	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	6	38/8000	OFİS
37	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	6	38/8000	OFİS
38	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	7	38/8000	OFİS
39	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	7	38/8000	OFİS
40	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	7	38/8000	OFİS
41	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	7	38/8000	OFİS
42	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	8	38/8000	OFİS
43	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	8	38/8000	OFİS
44	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	8	38/8000	OFİS

45	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	8	38/8000	OFİS
46	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	9	38/8000	OFİS
47	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	9	38/8000	OFİS
48	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	9	38/8000	OFİS
49	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	9	38/8000	OFİS
50	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	10	38/8000	OFİS
51	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	10	38/8000	OFİS
52	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	10	38/8000	OFİS
53	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	10	38/8000	OFİS
54	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	11	38/8000	OFİS
55	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	11	38/8000	OFİS
56	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	11	38/8000	OFİS
57	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	11	38/8000	OFİS
58	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	12	38/8000	OFİS
59	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	12	38/8000	OFİS
60	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	12	38/8000	OFİS
61	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	12	38/8000	OFİS
62	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	13	38/8000	OFİS
63	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	13	38/8000	OFİS
64	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	13	38/8000	OFİS
65	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	13	38/8000	OFİS
66	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	14	38/8000	OFİS
67	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	14	38/8000	OFİS
68	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	14	38/8000	OFİS
69	K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş	B	14	38/8000	OFİS
70	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	15	38/8000	OFİS
71	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	15	38/8000	OFİS

72	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	15	38/8000	OFİS
73	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	15	38/8000	OFİS
74	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	16	38/8000	OFİS
75	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	16	38/8000	OFİS
76	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	16	38/8000	OFİS
77	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	16	38/8000	OFİS
78	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	17	38/8000	OFİS
79	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	17	38/8000	OFİS
80	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	17	38/8000	OFİS
81	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	17	38/8000	OFİS
82	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	18	38/8000	OFİS
83	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	18	38/8000	OFİS
84	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	18	38/8000	OFİS
85	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	18	38/8000	OFİS
86	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	19	38/8000	OFİS
87	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	19	38/8000	OFİS
88	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	19	38/8000	OFİS
89	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	19	38/8000	OFİS
90	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	20	38/8000	OFİS
91	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	20	38/8000	OFİS
92	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	20	38/8000	OFİS
93	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	20	38/8000	OFİS
94	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	21	38/8000	OFİS
95	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	21	38/8000	OFİS
96	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	21	38/8000	OFİS
97	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	21	38/8000	OFİS
98	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	22	38/8000	OFİS

99	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	22	38/8000	OFİS
100	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	22	38/8000	OFİS
101	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	22	38/8000	OFİS
102	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	23	38/8000	OFİS
103	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	23	38/8000	OFİS
104	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	23	38/8000	OFİS
105	ATAŞEHİR BELEDİYESİ	B	23	38/8000	TERAS KATTA ODASI OLAN OFİS

### **3.3-GAYRİMENKULLERİN TAPU TETKİKİ**

26.12.2011 tarihinde Ataşehir Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede Aşağıda belirtilen takyidatlar tespit edilmiştir.

Tapu kayıtlarında belirtilmiş olan Tüm bağımsız bölümler üzerinde 24.11.2011 tarih/19916 yevmiye nou K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DİŞ.A.Ş lehine Kat Karşılığı İnşaat yaptırma şerhi bulunmaktadır.Ayrıca 26.12.2011 tarihinde,Ataşehir Tapu Sicil Müdürlüğünde tarafımıza K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DİŞ.A.Ş adına kayıtlı bağımsız bölümler üzerinde 24.11.2011 tarih/19916 yevmiye nou inşaat yaptırma şerhi dışında takyidat olmadığı,geriye kalan Ataşehir Belediyesi'ne ait bağımsız bölümler üzerinde de kat karşılığı inşaat yaptırma şerhi bulunduğu,ayrıca Belediyeye ait taşınmazlar üzerinde birçok şahıs hacizlerinin olduğu ancak detaylı bilginin Ataşehir Belediyesi yetkililerine yazılı başvuruları halinde yazılı cevap verilebileceği tarafımıza şifahi olarak belirtilmiştir.Bu konu ile ilgili ancak Ataşehir Belediyesi yetkililerince alınabilecek Tapu Kayıt Belgelerinin alınması (TAKBİS) önerilir.

### **3.4-GAYRİMENKULLERİN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER**

- Tapu senedleri,
- Kadastral plan örneği,
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.
- Yapı Ruhsatı
- Kat İrtifakı Onaylı Mimari Proje

### **3.5-GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU**

26.12.2011 tarihinde Ataşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; söz konusu taşınmazlar 14.08.2009-02.10.2009 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı" alanında kalmakta olup, KAKS=Avan Proje Hmax =Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların da yer aldığı parsel,Ataşehir Belediyesi Encümenince 23.08.2011 onaylanan karar gereği 17,19,21 nolu parsellerin tevhid işlemi sonucu 3332 ada 24 parsel olmuştur.

### **3.6- GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMU**

İlgili Belediye Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

### **3.7- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ DENETİMLER**

Taşınmazlar 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi bulunmaktadır.Yapı Denetimi Ataşehir Belediyesi İmar ve Fen İşleri Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır.

### **3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER**

3332 ada, 24 parsel Şebboy Sokak'a yaklaşık 100 metre cepheli konumdadır. Düz bir topoğrafik yapıya sahip parsel Kare geometrik şekle sahiptir. Şebboy sokaktan alt kotta yer almaktadır. Parsel üzeri kısmen toprak, kaplıdır. Parsel çevresinde tel çit bulunmaktadır.26.12.2011 tarihinde yaptığımız tespitlere göre parsel üzerine Ataşehir Belediyesince 26.08.2011 tarih ve 52/1 nolu tanzim edilmiş inşaat ruhsatına istinaden A ve B blok olarak 2 blok inşaatların devam ettiği,A bloğun 5 Bodrum+zemin+8 katlı Belediye Hizmet Binası,B bloğun ise Kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği 5 bodrum+zemin+23 norma katlı Ofis ve işyeri binası olarak inşaa edildikleri,A bloğun tüm kaba inşaatının bitmek üzere olduğu,Değerleme işlemide

yapılan B bloğun ise 5 bodrum kat ve zemin+4 normal katının kaba inşaat olarak duvar işleri ait bitmiş olduğu tespit edilmiştir.Rapor ekşnde tanzim ettiğimiz sitiasyon tablosuna göre değerlendirme işlemi yapılan B bloğun hali hazır inşaat seviyesinin %15'ler civarında olduğu gözükmektedir. 26.08.2011 tarihli,2011/11035 nolu Kat İrtifak onaylı mimari proje göre B blok 1.Bodrum katta 8,zemin katta 5 dükkan ve diğer normal 23 katta her katta 4'er ofis olmak üzere 92 adet ofis,toplamda 105 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 26.12.2011 tarihinde Ataşehir Tapu Müdürlüğünde yapılan proje incelemesinde Kat irtifak onaylı mimari proje incelenmiş olup kat irtifakının kurulduğu tespit edilmiştir.

#### **BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE**

#### **İLİŞKİN ANALİZLER**

#### **4.1-GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

2008'e kadar Mahalle olan Ataşehir İlçesi 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Maltepe, batısında Kadıköy, kuzeybatısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşudur. İlçe 25,84 kilometrekaredir, nüfusu 351.046'dir ve sınırları dahilinde toplam 17 mahalle vardır. 5747 Sayılı, Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 6 Mart 2008'de TBMM'de Kabul edildi. Kanunun 'İlçe kurulması' başlığı altındaki 1. maddesinin 18. bendinde, Ataşehir İlçesi şöyle tanımlanıyor: "Ekli (16) sayılı listede adları yazılı mahalleler ile mahalle kısımları merkez olmak ve aynı adla bir belediye kurulmak üzere İstanbul İli'nde Ataşehir İlçesi kurulmuştur." 16 Sayılı listeyle Ataşehir'e bağlanan mahalleler şöyle sıralanıyor: Üsküdar İlçe Belediyesi'ne bağlı;

- Fetih
- Esatpaşa
- Örnek

Kadıköy İlçe Belediyesi'ne bağlı;

- Yenisahra
- İçerenköy
- İnönü
- Kayışdağı
- Barbaros

- Küçükbakkalköy
- Atatürk Mahallesi'nin O-4 ve E80 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı Ümraniye İlçe Belediyesi'ne bağlı;
- Yeni Çamlıca
- Mustafa Kemal Mahallesi'nin O-4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı
- Namık Kemal Mahallesi'nin O-4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı
- Samandıra ilk kademe belediyesine bağlı Ferhatpaşa Mahallesi'nin E80 Karayolu'nun ve E80-D100 bağlantı yolunun güneyinde kalan kısmı. Ataşehir'in Tem Otoyolu'nun kuzeyinde kalan kısmı, kanunun 2. maddesine göre, Ümraniye İlçesi'ne bağlanırken, bu bölgede bulunan Kadıköy Belediyesi Hayvan Barınağı da Ümraniye sınırlarına katıldı. Boğaziçi Köprüsü'ne giden O-4 bağlantı yolu Ataşehir İlçesi'nin kuzey sınırını oluştururken, Barbaros Mahallesi sınırlarında kalan finans merkezi onaylı arazi, bu karayolunun kuzeyinde bırakılan tek alan oldu. Kayışdağı ile E80 Otoyolu arasında kalan ve Kartal İlçesi Samandıra Belediyesi sınırlarında bulunan Ferhatpaşa Mahallesi'nin E-80 ve D-100 bağlantı yolu güneyinde kalan kısmı, Ataşehir'e bağlanırken, Ümraniye İlçe Belediyesi sınırları içindeki Mustafa Kemal Mahallesi'nin O-4 Karayolu altında kalan kısmı da (yaklaşık dörtte üçü) Ataşehir'e bağlandı.

Yine, Namık Kemal Mahallesi'nin O-4'ün altında küçük bir kısmı da Ataşehir'e bağlanan bölgeler arasında. Göztepe Libadiye Caddesi, Ataşehir'in batıdan sınırını çizerken, Üsküdar'a bağlı Fetih, Örnek ve Esatpaşa mahalleleri de Ataşehir'e bağlandı.

1990'lı yıllarda Emlak Bankası iştirakiyle inşaatına başlanan Türkiye'nin en kapsamlı uydu kent projelerinden biri olan Ataşehir, bugün de TOKİ'nin yatırımlarının odak noktasıdır. Bir uydu kent olarak yerleşimi planlıdır. Bünyesinde Palladium ve Optimum gibi alışveriş merkezleri, ofisler ve yüksek katlı yapılar bulundurulur.

Maliye Hazinesiyle birlikte Tercüman gazetesinin sahibi Kemal Ilıcak ve işadamı Alim Kantarcı'nın sahip olduğu Karaman çiftliği olarak bilinen 6500 dönümlük arazinin mülkiyeti Ilıcak'ın borçları nedeniyle, sırasıyla Yapı Kredi Bankası , Anadolu Bankası , Emlak Bankası ve TOKİ ye geçti.

Ilıcak ve ortaklarının 1983 yılında bu arazi için hazırladıkları İsotaş Yenikent isimli 50.000 konutluk projeye , yerleşim merkezlerine uzak ve ütopik olduğu gerekçesiyle talep görmedi . O Yıllarda çektiği kredileri geri ödeyemeyen Ilıcak , ipotekli olan arazinin mülkiyet hakkınıda yapı Kredi Bankasına bırakmış oldu . Öte yandan , Maliye Hazinesi ise %21 lik payının tamamını yine bir kamu bankası olan



Anadolu Bankasına devretti . 8 Ocak 1988 Tarihinde Anadolu Bankası , Türkiye Emlak ve Kredi Bankası ile birleşiti ve bankanın yeni adı " Emlak Bankası " oldu Ardından , Yapı Kredi Bankasının da elindeki arazi hisselerini tümünü satın alan Emlak Bankası , böylece Karaman Çiftliği'nin tek sahibi oldu .

Emlak Bankası o dönemdeki konut geliştirme projeleri kapsamında, ilk önce ismini "Anatepe uydu kenti" olarak belirlediği bu arazinin 1800 dönümlük kısmını, Eska, Tekfen, Eltes ve Baytur isimli inşaat şirketlerine etap etap inşaa ettirdi . 2000'li yıllara girerken Alarko inşaatın da faaliyetleriyle gelişen bölgenin kontrolü TOKİ'ye devredildi . 2002 yılından sonra TEM oto yolunun batı tarafında kalan 2800 dönümlük kısmında da Teknik Yapı, Varyap, Ağaoğlu gibi inşaat şirketlerinin uygulamasına sunan TOKİ Türk emlak sektörüne Batı Ataşehir kavramını da kazandırmış oldu.

#### **4.2-MEVcut EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ**

Dünyanın her yerinde 2007 yılından bu yana hissedilen küçük kriz olguları, beklendiği gibi 2008 ortalarında ABD'de küresel bir mali krize dönüşmüş, nakit akışının durması ile ticaretin en temel döngüsü olan mal alışverişi minimum düzeye inmiş, dünyada yaşanan ekonomik mali krizin etkisini ülkemizde de göstermesi nedeni ile gayrimenkul alım satımları zorunlu sebepler dışında durma noktasına gelmiştir.

2008 yılını küresel krizin gölgesinde geçiren piyasaları 2009 yılında zor bir süreçten geçilmesi, halen global krizin etkilerinin etkilediği Türkiye piyasalarının, 2012 yılında da belirsizliğin etkisinde kalarak dalgalı bir seyir izleyeceği beklenmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün herhangi bir sebeple satışa arzı halinde yeri, konumu, çevresinin teşekkül tarzı ve planlanan imar durumu dikkate alındığında satılabilir nitelikte olmakla birlikte, parsel yüzölçümünün büyüklüğü, dolayısıyla yüksek değer arz etmesi, mevcut ekonomik koşulların gayrimenkul piyasasını olumsuz yönde etkilemesi de dikkate alındığında gayrimenkulün satışının zaman alabileceği kanaatine varılmıştır.

### **4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER**

- 3332 Ada 24 parsel tapu kütüğünde “Arsa ” vasfında tapuda kayıtlıdır.Parsel üzerinde A ve B blok olmak üzere 2 blok inşaat devam etmektedir.Değerleme işlemi yapılan B blok 5 bodrum+zemin+23 katlı inşaa edilmektedir.13 adet dükkan,92 adet ofis vasıflı olmak üzere 105 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.Değerleme işlemi kat irtifakı kurulu olduğu için bağımsız bölüm bazında yapılacaktır.26.12.2011 tarihinde yaptığımız ve rapor ekinde düzenlemiş olduğumuzu sitiesyon tablosuna göre B bloğun hali hazırda 5 bodrum kat+zemin kat+4 normal katının kat inşaatlarının bittiği ve diğer 19 normal katın inşaa çalışmalarının devam ettiği,inşaat seviyesinin ~%15 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir.Değerleme işlemi hali hazır inşaat seviyesi üzerinden ve projenin bitmesi halindeki değeri üzerinden tablo halinde bağımsız bölüm bazında yapılacaktır.Hali hazır değerlendirme işleminde 5 Bodrum+zemin+4 normal katta yer alan,1.Bodrum katta 8,zemin katta 5 dükkan olmak üzere 13 dükkan,4 normal katta bulunan 16 adet ofis hali hazır %15’lik inşaa değerleri dikkate alınıp piyasa m2 birim değeri üzerinden inşaa değeride göz önünde bulundurulup değerlendirilecektir.Kalan 19 katta yer alan 76 adet ofis nitelikli taşınmaz mevcutta inşaa edilmediği ancak kat irtifakı kurulduğu için bölgenin şerefîyeside göz önünde bulundurulup arsa payı üzerinden arsa değeri verilip değerlendirme işlemi yapılacaktır.Değerleme işlemi yapılacak olan bağımsız bölümlerin brüt kullanım alanları hesaplanırken tapuda eklenti olarak işlenmiş olan eklentiler dikkate alınmıştır.Değerleme tablosunda bulunan bitmesi halinde yapılan değerlemede bağımsız bölümlerin ana taşınmaz üzerinde yer aldığı katı ,cephesi,bölgenin şerefîyesi gibi unsurlar dikkate alınmış ve piyasa emsal araştırmaları neticesinde hali hazırda pazarlaması,yapılan aynı özellikteki projelerdeki satış rakamları dikkate alınmıştır.Ayrıca Değerleme işlemi yapılan taşınmazların bulunduğu yerleşim alanının, TOKİ tarafından Finans Merkezi olarak projelendirilecek olan ve Kamu Bankalarından Halkbankası A.Ş.,Vakıfbank T.A.O , Ziraat Bankası ve Merkez Bankasının yeni Gene Merkez Hizmet Binalarının’da

bulunduğu Batı Ataşehir bölgesi içinde bulunması değerlendirme işleminde önemli bir faktör olarak göze çarpmaktadır. Ayrıca değerlendirme işlemine etken bazı faktörler aşağıda belirtilmiştir.

- Taşınmazların hisselerinin tam olması,
- Taşınmazın yakın çevresinde inşaa edilmekte olan ve pazarlanan önemli projelerin (Varyap Meridyen-Ağaoğlu My Tower vb..)Taşınmazların reklamasyonuna olumlu yönde etki etmesi
- 26.12.2011 tarihinde Ataşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; söz konusu taşınmazlar 14.08.2009-02.10.2009 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı" alanında kalmakta olup, KAKS=Avan Proje Hmax =Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Halihazırda taşınmazların yer aldığı bölgenin teknik altyapısının tamamlanmış olup, arsaların belediye hizmetlerinden yararlanması,
- Yakın çevrenin konut + ticaret fonksiyonuna sahip olması, önemli ulaşım güzergahlarına yakın konumda olmaları ve yakın konumda Alışveriş Merkezleri yer alması

#### **4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

3332 ada, 24 parsel Şebboy Sokak'a yaklaşık 100 metre cephe konumdadır. Düz bir topoğrafik yapıya sahip parsel Kare geometrik şekle sahiptir. Şebboy sokaktan alt kotta yer almaktadır. Parsel üzeri kısmen toprak, kaplıdır. Parsel çevresinde tel çit bulunmaktadır.26.12.2011 tarihinde yaptığımız tespitlere göre parsel üzerine Ataşehir Belediyesince 26.08.2011 tarih ve 52/1 nolu tanzim edilmiş inşaat ruhsatına istinaden A ve B blok olarak 2 blok inşaatların devam ettiği,A bloğun 5 Bodrum+zemin+8 katlı Belediye Hizmet Binası,B bloğun ise Kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği 5 bodrum+zemin+23 norma katlı Ofis ve işyeri binası olarak inşaa edildikleri,İnşaat ruhsatına göre 10933,22 m2 Ofis,1066 m2 dükkan,19620,26 m2

ortak alanlar olmak üzere toplam 31619,48 m2 ruhsat alanı bulunmaktadır.A bloğun tüm kaba inşaatının bitmek üzere olduğu,Değerleme işlemi de yapılan B bloğun ise 5 bodrum kat ve zemin+4 normal katının kaba inşaat olarak duvar işleri ait bitmiş olduğu tespit edilmiştir.Rapor ekinde tanzim ettiğimiz sitiasyon tablosuna göre değerlendirme işlemi yapılan B bloğun hali hazır inşaat seviyesinin %15'ler civarında olduğu gözükmektedir. 26.08.2011 tarihli,2011/11035 nolu Kat İrtifak onaylı mimari proje göre B blok 1.Bodrum katta 8,zemin katta 5 dükkan ve diğer normal 23 katta her katta 4'er ofis olmak üzere 92 adet ofis,toplamda 105 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 26.12.2011 tarihinde Ataşehir Tapu Müdürlüğünde yapılan proje incelemesin dede Kat irtifak onaylı mimari proje incelenmiş olup kat irtifakının kurulduğu tespit edilmiştir.Taşınmazlardan ofislerin brüt alan hesaplamalarında ekli tapularda eklenti alanı olarak teknik mahal eklentileri dikkate alınmıştır.Kat irtifaklı onaylı mimari projede de gözüktüğü üzere bu alanların kullanımı ofis içlerinden sağlanabilmektedir.1.Bodrum katta ve alanları Aşağıda verilmekte olan tabloda değerlendirme işlemi yapılan bağımsız bölümler ile ilgili teknik bilgiler Tablo 2'de verilmiştir.

TABLO 2					
B.B.NO	NİTELİĞİ	BLOK NO	KAT NO	ARSA PAYI	BRÜT ALAN/M2
1	DÜKKAN	B	1.BOD	22/8000	64
2	DÜKKAN	B	1.BOD	10/8000	28
3	DÜKKAN	B	1.BOD	19/8000	55
4	DÜKKAN	B	1.BOD	19/8000	55
5	DÜKKAN	B	1.BOD	20/8000	58
6	DÜKKAN	B	1.BOD	13/8000	38
7	DÜKKAN	B	1.BOD	19/8000	55
8	DÜKKAN	B	1.BOD	18/8000	52
9	DÜKKAN	B	ZEMİN	53/8000	158

10	DÜKKAN	B	ZEMİN	55/8000	163
11	DÜKKAN	B	ZEMİN	38/8000	112
12	DÜKKAN	B	ZEMİN	84/8000	249
13	DÜKKAN	B	ZEMİN	83/8000	247
14	OFİS	B	1	38/8000	135
15	OFİS	B	1	38/8000	135
16	OFİS	B	1	38/8000	135
17	OFİS	B	1	38/8000	135
18	OFİS	B	2	38/8000	135
19	OFİS	B	2	38/8000	135
20	OFİS	B	2	38/8000	135
21	OFİS	B	2	38/8000	135
22	OFİS	B	3	38/8000	135
23	OFİS	B	3	38/8000	135
24	OFİS	B	3	38/8000	135
25	OFİS	B	3	38/8000	135
26	OFİS	B	4	38/8000	135
27	OFİS	B	4	38/8000	135
28	OFİS	B	4	38/8000	135
29	OFİS	B	4	38/8000	135
30	OFİS	B	5	38/8000	135
31	OFİS	B	5	38/8000	135
32	OFİS	B	5	38/8000	135
33	OFİS	B	5	38/8000	135
34	OFİS	B	6	38/8000	135
35	OFİS	B	6	38/8000	135
36	OFİS	B	6	38/8000	135

37	OFIS	B	6	38/8000	135
38	OFIS	B	7	38/8000	135
39	OFIS	B	7	38/8000	135
40	OFIS	B	7	38/8000	135
41	OFIS	B	7	38/8000	135
42	OFIS	B	8	38/8000	135
43	OFIS	B	8	38/8000	135
44	OFIS	B	8	38/8000	135
45	OFIS	B	8	38/8000	135
46	OFIS	B	9	38/8000	135
47	OFIS	B	9	38/8000	135
48	OFIS	B	9	38/8000	135
49	OFIS	B	9	38/8000	135
50	OFIS	B	10	38/8000	135
51	OFIS	B	10	38/8000	135
52	OFIS	B	10	38/8000	135
53	OFIS	B	10	38/8000	135
54	OFIS	B	11	38/8000	135
55	OFIS	B	11	38/8000	135
56	OFIS	B	11	38/8000	135
57	OFIS	B	11	38/8000	135
58	OFIS	B	12	38/8000	135
59	OFIS	B	12	38/8000	135
60	OFIS	B	12	38/8000	135
61	OFIS	B	12	38/8000	135
62	OFIS	B	13	38/8000	135
63	OFIS	B	13	38/8000	135

64	OFIS	B	13	38/8000	135
65	OFIS	B	13	38/8000	135
66	OFIS	B	14	38/8000	135
67	OFIS	B	14	38/8000	135
68	OFIS	B	14	38/8000	135
69	OFIS	B	14	38/8000	135
70	OFIS	B	15	38/8000	135
71	OFIS	B	15	38/8000	135
72	OFIS	B	15	38/8000	135
73	OFIS	B	15	38/8000	135
74	OFIS	B	16	38/8000	135
75	OFIS	B	16	38/8000	135
76	OFIS	B	16	38/8000	135
77	OFIS	B	16	38/8000	135
78	OFIS	B	17	38/8000	135
79	OFIS	B	17	38/8000	135
80	OFIS	B	17	38/8000	135
81	OFIS	B	17	38/8000	135
82	OFIS	B	18	38/8000	135
83	OFIS	B	18	38/8000	135
84	OFIS	B	18	38/8000	135
85	OFIS	B	18	38/8000	135
86	OFIS	B	19	38/8000	135
87	OFIS	B	19	38/8000	135
88	OFIS	B	19	38/8000	135
89	OFIS	B	19	38/8000	135
90	OFIS	B	20	38/8000	135

91	OFİS	B	20	38/8000	135
92	OFİS	B	20	38/8000	135
93	OFİS	B	20	38/8000	135
94	OFİS	B	21	38/8000	135
95	OFİS	B	21	38/8000	135
96	OFİS	B	21	38/8000	135
97	OFİS	B	21	38/8000	135
98	OFİS	B	22	38/8000	135
99	OFİS	B	22	38/8000	135
100	OFİS	B	22	38/8000	135
101	OFİS	B	22	38/8000	135
102	OFİS	B	23	38/8000	115
103	OFİS	B	23	38/8000	115
104	OFİS	B	23	38/8000	115
105	TERAS KATTA ODASI OLAN OFİS	B	23	38/8000	135



#### **4-5.GAYRİMENKULLERİN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER:**

Değerleme konusu gayrimenkulün yapısal özelliklerinin değerlemesinde parsel yüzölçümü, topoğrafik yapısı, bölgenin mevcut teknik altyapısı vb. mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

#### **4.6.GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ**

Elektrik : Bilinmiyor  
Su : Bilinmiyor  
Kanalizasyon : Bilinmiyor

#### **4-7. TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER**

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

#### **4-8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.**

Bu değerleme raporunda, ülkemizde kabul görmüş olan farklı değerlendirme yöntemlerine yer verilmiştir. Bu yöntemler sırasıyla “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

##### **4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri**

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### 4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

#### 4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir

#### **4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri**

Değerleme konusu 3332 ada 24 parsel üzerinde yer alan B Blokta bulunan taşınmazların kat irtifakı kurulduğu için bağımsız bölüm bazında değerlendirme işlemi yapılacağı için Maliyet Oluşumları Yaklaşımı yöntemi ve Nakit Gelir Akımları yöntemi kullanılmamıştır.

#### **4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler**

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

##### **1-Doğuş Emlak : 0 216 456 72 72**

Değeri sorulan taşınmaza yakın konumda yeni bina Uphil Tower'da 22.Katta 90 m<sup>2</sup> ofis 800.000 TL fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir(ofis m2 fiyatı:8.900 TL)

##### **2-Esta Merkez Emlak : 0 216 688 86 68**

Değeri sorulan taşınmaza yakın konumda yeni bina Uphil Tower'da en son .Katta 135 m<sup>2</sup> ofis 1.000.000 TL fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir(ofis m2 fiyatı:7500 TL)

##### **3- Centry 21 Emlak : 0 216 455 11 88**

Değeri sorulan taşınmaza yakın konumda 1 yaşında Ağaoğlu My Prestige'de 145 m<sup>2</sup> 10. Normal kat 1.150.000 TL fiyatla satıldığı öğrenilmiştir. Sitenin Açık yüzme havuzu, spor alanları, kapalı garajı mevcuttur. (ofis m2 fiyatı:7900 TL)

##### **4- D-C Emlak : 0 216 356 20 20**

Taşınmaza yakın bir konumda zemin katta yeni bina altında 150 m<sup>2</sup> dükkan 3.000.000 TL fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir. (dükkan m2 fiyatı:20.000 TL)

##### **5- Varyap Meridian Projesi Satış Ofisi : 0216 688 48 05**

Değerleme işlemi yapılan taşınmazın karşı adasında halen devam etmekte olan projede Varyap Meridian 1-10 katlar 55-80 m2 arası bürolar 7500.TL/m2 satılıyor,Aynı proje Grand Tower 1-19 katlar 250 m2 ofisler 8000.TL/m2,20 ve 50 katlar 100-160 m2 ofisler 8500.TL/m2-9000.TL/m2 arası satış yapılmaktadır. Değeri sorulan taşınmazın arsa bedelinin 2000-3000 TL/m<sup>2</sup> olacağı bilgisi edinilmiştir.

#### **4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar**

Direk Satışların Karşılaştırılması (Piyasa Değeri Yaklaşımı) Yöntemi'nde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.

- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

- Yukarıda belirtilen satış örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazın aynı bölgede yer aldığı, aynı fiziki yapıya sahip olduğu ancak ekspertiz konusu taşınmazın daha iyi imar durumuna ve gelişme trendine sahip olduğu kabul edilmiştir.

Taşınmazın yakın çevresinde yapılan inceleme neticesinde hali hazır aynı özellikte ofis m<sup>2</sup> satış değerleri göz önünde bulundurulmuş 23 katlık ofisler bölümünde 1-8 katlarda m<sup>2</sup> satış değeri 7250.TL/m<sup>2</sup>,9-16 katlarda deniz cepheli ofisler ve kuzey cephe denize cepheli olmayan ofisler 7500-7800.TL/m<sup>2</sup>, 17-19 katlar arası kuzey ofisler 8000-8150.TL/m<sup>2</sup>, 20.Kat 8500.TL/m<sup>2</sup>-8700.TL/m<sup>2</sup>,21-23.Kat 8800.TL/m<sup>2</sup>-8850.TL/m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir.1.Bodrum katta yer alan yol kotu seviyesinde bulunan Şebboy sokak ve Varyap Meridian cepheli dükkanlar 20.000.TL/m<sup>2</sup>-1.Bodrum kat ön cephe, zemin kat giriş altı dükkanlar 19.500.TL/m<sup>2</sup>,Zemin katta yer alan dükkanlar 19.750.TL/m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir.Ayrıca bölgede yapılan incelemede arsa m<sup>2</sup> satış değerlerinin 4000.TL/m<sup>2</sup> ile 6000.TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği tespit edilmiş olup arsa m<sup>2</sup> birim değeri olarak 5000.TL/m<sup>2</sup> belirlenmiştir.Bu bilgiler ışığında aşağıda düzenlenen Tablo-3 ile değerlendirme işlemi yapılmıştır.Tabloda hali hazırda Bodrum+zemin+4 normal katta yer alan bağımsız bölümler 26.12.2011 tarihinde yaptığımız tespitlerde inşa edildiği için bu katlarda yer alan bağımsız bölümler brüt kullanım alanı üzerinden değerlendirilmiştir.Diğer 19 katta henüz inşaat olmadığı için ve kat irtifakı kurulu olduğu için arsa payına düşen arsa miktarı göz önünde bulundurulup arsa değeri verilmiştir.

**Yasal Durum İçin Takdir Edilen Değer;Mevcut %15 inşaat seviyesi üzerinden**  
**TABLO-3**

<b><u>Bağ.Böl.No</u></b>	<b><u>Kat</u></b>	<b><u>Arsa Pavı</u></b>	<b><u>Cephe</u></b>	<b><u>Alan/m2</u></b>	<b><u>Tamamlanma Oranı</u></b>	<b><u>Birim Fiyat/TL</u></b>	<b><u>Yasal Durum Değeri/TL</u></b>	<b><u>Yuvarlatılmış Değer/TL</u></b>
1	1.BOD	22/8000	Doğu	64	% 15	20000.	192.000	192.000
2	1.BOD	10/8000	Doğu	28	% 15	20000	84.000	84.000
3	1.BOD	19/8000	Doğu	55	% 15	20000	165.000	165.000
4	1.BOD	19/8000	Doğu	55	% 15	20000	165.000	165.000
5	1.BOD	20/8000	Doğu	58	% 15	20000	174.000	174.000
6	1.BOD	13/8000	Güney	38	% 15	19500	111.150	111.000
7	1.BOD	19/8000	Güney	55	% 15	19500	160.875	160.000
8	1.BOD	18/8000	Güney	52	% 15	19500	152.100	152.000
9	ZEMİN	53/8000	Güney	158	% 15	19750	468.075	468.000
10	ZEMİN	55/8000	Güney	163	% 15	19750	482.887	482.000
11	ZEMİN	38/8000	Güney	112	% 15	19750	331.800	331.000
12	ZEMİN	84/8000	Güney	249	% 15	19750	737.662	737.000
13	ZEMİN	83/8000	Güney	247	% 15	19750	731.737	731.000
14	1	38/8000	Güney	135	% 15	7250	146.812	146.800
15	1	38/8000	Güney	135	% 15	7250	146.812	146.800
16	1	38/8000	Güney	135	% 15	7250	146.812	146.800
17	1	38/8000	Güney	135	% 15	7250	146.812	146.800
18	2	38/8000	Güney	135	% 15	7250	146.812	146.800
19	2	38/8000	Güney	135	% 15	7250	146.812	146.800
20	2	38/8000	Güney	135	% 15	7250	146.812	146.800
21	2	38/8000	Güney	135	% 15	7250	146.812	146.800
22	3	38/8000	Güney	135	% 15	7250	146.812	146.800
23	3	38/8000	Güney	135	% 15	7250	146.812	146.800
24	3	38/8000	Güney	135	% 15	7250	146.812	146.800
25	3	38/8000	Güney	135	% 15	7250	146.812	146.800
26	4	38/8000	Güney	135	% 15	7250	146.812	146.800

27	4	38/8000	Güney	135	%15	7250	146.812	146.800
28	4	38/8000	Güney	135	%15	7250	146.812	146.800
29	4	38/8000	Güney	135	%15	7250	146.812	146.800
30	5	38/8000	Güney	38	0	5000	190.000	190.000
31	5	38/8000	Güney	38	0	5000	190.000	190.000
32	5	38/8000	Güney	38	0	5000	190.000	190.000
33	5	38/8000	Güney	38	0	5000	190.000	190.000
34	6	38/8000	Güney	38	0	5000	190.000	190.000
35	6	38/8000	Güney	38	0	5000	190.000	190.000
36	6	38/8000	Güney	38	0	5000	190.000	190.000
37	6	38/8000	Güney	38	0	5000	190.000	190.000
38	7	38/8000	Güney	38	0	5000	190.000	190.000
39	7	38/8000	Güney	38	0	5000	190.000	190.000
40	7	38/8000	Güney	38	0	5000	190.000	190.000
41	7	38/8000	Güney	38	0	5000	190.000	190.000
42	8	38/8000	Güney	38	0	5000	190.000	190.000
43	8	38/8000	Güney	38	0	5000	190.000	190.000
44	8	38/8000	Güney	38	0	5000	190.000	190.000
45	8	38/8000	Güney	38	0	5000	190.000	190.000
46	9	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
47	9	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
48	9	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
49	9	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
50	10	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
51	10	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
52	10	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
53	10	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
54	11	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
55	11	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000

56	11	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
57	11	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
58	12	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
59	12	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
60	12	38/8000	Ön.Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
61	12	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
62	13	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
63	13	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
64	13	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
65	13	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
66	14	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
67	14	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
68	14	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
69	14	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
70	15	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
71	15	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
72	15	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
73	15	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
74	16	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
75	16	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
76	16	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
77	16	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
78	17	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
79	17	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
80	17	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
81	17	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
82	18	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
83	18	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
84	18	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000

85	18	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
86	19	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
87	19	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
88	19	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
89	19	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
90	20	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
91	20	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
92	20	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
93	20	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
94	21	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
95	21	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
96	21	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
97	21	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
98	22	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
99	22	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
100	22	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
101	22	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
102	23	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
103	23	38/8000	Deniz	38	0	5000	190.000	190.000
104	23	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
105	23	38/8000	Ön Cephe	38	0	5000	190.000	190.000
TOPLAM								20.740.800.TL



**Natamam / İnşaat Halinde ise Tamamlandığındaki Bağımsız Bölümler için Yaklaşık**

**Değeri;**

**TABLO-4**

B.B.No	Katı	Alanı	Birim Satış Değeri	Toplam Satış Değeri	Kira Değeri/TL/AY	Niteliği	Cephesi
1	1.BOD	64,00 m <sup>2</sup>	20,000.00 TL	1,280,000.00 TL	7500	DÜKKAN	Doğu
2	1.BOD	28,00 m <sup>2</sup>	20,000.00 TL	560,000.00 TL	4000	DÜKKAN	Doğu
3	1.BOD	55,00 m <sup>2</sup>	20,000.00 TL	1,100,000.00 TL	7000	DÜKKAN	Doğu
4	1.BOD	55,00 m <sup>2</sup>	20,000.00 TL	1,100,000.00 TL	7000	DÜKKAN	Doğu
5	1.BOD	58,00 m <sup>2</sup>	20,000.00 TL	1,160,000.00 TL	6000	DÜKKAN	Doğu
6	1.BOD	38,00 m <sup>2</sup>	19,500.00 TL	750,000.00 TL	4500	DÜKKAN	Güney
7	1.BOD	55,00 m <sup>2</sup>	19,500.00 TL	1,080,000.00 TL	6750	DÜKKAN	Güney
8	1.BOD	52,00 m <sup>2</sup>	19,500.00 TL	1,020,000.00 TL	6500	DÜKKAN	Güney
9	ZEMİN	158,00 m <sup>2</sup>	19,750.00 TL	3,130,000.00 TL	16000	DÜKKAN	Güney
10	ZEMİN	163,00 m <sup>2</sup>	19,750.00 TL	3,220,000.00 TL	16500	DÜKKAN	Güney
11	ZEMİN	112,00 m <sup>2</sup>	19,750.00 TL	2,220,000.00 TL	12000	DÜKKAN	Güney
12	ZEMİN	249,00 m <sup>2</sup>	19,650.00 TL	4,900,000.00 TL	24000	DÜKKAN	Güney
13	ZEMİN	247,00 m <sup>2</sup>	19,650.00 TL	4,860,000.00 TL	23500	DÜKKAN	Güney
14	1	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
15	1	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
16	1	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
17	1	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
18	2	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
19	2	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
20	2	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
21	2	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
22	3	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
23	3	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
24	3	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
25	3	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
26	4	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
27	4	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
28	4	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
29	4	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
30	5	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
31	5	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
32	5	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
33	5	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
34	6	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
35	6	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
36	6	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney

37	6	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
38	7	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
39	7	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
40	7	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
41	7	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
42	8	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
43	8	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
44	8	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
45	8	135,00 m <sup>2</sup>	7,250.00 TL	980,000.00 TL	6475	OFİS	Güney
46	9	135,00 m <sup>2</sup>	7,700.00 TL	1,040,000.00 TL	6830	OFİS	Deniz
47	9	135,00 m <sup>2</sup>	7,700.00 TL	1,040,000.00 TL	6830	OFİS	Deniz
48	9	135,00 m <sup>2</sup>	7,500.00 TL	1,020,000.00 TL	6655	OFİS	Ön Cephe
49	9	135,00 m <sup>2</sup>	7,500.00 TL	1,020,000.00 TL	6655	OFİS	Ön Cephe
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>6.194,00 m<sup>2</sup></b>		<b>61,860,000.00 TL</b>			

50	10	135,00 m <sup>2</sup>	7,700.00 TL	1,040,000.00 TL	6830	OFİS	Deniz
51	10	135,00 m <sup>2</sup>	7,700.00 TL	1,040,000.00 TL	6830	OFİS	Deniz
52	10	135,00 m <sup>2</sup>	7,500.00 TL	1,020,000.00 TL	6655	OFİS	Ön Cephe
53	10	135,00 m <sup>2</sup>	7,500.00 TL	1,020,000.00 TL	6655	OFİS	Ön Cephe
54	11	135,00 m <sup>2</sup>	7,750.00 TL	1,050,000.00 TL	6830	OFİS	Deniz
55	11	135,00 m <sup>2</sup>	7,750.00 TL	1,050,000.00 TL	6830	OFİS	Deniz
56	11	135,00 m <sup>2</sup>	7,550.00 TL	1,020,000.00 TL	6655	OFİS	Ön Cephe
57	11	135,00 m <sup>2</sup>	7,550.00 TL	1,020,000.00 TL	6655	OFİS	Ön Cephe
58	12	135,00 m <sup>2</sup>	7,750.00 TL	1,050,000.00 TL	6830	OFİS	Deniz
59	12	135,00 m <sup>2</sup>	7,750.00 TL	1,050,000.00 TL	6830	OFİS	Deniz
60	12	135,00 m <sup>2</sup>	7,550.00 TL	1,020,000.00 TL	6655	OFİS	Ön Cephe
61	12	135,00 m <sup>2</sup>	7,550.00 TL	1,020,000.00 TL	6655	OFİS	Ön Cephe
62	13	135,00 m <sup>2</sup>	7,750.00 TL	1,050,000.00 TL	6830	OFİS	Deniz
63	13	135,00 m <sup>2</sup>	7,750.00 TL	1,050,000.00 TL	6830	OFİS	Deniz
64	13	135,00 m <sup>2</sup>	7,600.00 TL	1,030,000.00 TL	6655	OFİS	Ön Cephe
65	13	135,00 m <sup>2</sup>	7,600.00 TL	1,030,000.00 TL	6666	OFİS	Ön Cephe
66	14	135,00 m <sup>2</sup>	7,750.00 TL	1,050,000.00 TL	6830	OFİS	Deniz
67	14	135,00 m <sup>2</sup>	7,750.00 TL	1,050,000.00 TL	6830	OFİS	Deniz
68	14	135,00 m <sup>2</sup>	7,650.00 TL	1,040,000.00 TL	6655	OFİS	Ön Cephe
69	14	135,00 m <sup>2</sup>	7,650.00 TL	1,040,000.00 TL	6655	OFİS	Ön Cephe
70	15	135,00 m <sup>2</sup>	7,800.00 TL	1,060,000.00 TL	6830	OFİS	Deniz
71	15	135,00 m <sup>2</sup>	7,800.00 TL	1,060,000.00 TL	6830	OFİS	Deniz
72	15	135,00 m <sup>2</sup>	7,600.00 TL	1,030,000.00 TL	6655	OFİS	Ön Cephe
73	15	135,00 m <sup>2</sup>	7,600.00 TL	1,030,000.00 TL	6655	OFİS	Ön Cephe
74	16	135,00 m <sup>2</sup>	7,800.00 TL	1,060,000.00 TL	6830	OFİS	Deniz
75	16	135,00 m <sup>2</sup>	7,800.00 TL	1,060,000.00 TL	6830	OFİS	Deniz
76	16	135,00 m <sup>2</sup>	7,600.00 TL	1,030,000.00 TL	6655	OFİS	Ön Cephe

77	16	135,00 m <sup>2</sup>	7,600.00 TL	1,030,000.00 TL	6655	OFİS	Ön Cephe
78	17	135,00 m <sup>2</sup>	8,150.00 TL	1,110,000.00 TL	7000	OFİS	Deniz
79	17	135,00 m <sup>2</sup>	8,150.00 TL	1,110,000.00 TL	7000	OFİS	Deniz
80	17	135,00 m <sup>2</sup>	8,000.00 TL	1,080,000.00 TL	6655	OFİS	Ön Cephe
81	17	135,00 m <sup>2</sup>	8,000.00 TL	1,080,000.00 TL	6655	OFİS	Ön Cephe
82	18	135,00 m <sup>2</sup>	8,150.00 TL	1,110,000.00 TL	7000	OFİS	Deniz
83	18	135,00 m <sup>2</sup>	8,150.00 TL	1,110,000.00 TL	7000	OFİS	Deniz
84	18	135,00 m <sup>2</sup>	8,000.00 TL	1,080,000.00 TL	6655	OFİS	Ön Cephe
85	18	135,00 m <sup>2</sup>	8,000.00 TL	1,080,000.00 TL	6655	OFİS	Ön Cephe
86	19	135,00 m <sup>2</sup>	8,150.00 TL	1,110,000.00 TL	7000	OFİS	Deniz
87	19	135,00 m <sup>2</sup>	8,150.00 TL	1,110,000.00 TL	7000	OFİS	Deniz
88	19	135,00 m <sup>2</sup>	8,000.00 TL	1,080,000.00 TL	6655	OFİS	Ön Cephe
89	19	135,00 m <sup>2</sup>	8,000.00 TL	1,080,000.00 TL	6655	OFİS	Ön Cephe
90	20	135,00 m <sup>2</sup>	8,700.00 TL	1,180,000.00 TL	7425	OFİS	Deniz
91	20	135,00 m <sup>2</sup>	8,700.00 TL	1,180,000.00 TL	7425	OFİS	Deniz
92	20	135,00 m <sup>2</sup>	8,500.00 TL	1,150,000.00 TL	7250	OFİS	Ön Cephe
93	20	135,00 m <sup>2</sup>	8,500.00 TL	1,150,000.00 TL	7250	OFİS	Ön Cephe
94	21	135,00 m <sup>2</sup>	8,800.00 TL	1,190,000.00 TL	7650	OFİS	Deniz
95	21	135,00 m <sup>2</sup>	8,800.00 TL	1,190,000.00 TL	7650	OFİS	Deniz
96	21	135,00 m <sup>2</sup>	8,600.00 TL	1,170,000.00 TL	7425	OFİS	Ön Cephe
97	21	135,00 m <sup>2</sup>	8,600.00 TL	1,170,000.00 TL	7425	OFİS	Ön Cephe
98	22	135,00 m <sup>2</sup>	8,850.00 TL	1,200,000.00 TL	7650	OFİS	Deniz
99	22	135,00 m <sup>2</sup>	8,850.00 TL	1,200,000.00 TL	7650	OFİS	Deniz
100	22	135,00 m <sup>2</sup>	8,750.00 TL	1,190,000.00 TL	7425	OFİS	Ön Cephe
101	22	135,00 m <sup>2</sup>	8,750.00 TL	1,190,000.00 TL	7425	OFİS	Ön Cephe
102	23	115,00 m <sup>2</sup>	8,850.00 TL	1,020,000.00 TL	7500	OFİS	Deniz
103	23	115,00 m <sup>2</sup>	8,800.00 TL	1,020,000.00 TL	7500	OFİS	Deniz
104	23	115,00 m <sup>2</sup>	8,700.00 TL	1,010,000.00 TL	7250	OFİS	Ön Cephe
105	23	135,00 m <sup>2</sup>	8,800.00 TL	1,190,000.00 TL	8000	TERAS KATTA ODASI OLAN OFİS	Ön Cephe
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>7.500,00 m<sup>2</sup></b>		<b>60,640,000.00 TL</b>	<b>~750.000.TL/AY</b>		
<b>GENEL TOPLAM</b>		<b>13.694,00 m<sup>2</sup></b>		<b>122,500,000.00 TL</b>			

#### **4.12- Proje Geliştirme (Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Vb) Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar**

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Yukarıda belirtilen satış örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazın aynı bölgede yer aldığı, aynı fiziki yapıya sahip olduğu ancak ekspertiz konusu taşınmazın daha büyük parsel alanı sebebiyle oluşturulabilecek daha iyi sosyal tesisleri sebebiyle bölgedeki sitelerden daha iyi satış trendine sahip olduğu kabul edilmiştir.

#### **4.12- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkullerin rapor ekinde yer alan Tablo-1 de belirtilen 34...53 nolu,55...64 Bağımsız bölümler K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DİŞ.A.Ş geriye kalan Bağımsız bölümler Kat Karşılığı İnşaat yaptırma sözleşmesi gereği Ataşehir Belediyesine ait olmasına rağmen yapılan antlaşma gereği A Blok olarak inşaa edilen Kat Karşılığı İnşaat yaptırma sözleşme gereği Ataşehir Belediye si hizmet binasının anahtar teslimi yapılması karşılığında yapılan imalatlara göre K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DİŞ.A.Ş'ne devir edileceği bilgisi Belediye yetkililerince ve Proje'yi inşaa eden firma tarafından verilmiştir.Değerleme işlemi yapılan B blokta yer alan taşınmazlardan,raporumuzun tapu tetkiki kısmında da bilgi verdiğimiz gibi Ataşehir Belediyesi mülkiyetinde yer alan bağımsız bölümler için Ataşehir Belediyesince,Ataşehir Tapu Kadastro Müdürlüğünden her bir bağımsız bölüm için TAKBİS belgesi alınması tavsiye edilir.

#### **4.13- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı ve mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı dikkate alındığında mevcut uygulanan projenin uygulanmasının uygun olduğu düşünülmektedir.

#### **4.14- Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerlemeye konu gayrimenkuller kat irtifaklı taşınmazlar olduğu için bağımsız bölümler olarak ayrı ayrı değerlendirilmiştir.

### **BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLENDİRİLMESİ:**

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkul için sağlıklı sonuç verebilecek yöntem “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı kullanılarak nihai sonuca ulaşılmıştır.

#### **5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ**

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada 24 nolu Parselde B Bloкта yer alan 13 adet dükkan,92 adet ofis vasıflı gayrimenkullerin değerlemesinde;

- Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkul için sağlıklı sonuç verebilecek yöntem “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı kullanılarak nihai sonuca ulaşılmıştır.
- İlgili tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ve semt sakinleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Bu hesaplamalardan yola çıkarak piyasa değeri yaklaşımı analizine göre elde edilen değerlerden yararlanılarak değerlendirme konusu İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada,24 parsel üzerine inşa edilmekte olan 13

dükkan,92 ofis toplam 105 adet bağımsız bölüme projenin tamamlanması halinde günümüz piyasa koşullarında KDV hariç rayiç değeri **122.500.000,00 TL** ,Toplam 105 adet taşınmazın toplu halde kiralama bedeli **750.000.TL/AY** olarak kabul edilmiştir.

Bu hesaplamalardan yola çıkarak piyasa değeri yaklaşımı analizine göre elde edilen değerlerden yararlanılarak değerlendirme konusu İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada,24 parsel üzerine inşa edilmekte olan 13 dükkan,92 ofis toplam 105 adet bağımsız bölüme hali hazır %15'lik inşaat seviyesine göre günümüz piyasa koşullarında KDV hariç rayiç değeri **20.740.800,00 TL** olarak kabul edilmiştir.

## **5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ**

Değerleme konusu 3332 ada 24 parselde inşa edilmekte değerlendirme işlemi yapılan 13 dükkan,92 adet ofis vasıflı taşınmaz için hali hazırda kat irtifakı kurulduğu için ve %15'lik inşaat seviyesinde olması nedeniyle yapılan kapsamlı piyasa araştırmasında yeterli ölçüde emsal veriye ulaşılamadığından Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi, yöntemleri kullanılmamış, proje değerlerine yer verilmemiştir.

## **5.3-GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ**

İlgili Belediye Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı tespit edilmiştir.

#### **5.4 -KDV ORANI**

-Gayrimenkullerin değeri KDV hariç peşin satış bedeli olarak belirtilmiştir.

“İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerlendirme konusu taşınmazların,Ataşehir Belediyesi ile K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş ile imzalanan kat karşılığı inşaat yaptırma antlaşması gereği Ataşehir Belediyesine hizmet binası olarak yapılmakta olan A Bloğun Belediyeye teslimi sonunda,tapu kayıtlarında Ataşehir Belediyesine ait bağımsız bölümlerin K YAPI GAYR.GELŞM.İNŞ.SAN.DIŞ.A.Ş’ne devri gerçekleşmesi halinde KDV’ye tabidir.

### **BÖLÜM 6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE NİHAİ DEĞERLENDİRME**

#### **6.1. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :**

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı pazar ile olan irtibatı, yüzölçümleri, çevredeki

diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Piyasa Değeri Yaklaşımı”analizi kullanılarak gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda;

İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada,24 parsel üzerine inşa edilmekte olan 13 dükkan,92 ofis toplam 105 adet bağımsız bölüme projenin tamamlanması halinde günümüz piyasa koşullarında KDV hariç,rayiç değer olarak **122.500.000,00.TL(Yüzyirmiikimilyonbeşyüzbin.TL)**,ve **750.000.TL/AY(Yediyüzellibin.TL)** aylık kira bedeli olarak ,İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada,24 parsel üzerine inşa edilmekte olan 13 dükkan,92 ofis toplam 105 adet bağımsız bölüme hali hazır %15'lik inşaat seviyesine göre günümüz piyasa koşullarında KDV hariç **20.740.000,00 TL(Yirmimilyonyediyüz kırk.TL)**,değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir.  
(27.12.2011)

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Fatih KATAR

Yalçın TÜRK

Doğan ÖZAYDIN

Değerleme Uzman

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**3332 ADA 24 PARSEL**













