



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**HALK GYO A.Ş.**

**İSTANBUL  
ATAŞEHİR  
KÜÇÜKBAKKALKÖY**

**2014\_300\_10**

**"ATAŞEHİR FİNANS KULE"**

**İÇİNDEKİLER**

|          |   |    |
|----------|---|----|
| 1.       | RAPOR ÖZETİ .....   | 3  |
| 2.       | RAPOR BİLGİLERİ .....   | 4  |
| 3.       | ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....  | 5  |
| 4.       | GENEL ANALİZ VE VERİLER .....   | 6  |
| 4.1.     | GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....  | 6  |
| 4.2.     | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....   | 9  |
| 5.       | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER .....  | 13 |
| 5.1.     | GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU .....  | 13 |
| 5.2.     | GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ .....   | 14 |
| 5.2.1.   | GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....  | 21 |
| 5.2.2.   | FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .....  | 21 |
| 5.2.3.   | GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ .....  | 21 |
| 5.3.     | GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ .....  | 22 |
| 5.3.1.   | TAPU İNCELEMELERİ .....   | 22 |
| 5.3.1.1. | TAPU KAYITLARI .....  | 22 |
| 5.3.1.2. | TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR .....   | 24 |
| 5.3.2.   | BELEDİYE İNCELEMESİ .....   | 26 |
| 5.3.2.1. | İMAR DURUMU .....   | 26 |
| 5.3.2.2. | İMAR DOSYASI İNCELEMESİ .....   | 27 |
| 5.3.2.3. | ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR .....  | 27 |
| 5.3.2.4. | YAPI DENETİM FİRMASI .....  | 27 |
| 5.3.3.   | SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM .....   | 28 |
| 5.4.     | DEĞERLEMESİ YAPILAN .....   | 28 |
| 6.       | DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....   | 29 |
| 6.1.     | DEĞERLEME ÇELİŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER .....   | 29 |
| 6.2.     | DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....  | 30 |
| 6.3.     | TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....   | 30 |
| 6.4.     | DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....   | 30 |
| 6.5.     | DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .....   | 31 |
| 6.6.     | SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ .....  | 35 |
| 6.6.1.   | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....   | 35 |
| 6.6.2.   | MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....   | 39 |
| 6.6.3.   | GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....   | 40 |
| 6.7.     | KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....   | 40 |
| 6.8.     | GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....   | 41 |
| 6.9.     | BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....   | 41 |
| 6.10.    | EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....  | 41 |
| 6.11.    | MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....  | 41 |
| 6.12.    | HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....   | 41 |
| 7.       | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....   | 42 |
| 7.1.     | FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....   | 42 |
| 7.2.     | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....   | 42 |
| 7.3.     | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....        | 42 |
| 7.4.     | DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ..... | 42 |
| 8.       | SONUÇ .....   | 43 |
| 8.1.     | SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....   | 43 |
| 8.2.     | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....   | 43 |
| 8.2.1.   | SATIŞ DEĞER TAKDİRİ .....   | 43 |
| 8.2.2.   | KİRA BEDELİ TAKDİRİ .....   | 43 |
| 8.2.3.   | SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ .....  | 43 |

## 1. RAPOR ÖZETİ

### DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ

: Bina

### DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

: İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Şebboy Sokak, G22A03A1A pafta, 3332 ada, 24 parselde kayıtlı 7.999,46 m<sup>2</sup> arsa alanı olan Betonarme Bina ve Arsası ana vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan B blokta konumlu 13 adet dükkân ve 92 adet ofis nitelikli olmak üzere toplamda 105 adet bağımsız bölüm.

### TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

: Değerleme konusu parsel; 14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.1012 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 3332 ada, 3359 ada 1 parseller ise 3362 ada 1 parselin doğusunda yer alan Yol, Otopark ve Park Alanına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Tadilatında; h:serbest irtifalı, Belediye Hizmet Alanında kalmakta olup; plan notuna istinaden avan projeye göre uygulama yapılacak, toplam inşaat alanının %50'sini geçmeyecek şekilde ticaret ve hizmet birimleri yer alabilecek ve taban oturumu avan projeye göre belirlenecektir.

### KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.

### TESPİT EDİLEN DEĞER

: Değerleme konusu 105 adet bağımsız bölümün satış değeri KDV Hariç **167.470.000,-TL** (**Yüzaltmışyedimilyondörtüzyetmişbin Türk Lirası**) olarak takdir edilmiştir.

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 26.12.2014
- RAPORUN NUMARASI** : 2014\_300\_10
- DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ** : 23.12.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 01.11.2014
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2014\_300\_04.10
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmış olup 28.05.2013 tarih, 48.1 ve 28.01.2014 tarihinde yapılan değişikliklerin yer aldığı 48.1 A numaralı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, 12.8.2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan Seri: VIII, No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği ile tebliğdeki son değişiklikleri kapsayan, 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri: VIII, No:53 Tebliği ve ekinde (20.7.2007 tarih 27/781 sayılı Kurul kararı) belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde düzenlenmiştir.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parselde kayıtlı 7.999,46 m<sup>2</sup> arsa alanı olan Betonarme Bina ve Arsası ana vasıflı taşınmazın B bloğunda konumlu 1. bodrum kat ile 23. Normal kat arasında yer alan 1 ile 105 arası bağımsız bölümlerinin değer tespittir.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Nazen TÖMEN**  
SPK Lisans No: 400645  
Değerleme Uzmanı-Yük. Mimar
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Mustafa NURAL**  
SPK Lisans No: 400604  
Harita Mühendisi  
Genel Müdür Yardımcısı
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

### 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, No:4  
Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi  
Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774  
Yukarı Dudullu – Ümraniye/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı, raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, "değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

## 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

### 4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

#### İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazi, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kitası'yla Avrupa Kitası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.



İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin

Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar Batıda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Arnavutköy, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Sancaktepe, Silivri, Doğuda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Çekmeköy, Ataşehir bulunmaktadır.

İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8 dir.
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur. 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır
- 2011 sayım sonuçları itibariyle 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18,2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,98) kent nüfusu, 141.208 da (% 1,02) kırsal nüfustur. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır

98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfustur. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.

- 2012 sayım sonuçları itibariyle 75.627.384 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.854.740 kişi ile %18,3 olarak saptanmıştır. 2012 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %1,7 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.710.512 (% 98,96) kent nüfusu, 144.228 da (% 1,04) kırsal nüfustur. 2012 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 749.024 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.260 kişi ile Şile olmuştur.
- 2013 yılı sayımlarına göre, Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.160.467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,14'ü (8.657.729) Avrupa Yakası; % 38,86'sı (5.502.738) Anadolu Yakasında yaşamaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

| <b>İstanbul İli Nüfus Verileri</b> |            |            |            |            |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Yıllar                             | 2008       | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       |
| Şehir                              | 12.569.041 | 12.782.960 | 13.120.596 | 13.483.052 | 13.710.512 | 14.160.467 |
| Kır                                | 128.123    | 132.198    | 135.089    | 141.188    | 144.228    | 0          |
| Toplam                             | 12.697.164 | 12.915.158 | 13.255.685 | 13.624.240 | 13.854.740 | 14.160.467 |
| Artış oranı                        |            | 0,017      | 0,026      | 0,028      | 0,017      | 0,022      |

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

## ATAŞEHİR İLÇESİ



Atasehir, İstanbul'un Anadolu yakasında konumlu ilçelerinden olup, güneyinde Maltepe, güney batısında Kadıköy, batısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşudur.

Kadıköy'e bağlı bir semt iken, 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Atasehir ilçesi 25,84 km<sup>2</sup>'lik bir alan içinde, 395.758 nüfusa ve toplam 17 mahalleye sahiptir.

| <b>ATAŞEHİR İLÇESİ NÜFUS VERİLERİ</b> |         |         |         |         |         |         |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Yıllar                                | 2008    | 2009    | 2010    | 2011    | 2012    | 2013    |
| Nüfus                                 | 351.046 | 361.615 | 375.208 | 387.502 | 395.758 | 405.974 |
| Artış oranı                           |         | 0,030   | 0,038   | 0,033   | 0,021   | 0,026   |

1993 yılının başında Emlak Bankası'nın iştirakiyle başlanan "uydu kent" projesi Ataşehir'in temellerini attı. 2005 yılında ise Ağaoğlu, TOKİ, Varyap gibi büyük inşaat şirketlerinin yatırım noktası haline geldi ve 2008 yılında Kadıköy'den koparak belediye statüsü kazandı.

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 proje, yerleşim merkezlerine uzak ve ütöpik olduğu gerekçesiyle talep görmedi. O yıllarda çektiği kredileri geri ödeyemeyen Ilıcak, ipotekli olan arazinin mülkiyet hakkını da Yapı Kredi Bankasına bırakmış oldu. Öte yandan, Maliye Hazinesi ise %21 lik payının tamamını yine bir kamu bankası olan Anadolu Bankası'na devretti. 8 Ocak 1988 Tarihinde Anadolu Bankası, Türkiye Emlak ve Kredi Bankası ile birleşti ve bankanın yeni adı " Emlak Bankası " oldu. Ardından, Yapı Kredi Bankasının 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 inşa 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.

Ataşehir İlçesi; Palladium, Optimum, İçerenköy Carrefour ve Brandium Ataşehir gibi birçok alışveriş merkezine sahiptir. Bir başka önemi ise birçok finans merkezinin ve iş plazalarının Ataşehir'de olmasıdır. 2012'nin Ocak ayında Fenerbahçe Ülker Uluslararası Spor Kompleksi Batı Ataşehir'de açılmıştır. Aynı zamanda 2012'de inşaatına başlanan Metropol İstanbul projesiyle Ataşehir kısa bir süre sonra Avrupa'nın (Rusya toprakları hariç) en yüksek binasına ev sahipliği yapacaktır ve İstanbul'un tam anlamıyla finans merkezi haline gelecektir. Kısa bir sürede gelişen Ataşehir 2010-2011 arası %19'luk semt değeri artışıyla Bebek, Yeniköy, Emirgan vb. semtleri çok geride bırakmıştır. Ataşehir'de ulaşım ağıda çok gelişmiştir. Anadolu Otoyolu ve TEM otoyolunun kesişiminde bulunan Alaşehir'den iki köprüye de ulaşım çok rahattır.

Ataşehir doğal çevre olarak da çok gelişmiştir. Birçok yeşil parkları, inişli çıkışlı bisiklet parkurları ve piknik alanlarına sahiptir. İlçenin arkasında bulunan 438 metre yüksekliğindeki Kayışdağı Ormanı ise bu ilçeye ayrı bir güzellik katmaktadır.



## 4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

### DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER

2009 - 2010 -2011-2012-2013 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur.

2014 yılı dünya genel ekonomi görünümü ile ilgili OECD'nin Eylül'de yayımladığı ara dönem küresel ekonomik görünüm değerlendirme raporunda, dünya ekonomisinde ılımlı bir hızla devam eden iyileşme yaşanmaktadır.

Son dönemde açıklanan veriler de genel olarak ekonomik aktivitede olumlu bir görünüme işaret etmektedir. ABD'de daha önce %4,2 seviyesinde açıklanan ikinci çeyrek yıllık GSYH büyümesi nihai olarak %4,6'ya revize edilmiştir. Böylece büyüme oranı 2011 yılının son çeyreğinden bu yana görülen en yüksek seviyede gerçekleşmiştir..

#### Büyüme:

##### OECD GSYH Büyüme Tahminleri

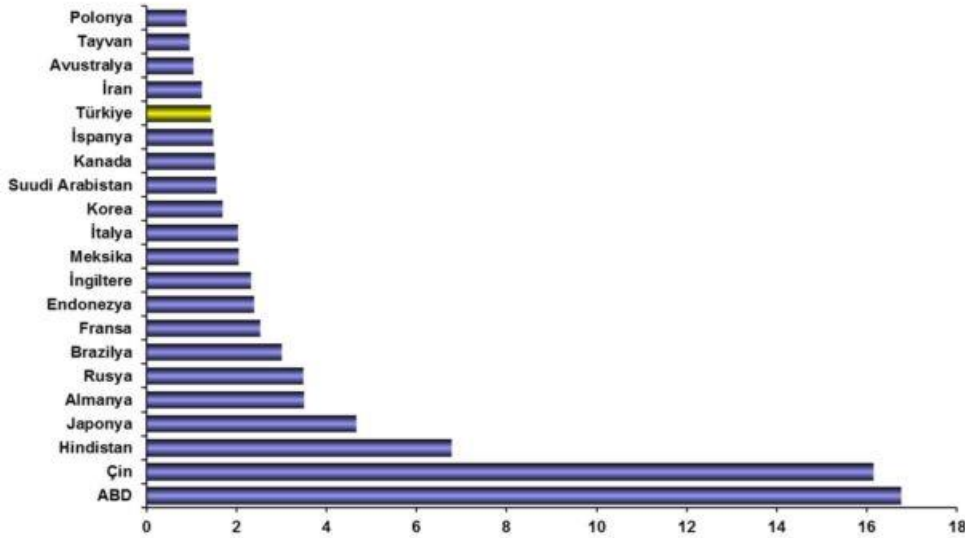
| %          | 2013G | 2014 | 2015 | Mayıs Ayı Tahminleri |      |
|------------|-------|------|------|----------------------|------|
|            |       |      |      | 2014                 | 2015 |
| ABD        | 2,2   | 2,1  | 3,1  | -0,5                 | -0,4 |
| Euro Alanı | -0,4  | 0,8  | 1,1  | -0,4                 | -0,6 |
| Japonya    | 1,6   | 0,9  | 1,1  | -0,3                 | -0,2 |
| Çin        | 7,7   | 7,4  | 7,3  | 0,0                  | 0,0  |

(G) Gerçekleşme

#### Dünyanın En Büyük Ekonomileri ve Türkiye'nin Dünya Ekonomisindeki Yeri

### Dünyanın En Büyük Ekonomileri

(Satın Alma Gücü Paritesine Göre GSYH, Trilyon Dolar, 2013)



Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünümü Raporu, Ekim 2014

## TÜRKİYE EKONOMİSİ

2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında iç ve dış talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler sonucunda 2012 yılında büyüme hızı yavaşlamıştır. 2012 yılında beklenen büyüme oranı %3,2 iken %2,2 olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılında Türkiye %4 oranında büyümüştür. IMF, Türkiye'nin 2014 yılında %2,3 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir. Türkiye ekonomisi 2013 yılında Orta Vadeli Program'da (2014-2016) belirtilen %3,6'lık gerçekleşme tahmininin üstünde %4 oranında büyümüştür.

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2003-2013 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5 olmuştur. 2014 ilk çeyrekte Türkiye ekonomisi %4,3 oranında büyümüştür.

| <b>Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)</b> |      |              |                |                     |            |                 |              |                  |            |
|--|------|--------------|----------------|---------------------|------------|-----------------|--------------|------------------|------------|
|  |      | <b>Dünya</b> | <b>Türkiye</b> | <b>Avro Bölgesi</b> | <b>ABD</b> | <b>Brezilya</b> | <b>Rusya</b> | <b>Hindistan</b> | <b>ÇHC</b> |
| <b>IMF</b>   | 2014 | 3,4          | 2,3            | 1,1                 | 1,7        | 1,3             | 0,2          | 5,4              | 7,4        |
|  | 2015 | 4,0          | 3,1            | 1,5                 | 3,0        | 2,0             | 1,0          | 6,4              | 7,1        |
| <b>OECD</b>  | 2014 | 3,4          | 3,3            | 1,2                 | 2,6        | 1,8             | 0,5          | 4,9              | 7,4        |
|  | 2015 | 3,9          | 4,0            | 1,7                 | 3,5        | 2,2             | 1,8          | 5,9              | 7,3        |
| <b>DB</b>  | 2014 | 2,8          | 3,5            | 1,1                 | 2,1        | 1,5             | 0,5          | 5,5              | 7,6        |
|  | 2015 | 3,4          | 3,5            | 1,8                 | 3,0        | 2,7             | 1,5          | 6,3              | 7,5        |

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

### 2014-2016 Yılı Orta Vadeli Program Hedefleri

2014-2016 dönemini kapsayan Orta Vadeli Programın temel amacı; potansiyel büyüme hızına ulaşmak, cari işlemler açığını daha da azaltmak, enflasyonu düşürmek, kamu mali dengelerini iyileştirmek ve böylece makroekonomik ve finansal istikrarı güçlendirmektir.

|   | <b>2013*</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016</b> |
|---|--------------|-------------|-------------|-------------|
| <i>GSYH (Milyar \$, Cari Fiyatlarla)</i>  | 820          | 867         | 928         | 996         |
| <i>Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, \$)</i> | 10.782       | 11.277      | 11.927      | 12.670      |
| <i>GSYH Büyümesi (1)</i>                  | 4,0          | 4,0         | 5,0         | 5,0         |
| <i>İşsizlik Oranı (%)</i>                 | 9,7          | 9,4         | 9,2         | 8,9         |
| <i>Turizm Gelirleri (Milyar \$)</i>       | 28,0         | 31,0        | 32,0        | 34,5        |
| <i>Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)</i>  | -65,1        | -55,5       | -55,0       | -55,0       |
| <i>Cari İşlemler Dengesi /GSYH (%)</i>    | -7,9         | -6,4        | -5,9        | -5,5        |

\* Gerçekleşme  
2014-2016 Orta Vadeli Program, Kalkınma Bakanlığı - 08/10/2013  
(1) Sabit Fiyatlarda yüzde değişimi göstermektedir.

2013 yılında; Gayrisafi Milli Hasıla 820 milyar dolar, kişi başına milli gelir 10.782 dolar, GSYH büyümesi %4, işsizlik oranı %9,7, turizm gelirleri 28 milyar dolar, cari işlemler dengesi -65,1 milyar dolar olarak açık vermiş olup, cari işlemler dengesinin gayrisafi yurtiçi hasılaya oranı -7,9 olarak gerçekleşmiştir.

**İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO\* (Ağırlıklı Ortalama - %)**

|                 | Yıllar | Ocak | Şubat | Mart | Nisan | Mayıs | Haziran | Temmuz | Ağustos | Eylül | Ekim | Kasım | Aralık |
|-----------------|--------|------|-------|------|-------|-------|---------|--------|---------|-------|------|-------|--------|
| <b>KKO</b>      | 2007   | 77,9 | 77,3  | 80,3 | 80,5  | 80,8  | 81,7    | 82     | 79,6    | 80,8  | 81,6 | 80,8  | 79,2   |
|                 | 2008   | 77,9 | 78    | 76,9 | 78,6  | 79,2  | 80,3    | 79,8   | 80      | 77,3  | 75,8 | 71,8  | 64,9   |
|                 | 2009   | 61,6 | 60,9  | 58,7 | 59,7  | 64    | 67,5    | 67,9   | 68,9    | 68    | 68,2 | 69,8  | 67,7   |
|                 | 2010   | 68,6 | 67,8  | 67,3 | 72,7  | 73,3  | 73,3    | 74,4   | 73      | 73,5  | 75,3 | 75,9  | 75,6   |
|                 | 2011   | 74,6 | 73    | 73,2 | 74,9  | 75,2  | 76,7    | 75,4   | 76,1    | 76,2  | 77   | 76,9  | 75,5   |
|                 | 2012   | 74,7 | 72,9  | 73,1 | 74,7  | 74,7  | 74,6    | 74,8   | 74,3    | 74    | 74,9 | 74    | 73,6   |
|                 | 2013   | 72,4 | 72,2  | 72,7 | 73,6  | 74,8  | 75,3    | 75,5   | 75,5    | 75,4  | 76,4 | 75,6  | 76     |
|                 | 2014   | 73,9 | 73,3  | 73,1 | 74,4  | 74,4  | 75,3    | 74,9   | 74,7    | 74,4  | 74,9 |       |        |
| <b>KKK - MA</b> | 2007   | 79,7 | 79,5  | 82,3 | 81,2  | 80,6  | 80,7    | 80,5   | 77,8    | 80,1  | 80   | 80    | 79,8   |
|                 | 2008   | 79,8 | 80,2  | 79,1 | 79,2  | 78,9  | 79,2    | 78,2   | 78,3    | 76,5  | 74,2 | 71    | 65,6   |
|                 | 2009   | 63,5 | 63,3  | 61,2 | 60,5  | 63,9  | 66,5    | 66,4   | 67,2    | 67,2  | 66,7 | 68,7  | 68,1   |
|                 | 2010   | 70,1 | 70    | 69,6 | 73,3  | 73,1  | 72,5    | 73,2   | 71,9    | 72,9  | 74   | 75    | 75,6   |
|                 | 2011   | 75,9 | 74,8  | 75,1 | 75,4  | 75    | 76      | 74,6   | 75,2    | 75,8  | 75,7 | 76    | 75,5   |
|                 | 2012   | 75,8 | 74,8  | 75   | 75    | 74,3  | 73,7    | 74     | 73,6    | 73,7  | 73,9 | 73,4  | 73,7   |
|                 | 2013   | 73,7 | 73,8  | 74,3 | 74    | 74,5  | 74,6    | 74,6   | 74,9    | 75    | 75,4 | 75    | 75,9   |
|                 | 2014   | 75   | 74,8  | 74,6 | 74,8  | 74,2  | 74,6    | 74,2   | 74,0    | 74,0  | 74,0 |       |        |

\*KKO verilerinin mevsimsel etkilerden arındırılmasında hesaplama yöntemi ve model yapısının değiştirilmesi nedeniyle ser, 2007 Ocak ayından itibaren revize edilmiştir. Ayrıntılı bilgi için : <http://www.tcmb.gov.tr/imalat/KKO-Yontemsel> açıklama.pdf

**Tüfe:**

TÜFE'de (2003=100) 2014 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,43, bir önceki yılın aynı ayına göre %8,86 ve on iki aylık ortalamalara göre %8,54 artış gerçekleşti.

| <b>Tüketici fiyat Endeksi Değişim Oranları (2003=100), Eylül 2014</b> |               |               |
|---|---------------|---------------|
|   | <b>Eyl.14</b> | <b>Eyl.13</b> |
| Bir Önceki Aya Göre Değişim Oranı (%)                                 | 0,14          | 0,77          |
| Bir Önceki Yılın aralık Ayına Göre Değişim Oranı (%)                  | 6,43          | 5,01          |
| Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim Oranı (%)                    | 8,86          | 7,88          |
| Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim Oranı (%)                       | 8,54          | 7,32          |

**Türkiye'nin Kredi Notu:**

Türkiye ilk olarak Fitch'in, 5 Kasım 2012'de ülkenin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notu "BB+"dan "BBB-"ye çıkarmasıyla "yatırım yapılabilir" seviyeye yükseltirken, Moody's 16 Mayıs 2013'te ülkenin "Ba1" yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu bir basamak artırarak "Baa3" yapmıştı.

Japon Kredi Derecelendirme Kuruluşunun da (JCR), 23 Mayıs'ta Türkiye'nin kredi notunu iki basamak artırarak yatırım yapılabilir seviye olan "BBB-"ye yükseltirken, Kanada merkezli uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Dominion Bond Rating Services'den (DBRS), Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu "BBB-" ile "yatırım" seviyesine çıkardı.

Standard and Poor's'a (S&P) 27 Mart 2013'te Türkiye'nin kredi notunu "BB"den "BB+"ya yükseltmiş, ancak yatırım yapılabilir seviyenin bir basamak altında bırakmıştı.

Ekim 2014 tarihinde Fitch Ratings Türkiye'nin "BBB-" olan "yatırım yapılabilir notunu" ve "durağan" not görünümünü teyit etti.

**Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2014**

| YAPI RUHSATLARI, OCAK-HAZİRAN AYLARI TOPLAMI, 2014                   |                |                   |                   |  |       |
|--|----------------|-------------------|-------------------|--|-------|
| GÖSTERGELER  | Yıl            |                   |                   | Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%) |       |
|  | 2014           | 2013 <sup>®</sup> | 2012 <sup>®</sup> | 2014   | 2013  |
| Bina Sayısı (adt.)   | 74.214         | 59.551            | 51.358            | 24,6%  | 16,0% |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )  | 112.617.603    | 82.902.610        | 77.774.234        | 35,8%  | 6,6%  |
| Değer (TL)   | 88.321.452.674 | 58.717.544.830    | 53.509.640.592    | 50,4%  | 9,7%  |
| Daire Sayısı (adt.)  | 525.520        | 412.346           | 375.229           | 27,4%  | 9,9%  |
| ® : Yapı izin istatistikleri 2012 ve 2013 yılları revize edilmiştir. |                |                   |                   |  |       |

2014 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,6, yüzölçümü %35,8, değeri %50,4, daire sayısı %27,4 oranında arttı.

**Sonuç:**

Birkaç yıldır süren aşırı zayıflıkların ardından gelişmiş ülkeler ekonomik krizi atlattığı görünmektedir. Gelişmiş ülkelerin ekonomik krizi atlattığıyla birlikte dünya ekonomisinde genel bir iyileşme beklenmektedir.

Türkiye'deki bankacılık sisteminin mevcut yapısal özelliği ve piyasadaki aktörlerin kriz sırasındaki davranış biçimleri Türkiye'nin bu krizi görece az hasarla atlattığına neden olmuştur. Buna göre özellikle 2001 krizinden sonra atılan adımlar Türkiye'deki bankacılık sistemini sağlamlaştırmış ve bir istikrara kavuşturmuştur.

Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklentisi ile birlikte, Arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Irak-Suriye-Mısır ile ilgili karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

Kaynak: TÜİK, SPK, DPT, TUSİAD, TCMB, IMF, OECD

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Şebboy Sokak, 3332 Ada, 24 Parsel numarasında 7.999,46 m<sup>2</sup> arsa alanlı "Betonaarme Bina ve Arsası" ana vasfına sahip taşınmaz üzerinde konumlu, 1. Bodrum kat ila 23. Normal katlar arasında konumlu 13 adet dükkân ve 92 adet ofis nitelikli olmak üzere toplamda 105 adet bağımsız bölümdür.

3332 ada 24 no.lu parsel üzerinde A ve B olmak üzere 2 adet blok bulunmakta olup; A Blok mevcutta Ataşehir Belediye Binası olarak kullanılmakta, değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu B Blok ise Halk Bankası Genel Müdürlük Binası olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar; Ataşehir İlçesinin Batı Ataşehir Semtinde konumlu olup, bölge son yıllarda hızlı bir gelişim göstermiştir. Taşınmazın yakın çevresinde Kentplus Ataşehir Konutları, ofis, rezidans, otel ve ticari ünitelerden oluşan Varyap Meridien Projesi, Ağaoğlu My City, Uphill Court gibi prestijli projeler ile birlikte Fenerbahçe Ülker Sports Arena yer almaktadır. Taşınmaz halen inşaat çalışmaları devam eden Ataşehir Finans Merkezi projesine de oldukça yakın konumda yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede ayrıntı nizam çok katlı yapılar yoğunluktadır.

Değerleme konusu taşınmaza Ümraniye yönünden Tem otoyolu üzerinden ulaşım için, Tem otoyolundan Kozyatağı istikametinde ilerlenilerek sağ kol üzerinde bulunan O-2 Çamlıca bağlantı yoluna girilir ve yaklaşık 100 m sonra sağda bulunan yan yola girilir. Yaklaşık 120 m mesafe ilerlendikten sonra sağ kol üzerinde bulunan Zambak Sokağa ulaşılır ve ardından sola dönülür. Değerleme konusu taşınmazlar Şebboy Sokak üzerinde sol kolda bulunan B blok – Halk Bankası Genel Müdürlük binasıdır. Taşınmazlar ana arterlere çok yakın bir konumda bulunmakta olup; hem Tem otoyolu, hem E-5 Karayolu hem de İstanbul Çevre Yolundan karayolu ile ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Teknik altyapısı tamdır.



#### TAŞINMAZLARIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

|                    |        |                          |       |
|--------------------|--------|--------------------------|-------|
| Boğaziçi Köprüsü   | 7,5 km | Kadıköy                  | 6 km  |
| F.S.M Köprüsü      | 11 km  | Ümraniye                 | 3 km  |
| Levent             | 11 km  | Maslak                   | 14 km |
| Atatürk Havalimanı | 25 km  | Sabiha Gökçen Havalimanı | 20 km |

## 5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi G22A03A1A pafta, 3332 ada, 24 parselde kayıtlı 7.999,46m<sup>2</sup> arsa alanı olan Betonarme Bina ve Arsası ana vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan B blokta konumlu 13 adet dükkân ve 92 adet ofis nitelikli olmak üzere toplamda 105 adet bağımsız bölümdür.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 3332 ada 24 parselde A ve B blok olmak üzere 2 adet blok bulunmaktadır. A blok mevcutta Ataşehir Belediye Binası olarak kullanılmakta, değerlendirme konusu 105 adet dükkân ve ofis nitelikli bağımsız bölümlerin yer aldığı B blok ise Halk Bankası Genel Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu 105 adet bağımsız bölümün arsa payları toplamı 3949/8000 olup; Ataşehir Belediye Binası olarak kullanılan A blok arsa payı ise 4051/8000'dir.
- Ataşehir Belediye Binası olarak kullanılan A blok 5 bodrum kat +zemin kat + 8 normal kattan oluşmakta olup; onaylı mimari projesi, tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin göre toplam inşaat alanı 31.582,68 m<sup>2</sup>'dir.
- Değerleme konusu 105 adet bağımsız bölümün yer aldığı Halk Bankası Genel Müdürlük Binası olarak kullanılan B blok ise 5 bodrum kat +zemin kat+23 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplamda 29 katlı olup; toplam inşaat alanı tapuda yer alan onaylı mimari projesi, tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine göre 31.619,48 m<sup>2</sup>'dir. Bağımsız bölümler 1. Bodrum kat ile 23. Normal katlar arasında konumlandırılır.
- B bloğun katlara göre kullanımları mimari projesine göre şu şekildedir:
  - 5. Bodrum katta depo, otopark alanları, teknik hacimler ve sığınak bulunmakta olup; inşaat alanı 2.822,54 m<sup>2</sup>'dir.
  - 4. Ve 3. Bodrum katlarda otopark alanları ve teknik hacimler bulunmakta olup; her bir katın inşaat alanı 2.903,90 m<sup>2</sup>'dir.
  - 2. Bodrum kat otopark ve teknik hacimlerden oluşmaktadır. İnşaat alanı 3.229,96 m<sup>2</sup>'dir.
  - 1. Bodrum kat otopark, teknik hacimler ve 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 bağımsız bölüm numaralı dükkân vasıflı bağımsız bölümlerden oluşmakta olup; inşaat alanı 2.910,91 m<sup>2</sup>'dir.
  - Zemin katta 9, 10, 11, 12 ve 13 bağımsız bölüm numaralı dükkân vasıflı bağımsız bölümler ile birlikte B blok girişi, plaza giriş holü bulunmaktadır zemin katın inşaat alanı 1.023,17 m<sup>2</sup>'dir.
  - 1. İla 22. Normal katlarda 4'er adet ofis nitelikli bağımsız bölümler ile birlikte kat holü, kat bahçesi ve teknik hacimler yer almaktadır.
  - 23. Normal katta 3 adet ofis nitelikli bağımsız bölüm ve 1 adet teras katta odası olan ofis nitelikli bağımsız bölüm ile birlikte kat holü hacimleri yer almaktadır.
  - Çatı katında ise 105 no.lu bağımsız bölüme ait oda alanı, teras alanı ile birlikte kazan dairesi, makine dairesi gibi bağımsız bölümler yer almaktadır.
- Değerleme konusu B blokta toplamda 105 adet bağımsız bölüm yer almakta olup katlara göre bağımsız bölüm

| <b>Kat</b>            | <b>İnşaat Alanı, m<sup>2</sup></b> | <b>Bağımsız Bölüm Sayısı</b> |
|-----------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 5. Bodrum Kat         | 2.822,54                           |                              |
| 4. Bodrum Kat         | 2.903,90                           |                              |
| 3. Bodrum Kat         | 2.903,90                           |                              |
| 2. Bodrum Kat         | 3.229,96                           |                              |
| 1. Bodrum Kat         | 2.910,91                           | 8                            |
| Zemin Kat             | 1.023,17                           | 5                            |
| 1...22. Normal Katlar | 681,21                             | 88                           |
| 23. Normal Kat        | 515,08                             | 4                            |
| Çatı Katı             | 323,40                             |                              |
| <b>Toplam</b>         | <b>31.619,48</b>                   | <b>105</b>                   |

sayıları ve inşaat alanları yandaki tabloda özetlenmiştir.

- B bloğun onaylı mimari projesine göre 5. Bodrum katında 64 adet, 4. ve 3. Bodrum katlarında 95'er adet olmak üzere 190 adet, 2. Bodrum katında 83 adet ve 1. Bodrum katında 75 adet olmak üzere toplamda 412 adet otopark alanı bulunmaktadır.
- Binada projesine göre 5 adet asansör, 3 adet yangın merdiveni ve 1 adet yangın asansörü bulunmaktadır.
- Taşınmaz çok sayıda bağımsız bölümden oluşmakla birlikte tek bir mülk sahibi söz konusu olup, tek bir kiracı tarafından bir bütün olarak kullanılmaktadır. Yapılan incelemelerde binanın kullanımında, bağımsız bölüm duvarlarının kaldırılarak ortak alanlarla birleştirilmek suretiyle açık ofis düzeni şeklinde kullanım sağlandığı ve ihtiyaca göre düzenleme yapıldığı görülmüştür. Yapılan iç mekan kullanımına yönelik düzenlemelerin dış cepheye yansımayan ve istenildiğinde, projedeki haline dönüştürülmelerine imkan tanıyacak şekilde olduğu düşünülmektedir.
- Binanın dış cephesi alüminyum cam giydirme olup, ortak mekân zeminleri seramik kaplama, ofis mekânlarının zeminleri ise halıflex kaplamadır. Girişlerde güvenlik bulunmaktadır.
- Taşınmazın üst katlarına çıkıldıkça şehir manzarası ve deniz manzarası hâkim olmaktadır.



Değerleme konusu 105 adet bağımsız bölümün, bağımsız bölüm listesi, bağımsız bölüm eklentileri, manzara cephe özellikleri aşağıdaki tabloda verilmektedir:

| Bağ. Böl. No | Nitelik | Blok | Kat           | Eklenti           |              | Alan Kullanımları              |                                    |                                 |                             | Özellikler |              |         |
|--------------|---------|------|---------------|-------------------|--------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------|--------------|---------|
|              |         |      |               | Otopark           | Teknik Mahal | Bağ. Böl. Alan, m <sup>2</sup> | Teknik Mahal Alanı, m <sup>2</sup> | Ortak Alan Payı, m <sup>2</sup> | Toplam Alan, m <sup>2</sup> | Yön        | Cephe        | Manzara |
| 1            | Dükkan  | B    | 1. Bodrum Kat | E0216-E0217-E0218 | -            | 64,90                          | 0,00                               | 0,00                            | 64,90                       | Kuzeydoğu  | Şebboy Sokak | -       |
| 2            | Dükkan  | B    | 1. Bodrum Kat | E0219             | -            | 27,55                          | 0,00                               | 0,00                            | 27,55                       | Kuzeydoğu  | Şebboy Sokak | -       |

|    |        |   |               |  |                  |        |       |      |        |           |               |       |
|----|--------|---|---------------|--|------------------|--------|-------|------|--------|-----------|---------------|-------|
| 3  | Dükkan | B | 1. Bodrum Kat | EO220-EO221-EO222-EO223  | -                | 55,25  | 0,00  | 0,00 | 55,25  | Kuzeydoğu | Şebboy Sokak  | -     |
| 4  | Dükkan | B | 1. Bodrum Kat | EO224-EO225-EO226  | -                | 55,25  | 0,00  | 0,00 | 55,25  | Kuzeydoğu | Şebboy Sokak  | -     |
| 5  | Dükkan | B | 1. Bodrum Kat | EO238-EO239-EO40-EO241-EO242-EO243-EO244-EO245-EO246-EO247-EO248-EO249-EO250-EO251-EO252-EO257 | -                | 60,06  | 0,00  | 0,00 | 60,06  | Kuzeydoğu | Şebboy Sokak  | -     |
| 6  | Dükkan | B | 1. Bodrum Kat | EO227-EO228-EO229-EO230-EO231-EO232-EO253-EO254-EO255-EO256-EO258                              | -                | 38,61  | 0,00  | 0,00 | 38,61  | Güneydoğu | Begonya Sokak | -     |
| 7  | Dükkan | B | 1. Bodrum Kat | EO233-EO234-EO235-EO236  | -                | 56,10  | 0,00  | 0,00 | 56,10  | Güneydoğu | Begonya Sokak | -     |
| 8  | Dükkan | B | 1. Bodrum Kat | EO237  | -                | 52,47  | 0,00  | 0,00 | 52,47  | Güneydoğu | Begonya Sokak | -     |
| 9  | Dükkan | B | Zemin Kat     | EO206-EO207-EO208  | -                | 136,92 | 0,00  | 0,00 | 136,92 | Güneydoğu | Begonya Sokak | -     |
| 10 | Dükkan | B | Zemin Kat     | EO209-EO210-EO211  | -                | 142,80 | 0,00  | 0,00 | 142,80 | Güneydoğu | Begonya Sokak | -     |
| 11 | Dükkan | B | Zemin Kat     | EO213-EO214-EO215  | -                | 98,28  | 0,00  | 0,00 | 98,28  | Güneydoğu | Begonya Sokak | -     |
| 12 | Dükkan | B | Zemin Kat     | EO195-EO196-EO197-EO198-EO199  | -                | 216,95 | 0,00  | 0,00 | 216,95 | Güneydoğu | Begonya Sokak | -     |
| 13 | Dükkan | B | Zemin Kat     | EO200-EO201-EO212-EO203-EO204-EO205-EO212  | -                | 213,26 | 0,00  | 0,00 | 213,26 | Güneydoğu | Begonya Sokak | -     |
| 14 | Ofis   | B | 1. Normal Kat | EO174-EO175  | E-TEKNİK MAHAL 1 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı      | -             | -     |
| 15 | Ofis   | B | 1. Normal Kat | EO176-EO183  | E-TEKNİK MAHAL 2 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey     | -             | Şehir |
| 16 | Ofis   | B | 1. Normal Kat | EO177-EO182  | E-TEKNİK MAHAL 3 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu      | -             | Şehir |
| 17 | Ofis   | B | 1. Normal Kat | EO178-EO181  | E-TEKNİK MAHAL 4 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney     | -             | -     |
| 18 | Ofis   | B | 2. Normal Kat | EO1-EO2  | E-TEKNİK MAHAL 5 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı      | -             | -     |
| 19 | Ofis   | B | 2. Normal Kat | EO3-EO4  | E-TEKNİK MAHAL 6 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey     | -             | Şehir |



|    |      |   |               |           |                   |        |       |      |        |       |   |       |
|----|------|---|---------------|-----------|-------------------|--------|-------|------|--------|-------|---|-------|
| 20 | Ofis | B | 2. Normal Kat | EO5-EO6   | E-TEKNİK MAHAL 7  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir |
| 21 | Ofis | B | 2. Normal Kat | EO7-EO8   | E-TEKNİK MAHAL 8  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | -     |
| 22 | Ofis | B | 3. Normal Kat | EO9-EO10  | E-TEKNİK MAHAL 9  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | -     |
| 23 | Ofis | B | 3. Normal Kat | EO11-EO12 | E-TEKNİK MAHAL 10 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir |
| 24 | Ofis | B | 3. Normal Kat | EO13-EO14 | E-TEKNİK MAHAL 11 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir |
| 25 | Ofis | B | 3. Normal Kat | EO15-EO16 | E-TEKNİK MAHAL 12 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | -     |
| 26 | Ofis | B | 4. Normal Kat | EO17-EO18 | E-TEKNİK MAHAL 13 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | -     |
| 27 | Ofis | B | 4. Normal Kat | EO19-EO20 | E-TEKNİK MAHAL 14 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir |
| 28 | Ofis | B | 4. Normal Kat | EO21-EO22 | E-TEKNİK MAHAL 15 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir |
| 29 | Ofis | B | 4. Normal Kat | EO23-EO24 | E-TEKNİK MAHAL 16 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | -     |
| 30 | Ofis | B | 5. Normal Kat | EO25-EO26 | E-TEKNİK MAHAL 17 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | -     |
| 31 | Ofis | B | 5. Normal Kat | EO27-EO34 | E-TEKNİK MAHAL 18 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir |
| 32 | Ofis | B | 5. Normal Kat | EO29-EO29 | E-TEKNİK MAHAL 19 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir |
| 33 | Ofis | B | 5. Normal Kat | EO30-EO31 | E-TEKNİK MAHAL 20 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | -     |
| 34 | Ofis | B | 6. Normal Kat | EO32-EO33 | E-TEKNİK MAHAL 21 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | -     |
| 35 | Ofis | B | 6. Normal Kat | EO35-EO36 | E-TEKNİK MAHAL 22 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir |
| 36 | Ofis | B | 6. Normal Kat | EO37-EO38 | E-TEKNİK MAHAL 23 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir |
| 37 | Ofis | B | 6. Normal Kat | EO39-EO40 | E-TEKNİK MAHAL 24 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | -     |
| 38 | Ofis | B | 7. Normal Kat | EO41-EO42 | E-TEKNİK MAHAL 25 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | -     |
| 39 | Ofis | B | 7. Normal Kat | EO43-EO44 | E-TEKNİK MAHAL 26 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir |
| 40 | Ofis | B | 7. Normal Kat | EO45-EO46 | E-TEKNİK MAHAL 27 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir |
| 41 | Ofis | B | 7. Normal Kat | EO47-EO48 | E-TEKNİK MAHAL 28 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | -     |

|    |      |   |                |           |                   |        |       |      |        |       |   |       |
|----|------|---|----------------|-----------|-------------------|--------|-------|------|--------|-------|---|-------|
| 42 | Ofis | B | 8. Normal Kat  | EO49-EO50 | E-TEKNİK MAHAL 29 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | -     |
| 43 | Ofis | B | 8. Normal Kat  | EO51-EO52 | E-TEKNİK MAHAL 30 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir |
| 44 | Ofis | B | 8. Normal Kat  | EO53-EO54 | E-TEKNİK MAHAL 31 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir |
| 45 | Ofis | B | 8. Normal Kat  | EO55-EO56 | E-TEKNİK MAHAL 32 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | -     |
| 46 | Ofis | B | 9. Normal Kat  | EO57-EO58 | E-TEKNİK MAHAL 33 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | -     |
| 47 | Ofis | B | 9. Normal Kat  | EO59-EO60 | E-TEKNİK MAHAL 34 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir |
| 48 | Ofis | B | 9. Normal Kat  | EO61-EO62 | E-TEKNİK MAHAL 35 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir |
| 49 | Ofis | B | 9. Normal Kat  | EO63-EO64 | E-TEKNİK MAHAL 36 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | -     |
| 50 | Ofis | B | 10. Normal Kat | EO65-EO66 | E-TEKNİK MAHAL 37 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | -     |
| 51 | Ofis | B | 10. Normal Kat | EO67-EO68 | E-TEKNİK MAHAL 38 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir |
| 52 | Ofis | B | 10. Normal Kat | EO69-EO70 | E-TEKNİK MAHAL 39 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir |
| 53 | Ofis | B | 10. Normal Kat | EO71-EO72 | E-TEKNİK MAHAL 40 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | -     |
| 54 | Ofis | B | 11. Normal Kat | EO73-EO74 | E-TEKNİK MAHAL 41 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | Deniz |
| 55 | Ofis | B | 11. Normal Kat | EO75-EO76 | E-TEKNİK MAHAL 42 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir |
| 56 | Ofis | B | 11. Normal Kat | EO77-EO78 | E-TEKNİK MAHAL 43 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir |
| 57 | Ofis | B | 11. Normal Kat | EO79-EO80 | E-TEKNİK MAHAL 44 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | Deniz |
| 58 | Ofis | B | 12. Normal Kat | EO81-EO82 | E-TEKNİK MAHAL 45 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | Deniz |
| 59 | Ofis | B | 12. Normal Kat | EO83-EO84 | E-TEKNİK MAHAL 46 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir |
| 60 | Ofis | B | 12. Normal Kat | EO85-EO86 | E-TEKNİK MAHAL 47 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir |
| 61 | Ofis | B | 12. Normal Kat | EO87-EO88 | E-TEKNİK MAHAL 48 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | Deniz |
| 62 | Ofis | B | 13. Normal Kat | EO89-EO90 | E-TEKNİK MAHAL 49 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | Deniz |

|    |      |   |                |             |                   |        |       |      |        |       |   |       |
|----|------|---|----------------|-------------|-------------------|--------|-------|------|--------|-------|---|-------|
| 63 | Ofis | B | 13. Normal Kat | EO91-EO92   | E-TEKNİK MAHAL 50 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir |
| 64 | Ofis | B | 13. Normal Kat | EO93-EO94   | E-TEKNİK MAHAL 51 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir |
| 65 | Ofis | B | 13. Normal Kat | EO95-EO96   | E-TEKNİK MAHAL 52 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | Deniz |
| 66 | Ofis | B | 14. Normal Kat | EO97-EO98   | E-TEKNİK MAHAL 53 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | Deniz |
| 67 | Ofis | B | 14. Normal Kat | EO99-EO100  | E-TEKNİK MAHAL 54 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir |
| 68 | Ofis | B | 14. Normal Kat | EO101-EO102 | E-TEKNİK MAHAL 55 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir |
| 69 | Ofis | B | 14. Normal Kat | EO103-EO104 | E-TEKNİK MAHAL 56 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | Deniz |
| 70 | Ofis | B | 15. Normal Kat | EO105-EO106 | E-TEKNİK MAHAL 57 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | Deniz |
| 71 | Ofis | B | 15. Normal Kat | EO107-EO108 | E-TEKNİK MAHAL 58 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir |
| 72 | Ofis | B | 15. Normal Kat | EO109-EO116 | E-TEKNİK MAHAL 59 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir |
| 73 | Ofis | B | 15. Normal Kat | EO110-EO111 | E-TEKNİK MAHAL 60 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | Deniz |
| 74 | Ofis | B | 16. Normal Kat | EO112-EO113 | E-TEKNİK MAHAL 61 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | Deniz |
| 75 | Ofis | B | 16. Normal Kat | EO114-EO115 | E-TEKNİK MAHAL 62 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir |
| 76 | Ofis | B | 16. Normal Kat | EO117-EO118 | E-TEKNİK MAHAL 63 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir |
| 77 | Ofis | B | 16. Normal Kat | EO119-EO120 | E-TEKNİK MAHAL 64 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | Deniz |
| 78 | Ofis | B | 17. Normal Kat | EO121-EO122 | E-TEKNİK MAHAL 65 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | Deniz |
| 79 | Ofis | B | 17. Normal Kat | EO123-EO124 | E-TEKNİK MAHAL 66 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir |
| 80 | Ofis | B | 17. Normal Kat | EO125-EO126 | E-TEKNİK MAHAL 67 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir |
| 81 | Ofis | B | 17. Normal Kat | EO127-EO128 | E-TEKNİK MAHAL 68 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | Deniz |
| 82 | Ofis | B | 18. Normal Kat | EO129-EO130 | E-TEKNİK MAHAL 69 | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | Deniz |

|     |      |   |                |                                     |                   |        |       |       |        |       |   |       |
|-----|------|---|----------------|-------------------------------------|-------------------|--------|-------|-------|--------|-------|---|-------|
| 83  | Ofis | B | 18. Normal Kat | EO131-EO132                         | E-TEKNİK MAHAL 70 | 107,77 | 19,70 | 8,93  | 136,40 | Kuzey | - | Şehir |
| 84  | Ofis | B | 18. Normal Kat | EO133-EO134                         | E-TEKNİK MAHAL 71 | 107,77 | 19,70 | 8,93  | 136,40 | Doğu  | - | Şehir |
| 85  | Ofis | B | 18. Normal Kat | EO135-EO136                         | E-TEKNİK MAHAL 72 | 107,77 | 19,70 | 8,93  | 136,40 | Güney | - | Deniz |
| 86  | Ofis | B | 19. Normal Kat | EO137-EO138                         | E-TEKNİK MAHAL 73 | 107,77 | 19,70 | 8,93  | 136,40 | Batı  | - | Deniz |
| 87  | Ofis | B | 19. Normal Kat | EO139-EO140                         | E-TEKNİK MAHAL 74 | 107,77 | 19,70 | 8,93  | 136,40 | Kuzey | - | Şehir |
| 88  | Ofis | B | 19. Normal Kat | EO141-EO142                         | E-TEKNİK MAHAL 75 | 107,77 | 19,70 | 8,93  | 136,40 | Doğu  | - | Şehir |
| 89  | Ofis | B | 19. Normal Kat | EO143-EO144                         | E-TEKNİK MAHAL 76 | 107,77 | 19,70 | 8,93  | 136,40 | Güney | - | Deniz |
| 90  | Ofis | B | 20. Normal Kat | EO145-EO146                         | E-TEKNİK MAHAL 77 | 107,77 | 19,70 | 8,93  | 136,40 | Batı  | - | Deniz |
| 91  | Ofis | B | 20. Normal Kat | EO147-EO148                         | E-TEKNİK MAHAL 78 | 107,77 | 19,70 | 8,93  | 136,40 | Kuzey | - | Şehir |
| 92  | Ofis | B | 20. Normal Kat | EO149-EO150                         | E-TEKNİK MAHAL 79 | 107,77 | 19,70 | 8,93  | 136,40 | Doğu  | - | Şehir |
| 93  | Ofis | B | 20. Normal Kat | EO151-EO152                         | E-TEKNİK MAHAL 80 | 107,77 | 19,70 | 8,93  | 136,40 | Güney | - | Deniz |
| 94  | Ofis | B | 21. Normal Kat | EO153-EO154                         | E-TEKNİK MAHAL 81 | 107,77 | 19,70 | 8,93  | 136,40 | Batı  | - | Deniz |
| 95  | Ofis | B | 21. Normal Kat | EO155-EO156                         | E-TEKNİK MAHAL 82 | 107,77 | 19,70 | 8,93  | 136,40 | Kuzey | - | Şehir |
| 96  | Ofis | B | 21. Normal Kat | EO157-EO158                         | E-TEKNİK MAHAL 83 | 107,77 | 19,70 | 8,93  | 136,40 | Doğu  | - | Şehir |
| 97  | Ofis | B | 21. Normal Kat | EO159-EO160                         | E-TEKNİK MAHAL 84 | 107,77 | 19,70 | 8,93  | 136,40 | Güney | - | Deniz |
| 98  | Ofis | B | 22. Normal Kat | EO161-EO162                         | E-TEKNİK MAHAL 85 | 107,77 | 19,70 | 8,93  | 136,40 | Batı  | - | Deniz |
| 99  | Ofis | B | 22. Normal Kat | EO163-EO164                         | E-TEKNİK MAHAL 86 | 107,77 | 19,70 | 8,93  | 136,40 | Kuzey | - | Şehir |
| 100 | Ofis | B | 22. Normal Kat | EO184-EO185                         | E-TEKNİK MAHAL 87 | 107,77 | 19,70 | 8,93  | 136,40 | Doğu  | - | Şehir |
| 101 | Ofis | B | 22. Normal Kat | EO186-EO187                         | E-TEKNİK MAHAL 88 | 107,77 | 19,70 | 8,93  | 136,40 | Güney | - | Deniz |
| 102 | Ofis | B | 23. Normal Kat | EO188-EO189-EO190-EO191-EO259-EO260 | E-TEKNİK MAHAL 89 | 92,38  | 2,81  | 13,16 | 108,35 | Batı  | - | Deniz |

|     |                             |   |                |   |                   |        |      |       |        |       |   |       |
|-----|-----------------------------|---|----------------|---|-------------------|--------|------|-------|--------|-------|---|-------|
| 103 | Ofis                        | B | 23. Normal Kat | EO192-EO193-EO194-EO179-EO180-EO261-EO262 | E-TEKNİK MAHAL 90 | 92,38  | 2,81 | 13,16 | 108,35 | Kuzey | - | Şehir |
| 104 | Ofis                        | B | 23. Normal Kat | EO165-EO166-EO167-EO168-EO263-EO264       | E-TEKNİK MAHAL 91 | 92,38  | 2,81 | 13,16 | 108,35 | Doğu  | - | Şehir |
| 105 | Teras Katta Odası Olan Ofis | B | 23. Normal Kat | EO169-EO170-EO171-EO172-EO173-EO265       | E-TEKNİK MAHAL 92 | 114,08 | 2,81 | 13,16 | 130,05 | Güney | - | Deniz |

### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Yapı Tarzı                       | : Tuğla Dolgulu Çerçevesi sistem  |
| Yapı Sınıfı                      | : B Blok:5 A Yapı Grubu   |
| Yapının Yaşı                     | : 2   |
| Kat Adedi                        | : B Blok:5 bodrum kat+zeminkat+23 normal kat+çatı katı  |
| Dış Cephe                        | : -   |
| Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )    | : B Blok toplam inşaat alanı tapuda yer alan onaylı mimari projesine göre; <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5. Bodrum Kat:2.822,54 m<sup>2</sup></li> <li>• 4. Bodrum Kat:2.903,90 m<sup>2</sup></li> <li>• 3. Bodrum Kat:2.903,90 m<sup>2</sup></li> <li>• 2. Bodrum Kat:3.229,96 m<sup>2</sup></li> <li>• 1. Bodrum Kat:2.910,91 m<sup>2</sup></li> <li>• Zemin Kat:1.023,17 m<sup>2</sup></li> <li>• 1 ila 22. Normal Katlar:681,21 m<sup>2</sup></li> <li>• 23. Normal Kat:515,08 m<sup>2</sup></li> <li>• Çatı Katı:323,40 m<sup>2</sup> olmak üzere</li> </ul> <b>Toplamda 31.619,48 m<sup>2</sup>'dir.</b> |
| Otopark imkânları                | : Kapalı otopark  |
| Isıtma amacıyla kullanılan yakıt | : Doğalgaz  |
| Isıtma sistemi                   | : Merkezi Sistem  |
| Sıcak su temini                  | : Kombi   |
| Elektrik                         | : Mevcut  |
| Su                               | : Mevcut  |
| Kanalizasyon                     | : Mevcut  |
| Güvenlik                         | : Mevcut  |

### 5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| İnşaat Kalitesi  | : Çok İyi          |
| Malzeme Kalitesi | : Çok İyi          |
| Fiziksel Eskime  | : Bulunmamaktadır. |
| Altyapı          | : Tam              |

### 5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

### 5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

#### 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

##### 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

#### TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

|                      |   |
|----------------------|---|
| İLİ                  | : İstanbul                                |
| İLÇESİ               | : Ataşehir                                |
| MAHALLESİ            | : Küçükbakkalköy                          |
| KÖYÜ                 | : -                                       |
| SOKAĞI               | : -                                       |
| MEVKİİ               | : -                                       |
| SINIRI               | : Planındadır.                            |
| PAFTA NO             | : G22A03A1A                               |
| ADA NO               | : 3332                                    |
| PARSEL NO            | : 24                                      |
| YÜZÖLÇÜMÜ            | : 7.999,46                                |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİK | : Betonarme Bina ve Arsası                |
| MALİK                | : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |

Değerleme konusu 3332 ada 24 parselde B blokta bulunan 105 adet bağımsız bölüm K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 12.01.2012 tarih ve 780 yevmiye no ile (22 ve 23 no.lu bağımsız bölümlerde 28.02.2012 tarih ve 3563 yevmiye no ile) Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir. Taşınmazlar Kat mülkiyetine 13.06.2012 tarihinde geçmiştir.

| Bağ. Bölüm No | Nitelik | Blok | Kat           | Arsa Pay | / | Arsa Payda | Cilt No | Sahife No |
|---------------|---------|------|---------------|----------|---|------------|---------|-----------|
| 1             | Dükkân  | B    | 1. Bodrum Kat | 22       | / | 8000       | 423     | 41830     |
| 2             | Dükkân  | B    | 1. Bodrum Kat | 10       | / | 8000       | 423     | 41831     |
| 3             | Dükkân  | B    | 1. Bodrum Kat | 19       | / | 8000       | 423     | 41832     |
| 4             | Dükkân  | B    | 1. Bodrum Kat | 19       | / | 8000       | 423     | 41833     |
| 5             | Dükkân  | B    | 1. Bodrum Kat | 20       | / | 8000       | 423     | 41834     |
| 6             | Dükkân  | B    | 1. Bodrum Kat | 13       | / | 8000       | 423     | 41835     |
| 7             | Dükkân  | B    | 1. Bodrum Kat | 19       | / | 8000       | 423     | 41836     |
| 8             | Dükkân  | B    | 1. Bodrum Kat | 18       | / | 8000       | 423     | 41837     |
| 9             | Dükkân  | B    | Zemin Kat     | 53       | / | 8000       | 423     | 41838     |
| 10            | Dükkân  | B    | Zemin Kat     | 55       | / | 8000       | 423     | 41839     |
| 11            | Dükkân  | B    | Zemin Kat     | 38       | / | 8000       | 423     | 41840     |
| 12            | Dükkân  | B    | Zemin Kat     | 84       | / | 8000       | 423     | 41841     |
| 13            | Dükkân  | B    | Zemin Kat     | 83       | / | 8000       | 423     | 41842     |
| 14            | Ofis    | B    | 1. Normal Kat | 38       | / | 8000       | 423     | 41843     |
| 15            | Ofis    | B    | 1. Normal Kat | 38       | / | 8000       | 423     | 41844     |
| 16            | Ofis    | B    | 1. Normal Kat | 38       | / | 8000       | 423     | 41845     |
| 17            | Ofis    | B    | 1. Normal Kat | 38       | / | 8000       | 423     | 41846     |
| 18            | Ofis    | B    | 2. Normal Kat | 38       | / | 8000       | 423     | 41847     |
| 19            | Ofis    | B    | 2. Normal Kat | 38       | / | 8000       | 423     | 41848     |
| 20            | Ofis    | B    | 2. Normal Kat | 38       | / | 8000       | 423     | 41849     |
| 21            | Ofis    | B    | 2. Normal Kat | 38       | / | 8000       | 423     | 41850     |
| 22            | Ofis    | B    | 3. Normal Kat | 38       | / | 8000       | 423     | 41851     |
| 23            | Ofis    | B    | 3. Normal Kat | 38       | / | 8000       | 423     | 41852     |
| 24            | Ofis    | B    | 3. Normal Kat | 38       | / | 8000       | 423     | 41853     |
| 25            | Ofis    | B    | 3. Normal Kat | 38       | / | 8000       | 423     | 41854     |
| 26            | Ofis    | B    | 4. Normal Kat | 38       | / | 8000       | 423     | 41855     |
| 27            | Ofis    | B    | 4. Normal Kat | 38       | / | 8000       | 423     | 41856     |
| 28            | Ofis    | B    | 4. Normal Kat | 38       | / | 8000       | 423     | 41857     |
| 29            | Ofis    | B    | 4. Normal Kat | 38       | / | 8000       | 423     | 41858     |
| 30            | Ofis    | B    | 5. Normal Kat | 38       | / | 8000       | 423     | 41859     |

|    |      |   |                |    |   |      |     |       |
|----|------|---|----------------|----|---|------|-----|-------|
| 31 | Ofis | B | 5. Normal Kat  | 38 | / | 8000 | 423 | 41860 |
| 32 | Ofis | B | 5. Normal Kat  | 38 | / | 8000 | 423 | 41861 |
| 33 | Ofis | B | 5. Normal Kat  | 38 | / | 8000 | 423 | 41862 |
| 34 | Ofis | B | 6. Normal Kat  | 38 | / | 8000 | 423 | 41863 |
| 35 | Ofis | B | 6. Normal Kat  | 38 | / | 8000 | 423 | 41864 |
| 36 | Ofis | B | 6. Normal Kat  | 38 | / | 8000 | 423 | 41865 |
| 37 | Ofis | B | 6. Normal Kat  | 38 | / | 8000 | 423 | 41866 |
| 38 | Ofis | B | 7. Normal Kat  | 38 | / | 8000 | 423 | 41867 |
| 39 | Ofis | B | 7. Normal Kat  | 38 | / | 8000 | 423 | 41868 |
| 40 | Ofis | B | 7. Normal Kat  | 38 | / | 8000 | 423 | 41869 |
| 41 | Ofis | B | 7. Normal Kat  | 38 | / | 8000 | 423 | 41870 |
| 42 | Ofis | B | 8. Normal Kat  | 38 | / | 8000 | 423 | 41871 |
| 43 | Ofis | B | 8. Normal Kat  | 38 | / | 8000 | 423 | 41872 |
| 44 | Ofis | B | 8. Normal Kat  | 38 | / | 8000 | 423 | 41873 |
| 45 | Ofis | B | 8. Normal Kat  | 38 | / | 8000 | 423 | 41874 |
| 46 | Ofis | B | 9. Normal Kat  | 38 | / | 8000 | 423 | 41875 |
| 47 | Ofis | B | 9. Normal Kat  | 38 | / | 8000 | 423 | 41876 |
| 48 | Ofis | B | 9. Normal Kat  | 38 | / | 8000 | 423 | 41877 |
| 49 | Ofis | B | 9. Normal Kat  | 38 | / | 8000 | 423 | 41878 |
| 50 | Ofis | B | 10. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 423 | 41879 |
| 51 | Ofis | B | 10. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 423 | 41880 |
| 52 | Ofis | B | 10. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 423 | 41881 |
| 53 | Ofis | B | 10. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 423 | 41882 |
| 54 | Ofis | B | 11. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 423 | 41883 |
| 55 | Ofis | B | 11. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 423 | 41884 |
| 56 | Ofis | B | 11. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 423 | 41885 |
| 57 | Ofis | B | 11. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 423 | 41886 |
| 58 | Ofis | B | 12. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 423 | 41887 |
| 59 | Ofis | B | 12. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 423 | 41888 |
| 60 | Ofis | B | 12. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 423 | 41889 |
| 61 | Ofis | B | 12. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 423 | 41890 |
| 62 | Ofis | B | 13. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 423 | 41891 |
| 63 | Ofis | B | 13. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 423 | 41892 |
| 64 | Ofis | B | 13. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 423 | 41893 |
| 65 | Ofis | B | 13. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 423 | 41894 |
| 66 | Ofis | B | 14. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 423 | 41895 |
| 67 | Ofis | B | 14. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 423 | 41896 |
| 68 | Ofis | B | 14. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 423 | 41897 |
| 69 | Ofis | B | 14. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 423 | 41898 |
| 70 | Ofis | B | 15. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 423 | 41899 |
| 71 | Ofis | B | 15. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 423 | 41900 |
| 72 | Ofis | B | 15. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41901 |
| 73 | Ofis | B | 15. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41902 |
| 74 | Ofis | B | 16. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41903 |
| 75 | Ofis | B | 16. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41904 |
| 76 | Ofis | B | 16. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41905 |
| 77 | Ofis | B | 16. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41906 |
| 78 | Ofis | B | 17. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41907 |
| 79 | Ofis | B | 17. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41908 |
| 80 | Ofis | B | 17. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41909 |
| 81 | Ofis | B | 17. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41910 |
| 82 | Ofis | B | 18. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41911 |
| 83 | Ofis | B | 18. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41912 |
| 84 | Ofis | B | 18. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41913 |
| 85 | Ofis | B | 18. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41914 |
| 86 | Ofis | B | 19. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41915 |
| 87 | Ofis | B | 19. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41916 |
| 88 | Ofis | B | 19. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41917 |
| 89 | Ofis | B | 19. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41918 |
| 90 | Ofis | B | 20. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41919 |
| 91 | Ofis | B | 20. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41920 |
| 92 | Ofis | B | 20. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41921 |
| 93 | Ofis | B | 20. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41922 |
| 94 | Ofis | B | 21. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41923 |
| 95 | Ofis | B | 21. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41924 |
| 96 | Ofis | B | 21. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41925 |
| 97 | Ofis | B | 21. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41926 |

|     |                                   |   |                |    |   |      |     |       |
|-----|-----------------------------------|---|----------------|----|---|------|-----|-------|
| 98  | Ofis                              | B | 22. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41927 |
| 99  | Ofis                              | B | 22. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41928 |
| 100 | Ofis                              | B | 22. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41929 |
| 101 | Ofis                              | B | 22. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41930 |
| 102 | Ofis                              | B | 23. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41931 |
| 103 | Ofis                              | B | 23. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41932 |
| 104 | Ofis                              | B | 23. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41933 |
| 105 | Teras Katta<br>Odası Olan<br>Ofis | B | 23. Normal Kat | 38 | / | 8000 | 424 | 41934 |

Tapu belgeleri ve takyidat belgeleri raporun ekler bölümünde, Ek 4'te yer almaktadır.

### 5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLİŞKİN KISITLAMALAR**

Değerleme konusu 3332 ada 24 parsel üzerinde yer alan B blokta konumlu 1 ila 105 no.lu bağımsız bölümlere yönelik takbis belgeleri 04.11.2014 ve 05.11.2014 tarihlerinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Sisteminden temin edilmiş olup; değerlemesi yapılan 105 adet bağımsız bölümün tümünün üzerinde yer alan takyidatlar aşağıdaki tablodaki gibidir:

|   |
|---|
| <b>3332 Ada 24 Parsel, B Blok, 1 ila 105 no.lu bağımsız bölümler</b>  |
| <b>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 28.03.2012 tarih ve 5601 yevmiye numarası ile 1. Dereceden 150.000.000,00 bedelle ipotek kaydı mevcuttur.</li> </ul>  |
| <b>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</b>   |
| Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.  |
| <b>BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Yönetim Planı:24.08.2011 (Tarih:26.08.2011 Yevmiye No:15258)</li> <li>Taşınmazın mülkiyeti KM'ne çevrilmiştir. (Tarih:13.06.2012 Yevmiye No:10977)</li> </ul>                                |
| <b>İRTİFAKLAR BÖLÜMÜNDE:</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Diğer İrtifak Hakkı: TEDAŞ lehine 1 krş bedelle 30 yıllığına A ile gösterilen 275,64 m<sup>2</sup>'lik alanda irtifak hakkı tesis edilmiştir. (Tarih:13.06.2012 Yevmiye No:10910)</li> </ul> |

**TKGM Portal Sisteminden alınan takbis belgelerine göre değerlendirme konusu 105 adet bağımsız bölümün devir ve temlikine ilişkin herhangi bir olumsuzluk bulunmamaktadır.** TEDAŞ lehine tesis edilen irtifak hakkı rutin bir işlem olup, taşınmazın konumlu olduğu arsa ile ilgili olup; değerlendirme konusu taşınmazın satış kabiliyetine yönelik herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

#### **İpotek** ile ilgili açıklama:

Değerlemesi yapılan taşınmazların tamamı üzerinde ipotek bulunmaktadır.

23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazet'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.a) de yer alan;

#### **YATIRIMLARA ilişkin tebliğin**

**22.maddesi "c" bendinde )** "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, 30'uncu madde hükümleri saklıdır" denilmektedir"

Aynı tebliğin,

**İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi başlığında ise;**



**MADDE 30 –** (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

(2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.

#### **Borçlanma sınırı**

**MADDE 31 – (Değişik: III-48.1.a sayılı Tebliğ ile.)** (1) Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır.

(2) Ortaklıklar sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde borçlanma aracı ihraç edebilirler. Ancak ihraç edecekleri borçlanma araçları için sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hesaplanacak ihraç limitinden birinci fıkrada bahsedilen krediler düşülür.

(3) Ortaklıklar, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkul sertifikası ve portföydeki gayrimenkullerin satışından veya satış vaadi sözleşmelerinden kaynaklanan senetli alacakları ile kira gelirlerinin teminatı altında varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edebilirler.

(4) Kurul, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işleten ortaklıklar için altyapı yatırım ve hizmetlerinin niteliğini dikkate almak suretiyle borçlanma sınırını artırabilir.

İpoteklerin, yatırım için kredi temini amacıyla kullanılmış olduğuna dair HALK GYO A.Ş.'nin vermiş olduğu "beyan" raporun ekler bölümünde EK 2'de, yer almaktadır.

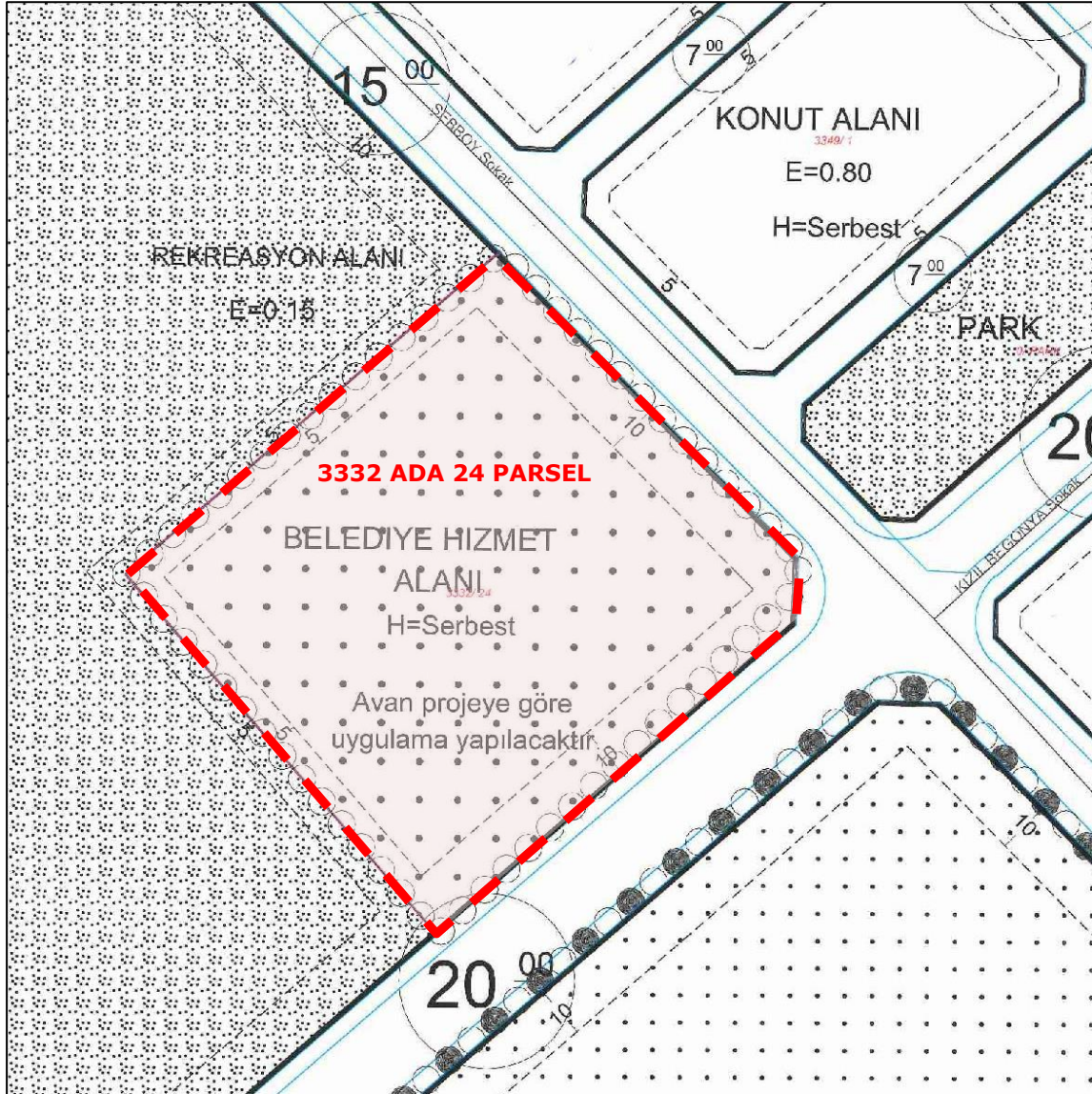
Taşınmaz üzerinde bulunan ipotek **yatırım için kredi temini amacıyla** kullanılmış olduğundan kanaatimizce portföye alınmasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

### 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

#### 5.3.2.1. İMAR DURUMU

Değerleme konusu parsel; 14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 3332 ada, 3359 ada 1 parseller ise 3362 ada 1 parselin doğusunda yer alan Yol, Otopark, ve Park Alanına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Tadilatında; h:serbest irtifalı, Belediye Hizmet Alanında kalmakta olup; plan notuna istinaden avan projeye göre uygulama yapılacak, toplam inşaat alanının %50'sini geçmeyecek şekilde ticaret ve hizmet birimleri yer alabilecek ve taban oturumu avan projeye göre belirlenecektir.

Ataşehir Belediyesi'nden alınan yazılı imar durumu belgesi raporun Ekler bölümünde EK-2'de yer almaktadır.



Değerleme konusu taşınmazın imar fonksiyonunun imar planında Belediye Hizmet alanı olarak görünür olması hususuna plan notlarında "toplam inşaat alanının %50'sini geçmeyecek şekilde ticaret ve hizmet birimleri yer alabilecek" şeklinde açıklama getirilmiş olup taşınmaz iskan belgesini almış durumdadır.

### 5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

06.11.2014 tarihinde Ataşehir Belediyesi'nde değerlendirme konusu 3332 ada 24 parselin imar dosyası incelemesi yapılmış olup; aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

Değerleme konusu 3332 ada 24 no.lu parsel 23.08.2011 tarih ve 2011/1436 sayılı Belediye Encümen kararı ile 17, 19 ve 21 no.lu parsellerin tevhit edilmesiyle oluşmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın 10.01.2011 tarih ve 1-21/2 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. 26.08.2011 tarihinde C:8 S:52/1 numara ile tadilat ruhsatı alınmıştır. Yapı kullanma izin belgesi ise 12.06.2012 tarihli ve 12-130 sayılıdır. Yapı ruhsatları ve yapı kullanım belgelerine göre bağımsız bölüm sayısı ve alan kullanımları aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

|                                   | Temel Bilgiler |            | Alansal Dağılım                        |                        |                               |                                   | Bağımsız Bölüm Sayısı  |        |               |                       |
|-----------------------------------|----------------|------------|--|------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------|--------|---------------|-----------------------|
|                                   | Tarih          | Sayı       | Ofis (İşyeri) Alanları, m <sup>2</sup> | Dükkan, m <sup>2</sup> | Ortak Alanlar, m <sup>2</sup> | Top. İnşaat Alanı, m <sup>2</sup> | Ofis (İşyeri) Alanları | Dükkan | Ortak Alanlar | Top. Bağ. Böl. Sayısı |
| <b>Yeni Yapı Ruhsatı</b>          | 10.01.2011     | 1-21/2     | 12.245,00                              | 0,00                   | 12.246,42                     | 24.491,42                         | 1                      | 0      | 0             | 1                     |
| <b>Tadilat Ruhsatı</b>            | 26.08.2011     | C:8 S:52/1 | 10.933,22                              | 1.066,00               | 19.620,26                     | 31.619,48                         | 92                     | 13     | 0             | 105                   |
| <b>Yapı Kullanma İzin Belgesi</b> | 12.06.2012     | 12-130     | 10.933,22                              | 1.066,00               | 19.620,26                     | 31.619,48                         | 92                     | 13     | 0             | 105                   |

### 5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

| ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR                        |
|---|
| Ataşehir Belediyesi'nde yapılan incelemede herhangi encümen kararı, mahkeme kararına rastlanmamıştır. |

### 5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

**YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Değerleme konu taşınmazın mülkiyeti yeni yapı ruhsatı ve tadilat ruhsatında Ataşehir Belediyesi ve yapı kullanma izin belgesinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak görünmekte olup; "Kamu" niteliğinde olduğundan Yapı Denetim'e tabi değildir.

**5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM**

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ**

|  |  |
|--|--|
| <b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b><br>(Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)                       | : Değerleme konusu 3332 ada 24 parselde B blokta bulunan 105 adet bağımsız bölüm K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 12.01.2012 tarih ve 780 yevmiye no ile (22 ve 23 no.lu bağımsız bölümlerde 28.02.2012 tarih ve 3563 yevmiye no ile) Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.  |
| <b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b><br>(İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler) | : Değerleme konusu parsel; 14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.1012 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 3332 ada, 3359 ada 1 parseller ise 3362 ada 1 parselin doğusunda yer alan Yol, Otopark, ve Park Alanına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Tadilatında; h:serbest irtifalı, Belediye Hizmet Alanında kalmakta olup; plan notuna istinaden avan projeye göre uygulama yapılacak, toplam inşaat alanının %50'sini geçmeyecek şekilde ticaret ve hizmet birimleri yer alabilecek ve taban oturumu avan projeye göre belirlenecektir. |

**5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE**

**EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir yöntemleridir.

**MALİYET YÖNTEMİ:** 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 bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:** İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul 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 örnekler için ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

**GELİR YÖNTEMİ:** Bu yöntemde taşınmazların Pazar değeri, gelir yaratma potansiyeli/kapasitesi ile ölçülür. Değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Bu yöntemde göre, taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa, örneğin kira geliri üreten taşınmazlar, alışveriş merkezleri, ofisler, kiralanan konutlar gibi- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net işletme geliridir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı, tahsilat kayıpları ve işletme giderlerinin (sabit, değişken giderler) çıkarılması ile bulunur. Gelir Yöntemi çerçevesinde Gelir İndirgeme Yöntemi ve Direkt/Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemleri kullanılmaktadır.

“Gelir indirgeme yöntemi” yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelecekteki tahmini gelirlerin, şu andaki değerini göz önünde bulundurur ve gelecekteki ödenecek veya alınacak olan bir parasal toplamın, bir dizi nakit akışın, bugünkü değere dönüştürülmesinde kullanılan bir iskonto oranı seçilerek nakit akış, bugüne indirgenir.

“Doğrudan /direkt kapitalizasyon yöntemi” yaklaşımında ise, bir *genel oranı*, tek bir yılın veya istikrarlı net işletme gelirine bölündüğünde bir değer göstergesi elde edilmesini sağlayan *tüm riskler getirisini* uygulamaktadır. Doğrudan indirgeme özellikle verilerin yeterli olduğu pazarlarda kullanılmaktadır.

## 6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

### ➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Ataşehir Belediye Binası tarafına bakan ofislerde iç mekânların kısmen karanlık olması ve Ataşehir Belediye Binasının bu tarafa bakan ofislerin manzarasını kapatıyor olması.
- Tercih edilen bir bölgede yer alması sebebiyle oluşan trafik yoğunluğu ve hemen yanı başında yer alan Finans Merkezi bölümünün tamamlanmasıyla birlikte bu yoğunluğun artma potansiyeli.

### ➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Ana arterlere yakın konumda bulunması nedeniyle taşınmazın ulaşım ve erişilebilirliğinin yüksek olması.
- Taşınmazın yakın konumda bulunduğu ana arterlerden çok katlı olması nedeniyle görünürlüğünün ve reklam kabiliyetinin yüksek olması.
- Batı Ataşehir bölgesinin son yıllarda hızla gelişmeye devam etmesi, markalı gayrimenkul projelerin geliştiriliyor olmasının bölgeye olan talebi olumlu yönde etkilemesi.
- Taşınmazın, Batı Ataşehir bölgesi içerisinde, Ataşehir belediyesinin hemen bitişiğinde ve Varyap Meridien ve Varyap For Business binalarına yakın olması nedeniyle, ticari bir yoğunluğun olduğu bölgede yer alıyor olması.
- İnşaat aşaması devam etmekte olan Ataşehir Finans Merkezi'ne yakın konumda yer alması.
- Binada yer alan 105 adet bağımsız bölümün tamamının tek mülkiyet olması
- Binada yer alan 105 adet bağımsız bölümün tamamının tek bir kullanıcı (kiracı) tarafından kullanılıyor olması,
- Bölgede taşınmaza benzer ölçekte ve nitelikte yapıların az sayıda olması/bulunmaması, taşınmazı belirli profildeki yatırımcılar için cazip hale getirmesi.
- Taşınmazın üst katlarında geniş şehir ve deniz manzarasının bulunması.

## 6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, **emsal karşılaştırma** yöntemi ve **gelir yöntemi** kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

**Emsal karşılaştırma yöntemi** çerçevesinde; taşınmazın konumu, bölgedeki ticari potansiyel, alt yapı ve ulaşım imkânları, katlara göre ofis nitelikli bağımsız bölümlerin manzara faktörleri, 1. Bodrum katta ve zemin katta yer alan dükkânların yola olan cephesi, konumlu oldukları sokakların yoğunluğu, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "**gelir yöntemi**" kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın takdir edilen kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmek suretiyle nihai değerler tespit edilmiştir.

## 6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerleme konusu taşınmazlar 92 adet ofis ve 13 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümden oluşan bir bina olup taşınmazın satış ve kira değerlerinin tespit etmek amacıyla bölgede kapsamlı bir piyasa araştırması yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede prestijli ofis projeleri, konut ve karma projeler yoğunlukta olup; değerleme konusu taşınmazların da benzer kalitede olması nedeniyle ofis ve dükkan emsalleri, bölgede yoğunluklu olan nitelikli binalardan seçilmiştir. Bu kapsamda taşınmaza yakın konumda bulunan Uphill Towers, Varyap Meridien, Deluxia Palace , Ağaoğlu My Prestige, Varyap Meridien For Business, projeleri incelenmiş, satış ve kira değerleri ile bölgedeki kapitalizasyon oranları belirlenmiştir.

### A- OFİS PİYASA ARAŞTIRMASI

#### Ofis Kira Değeri Araştırması

| KİRALIK OFİS EMSALLERİ |             |                  |                            |                          |                    |                                  |   |   |
|------------------------|-------------|------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------------------|---|---|
| Sıra No                | Varlık Tipi | Bulunduğu Kat    | Brüt Alanı, m <sup>2</sup> | Net Alan, m <sup>2</sup> | Kira Bedeli, TL/ay | Birim Kira TL/m <sup>2</sup> /ay | Açıklama  | İletişim Bilgileri                        |
| 1                      | 2+1 Ofis    | 14. Kat          | 119                        | 85                       | 2.800              | 33                               | Uphill Towers projesinde konumlu Sarayburnu manzaralı, brüt 119 m <sup>2</sup> , net 85 m <sup>2</sup> 2+1 ofis   | Century 21 Ece Emlak<br>0546 451 61 01    |
| 2                      | 3+1 Ofis    | 18. Kat          | 142                        | 110                      | 4.000              | 36                               | Uphill Towers projesinde konumlu brüt 142, net 110 m <sup>2</sup> alanı olduğu beyan edilen kiralık 3+1 ofis      | Estemark<br>Gayrimenkul<br>0532 666 49 53 |
| 3                      | 2+1 Ofis    | 25. Kat üstü     | 119                        | 85                       | 3.000              | 35                               | Uphill Towers Projesinde üst katlarda konumlu adalar ve deniz manzaralı, kat brütü 119 m <sup>2</sup> net         | Net Gayrimenkul<br>0505 565 79 94         |
| 4                      | 3+1 Ofis    | 5. Kat           | 185                        | 145                      | 5.250              | 36                               | Varyap Meridien projesinde A blokta 5. katta konumlu brüt 185 m <sup>2</sup> net 145 m <sup>2</sup> alanı bulunan | Reha Medin Emlak<br>0532 720 71 34        |
| 5                      | 1+1 Ofis    | 3. Kat           | 67                         | 55                       | 2.200              | 40                               | Varyap Meridien projesinde konumlu ofisin aylık kirasının 2.200 TL olduğu öğrenilmiştir.                          | Sahibinden<br>0532 746 55 57              |
| 6                      | 2+1 Ofis    | 10-20. kat arası | 163                        | 140                      | 4.250              | 30                               | Varyap Meridien Projesinde ara katta konumlu şehir manzaralı kiralık ofis   | Turyap Ataşehir<br>0506 855 39 06         |
| 7                      | 2+1 Ofis    | 15-20 Kat arası  | 110                        | 90                       | 2.750              | 31                               | Deluxia Palace projesinde üst katlarda konumlu manzaralı kiralık ofis   | Ataşehir Kent Emlak<br>0555 539 99 99     |
| 8                      | 3+1 Ofis    | 10-20 Kat arası  | 120                        | 110                      | 4.000              | 36                               | Deluxia Palace projesinde bulunan ara katlarda konumlu şehir manzaralı kiralık ofis                               | Ataşehir Kent Emlak<br>0555 539 99 99     |
| 9                      | 1+0 Ofis    | 16. Kat          | 43                         | 35                       | 1.100              | 31                               | Deluxia Palace projesinde 16. katta konumlu kiralık daire   | Finans Gayrimenkul<br>0543 606 39 39      |
| 10                     | 1+1 Ofis    | 5. Kat           | 74                         | 65                       | 2.100              | 32                               | Ağaoğlu My Prestige projesinde konumlu 5. Katta bulunan kiralık ofis  | Team Proje Ataşehir<br>0532 725 35 00     |
| 11                     | 1+0 Ofis    | Üst Kat          | 70                         | 63                       | 2.200              | 35                               | Ağaoğlu My Prestige projesinde bulunan manzaralı kiralık ofis   | Remax Emlak<br>0537 740 48 35             |
| 12                     | 1+0         | Üst Kat          | 180                        | 160                      | 8.500              | 53                               | Varyap Business Projesinde konumlu deniz manzaralı kiralık ofis.  | Ataşehir Prestige<br>0530 605 94 05       |
| 13                     | 1+0         | 7. Kat           | 58                         | 45                       | 2.000              | 44                               | Varyap Business projesinde bulunan kiralık ofis.  | Eskidji Emlak<br>0534 590 20 42           |
| 14                     | 2+1 Ofis    | 12. Kat          | 140                        | 120                      | 6.700              | 56                               | Varyap Business projesinde konumlu kiralık ofis   | Ataşehir Turyap<br>0507 830 29 29         |
| <b>Ortalama</b>        |             |                  |                            | <b>93</b>                | <b>3.632</b>       | <b>38</b>                        |   |   |

- Uphill Towers; 1, 2 ve 3 no.lu emsaller olup; birim kira değerleri 33-36 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında değişmektedir.
- Varyap Meridien ; 4, 5 ve 6 no.lu emsaller olup, değerlendirme konusu taşınmazın hemen yanında yer almaktadır, birim kira değerleri 30-40 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında değişmektedir.
- Deluxia Palace; 7, 8 ve 9 no.lu emsaller olup taşınmaza oldukça yakın konumda yer almaktadır, birim kira değerleri 31-36 TL/m<sup>2</sup> aralığındadır.
- Ağaoğlu My Prestige; 10 ve 11 no.lu emsaller olup; birim kira değerleri 32-35 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığındadır.
- Varyap Meridien For Business; 12, 13 ve 14 no.lu emsaller olup; birim kira değerleri 44-56 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığındadır.

**Ofis Satış Değeri Araştırması**

| SATILIK OFİS EMSALLERİ |             |                  |                            |                           |                  |                                       |                       |  |  |
|------------------------|-------------|------------------|----------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------|--|--|
| Sıra No                | Varlık Tipi | Bulunduğu Kat    | Brüt Alanı, m <sup>2</sup> | Net Alanı, m <sup>2</sup> | Satış Fiyatı, TL | Birim Satış Fiyatı, TL/m <sup>2</sup> | Kira Getirisi (TL/ay) | Açıklama   | İletişim Bilgileri                       |
| 1                      | 2+1 Ofis    | 3. Kat           | 119                        | 85                        | 720.000          | 8.471                                 | -                     | Uphill Towers projesinde konumlu kat brütü 119 m <sup>2</sup> , net alanı 85 m <sup>2</sup> olarak beyan edilen 3. katta bulunan 2+1 ofis  | HC Lobby Gayrimenkul 0554 431 64 60      |
| 2                      | 2+1 Ofis    | 10. Kat          | 116                        | 85                        | 700.000          | 8.235                                 | 2.600                 | Uphill Towers projesinde 10. katta bulunan doğu cephe, cami yönüne bakan aylık 2.600 TL kira getirisi bulunan 2+1 satılık ofis   | Proxy Gayrimenkul 0532 316 89 36         |
| 3                      | 2+1 Ofis    | 20. Kat          | 119                        | 85                        | 740.000          | 8.706                                 | -                     | Uphill Towers projesinde konumlu deniz manzaralı 2+1 ofis  | Proxy Gayrimenkul 0532 316 89 36         |
| 4                      | 5+1 Ofis    | 21. Kat          | 236                        | 200                       | 2.000.000        | 10.000                                | -                     | Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda, Uphill Towers Projesinde konumlu 236 m <sup>2</sup> kat brütü, 200 m <sup>2</sup> net alanı olduğu ifade edilen bulunan adalar manzaralı, iç mekanı özel dekore edilmiş satılık ofis. | Sönmez Emlak 0532 767 22 98              |
| 5                      | 2+1 Ofis    | 19. Kat          | 120                        | 85                        | 670.000          | 7.882                                 | 2.400                 | Emlak yetkilisi Uphill Towers'ta konumlu 19. katta konumlu brüt 120 net 85 m <sup>2</sup> alanı bulunan içerisinde 2.400 TL'den kiracısı bulunan ofisin henüz satıldığını beyan etmiştir.  | Realty Word 0530 950 16 04               |
| 6                      | 3+1 Ofis    | 5. Kat           | 185                        | 145                       | 1.400.000        | 9.655                                 | 5.250                 | Varyap Meridien projesinde A blokta 5. katta konumlu brüt 185 m <sup>2</sup> net 145 m <sup>2</sup> alanı bulunan aylık 5.250 TL fiyatla kiracısı bulunan satılık ofis   | Reha Medin Emlak 0532 720 71 34          |
| 7                      | 2+1 Ofis    | 8. Kat           | -                          | 80                        | 595.000          | 7.438                                 | -                     | Varyap Meridien projesinde doğu cephe 8. katta konumlu satılık ofis  | Sahibinden 0533 666 80 54                |
| 8                      | 1+1 Ofis    | 3. Kat           | 67                         | 55                        | 600.000          | 10.909                                | 2.200                 | Varyap Meridien projesinde konumlu aylık 2.200 TL kurumsal kiracısı bulunan net 55 m <sup>2</sup> 1+1 satılık ofis   | Sahibinden 0532 746 55 57                |
| 9                      | 5+2 Ofis    | 47. Kat          | 340                        | 210                       | 2.650.000        | 12.619                                | -                     | Varyap Meridien de konumlu 47. katta bulunan geniş deniz manzarasına sahip brüt 340 m <sup>2</sup> net 210 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen satılık ofis   | Century 21 Beyaz 0532 763 18 93          |
| 10                     | 1+0 Ofis    | 4. Kat           | 62                         | 50                        | 525.000          | 10.500                                | -                     | Varyap Meridien projesinde brüt 62 m <sup>2</sup> net yaklaşık 50 m <sup>2</sup> olarak beyan edilen satılık 1+0 ofis  | Remax ABC Emlak 0532 460 78 96           |
| 11                     | 1+1 Ofis    | 3. Kat           | 58                         | 48                        | 450.000          | 9.375                                 | -                     | Ataşehir Deluxia Palace projesinde 58 m <sup>2</sup> brüt 48 m <sup>2</sup> net alanı bulunan satılık ofis   | Magic Home Emlak 0532 507 53 97          |
| 12                     | 3+1 Ofis    | 5.-10. Kat arası | 138                        | 115                       | 950.000          | 8.261                                 | -                     | Deluxia Palace projesinde 5. ile 10 katlar arasında konumlu brüt 138 m <sup>2</sup> net yaklaşık 115 m <sup>2</sup> olarak ifade edilen 3+1 satılık ofis   | Turyap Batı Ataşehir 0530 391 49 49      |
| 13                     | 1+1 Ofis    | Arakat           | 68                         | 50                        | 490.000          | 9.800                                 | -                     | Deluxia Palace projesinde ara katlarda konumlu 1+1 satılık ofis  | Ataşehir Kent Gayrimenkul 0532 468 72 38 |
| 14                     | 1+0 Ofis    | Arakat           | 74                         | 65                        | 540.000          | 8.308                                 | -                     | Ağaoğlu My prestige projesinde yer alan arakatlarda konumlu satılık ofis   | Century 21 Beyaz 053 722 83 30           |
| 15                     | 1+1 Ofis    | 14. Kat          | 70                         | 62                        | 520.000          | 8.387                                 | -                     | Ağaoğlu My Prestige Projesinde 14. katta konumlu brüt 70 m <sup>2</sup> net 62 m <sup>2</sup> alanı bulunan kısmi deniz ve adalar manzaralı satılık ofis   | Remax ABG Gayrimenkul 0532 422 35 08     |
| 16                     | 1+1 Ofis    | Üst Kat          | 78                         | 50                        | 530.000          | 10.600                                | 1.900                 | Ağaoğlu My Prestij Projesinde konumlu brüt 78 m <sup>2</sup> net 65 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen içerisinde aylık 1.900 TL den kiracısı bulunan satılık ofis   | My Ataşehir Gayrimenkul 0532 416 81 07   |
| 17                     | 2+1 Ofis    | 7. Kat           | 140                        | 120                       | 1.200.000        | 10.000                                | 5.500                 | Varyap Business projesinde 7. katta konumlu aylık 6.000 TL kira getirisi bulunan satılık ofis  | Ataşehir Turyap Emlak 0507 830 29 29     |
| 18                     | 1+0 Ofis    | 5. Kat           | 80                         | 60                        | 700.000          | 11.667                                | -                     | Varyap Business projesinde bulunan 5. katta konumlu 1+0 satılık ofis   | Ataşehir Turyap Emlak 0507 830 29 29     |
| 19                     | -           | -                | -                          | -                         | -                | 10.000                                | -                     | Emlak yetkilisi Varyap Business projesinde ofis satış birim değerinin 10.000 TL/m <sup>2</sup> olduğunu beyan etmiştir.  | Century 21 Beyaz Emlak 0531 722 83 30    |
| <b>Ortalama</b>        |             |                  | <b>92</b>                  | <b>887.778</b>            | <b>9.516</b>     |                                       |                       |  |  |

- Uphill Towers ; 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu emsaller olup; ofis nitelikli taşınmazların birim satış değeri 7.800 -10.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir. Ofis nitelikli taşınmazlarda üst katlara çıkıldıkça manzara faktörleri nedeni ile birim satış değeri yükselmektedir. Uphill Towers projesi değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla yaşı itibariyle daha eski olması ve bina donanımı açılarından şerefiyesinin daha düşük olduğu düşünülmektedir.



- Varyap Meridien ; 6, 7, 8, 9 ve 10 no.lu emsaller olup, değerlendirme konusu taşınmazların hemen yanında yer almaktadır; birim satış değerleri 7.400-12.600 TL/m<sup>2</sup> aralığındadır. Konum açısından değerlendirme konusu taşınmaza oldukça yakındır. Bu nedenle değer bakımından değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer olacağı düşünülmektedir.
- Deluxia Palace ; 11, 12 ve 13 no.lu emsaller olup değerlendirme konusu taşınmaza oldukça yakın bir konumda yer almaktadır; birim satış değerleri 8.200-9.800 TL/m<sup>2</sup> aralığındadır.
- Ağaoğlu My Prestige ; 14, 15 ve 16 no.lu emsaller olup; projede yer alan ofislerin birim satış değeri 8.300-10.600 TL/m<sup>2</sup> aralığındadır.
- Varyap Meridien For Business ; 17, 18 ve 19 no.lu emsaller olup; projenin doluluk oranı %40 civarındadır. Ofislerin birim satış değeri 10.000-11.600 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir.

## B- DÜKKAN /MAĞAZA PİYASASI

Değerleme konusu 13 adet dükkan vasıflı bağımsız bölümün değer takdiri amacıyla, taşınmazın bulunduğu bölgede dükkan kira ve satış fiyatlarına yönelik bir piyasa araştırması yapılmış olup; bulgular aşağıdaki gibidir:

### Dükkan Kira değeri araştırması

| KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ |             |               |                            |                           |                    |  |   |                                     |
|--------------------------|-------------|---------------|----------------------------|---------------------------|--------------------|--|---|-------------------------------------|
| Sıra No                  | Varlık Tipi | Bulunduğu Kat | Brüt Alanı, m <sup>2</sup> | Net Alanı, m <sup>2</sup> | Kira Bedeli, TL/ay | Birim Kira Bedeli, TL/m <sup>2</sup> /ay | Açıklama  | İletişim Bilgileri                  |
| 1                        | Dükkan      | Zemin         | 210                        | 200                       | 35.000             | 175                                      | Varyap Meridien Projesinde 210 m <sup>2</sup> brüt 200 m <sup>2</sup> net alanı olduğu ifade edilen 100 m <sup>2</sup> açık alan kullanımına sahip kiralık dükkan.    | Ataşehir Prestige<br>0530 605 94 05 |
| 2                        | Dükkan      | Zemin         | 140                        | 140                       | 48.000             | 343                                      | Varyap Meridien projesinde sitenin en iyi konumda olan dükkanı olarak ifade edilen cephesi geniş 140 m <sup>2</sup> kiralık dükkan.                                   | Century 21 Beyaz<br>0531 399 09 67  |
| 3                        | Dükkan      | Zemin         | 220                        | 210                       | 30.000             | 143                                      | Varyap Meridien projesinde konumlu kiralık dükkan.  | Century 21 Beyaz<br>0542 326 88 27  |
| 4                        | Dükkan      | Zemin         | 400                        | 360                       | 50.000             | 139                                      | Varyap Meridien projesinde G blokta konumlu köşe konumundaki kiralık dükkan.  | Century 21 Beyaz<br>0542 326 88 27  |
| 5                        | Dükkan      | Zemin         | 371                        | 350                       | 35.000             | 100                                      | Varyap Meridien projesinde G blokta bulunan ön cephe kullanımı olan kiralık dükkan.   | Century 21 Beyaz<br>0532 317 60 52  |
| 6                        | Dükkan      | Zemin         | 694                        | 650                       | 30.000             | 46                                       | Deluxia Palace projesinde konumlu restoran olmaya elverişli kiralık dükkan. (Dükkan aynı zamanda 6.400.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.)                              | MCI Emlak<br>0530 940 30 63         |
| 7                        | Dükkan      | Zemin         | 710                        | 650                       | 35.000             | 54                                       | Deluxia Palace projesinde bulunan 710 m <sup>2</sup> brüt, 650 m <sup>2</sup> net alanı olduğu ifade edilen kiralık dükkan.   | Teknik Yapı<br>0533 273 42 18       |
| 8                        | Dükkan      | Zemin         | 210                        | 200                       | 25.000             | 125                                      | Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumda Begonya Sokak üzerinde yer alan 210 m <sup>2</sup> brüt 200 m <sup>2</sup> net kullanım alanı bulunan kiralık dükkan | Remax ABC<br>0530 666 55 22         |
| 9                        | Dükkan      | Zemin         | 211                        | 200                       | 25.000             | 125                                      | Varyap Meridien For Business projesinde konumlu kiralık dükkan  | Oğuz Emlak<br>0532 215 26 03        |
| 10                       | Dükkan      | Zemin         | 414                        | 390                       | 35.000             | 90                                       | Varyap Meridien For Business projesinde konumlu kiralık dükkan  | Century 21 Beyaz<br>0531 399 09 67  |
| <b>Ortalama</b>          |             |               | <b>335</b>                 | <b>34.800</b>             | <b>134</b>         |  |   |                                     |

- Varyap Meridien; 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu emsaller olup; birim kira bedelleri 100-343 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında değişmektedir. Emlak yetkilileri ile yapılan görüşmelerde taşınmazların birim kiralılarının cephe alınan sokağın özelliklerine göre değiştiği öğrenilmiştir.
- Deluxia Palace ; 6 ve 7 no.lu emsaller olup; birim kiralama bedelleri 46-54 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığındadır. Deluxia Palace projesinin konumu değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla daha az yaya ve taşıt yoğunluğu olan bir yer olup; bu projede yer alan dükkanlar daha çok site kullanıcılarına hitap etmektedir. Bu nedenle şerefyesinin daha düşük olduğu düşünülmektedir.
- 8 no.lu emsal değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sokak üzerinde konumlu olup; benzer özellikler taşıdığı düşünülmektedir. 125 TL/m<sup>2</sup>/ay.
- Varyap Meridien For Business; 9 ve 10 no.lu emsaller olup, birim kira bedelleri 90-125 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığındadır.

**Dükkan satış değerleri:**

| SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ |             |               |                            |                          |                  |                                       |                       |  |                                     |
|--------------------------|-------------|---------------|----------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------|--|-------------------------------------|
| Sıra No                  | Varlık Tipi | Bulunduğu Kat | Brüt Alanı, m <sup>2</sup> | Net Alan, m <sup>2</sup> | Satış Fiyatı, TL | Birim Satış Fiyatı, TL/m <sup>2</sup> | Kira Getirisi (TL/ay) | Açıklama   | İletişim Bilgileri                  |
| 1                        | Dükkan      | Zemin         | 280                        | 260                      | 9.200.000        | 35.385                                | -                     | Varyap Meridiende konumlu 280 m <sup>2</sup> kapalı 120 m <sup>2</sup> açık kullanım alanı bulunan satılık dükkan  | Varlıbaş Gayrimenkul 0532 137 47 20 |
| 2                        | Dükkan      | Zemin         | 240                        | 220                      | 3.900.000        | 17.727                                | -                     | Varyap Meridien projesinde konumlu 2 bölümden oluşan satılık dükkan  | Varlıbaş Gayrimenkul 0532 137 47 20 |
| 3                        | Dükkan      | Zemin         | 340                        | 300                      | 6.200.000        | 20.667                                | 32.000                | Varyap Meridiende 170 m <sup>2</sup> zemin 170 m <sup>2</sup> bodrum katta kullanım alanı bulunan 150 m <sup>2</sup> ön kullanımı bulunan aylık 32.000 TL kira getirisi bulunan satılık dükkan               | Buluthan Emlak 0532 637 97 03       |
| 4                        | Dükkan      | Zemin         | 1380                       | 1250                     | 27.000.000       | 21.600                                | -                     | Varyap Meridiende konumlu brüt 1380 m <sup>2</sup> net 1250 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen satılık dükkan  | Hüryap Emlak 0532 549 25 03         |
| 5                        | Dükkan      | Zemin         | 694                        | 650                      | 6.100.000        | 9.385                                 | 30.000                | Deluxia Palace projesinde konumlu 650 m <sup>2</sup> 30.000 TL aylık kira getirilik satılık dükkan   | MCI Emlak 0530 940 30 63            |
| 6                        | Dükkan      | Zemin         | 314                        | 314                      | 6.400.000        | 20.382                                | -                     | Varyap Business projesinde yer alan 196 m <sup>2</sup> zemin kat 118 m <sup>2</sup> 1. katta kullanım alanı bulunan ön bahçe kullanım alanı 100 m <sup>2</sup> olan satılık dükkan                           | NT Proje 0532 407 71 60             |
| 7                        | Dükkan      | Zemin         | 420                        | 400                      | 6.500.000        | 16.250                                | -                     | Varyap Business projesinde konumlu 420 m <sup>2</sup> brüt 400 m <sup>2</sup> net alanı bulunan satılık dükkan   | Century 21 Beyaz 0531 399 09 67     |
| 8                        | Dükkan      | Zemin         | 3800                       | 3800                     | 70.000.000       | 18.421                                | -                     | Emlak yetkilisi değerlendirme konusu taşınmazın hemen karşısında bulunan 3800 m <sup>2</sup> alanı bulunan Macrocenter in bulunduğu dükkan vasıflı taşınmazın 70.000 .000 TL ile satıldığını beyan etmiştir. | Hüryap Emlak 0532 549 25 03         |
| <b>Ortalama</b>          |             |               | <b>899</b>                 | <b>16.912.500</b>        | <b>19.977</b>    |                                       |                       |  |                                     |

- Varyap Meridien ; 1, 2, 3 ve 4 no.lu emsaller taşınmazın hemen yanında bulunan Varyap Meridien projesinde bulunmaktadır. Emsal taşınmazların birim satış değerleri 17.700-21.600 TL/m<sup>2</sup> aralığında olup, taşınmazların cephe aldığı sokağın özellikleri (site içi/cadde), cephe uzunluğu, ön bahçe kullanımları kriterlerine göre değişmektedir.
- Deluxia Palacae; 5 no.lu emsal taşınmaza oldukça yakın konumda bulunan Deluxia Palace projesinden seçilmiş olup; yaya yoğunluğunun sadece site kullanıcıları ile kısıtlı olduğu bir dükkandır. Bu nedenle değerlendirme konusu dükkân vasıflı taşınmazların emsal taşınmaza kıyasla daha yüksek şerefeyeli olduğu düşünülmektedir.
- Varyap Meridien For Business; 6 ve 7 no.lu emsaller Varyap Meridien For Business projesinde konumlu olup; birim satış değerleri 16.200-20.400 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir. Değerleme konusu taşınmazlara konum ve bina tarzı açısından benzer özellik taşımaktadır ancak alan kullanımı açısından daha büyük alana sahiptir.
- 8 no.lu emsal ise değerlendirme konusu taşınmazların tam karşısında bulunan Macrocenter'in konumlu olduğu binanın gerçekleşmiş satış değeridir. Emsal taşınmazın birim satış değeri 18.421 TL/m<sup>2</sup> olup; alanı 3.800 m<sup>2</sup>'dir.

**C- Komple Bina satış ve kira bedeli araştırması:**

| KİRALIK BİNA EMSALLERİ |             |               |                            |                          |                    |  |  |                           |
|------------------------|-------------|---------------|----------------------------|--------------------------|--------------------|--|--|---------------------------|
| Sıra No                | Varlık Tipi | Bulunduğu Kat | Brüt Alanı, m <sup>2</sup> | Net Alan, m <sup>2</sup> | Kira Bedeli, TL/ay | Birim Kira Bedeli, TL/m <sup>2</sup> /ay | Açıklama   | İletişim Bilgileri        |
| 1                      | Plaza       | -             | 1200                       | 1200                     | 27.500             | 23                                       | Varyap Business projesi karşısında bulunan 3 katlı ana cadde üzerinde konumlu kiralık komple bina  | Reha Medin 0532 720 71 34 |
| 2                      | Plaza       | -             | 3000                       | 3000                     | 75.000             | 25                                       | Finans Merkezine 250 m mesafede henüz proje aşamasında olan 6 katlı 3000 m <sup>2</sup> kapalı alanı 650 m <sup>2</sup> bahçe kullanımı bulunan kiralık plaza. | Sahibinden 0539 345 36 75 |
| <b>Ortalama</b>        |             |               | <b>2.100</b>               | <b>51.250</b>            | <b>24</b>          |  |  |                           |

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede kiralık komple bina emsalleri araştırılmış olup; komple bina kiralamalarında birim kira bedellerinin 23-25 TL/m<sup>2</sup>/ay civarında olduğu tespit edilmiştir. Emsaller Batı Ataşehir diye tanımlanan bölgeye komşu olan Örnektepe Mahallesi yakın konumlu olmaları nedeniyle şerefiyeleri düşüktür. Donanımları, manzarası ve konumları açısından da değerlemesi yapılan taşınmazlara göre şerefiyesi oldukça düşüktür. .

## 6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

### 6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda, değerlendirme konusu 105 adet dükkan ve ofis nitelikli bağımsız bölüm için değer takdiri yapılmıştır.

#### **Dükkan niteliğindeki bağımsız bölümlerin değer tespiti:**

1 ila 13 bağımsız bölüm no.lu taşınmazlar dükkân vasıflı olup; raporun 6.5 piyasa araştırmasının B bölümünde verilen tablolara göre bölgede dükkân birim satış değerlerinin 10.000-35.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu ve ağırlıklı olarak 20.000 TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu tespit edilmektedir. Değerleme konusu taşınmazların daha küçük alanlı olması ve taşıt ve ticari yoğunluğu yüksek olan bir sokak üzerinde konumlu olmaları nedeniyle birim satış değerlerinin 24.000-28.000 TL/m<sup>2</sup> civarında olabileceği düşünülmektedir.

#### **1 ila 13 bağımsız bölüm no.lu dükkân vasıflı taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değer tespiti:**

- 1 ila 8 bağımsız bölüm no.lu dükkânlar 1. Bodrum katta konumlu olup; köşe konumda olması nedeniyle 1 no.lu bağımsız bölümün birim satış değeri 28.000 TL/m<sup>2</sup>; 2, 3, 4 ve 5 no.lu bağımsız bölümlerin birim satış değeri Şebboy Sokak cephe olmaları nedeniyle 26.000 TL/m<sup>2</sup>; 6, 7 ve 8 no.lu bağımsız bölümlerin ise birim satış değerleri Begonya Sokak cephe olmaları nedeniyle 24.000 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.
- 9 ila 13 no.lu bağımsız bölümler zemin katta konumlu olup; tümü Begonya Sokak'tan cephe almaktadır. Birim satış değerleri 25.000 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

#### **Ofis niteliğindeki bağımsız bölümlerin değer tespiti:**

14 ila 105 no.lu bağımsız bölümler tapuda ofis vasıflı olup; raporun 6.5 başlığı altında yapılan piyasa araştırmalarına göre ofis birim satış değerleri 8.000-12.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir.

Raporun 6.5 bölümünde yapılan piyasa araştırmasına göre; emsal taşınmazlar birbirine konum ve özellik açısından oldukça benzer olup, değerlendirme konusu taşınmaz emsallerine göre daha yeni yapılmış bir binadır. Bölgedeki satışa ve kiralamaya konu ofisler genellikle home Office tarzında olup; 1+1, 2+1 3+1 gibi tiplerde tasarlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu B blok sadece ofis ve dükkân kullanımına uygun olarak tasarlandığından iç mekan olarak da ofis kullanıcıları için daha kullanışlı olacak şekilde tasarlanmıştır. Araştırmaya ve emlak yetkililerinden de alınan görüşler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazların birim satış değerlerinin, manzara, cephe, bulunduğu kat gibi özellikleri doğrultusunda **9.000 -14.000 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olabileceği düşünülmektedir.

#### **14 ila 105 bağımsız bölüm no.lu ofis nitelikli bağımsız bölümlerin emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değer tespiti:**

- 1 ila 10. Normal katlar arasında Ataşehir Belediyesi binası tarafındaki ofislerin, Ataşehir Belediye Binasının manzarayı kapatması, kısmen karanlık bir iç mekân yaratıyor olması nedeniyle en düşük şerefiyeli oldukları düşünülerek, birim satış değerleri 9.500 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. Varyap Meridien ve Kent Plus siteleri yönünden cephe alan ofislerde ise 1 ila 5. Normal katlar arasında birim satış değeri 10.000 TL/m<sup>2</sup>, 6 ila 10. Normal katlar arasında yer alan ofislerde ise şehir manzarasının artması sebebiyle 10.500 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

- 10. Normal kattan itibaren deniz ve şehir manzarası hâkim olmaktadır. Bu nedenle 10 ila 15. Normal katlar arasında deniz manzaralı ofislerin birim satış değeri 11.500 TL/m<sup>2</sup>, şehir manzaralı ofislerin ise birim satış değeri 11.000 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.
- 15 ila 20. Normal katlarda da yukarıdaki durum söz konusu olup; üst katlara çıkıldıkça manzara faktörünün daha etkili olması sebebiyle deniz manzaralı ofislerde birim satış değeri 12.000 TL/m<sup>2</sup>, şehir manzaralı ofislerde ise birim satış değeri 11.500 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.
- 21., 22. Ve 23 Normal katlarda alt katlara oranla çok daha geniş bir manzara bulunmakta olup; 21. Ve 22. Katlardaki deniz manzaralı ofislerin birim satış değeri 13.000 TL/m<sup>2</sup>, şehir manzaralı ofislerin ise birim satış değeri 12.500 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.
- 23. Normal katta teras alanları da bulunmaktadır ve en yüksek şerefiyeli katın 23. Normal kat olduğu düşünülmektedir. Bu nedenle deniz manzaralı 102 no.lu bağımsız bölümün birim satış değeri 13.500TL/m<sup>2</sup> şehir manzaralı 103 ve 104 no.lu bağımsız bölümlerin birim satış değeri 13.000 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiş olup; çatı katında odası olan ofisin en yüksek şerefiyeli ofis olduğu düşünülerek birim satış değeri 14.000 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde yapılan değer tespiti aşağıdaki tablodaki gibidir:

| Bağ. Bölüm No | Nitelik | Kat           | Alan Kullanımları              |                               |                                     |                             | Özellikler |               |         | Satış Değeri Takdiri                  |                  |
|---------------|---------|---------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|------------|---------------|---------|---------------------------------------|------------------|
|               |         |               | Bağ. Böl. Alan, m <sup>2</sup> | Eklenti Alanı, m <sup>2</sup> | Kat Ortak Alan Payı, m <sup>2</sup> | Toplam Alan, m <sup>2</sup> | Yön        | Cephe         | Manzara | Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup> | Satış Değeri, TL |
| 1             | Dükkân  | 1. Bodrum Kat | 64,90                          | 0,00                          | 0,00                                | 64,90                       | Kuzeydoğu  | Şebboy Sokak  | -       | 28.000                                | 1.817.200        |
| 2             | Dükkân  | 1. Bodrum Kat | 27,55                          | 0,00                          | 0,00                                | 27,55                       | Kuzeydoğu  | Şebboy Sokak  | -       | 26.000                                | 716.300          |
| 3             | Dükkân  | 1. Bodrum Kat | 55,25                          | 0,00                          | 0,00                                | 55,25                       | Kuzeydoğu  | Şebboy Sokak  | -       | 26.000                                | 1.436.500        |
| 4             | Dükkân  | 1. Bodrum Kat | 55,25                          | 0,00                          | 0,00                                | 55,25                       | Kuzeydoğu  | Şebboy Sokak  | -       | 26.000                                | 1.436.500        |
| 5             | Dükkân  | 1. Bodrum Kat | 60,06                          | 0,00                          | 0,00                                | 60,06                       | Kuzeydoğu  | Şebboy Sokak  | -       | 26.000                                | 1.561.560        |
| 6             | Dükkân  | 1. Bodrum Kat | 38,61                          | 0,00                          | 0,00                                | 38,61                       | Güneydoğu  | Begonya Sokak | -       | 24.000                                | 926.640          |
| 7             | Dükkân  | 1. Bodrum Kat | 56,10                          | 0,00                          | 0,00                                | 56,10                       | Güneydoğu  | Begonya Sokak | -       | 24.000                                | 1.346.400        |
| 8             | Dükkân  | 1. Bodrum Kat | 52,47                          | 0,00                          | 0,00                                | 52,47                       | Güneydoğu  | Begonya Sokak | -       | 24.000                                | 1.259.280        |
| 9             | Dükkân  | Zemin Kat     | 136,92                         | 0,00                          | 0,00                                | 136,92                      | Güneydoğu  | Begonya Sokak | -       | 25.000                                | 3.423.000        |
| 10            | Dükkân  | Zemin Kat     | 142,80                         | 0,00                          | 0,00                                | 142,80                      | Güneydoğu  | Begonya Sokak | -       | 25.000                                | 3.570.000        |
| 11            | Dükkân  | Zemin Kat     | 98,28                          | 0,00                          | 0,00                                | 98,28                       | Güneydoğu  | Begonya Sokak | -       | 25.000                                | 2.457.000        |
| 12            | Dükkân  | Zemin Kat     | 216,95                         | 0,00                          | 0,00                                | 216,95                      | Güneydoğu  | Begonya Sokak | -       | 25.000                                | 5.423.750        |
| 13            | Dükkân  | Zemin Kat     | 213,26                         | 0,00                          | 0,00                                | 213,26                      | Güneydoğu  | Begonya Sokak | -       | 25.000                                | 5.331.500        |
| 14            | Ofis    | 1. Normal Kat | 107,77                         | 19,70                         | 8,93                                | 136,40                      | Batı       | -             | -       | 9.500                                 | 1.295.800        |
| 15            | Ofis    | 1. Normal Kat | 107,77                         | 19,70                         | 8,93                                | 136,40                      | Kuzey      | -             | Şehir   | 10.000                                | 1.364.000        |
| 16            | Ofis    | 1. Normal Kat | 107,77                         | 19,70                         | 8,93                                | 136,40                      | Doğu       | -             | Şehir   | 10.000                                | 1.364.000        |
| 17            | Ofis    | 1. Normal Kat | 107,77                         | 19,70                         | 8,93                                | 136,40                      | Güney      | -             | -       | 9.500                                 | 1.295.800        |
| 18            | Ofis    | 2. Normal Kat | 107,77                         | 19,70                         | 8,93                                | 136,40                      | Batı       | -             | -       | 9.500                                 | 1.295.800        |

|    |      |                |        |       |      |        |       |   |       |        |           |
|----|------|----------------|--------|-------|------|--------|-------|---|-------|--------|-----------|
| 19 | Ofis | 2. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir | 10.000 | 1.364.000 |
| 20 | Ofis | 2. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir | 10.000 | 1.364.000 |
| 21 | Ofis | 2. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | -     | 9.500  | 1.295.800 |
| 22 | Ofis | 3. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | -     | 9.500  | 1.295.800 |
| 23 | Ofis | 3. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir | 10.000 | 1.364.000 |
| 24 | Ofis | 3. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir | 10.000 | 1.364.000 |
| 25 | Ofis | 3. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | -     | 9.500  | 1.295.800 |
| 26 | Ofis | 4. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | -     | 9.500  | 1.295.800 |
| 27 | Ofis | 4. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir | 10.000 | 1.364.000 |
| 28 | Ofis | 4. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir | 10.000 | 1.364.000 |
| 29 | Ofis | 4. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | -     | 9.500  | 1.295.800 |
| 30 | Ofis | 5. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | -     | 9.500  | 1.295.800 |
| 31 | Ofis | 5. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir | 10.000 | 1.364.000 |
| 32 | Ofis | 5. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir | 10.000 | 1.364.000 |
| 33 | Ofis | 5. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | -     | 9.500  | 1.295.800 |
| 34 | Ofis | 6. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | -     | 9.500  | 1.295.800 |
| 35 | Ofis | 6. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir | 10.500 | 1.432.200 |
| 36 | Ofis | 6. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir | 10.500 | 1.432.200 |
| 37 | Ofis | 6. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | -     | 9.500  | 1.295.800 |
| 38 | Ofis | 7. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | -     | 9.500  | 1.295.800 |
| 39 | Ofis | 7. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir | 10.500 | 1.432.200 |
| 40 | Ofis | 7. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir | 10.500 | 1.432.200 |
| 41 | Ofis | 7. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | -     | 9.500  | 1.295.800 |
| 42 | Ofis | 8. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | -     | 9.500  | 1.295.800 |
| 43 | Ofis | 8. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir | 10.500 | 1.432.200 |
| 44 | Ofis | 8. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir | 10.500 | 1.432.200 |
| 45 | Ofis | 8. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | -     | 9.500  | 1.295.800 |
| 46 | Ofis | 9. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | -     | 9.500  | 1.295.800 |
| 47 | Ofis | 9. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir | 10.500 | 1.432.200 |
| 48 | Ofis | 9. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir | 10.500 | 1.432.200 |
| 49 | Ofis | 9. Normal Kat  | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | -     | 9.500  | 1.295.800 |
| 50 | Ofis | 10. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | -     | 9.500  | 1.295.800 |
| 51 | Ofis | 10. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir | 10.500 | 1.432.200 |

|    |      |                |        |       |      |        |       |   |       |        |           |
|----|------|----------------|--------|-------|------|--------|-------|---|-------|--------|-----------|
| 52 | Ofis | 10. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir | 10.500 | 1.432.200 |
| 53 | Ofis | 10. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | -     | 9.500  | 1.295.800 |
| 54 | Ofis | 11. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | Deniz | 11.500 | 1.568.600 |
| 55 | Ofis | 11. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir | 11.000 | 1.500.400 |
| 56 | Ofis | 11. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir | 11.000 | 1.500.400 |
| 57 | Ofis | 11. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | Deniz | 11.500 | 1.568.600 |
| 58 | Ofis | 12. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | Deniz | 11.500 | 1.568.600 |
| 59 | Ofis | 12. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir | 11.000 | 1.500.400 |
| 60 | Ofis | 12. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir | 11.000 | 1.500.400 |
| 61 | Ofis | 12. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | Deniz | 11.500 | 1.568.600 |
| 62 | Ofis | 13. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | Deniz | 11.500 | 1.568.600 |
| 63 | Ofis | 13. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir | 11.000 | 1.500.400 |
| 64 | Ofis | 13. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir | 11.000 | 1.500.400 |
| 65 | Ofis | 13. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | Deniz | 11.500 | 1.568.600 |
| 66 | Ofis | 14. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | Deniz | 11.500 | 1.568.600 |
| 67 | Ofis | 14. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir | 11.000 | 1.500.400 |
| 68 | Ofis | 14. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir | 11.000 | 1.500.400 |
| 69 | Ofis | 14. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | Deniz | 11.500 | 1.568.600 |
| 70 | Ofis | 15. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | Deniz | 11.500 | 1.568.600 |
| 71 | Ofis | 15. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir | 11.000 | 1.500.400 |
| 72 | Ofis | 15. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir | 11.000 | 1.500.400 |
| 73 | Ofis | 15. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | Deniz | 11.500 | 1.568.600 |
| 74 | Ofis | 16. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | Deniz | 12.000 | 1.636.800 |
| 75 | Ofis | 16. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir | 11.500 | 1.568.600 |
| 76 | Ofis | 16. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir | 11.500 | 1.568.600 |
| 77 | Ofis | 16. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | Deniz | 12.000 | 1.636.800 |
| 78 | Ofis | 17. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | Deniz | 12.000 | 1.636.800 |
| 79 | Ofis | 17. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir | 11.500 | 1.568.600 |
| 80 | Ofis | 17. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir | 11.500 | 1.568.600 |
| 81 | Ofis | 17. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Güney | - | Deniz | 12.000 | 1.636.800 |
| 82 | Ofis | 18. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Batı  | - | Deniz | 12.000 | 1.636.800 |
| 83 | Ofis | 18. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Kuzey | - | Şehir | 11.500 | 1.568.600 |
| 84 | Ofis | 18. Normal Kat | 107,77 | 19,70 | 8,93 | 136,40 | Doğu  | - | Şehir | 11.500 | 1.568.600 |

|               |                             |                |               |              |            |               |       |   |       |               |                    |
|---------------|-----------------------------|----------------|---------------|--------------|------------|---------------|-------|---|-------|---------------|--------------------|
| 85            | Ofis                        | 18. Normal Kat | 107,77        | 19,70        | 8,93       | 136,40        | Güney | - | Deniz | 12.000        | 1.636.800          |
| 86            | Ofis                        | 19. Normal Kat | 107,77        | 19,70        | 8,93       | 136,40        | Batı  | - | Deniz | 12.000        | 1.636.800          |
| 87            | Ofis                        | 19. Normal Kat | 107,77        | 19,70        | 8,93       | 136,40        | Kuzey | - | Şehir | 11.500        | 1.568.600          |
| 88            | Ofis                        | 19. Normal Kat | 107,77        | 19,70        | 8,93       | 136,40        | Doğu  | - | Şehir | 11.500        | 1.568.600          |
| 89            | Ofis                        | 19. Normal Kat | 107,77        | 19,70        | 8,93       | 136,40        | Güney | - | Deniz | 12.000        | 1.636.800          |
| 90            | Ofis                        | 20. Normal Kat | 107,77        | 19,70        | 8,93       | 136,40        | Batı  | - | Deniz | 12.000        | 1.636.800          |
| 91            | Ofis                        | 20. Normal Kat | 107,77        | 19,70        | 8,93       | 136,40        | Kuzey | - | Şehir | 11.500        | 1.568.600          |
| 92            | Ofis                        | 20. Normal Kat | 107,77        | 19,70        | 8,93       | 136,40        | Doğu  | - | Şehir | 11.500        | 1.568.600          |
| 93            | Ofis                        | 20. Normal Kat | 107,77        | 19,70        | 8,93       | 136,40        | Güney | - | Deniz | 12.000        | 1.636.800          |
| 94            | Ofis                        | 21. Normal Kat | 107,77        | 19,70        | 8,93       | 136,40        | Batı  | - | Deniz | 13.000        | 1.773.200          |
| 95            | Ofis                        | 21. Normal Kat | 107,77        | 19,70        | 8,93       | 136,40        | Kuzey | - | Şehir | 12.500        | 1.705.000          |
| 96            | Ofis                        | 21. Normal Kat | 107,77        | 19,70        | 8,93       | 136,40        | Doğu  | - | Şehir | 12.500        | 1.705.000          |
| 97            | Ofis                        | 21. Normal Kat | 107,77        | 19,70        | 8,93       | 136,40        | Güney | - | Deniz | 13.000        | 1.773.200          |
| 98            | Ofis                        | 22. Normal Kat | 107,77        | 19,70        | 8,93       | 136,40        | Batı  | - | Deniz | 13.000        | 1.773.200          |
| 99            | Ofis                        | 22. Normal Kat | 107,77        | 19,70        | 8,93       | 136,40        | Kuzey | - | Şehir | 12.500        | 1.705.000          |
| 100           | Ofis                        | 22. Normal Kat | 107,77        | 19,70        | 8,93       | 136,40        | Doğu  | - | Şehir | 12.500        | 1.705.000          |
| 101           | Ofis                        | 22. Normal Kat | 107,77        | 19,70        | 8,93       | 136,40        | Güney | - | Deniz | 13.000        | 1.773.200          |
| 102           | Ofis                        | 23. Normal Kat | 92,38         | 2,81         | 13,16      | 108,35        | Batı  | - | Deniz | 13.500        | 1.462.725          |
| 103           | Ofis                        | 23. Normal Kat | 92,38         | 2,81         | 13,16      | 108,35        | Kuzey | - | Şehir | 13.000        | 1.408.550          |
| 104           | Ofis                        | 23. Normal Kat | 92,38         | 2,81         | 13,16      | 108,35        | Doğu  | - | Şehir | 13.000        | 1.408.550          |
| 105           | Teras Katta Odası Olan Ofis | 23. Normal Kat | 114,08        | 2,81         | 13,16      | 130,05        | Güney | - | Deniz | 15.000        | 1.950.750          |
| <b>TOPLAM</b> |                             |                | <b>11.093</b> | <b>1.745</b> | <b>838</b> | <b>13.677</b> |       |   |       | <b>12.245</b> | <b>167.471.005</b> |

Emsal karşılaştırma Yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu 105 adet bağımsız bölümün **167.471.005., TL** olarak takdir edilmiştir.

### 6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmaz için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazın "Emsal Karşılaştırma" yöntemi ile tespit edilen satış değerinin, kontrol edilmesi için Gelir Yönteminin Direkt KAPİTALİZASYON Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem çerçevesinde, taşınmazın raporun 6.7 bölümünde tespit edilen kira değerleri kullanılarak, raporun 6.5 bölümünde verilen piyasa araştırması bulgularından elde edilen kapitalizasyon oranları kullanılmak suretiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

Satılık dükkan emsalleri tablosunda yer alan 3. Ve 5. Emsaller doğrultusunda dükkân vasıflı taşınmazlarda kapitalizasyon oranı %6-6,5 aralığında olduğu gözlemlenmiş olup; kiralık dükkan emsallerinde ortalama kira bedelinin (134 TL/m<sup>2</sup>/ay) satılık dükkan emsalleri ortalama satış bedeline (19.977 TL/m<sup>2</sup>) göre kapitalizasyon oranı ( $134 \cdot 12 / 19.977 = 0,08$ ) %8 olmaktadır. Bölgedeki kapitalizasyon oranı bu doğrultuda **%6-8** aralığında değişmektedir.

Raporun 6.5 başlığı altında yapılan piyasa araştırmalarına göre ofis birim satış değerleri 8.000-12.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında, ofis kira değerlerin 30-56 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında ve ortalama birim kira değerleri 38 TL/m<sup>2</sup>/ay olmakla birlikte mod 35-36 TL/m<sup>2</sup>/ay civarında olduğu görülmektedir. Kapitalizasyon oranı ağırlıklı %4-4,5 gibi hesaplanmakta olup % 5,8 e kadar çıkmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blok için raporun 6.7 bölümünde bağımsız bölüm bazında kira değeri tespit edilmiştir. Tek bir mülk sahibine ait olması nedeniyle, gelir yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer, toplam inşaat alanı üzerinden ifade edilmiştir. Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) %6-8 Aralığında olup, değerlendirme konusu taşınmazın bütünü için sahip olduğu nitelikleri doğrultusunda %6,5 olarak alınmıştır.

| GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER |                       |  |                    |                     |       |                       |
|--|-----------------------|--|--------------------|---------------------|-------|-----------------------|
| Ada/Parsel                                 | Alanı, m <sup>2</sup> | Birim Kira Değeri TL/ay/m <sup>2</sup> | Aylık Kira (TL/ay) | Yıllık Kira (TL/ay) | Ro    | Taşınmazın Değeri, TL |
| 3332 ada 24 parsel B Blok                  | 31.619                | 29,53                                  | 933.752            | 11.205.021          | 6,50% | 172.384.938 TL        |

### 6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmazın kira değeri, Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların kira değeri takdiri yapılmıştır.

Piyasa araştırmasına göre, bölge geneline bakıldığında,

- Ofis kira değerlerin 30-56 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında ve ortalama birim kira değerleri 38 TL/m<sup>2</sup>/ay olmakla birlikte mod 35-36 TL/m<sup>2</sup>/ay civarındadır. Ofis nitelikli taşınmazlarda kira bedelleri emsal taşınmazların bulunduğu kata, manzara faktörlerine, ofis iç mekânının kullanışlı olup olmamasına göre değişmektedir. Ağaoğlu My Prestige ve Varyap Meridien for Business binalarının ofis amaçlı yapılmış diğerlerine göre daha donanımlı binalar olduğu görülmektedir. Bunlardan Varyap For Business Finans Merkezine olan yakınlığı ve donanımı ile daha şerefli yüksek bir bina olup, değerlemesi yapılan Finans Kule ile konum, ticari yoğunluk ve donanım açısından benzerlik göstermektedir. Varyap For Business ofislerinde kira değerleri 44 - 56 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olup, değerlendirme yapılan taşınmazların ofis nitelikli bağımsız bölümleri bu bağlamda düşünülerek değerlendirilmiş olup Kira değeri tespiti binanın tamamı için bir bütün olarak belirlenmiştir
- Dükkanlara ilişkin birim kira değerlerinin ortalama 134 TL/m<sup>2</sup>/ay olduğu tespit edilmiş olup; 90-175 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığındadır. Ağırlıklı olarak 120-140 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında değişmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmazlar dükkan değerleri açısından, Varyap Meridien ile daha yakın konumlu olup, hemen yanı başında yer alan Macro Market ve Ataşehir Belediyesinin de mevcudiyeti ile birlikte daha hareketli bir konumda yer alması nedeniyle diğer projelerdeki dükkanlardan daha şerefli yüksek bir konuma sahip oldukları düşünülerek hareket edilmiştir.



- Bölgede komple bina kiralamalarında birim kira değerleri 23-25 TL/m<sup>2</sup> aralığında olup; bu binalar aslında küçük ölçekli ve donanım açısından değerlendirilmesi yapılan taşınmazların çok daha altında donanıma sahip, Batı Ataşehir diye tanımlanan bölge içerisinde değil bu bölgeye komşu Örnektepe Mahallesi veya Şerifali tarafında kalan binalar olup, şerefiyeleri oldukça düşüktür. Bu değer brüt inşaat alanı üzerinden hesaplanan birim değer olup, ortak alanları da kapsamaktadır. Değerlemesi yapılan taşınmazın, konumu ve donanımları dikkate alınarak, yüksek şerefiyeli olması nedeniyle, komple bir bina olarak, ortak alanları da içerecek şekilde kira değeri takdirinde bulunulmuş ve birim kira değerinin 25 TL/m<sup>2</sup> 'nin üzerinde olacağı, belirlenmiştir.

Değerleme konusu 105 adet taşınmazın kira değeri tespiti bağımsız bölüm bazında yapılmış olup, toplam kira değeri aşağıdaki gibidir. Bina komple bir bütün olarak tek bir kiracı tarafından kullanılmakta olduğundan, doğrudan bina bütünü üzerinden ifade edilmiştir.

| KİRA DEĞERİ TESPİTİ          |                       |  |                    |                     |
|------------------------------|-----------------------|--|--------------------|---------------------|
| Ada/Parsel                   | Alanı, m <sup>2</sup> | Birim Kira Değeri TL/ay/m <sup>2</sup> | Aylık Kira (TL/ay) | Yıllık Kira (TL/ay) |
| 3332 ada 24 parsel<br>B Blok | 31.619                | 29,53                                  | 933.752            | 11.205.021          |

## 6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazlara ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum görülmemiştir.

## 6.9.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme konusu taşınmazın boş arsa değeri tespiti yapılmamıştır.

### 6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; mevcut kullanımı ve Mer'î İmar Planı ve plan notlarında izin verildiği şekliyle (Belediye Hizmet alanında toplam inşaat alanının %50'sini geçmeyecek şekilde ticaret ve hizmet birimlerinin yer alması hususu) ticaret-hizmet fonksiyonlu kullanılmasıdır.

### 6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti binanın tamamı için yapılmış olup, müşterek kısımların taşınmazlara kattığı değer birim fiyata yansıtılmıştır.

### 6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değer; emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiş, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmazların toplam satış değeri ;

“Emsal karşılaştırma” yöntemi ile ~**167.470.000,-TL** ,

“Gelir Yöntemi” ile değer ~**172.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değer, piyasa değerini daha doğru olarak yansıttığından, ~**167.470.000,-TL** değer, nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar; yapı kullanma izin belgesine sahip olup kat mülkiyetine geçmiş durumdadır. Mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgeleri tamdır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar tapuda “*Betonarme Bina ve Arsası*” olarak tanımlanmış olup, B bloğun tamamı 105 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler “ofis” ve “dükkan” niteliğine sahip olup, yerinde binanın tamamı, komple bir bütün ticari ofis binası olarak kullanılmaktadır.

Taşınmaz çok sayıda bağımsız bölümden oluşmakla birlikte tek bir mülk sahibi söz konusu olup, tek bir kiracı tarafından bir bütün olarak kullanılmaktadır. Yapılan incelemelerde binanın kullanımında, bağımsız bölüm duvarlarının kaldırılarak ortak alanlarla birleştirilmek suretiyle açık ofis düzeni şeklinde kullanım sağlandığı ve ihtiyaca göre düzenleme yapıldığı görülmüştür. Yapılan iç mekan kullanımına yönelik düzenlemeler, şehir silüetini etkilemeyen, dış cepheye ve yüksekliğine yansımaya ve istenildiğinde, projedeki haline dönüştürülmelerine imkan tanıyacak şekilde iç düzenlemeler olarak değerlendirilmiş olup, kiracı değişikliği durumunda, ve projedeki gibi bağımsız bölüm bazında kiralama gereği doğması halinde , mevcut kiracı ile yapılan kontrata göre (ekler bölümünde), binayı teslim aldığı hali ile terk edeceğinden, projeye uygun hale getirilmesine ilişkin maliyetler mevcut kiracıya ait olarak görülmüş ve değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

### 7.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmaz 105 adet bağımsız bölümden oluşan komple bir bina olup, yapı kullanma izin belgesine sahip ve kat mülkiyeti kurulmuş olarak halihazırda portföyde yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatına göre, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “bina” olarak yer alması uygundur.

## 8. SONUÇ

### 8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

### 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

#### 8.2.1. SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

| SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ      |                     |                       |                       |                        |
|---------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| 1064 Ada 14 Parsel        | ALAN,m <sup>2</sup> | KDV Hariç Σ Değer, TL | KDV Dahil Σ Değer, TL | KDV Hariç Σ Değer, USD |
| 3332 ada 24 parsel B Blok | 31.619              | 167.470.000           | 197.614.600           | 72.185.345             |

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam satış değeri;  
**167.470.000,-TL (Yüzaltmışyedimilyondörtüzyetmişbin.- Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

#### 8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

| KİRA BEDELİ TAKDİRİ       |                     |                   |                   |                     |
|---------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 3332 ada 24 parsel B Blok | ALAN m <sup>2</sup> | KİRA BEDELİ TL/AY | KİRABEDELİ TL/YIL | KİRA BEDELİ USD/YIL |
|                           | 31.619              | 933.752           | 11.205.021        | 4.829.750           |

#### 8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın yapı sınıfı 5-A (yapı kullanma izin belgesine göre) olmak üzere sigortaya esas değeri 36.362.402,-TL olarak hesaplanmıştır. Sigortaya esas değer; taşınmazın toplam kapalı alanı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 5-A Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti (1.150 TL/m<sup>2</sup>) çarpılmak suretiyle hesaplanmıştır.

\*(23.12.2014 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD döviz kuru 2,32-TL olarak kullanılmıştır).

#### GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

**Nazen TÖMEN**

SPK Lisans NO:400645

Değerleme Uzmanı-Yük. Mimar

#### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

**Mustafa NURAL**

SPK LİSANS NO:400604

Harita Mühendisi/Genel Müdür Yardımcısı