



# **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

## **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Ataşehir / İSTANBUL

(105 Bağımsız Bölümlü Finans Kule  
HALKBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ)

## **DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2018-HALKGYO-14-REVİZE**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	23.01.2018 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	11.04.2019 / 2018-HALGGYO-14-REVİZE
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3332 ada, 24 numaralı parselde kayıtlı "Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde yer alan 105 adet bağımsız bölüm nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	12.04.2019
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	15.04.2019 / 2018-HALGGYO-14-REVİZE
<b>SAHİBİ</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	<p>27.12.2018 tarihinde, çeşitli saat aralığında müşteri tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde;</p> <p><b>Tamamı Üzerinde Müsterek olarak;</b></p> <p><b>Beyan:</b> Yönetim Planı: 24/08/2011 (26.08.2011 tarih, 15258 yevmiye)</p> <p><b>Beyan:</b> Taşınmazın Mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir. (13.06.2012 tarih, 10977 yevmiye)</p> <p><b>Beyan:</b> (AT üzeri) Yönetim Planı:24/08/2011 (26/08/2011 tarih, 15258 yevmiye)</p> <p><b>Beyan:</b> (AT üzeri) Taşınmazın Mülkiyeti KM ne çevrilmiştir.(13.06.2012 tarih, 10977 yevmiye)</p> <p><b>İrtifak:</b> Diğer İrtifak Hakkı: TEDAŞ lehine 1 krş bedelle 30 yıllığına A ile gösterilen 275,64m<sup>2</sup> lik alanda irtifak hakkı tesis edilmiştir. (13.06.2012 tarih, 10910 yevmiye)</p> <p><b>İpotek:</b> TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 150000000,00 TL bedelli yıllık %36 değişken faizli 1. Dereceden F.B.K vadeli müşterek ipotek kaydı (28.03.2012 tarih, 5601 yevmiye).</p> <p><i>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyan ve irtifak hakkının taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.</i></p>
<b>İMAR DURUMU</b>	Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 16.11.2018 tarih, 99148768-115.02.01.03-E.6361/27612 sayılı ve "İmar Durumu Hk." konulu yazısına istinaden taşınmazların konumlandığı parsel; "14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 tasdik tarihli, Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı ve 21.04.2010 tasdik tarihli Parselin doğusunda yer alan yol, otopark ve park alanına ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 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 bina taban oturumu Avan Proje ile belirleneceği belirtilmiştir.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu bağımsız bölümler için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ</b>	<p><b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 235.512.000,-TL</b> (İKİYÜZOTUZBEŞMİLYONBEŞYÜZONİKİBİNTÜRLİRASI)</p> <p><b>TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 1.415.000,-TL</b> (BİRMİLYONDÖRTYÜZONBEŞTÜRLİRASI)</p> <p><b>TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 16.980.000,-TL</b> (ONALTIMİLYONDOKUZYÜZSEKSENTÜRLİRASI)</p>
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	M. Oğuzhan Kaya (SPK Lisans No: 410038) Mehmet Yaşar (SPK Lisans NO: 402492)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	Sezai Ermek (SPK Lisans No: 400337)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
<b>2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-14
3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	14...-23
3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	24-...-26
3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki	27
3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	27
3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	27
3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	27
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	27
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	29
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	29
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	30-...-32
<b>4 - PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>33</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	33-...-37
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>37</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	37
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	37
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	37
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	37
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	38
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	38
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	38
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	38
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	39
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	39-...-41
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	42-43
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	44
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	44
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	44

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	44
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	44
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	44
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>44</b>
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	44-47
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	47
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	47
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>47-49</b>

### UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

### BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

#### 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulunun talebine istinaden şirketimiz tarafından 15.04.2019 tarihinde 2018-HALGGYO-14-REVİZE rapor no ile tanzim edilmiştir.

#### 1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.



### 1-3 Raporu Hazırlayanlar

25.12.2018 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mücahit Oğuzhan KAYA (SPK Lisans No:410038) ve Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Sezai ERMEK (SPK Lisans No:400337) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### 1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mücahit Oğuzhan Kaya ve Mehmet Yaşar tarafından gayrimenkul mahallinde 25.12.2018 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 27.12.2018 tarihinde tanzim edilen rapor üzerinden 15.04.2019 tarihinde revize edilmiştir.

### 1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

### 1-7 Şirket Bilgileri

**Şirket Unvanı:** A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
**Şirket Adresi:** Nişantaşı Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

### 1-8 Müşteri Bilgileri

**Şirket Unvanı:** Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**Şirket Unvanı:** Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarıdudullu Ümraniye/İSTANBUL

### 1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3332 ada, 24 parselde "**Betonarme Bina ve Arsası**" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

### **2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesinde konumlu gayrimenkulün piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

### **2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### **2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları**

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakları tam mülkiyet haklarıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

## **BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI ve VERİLERİN SUNULMASI**

### **3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri**

#### **İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler<sup>1</sup>**

İstanbul ili, Türkiye'nin kuzeybatısında konumlu olan kıtalararası bir şehirdir. İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne "Avrupa Yakası" veya "Rumeli Yakası"; Asya'daki bölümüne ise "Anadolu Yakası" veya "Asya Yakası" denilmektedir. İstanbul'un toplamda 39 ilçesi olup, bunlardan 25 tanesi Avrupa Yakası'nda, 14 tanesi ise Anadolu Yakası'nda yer almaktadır. Şehir tarihsel süreçte incelendiğinde, doğal sınırlar (Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç) ile surlar arasında kurulmuş olup, batı yönünde 4 defa genişletilmiştir.

<sup>1</sup> İstanbul ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran boğaza ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları bulunmaktadır. Bu özelliklerden dolayı bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır.

Günümüzde İstanbul tarih, sosyo-kültür ve ekonomik açıdan Türkiye'nin en önemli şehirlerindedir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından -belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre- Avrupa'da 1., dünyada ise 6. Sırada yer almaktadır.



### Coğrafik ve Topoğrafik Yapı

İstanbul 41° K, 29° D koordinatları arasında yer almaktadır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarında yer almaktadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. İstanbul toprakları az engebeli olup, en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İstanbul'daki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir.

### İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

İstanbul ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülmektedir. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir. İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir.

İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlıklı; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır.

Doğal ormanların bozulduğu ya da tahrip edildiği bölgelerde psödomaki oluşumları gözlenmektedir. Kuzeyde, Karadeniz yakınlarında görülen psödomakiler, bölgenin toprak yapısı ve iklim özellikleri nedeniyle olağandan çok daha boylu ve gürdür. Son yarım yüzyılda şehirdeki orman varlığı nüfus artışıyla paralel olarak gerilemiştir. Boğaz'a yapılan köprüler nedeniyle şehrin öngörülen doğu-batı doğrultusundaki genişlemesi kuzeye kaymış; bu nedenle orman arazileri yeni yerleşim bölgeleri oluşturmak adına tahrip olmuştur.

### Kentleşme

İstanbul'un şehir yapısı ve şekli sürekli değişmektedir. Yunan, Roma ve Bizans dönemleri boyunca Konstantinopolis'in tarihi yarımadasında, Galata'da (Pera, sonraki adıyla Beyoğlu), Chalcedon (Kadıköy) ve Chrysopolis'te (Üsküdar) önemli derecede yenilenme ve büyümeler yaşanmıştır.



Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapıldığı öne sürülmektedir. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede konumlandırılmıştır.

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşklerin yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Bu gelişmeler bölgenin değişiminde etkili olmuştur. Yakada, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göç olmuştur. Günümüzde, İstanbul nüfusunun %66'sı Avrupa Yakası'na yerleşmiştir.

### Demografik Yapı

İstanbul nüfusu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 14.804.116 kişi olarak saptanmıştır. İstanbul'un yüzölçümü 5.461 km<sup>2</sup> olup, km<sup>2</sup>'ye 2.711 kişi düşmektedir. İstanbul'da

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	14.478	Gaziosmanpaşa	499.766
Amavutköy	247.507	Güngören	298.509
Ataşehir	422.513	Kadıköy	452.302
Avclar	430.770	Kağıthane	439.685
Bağcılar	751.510	Kartal	459.298
Bahçelievler	598.097	Küçükçekmece	766.609
Bakırköy	222.437	Maltepe	490.151
Başakşehir	369.810	Pendik	691.681
Bayrampaşa	273.148	Sancaktepe	377.047
Beşiktaş	189.356	Sarıyer	342.753
Beykoz	250.410	Şile	34.241
Beylikdüzü	297.420	Silivri	170.523
Beyoğlu	238.762	Şişli	272.803
Büyükçekmece	237.185	Sultanbeyli	324.709
Çatalca	68.935	Sultangazi	525.090
Cekmeköy	239.611	Tuzla	242.232
Esenler	457.231	Umraniye	694.158
Esenyurt	795.010	Üsküdar	535.537
Eyüp	377.650	Zeytinburnu	287.897
Fatih	417.285	İSTANBUL	14.804.116





yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 42.644 kişi ile Güngören ilçesidir. İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,00 olmuştur.

2016 yılında TÜİK verilerine göre 39 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 960 mahalle bulunmaktadır.

İstanbul'da ikamet edenlerin yalnızca yüzde 14,81'inin nüfusu İstanbul'a kayıtlıdır. İkamet edenlerin nüfusa kayıtlı oldukları illere göre yapılan sıralamada Sivas 758.208 (%5,21), Kastamonu 557.166 (%3,83), Ordu 510.976 (%3,51), Giresun 487.587 (%3,35), Tokat 473.252 (%3,25) ve Samsun 426.629 (%2,93) kişi ile en üst sıralardadır.

### **Ekonomik Yapı**

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en büyük sanayi merkezlerinden olup, ülkedeki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Ayrıca yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir.

İstanbul gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. Sırada olmuştur. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunmaktaydı. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. İstanbul, Gayrisafi Millî Hasıla'nın %21,2'lik kısmını oluşturmakta olup, toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'i olmuştur.

İstanbul ekonomisinde turizmde önemli bir yeri bulunmaktadır. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle önemli turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara ait olup, Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izlemektedir. İstanbul'da çeşitli ekonomik sınıflara hitap eden 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

### **Ticaret ve Sanayi**

İstanbul'da Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların, demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması sebebiyle bölgenin ekonomik hayatında ticaret en büyük paya sahiptir. İstanbul'un ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturmakta olup, dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sırada yer almaktadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne



yakınının genel merkezleri İstanbul'da bulunmaktadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişmiştir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve olumsuz etkenlerden ötürü tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmıştır. Ancak İstanbul'un en büyük sanayi bölgelerinden olan Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, yerleşim yerlerinin bu yönde gelişim göstermesi nedeniyle günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmıştır.

### ***Tarım ve Hayvancılık***

İstanbul, tarih boyunca üretim merkezi olmaktan çok tüketim merkezi olmuştur. Dolayısıyla, tarım İstanbul ekonomisinde küçük bir yere sahip olup, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

Günümüzde İstanbul topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmıştır. Sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık üretimi ilk sırada yer almaktadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul'da hayvancılık genel olarak çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılıktır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı oldukça yüksektir. Hayvancılık sektörüyle şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul hayvancılık alanında kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını diğer illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

### ***Ormancılık ve Madencilik***

Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesi Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek düzeydedir. İstanbul'da metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganez olup, manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunmaktadır. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar birçok yerde görülebilmektedir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte, sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmış ancak son yıllarda doğalgazın

yaygınlaşması sebebiyle bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

### **Turizm**

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarının yaşadığı İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. Tarihi değerlerin yanında İstanbul aynı zamanda kültür-sanat, eğlence, eğitim gibi alanlarda da ulusal ve uluslararası platformlarda ön plana çıkmaktadır. Tüm bu yönleriyle İstanbul, turizm alanında ülke ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır.

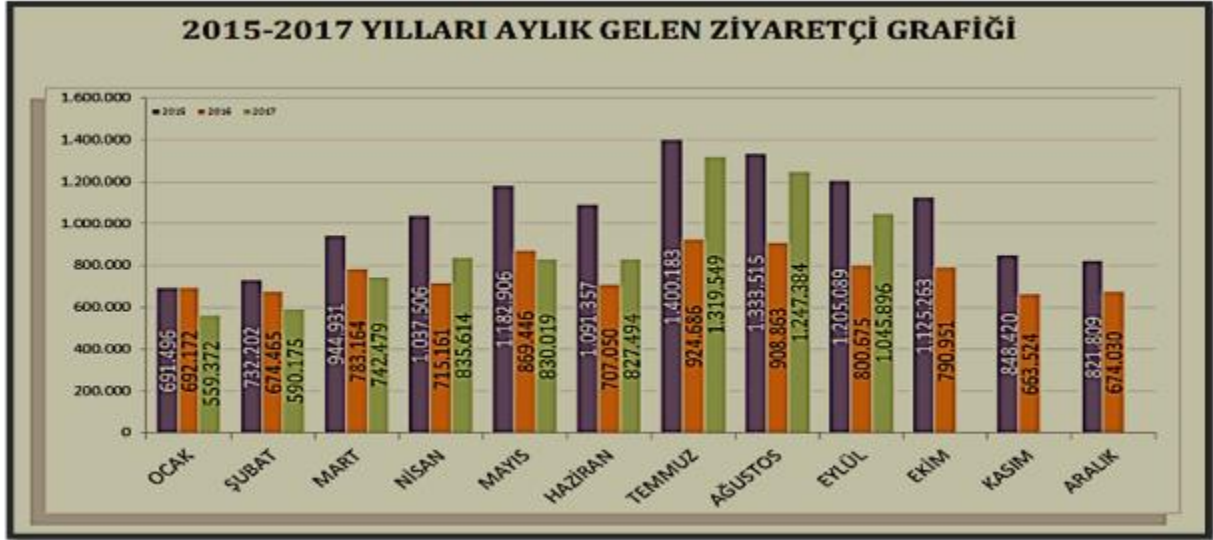
2017 yılının ilk dokuz ayında İstanbul'a gelen yabancı turistlerin toplamdaki yüzdeleri incelendiğinde; Almanlar:%9.2, İranlılar:%8.0, Suudi Arabistanlılar:%5.9, Iraklılar:%5.2, Ruslar:%4.4, İngilizler:%3.5, Fransızlar:%3.4, Amerikalılar:%2.9, Ukraynalılar:%2.8, Kuveytliiler:%2.5, Hollandalılar:%2.3, Azerbeycanlılar:%2.0 olduğu görülmektedir.<sup>2</sup>

	TÜRKİYE		İSTANBUL		2016'ya Göre Değişim Oranı (Aylık)	2016'ya Göre Değişim Oranı (Kümülatif)
	2016	2017	2016	2017		
<b>OCAK</b>	1.170.333	1.055.474	692.172	559.372	-19,2	-19,2
<b>ŞUBAT</b>	1.240.633	1.159.833	674.465	590.175	-12,5	-15,9
<b>MART</b>	1.652.511	1.587.007	783.164	742.479	-5,2	-12,0
<b>NİSAN</b>	1.753.045	2.070.322	715.161	835.614	16,8	-4,8
<b>MAYIS</b>	2.485.411	2.889.873	869.446	830.019	-4,5	-4,7
<b>HAZİRAN</b>	2.438.493	3.489.940	707.050	827.494	17,0	-1,3
<b>TEMMUZ</b>	3.468.202	5.075.961	924.686	1.319.549	42,7	6,3
<b>AĞUSTOS</b>	3.183.003	4.658.463	908.663	1.247.384	37,3	10,8
<b>EYLÜL</b>	2.855.397	?	800.675	1.045.896	30,6	13,0
	20.246.808		7.075.482	7.997.982		

Atatürk ve Sabiha Gökçen Havalimanları ile Haydarpaşa, Pendik, Tuzla, Zeytinburnu, Ambarlı ve Karaköy limanlarından alınan verilere göre; 2017 yılı ocak-eylül aylarında İstanbul'a gelen yabancı sayısını geçen yıla oranla %13 oranında artmıştır. 2016 yılı başından itibaren düşüş gözlenen İstanbul'a gelen yabancı sayılarında son üç ay gelen yabancı sayılarıyla kümülatifte tekrar artışa geçmiştir. 2017 eylül ayında, geçen yılın aynı ayına göre gelen yabancı sayısı yaklaşık %31 artmıştır.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü resmi web sayfasından derlenmiştir.

<sup>3</sup> İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü resmi web sayfasından derlenmiştir.



Yukarıdaki grafikte görüldüğü üzere 2017 İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi değerleri 2016 yılındaki değerleri aşmış olup, 2015 yılı değerlerine yaklaşmıştır.

İstanbul turizm açısından gerekli altyapıya büyük oranda sahiptir. Kültür ve Turizm Bakanlığımızdan "İşletme Belgesi" 540 konaklama tesisin tamamının yatak kapasitesi toplamı 108.446 olup, 36.108 yatak kapasiteli konaklama tesisi inşası devam etmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığından "İşletme Belgesi" Yeme - İçme ve Eğlence Tesisleri toplam kapasitesi 115.513 kişi olup, bu kapasitenin 31.577 kişilik kısmı Yüzer Lokantalar, Gününbirlik Gezi Tekneleri ve Ticari Yatlar olarak belgelendirilen deniz taşıtlarına aittir. Ayrıca İstanbul'da inşası devam eden toplam 7.246 kişi kapasiteli Yeme - İçme ve Eğlence Tesisi bulunmaktadır. Bunlarla birlikte ülkemizdeki toplam 9.626 Seyahat Acentası'nın %35'i (3.330'u) İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'daki bu 3.330 Turizm Seyahat Acentası'nın %97.6'sı A grubu, %1'i B grubu ve %1.4'ü C grubundan oluşmaktadır.

### Ulaşım

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolları gibi çeşitli şekillerde sağlanmakta olup, bölgede şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezler bulunmaktadır. İstanbul'da havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı ve inşaatı devam eden 3. Havalimanı olarak da adlandırılan havalimanı bulunmaktadır. İstanbul'da yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde; inşaatı devam eden havalimanı ise Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde yer almaktadır.

Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler yapılmaktadır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı (Esenler Otogarı) hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır. Bunun dışında şehrin değişik bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarları da mevcuttur.



Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen ulaşım çeşididir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezler ile Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezler tren seferleri yapılmaktadır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi bulunmamaktadır.

İstanbul'da şehiriçi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir. İstanbul'da şehiriçi raylı sistem uzunluğu 75.5 km olup, 51.5 kilometrelik raylı sistem inşaatı sürmektedir. İETT, 5.000 otobüslük filoyla, İDO, 89 gemiden oluşan filosuyla ve 33 hatta, 82 noktaya hizmet vermektedir.



İstanbul'dan O-1, O-2, O-3 ve O-4 otoyolları geçmekte olup, otoyollar Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile birbirlerine bağlanmaktadır. Köprüler şehiriçi ulaşımında da kilit noktalardır. Pik saatlerde köprülerde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. İstanbul'a bağlı köylerle ve Silivri, Çatalca, Şile gibi uzak ilçelere İETT'nin hatlarına ek olarak özel firmalar da ulaşım sağlamaktadır.

#### **Ataşehir İlçesi Hakkında Genel Bilgiler<sup>4</sup>**

Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında konumlu olup, 2008 yılında Kadıköy, Ümraniye ve Üsküdar'dan bazı mahallelerin içine katılmasıyla ilçe statüsü kazanmıştır. Ataşehir, 25,84 km<sup>2</sup> yüzölçümüne, 17 mahalleye ve 422.513 kişilik nüfusa (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2016) sahiptir. Ataşehir ilçesinin güneybatısında Kadıköy, batısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, doğusunda Sancaktepe ve güneydoğusunda Maltepe ilçeleri bulunmaktadır.



1999 yılında yaşanan Marmara Depremi'nden sonra Bağdat Caddesi ve çevresinde yaşayan ve güvenli olmayan binalarda oturduklarını düşünen orta-üst gelir grubundaki insanların bir kısmı Kozyatağı-Ataşehir bölgesindeki yeni konut projelerini tercih etmeye başladılar. 2000'li yıllarda bölge TOKİ'ye devredilmiş olup, TOKİ 2002 yılından sonra O-2 Otoyolu'nun batı tarafında kalan 2.800 dönümlük alanı çeşitli inşaat şirketlerinin uygulamasına devretmiştir. İnşaat şirketlerinin Ataşehir'in batı tarafındaki arazilerin uygunluğundan dolayı konut ve ofis projelerini bu bölgede gerçekleştirmesiyle Batı Ataşehir kavramı ortaya çıkmıştır. Varyap Meridian, Uphill Court gibi yapılar ile 2012 yılında kurulan Ülker Sports Arena Batı Ataşehir'de yer almaktadır.

Ataşehir sınırları içerisinde Bulvar 216, Palladium, Optimum, Brandium, Novada ve Carrefour gibi birçok alışveriş merkezini barındırmaktadır. Ataşehir'de Ataşehir bulvarı boyunca birçok kafe, restoran, banka, market ve başka işletmeler bulunmaktadır. Halk arasında "Erenköy Gümrüğü" olarak bilinen Erenköy Gümrük Müdürlüğü Dudullu Caddesi üzerinde 328.960 m<sup>2</sup> alan üzerinde yer almaktadır. Halen faaliyetine devam eden Müdürlüğün bir adet tasfiye ambarı, üç adet kaçak eşya ambarı, iki adet geçici depolama yeri ve yaklaşık 90.000 m<sup>2</sup>'lik TIR parkı mevcuttur. Ayrıca ilçe sınırlarında meyve-sebze hali yer almaktadır.

### **3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi**

#### **Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018**

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %1,44 düştü. TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,63 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,37 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, sağlıkta %0,57, konutta %0,47, lokanta ve otellerde %0,41 ve alkollü içecekler ve tütünde %0,17 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan ev eşyasında %2,85, eğlence ve kültürde %2,08, çeşitli mal ve hizmetlerde %0,96 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,74 düşüş gerçekleşti.

<sup>4</sup> Ataşehir ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

Yıllık en fazla artış %32,73 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre çeşitli mal ve hizmetler %27,87, gıda ve alkolsüz içecekler %25,66, konut %24,76 ve eğlence ve kültür %21,18 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır. Aylık en yüksek artış %0,15 ile TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkâri)'de oldu İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey 'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %23,59 ile TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %25,06 ile TRC3 (Mardin, Batman, Şırnak, Siirt) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %17,50 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde gerçekleşti. Kasım 2018'de endekste kapsanan 407 maddeden; 38 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 261 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 108 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.



### Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	Yıllık Değişim Oranı (%)	
	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-1,44	1,49
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	20,79	11,16
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	21,62	12,98
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	15,63	10,87

**Ana harcama gruplarına göre tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]**

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%)	Endeks
<b>Türkiye</b>	<b>100,00</b>	<b>-1,44</b>	<b>20,79</b>	<b>21,62</b>	<b>15,63</b>	<b>395,48</b>
Gıda ve alkolsüz içecekler	23,03	-0,74	23,78	25,66	17,01	449,80
Alkollü içecekler ve tütün	5,14	0,17	2,23	2,23	1,49	604,56
Giyim ve ayakkabı	7,21	2,37	19,72	16,86	13,36	264,70
Konut	14,85	0,47	23,80	24,76	14,62	443,79
Ev eşyası	7,66	-2,85	31,19	32,73	22,08	339,32
Sağlık	2,64	0,57	15,98	16,25	11,97	226,70
Ulaştırma	17,47	-6,46	19,02	21,03	22,02	388,79
Haberleşme	3,91	-0,60	9,74	9,56	3,89	147,90
Eğlence ve kültür	3,39	-2,08	21,16	21,18	11,91	270,31
Eğitim	2,67	0,02	10,17	10,20	10,50	357,38
Lokanta ve oteller	7,27	0,41	19,44	20,01	14,41	576,29
Çeşitli mal ve hizmetler	4,76	-0,96	27,81	27,87	18,53	503,21

**Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018**

Yurt içi üretici fiyat endeksi aylık %2,53 düştü Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,54 ve on iki aylık ortalamalara göre %25,52 artış gösterdi.

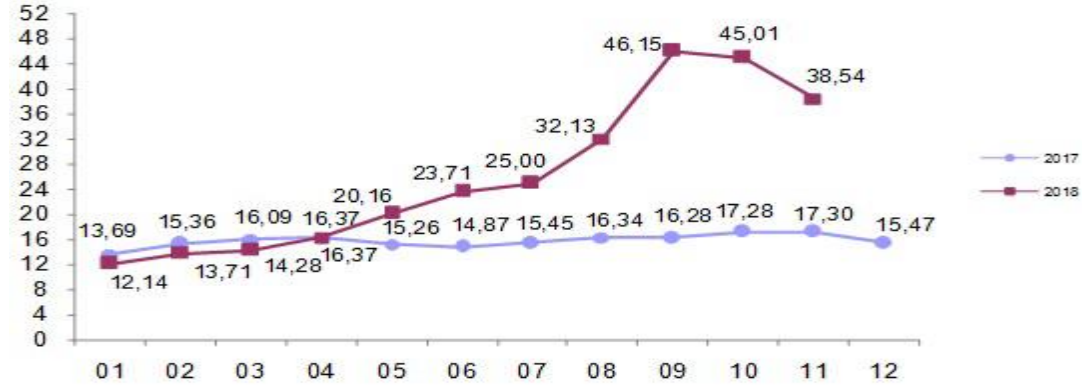
**Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]**

	(%)	
	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-2,53	2,02
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim	36,68	13,91
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim	38,54	17,30
On iki aylık ortalamalara göre değişim	25,52	15,38



### Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2018 [2003=100]

(%)



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taş ocaklığı sektöründe %1,80, imalat sanayi sektöründe %3,09 düşüş, elektrik, gaz üretim ve dağıtım sektöründe %2,35 ve su sektöründe %1,25 artış olarak gerçekleşti.

### Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018

Sektörler	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Madencilik ve taş ocaklığı	531,93	-1,80	27,47	29,91	22,94
İmalat	429,42	-3,09	33,18	34,97	25,47
Elektrik, gaz	400,43	2,35	91,23	94,41	28,52
Su temini	331,46	1,25	9,27	9,57	7,12

Aylık en fazla düşüş kok ve rafine petrol ürünlerinde gerçekleşti. Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %15,49 ile kok ve rafine petrol ürünleri, %8,11 ile ana metaller, %6,32 ile metal cevherleri olarak gerçekleşti. Buna karşılık tütün ürünleri %4,14, elektrik, gaz üretim ve dağıtım %2,35, içecekler %1,78 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu. Ana sanayi gruplarında aylık en fazla düşüş ara malında gerçekleşti. Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2018 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %3,56 ile ara malında gerçekleşti.

## Yurt içi üretici fiyat endeksi ana sanayi grupları ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana sanayi grupları	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Ara mali	467,61	-3,56	36,66	39,11	29,93
Dayanıklı tüketim mali	299,08	-1,24	25,02	26,05	19,44
Dayanısız tüketim mali	338,96	-1,01	26,11	26,77	14,62
Enerji	638,18	-2,12	72,50	75,61	36,53
Sermaye mali	369,41	-2,97	33,24	35,08	27,03

## İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

İnşaat maliyet endeksi aylık %5,88 arttı. İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,88, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,66 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8, işçilik endeksi %0,46 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,04, işçilik endeksi %17,24 arttı.

## İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %6,17 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,50, işçilik endeksi %0,42 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,02, işçilik endeksi %17,10 arttı.

### Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi aylık %4,97 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %45 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,45, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %56,48, işçilik endeksi %17,77 arttı.

### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



### İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	<b>182,87</b>	<b>5,88</b>	<b>39,66</b>
	Malzeme	190,19	8,00	50,04
	İşçilik	165,28	0,46	17,24
Bina inşaatı	Toplam	<b>180,59</b>	<b>6,17</b>	<b>38,06</b>
	Malzeme	187,29	8,50	48,02
	İşçilik	164,92	0,42	17,10
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	<b>190,49</b>	<b>4,97</b>	<b>45,00</b>
	Malzeme	199,58	6,45	56,48
	İşçilik	166,58	0,59	17,77

## Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %55,1 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %41,4, yüzölçümü %55,1, değeri %44,7, daire sayısı %58,6 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 105,9 milyon m<sup>2</sup> iken bunun 54,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 31,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 19,6 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 72,5 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,2 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 84,3 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,1 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 485 bin 356 dairenin 441 bin 147'si özel sektör, 39 bin 262'si devlet sektörü ve 4 bin 947'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,4 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,4 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 5 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 62 bin 617 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 27 bin 523 adet ile İzmir ve 23 bin 739 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Tunceli oldu.

## Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 <sup>(r)</sup>	2016 <sup>(r)</sup>	2018	2017
Bina sayısı	77 004	131 408	95 912	-41,4	37,0
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	105 881 806	235 599 349	147 570 276	-55,1	59,7
Değer (TL)	139 836 996 670	252 805 198 011	131 556 814 407	-44,7	92,2
Daire sayısı	485 356	1 172 958	709 838	-58,6	65,2

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m<sup>2</sup> iken bunun 66,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 25,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 22,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel sektör, 48 bin 209'u devlet sektörü ve 9 bin 465'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,1 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 6,7 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 105 bin 763 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 41 bin 795 adet ile Ankara ve 41 bin 153 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu.

## Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2016-2018

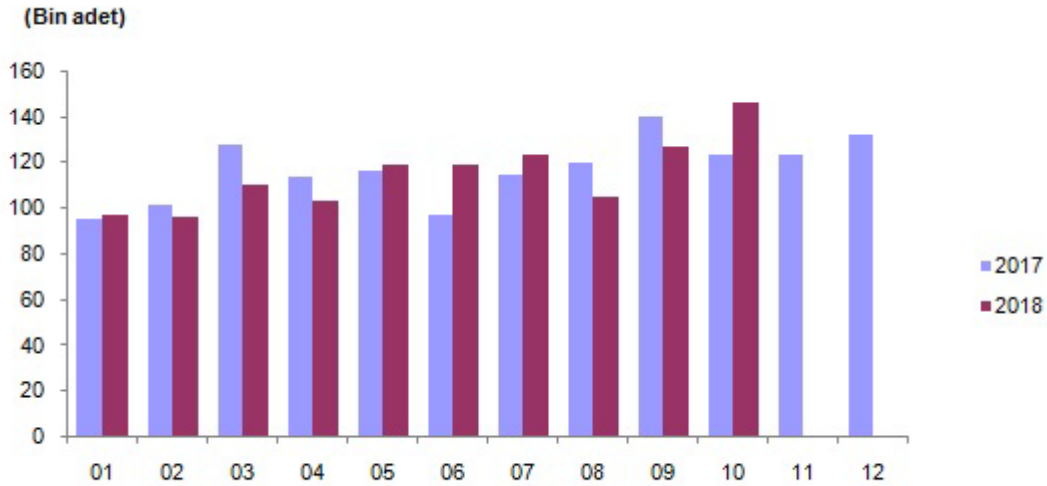
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 <sup>(r)</sup>	2016 <sup>(r)</sup>	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945	572 286	509 713	3,8	12,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

## Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

Türkiye’de 2018 Ekim ayında 146 536 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 146 536 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 27 156 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13 430 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 7 419 konut satışı ve %5,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri ve Ardahan, 79 konut ile Bayburt oldu.

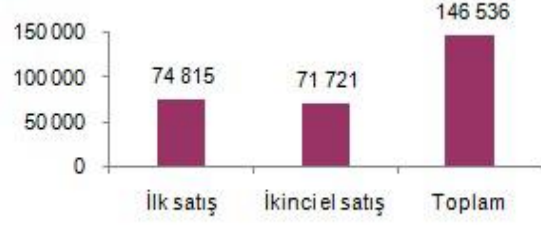
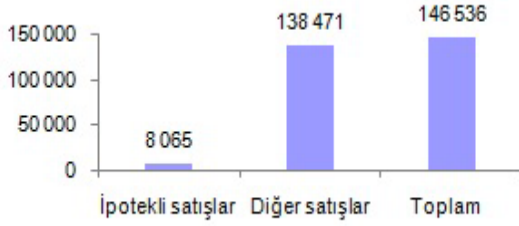
## Konut satış sayıları, 2017-2018



İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164 konut satışı ve %26,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %8,5 ile Bartın oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 138 471 konut el değiştirdi Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %64,3 oranında artarak 138 471 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 24 992 konut satışı ve %18 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %92 oldu. Ankara 12 589 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 6 886 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Hakkâri oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2018      Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018

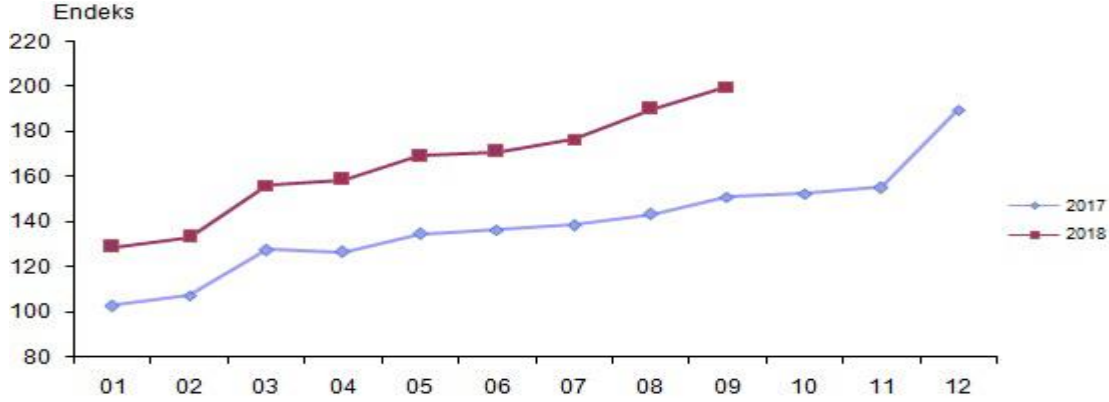


Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

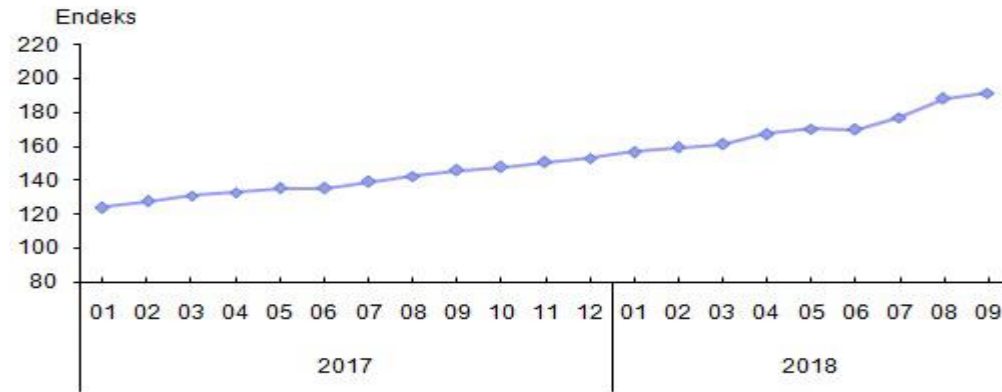
İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi.

Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi. Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi. Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi.



**Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi, Eylül 2018 [2015=100]**



Sanayi sektöründe ciro %49,4 arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi ise bir önceki aya göre %5,4 arttı. İnşaat sektöründe ciro %3,5 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki aya göre %3,2 azaldı. Ticaret sektöründe ciro %26,2 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi ise bir önceki aya göre %0,1 azaldı. Hizmet sektöründe ciro %37,1 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,1 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi ise bir önceki aya göre %2,8 arttı.

**Ciro endeksleri ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]**

Sektörler	Arındırılmamış Endeks	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
		Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam ciro	198,7	200,1	32,3	191,5	1,8
Sanayi	222,7	223,8	49,4	215,2	5,4
İnşaat	188,3	192,0	3,5	201,7	-3,2
Ticaret	183,9	185,5	26,2	176,9	-0,1
Hizmet	205,0	205,5	37,1	187,6	2,8

**3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri**

<b>Ana Gayrimenkul 3332 ada / 24 parsel</b>			
<b>İLİ</b>	:	<b>İSTANBUL</b>	
<b>İLÇESİ</b>	:	<b>ATAŞEHİR</b>	
<b>MAHALLESİ</b>	:	<b>KÜÇÜKBAKKALKÖY</b>	
<b>KÖYÜ</b>	:	<b>-</b>	
<b>SOKAĞI</b>	:	<b>-</b>	
<b>MEVKİİ</b>	:	<b>-</b>	
<b>CİLT</b>	:	<b>88</b>	
<b>SAYFA</b>	:	<b>8638</b>	
<b>SINIRI</b>	:	<b>PLANINDADIR.</b>	
<b>PAFTA NO</b>	:	<b>G22A03A1A</b>	
<b>ADA NO</b>	:	<b>3332</b>	
<b>PARSEL NO</b>	:	<b>24</b>	
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	<b>12.01.2012</b>	
<b>YEVMIYE</b>	:	<b>780</b>	
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	<b>7.999,46 m<sup>2</sup></b>	
<b>NİTELİĞİ</b>	:	<b>BETONARME BİNA ve ARSASI</b>	
<b>MALİKİ/HİSSE</b>	:	<b>HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM</b>	
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>	x	<b>KAT İRTİFAKI</b>	<b>CİNS TASHİHİ</b>
<b>ARSA</b>		<b>TARLA</b>	<b>DEVRE MÜLK</b>

**Bağımsız bölüm tapu bilgileri aşağıda tablolandırılmıştır;**



Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Blok	Katı	Arsa Payı	Payda	Cilt No	Sahife No
1	Dükkan	B	1. Bodrum	22	8000	423	41830
2	Dükkan	B	1. Bodrum	10	8000	423	41831
3	Dükkan	B	1. Bodrum	19	8000	423	41832
4	Dükkan	B	1. Bodrum	19	8000	423	41833
5	Dükkan	B	1. Bodrum	20	8000	423	41834
6	Dükkan	B	1. Bodrum	13	8000	423	41835
7	Dükkan	B	1. Bodrum	19	8000	423	41836
8	Dükkan	B	1. Bodrum	18	8000	423	41837
9	Dükkan	B	Zemin	53	8000	423	41838
10	Dükkan	B	Zemin	55	8000	423	41839
11	Dükkan	B	Zemin	38	8000	423	41840
12	Dükkan	B	Zemin	84	8000	423	41841
13	Dükkan	B	Zemin	83	8000	423	41842
14	Ofis	B	1.Normal	38	8000	423	41843
15	Ofis	B	1.Normal	38	8000	423	41844
16	Ofis	B	1.Normal	38	8000	423	41845
17	Ofis	B	1.Normal	38	8000	423	41846
18	Ofis	B	2.Normal	38	8000	423	41847
19	Ofis	B	2.Normal	38	8000	423	41848
20	Ofis	B	2.Normal	38	8000	423	41849
21	Ofis	B	2.Normal	38	8000	423	41850
22	Ofis	B	3.Normal	38	8000	423	41851
23	Ofis	B	3.Normal	38	8000	423	41852
24	Ofis	B	3.Normal	38	8000	423	41853
25	Ofis	B	3.Normal	38	8000	423	41854
26	Ofis	B	4.Normal	38	8000	423	41855
27	Ofis	B	4.Normal	38	8000	423	41856
28	Ofis	B	4.Normal	38	8000	423	41857
29	Ofis	B	4.Normal	38	8000	423	41858
30	Ofis	B	5.Normal	38	8000	423	41859
31	Ofis	B	5.Normal	38	8000	423	41860
32	Ofis	B	5.Normal	38	8000	423	41861
33	Ofis	B	5.Normal	38	8000	423	41862
34	Ofis	B	6.Normal	38	8000	423	41863
35	Ofis	B	6.Normal	38	8000	423	41864
36	Ofis	B	6.Normal	38	8000	423	41865
37	Ofis	B	6.Normal	38	8000	423	41866
38	Ofis	B	7.Normal	38	8000	423	41867
39	Ofis	B	7.Normal	38	8000	423	41868
40	Ofis	B	7.Normal	38	8000	423	41869
41	Ofis	B	7.Normal	38	8000	423	41870
42	Ofis	B	8.Normal	38	8000	423	41871
43	Ofis	B	8.Normal	38	8000	423	41872
44	Ofis	B	8.Normal	38	8000	423	41873
45	Ofis	B	8.Normal	38	8000	423	41874
46	Ofis	B	9.Normal	38	8000	423	41875
47	Ofis	B	9.Normal	38	8000	423	41876
48	Ofis	B	9.Normal	38	8000	423	41877

Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Blok	Katı	Arsa Payı	Payda	Cilt No	Sahife No
49	Ofis	B	9.Normal	38	8000	423	41878
50	Ofis	B	10.Normal	38	8000	423	41879
51	Ofis	B	10.Normal	38	8000	423	41880
52	Ofis	B	10.Normal	38	8000	423	41881
53	Ofis	B	10.Normal	38	8000	423	41882
54	Ofis	B	11. Normal	38	8000	423	41883
55	Ofis	B	11. Normal	38	8000	423	41884
56	Ofis	B	11. Normal	38	8000	423	41885
57	Ofis	B	11. Normal	38	8000	423	41886
58	Ofis	B	12. Normal	38	8000	423	41887
59	Ofis	B	12. Normal	38	8000	423	41888
60	Ofis	B	12. Normal	38	8000	423	41889
61	Ofis	B	12. Normal	38	8000	423	41890
62	Ofis	B	13. Normal	38	8000	423	41891
63	Ofis	B	13. Normal	38	8000	423	41892
64	Ofis	B	13. Normal	38	8000	423	41893
65	Ofis	B	13. Normal	38	8000	423	41894
66	Ofis	B	14.Normal	38	8000	423	41895
67	Ofis	B	14.Normal	38	8000	423	41896
68	Ofis	B	14.Normal	38	8000	423	41897
69	Ofis	B	14.Normal	38	8000	423	41898
70	Ofis	B	15.Normal	38	8000	423	41899
71	Ofis	B	15.Normal	38	8000	423	41900
72	Ofis	B	15.Normal	38	8000	424	41901
73	Ofis	B	15.Normal	38	8000	424	41902
74	Ofis	B	16.Normal	38	8000	424	41903
75	Ofis	B	16.Normal	38	8000	424	41904
76	Ofis	B	16.Normal	38	8000	424	41905
77	Ofis	B	16.Normal	38	8000	424	41906
78	Ofis	B	17.Normal	38	8000	424	41907
79	Ofis	B	17.Normal	38	8000	424	41908
80	Ofis	B	17.Normal	38	8000	424	41909
81	Ofis	B	17.Normal	38	8000	424	41910
82	Ofis	B	18.Normal	38	8000	424	41911
83	Ofis	B	18.Normal	38	8000	424	41912
84	Ofis	B	18.Normal	38	8000	424	41913
85	Ofis	B	18.Normal	38	8000	424	41914
86	Ofis	B	19.Normal	38	8000	424	41915
87	Ofis	B	19.Normal	38	8000	424	41916
88	Ofis	B	19.Normal	38	8000	424	41917
89	Ofis	B	19.Normal	38	8000	424	41918
90	Ofis	B	20.Normal	38	8000	424	41919
91	Ofis	B	20.Normal	38	8000	424	41920
92	Ofis	B	20.Normal	38	8000	424	41921
93	Ofis	B	20.Normal	38	8000	424	41922
94	Ofis	B	21.Normal	38	8000	424	41923
95	Ofis	B	21.Normal	38	8000	424	41924
96	Ofis	B	21.Normal	38	8000	424	41925
97	Ofis	B	21.Normal	38	8000	424	41926
98	Ofis	B	22.Normal	38	8000	424	41927
99	Ofis	B	22.Normal	38	8000	424	41928
100	Ofis	B	22.Normal	38	8000	424	41929
101	Ofis	B	22.Normal	38	8000	424	41930
102	Ofis	B	23.Normal	38	8000	424	41931
103	Ofis	B	23.Normal	38	8000	424	41932
104	Ofis	B	23.Normal	38	8000	424	41933
105	Teras Katta Odası Olan Ofis	B	23.Normal	38	8000	424	41934

**Toplamda ana taşınmazın 3949/8000 arsa payı mevcuttur.**

### 3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki

27.12.2018 tarihinde, çeşitli saat aralığında müşteri tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde;

Tamamı Üzerinde Müşterek olarak;

**Beyan:** Yönetim Planı: 24/08/2011 (26.08.2011 tarih, 15258 yevmiye)

**Beyan:** Taşınmazın Mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir. (13.06.2012 tarih, 10977 yevmiye)

**Beyan:** (AT üzeri) Yönetim Planı: 24/08/2011 (26.08.2011 tarih, 15258 yevmiye)

**Beyan:** (AT üzeri) Taşınmazın Mülkiyeti KM ne çevrilmiştir. (13.06.2012 tarih, 10977 yevmiye)

**İrtifak:** Diğer İrtifak Hakkı: TEDAŞ lehine 1 krş bedelle 30 yıllığına A ile gösterilen 275,64m<sup>2</sup> lik alanda irtifak hakkı tesis edilmiştir. Malik/Lehtar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) (13.06.2012 tarih, 10910 yevmiye)

**İpotek:** TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine, 1. Derecede, 150.000.000,00 TL bedelle yıllık %36 değişken faizli, FBK süreli, (28.03.2012 tarih ve 5601 yevmiye),

**Eklenti Bilgileri:** Her bb için ayrı eklenti bilgileri mevcut olup, eklerdeki takbislerde bilgiler mevcuttur.

\* Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyan ve irtifak hakkının taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

### 3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

- Tapu Senetleri
- İmar Paftası Örnekleri
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi

### 3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)

Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa ve herhangi bir hukuki işleme konu olmamıştır.

### 3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "**Betonarme Bina ve Arsası**" nitelikli ana taşınmaza ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir.

### 3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

#### **İmar Durumu**

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 16.11.2018 tarih, 99148768-115.02.01.03-E.6361/27612 sayılı ve "İmar Durumu Hk." konulu yazısına istinaden taşınmazların konumlandığı parsel; "14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 tasdik tarihli, Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve 21.04.2010 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 3332 Ada, 3359 Ada 1 Parseller ile 3362 Ada 1 Parselin Doğusunda Yer Alan Yol, Otopark ve Park Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında; H: Serbest irtifalı, 'Belediye Hizmet Alanı'nda kalmakta olup, plan notuna istinaden avan projeye göre uygulama yapılacak, toplam inşaat alanının %50'sini geçmeyecek şekilde 'ticaret ve hizmet birimleri' yer alabilecek ve bina taban oturumu avan proje ile belirlenecektir.



### **Mimari Proje**

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile Ataşehir Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde 26.08.2011 tarih, 2011/11035 no.lu A ve B Blok için düzenlenmiş (A Blok : 9 kat ve 31.582,68 m<sup>2</sup>'lik Belediye Hizmet Binası, B Blok : 24 kat, 31.619,48 Ofis binası olmak üzere 63.202,16 m<sup>2</sup> inşaat alanı için onaylanan) mimari projesi incelenmiştir.

### **Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri**

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan dosya incelemesinde;

- 5 bodrum + zemin + 14 normal kat olmak üzere toplam 20 kat ve 12.245 m<sup>2</sup> ofis (iş yeri) binası + 12.246,42 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplam 24.491,42 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiş 10.01.2011 tarih, 1-21/2 numaralı "Yeni Yapı Ruhsatı",
  - 5 bodrum + zemin + 23 normal kat olmak üzere toplam 29 kat, 10.933,22 m<sup>2</sup> inşaat alanlı 92 adet ofis (iş yeri), 1.066,00 m<sup>2</sup> inşaat alanlı 13 adet dükkân, 19.620,26 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplam 31.619,48 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiş 26.08.2011 8-52/1 no.lu "Tadilat Yapı Ruhsatı"
- ve
- 5 bodrum + zemin + 23 normal kat olmak üzere toplam 29 kat, 10.933,22 m<sup>2</sup> inşaat alanlı 92 adet ofis (iş yeri), 1.066,00 m<sup>2</sup> inşaat alanlı 13 adet dükkân, 19.620,26 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplam 31.619,48 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiş 12.06.2012 tarih ve 12-130 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" incelenmiştir.

### **Yapı Denetim**

Ataşehir Belediyesinde yapılan görüşmelerde değerlendirme konu taşınmazın mülkiyeti; İmar Kanunu 26. Madde kapsamında "Kamu" niteliğinde olduğundan Yapı Denetim'e tabi değildir.

**Madde 26** - Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir.

### **Ceza/Tutanak**

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, taşınmazlara ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

### 3-9 Taşınmazın Tanıtılması

#### 3-9-1 Ulaşım Özellikleri



**Koordinatları: 40.997585 K - 29.100680 D**

Değerlemeye konu taşınmazlar; Barbaros mahallesi, Şebboy sokak No:4 Ataşehir/İSTANBUL posta adresinde yer almaktadır. Ana taşınmaza ulaşım için; şehrin ana arterlerinden olan İstanbul Çevre Yolu İle O1-O2 Çamlica Bağlantı Yolu kesişim noktasından güney istikametinde yaklaşık 1.3 km ilerlenir ve sağa Halk caddesine girilir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 280 m ilerlenilerek sağa İhlamur sokağa girilir. Sokak içerisinde kuzeydoğu istikametinde yaklaşık 715 m ilerlenir ve sola Şebboy sokağa girilir. Bu sokak üzerinde kuzeybatı istikametinde yaklaşık 640 m ilerlenir ve solda konumlu taşınmazların bulunduğu Halk Bank Genel Müdürlük Binası olarak kullanılan taşınmaza ulaşılır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ticaret ve ticaret+konut fonksiyonlarının yanı sıra, karma fonksiyonlara sahip projeler de yer almakta olup, yapılaşmalar devam etmektedir. Taşınmazların yakın çevresinde; Ataşehir Belediyesi, Konut GYO Emlak A.Ş. Teknosa Genel Müdürlüğü, Varyap Meridyen Blokları, Ataşehir İlçe Emniyet Müdürlüğü, Macro Center, Waterland AVM ve Nida Kule Ataşehir yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz merkezi bir konumda yer almakta olup, ulaşım alternatifli olarak ve rahatlıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım Otobüs ile Kadıköy'den kalkan 8M ve 8A; Ümraniye'den kalkan 8K ve Üsküdar'dan kalkan 16M hattı, Metro ile Kadıköy-Kartal metrosunu kullanarak Yeni Sahra durağından 8A otobüs hattıyla, Kozyatağı durağından da 8K otobüs hattıyla, Metrobüs ile Uzunçayır durağından Kadıköy-Yenisahra minibüsleriyle, 16M ve 8M numaralı otobüslerle ya da Söğütluçeşme durağından 8A numaralı otobüsle ve minibüs ile yeni hizmete giren Taksim -Ataşehir dolmuşlarıyla, Kadıköy-Yenisahra ve Üsküdar-Ataşehir minibüsleriyle de ulaşım sağlanmaktadır.

### 3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

#### **Ana Gayrimenkul**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçük Bakkalköy mahallesi, 3332 ada, 7.999,46 m<sup>2</sup> alanlı 24 parsel üzerinde kayıtlı "**Betonarme Bina ve Arsası**" vasıflı taşınmazdır. Ana gayrimenkul üzerinde A ve B blok şeklinde 2 adet kütle bulunmaktadır. A blok Ataşehir Belediyesi Hizmet Binası olarak kullanılmaktadır. Taşınmazların bulunduğu B blok 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. Binanın kat dağılımı şu şekildedir;

- 5.bodrum katında kapalı otopark, 2 adet sığınak, yangın suyu deposu, kullanım suyu deposu ve depo alanları,
- 4.bodrum katında kapalı otopark ve depo alanları,
- 3.bodrum katında kapalı otopark ve depo alanları,
- 2.bodrum katında kapalı otopark ve 2 adet teknik bölüm alanı,
- 1.bodrum katında kapalı otopark ve 8 adet dükkân,
- Zemin katta 5 adet dükkân, kule giriş holü,
- 1 - 22. normal katında 4'er adet ofis, 2 adet kat bahçesi ve teknik bölüm hacimleri,
- 23. katında 3 adet ofis, 1 adet çatıda odası olan ofis ve teknik mahaller,
- Çatı katında ise kazan dairesi, makine dairesi ve 23.normal katta yer alan 105 nolu b.b.'e ait oda,

Olmak üzere, binada toplam 105 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binada yer alan yangın çıkış asansörleri Ataşehir Belediyesi ile ortak olarak parselin içine çıkmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu B blok üzerinde 4 adet asansör, 2 adet yangın merdiveni ve 1 adet yangın asansörü bulunmaktadır. Bina dış cephesi alüminyum kompozit giydirme, giriş kapıları camlı elektronik kapı olup, bina girişinde ve otopark girişinde güvenlik turnikeleri yer almaktadır. Binanın çatısı kısmen teras şeklinde olup, teras bölümünde binanın dış cephesinin temizlenmesine yönelik makine ve salıncak bulunmaktadır. Bina içerisinde ısınma doğalgaz yakıtlı kombi sistem ile sağlanmaktadır. Soğutma sistemi ise merkezi sistem şeklindedir.

Binanın otopark alanlarında zeminler kullanım amacına uygun olarak epoksi ve yüksek dozajlı beton şeklindedir. Bina ortak alanlarında yer alan kapalı depo alanları seramik kaplama, kat holleri ve ortak alanları genel olarak seramik kısmen granit kaplama şeklindedir. Binanın zemin katında yer alan giriş bölümünde zeminler ve duvarlar tavana kadar granit kaplama tavanlar ise spot lambalı asma tavan şeklindedir Binanın normal katlarında yer alan ofis bölümlerinde tabanlar yükseltilmiş ve tavanlar alçaltılmış şekilde, yanlarda ve tavanlarda iklimlendirme sistemleri bulunmaktadır.

\*\*\*Değerleme konusu taşınmalar 105 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, tamamı tek bir kullanıcı tarafından bütün olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yer görme işleminde bağımsız bölümler arasındaki mülkiyet duvarlarının kaldırılarak birleştirildiği ve her katın bir ofis olarak tertip edildiği gözlemlenmiştir. Bina üzerinde yer alan bağımsız bölümlerde yapılan değişikliklerin bina kontüründe, yüksekliğinde ve statüğünde herhangi bir etkisinin olmadığı tespit edilmiş ve mülk sahibi ile yapılan görüşmelerde kiracının mülkü boşaltması durumunda taşınmazları tadilatı ile onaylı mimari projesine uygun hale getireceğini ve bunun kiracı ile yapılan kontratta da yer aldığı bilgisi edinilmiştir. Yapılan bu tespitler sonucu taşınmazların onaylı mimari projesine uygun hale getirilmesi için gerekli tadilat bedelleri değerlemede dikkate alınmamıştır.

Taşınmazların sahip olduğu özellikler aşağıda tablolaştırılmıştır;

Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Blok	Katı	Eklentiler		Kullanım Alanları				Özellikleri		
				Otopark Adeti	Teknik Mahal	Bağımsız Bölüm Alanı(m <sup>2</sup> )	Teknik Mahal Alanları(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	3	-	67,50			67,50	Kuzey Doğu	Şebboy Sk.	-
2	Dükkan	B	1. Bodrum	1	-	26,50			26,50	Kuzey Doğu	Şebboy Sk.	-
3	Dükkan	B	1. Bodrum	4	-	55,25			55,25	Kuzey Doğu	Şebboy Sk.	-
4	Dükkan	B	1. Bodrum	3	-	51,85			51,85	Kuzey Doğu	Şebboy Sk.	-
5	Dükkan	B	1. Bodrum	16	-	56,96	1484 Park		1540,96	Kuzey Doğu	Şebboy Sk.	-
6	Dükkan	B	1. Bodrum	11	-	38,00	771 Park		809,00	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-
7	Dükkan	B	1. Bodrum	4	-	55,23			55,23	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-
8	Dükkan	B	1. Bodrum	1	-	51,81			51,81	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-
9	Dükkan	B	Zemin	3	-	135,24			135,24	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-
10	Dükkan	B	Zemin	3	-	142,80			142,80	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-
11	Dükkan	B	Zemin	3	-	98,28			98,28	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-
12	Dükkan	B	Zemin	5	-	217,00			217,00	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-
13	Dükkan	B	Zemin	7	-	213,00			213,00	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-
14	Ofis	B	1.Normal	2	1	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Şehir
15	Ofis	B	1.Normal	2	2	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Şehir
16	Ofis	B	1.Normal	2	3	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Şehir
17	Ofis	B	1.Normal	2	4	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Şehir
18	Ofis	B	2.Normal	2	5	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Şehir
19	Ofis	B	2.Normal	2	6	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Şehir
20	Ofis	B	2.Normal	2	7	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Şehir
21	Ofis	B	2.Normal	2	8	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Şehir
22	Ofis	B	3.Normal	2	9	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Şehir
23	Ofis	B	3.Normal	2	10	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Şehir
24	Ofis	B	3.Normal	2	11	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Şehir
25	Ofis	B	3.Normal	2	12	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Şehir
26	Ofis	B	4.Normal	2	13	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Şehir
27	Ofis	B	4.Normal	2	14	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Şehir
28	Ofis	B	4.Normal	2	15	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Şehir
29	Ofis	B	4.Normal	2	16	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Şehir
30	Ofis	B	5.Normal	2	17	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Şehir
31	Ofis	B	5.Normal	2	18	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Şehir
32	Ofis	B	5.Normal	2	19	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Şehir
33	Ofis	B	5.Normal	2	20	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Şehir
34	Ofis	B	6.Normal	2	21	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Şehir
35	Ofis	B	6.Normal	2	22	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Şehir
36	Ofis	B	6.Normal	2	23	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Şehir
37	Ofis	B	6.Normal	2	24	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Şehir
38	Ofis	B	7.Normal	2	25	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Şehir
39	Ofis	B	7.Normal	2	26	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Şehir
40	Ofis	B	7.Normal	2	27	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Şehir
41	Ofis	B	7.Normal	2	28	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Şehir
42	Ofis	B	8.Normal	2	29	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Şehir
43	Ofis	B	8.Normal	2	30	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Şehir
44	Ofis	B	8.Normal	2	31	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Şehir
45	Ofis	B	8.Normal	2	32	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Şehir
46	Ofis	B	9.Normal	2	33	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Şehir
47	Ofis	B	9.Normal	2	34	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Şehir
48	Ofis	B	9.Normal	2	35	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Şehir
49	Ofis	B	9.Normal	2	36	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Şehir

Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Blok	Kati	Eklentiler		Kullanım Alanları				Özellikleri		
				Otopark Adeti	Teknik Mahal	Bağımsız Bölüm Alanı(m <sup>2</sup> )	Teknik Mahal Alanları(m <sup>2</sup> )	Ortak Alan Payı(m <sup>2</sup> )	Toplam Alan(m <sup>2</sup> )	Yön	Cephe	Manzara
50	Ofis	B	10.Normal	2	37	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
51	Ofis	B	10.Normal	2	38	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
52	Ofis	B	10.Normal	2	39	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
53	Ofis	B	10.Normal	2	40	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
54	Ofis	B	11. Normal	2	41	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
55	Ofis	B	11. Normal	2	42	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
56	Ofis	B	11. Normal	2	43	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
57	Ofis	B	11. Normal	2	44	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
58	Ofis	B	12. Normal	2	45	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
59	Ofis	B	12. Normal	2	46	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
60	Ofis	B	12. Normal	2	47	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
61	Ofis	B	12. Normal	2	48	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
62	Ofis	B	13. Normal	2	49	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
63	Ofis	B	13. Normal	2	50	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
64	Ofis	B	13. Normal	2	51	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
65	Ofis	B	13. Normal	2	52	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
66	Ofis	B	14.Normal	2	53	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
67	Ofis	B	14.Normal	2	54	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
68	Ofis	B	14.Normal	2	55	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
69	Ofis	B	14.Normal	2	56	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
70	Ofis	B	15.Normal	2	57	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
71	Ofis	B	15.Normal	2	58	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
72	Ofis	B	15.Normal	2	59	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
73	Ofis	B	15.Normal	2	60	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
74	Ofis	B	16.Normal	2	61	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
75	Ofis	B	16.Normal	2	62	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
76	Ofis	B	16.Normal	2	63	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
77	Ofis	B	16.Normal	2	64	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
78	Ofis	B	17.Normal	2	65	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
79	Ofis	B	17.Normal	2	66	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
80	Ofis	B	17.Normal	2	67	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
81	Ofis	B	17.Normal	2	68	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
82	Ofis	B	18.Normal	2	69	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
83	Ofis	B	18.Normal	2	70	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
84	Ofis	B	18.Normal	2	71	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
85	Ofis	B	18.Normal	2	72	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
86	Ofis	B	19.Normal	2	73	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
87	Ofis	B	19.Normal	2	74	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
88	Ofis	B	19.Normal	2	75	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
89	Ofis	B	19.Normal	2	76	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
90	Ofis	B	20.Normal	2	77	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
91	Ofis	B	20.Normal	2	78	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
92	Ofis	B	20.Normal	2	79	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
93	Ofis	B	20.Normal	2	80	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
94	Ofis	B	21.Normal	2	81	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
95	Ofis	B	21.Normal	2	82	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
96	Ofis	B	21.Normal	2	83	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
97	Ofis	B	21.Normal	2	84	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
98	Ofis	B	22.Normal	2	85	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
99	Ofis	B	22.Normal	2	86	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
100	Ofis	B	22.Normal	2	87	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
101	Ofis	B	22.Normal	2	88	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
102	Ofis	B	23.Normal	6	89	101,19	2,31	1,50	105,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
103	Ofis	B	23.Normal	7	90	101,19	2,31	1,50	105,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
104	Ofis	B	23.Normal	6	91	101,19	2,31	1,50	105,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
105	Teras Katta Odası Olan Ofis	B	23.Normal	6	92	121,19	2,31	1,50	125,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir



## BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

### 4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

**Not: Emsal taşınmazların zemin kat değerinin belirlenmesinde bodrum katın 1/4'ü, asma katın 1/2'si, zemin katın tamamı dikkate alınarak hesaplanmıştır.**

#### **SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ :**

##### **EMSAL 1: TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI: 0216 676 20 94**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Varyap Meridianda zemin katta konumlu, 143 m<sup>2</sup> zemin kat, 163 m<sup>2</sup> bodrum kat olmak üzere toplam 306 m<sup>2</sup> kullanım alanlı depolu dükkânın 6.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	183,75 m <sup>2</sup>	35.374,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		33.605,-TL/m <sup>2</sup>

##### **EMSAL 2: TEKİN YAPI: 0538 445 91 88**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ataşehir Belediyesi karşısı Deluxia Palace içerisinde konumlu, 316 m<sup>2</sup> zemin kat, 397 m<sup>2</sup> bodrum kat ve bahçe kullanım alanlı dükkânın 12.350.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konumu ve kullanım amacı itibariyle dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Emsal taşınmaz yaklaşık 2 yıldır pazarda olup, geçen yıla nazaran satış değeri yaklaşık %7 artmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	415,25 m <sup>2</sup>	29.741,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		28.254,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		31.079,-TL/m <sup>2</sup>

##### **EMSAL 3: TEKİN YAPI: 0538 445 91 88**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ataşehir Belediyesi karşısı Deluxia Palace içerisinde konumlu, 382 m<sup>2</sup> zemin kat, 413 m<sup>2</sup> bodrum kat ve bahçe kullanım alanlı dükkânın 13.080.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konumu ve kullanım amacı itibariyle dezavantajlı olup, pozitif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	485,25 m <sup>2</sup>	26.955,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		25.607,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		30.728,-TL/m <sup>2</sup>

##### **EMSAL 4: TEKİN YAPI: 0538 445 91 88**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ataşehir Belediyesi karşısı Deluxia Palace içerisinde konumlu, 292 m<sup>2</sup> zemin kat, 352 m<sup>2</sup> bodrum kat ve bahçe kullanım alanlı dükkânın 13.080.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	380 m <sup>2</sup>	32.407,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		30.788,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 5: HÜRYAP ATAŞEHİR: 0532 431 43 20**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Varyap Meridian içerisinde konumlu, 1390 m<sup>2</sup> zemin kat ve 210 m<sup>2</sup> bahçe kullanım alanlı dükkânın 53.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	1390 m <sup>2</sup>	38.129,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		34.316,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 6: ATAŞEHİR ATA PLUS EMLAK: 0216 461 51 00**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 200 m<sup>2</sup> zemin ve 90 m<sup>2</sup> asma kat kullanım alanlı dükkânın 7.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın pazarlıklar sonunda 6.000.000,-TL bedel ile satışının gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	245 m <sup>2</sup>	30.612,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		29.082,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		31.990,-TL/m <sup>2</sup>

**KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ :****EMSAL 1: ASEDAS EMLAK: 0216 455 15 00**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 70 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkânın aylık 10.500,-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %35 konum ve şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	70 m <sup>2</sup>	150,-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		187,5-TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 2: ESKİDİ: 0216 456 60 31**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Varyap Meridian içerisinde konumlu, 200 m<sup>2</sup> zemin kat kullanım alanlı dükkânın aylık 35.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %10 konum ve şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	175,-TL/m <sup>2</sup> /ay
		192,5-TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 3: REMAX JOKER: 0216 572 46 46**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nidakule içerisinde 125 m<sup>2</sup> bodrum + 91 m<sup>2</sup> asma kattan oluşan dükkânın aylık 25.000,-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %25 konum ve şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	170,5 m <sup>2</sup>	147, TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		183, TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 4: COLDWELL BANKER ALFA: 0216 360 70 80**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Batı Ataşehir içerisinde konumlu, 160 m<sup>2</sup> alanlı dükkânın aylık 32.000,-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	160 m <sup>2</sup>	220, TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	----------------------------

**EMSAL 5: PROWORK DEMİRLER GAYRİMENKUL: 0532 262 77 49**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 120 m<sup>2</sup> zemin kat ve 120 m<sup>2</sup> asma kattan oluşan dükkânın aylık 35.000,-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	180 m <sup>2</sup>	194,90 TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	------------------------------

**SATILIK OFİS/BÜRO EMSALLERİ :****EMSAL 1: KULE YATIRIM GAYRİMENKUL: 0216 504 10 54**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Varyap Meridian içerisinde 9. Katta konumlu, 240 m<sup>2</sup> alanlı ofisin 2.400.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konum olarak kısmen dezavantajlı olup %25 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	240 m <sup>2</sup>	10.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		9.500,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		11.875,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 2: REMAX ABC: 0216 688 71 70**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, My Newwork içerisinde konumlu, 380 m<sup>2</sup> alanlı büronun hacminin 5.495.000,-TL bedel ile pazarlıksız satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	135 m <sup>2</sup>	14.460,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	---------------------------

**EMSAL 3: REMAX LOTUS: 0216 299 09 09**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, My Prestige Towers içerisinde konumlu, 260 m<sup>2</sup> alanlı büronun 3.250.000,-TL bedel ile pazarlıksız satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	12.500,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	---------------------------

**EMSAL 4: TURYAP: 0216 317 65 20**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, My Newwork içerisinde konumlu, 160 m<sup>2</sup> alanlı büronun hacminin 2.900.000,-TL bedel ile pazarlıksız satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	135 m <sup>2</sup>	18.125,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	---------------------------

**EMSAL 5: DENİZCİ GAYRİMENKUL: 0212 269 70 40**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 850 m<sup>2</sup> alanlı ofis katı 10.350.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	12.176,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		11.567,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		13.881,-TL/m <sup>2</sup>

**KİRALIK OFİS/BÜRO EMSALLERİ :****EMSAL 1: REMAX BETA: 0216 455 11 88**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 14. katta konumlu, 160 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofisin aylık 12.000,-TL bedel ile pazarlıksız kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	160 m <sup>2</sup>	75,00-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 2: REMAX: 0216 330 04 30**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 17. katta konumlu, 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofisin aylık 6.500,-TL bedel ile pazarlıksız kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	100 m <sup>2</sup>	65,00-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		78,00-TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 3: TURYAP: 0216 317 65 20**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, My Office Ağaoğlu içerisinde konumlu 265 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofisin aylık 27.500,-TL bedel ile pazarlıksız kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	100 m <sup>2</sup>	103,77-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	------------------------------

**EMSAL 4: REMAX BETA: 0216 455 11 88**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, My Office Ağaoğlu içerisinde konumlu 13. katta konumlu, 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofisin aylık 7.750,-TL bedel ile pazarlıksız kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	120 m <sup>2</sup>	64,58-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 5: REMAX ABC: 0216 688 71 70**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 15. katta yerleşik, 202 m<sup>2</sup> alanlı ofis katının aylık 11.000,-TL bedel ile pazarlıksız kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %25 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	202 m <sup>2</sup>	54,46-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		68,07-TL/m <sup>2</sup> /ay

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer yaş ve fiziki özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş dükkan ve ofis emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri, pazarlık payları, olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma tablosunda taşınmazların bulunduğu bölgede markalı projelerde yer alan, satışa sunulmuş zemin katlı dükkanlara ve normal kat ofislere yer verilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgede yer alan zemin kat dükkan vasıflı taşınmazların konumları, kullanım alanları, özellikle yaya ve araç trafiği açısından cepheli oldukları sokağın yoğunluğu, ön bahçe kullanım alanı gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler irdelenmiş ve indirgeme yapılarak elde edilen m<sup>2</sup> birim piyasa değerlerinin satışta **32.084,-TL** kiralamada ise **195,60-TL/m<sup>2</sup>/ay** olduğu kanaatine varılmıştır. Ana gayrimenkul üzerinde yer alan 1. Bodrum kat 1,2,3,4 ve 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar Şebboy Sokağa cepheli olup, cepheli oldukları sokak yaya ve araç trafiği açısından oldukça hareketlidir. Zemin katta yer alan 9,10,11,12 ve 13 bağımsız bölüm no.lu dükkanlar ise Ataşehir Belediyesi giriş cephesinde yer alan meydana cepheli olmaları nedeniyle sadece yaya trafiğine görünürlüğü bulunmaktadır. Zemin kat 6 ,7 ve 8 no.lu dükkanlar Ataşehir Belediyesi kapalı otoparkına girişin yapıldığı yaya trafiği açısından daha kısıtlı olan Kızıl Begonya sokağa cepheli konumda yer almaktadırlar. Değerleme konusu taşınmazlar yapılan piyasa araştırması neticesinde elde edilen birim m<sup>2</sup> değer üzerinden yukarıda saymış olduğumuz özelliklerde göz önünde bulundurularak değerlendirilerek uygulanmıştır.

Ofis nitelikli taşınmazlar için ise emsal analizleri ve yapılan araştırmalar sonucunda bölgede yer alan normal kat ofis vasıflı taşınmazların konumları, kullanım alanları, özellikle manzara kabiliyetleri gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler irdelenmiş ve indirgeme yapılarak elde edilen m<sup>2</sup> birim piyasa değerlerinin satışta **13.179,-TL** kiralama ise **71,25-TL/m<sup>2</sup>/ay** olduğu kanaatine varılmıştır. Ana gayrimenkul üzerinde yer alan ofislerin 1-10 kat arasında Ataşehir Belediyesi yönüne bakanlar binadaki en düşük şerefiyeye sahip olup, 10 kat üzeri kısmi deniz ve şehir, deniz ve şehir manzaralı ofisler ve son katta yer alan teras katta kullanımı olan 105 bağımsız bölüm binadaki en yüksek şerefiyeye sahiptir. Taşınmazlar ile ilgili cephe, yön ve manzara gibi ayrıntılar rapor içerisinde 3-9-2 başlığı altında tablo şeklinde verilmiştir. Değerleme konusu ofis nitelikli taşınmazlar yapılan piyasa araştırması neticesinde elde edilen birim m<sup>2</sup> değer üzerinden yukarıda saymış olduğumuz özelliklerde göz önünde bulundurularak özelliklerine göre ayrı ayrı şerefiyelendirilerek uygulanmıştır.

## **BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

### **5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler**

#### **Olumlu Etkenler:**

- Merkezi konumlu olmaları,
- Ana ulaşım akslarına ve bağlantı yollarına yakın konumda olması,
- Konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan merkezi konumda yer alması,
- Tercih edilen bir bölgede yer alması,

#### **Olumsuz etkenler:**

- Konumu ve kullanım alanı dikkate alındığında alıcı kitlesinin dar olması,
- Onaylı mimari projesine aykırı imalatların bulunması ve projesi ile uyumlu hale getirilebilmesi için tadilat gerektirmesi,

### **5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi**

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımudur. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "**Ticari Kule/Bina**" olduğu düşünülmektedir.

### **5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**

#### **5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.



### **5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

### **5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi**

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

### **5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi**

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

### 5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve taşınmazın kira/satış bedellerine yönelik emsaller ve beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

### 5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi

Emsal karşılaştırma tablosunda taşınmazların bulunduğu bölgede markalı projelerde yer alan, satışa sunulmuş zemin katlı dükkanlara ve normal kat ofislere yer verilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgede yer alan zemin kat dükkan vasıflı taşınmazların konumları, kullanım alanları, özellikle yaya ve araç trafiği açısından cepheli oldukları sokağın yoğunluğu, ön bahçe kullanım alanı gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler irdelenmiş ve indirgeme yapılarak elde edilen m<sup>2</sup> birim piyasa değerlerinin satışta **32.084,-TL** kiralamada ise **195,60-TL/m<sup>2</sup>/ay** olduğu kanaatine varılmıştır. Ana gayrimenkul üzerinde yer alan 1. Bodrum kat 1,2,3,4 ve 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar Şebboy Sokağa cepheli olup, cepheli oldukları sokak yaya ve araç trafiği açısından oldukça hareketlidir. Zemin katta yer alan 9,10,11,12 ve 13 bağımsız bölüm no.lu dükkanlar ise Ataşehir Belediyesi giriş cephesinde yer alan meydana cepheli olmaları nedeniyle sadece yaya trafiğine görünürlüğü bulunmaktadır. Zemin kat 6 ,7 ve 8 no.lu dükkanlar Ataşehir Belediyesi kapalı otoparkına girişin yapıldığı yaya trafiği açısından daha kısıtlı olan Kızıl Begonya sokağa cepheli konumda yer almaktadırlar. Değerleme konusu taşınmazlar yapılan piyasa araştırması neticesinde elde edilen birim m<sup>2</sup> değer üzerinden yukarıda saymış olduğumuz özelliklerde göz önünde bulundurularak değerlendirilerek uygulanmıştır.

Ofis nitelikli taşınmazlar için ise emsal analizleri ve yapılan araştırmalar sonucunda bölgede yer alan normal kat ofis vasıflı taşınmazların konumları, kullanım alanları, özellikle manzara kabiliyetleri gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler irdelenmiş ve indirgeme yapılarak elde edilen m<sup>2</sup> birim piyasa değerlerinin satışta **13.179,-TL** kiralamada ise **71,25-TL/m<sup>2</sup>/ay** olduğu kanaatine varılmıştır. Ana gayrimenkul üzerinde yer alan ofislerin 1-10 kat arasında Ataşehir Belediyesi yönüne bakanlar binadaki en düşük şerefiyeye sahip olup, 10 kat üzeri kısmi deniz ve şehir, deniz ve şehir manzaralı ofisler ve son katta yer alan teras katta kullanımı olan 105 bağımsız bölüm binadaki en yüksek şerefiyeye sahiptir. Taşınmazlar ile ilgili cephe, yön ve manzara gibi ayrıntılar rapor içerisinde 3-9-2 başlığı altında tablo şeklinde verilmiştir. Değerleme konusu ofis nitelikli taşınmazlar yapılan piyasa araştırması neticesinde elde edilen birim m<sup>2</sup> değer üzerinden yukarıda saymış olduğumuz özelliklerde göz önünde bulundurularak özelliklerine göre ayrı ayrı şerefiyelendirilerek uygulanmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemine göre 105 adet bağımsız bölümün toplam Pazar değeri **228.385.286,- TL** olarak tahmin edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Blok	Katı	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	Özellikler			Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
					Yön	Cephe	Manzara		
1	Dükkan	B	1. Bodrum	67,50	Kuzey Doğu	Şebboy Sk.	-	35.700,00 TL	2.409.750,00 TL
2	Dükkan	B	1. Bodrum	26,50	Kuzey Doğu	Şebboy Sk.	-	34.000,00 TL	901.000,00 TL
3	Dükkan	B	1. Bodrum	55,25	Kuzey Doğu	Şebboy Sk.	-	34.400,00 TL	1.900.600,00 TL
4	Dükkan	B	1. Bodrum	51,85	Kuzey Doğu	Şebboy Sk.	-	34.400,00 TL	1.783.640,00 TL
5	Dükkan	B	1. Bodrum	56,96	Kuzey Doğu	Şebboy Sk.	-	34.400,00 TL	1.959.424,00 TL
5	Otopark Alanı			1489,00	-	-	-	3.400,00 TL	5.062.600,00 TL
6	Dükkan	B	1. Bodrum	38,00	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-	32.000,00 TL	1.216.000,00 TL
6	Otopark Alanı			771,00	-	-	-	3.400,00 TL	2.621.400,00 TL
7	Dükkan	B	1. Bodrum	55,23	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-	32.000,00 TL	1.767.360,00 TL
8	Dükkan	B	1. Bodrum	51,81	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-	32.000,00 TL	1.657.920,00 TL
9	Dükkan	B	Zemin	135,24	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-	33.100,00 TL	4.476.444,00 TL
10	Dükkan	B	Zemin	142,80	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-	33.100,00 TL	4.726.680,00 TL
11	Dükkan	B	Zemin	98,28	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-	33.100,00 TL	3.253.068,00 TL
12	Dükkan	B	Zemin	217,00	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-	33.100,00 TL	7.182.700,00 TL
13	Dükkan	B	Zemin	213,00	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-	34.400,00 TL	7.327.200,00 TL
14	Ofis	B	1.Normal	135,00	Batı	-	Şehir	12.700,00 TL	1.714.500,00 TL
15	Ofis	B	1.Normal	135,00	Kuzey	-	Şehir	13.200,00 TL	1.782.000,00 TL
16	Ofis	B	1.Normal	135,00	Doğu	-	Şehir	13.200,00 TL	1.782.000,00 TL
17	Ofis	B	1.Normal	135,00	Güney	-	Şehir	12.700,00 TL	1.714.500,00 TL
18	Ofis	B	2.Normal	135,00	Batı	-	Şehir	12.700,00 TL	1.714.500,00 TL
19	Ofis	B	2.Normal	135,00	Kuzey	-	Şehir	13.200,00 TL	1.782.000,00 TL
20	Ofis	B	2.Normal	135,00	Doğu	-	Şehir	13.200,00 TL	1.782.000,00 TL
21	Ofis	B	2.Normal	135,00	Güney	-	Şehir	12.700,00 TL	1.714.500,00 TL
22	Ofis	B	3.Normal	135,00	Batı	-	Şehir	12.700,00 TL	1.714.500,00 TL
23	Ofis	B	3.Normal	135,00	Kuzey	-	Şehir	13.200,00 TL	1.782.000,00 TL
24	Ofis	B	3.Normal	135,00	Doğu	-	Şehir	13.200,00 TL	1.782.000,00 TL
25	Ofis	B	3.Normal	135,00	Güney	-	Şehir	12.700,00 TL	1.714.500,00 TL
26	Ofis	B	4.Normal	135,00	Batı	-	Şehir	12.700,00 TL	1.714.500,00 TL
27	Ofis	B	4.Normal	135,00	Kuzey	-	Şehir	13.200,00 TL	1.782.000,00 TL
28	Ofis	B	4.Normal	135,00	Doğu	-	Şehir	13.200,00 TL	1.782.000,00 TL
29	Ofis	B	4.Normal	135,00	Güney	-	Şehir	12.700,00 TL	1.714.500,00 TL
30	Ofis	B	5.Normal	135,00	Batı	-	Şehir	12.700,00 TL	1.714.500,00 TL
31	Ofis	B	5.Normal	135,00	Kuzey	-	Şehir	13.200,00 TL	1.782.000,00 TL
32	Ofis	B	5.Normal	135,00	Doğu	-	Şehir	13.200,00 TL	1.782.000,00 TL
33	Ofis	B	5.Normal	135,00	Güney	-	Şehir	12.700,00 TL	1.714.500,00 TL
34	Ofis	B	6.Normal	135,00	Batı	-	Şehir	12.700,00 TL	1.714.500,00 TL
35	Ofis	B	6.Normal	135,00	Kuzey	-	Şehir	14.000,00 TL	1.890.000,00 TL
36	Ofis	B	6.Normal	135,00	Doğu	-	Şehir	14.000,00 TL	1.890.000,00 TL
37	Ofis	B	6.Normal	135,00	Güney	-	Şehir	12.700,00 TL	1.714.500,00 TL
38	Ofis	B	7.Normal	135,00	Batı	-	Şehir	12.700,00 TL	1.714.500,00 TL
39	Ofis	B	7.Normal	135,00	Kuzey	-	Şehir	14.000,00 TL	1.890.000,00 TL
40	Ofis	B	7.Normal	135,00	Doğu	-	Şehir	14.000,00 TL	1.890.000,00 TL
41	Ofis	B	7.Normal	135,00	Güney	-	Şehir	12.700,00 TL	1.714.500,00 TL
42	Ofis	B	8.Normal	135,00	Batı	-	Şehir	12.700,00 TL	1.714.500,00 TL
43	Ofis	B	8.Normal	135,00	Kuzey	-	Şehir	14.000,00 TL	1.890.000,00 TL
44	Ofis	B	8.Normal	135,00	Doğu	-	Şehir	14.000,00 TL	1.890.000,00 TL
45	Ofis	B	8.Normal	135,00	Güney	-	Şehir	12.700,00 TL	1.714.500,00 TL
46	Ofis	B	9.Normal	135,00	Batı	-	Şehir	12.700,00 TL	1.714.500,00 TL
47	Ofis	B	9.Normal	135,00	Kuzey	-	Şehir	14.000,00 TL	1.890.000,00 TL
48	Ofis	B	9.Normal	135,00	Doğu	-	Şehir	14.000,00 TL	1.890.000,00 TL
49	Ofis	B	9.Normal	135,00	Güney	-	Şehir	12.700,00 TL	1.714.500,00 TL



Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Blok	Katı	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	Özellikler			Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	
					Yön	Cephe	Manzara			
50	Ofis	B	10.Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.700,00 TL	1.714.500,00 TL	
51	Ofis	B	10.Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000,00 TL	1.890.000,00 TL	
52	Ofis	B	10.Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000,00 TL	1.890.000,00 TL	
53	Ofis	B	10.Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.700,00 TL	1.714.500,00 TL	
54	Ofis	B	11. Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.400,00 TL	2.079.000,00 TL	
55	Ofis	B	11. Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.600,00 TL	1.971.000,00 TL	
56	Ofis	B	11. Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.600,00 TL	1.971.000,00 TL	
57	Ofis	B	11. Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.400,00 TL	2.079.000,00 TL	
58	Ofis	B	12. Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.400,00 TL	2.079.000,00 TL	
59	Ofis	B	12. Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.600,00 TL	1.971.000,00 TL	
60	Ofis	B	12. Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.600,00 TL	1.971.000,00 TL	
61	Ofis	B	12. Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.400,00 TL	2.079.000,00 TL	
62	Ofis	B	13. Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.400,00 TL	2.079.000,00 TL	
63	Ofis	B	13. Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.600,00 TL	1.971.000,00 TL	
64	Ofis	B	13. Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.600,00 TL	1.971.000,00 TL	
65	Ofis	B	13. Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.400,00 TL	2.079.000,00 TL	
66	Ofis	B	14. Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.400,00 TL	2.079.000,00 TL	
67	Ofis	B	14. Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.600,00 TL	1.971.000,00 TL	
68	Ofis	B	14. Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.600,00 TL	1.971.000,00 TL	
69	Ofis	B	14. Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.400,00 TL	2.079.000,00 TL	
70	Ofis	B	15. Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.400,00 TL	2.079.000,00 TL	
71	Ofis	B	15. Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.600,00 TL	1.971.000,00 TL	
72	Ofis	B	15. Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.600,00 TL	1.971.000,00 TL	
73	Ofis	B	15. Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.400,00 TL	2.079.000,00 TL	
74	Ofis	B	16. Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	16.000,00 TL	2.160.000,00 TL	
75	Ofis	B	16. Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.400,00 TL	2.079.000,00 TL	
76	Ofis	B	16. Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.400,00 TL	2.079.000,00 TL	
77	Ofis	B	16. Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	16.000,00 TL	2.160.000,00 TL	
78	Ofis	B	17. Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	16.000,00 TL	2.160.000,00 TL	
79	Ofis	B	17. Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.400,00 TL	2.079.000,00 TL	
80	Ofis	B	17. Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.400,00 TL	2.079.000,00 TL	
81	Ofis	B	17. Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	16.000,00 TL	2.160.000,00 TL	
82	Ofis	B	18. Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	16.000,00 TL	2.160.000,00 TL	
83	Ofis	B	18. Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.400,00 TL	2.079.000,00 TL	
84	Ofis	B	18. Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.400,00 TL	2.079.000,00 TL	
85	Ofis	B	18. Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	16.000,00 TL	2.160.000,00 TL	
86	Ofis	B	19. Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	16.000,00 TL	2.160.000,00 TL	
87	Ofis	B	19. Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.400,00 TL	2.079.000,00 TL	
88	Ofis	B	19. Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.400,00 TL	2.079.000,00 TL	
89	Ofis	B	19. Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	16.000,00 TL	2.160.000,00 TL	
90	Ofis	B	20. Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	16.000,00 TL	2.160.000,00 TL	
91	Ofis	B	20. Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.400,00 TL	2.079.000,00 TL	
92	Ofis	B	20. Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.400,00 TL	2.079.000,00 TL	
93	Ofis	B	20. Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	16.000,00 TL	2.160.000,00 TL	
94	Ofis	B	21. Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	17.300,00 TL	2.335.500,00 TL	
95	Ofis	B	21. Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	16.500,00 TL	2.227.500,00 TL	
96	Ofis	B	21. Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	16.500,00 TL	2.227.500,00 TL	
97	Ofis	B	21. Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	17.300,00 TL	2.335.500,00 TL	
98	Ofis	B	22. Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	17.300,00 TL	2.335.500,00 TL	
99	Ofis	B	22. Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	16.500,00 TL	2.227.500,00 TL	
100	Ofis	B	22. Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	16.500,00 TL	2.227.500,00 TL	
101	Ofis	B	22. Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	17.300,00 TL	2.335.500,00 TL	
102	Ofis	B	23. Normal	105,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	17.900,00 TL	1.879.500,00 TL	
103	Ofis	B	23. Normal	105,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	17.300,00 TL	1.816.500,00 TL	
104	Ofis	B	23. Normal	105,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	17.300,00 TL	1.816.500,00 TL	
105	Teras Katta Odası Olan Ofis	B	23. Normal	125,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	19.800,00 TL	2.475.000,00 TL	
<b>TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m<sup>2</sup>)</b>				<b>15.789,42</b>	<b>ORTALAMA BİRİM FİYAT(TL/m<sup>2</sup>)</b>			<b>15.670</b>	<b>TOPLAM DEĞER</b>	<b>228.385.286,00 TL</b>

### 5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazların niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkan ve ofislerin kira bedelleri incelenmiş; taşınmazların bina içindeki katları, kattaki konumları, cepheleri, yönleri, manzara durumları gibi özellikler irdelenmiş ve şerefiye düzeltmeleri yapılarak birim kira değerleri hesaplanmıştır. Ana gayrimenkul üzerinde yer alan dükkanlarda birim kira değerinin cephe ve reklam kabiliyetine göre değişiklik gösterdiği ve aylık kira bedellerinin ortalama **189-226,-TL/m<sup>2</sup>/ay** ve ofis nitelikli taşınmazların aylık kira bedellerinin de ortalama **71-119,-TL/m<sup>2</sup>/ay** olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranı %7 olarak belirlenmiştir. Bu yöntemle göre 105 adet bağımsız bölümün değeri **242.638.320,- TL.** olarak tahmin edilmiştir.

Gelir Yöntemi									
Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Blok	Katı	Toplam Alan(m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon	Taşınmazın Değeri (TL)
1	Dükkan	B	1. Bodrum	67,50	226 TL	15.255,00 TL	183.060,00 TL	7,0%	2.615.142,86 TL
2	Dükkan	B	1. Bodrum	26,50	226 TL	5.989,00 TL	71.868,00 TL	7,0%	1.026.685,71 TL
3	Dükkan	B	1. Bodrum	55,25	226 TL	12.486,50 TL	149.838,00 TL	7,0%	2.140.542,86 TL
4	Dükkan	B	1. Bodrum	51,85	226 TL	11.718,10 TL	140.617,20 TL	7,0%	2.008.817,14 TL
5	Dükkan	B	1. Bodrum	56,96	226 TL	12.872,96 TL	154.475,52 TL	7,0%	2.206.793,14 TL
5	Otopark Alanı			1489,00	22 TL	32.758,00 TL	393.096,00 TL	7,0%	5.615.657,14 TL
6	Dükkan	B	1. Bodrum	38,00	189 TL	7.182,00 TL	86.184,00 TL	7,0%	1.231.200,00 TL
6	Otopark Alanı			771,00	22 TL	16.962,00 TL	203.544,00 TL	7,0%	2.907.771,43 TL
7	Dükkan	B	1. Bodrum	55,23	189 TL	10.438,47 TL	125.261,64 TL	7,0%	1.789.452,00 TL
8	Dükkan	B	1. Bodrum	51,81	189 TL	9.792,09 TL	117.505,08 TL	7,0%	1.678.644,00 TL
9	Dükkan	B	Zemin	135,24	194 TL	26.236,56 TL	314.838,72 TL	7,0%	4.497.696,00 TL
10	Dükkan	B	Zemin	142,80	194 TL	27.703,20 TL	332.438,40 TL	7,0%	4.749.120,00 TL
11	Dükkan	B	Zemin	98,28	194 TL	19.066,32 TL	228.795,84 TL	7,0%	3.268.512,00 TL
12	Dükkan	B	Zemin	217,00	194 TL	42.098,00 TL	505.176,00 TL	7,0%	7.216.800,00 TL
13	Dükkan	B	Zemin	213,00	194 TL	41.322,00 TL	495.864,00 TL	7,0%	7.083.771,43 TL
14	Ofis	B	1.Normal	135,00	71 TL	9.585,00 TL	115.020,00 TL	7,0%	1.643.142,86 TL
15	Ofis	B	1.Normal	135,00	77 TL	10.395,00 TL	124.740,00 TL	7,0%	1.782.000,00 TL
16	Ofis	B	1.Normal	135,00	77 TL	10.395,00 TL	124.740,00 TL	7,0%	1.782.000,00 TL
17	Ofis	B	1.Normal	135,00	71 TL	9.585,00 TL	115.020,00 TL	7,0%	1.643.142,86 TL
18	Ofis	B	2.Normal	135,00	71 TL	9.585,00 TL	115.020,00 TL	7,0%	1.643.142,86 TL
19	Ofis	B	2.Normal	135,00	77 TL	10.395,00 TL	124.740,00 TL	7,0%	1.782.000,00 TL
20	Ofis	B	2.Normal	135,00	77 TL	10.395,00 TL	124.740,00 TL	7,0%	1.782.000,00 TL
21	Ofis	B	2.Normal	135,00	71 TL	9.585,00 TL	115.020,00 TL	7,0%	1.643.142,86 TL
22	Ofis	B	3.Normal	135,00	71 TL	9.585,00 TL	115.020,00 TL	7,0%	1.643.142,86 TL
23	Ofis	B	3.Normal	135,00	77 TL	10.395,00 TL	124.740,00 TL	7,0%	1.782.000,00 TL
24	Ofis	B	3.Normal	135,00	77 TL	10.395,00 TL	124.740,00 TL	7,0%	1.782.000,00 TL
25	Ofis	B	3.Normal	135,00	71 TL	9.585,00 TL	115.020,00 TL	7,0%	1.643.142,86 TL
26	Ofis	B	4.Normal	135,00	71 TL	9.585,00 TL	115.020,00 TL	7,0%	1.643.142,86 TL
27	Ofis	B	4.Normal	135,00	77 TL	10.395,00 TL	124.740,00 TL	7,0%	1.782.000,00 TL
28	Ofis	B	4.Normal	135,00	77 TL	10.395,00 TL	124.740,00 TL	7,0%	1.782.000,00 TL
29	Ofis	B	4.Normal	135,00	71 TL	9.585,00 TL	115.020,00 TL	7,0%	1.643.142,86 TL
30	Ofis	B	5.Normal	135,00	71 TL	9.585,00 TL	115.020,00 TL	7,0%	1.643.142,86 TL
31	Ofis	B	5.Normal	135,00	77 TL	10.395,00 TL	124.740,00 TL	7,0%	1.782.000,00 TL
32	Ofis	B	5.Normal	135,00	77 TL	10.395,00 TL	124.740,00 TL	7,0%	1.782.000,00 TL
33	Ofis	B	5.Normal	135,00	71 TL	9.585,00 TL	115.020,00 TL	7,0%	1.643.142,86 TL
34	Ofis	B	6.Normal	135,00	71 TL	9.585,00 TL	115.020,00 TL	7,0%	1.643.142,86 TL
35	Ofis	B	6.Normal	135,00	77 TL	10.395,00 TL	124.740,00 TL	7,0%	1.782.000,00 TL
36	Ofis	B	6.Normal	135,00	77 TL	10.395,00 TL	124.740,00 TL	7,0%	1.782.000,00 TL
37	Ofis	B	6.Normal	135,00	71 TL	9.585,00 TL	115.020,00 TL	7,0%	1.643.142,86 TL
38	Ofis	B	7.Normal	135,00	71 TL	9.585,00 TL	115.020,00 TL	7,0%	1.643.142,86 TL
39	Ofis	B	7.Normal	135,00	83 TL	11.205,00 TL	134.460,00 TL	7,0%	1.920.857,14 TL
40	Ofis	B	7.Normal	135,00	83 TL	11.205,00 TL	134.460,00 TL	7,0%	1.920.857,14 TL
41	Ofis	B	7.Normal	135,00	71 TL	9.585,00 TL	115.020,00 TL	7,0%	1.643.142,86 TL
42	Ofis	B	8.Normal	135,00	71 TL	9.585,00 TL	115.020,00 TL	7,0%	1.643.142,86 TL
43	Ofis	B	8.Normal	135,00	83 TL	11.205,00 TL	134.460,00 TL	7,0%	1.920.857,14 TL
44	Ofis	B	8.Normal	135,00	83 TL	11.205,00 TL	134.460,00 TL	7,0%	1.920.857,14 TL
45	Ofis	B	8.Normal	135,00	71 TL	9.585,00 TL	115.020,00 TL	7,0%	1.643.142,86 TL
46	Ofis	B	9.Normal	135,00	71 TL	9.585,00 TL	115.020,00 TL	7,0%	1.643.142,86 TL
47	Ofis	B	9.Normal	135,00	83 TL	11.205,00 TL	134.460,00 TL	7,0%	1.920.857,14 TL
48	Ofis	B	9.Normal	135,00	83 TL	11.205,00 TL	134.460,00 TL	7,0%	1.920.857,14 TL
49	Ofis	B	9.Normal	135,00	71 TL	9.585,00 TL	115.020,00 TL	7,0%	1.643.142,86 TL
50	Ofis	B	10.Normal	135,00	71 TL	9.585,00 TL	115.020,00 TL	7,0%	1.643.142,86 TL

Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Blok	Katı	Toplam Alan(m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon	Taşınmazın Değeri (TL)
51	Ofis	B	10.Normal	135,00	83 TL	11.205,00 TL	134.460,00 TL	7,0%	1.920.857,14 TL
52	Ofis	B	10.Normal	135,00	83 TL	11.205,00 TL	134.460,00 TL	7,0%	1.920.857,14 TL
53	Ofis	B	10.Normal	135,00	71 TL	9.585,00 TL	115.020,00 TL	7,0%	1.643.142,86 TL
54	Ofis	B	11. Normal	135,00	100 TL	13.500,00 TL	162.000,00 TL	7,0%	2.314.285,71 TL
55	Ofis	B	11. Normal	135,00	95 TL	12.825,00 TL	153.900,00 TL	7,0%	2.198.571,43 TL
56	Ofis	B	11. Normal	135,00	95 TL	12.825,00 TL	153.900,00 TL	7,0%	2.198.571,43 TL
57	Ofis	B	11. Normal	135,00	100 TL	13.500,00 TL	162.000,00 TL	7,0%	2.314.285,71 TL
58	Ofis	B	12. Normal	135,00	100 TL	13.500,00 TL	162.000,00 TL	7,0%	2.314.285,71 TL
59	Ofis	B	12. Normal	135,00	95 TL	12.825,00 TL	153.900,00 TL	7,0%	2.198.571,43 TL
60	Ofis	B	12. Normal	135,00	95 TL	12.825,00 TL	153.900,00 TL	7,0%	2.198.571,43 TL
61	Ofis	B	12. Normal	135,00	100 TL	13.500,00 TL	162.000,00 TL	7,0%	2.314.285,71 TL
62	Ofis	B	13. Normal	135,00	100 TL	13.500,00 TL	162.000,00 TL	7,0%	2.314.285,71 TL
63	Ofis	B	13. Normal	135,00	100 TL	13.500,00 TL	162.000,00 TL	7,0%	2.314.285,71 TL
64	Ofis	B	13. Normal	135,00	100 TL	13.500,00 TL	162.000,00 TL	7,0%	2.314.285,71 TL
65	Ofis	B	13. Normal	135,00	100 TL	13.500,00 TL	162.000,00 TL	7,0%	2.314.285,71 TL
66	Ofis	B	14.Normal	135,00	100 TL	13.500,00 TL	162.000,00 TL	7,0%	2.314.285,71 TL
67	Ofis	B	14.Normal	135,00	95 TL	12.825,00 TL	153.900,00 TL	7,0%	2.198.571,43 TL
68	Ofis	B	14.Normal	135,00	95 TL	12.825,00 TL	153.900,00 TL	7,0%	2.198.571,43 TL
69	Ofis	B	14.Normal	135,00	100 TL	13.500,00 TL	162.000,00 TL	7,0%	2.314.285,71 TL
70	Ofis	B	15.Normal	135,00	100 TL	13.500,00 TL	162.000,00 TL	7,0%	2.314.285,71 TL
71	Ofis	B	15.Normal	135,00	95 TL	12.825,00 TL	153.900,00 TL	7,0%	2.198.571,43 TL
72	Ofis	B	15.Normal	135,00	95 TL	12.825,00 TL	153.900,00 TL	7,0%	2.198.571,43 TL
73	Ofis	B	15.Normal	135,00	100 TL	13.500,00 TL	162.000,00 TL	7,0%	2.314.285,71 TL
74	Ofis	B	16.Normal	135,00	109 TL	14.715,00 TL	176.580,00 TL	7,0%	2.522.571,43 TL
75	Ofis	B	16.Normal	135,00	104 TL	14.040,00 TL	168.480,00 TL	7,0%	2.406.857,14 TL
76	Ofis	B	16.Normal	135,00	104 TL	14.040,00 TL	168.480,00 TL	7,0%	2.406.857,14 TL
77	Ofis	B	16.Normal	135,00	109 TL	14.715,00 TL	176.580,00 TL	7,0%	2.522.571,43 TL
78	Ofis	B	17.Normal	135,00	109 TL	14.715,00 TL	176.580,00 TL	7,0%	2.522.571,43 TL
79	Ofis	B	17.Normal	135,00	104 TL	14.040,00 TL	168.480,00 TL	7,0%	2.406.857,14 TL
80	Ofis	B	17.Normal	135,00	104 TL	14.040,00 TL	168.480,00 TL	7,0%	2.406.857,14 TL
81	Ofis	B	17.Normal	135,00	109 TL	14.715,00 TL	176.580,00 TL	7,0%	2.522.571,43 TL
82	Ofis	B	18.Normal	135,00	109 TL	14.715,00 TL	176.580,00 TL	7,0%	2.522.571,43 TL
83	Ofis	B	18.Normal	135,00	104 TL	14.040,00 TL	168.480,00 TL	7,0%	2.406.857,14 TL
84	Ofis	B	18.Normal	135,00	104 TL	14.040,00 TL	168.480,00 TL	7,0%	2.406.857,14 TL
85	Ofis	B	18.Normal	135,00	109 TL	14.715,00 TL	176.580,00 TL	7,0%	2.522.571,43 TL
86	Ofis	B	19.Normal	135,00	109 TL	14.715,00 TL	176.580,00 TL	7,0%	2.522.571,43 TL
87	Ofis	B	19.Normal	135,00	104 TL	14.040,00 TL	168.480,00 TL	7,0%	2.406.857,14 TL
88	Ofis	B	19.Normal	135,00	104 TL	14.040,00 TL	168.480,00 TL	7,0%	2.406.857,14 TL
89	Ofis	B	19.Normal	135,00	109 TL	14.715,00 TL	176.580,00 TL	7,0%	2.522.571,43 TL
90	Ofis	B	20.Normal	135,00	109 TL	14.715,00 TL	176.580,00 TL	7,0%	2.522.571,43 TL
91	Ofis	B	20.Normal	135,00	104 TL	14.040,00 TL	168.480,00 TL	7,0%	2.406.857,14 TL
92	Ofis	B	20.Normal	135,00	104 TL	14.040,00 TL	168.480,00 TL	7,0%	2.406.857,14 TL
93	Ofis	B	20.Normal	135,00	109 TL	14.715,00 TL	176.580,00 TL	7,0%	2.522.571,43 TL
94	Ofis	B	21.Normal	135,00	109 TL	14.715,00 TL	176.580,00 TL	7,0%	2.522.571,43 TL
95	Ofis	B	21.Normal	135,00	104 TL	14.040,00 TL	168.480,00 TL	7,0%	2.406.857,14 TL
96	Ofis	B	21.Normal	135,00	104 TL	14.040,00 TL	168.480,00 TL	7,0%	2.406.857,14 TL
97	Ofis	B	21.Normal	135,00	109 TL	14.715,00 TL	176.580,00 TL	7,0%	2.522.571,43 TL
98	Ofis	B	22.Normal	135,00	109 TL	14.715,00 TL	176.580,00 TL	7,0%	2.522.571,43 TL
99	Ofis	B	22.Normal	135,00	104 TL	14.040,00 TL	168.480,00 TL	7,0%	2.406.857,14 TL
100	Ofis	B	22.Normal	135,00	104 TL	14.040,00 TL	168.480,00 TL	7,0%	2.406.857,14 TL
101	Ofis	B	22.Normal	135,00	109 TL	14.715,00 TL	176.580,00 TL	7,0%	2.522.571,43 TL
102	Ofis	B	23.Normal	105,00	119 TL	12.495,00 TL	149.940,00 TL	7,0%	2.142.000,00 TL
103	Ofis	B	23.Normal	105,00	109 TL	11.445,00 TL	137.340,00 TL	7,0%	1.962.000,00 TL
104	Ofis	B	23.Normal	105,00	109 TL	11.445,00 TL	137.340,00 TL	7,0%	1.962.000,00 TL
105	Teras Katta Odası Olan Ofis	B	23.Normal	125,00	119 TL	14.875,00 TL	178.500,00 TL	7,0%	2.550.000,00 TL
<b>TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m<sup>2</sup>)</b>				<b>15.789,42</b>	<b>AYLIK KİRA TUTARI</b>	<b>1.415.390,20 TL</b>	<b>16.984.682,40 TL</b>	<b>TOPLAM DEĞER</b>	<b>242.638.320,00 TL</b>



### **5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi**

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olmaları nedeniyle "Maliyet Analizi Yöntemi" kullanılmamıştır.

### **5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi**

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti kurulmuş parsel üzerinde yer alan binadaki 105 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

### **5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

### **5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar**

Konu çalışma; üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi cins tas konu binanın değerlendirme çalışmasıdır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

### **5-3-2-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Konu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

### **5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

## ***BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ***

### **6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirleri tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin aritmetik ortalaması yuvarlanarak taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV hariç peşin satış değeri belirlenmiştir.

Blok No	BB No	Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Sonucu Ulaşılan Satış Değeri (TL-Kdv Hariç)	Gelir İndirgeme Yöntemi Sonucu Ulaşılan Satış Değeri (TL-Kdv Hariç)	Uyumlaştırılmış Satış Değeri (TL-Kdv Hariç)	Uyumlaştırılmış Satış Değeri (TL-Kdv Dahil)
B	1	67,50	2.409.750,00 TL	2.615.142,86 TL	2.512.446,43 TL	2.964.686,79 TL
B	2	26,50	901.000,00 TL	1.026.685,71 TL	963.842,86 TL	1.137.334,57 TL
B	3	55,25	1.900.600,00 TL	2.140.542,86 TL	2.020.571,43 TL	2.384.274,29 TL
B	4	51,85	1.783.640,00 TL	2.008.817,14 TL	1.896.228,57 TL	2.237.549,71 TL
B	5	56,96	1.959.424,00 TL	2.206.793,14 TL	2.083.108,57 TL	2.458.068,11 TL
B	5(O.P.)	1489,00	5.062.600,00 TL	5.615.657,14 TL	5.339.128,57 TL	6.300.171,71 TL
B	6	38,00	1.216.000,00 TL	1.231.200,00 TL	1.223.600,00 TL	1.443.848,00 TL
B	6(O.P.)	771,00	2.621.400,00 TL	2.907.771,43 TL	2.764.585,71 TL	3.262.211,14 TL
B	7	55,23	1.767.360,00 TL	1.789.452,00 TL	1.778.406,00 TL	2.098.519,08 TL
B	8	51,81	1.657.920,00 TL	1.678.644,00 TL	1.668.282,00 TL	1.968.572,76 TL
B	9	135,24	4.476.444,00 TL	4.497.696,00 TL	4.487.070,00 TL	5.294.742,60 TL
B	10	142,80	4.726.680,00 TL	4.749.120,00 TL	4.737.900,00 TL	5.590.722,00 TL
B	11	98,28	3.253.068,00 TL	3.268.512,00 TL	3.260.790,00 TL	3.847.732,20 TL
B	12	217,00	7.182.700,00 TL	7.216.800,00 TL	7.199.750,00 TL	8.495.705,00 TL
B	13	213,00	7.327.200,00 TL	7.083.771,43 TL	7.205.485,71 TL	8.502.473,14 TL
B	14	135,00	1.714.500,00 TL	1.643.142,86 TL	1.678.821,43 TL	1.981.009,29 TL
B	15	135,00	1.782.000,00 TL	1.782.000,00 TL	1.782.000,00 TL	2.102.760,00 TL
B	16	135,00	1.782.000,00 TL	1.782.000,00 TL	1.782.000,00 TL	2.102.760,00 TL
B	17	135,00	1.714.500,00 TL	1.643.142,86 TL	1.678.821,43 TL	1.981.009,29 TL
B	18	135,00	1.714.500,00 TL	1.643.142,86 TL	1.678.821,43 TL	1.981.009,29 TL
B	19	135,00	1.782.000,00 TL	1.782.000,00 TL	1.782.000,00 TL	2.102.760,00 TL
B	20	135,00	1.782.000,00 TL	1.782.000,00 TL	1.782.000,00 TL	2.102.760,00 TL
B	21	135,00	1.714.500,00 TL	1.643.142,86 TL	1.678.821,43 TL	1.981.009,29 TL
B	22	135,00	1.714.500,00 TL	1.643.142,86 TL	1.678.821,43 TL	1.981.009,29 TL
B	23	135,00	1.782.000,00 TL	1.782.000,00 TL	1.782.000,00 TL	2.102.760,00 TL
B	24	135,00	1.782.000,00 TL	1.782.000,00 TL	1.782.000,00 TL	2.102.760,00 TL
B	25	135,00	1.714.500,00 TL	1.643.142,86 TL	1.678.821,43 TL	1.981.009,29 TL
B	26	135,00	1.714.500,00 TL	1.643.142,86 TL	1.678.821,43 TL	1.981.009,29 TL
B	27	135,00	1.782.000,00 TL	1.782.000,00 TL	1.782.000,00 TL	2.102.760,00 TL
B	28	135,00	1.782.000,00 TL	1.782.000,00 TL	1.782.000,00 TL	2.102.760,00 TL
B	29	135,00	1.714.500,00 TL	1.643.142,86 TL	1.678.821,43 TL	1.981.009,29 TL
B	30	135,00	1.714.500,00 TL	1.643.142,86 TL	1.678.821,43 TL	1.981.009,29 TL
B	31	135,00	1.782.000,00 TL	1.782.000,00 TL	1.782.000,00 TL	2.102.760,00 TL
B	32	135,00	1.782.000,00 TL	1.782.000,00 TL	1.782.000,00 TL	2.102.760,00 TL
B	33	135,00	1.714.500,00 TL	1.643.142,86 TL	1.678.821,43 TL	1.981.009,29 TL
B	34	135,00	1.714.500,00 TL	1.643.142,86 TL	1.678.821,43 TL	1.981.009,29 TL
B	35	135,00	1.890.000,00 TL	1.782.000,00 TL	1.836.000,00 TL	2.166.480,00 TL
B	36	135,00	1.890.000,00 TL	1.782.000,00 TL	1.836.000,00 TL	2.166.480,00 TL
B	37	135,00	1.714.500,00 TL	1.643.142,86 TL	1.678.821,43 TL	1.981.009,29 TL
B	38	135,00	1.714.500,00 TL	1.643.142,86 TL	1.678.821,43 TL	1.981.009,29 TL
B	39	135,00	1.890.000,00 TL	1.920.857,14 TL	1.905.428,57 TL	2.248.405,71 TL
B	40	135,00	1.890.000,00 TL	1.920.857,14 TL	1.905.428,57 TL	2.248.405,71 TL
B	41	135,00	1.714.500,00 TL	1.643.142,86 TL	1.678.821,43 TL	1.981.009,29 TL
B	42	135,00	1.714.500,00 TL	1.643.142,86 TL	1.678.821,43 TL	1.981.009,29 TL
B	43	135,00	1.890.000,00 TL	1.920.857,14 TL	1.905.428,57 TL	2.248.405,71 TL
B	44	135,00	1.890.000,00 TL	1.920.857,14 TL	1.905.428,57 TL	2.248.405,71 TL
B	45	135,00	1.714.500,00 TL	1.643.142,86 TL	1.678.821,43 TL	1.981.009,29 TL
B	46	135,00	1.714.500,00 TL	1.643.142,86 TL	1.678.821,43 TL	1.981.009,29 TL
B	47	135,00	1.890.000,00 TL	1.920.857,14 TL	1.905.428,57 TL	2.248.405,71 TL
B	48	135,00	1.890.000,00 TL	1.920.857,14 TL	1.905.428,57 TL	2.248.405,71 TL
B	49	135,00	1.714.500,00 TL	1.643.142,86 TL	1.678.821,43 TL	1.981.009,29 TL
B	50	135,00	1.714.500,00 TL	1.643.142,86 TL	1.678.821,43 TL	1.981.009,29 TL

Blok No	BB No	Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Sonucu Ulaşılan Satış Değeri (TL-Kdv Hariç)	Gelir İndirgeme Yöntemi Sonucu Ulaşılan Satış Değeri (TL-Kdv Hariç)	Uyumlaştırılmış Satış Değeri (TL-Kdv Hariç)	Uyumlaştırılmış Satış Değeri (TL-Kdv Dahil)
B	51	135,00	1.890.000,00 TL	1.920.857,14 TL	1.905.428,57 TL	2.248.405,71 TL
B	52	135,00	1.890.000,00 TL	1.920.857,14 TL	1.905.428,57 TL	2.248.405,71 TL
B	53	135,00	1.714.500,00 TL	1.643.142,86 TL	1.678.821,43 TL	1.981.009,29 TL
B	54	135,00	2.079.000,00 TL	2.314.285,71 TL	2.196.642,86 TL	2.592.038,57 TL
B	55	135,00	1.971.000,00 TL	2.198.571,43 TL	2.084.785,71 TL	2.460.047,14 TL
B	56	135,00	1.971.000,00 TL	2.198.571,43 TL	2.084.785,71 TL	2.460.047,14 TL
B	57	135,00	2.079.000,00 TL	2.314.285,71 TL	2.196.642,86 TL	2.592.038,57 TL
B	58	135,00	2.079.000,00 TL	2.314.285,71 TL	2.196.642,86 TL	2.592.038,57 TL
B	59	135,00	1.971.000,00 TL	2.198.571,43 TL	2.084.785,71 TL	2.460.047,14 TL
B	60	135,00	1.971.000,00 TL	2.198.571,43 TL	2.084.785,71 TL	2.460.047,14 TL
B	61	135,00	2.079.000,00 TL	2.314.285,71 TL	2.196.642,86 TL	2.592.038,57 TL
B	62	135,00	2.079.000,00 TL	2.314.285,71 TL	2.196.642,86 TL	2.592.038,57 TL
B	63	135,00	1.971.000,00 TL	2.314.285,71 TL	2.142.642,86 TL	2.528.318,57 TL
B	64	135,00	1.971.000,00 TL	2.314.285,71 TL	2.142.642,86 TL	2.528.318,57 TL
B	65	135,00	2.079.000,00 TL	2.314.285,71 TL	2.196.642,86 TL	2.592.038,57 TL
B	66	135,00	2.079.000,00 TL	2.314.285,71 TL	2.196.642,86 TL	2.592.038,57 TL
B	67	135,00	1.971.000,00 TL	2.198.571,43 TL	2.084.785,71 TL	2.460.047,14 TL
B	68	135,00	1.971.000,00 TL	2.198.571,43 TL	2.084.785,71 TL	2.460.047,14 TL
B	69	135,00	2.079.000,00 TL	2.314.285,71 TL	2.196.642,86 TL	2.592.038,57 TL
B	70	135,00	2.079.000,00 TL	2.314.285,71 TL	2.196.642,86 TL	2.592.038,57 TL
B	71	135,00	1.971.000,00 TL	2.198.571,43 TL	2.084.785,71 TL	2.460.047,14 TL
B	72	135,00	1.971.000,00 TL	2.198.571,43 TL	2.084.785,71 TL	2.460.047,14 TL
B	73	135,00	2.079.000,00 TL	2.314.285,71 TL	2.196.642,86 TL	2.592.038,57 TL
B	74	135,00	2.160.000,00 TL	2.522.571,43 TL	2.341.285,71 TL	2.762.717,14 TL
B	75	135,00	2.079.000,00 TL	2.406.857,14 TL	2.242.928,57 TL	2.646.655,71 TL
B	76	135,00	2.079.000,00 TL	2.406.857,14 TL	2.242.928,57 TL	2.646.655,71 TL
B	77	135,00	2.160.000,00 TL	2.522.571,43 TL	2.341.285,71 TL	2.762.717,14 TL
B	78	135,00	2.160.000,00 TL	2.522.571,43 TL	2.341.285,71 TL	2.762.717,14 TL
B	79	135,00	2.079.000,00 TL	2.406.857,14 TL	2.242.928,57 TL	2.646.655,71 TL
B	80	135,00	2.079.000,00 TL	2.406.857,14 TL	2.242.928,57 TL	2.646.655,71 TL
B	81	135,00	2.160.000,00 TL	2.522.571,43 TL	2.341.285,71 TL	2.762.717,14 TL
B	82	135,00	2.160.000,00 TL	2.522.571,43 TL	2.341.285,71 TL	2.762.717,14 TL
B	83	135,00	2.079.000,00 TL	2.406.857,14 TL	2.242.928,57 TL	2.646.655,71 TL
B	84	135,00	2.079.000,00 TL	2.406.857,14 TL	2.242.928,57 TL	2.646.655,71 TL
B	85	135,00	2.160.000,00 TL	2.522.571,43 TL	2.341.285,71 TL	2.762.717,14 TL
B	86	135,00	2.160.000,00 TL	2.522.571,43 TL	2.341.285,71 TL	2.762.717,14 TL
B	87	135,00	2.079.000,00 TL	2.406.857,14 TL	2.242.928,57 TL	2.646.655,71 TL
B	88	135,00	2.079.000,00 TL	2.406.857,14 TL	2.242.928,57 TL	2.646.655,71 TL
B	89	135,00	2.160.000,00 TL	2.522.571,43 TL	2.341.285,71 TL	2.762.717,14 TL
B	90	135,00	2.160.000,00 TL	2.522.571,43 TL	2.341.285,71 TL	2.762.717,14 TL
B	91	135,00	2.079.000,00 TL	2.406.857,14 TL	2.242.928,57 TL	2.646.655,71 TL
B	92	135,00	2.079.000,00 TL	2.406.857,14 TL	2.242.928,57 TL	2.646.655,71 TL
B	93	135,00	2.160.000,00 TL	2.522.571,43 TL	2.341.285,71 TL	2.762.717,14 TL
B	94	135,00	2.335.500,00 TL	2.522.571,43 TL	2.429.035,71 TL	2.866.262,14 TL
B	95	135,00	2.227.500,00 TL	2.406.857,14 TL	2.317.178,57 TL	2.734.270,71 TL
B	96	135,00	2.227.500,00 TL	2.406.857,14 TL	2.317.178,57 TL	2.734.270,71 TL
B	97	135,00	2.335.500,00 TL	2.522.571,43 TL	2.429.035,71 TL	2.866.262,14 TL
B	98	135,00	2.335.500,00 TL	2.522.571,43 TL	2.429.035,71 TL	2.866.262,14 TL
B	99	135,00	2.227.500,00 TL	2.406.857,14 TL	2.317.178,57 TL	2.734.270,71 TL
B	100	135,00	2.227.500,00 TL	2.406.857,14 TL	2.317.178,57 TL	2.734.270,71 TL
B	101	135,00	2.335.500,00 TL	2.522.571,43 TL	2.429.035,71 TL	2.866.262,14 TL
B	102	105,00	1.879.500,00 TL	2.142.000,00 TL	2.010.750,00 TL	2.372.685,00 TL
B	103	105,00	1.816.500,00 TL	1.962.000,00 TL	1.889.250,00 TL	2.229.315,00 TL
B	104	105,00	1.816.500,00 TL	1.962.000,00 TL	1.889.250,00 TL	2.229.315,00 TL
B	105	125,00	2.475.000,00 TL	2.550.000,00 TL	2.512.500,00 TL	2.964.750,00 TL
<b>TOPLAM</b>			<b>228.385.286,00 TL</b>	<b>242.638.320,00 TL</b>	<b>235.511.803,00 TL</b>	<b>277.903.927,54 TL</b>



<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	228.385.286,-TL
<b>GELİR İNDİRGEYME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	242.638.320,-TL
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	235.511.803, TL ~ <b>235.512.000,-TL</b>
<b>AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	1.415.390,-TL ~ <b>1.415.000,-TL</b>

## **6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

## **6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemesi yapılan taşınmazların ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal durumunda uygun tespit edilmiştir.

## **6.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Konu gayrimenkul kat mülkiyetli olup, kat planlarında kısmen projeye aykırı imalatlar bulunmakta olup, bu değişiklikler tadilatla projesi ile uygun hale getirilebilir olmaları, tapu kayıtları ile fiili kullanım şekillerinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "**Bina**" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

## **6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi**

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler şu şekildedir.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALKGYO-14	27.12.2016	196.000.000,-TL
2017-HALKGYO-17	18.12.2017	220.300.000,-TL

## **BÖLÜM 7 - SONUÇ**

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parselde kayıtlı "Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan 105 adet bağımsız bölümün nitelikleri, kullanım amaçları, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanları, cepheleri, manzara kabiliyetleri, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

### **KDV Haric Piyasa Değerinin:**

**235.512.000,-TL (İKİYÜZOTUZBEŞMİLYONBEŞYÜZONİKİBİNTÜRLİRASI)**

### **KDV Dahil Piyasa Değerinin:**

**277.904.160,-TL (İKİYÜZYETMİŞYEDİMİLYONDOKUZYÜZDÖRTBİNYÜZATMIŞTÜRLİRASI)**

### **KDV Haric Aylık Kira Değerinin:**

**1.415.000,-TL (BİRİMİLYONDÖRTYÜZONBEŞTÜRLİRASI)**



**KDV Hariç Yıllık Kira Değerinin;**  
**16.980.000,-TL (ONALTIMİLYONDOKUZYÜZSEKSENTÜRLİRASI)**

**Taşınmazların Sigortaya Esas Değeri:**

Değerlemeye konu taşınmaz 5-A yapı sınıfı grubuna dahil olduğu değerlendirilmekte olup 26 Nisan 2018 tarih ve 30403 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ' e göre **1.642,-TL** olarak alınmıştır.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin tamamının tek malike ait olması, B bloktaki tüm bağımsız bölümlerin değerlemeye konu olması ve ana taşınmaz olan B bloğun bir bütün halinde sigortalanacağını düşünülmesi nedeni ile taşınmazların Sigortaya Esas Değeri ortak alanlar dahil B blok brüt inşaat alanı üzerinden hesaplanmış ve bağımsız bölümlerin arsa payları nispetinde dağıtılmıştır.

Toplam İnşaat Alanı	Birim Sigorta Değeri (TL/m2 )	Sigortaya Esas Değer (TL)
31.619,48	1.642,00 TL	51.919.186,16 TL

Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Arsa Payı	Payda	Sigortaya Esas Değer (TL)	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Arsa Payı	Payda	Sigortaya Esas Değer (TL)
1	Dükkan	22	8000	289.243,377 TL	54	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
2	Dükkan	10	8000	131.474,262 TL	55	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
3	Dükkan	19	8000	249.801,098 TL	56	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
4	Dükkan	19	8000	249.801,098 TL	57	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
5	Dükkan	20	8000	262.948,524 TL	58	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
6	Dükkan	13	8000	170.916,541 TL	59	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
7	Dükkan	19	8000	249.801,098 TL	60	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
8	Dükkan	18	8000	236.653,672 TL	61	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
9	Dükkan	53	8000	696.813,590 TL	62	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
10	Dükkan	55	8000	723.108,442 TL	63	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
11	Dükkan	38	8000	499.602,197 TL	64	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
12	Dükkan	84	8000	1.104.383,803 TL	65	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
13	Dükkan	83	8000	1.091.236,377 TL	66	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
14	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	67	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
15	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	68	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
16	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	69	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
17	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	70	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
18	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	71	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
19	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	72	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
20	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	73	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
21	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	74	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
22	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	75	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
23	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	76	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
24	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	77	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
25	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	78	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
26	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	79	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
27	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	80	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
28	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	81	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
29	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	82	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
30	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	83	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
31	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	84	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
32	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	85	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
33	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	86	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
34	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	87	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
35	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	88	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
36	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	89	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
37	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	90	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
38	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	91	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
39	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	92	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
40	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	93	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
41	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	94	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
42	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	95	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
43	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	96	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
44	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	97	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
45	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	98	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
46	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	99	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
47	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	100	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
48	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	101	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
49	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	102	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
50	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	103	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
51	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	104	Ofis	38	8000	499.602,197 TL
52	Ofis	38	8000	499.602,197 TL					
53	Ofis	38	8000	499.602,197 TL	105	Teras Katta Odası Olan	38	8000	499.602,197 TL
<b>TOPLAM</b>									<b>51.919.186,160 TL</b>





Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;  
Alış; 1 USD: 5,2889 TL, 1 EURO: 6,0245 TL, Satış; 1 USD: 5,2985 TL, 1 EURO: 6,0354 TL

İşbu **2018-HALGGYO-14-REVİZE** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 15.04.2019  
(Ekspertiz tarihi: 25.12.2018)

Saygılarımızla,

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

RAPORU HAZIRLAYAN		RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MÜCAHİT OĞUZHAN KAYA	MEHMET YAŞAR	SEZAYİ ERMEK	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410038)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400337)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
			 <small>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirli İş Merkezi Kat: 3/3 No: 206-207 - Sektör: FİNANST KATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. - T.C. No: 274200 Etiler Kat: 10/11 - T.C. No: 274200 A ARTIBİR www.artibirgt.com - Tic. Sic. No: 25557</small>