



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

**İSTANBUL ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY
MAHALLESİ 3386 ADA 1 PARSELDE
KONUMLU METROPOL İSTANBUL PROJESİNE
İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU**



18.03-01-095
MART, 2018

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3386 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde konumlu Metropol İstanbul Projesi kapsamında 274 adet taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. - Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	18.03-01-095
RAPOR TARİHİ	28.03.2018

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ)	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
	3386/1	99.108,08	86/8441	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Karma Proje			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	3386	1	Ticaret Alanı	KAKS: 1,50, H: Serbest

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

274 Adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Toplam Değeri	455.406.000,00 ₺
274 Adet Bağımsız Bölümün KDV Dahil Toplam Değeri	500.751.900,00 ₺

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 Uygunluk Beyanı	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	14
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	17
4.1 Global Ekonomik Görünüm	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Bölge Analizi	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	25
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	28
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	29
5.5 İmar Durum Bilgileri	30
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	32
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	39
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	40
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	41
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	42
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	42
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	42
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	42
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	42
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	42
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	42
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	43

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	43
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	43
6.4 Emsal Araştırması	43
6.4.1 Çevrede Konut Emsal Araştırması	43
6.4.2 Çevrede Ofis Emsal Araştırması	46
6.4.3 Çevrede Dükkan Emsal Araştırması	49
6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	51
6.6 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri	60
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	68
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	68
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	68
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	69
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	69
8. SONUÇ	70
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	70
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	70
RAPOR EKLERİ:	71

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

28.03.2018

1.2 Rapor Numarası

18.03-01-095

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.- Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3386 ada 1 parselde yer alan 274 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme rapordur.

1.4 Değerleme Tarihi

27.03.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem Ünal, Değerleme Uzmanı Geomatik Mühendisi Sinem Yavuz ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. – Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu ile Şirketimiz arasında 14.03.2018 tarihinde imzalanan 2018/059 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

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

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. - Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu

Müşteri Adresi: Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:6 Kat:10 Ümraniye/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3386 ada 1 parselde yer alan Metropol İstanbul Projesi kapsamında 274 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

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

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

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.- Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/£	27.03.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 3,9757 £ esas alınmıştır.
\$/£	27.03.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 3,9829 £ esas alınmıştır.
€/£	27.03.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 4,9414 £ esas alınmıştır.
€/£	27.03.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 4,9503 £ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

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

Değer Esasları

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

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

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

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

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

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

Varsayılan Kullanım

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

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

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

ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

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

2. Pazar Kirası

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

3. Makul Değer

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

4. Yatırım Değeri/Bedeli

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

5. Sinerji Değeri

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

6. Tasfiye Değeri

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

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

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

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

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

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

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

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

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

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

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

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

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

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

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

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

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

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

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

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

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

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

Geliştirme Amaçlı Mülk

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

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

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

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

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

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

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

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

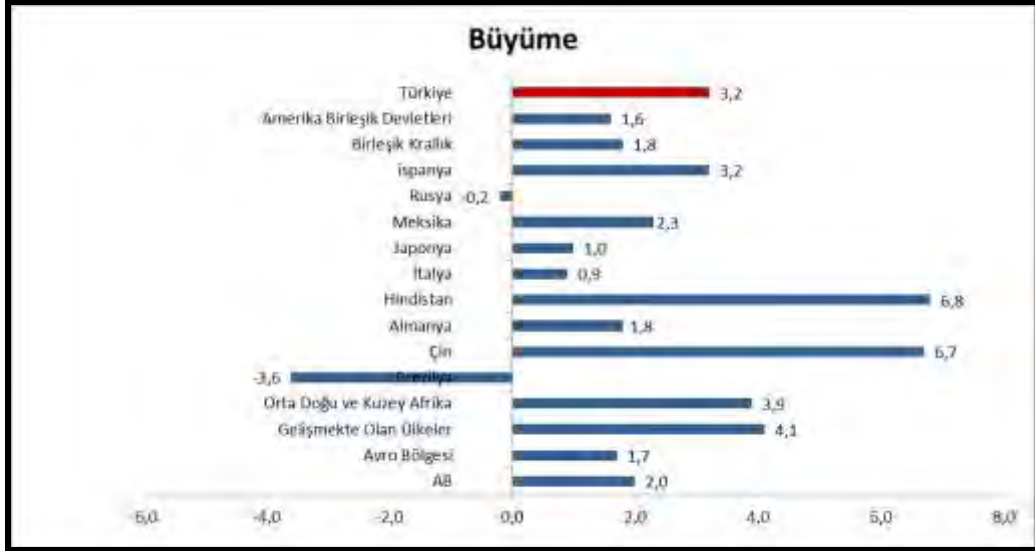
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

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

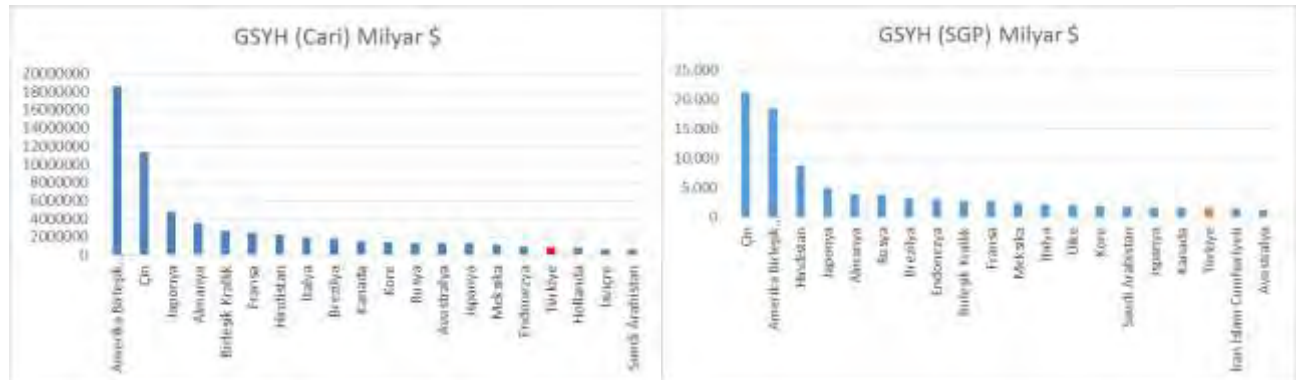
DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %3,6 ve %3,2 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

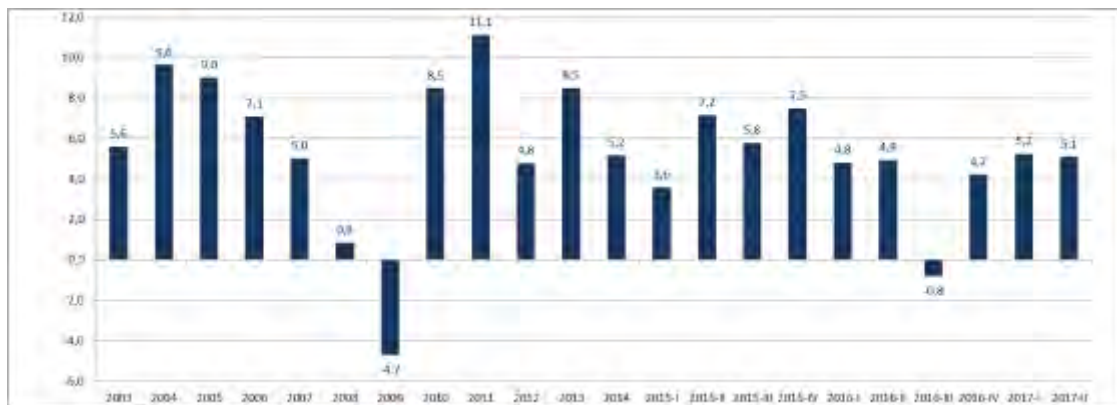
T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2016 yılında %3,2'lik büyüme performansı sergilemiştir.



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



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



Kaynak: TÜİK

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



Kaynak: TÜİK

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

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

Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2017

[2003=100]



Kaynak:TÜİK

4.3 Demografik Veriler

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

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

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



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

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

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

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

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

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

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

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



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

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

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

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

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

Ataşehir: 2008 yılında ilçe statüsüne kazanmıştır. Güneyinde Maltepe, batısında Kadıköy, kuzeybatısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşudur. İlçe 25,84 kilometrekaredir, nüfusu 422.513'tür ve sınırları dahilinde toplam 17 mahalle vardır.

D100 karayolu, E80 ve 02 otoyol ve çevre yolu arasında kalan İlçe özellikle şehirlerarası ulaşım yönünden büyük avantajlara sahiptir. İlçe güneybatısında Kadıköy, güney ve güneydoğusunda Maltepe, batısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye ve doğusunda Sancaktepe İlçeleri ile mülki sınırları itibari ile komşudur.

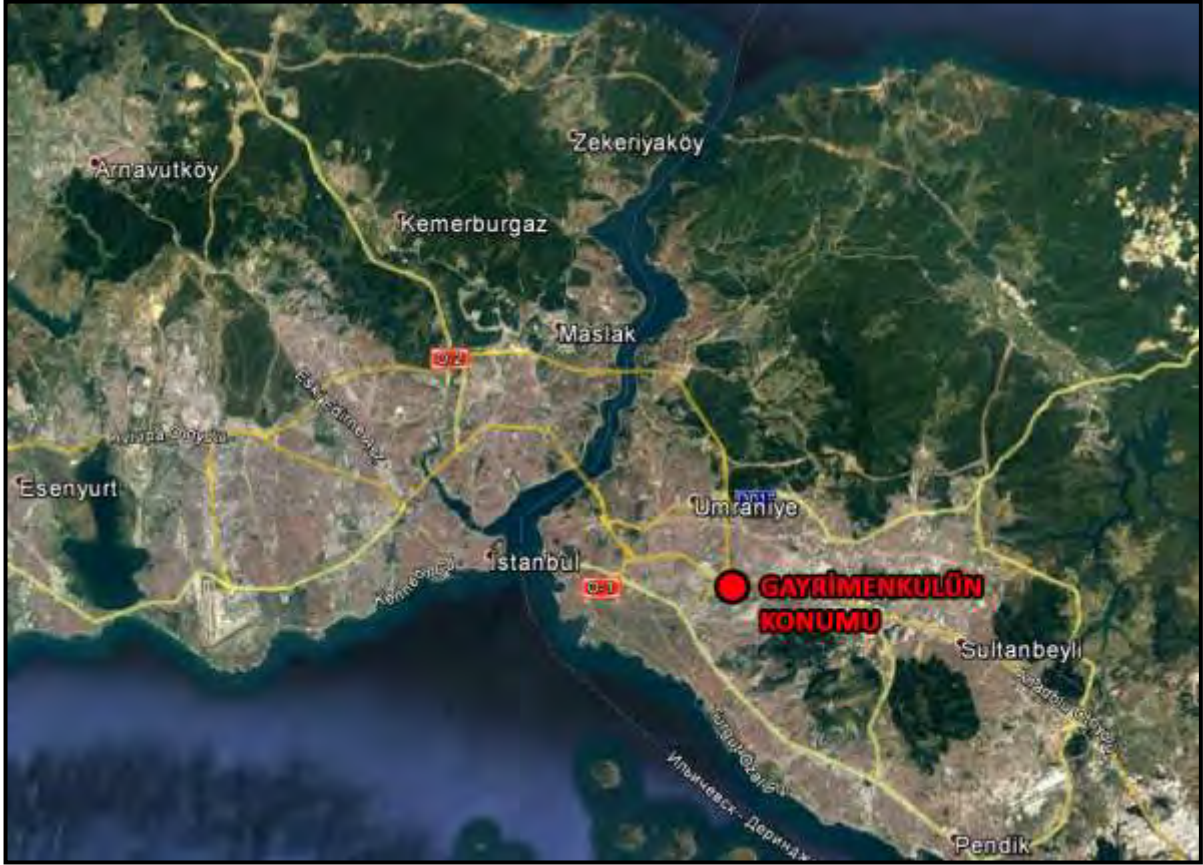
Marmara Denizi'nin etkisi altında olan iklim, yazları sıcak ve az yağışlı, sonbahar kış ve ilkbahar ise yağışlı geçer. Kış aylarında yüksek kesimler başta olmak üzere kar yağışı görülür.



5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu proje, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde 3386 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı parsel üzerinde bulunan Metropol İstanbul Projesi bünyesindeki 309 adet bağımsız bölümdür.

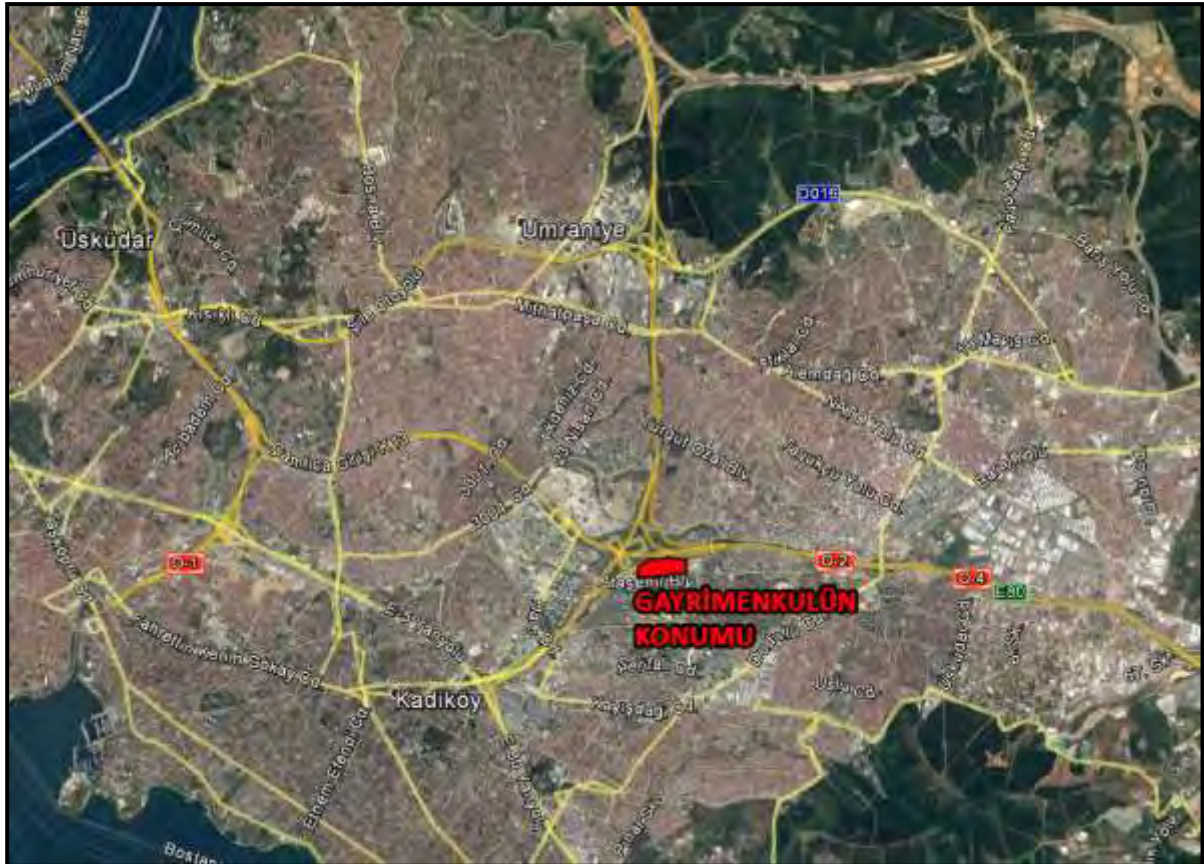
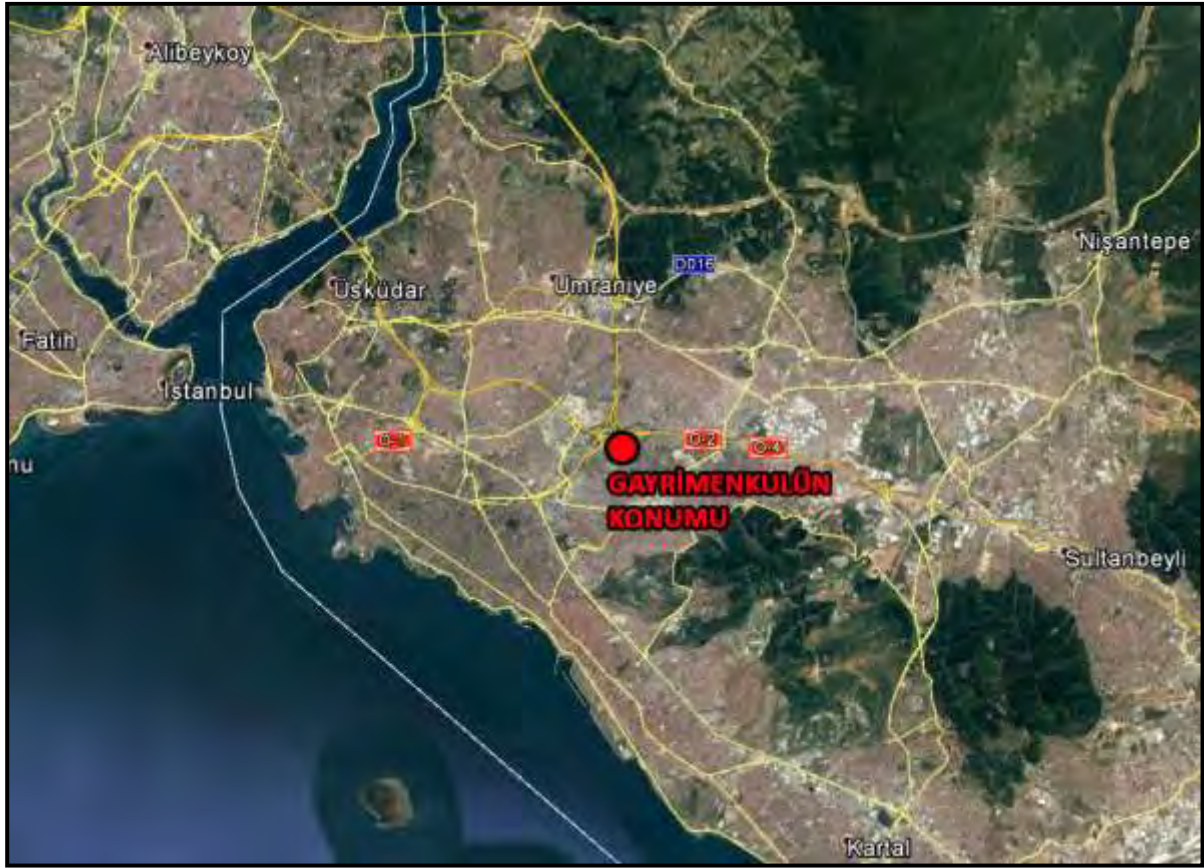
Taşınmazlar Atatürk Mahallesi, Ataşehir Bulvarı posta adresinde konumludur. Ana gayrimenkul yaklaşık 40.994277 enlem ve 29.121945 boylam koordinatlarında yer almaktadır. Kuzey yönünde 01-02 Çamlıca Bağlantısına, güney yönünde ise Ataşehir Bulvarına cepheli olan parselin yüzölçümü 99.108,08 m²'dir.



Rapora konu alana ulaşım; 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'nden Ankara istikametine ilerlenirken sırasıyla 01-02 Çamlıca Bağlantı Yolu, Ataşehir çıkışından sonra Ak Zambak Sokak, Begonya Sokak, Ardiç Sokak, Sarı Mimoza Sokak, Fulya Sokak ve Ataşehir Bulvarı'nı takiben sağlanmaktadır.

Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Ataşehir Belediyesi'ne takribi 1,9 km, D-100 Karayolu (Kozyatağı Kavşağı)'na takribi 4,8 km, Çamlıca Gişeleri'ne takribi 7 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne takribi 11 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 17 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na takribi 27 km ve Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 48 km uzaklıktadır.





Değerleme konusu bağımsız bölümler Metropol İstanbul Projesi kapsamında bulunan; A Bloкта 135 adet daire ve 1 adet ofis, B Bloкта 18 adet daire, C1 Bloкта 12 adet daire, C2 Bloкта 1 adet ofis, D11 Bloкта 2 adet dükkan ve 5 adet ofis, G1 Bloкта 47 adet ofis ve G2 Bloкта 53 ofis olmak üzere toplamda 274 adet bağımsız bölümdür.

5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu 274 adet bağımsız bölüme ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 22.03.2018 ve 23.03.2018 tarihlerinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur.

Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında müşterek olarak;

➤ 06.03.2018 tarih 4015 yevmiye numarası ile “Yönetim planı: 05.03.2017” beyanı bulunmaktadır.

Ayrıca;

➤ 14.12.2015 tarih 24550 yevmiye numarası ile “TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 1 krş bedelle 99 yıllığına kira şerhi)” şerhi bulunmaktadır.

Rapora konu gayrimenkullerin tamamı, 06.03.2018 tarih 4015 yevmiye numaralı kat irtifakı tesisi işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir.

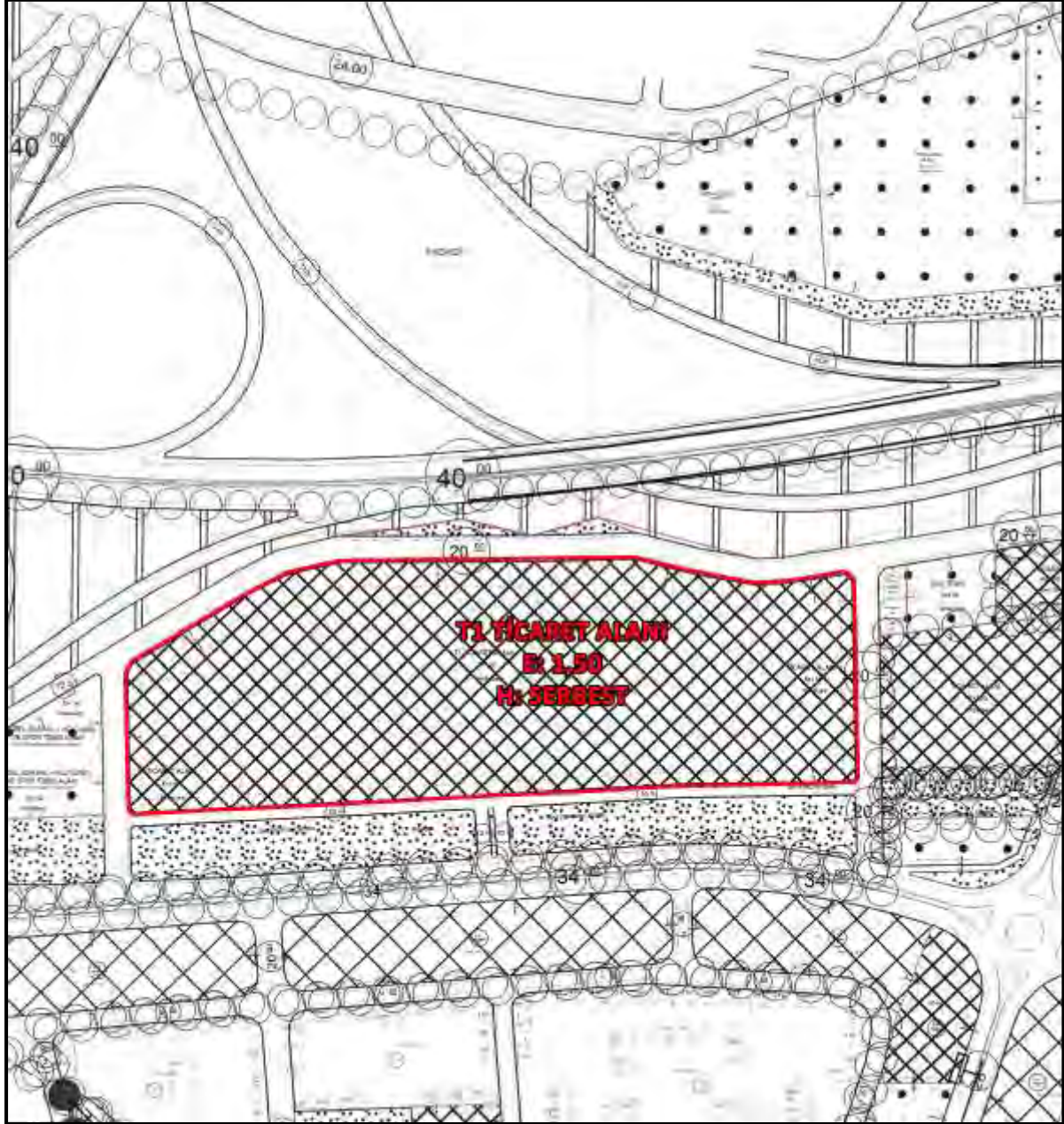
5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 3386 ada 1 parsel; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup 99.108,08 m² yüzölçümlü ve “Arsa” vasıflıdır.



5.5 İmar Durum Bilgileri

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede projenin konumlu olduğu 3386 ada 1 parselin 06.12.2011 tarih ve 105776 sayılı Makam Olur'una istinaden onaylanmış "Ataşehir Toplu Konut Alanı Finans Merkezi Doğu Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında KAKS: 1,50, H: Serbest, çekme mesafeleri yoldan 10 m ve komşu parsellerden 5 m yapılaşma koşullarında **"Ticaret Alanı"** lejantında kalmaktadır.



06.12.2011 TASTIK TARİHLİ (İSTANBUL İLİ), ATAŞEHİR İLÇESİ ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI FINANS MERKEZİ DOĞU BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTLARI

1. Ticaret alanlarında; alışveriş merkezi, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, rezidans, sinema, tiyatro vb. sosyal ve kültürel tesis alanları, ticaret, büro, işhane, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark vb. fonksiyonlar yer alabilir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
2. Tabii zemin altında minimum ihtiyacın 4 katına kadar otopark yapılabilir. Bu alan emsale dahil değildir. Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesinden sağlanabilir.
3. Ticaret alanında, çekme mesafeleri içinde 2 bodrum kat iskan edilebilir. 1. Bodrum katın tamamı, 2. bodrum katın %50 si emsal hesabına dahil değildir.
4. Ticaret alanında, Özel ve Sosyal Kültürel ve Spor Tesis Alanında kot, Ataşehir Bulvarı'ndan alınacaktır.
5. Plan bütününde blok boyut ve şekli, yapı nizamı ve taban oturumu serbesttir.
6. Planda ana yollar dışındaki yaya ve tali yollar ile kamuya terk edilen diğer alanlarda yol kenarı yeşil bantlar, oyun yerleri, parklar v.b. için kullanıma uygun iç düzenlemeler yapılabilir.
7. %45'i geçmemek koşuluyla çatı meyilinden kazanılan alan bağımsız birim olmamak üzere en üst kattaki bağımsız birim ile ilişkili olarak kullanılabilir. Çatı arası kullanım, İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 7.02.2 maddesine tabidir.
8. İmar adalarında blokların bahçe mesafeleri; yönetmelikte belirlenen bahçe mesafelerine göre yapılır veya İlçesince onaylanacak vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenir. Yapılar ayrı, blok ve sıra blok şeklinde yapılabilir. Birden fazla yapı yapılabilir. Yapı adalarında mimari avan projesinde belirlenecek arazi kotlarına göre uygulama yapılacaktır. Binaların kot alma durumları, blok boyutları ve parsel yapılanma şartları avan proje veya vaziyet planı ile belirlenir.
9. İmar kanunu'nun 23. maddesine tabidir.
10. TEDAŞ ve TEİAŞ enerji nakil hattı yaklaşma sınırı içindeki alanda uygulama aşamasında TEDAŞ ve TEİAŞ'tan izin alınır.
11. Uygulama aşamasında jeolojik ve jeoteknik etüd raporlarına uyulacaktır.
12. Park alanlarında imar planı tadilatı yapılmadan 50 m²'yi geçmeyen yeraltı ve yerüstü trafoları yapılabilir.
13. Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
14. 28.09.2004 gün ve 2263,05.05.2005 gün ve 6528,03.06.2005 gün ve 4015,13.07.2005 gün ve 7676,16.08.2005 gün ve 13468 sayılı yazılarla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı İmar Planı Revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
15. Yol, yeşil alan, otopark kamuya bedelsiz terk edilecektir.
16. Parsellerde yapılacak binaların otopark ihtiyacı, otopark yönetmeliğine göre hesaplanır. Yapı yaklaşma sınırlarına kadar tabii zemin altında yapılan otoparklarda otopark ihtiyacının 4 katına kadar kapalı otopark yapılabilir. Açık otoparklar bu hesaba dahil edilmez. Arazi eğiminin fazla olduğu yapı adalarında kademelendirme yapılabilir.
17. Her ebatta tesisat şahtıları TAKS'a ve KAKS'a dahil edilmez.
18. %45 çatı eğimi içinde kalmak koşulu ile çatı şekli serbesttir.
19. Mimari çözümlerden dolayı geriye doğru çekilen teraslar emsal hesabına dahil edilmez.
20. Özel Sosyal ve kültürel tesis alanlarında her türlü; konferans, toplantı, sergi, fuar, ofis, tiyatro, sinema salonları ile bu alanların ihtiyacını karşılayacak satış birimleri, kafe, lokanta, yurt, huzurevi v.b. kullanımlar yer alabilir. Bu alanda 1. Ve 2. Bodrum katlar iskan edilebilir ve emsale dahil değildir. Avan projesine göre uygulama yapılır.
21. Özel Sosyal + Kültürel ve Spor Tesis alanında her türlü; konferans, toplantı, sergi, fuar, ofis, tiyatro, sinema ve spor alanları ile bu alanların ihtiyacını karşılayacak satış birimleri, kafe, lokanta, yurt, huzurevi v.b. kullanımlar yer alabilir. Toplam inşaat alanının %15'i kadar konaklama yapılabilir. 2 bodrum katı iskan edilebilir. 1. Bodrum katın tamamı, 2. Bodrum katın %50'si emsal hesabına dahil değildir.
22. Bahsedilmeyen hususlarda İstanbul Belediyesi İmar Yönetmeliği geçerlidir.

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Rapora konu Metropol Projesi, 3386 ada 1 numaralı parsel üzerinde 25 adet bloktan oluşmaktadır. Bloklara ait Yapı Ruhsat bilgileri ve mimari proje bilgileri 22.03.2018 tarihinde Ataşehir Belediyesi arşivinde yapılan araştırmalar neticesinde ulaşılan bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

1. Ruhsat Bilgileri

Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No.su	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
A	12.12.2012	C:12 S:17	Yeni Yapı	IV-A		684	92.140,00
A	23.10.2014	C:10 S:22	Tadilat	IV-A		684	98.529,00
A	29.01.2016	C:1 S:43	İsim Değişikliği	IV-A	Mesken	601	
					Ofis ve İşyeri	83	
A	29.09.2017	C:9 S:144	İsim Değişikliği	IV-A	Mesken	601	98.529,00
					Ofis ve İşyeri	83	
					Ortak Alan		
A	14.02.2018	C:2 S:9	Yeniden	IV-A	Mesken	601	98.529,00
					Ofis ve İşyeri	83	
					Ortak Alan		
B	23.10.2014	C:10 S:22-1	Tadilat	IV-A		387	50.625,00
B	29.01.2016	C:1 S:43-1	İsim Değişikliği	IV-A	Mesken	381	
					Ofis ve İşyeri	6	
B	29.09.2017	C:9 S:144-1	İsim Değişikliği	IV-A	Mesken	381	50.625,00
					Ofis ve İşyeri	6	
					Ortak Alan		
C1	21.02.2013	C:25 S:30	Tadilat	IV-A		393	35.432,00
C1	23.10.2014	C:10 S:22-2	Tadilat	IV-A		393	40.195,00
C1	29.01.2016	C:1 S:43-2	İsim Değişikliği	IV-A	Mesken	386	
					Ofis ve İşyeri	7	
C1	29.09.2017	C:9 S:144-2	İsim Değişikliği	IV-A	Mesken	386	40.195,00
					Ofis ve İşyeri	7	
					Ortak Alan		
C2	21.02.2013	C:25 S:30-1	Tadilat	IV-A		31	29.295,00
C2	23.10.2014	C:10 S:22-3	Tadilat	IV-A		31	31.426,00
C2	29.01.2016	C:1 S:43-3	İsim Değişikliği	IV-A	Ofis ve İşyeri	31	
C2	29.09.2017	C:9 S:144-3	İsim Değişikliği	IV-A	Ofis ve İşyeri	29	32.352,00
					Ortak Alan		
C2	14.02.2018	C:2 S:6	Yeniden	IV-A	Ofis ve İşyeri	29	32.352,00
					Ortak Alan		
D1	6.01.2012	C:1 S:13	Yeni Yapı	IV-B		5	581,00
D1	23.10.2014	C:10 S:22-4	Tadilat	IV-A		8	2.912,00
D1	29.01.2016	C:1 S:43-4	İsim Değişikliği	IV-A	Ofis ve İşyeri	8	
D1	29.09.2017	C:9 S:144-4	Tadilat	IV-A	Ofis ve İşyeri	14	8.369,00
					Ortak Alan		
D1	14.02.2018	C:2 S:9-1	Yeniden	IV-A	Ofis ve İşyeri	14	8.369,00
					Ortak Alan		
D2	6.01.2012	C:1 S:13-1	Yeni Yapı	IV-B		9	709,00
D2	23.10.2014	C:10 S:22-5	Tadilat	IV-A		5	2.408,00
D2	29.01.2016	C:1 S:43-5	İsim Değişikliği	IV-A	Ofis ve İşyeri	5	
D2	23.10.2017	C:10 S:13	Yeniden	IV-A	Ofis ve İşyeri	16	7.120,00
					Ortak Alan		

Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No.su	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
D3	6.01.2012	C:1 S:13-2	Yeni Yapı	IV-B		9	976,00
D3	23.10.2014	C:10 S:22-6	Tadilat	IV-A		9	4.060,00
D3	29.01.2016	C:1 S:43-6	İsim Değişikliği	IV-A	Ofis ve İşyeri	9	
D3	29.09.2017	C:1 S:144-6	Tadilat	IV-A	Ofis ve İşyeri Ortak Alan	5	2.698,00
D3	14.02.2018	C:2 S:9-2	Yeniden	IV-A	Ofis ve İşyeri Ortak Alan	5	2.698,00
D4	6.01.2012	C:1 S:13-3	Yeni Yapı	IV-B		11	1.183,00
D4	23.10.2014	C:10 S:22-7	Tadilat	IV-A		10	5.433,00
D4	29.01.2016	C:1 S:43-7	İsim Değişikliği	IV-A	Ofis ve İşyeri	10	
D4	23.10.2017	C:10 S:13-1	Tadilat	IV-A	Ofis ve İşyeri Ortak Alan	3	1.684,00
D5	6.01.2012	C:1 S:13-4	Yeni Yapı	IV-B		1	360,00
D5	23.10.2014	C:10 S:22-8	Tadilat	IV-A		8	2.469,00
D5	29.01.2016	C:1 S:43-8	İsim Değişikliği	IV-A	Ofis ve İşyeri	8	
D5	29.09.2017	C:9 S:144-8	Tadilat	IV-A	Ofis ve İşyeri Ortak Alan	3	1.049,00
D5	14.02.2018	C:2 S:9-3	Yeniden	IV-A	Ofis ve İşyeri Ortak Alan	3	1.049,00
D6	6.01.2012	C:1 S:13-5	Yeni Yapı	IV-B		1	3.197,00
D6	23.10.2014	C:10 S:22-9	Tadilat	IV-A		12	6.809,00
D6	29.01.2016	C:1 S:43-9	İsim Değişikliği	IV-A	Ofis ve İşyeri Kamu Eğlence Binaları	11 1	
D6	29.09.2017	C:9 S:144-9	Tadilat	IV-A	Ofis ve İşyeri Ortak Alan	13	7.286,00
D6	14.02.2018	C:2 S:9-4	Yeniden	IV-A	Ofis ve İşyeri Ortak Alan	13	7.286,00
D7	6.01.2012	C:1 S:13-6	Yeni Yapı	IV-B		5	320,00
D7	29.09.2017	C:9 S:144-10	Yeni Yapı	IV-A	Ofis ve İşyeri Ortak Alan	1	121,00
D7	14.02.2018	C:2 S:9-5	Yeniden	IV-A	Ofis ve İşyeri Ortak Alan	1	121,00
D7-A	23.10.2014	C:10 S:22-10	Yeni Yapı	IV-A		8	4.126,00
D7-A	29.01.2016	C:1 S:43-10	İsim Değişikliği	IV-A	Ofis ve İşyeri	8	
D7-A	29.09.2017	C:9 S:144-11	Tadilat	IV-A	Ofis ve İşyeri Ortak Alan	3	1.277,00
D7-A	14.02.2018	C:2 S:9-6	Yeniden	IV-A	Ofis ve İşyeri Ortak Alan	3	1.277,00
D7-B	23.10.2014	C:10 S:22-11	Tadilat	IV-A		7	3.504,00
D7-B	29.01.2016	C:1 S:43-11	İsim Değişikliği	IV-A	Ofis ve İşyeri	7	
D7-B	29.09.2017	C:9 S:144-12	Tadilat	IV-A	Ofis ve İşyeri Ortak Alan	9	4.122,00
D7-B	14.02.2018	C:2 S:9-7	Yeniden	IV-A	Ofis ve İşyeri Ortak Alan	9	4.122,00
D8	6.01.2012	C:1 S:13-7	Yeni Yapı	IV-B		23	6.539,00
D8-A	23.10.2014	C:10 S:22-12	Tadilat	IV-A		7	3.815,00
D8-A	29.01.2016	C:1 S:43-12	İsim Değişikliği	IV-A	Ofis ve İşyeri	7	
D8	23.10.2017	C:10 S:13-2	Yeniden	IV-A	Ofis ve İşyeri Ortak Alan	20	6.740,00
D8-A	29.09.2017	C:9 S:144-14	Tadilat	IV-A	Ofis ve İşyeri Ortak Alan	1	345,00

Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No.su	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
D8-A	14.02.2018	C:2 S:9-8	Yeniden	IV-A	Ofis ve İşyeri	1	345,00
					Ortak Alan		
D8-B	23.10.2014	C:10 S:22-13	Yeni Yapı	IV-A		7	3.161,00
D8-B	29.01.2016	C:1 S:43-13	İsim Değişikliği	IV-A	Ofis ve İşyeri	7	
D8-B	23.10.2017	C:10 S:13-3	Yeniden	IV-A	Ofis ve İşyeri	2	425,00
					Ortak Alan		
D9	6.01.2012	C:1 S:13-8	Yeni Yapı	IV-B		5	3.136,00
D9	23.10.2014	C:10 S:22-14	Tadilat	IV-A		8	912,00
D9	29.01.2016	C:1 S:43-14	İsim Değişikliği	IV-A	Ofis ve İşyeri	8	
D9	29.09.2017	C:9 S:144-16	Tadilat	IV-A	Ofis ve İşyeri	2	532,00
					Ortak Alan		
D9	14.02.2018	C:2 S:9-9	Yeniden	IV-A	Ofis ve İşyeri	2	532,00
					Ortak Alan		
D10	6.01.2012	C:1 S:13-9	Yeni Yapı	IV-B		6	3.258,00
D10	23.10.2014	C:10 S:22-15	Tadilat	IV-A		10	7.625,00
D10	29.01.2016	C:1 S:43-15	İsim Değişikliği	IV-A	Ofis ve İşyeri	10	
D10	23.10.2017	C:10 S:13-4	Tadilat	IV-A	Ofis ve İşyeri	4	6.264,00
					Ortak Alan		
D11	6.01.2012	C:1 S:13-10	Yeni Yapı	IV-B		1	3.934,00
D11	23.10.2014	C:10 S:22-16	Tadilat	IV-A		29	6.499,00
D11	29.01.2016	C:1 S:43-16	İsim Değişikliği	IV-A	Ofis ve İşyeri	29	
D11	23.10.2017	C:10 S:13-5	Tadilat	IV-A	Ofis ve İşyeri	7	6.706,00
					Ortak Alan		
D12	17.12.2012	C:25 S:20	Tadilat	IV-B		278	467.845,00
D12	23.10.2014	C:10 S:22-17	Tadilat	IV-A		320	430.700,00
D12	29.01.2016	C:1 S:43-17	İsim Değişikliği	IV-A	Ofis ve İşyeri	320	
D12	29.09.2017	C:9 S:144-19	Tadilat	IV-A	Ofis ve İşyeri	320	435.580,00
					Ortak Alan		
D12	14.02.2018	C:2 S:9-10	Yeniden	IV-A	Ofis ve İşyeri	320	435.580,00
					Ortak Alan		
E	6.01.2012	C:1 S:13-12	Yeni Yapı	IV-B		1	1.885,00
E1	23.10.2014	C:10 S:22-18	Tadilat	IV-A		50	9.094,00
E2	23.10.2014	C:10 S:22-19	Yeni Yapı	IV-A		50	9.800,00
E1	29.01.2016	C:1 S:43-18	İsim Değişikliği	IV-A	Ofis ve İşyeri	50	
E2	29.01.2016	C:1 S:43-19	İsim Değişikliği	IV-A	Ofis ve İşyeri	50	
E1	29.09.2017	C:9 S:144-21	Tadilat	IV-A	Ofis ve İşyeri	50	9.082,00
					Ortak Alan		
E2	29.09.2017	C:9 S:144-22	Tadilat	IV-A	Ofis ve İşyeri	50	9.791,00
					Ortak Alan		
E1	5.02.2018	C:2 S:3	Yeniden	IV-A	Ofis ve İşyeri	50	9.082,00
					Ortak Alan		
E2	5.02.2018	C:2 S:3-1	Yeniden	IV-A	Ofis ve İşyeri	50	9.791,00
					Ortak Alan		
F	6.01.2012	C:1 S:13-13	Yeni Yapı	IV-B		1	2.744,00
F	23.10.2014	C:10 S:22-20	Tadilat	IV-A		2	10.048,00
F	29.01.2016	C:1 S:43-20	İsim Değişikliği	IV-A	Ofis ve İşyeri	2	
F	29.09.2017	C:9 S:144-20	Tadilat	IV-A	Ofis ve İşyeri	2	12.959,00
					Ortak Alan		
F	14.02.2018	C:2 S:9-11	Yeniden	IV-A	Ofis ve İşyeri	2	12.959,00
					Ortak Alan		
G1	23.10.2014	C:10 S:22-21	Yeni Yapı	IV-A		63	9.879,00
G1	29.01.2016	C:1 S:43-21	İsim Değişikliği	IV-A		63	

Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No.su	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
G1	29.09.2017	C:9 S:144-23	Tadilat	IV-A	Ofis ve İşyeri	57	9.816,00
					Ortak Alan		
G1	14.02.2018	C:2 S:9-12	Yeniden	IV-A	Ofis ve İşyeri	57	9.816,00
					Ortak Alan		
G2	23.10.2014	C:10 S:22-22	Yeni Yapı	IV-A		69	8.990,00
G2	29.01.2016	C:1 S:43-22	İsim Değişikliği	IV-A		69	
G2	29.09.2017	C:9 S:144-24	Tadilat	IV-A	Ofis ve İşyeri	61	9.032,00
					Ortak Alan		
G2	14.02.2018	C:2 S:9-13	Yeniden	IV-A	Ofis ve İşyeri	61	9.032,00
					Ortak Alan		

- Rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu D11 Bloğa ait olan 29.01.2016 tarih C:1 S:43-16 sayılı isim değişikliği amacıyla alınan yapı ruhsatında blok içerisinde 29 adet ticari nitelikli bağımsız bölüm planlanmışken 23.10.2017 tarihli C:10 S:13-5 sayılı tadilat yapı ruhsatında bağımsız bölüm sayısı 7'ye düşürülmüştür. Buna göre onaylı mimari projesinde gerçekleşen değişiklikler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		29.01.2016 / C:1 S:43-16		23.10.2017 / C:10 S:13-5	
Kat	Blok	Eski BB No	Eski Nitelik	Yeni BB No	Yeni Nitelik
2. Bodrum	D11	1	Ofis	1	Dükkan
	D11	2	Ofis		
	D11	3	Ofis		
	D11	4	Ofis	2	Dükkan
	D11	5	Ofis		
1. Bodrum	D11	6	Ofis	3	Ofis
	D11	7	Ofis		
	D11	8	Ofis		
	D11	9	Ofis		
	D11	10	Ofis		
	D11	11	Ofis		
	D11	12	Ofis		
	D11	13	Ofis		
Zemin	D11	15	Ofis	4	Ofis
	D11	16	Ofis		
	D11	17	Ofis		
	D11	18	Ofis		
	D11	19	Ofis		
	D11	20	Ofis		
	D11	14	Ofis	5	Ofis
	D11	21	Ofis		
1. kat	D11	23	Ofis	6	Ofis
	D11	24	Ofis		
	D11	25	Ofis		
	D11	26	Ofis		
	D11	27	Ofis		
	D11	28	Ofis		
	D11	22	Ofis	7	Ofis
	D11	29	Ofis		

- Rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu G1 Bloğa ait olan 29.01.2016 tarih C:1 S:43-21 sayılı isim değişikliği amacıyla alınan yapı ruhsatında blok içerisinde 63 adet ticari nitelikli bağımsız bölüm planlanmışken 29.09.2017 tarihli C:9 S:144-23 sayılı tadilat yapı ruhsatında bağımsız bölüm sayısı 57'ye düşürülmüştür. Buna göre onaylı mimari projesinde gerçekleşen değişiklikler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kat	29.01.2016 / C:1 S:43-21			29.09.2017 / C:9 S:144-23		
	Eski No	Eski Nitelik	Kattaki Toplam BB Sayısı	Yeni No	Yeni Nitelik	Kattaki Toplam BB Sayısı
1.BODRUM KAT	11	Ofis	12	11	Ofis	11
	12	Ofis		12	Ofis	
	13	Ofis		13	Ofis	
	14	Ofis		14	Ofis	
	15	Ofis		15	Ofis	
	16	Ofis		16	Ofis	
	17	Ofis		17	Ofis	
	18	Ofis		18	Ofis	
	19	Ofis		19	Ofis	
	20	Ofis		20	Ofis	
	21	Ofis		21	Ofis	
	22	Ofis				
ZEMİN KAT	23	Ofis	6	22	Ofis	6
	24	Ofis		23	Ofis	
	25	Ofis		24	Ofis	
	26	Ofis		25	Ofis	
	27	Ofis		26	Ofis	
	28	Ofis		27	Ofis	
1.KAT	29	Ofis	7	28	Ofis	6
	30	Ofis		29	Ofis	
	31	Ofis		30	Ofis	
	32	Ofis		31	Ofis	
	33	Ofis		32	Ofis	
	34	Ofis		33	Ofis	
	35	Ofis				
2.KAT	36	Ofis	7	34	Ofis	6
	37	Ofis		35	Ofis	
	38	Ofis		36	Ofis	
	39	Ofis		37	Ofis	
	40	Ofis		38	Ofis	
	41	Ofis		39	Ofis	
	42	Ofis				
3.KAT	43	Ofis	7	40	Ofis	6
	44	Ofis		41	Ofis	
	45	Ofis		42	Ofis	
	46	Ofis		43	Ofis	
	47	Ofis		44	Ofis	
	48	Ofis		45	Ofis	
	49	Ofis				

	29.01.2016 / C:1 S:43-21			29.09.2017 / C:9 S:144-23		
Kat	Eski No	Eski Nitelik	Kattaki Toplam BB Sayısı	Yeni No	Yeni Nitelik	Kattaki Toplam BB Sayısı
4.KAT	50	Ofis	7	46	Ofis	6
	51	Ofis		47	Ofis	
	52	Ofis		48	Ofis	
	53	Ofis		49	Ofis	
	54	Ofis		50	Ofis	
	55	Ofis		51	Ofis	
	56	Ofis				
5.KAT	57	Ofis	7	52	Ofis	6
	58	Ofis		53	Ofis	
	59	Ofis		54	Ofis	
	60	Ofis		55	Ofis	
	61	Ofis		56	Ofis	
	62	Ofis		57	Ofis	
	63	Ofis				
TOPLAM			53			47

- Rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu G2 Bloğa ait olan 29.01.2016 tarih C:1 S:43-22 sayılı isim değişikliği amacıyla alınan yapı ruhsatında blok içerisinde 69 adet ticari nitelikli bağımsız bölüm planlanmışken 29.09.2017 tarihli C:9 S:144-24 sayılı tadilat yapı ruhsatında bağımsız bölüm sayısı 61'e düşürülmüştür. Buna göre onaylı mimari projesinde gerçekleşen değişiklikler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	29.01.2016 / C:1 S:43-22			29.09.2017 / C:9 S:144-24		
Kat	Eski No	Eski Nitelik	Kattaki Toplam BB Sayısı	Yeni No	Yeni Nitelik	Kattaki Toplam BB Sayısı
1.BODRUM KAT	9	Ofis	13	9	Ofis	12
	10	Ofis		10	Ofis	
	11	Ofis		11	Ofis	
	12	Ofis		12	Ofis	
	13	Ofis		13	Ofis	
	14	Ofis		14	Ofis	
	15	Ofis		15	Ofis	
	16	Ofis		16	Ofis	
	17	Ofis		17	Ofis	
	18	Ofis		18	Ofis	
	19	Ofis		19	Ofis	
	20	Ofis		20	Ofis	
ZEMİN KAT	21	Ofis	8			6
	22	Ofis		21	Ofis	
	23	Ofis		22	Ofis	
	24	Ofis		23	Ofis	
	25	Ofis		24	Ofis	
	26	Ofis		25	Ofis	
	27	Ofis		26	Ofis	
	28	Ofis				
	29	Ofis				

	29.01.2016 / C:1 S:43-22			29.09.2017 / C:9 S:144-24		
Kat	Eski No	Eski Nitelik	Kattaki Toplam BB Sayısı	Yeni No	Yeni Nitelik	Kattaki Toplam BB Sayısı
1.KAT	30	Ofis	8	27	Ofis	7
	31	Ofis		28	Ofis	
	32	Ofis		29	Ofis	
	33	Ofis		30	Ofis	
	34	Ofis		31	Ofis	
	35	Ofis		32	Ofis	
	36	Ofis		33	Ofis	
	37	Ofis				
2.KAT	38	Ofis	8	34	Ofis	7
	39	Ofis		35	Ofis	
	40	Ofis		36	Ofis	
	41	Ofis		37	Ofis	
	42	Ofis		38	Ofis	
	43	Ofis		39	Ofis	
	44	Ofis		40	Ofis	
	45	Ofis				
3.KAT	46	Ofis	8	41	Ofis	7
	47	Ofis		42	Ofis	
	48	Ofis		43	Ofis	
	49	Ofis		44	Ofis	
	50	Ofis		45	Ofis	
	51	Ofis		46	Ofis	
	52	Ofis		47	Ofis	
	53	Ofis				
4.KAT	54	Ofis	8	48	Ofis	7
	55	Ofis		49	Ofis	
	56	Ofis		50	Ofis	
	57	Ofis		51	Ofis	
	58	Ofis		52	Ofis	
	59	Ofis		53	Ofis	
	60	Ofis		54	Ofis	
	61	Ofis				
5.KAT	62	Ofis	8	55	Ofis	7
	63	Ofis		56	Ofis	
	64	Ofis		57	Ofis	
	65	Ofis		58	Ofis	
	66	Ofis		59	Ofis	
	67	Ofis		60	Ofis	
	68	Ofis		61	Ofis	
	69	Ofis				
TOPLAM			61			53

2. Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri

Blok	Tarih	Numara	Belgeye Esas Ruhsat	Yapı Sınıfı	BB Nitelik	BB Sayısı	İnşaat Alanı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
B	8.12.2017	17-324	İsim Değişikliği	IV-A	Mesken	381	26.317,00	50.625,00
					Ofis ve İşyeri	6	1.418,00	
					Ortak Alan		22.890,00	
C1	8.12.2017	17-323	İsim Değişikliği	IV-A	Mesken	386	18.755,00	40.195,00
					Ofis ve İşyeri	7	858	
					Ortak Alan		20.582,00	
E1	7.02.2018	18-18	Yeniden	IV-A	Ofis ve İşyeri	50	1.789,00	9.082,00
					Ortak Alan		7.293,00	
E2	7.02.2018	18-19	Yeniden	IV-A	Ofis ve İşyeri	50	1.723,00	9.791,00
					Ortak Alan		8.068,00	

3. Mimari Proje Bilgileri

Proje bünyesinde yer alan A, B, C1, C2, D11, G1 ve G2 bloklarına ilişkin 23.10.2014 tarih ve 2014/11010 numaralı tadilat mimari projesi ve 29.09.2017 tarih 2017-101209 numaralı tadilat ruhsat projeleri bulunmaktadır. Mimari projeler rapor eklerinde sunulmuştur.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanunun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisinde ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Metropol İstanbul Projesi kapsamında A, B, C1, C2, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D7A, D7B, D8, D8A, D8B, D9, D10, D11, D12, E1, E2, F, G1 ve G2 Bloklar olmak üzere 25 adet bloktan oluşmaktadır. Bünyesinde 1368 adet konut ve 672 adet ticari (ofis ve dükkan) nitelikli olmak üzere toplam 2040 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Projenin sosyal donatıları arasında hobi odaları, fitness salonu, rekreasyon alanları, yürüyüş ve bisiklet parkurları ile yüzme havuzu gibi spor alanlarının yanı sıra 17 adet sinema salonu, kiralanabilir çok amaçlı toplantı ve performans alanları ile "açık havada alışveriş" konseptiyle tasarlanan ve kapalı ünitelerle bağlantısı kurulmuş, 400 m uzunluğunda alışveriş caddesi tasarlanmıştır.

Değerleme konusu bağımsız bölümler Metropol İstanbul Projesi kapsamında bulunan; A Bloкта 135 adet daire ve 1 adet ofis, B Bloкта 18 adet daire, C1 Bloкта 12 adet daire, C2 Bloкта 1 adet ofis, D11 Bloкта 2 adet dükkan ve 5 adet ofis, G1 Bloкта 47 adet ofis ve G2 Bloкта 53 ofis olmak üzere toplamda 274 adet bağımsız bölümdür



Ataşehir Belediyesi İmar Arşivinde konu gayrimenkulün dosyasında 22.12.2017 tarihinde yapılan incelemelerde herhangi bir zabıt veya tutanağa rastlanmamıştır. Müşteri tarafından talep edilen 274 adet bağımsız bölümün değer takdiri belediyesinde A, B ve C1 Bloklar için 23.10.2014 tarih ve 2014/11010 numarası ile onaylı tadilat mimari projesi, D11, G1 ve G2 Bloklar için 29.09.2017 tarih 2017-101209 numaralı tadilat ruhsat projelerine göre gerçekleştirilmiştir.

Müşteriden temin edilen yönetim planına göre D11, G1 ve G2 Bloklar içerisinde teknik alanlar ile sosyal alanlar aynı katta bulunan bağımsız bölümlerin tamamına tahsis edilmiş olup taşınmazlar arasında alan paylaşırması yapılmamıştır. Buna göre tahsis edilen alan bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Blok	Taksis Edilen Mahal	Taksis Edilen Alan Niteliği	Taksis Edilen Alan m ²	Kat	Tahsis Edileceği Bağımsız Bölüm
D11	D11_SA-01	Sosyal Alan	55,68	2.Bodrum Kat	D11-001/D11-002
D11	D11_SA-02	Sosyal Alan	123,26	2.Bodrum Kat	D11-001/D11-002
D11	D11_TA-01	Teknik Alan	141,26	Zemin Kat	D11-004/D11-005
D11	D11_TA-02	Teknik Alan	223,21	Zemin Kat	D11-004/D11-005
D11	D11_TA-03	Teknik Alan	141,26	1. Normal Kat	D11-006/D11-007
D11	D11_TA-04	Teknik Alan	223,21	1. Normal Kat	D11-006/D11-007
G1	G1_TA-03	Teknik Alan	133,74	Zemin Kat	22-23-24-25-26-27
G1	G1_TA-04	Teknik Alan	115,03	Zemin Kat	22-23-24-25-26-27
G1	G1_TA-05	Teknik Alan	133,74	1. Normal Kat	28-29-30-31-32-33
G1	G1_TA-06	Teknik Alan	115,03	1. Normal Kat	28-29-30-31-32-33
G1	G1_TA-08	Teknik Alan	133,74	2. Normal Kat	34-35-36-37-38-39
G1	G1_TA-09	Teknik Alan	115,03	2. Normal Kat	34-35-36-37-38-39
G1	G1_TA-11	Teknik Alan	133,74	3. Normal Kat	40-41-42-43-44-45
G1	G1_TA-12	Teknik Alan	115,03	3. Normal Kat	40-41-42-43-44-45
G1	G1_TA-14	Teknik Alan	133,74	4. Normal Kat	46-47-48-49-50-51
G1	G1_TA-15	Teknik Alan	115,03	4. Normal Kat	46-47-48-49-50-51
G1	G1_TA-17	Teknik Alan	133,74	5. Normal Kat	52-53-54-55-56-57
G1	G1_TA-18	Teknik Alan	115,03	5. Normal Kat	52-53-54-55-56-57
G2	G2_TA-02	Teknik Alan	156,17	Zemin Kat	21-22-23-24-25-26
G2	G2_TA-03	Teknik Alan	118,15	Zemin Kat	21-22-23-24-25-26
G2	G2_TA-04	Teknik Alan	156,17	1. Normal Kat	27-28-29-30-31-32-33
G2	G2_TA-05	Teknik Alan	118,15	1. Normal Kat	27-28-29-30-31-32-33
G2	G2_TA-06	Teknik Alan	156,17	2. Normal Kat	34-35-36-37-38-39-40
G2	G2_TA-07	Teknik Alan	118,15	2. Normal Kat	34-35-36-37-38-39-40
G2	G2_TA-08	Teknik Alan	156,17	3. Normal Kat	41-42-43-44-45-46-47
G2	G2_TA-09	Teknik Alan	118,15	3. Normal Kat	41-42-43-44-45-46-47
G2	G2_TA-10	Teknik Alan	156,17	4. Normal Kat	48-49-50-51-52-53-54
G2	G2_TA-11	Teknik Alan	118,15	4. Normal Kat	48-49-50-51-52-53-54
G2	G2_TA-12	Teknik Alan	156,17	5. Normal Kat	55-56-57-58-59-60-61
G2	G2_TA-13	Teknik Alan	118,15	5. Normal Kat	55-56-57-58-59-60-61

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Yapılan incelemelerde ruhsat ve eki projelere aykırı herhangi bir unsur görülmemiştir.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Rapora konu projenin gelişmiş bir bölgede yer alması,
- Yakın çevresinde çok sayıda prestijli projeler bulunması ve elit bir bölge olması,
- Parsel üzerinde nitelikli bir projenin geliştirilmiş olması,
- Tüm ana arterlere ve birçok bağlantı yoluna yakın konumlu olması (Ulaşım avantajları),

Olumsuz Özellikler

- Gayrimenkulün yakın çevresinde benzer nitelikte çok sayıda proje yapılması,
- Yakınında bulunan karayolları nedeniyle gürültüden etkilenmesi,
- Gayrimenkulün yakın çevresinde yapım aşamasında olan karma proje çalışmalarının olması,

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

Ataşehir Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde, 3386 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı bulunan arsa üzerinde 06.03.2018 tarih 4015 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiş olup tamamı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkuller “konut”, “ofis” ve “dükkan” nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, bağımsız bölüme önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

6.4 Emsal Araştırması

6.4.1 Çevrede Konut Emsal Araştırması

Metropol İstanbul Projesinde bulunan 2.el satışta olan dairelerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Emsal No	Blok	Satış Fiyatı, ₺	Tip	Alan, m ²	Birim Fiyat, ₺/m ²	Kat	İlgilisi
1	A	425.000,00	1+0	46,00	9.239,13	45	Metropol Satış Ofisi 0552 687 75 78
2	A	1.220.000,00	1+0	88,00	13.863,64	30+	Arthur Miller Real Estate 0532 507 42 37
3	A	445.000,00	1+0	49,00	9.081,63	11	Prestige TR 0532 251 98 89
4	A	915.000,00	2+1	100,00	9.150,00	8	Prestige TR 0532 251 98 89
5	A	1.100.000,00	2+1	120,00	9.166,67	16	Mungan Gayrimenkul 0532 789 85 16
6	A	3.000.000,00	3+1	242,00	12.396,69	30+	Ataşehir Asedaş 0532 703 92 38
7	A	4.987.500,00	5+2	354,00	14.088,98	30+	Prestige TR 0532 251 98 89
8	B	795.000,00	1+0	83,00	9.578,31	23	Metropol Satış Ofisi 0552 687 75 78
9	B	845.000,00	1+1	90,00	9.388,89	26	Metropol Satış Ofisi 0552 687 75 78
10	B	575.000,00	1+1	63,00	9.126,98	22	Kentsel Gayrimenkul 0532 500 05 20

Emsal No	Blok	Satış Fiyatı, ₺	Tip	Alan, m ²	Birim Fiyat, ₺/m ²	Kat	İlgilisi
11	B	585.000,00	1+1	62,00	9.435,48	20	Prestige TR 0532 251 98 89
12	B	1.090.000,00	2+1	120,00	9.083,33	15	Metropol Satış Ofisi 0552 687 75 78
13	B	3.000.000,00	3+1	230,00	13.043,48	9	Business Keys 0532 575 38 99
14	C	450.000,00	1+0	47,00	9.574,47	16	Arthur Miller Real Estate 0532 507 42 37
15	C	1.000.000,00	1+1	88,00	11.363,64	23	Hüryap Ataşehir 0532 771 30 21

Sinpaş Finansşehir Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
Stüdyo	46,90	51,20	445.821,00	558.144,00	9.505,78	10.901,25
1+1	59,10	76,10	531.335,00	722.309,00	8.990,44	9.491,58
2+1	99,60	115,20	809.277,00	996.778,00	8.125,27	8.652,59
3+1	130,90	155,50	1.074.783,00	1.451.562,00	8.210,72	9.334,80
Lansmana Özel %5 İndirim Bulunmaktadır.						
Peşinde %15 İndirim Var						
%1 KDV Hariç Liste Fiyatlarıdır.						

Bölgede yer alan projelerde satışta olan 2.el satılık konut fiyatları aşağıdaki gibidir.

Emsal No	Satış Fiyatı, ₺	Tip	Alan, m ²	Birim Fiyat, ₺/m ²	Proje	Kat	İlgilisi
1	375.000,00	1+0	41,00	9.146,34	Sarphan Finanspark	3	Reha Medin Emlak 0532 728 39 13
2	520.000,00	1+1	71,00	7.323,94	Sarphan Finanspark	18	Goldsa Gayrimenkul 0532 668 58 67
3	360.000,00	1+1	52,00	6.923,08	Sarphan Finanspark	17	Goldsa Gayrimenkul 0532 668 58 67
4	750.000,00	1+1	97,00	7.731,96	Sarphan Finanspark	35	Sahibi 0532 343 84 19
5	520.000,00	1+1	63,00	8.253,97	Sarphan Finanspark	11	Remax ABC 0532 677 69 48
6	1.080.000,00	2+1	135,00	8.000,00	Sarphan Finanspark	27	Goldsa Gayrimenkul 0532 668 58 67
7	1.050.000,00	2+1	133,00	7.894,74	Sarphan Finanspark	7	Remax ABC 0532 677 69 48
8	1.150.000,00	3+1	137,00	8.394,16	Sarphan Finanspark	23	KW Doruk 0530 558 88 42

Emsal No	Satış Fiyatı, ₺	Tip	Alan, m ²	Birim Fiyat, ₺/m ²	Proje	Kat	İlgilisi
9	560.000,00	1+1	71,00	7.887,32	Uphill Court	9	Estamark Gayrimenkul 0532 374 96 34
10	575.000,00	1+1	68,00	8.455,88	Uphill Court	13	Varlıbaş Gayrimenkul 0532 137 47 13
11	765.000,00	2+1	96,00	7.968,75	Uphill Court	23	Murat Bağcı Emlak 0530 935 05 23
12	900.000,00	2+1	108,00	8.333,33	Uphill Court		Tuzla Gayrimenkul 0541 590 46 66
13	1.330.000,00	3+1	140,00	9.500,00	Uphill Court	9	Queen Emlak 0533 482 75 45
14	2.060.000,00	4+1	191,00	10.785,34	Uphill Court	7	Remax ABC 0533 608 18 51
15	950.000,00	2+1	117,00	8.119,66	Uphill Tower	20	Era Teamwork 0532 315 05 05
16	615.000,00	1+1	77,00	7.987,01	Varyap Meridian	15	Realty World 0532 586 82 76
17	960.000,00	2+1	138,00	6.956,52	Varyap Meridian	3	Remax ABC 0532 303 50 57
18	1.500.000,00	3+1	190,00	7.894,74	Varyap Meridian	40	Varlıbaş Gayrimenkul 0532 137 47 13
19	1.365.000,00	3+1	196,00	6.964,29	Varyap Meridian	19	Kule Yatırım 0533 573 53 73
20	1.675.000,00	4+1	200,00	8.375,00	Varyap Meridian	27	Kentsel Gayrimenkul 0532 500 05 20
21	2.650.000,00	5+1	320,00	8.281,25	Varyap Meridian	Zemin	Kule Yatırım 0533 456 14 48

Metropol İstanbul Projesinde bulunan kiralık dairelerin kira fiyatları aşağıdaki gibidir.

Emsal No	Blok	Kira Fiyatı, ₺	Tip	Alan, m ²	Birim Kira Fiyatı, ₺/m ²	Kat	İlgilisi
1	B	1.450,00	1+0	49,00	29,59	20	Platin Ataşehir 0532 623 12 75
2	C	1.500,00	1+0	45,00	33,33	22	Remax Deha 0532 425 00 99
3	A	1.500,00	1+0	47,00	31,91	10	Sahibi 0544 571 42 17
4	B	1.700,00	1+0	71,00	23,94	15	Myhabit 0532 287 24 18
5	A	2.300,00	1+1	82,00	28,05	30+	Best Price 0532 593 92 38
6	B	2.500,00	1+1	91,00	27,47	8	Myhabit 0532 287 24 18
7	A	2.500,00	1+1	70,00	35,71	39	Hüryap Ataşehir 0532 665 00 97
8	C	3.000,00	1+1	118,00	25,42	25	Business Keys 0532 575 38 99
9	B	3.200,00	1+1	114,00	28,07	26	Remax Müjde 0532 066 63 49
10	C	3.500,00	1+1	103,00	33,98	14	Değer Gayrimenkul 0532 393 09 63

Emsal No	Blok	Kira Fiyatı, ₺	Tip	Alan, m ²	Birim Kira Fiyatı, ₺/m ²	Kat	İlgilisi
11	A	3.500,00	1+1	86,00	40,70	50	Sahibi 0507 249 58 25
12	B	4.000,00	2+1	148,00	27,03	18	Remax Eksen 0543 973 88 68
13	B	4.000,00	2+1	160,00	25,00	3	Business Keys 0533 477 61 39
14	A	4.500,00	2+1	159,00	28,30	25	Clarity World 0553 657 12 01
15	A	4.900,00	2+1	148,00	33,11	30+	Business Keys 0532 575 38 99
16	A	5.000,00	2+1	128,00	39,06	49	Hüryap Ataşehir 0532 685 15 60
17	A	7.500,00	3+1	225,00	33,33	30+	Myhabit 0532 287 24 18
18	A	8.500,00	3+1	230,00	36,96	30+	Aktekin İnşaat 0533 268 43 23
19	A	9.000,00	3+1	220,00	40,91	30+	Kentsel Gayrimenkul 0532 500 05 20

6.4.2 Çevrede Ofis Emsal Araştırması

A+ Live Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan ofis satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Nitelik	Alan, m ²	Kat	Satış Fiyatı, ₺	m ² Birim Değeri, ₺/m ²
Ofis	124,00	2	1.472.000,00	11.870,97
Ofis	124,00	3	1.524.000,00	12.290,32
Ofis	139,00	2	1.529.000,00	11.000,00
Ofis	164,00	2	2.157.000,00	13.152,44
Ofis(Tam Kat)	853,00	5	12.700.000,00	14.888,63
Ofis(Tam Kat)	853,00	8	13.600.000,00	15.943,73
Ofis(Tam Kat)	853,00	12	16.700.000,00	19.577,96

Sarphan Finans Park Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre, C Bloкта satışta olan ofislerin m² birim değerlerinin **17.000,00 ₺/m² - 20.000,00 ₺/m²** aralığında, A Bloкта yer alan VIP ofislerin m² birim değerlerinin **27.000,00 ₺/m² - 32.000,00 ₺/m²** aralığında (KDV Hariç) olduğu bilgisi alınmıştır.

Metropol İstanbul Projesinde bulunan 2.el satışta olan ofis satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Emsal No	Blok	Satış Fiyatı, ₺	Tip	Alan, m ²	Birim Fiyat, ₺/m ²	Kat	İlgilisi
1	A	790.000,00	1+0	82,00	9.634,15	12	Mungan Gayrimenkul 0532 789 85 16
2	A	500.000,00	1+0	45,00	11.111,11	10	Kentsel Gayrimenkul 0532 500 05 20
3	A	1.000.000,00	1+0	118,00	8.474,58	12	Metropol Satış Ofisi 0552 687 75 78
4	A	529.000,00	1+0	46,00	11.500,00	-	Business Keys 0532 575 38 99
5	C	550.000,00	1+0	57,00	9.649,12	-	Business Keys 0533 477 61 39
6	C	850.000,00	1+1	86,00	9.883,72	-	Business Keys 0533 477 61 39
7	C	1.425.000,00	2+1	145,00	9.827,59	-	Mungan Gayrimenkul 0532 285 93 97
8	C	5.500.000,00	5+	330,00	16.666,67	-	Business Keys 0532 575 38 99

Bölgede yer alan projelerde satışta olan 2.el satılık ofis fiyatları aşağıdaki gibidir.

Emsal No	Satış Fiyatı, ₺	Tip	Alan, m ²	Birim Fiyat, ₺/m ²	Proje	İlgilisi
1	6.615.000,00	2+1	418,00	15.825,36	Nida Kule Güney	Rozz Gayrimenkul 0533 683 42 75
2	2.400.000,00	1+0	191,00	12.565,45	Nida Kule Kuzey	KW Doruk 0532 492 62 12
3	2.450.000,00	1+0	200,00	12.250,00	Nida Kule Kuzey	Işık Emlak 0532 550 22 92
4	1.150.000,00	1+0	43,00	26.744,19	Sarphan Finanspark	Goldsa Gayrimenkul 0532 668 58 67
5	1.200.000,00	1+0	81,00	14.814,81	Sarphan Finanspark	Reha Medin Acıbadem 0539 656 47 07
6	1.400.000,00	1+0	83,00	16.867,47	Sarphan Finanspark	Turyap Fikirtepe 0541 551 77 99
7	1.350.000,00	1+0	84,00	16.071,43	Sarphan Finanspark	Goldsa Gayrimenkul 0532 668 58 67
8	2.500.000,00	1+0	155,00	16.129,03	Sarphan Finanspark	Coldwell Banker Beyaz 0507 245 01 45
9	870.000,00	2+1	110,00	7.909,09	Uphill Tower	Kent Gayrimenkul 0555 538 88 88
10	850.000,00	2+1	120,00	7.083,33	Uphill Tower	Lobby Gayrimenkul 0532457 56 56
11	1.750.000,00	1+1	135,00	12.962,96	Varyap Meridian	Varlıbaş Gayrimenkul 0532 137 47 13
12	1.650.000,00	2+1	140,00	11.785,71	Varyap Meridian	Ataşehir Turyap 0507 849 94 94

Emsal No	Satış Fiyatı, ₺	Tip	Alan, m ²	Birim Fiyat, ₺/m ²	Proje	İlgilisi
13	1.620.000,00	3+1	177,00	9.152,54	Varyap Meridian	Coldwell Banker Beyaz 0553 515 40 32
14	1.500.000,00	3+1	192,00	7.812,50	Varyap Meridian	Remax Rüya 0532 132 54 61
15	5.575.000,00	6+2	438,00	12.728,31	Varyap Meridian	Reha Medin Emlak 0532 728 39 13
16	7.500.000,00	8+3	573,00	13.089,01	Varyap Meridian	Coldwell Banker Beyaz 0507 245 01 45

Bölgede yer alan projelerde satışta olan kiralık ofis fiyatları aşağıdaki gibidir.

Emsal No	Blok	Kira Fiyatı, ₺	Tip	Alan, m ²	Birim Kira Fiyatı, ₺/m ²	Proje	İlgilisi
1	A	109.529,75	1+0	1.323,00	82,79	Metropol İstanbul	Myhabit 0532 287 24 18
2	A	51.000,00	1+0	873,00	58,42	Metropol İstanbul	Remax Ritim 0532 252 44 44
3	A	45.000,00	1+0	900,00	50,00	Metropol İstanbul	Doğuş Grup 0532 613 80 80
4	A	4.750,00	1+0	142,00	33,45	Metropol İstanbul	Doğuş Grup 0532 613 80 80
5		45.000,00	1+0	853,00	52,75	A+ Live	Hüryap Ataşehir 0532 558 52 20
6		22.500,00	1+0	320,00	70,31	Nidakule Kuzey	Hüryap Ataşehir 0532 558 52 20
7		11.000,00	1+0	200,00	55,00	Nidakule Kuzey	Hüryap Ataşehir 0533 343 65 65
8		25.000,00	1+0	600,00	41,67	Meridian	Varlıbaş GYO 0532 137 47 13
9		7.500,00	1+0	200,00	37,50	Meridian	İmaj Emlak 0532 154 98 93

6.4.3 Çevrede Dükkan Emsal Araştırması

Sarphan Finans Park Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre, cadde cepheli dükkanların m² birim değerlerinin **45.000,00 ₺/m² - 55.000,00 ₺/m²** aralığında, AVM içerisinde yer alan dükkanların m² birim değerlerinin **35.000,00 ₺/m² - 45.000,00 ₺/m²** aralığında (KDV Hariç) olduğu bilgisi alınmıştır.

Sinpaş Finansşehir Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre dükkanların m² birim değerlerinin ortalama **30.000,00 ₺/m²** civarında (KDV Hariç) olduğu bilgisi alınmıştır.

A+ Live Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan ofis satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Zemin Kullanım Alanı, m ²	Ön Kullanım Alanı, m ²	Teras Kullanım Alanı, m ²	Satış Fiyatı, ₺	m ² Birim Değeri, ₺/m ²
54,00	32,00		2.000.000,00	37.037,04
65,00		150,00	4.200.000,00	64.615,38
120,00			3.406.000,00	28.383,33

Bölgede yer alan projelerde satışta olan 2.el satılık dükkan fiyatları aşağıdaki gibidir.

Zemin Kullanım Alanı, m ²	Ön Kullanım Alanı, m ²	1. Kat Alanı, m ²	Bodrum Kullanım Alanı, m ²	Satış Fiyatı, ₺	m ² Birim Değeri, ₺/m ²	Proje	İlgilisi
143,00	-	-	163,00	6.150.000,00	27.394,21	Varyap Meridian	Zeybekler Gayrimenkul 0532 686 39 55
1.390,00	210,00	-	-	70.500.000,00	47.157,19	Varyap Meridian	Hüryap Ataşehir 0532 431 43 20
160,00	100,00	153,00	-	8.500.000,00	29.668,41	Varyap Meridian	Hüryap Ataşehir 0533 343 65 65
292,00	138,00	-	352,00	9.000.000,00	16.759,78	Deluxia Palace	Teknik Yapı 0538 445 91 88
382,00	192,00	-	413,00	9.000.000,00	13.148,28	Deluxia Palace	Teknik Yapı 0538 445 91 88
197,00	-	-	-	6.500.000,00	32.994,92	Sarphan	Coldwell Banker Beyaz 0507 245 01 45
50,00	-	50,00	55,00	7.000.000,00	68.292,68	Sarphan	Coldwell Banker Beyaz 0507 245 01 45

Bölgede yer alan projelerde satışta olan 2.el satılık dükkan fiyatları aşağıdaki gibidir.

Zemin Kullanım Alanı, m ²	Ön Kullanım Alanı, m ²	1. Kat Alanı, m ²	Bodrum Kullanım Alanı, m ²	Satış Fiyatı, ₺	m ² Birim Değeri, ₺/m ²	Proje	İlgilisi
373,41	160,00	-	324,00	40.000,00	74,80	Deluxia	Teknik Yapı 0538 445 91 88
65,00	14,00	-	65,00	6.500,00	71,17	Sarphan	Green Gayrimenkul 0538 270 96 99
136,00	35,00	120,00	120,00	27.000,00	109,02	NidaKule Kuzey	Kule Yatırım 0533 573 53 73
140,00	35,00	100,00	140,00	30.000,00	120,81	NidaKule Kuzey	Remax Deha 0532 326 50 51

**Not: Emsal dükkan birim fiyatları hesaplanırken, Bodrum ve asma katlar zemin katın ½'si, Bahçe ve Ön Kullanım Alanları ½'si oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır.*

6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan daire, ofis ve dükkan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri şerefiyelendirme çalışması yapılarak gerçekleştirilmiştir.

Kullanılan Kriterler

Parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar, Ataşehir Belediyesi ve Ataşehir Tapu Müdürlüğünde incelenen mimari proje ve müşteriden temin edilen Yönetim Planı, ekleri ve bağımsız bölüm listesindeki brüt satış alanlarına göre çalışılmıştır.

Şerefiye çalışmasına konu olan proje için öncelikli olarak proje içinde birbirlerine göre avantajlı-dezavantajlı olan özellikleri ile değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi yüzde oranı olarak belirlenmiş, şerefiye katsayıları ile takdir edilen taban birim değer üzerinden şerefiyelendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.

Konut Şerefiye Çalışması

➤ Yön

Bağımsız bölümlerin ana ve ara yönlerine göre konumları şerefiyelendirme çalışmasına dahil edilmiştir. Güneş ışığından faydalanma, rüzgarın etkisi gibi iklimsel koşulların toplam etkisi bu başlık altında değerlendirilmiştir. Bu kriterde örneğin güneyin kuzeye, doğunun batıya göre avantajlı ve tercih edilir olduğu kabul edilmektedir.

➤ Daire Konumu/Cephe Sayısı

Bağımsız bölümlerin ara ya da köşe konumlu olmaları, cephe sayıları bakımından, yön ve manzaradan faydalanma imkanlarını artırması sebebi ile çalışmaya kriter olarak dahil edilmiştir.

➤ **Manzara**

Projede deniz veya şehir manzaralı dairelerin proje alanı cephele dairelere göre daha şerefiyeli olacağı düşünülerek site içi/site dışı cepheye sahip olmaları çalışmaya dahil edilmiştir.

➤ **Kat**

Bağımsız bölümlerin bulunduğu katlar şerefiye kriteri olarak alınmıştır.

➤ **Blok Şerefiyesi**

Blokların vaziyet planındaki ve birbirlerine göre konumları, ticari alanlara yakınlığı, yapı yoğunluğundan etkilenmeleri gibi etkenler birlikte değerlendirilerek blok şerefiyeleri tespit edilmiştir.

➤ **Kat Bahçesi**

Müşteriden temin edilen Yönetim Planına göre tahsisli olan kat bahçesi ve teras alanları şerefiyeli birim değeri üzerinden oranlanarak toplam değere katılmıştır.

➤ **Daire Büyüklüğü**

Dairelerin kullanım alanlarının büyük veya küçük olması çalışmada değerlendirilmiştir.

➤ **Otopark**

Yönetim Planından temin edilen bilgiye göre 3+1 dairelere 2 araç, diğer dairelere ise 1 araçlık otopark tahsis edilmektedir.

Dükkan Şerefiye Çalışması

Dükkanların büyüklükleri ve cephe sayı-uzunlukları dikkate alınarak birim değeri takdir yapılmıştır.

Ofis Şerefiye Çalışması

Ofislerin bulundukları blok, kat, yön ve sahip oldukları manzara ile tahsis alanları (kat bahçeleri) dikkate alınarak şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır.

-Yönetim Planı müşteriden temin edilmiştir.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satışa Esas Brüt M2 Alanı	Eklenti-1 Satış Brüt M2 Alanı	Eklenti-2 Brüt M2 Alanı	Tahsisli Teras Alanı, M ²	Yön1	Yön2	Yön3	Cephe Sayısı	Manzara (Site İçi)	Manzara (D)	Manzara (A)	Manzara (Ü)	Otopark	Şerefiye Katsayısı	Tip Alan	Birim Değer, ₺/M ²	Takdir Edilen Değer, ₺
1	A	15	Zemin Kat	Stüdyo	Ofis	142,21	0,00	0,00		G	-	-	1	0,00%	-	-			1,060	140-170	13.782,43	1.960.000,00
2	A	91	7.Kat	Stüdyo	Daire	46,26	0,00	0,00		KD	-	-	1	1,00%	-	-		1	1,208	42,92-88,84	13.575,44	628.000,00
3	A	92	7.Kat	Stüdyo	Daire	119,11	20,50	0,00		G	GD	-	2	2,00%	-	-		1	1,253	90,52-139,61	14.767,86	1.759.000,00
4	A	100	7.Kat	Stüdyo	Daire	52,24	30,04	0,00		G	-	-	1	3,00%	-	-		1	1,240	42,92-88,84	16.615,62	868.000,00
5	A	101	7.Kat	Stüdyo	Daire	98,64	20,57	0,00		GB	KB	-	2	2,00%	-	-		1	1,235	90,52-139,61	14.730,33	1.453.000,00
6	A	115	8.Kat	Stüdyo	Daire	46,26	0,00	0,00		KD	-	-	1	1,00%	-	-		1	1,213	42,92-88,84	13.640,29	631.000,00
7	A	139	9.Kat	Stüdyo	Daire	46,26	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,228	42,92-88,84	13.813,23	639.000,00
8	A	148	9.Kat	Stüdyo	Daire	82,15	19,68	0,00		GB	KB	-	2	-	-	0,02		1	1,245	90,52-139,61	14.984,78	1.231.000,00
9	A	162	10.Kat	Stüdyo	Daire	46,26	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,233	42,92-88,84	13.856,46	641.000,00
10	A	184	11.Kat	Stüdyo	Daire	46,26	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,238	42,92-88,84	13.921,31	644.000,00
11	A	206	12.Kat	Stüdyo	Daire	46,26	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,243	42,92-88,84	13.986,17	647.000,00
12	A	227	13.Kat	Stüdyo	Daire	46,26	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,248	42,92-88,84	14.029,40	649.000,00
13	A	241	14.Kat	Stüdyo	Daire	88,84	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	1,258	42,92-88,84	14.149,03	1.257.000,00
14	A	242	14.Kat	1+1	Daire	113,21	14,74	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,253	76,75-131,34	14.371,52	1.627.000,00
15	A	243	14.Kat	Stüdyo	Daire	47,10	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,253	42,92-88,84	14.097,66	664.000,00
16	A	244	14.Kat	Stüdyo	Daire	47,10	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,253	42,92-88,84	14.097,66	664.000,00
17	A	245	14.Kat	Stüdyo	Daire	47,10	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,253	42,92-88,84	14.097,66	664.000,00
18	A	246	14.Kat	Stüdyo	Daire	46,26	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,253	42,92-88,84	14.094,25	652.000,00
19	A	247	14.Kat	Stüdyo	Daire	97,31	0,00	0,00		G	GD	-	2	-	-	0,02		1	1,288	90,52-139,61	14.356,18	1.397.000,00
20	A	248	14.Kat	Stüdyo	Daire	65,09	18,25	0,00		G	-	-	1	-	-	0,03		1	1,275	42,92-88,84	15.685,97	1.021.000,00
21	A	249	14.Kat	Stüdyo	Daire	64,78	17,72	0,00		G	-	-	1	-	-	0,03		1	1,275	42,92-88,84	15.652,98	1.014.000,00
22	A	250	14.Kat	Stüdyo	Daire	62,57	17,69	0,00		G	-	-	1	-	-	0,03		1	1,275	42,92-88,84	15.694,42	982.000,00
23	A	251	14.Kat	Stüdyo	Daire	47,14	0,00	0,00		G	-	-	1	-	-	0,03		1	1,275	42,92-88,84	14.340,26	676.000,00
24	A	252	14.Kat	Stüdyo	Daire	53,18	15,53	13,92		G	-	-	1	-	-	0,03		1	1,275	42,92-88,84	16.998,87	904.000,00
25	A	253	14.Kat	1+1	Daire	245,39	0,00	0,00		GB	KB	-	2	-	-	0,02		1	1,270	139,80-245,39	13.969,60	3.428.000,00
26	A	254	14.Kat	Stüdyo	Daire	56,36	0,00	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	1,260	42,92-88,84	14.176,72	799.000,00
27	A	255	14.Kat	Stüdyo	Daire	47,09	0,00	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	1,260	42,92-88,84	14.185,60	668.000,00
28	A	256	14.Kat	Stüdyo	Daire	53,13	14,96	14,08		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	1,260	42,92-88,84	16.751,36	890.000,00
29	A	257	16.Kat	Stüdyo	Daire	84,61	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	1,268	42,92-88,84	14.253,63	1.206.000,00
30	A	258	16.Kat	1+1	Daire	106,95	14,74	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,263	76,75-131,34	14.530,15	1.554.000,00
31	A	259	16.Kat	Stüdyo	Daire	44,93	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,263	42,92-88,84	14.199,87	638.000,00
32	A	260	16.Kat	Stüdyo	Daire	44,93	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,263	42,92-88,84	14.199,87	638.000,00
33	A	261	16.Kat	Stüdyo	Daire	44,93	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,263	42,92-88,84	14.199,87	638.000,00
34	A	262	16.Kat	Stüdyo	Daire	42,92	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,263	42,92-88,84	14.212,49	610.000,00
35	A	263	16.Kat	Stüdyo	Daire	75,04	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	-	0,02		1	1,298	42,92-88,84	14.592,22	1.095.000,00
36	A	264	16.Kat	Stüdyo	Daire	63,06	18,51	0,00		G	-	-	1	-	-	0,03		1	1,285	42,92-88,84	15.873,77	1.001.000,00
37	A	265	16.Kat	Stüdyo	Daire	63,25	16,80	0,00		G	-	-	1	-	-	0,03		1	1,285	42,92-88,84	15.731,23	995.000,00
38	A	266	16.Kat	Stüdyo	Daire	59,51	16,51	0,00		G	-	-	1	-	-	0,03		1	1,285	42,92-88,84	15.795,66	940.000,00
39	A	267	16.Kat	1+1	Daire	142,44	0,00	0,00		G	-	-	1	-	-	0,03		1	1,285	139,80-245,39	14.132,27	2.013.000,00
40	A	268	16.Kat	1+1	Daire	184,53	19,74	0,00		GB	KB	-	2	-	-	0,02		1	1,280	139,80-245,39	14.582,99	2.691.000,00

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satışa Esas Brüt M2 Alanı	Eklenti-1 Satış Brüt M2 Alanı	Eklenti-2 Brüt M2 Alanı	Tahsisli Teras Alanı, M ²	Yön1	Yön2	Yön3	Cephe Sayısı	Manzara (Site İçi)	Manzara (D)	Manzara (A)	Manzara (Ü)	Otopark	Şerefiye Katsayısı	Tip Alan	Birim Değer, ₺/M ²	Takdir Edilen Değer, ₺
41	A	269	16.Kat	Stüdyo	Daire	62,96	0,00	17,71		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	1,270	42,92-88,84	15.628,97	984.000,00
42	A	270	16.Kat	Stüdyo	Daire	59,48	16,48	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	1,270	42,92-88,84	15.601,88	928.000,00
43	A	271	16.Kat	1+1	Daire	142,53	0,00	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	1,270	139,80-245,39	13.968,99	1.991.000,00
44	A	292	18.Kat	Stüdyo	Daire	42,92	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,273	42,92-88,84	14.305,68	614.000,00
45	A	307	19.Kat	Stüdyo	Daire	42,92	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,278	42,92-88,84	14.375,58	617.000,00
46	A	321	20.Kat	Stüdyo	Daire	42,92	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,280	42,92-88,84	14.398,88	618.000,00
47	A	341	22.Kat	Stüdyo	Daire	62,95	17,98	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,285	42,92-88,84	15.837,97	997.000,00
48	A	396	27.Kat	Stüdyo	Daire	86,27	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	1,303	42,92-88,84	14.651,67	1.264.000,00
49	A	400	27.Kat	Stüdyo	Daire	45,14	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,298	42,92-88,84	14.599,03	659.000,00
50	A	401	27.Kat	Stüdyo	Daire	95,43	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	0,18	-		1	1,493	90,52-139,61	16.640,47	1.588.000,00
51	A	405	27.Kat	1+1	Daire	138,38	0,00	20,11		GB	KB	-	2	-	0,18	-		1	1,475	139,80-245,39	17.011,13	2.354.000,00
52	A	407	27.Kat	Stüdyo	Daire	61,17	16,89	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	1,305	42,92-88,84	16.037,27	981.000,00
53	A	409	28.Kat	Stüdyo	Daire	86,30	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	1,305	42,92-88,84	14.681,34	1.267.000,00
54	A	411	28.Kat	Stüdyo	Daire	62,60	19,15	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,300	42,92-88,84	16.118,21	1.009.000,00
55	A	413	28.Kat	Stüdyo	Daire	45,14	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,300	42,92-88,84	14.621,18	660.000,00
56	A	414	28.Kat	Stüdyo	Daire	92,67	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	0,18	-		1	1,495	90,52-139,61	16.672,06	1.545.000,00
57	A	418	28.Kat	1+1	Daire	134,56	0,00	20,11		GB	KB	-	2	-	0,18	-		1	1,478	139,80-245,39	17.063,02	2.296.000,00
58	A	421	28.Kat	2+1	Daire	144,23	0,00	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	1,308	74,48-206,27	14.379,81	2.074.000,00
59	A	422	29.Kat	Stüdyo	Daire	86,30	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	1,308	42,92-88,84	14.704,52	1.269.000,00
60	A	424	29.Kat	Stüdyo	Daire	63,14	14,45	4,35		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,303	42,92-88,84	16.107,06	1.017.000,00
61	A	425	29.Kat	Stüdyo	Daire	45,79	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,303	42,92-88,84	14.653,85	671.000,00
62	A	426	29.Kat	Stüdyo	Daire	45,14	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,303	42,92-88,84	14.643,33	661.000,00
63	A	427	29.Kat	Stüdyo	Daire	90,58	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	0,18	-		1	1,498	90,52-139,61	16.692,43	1.512.000,00
64	A	435	30.Kat	Stüdyo	Daire	86,30	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	1,310	42,92-88,84	14.739,28	1.272.000,00
65	A	440	30.Kat	Stüdyo	Daire	88,00	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	0,18	-		1	1,500	42,92-88,84	16.875,00	1.485.000,00
66	A	443	30.Kat	Stüdyo	Daire	118,32	0,00	0,00		GB	KB	-	2	-	0,18	-		1	1,483	90,52-139,61	16.531,44	1.956.000,00
67	A	446	31.Kat	Stüdyo	Daire	86,30	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	1,313	42,92-88,84	14.762,46	1.274.000,00
68	A	447	31.Kat	1+1	Daire	110,77	15,25	0,00		-	-	-	1	-		0,02		1	1,300	76,75-131,34	14.958,92	1.657.000,00
69	A	450	31.Kat	Stüdyo	Daire	44,58	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,308	42,92-88,84	14.715,12	656.000,00
70	A	451	31.Kat	Stüdyo	Daire	86,21	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	0,18	-		1	1,503	42,92-88,84	16.900,59	1.457.000,00
71	A	454	31.Kat	Stüdyo	Daire	115,03	0,00	0,00		GB	KB	-	2	-	0,18	-		1	1,485	90,52-139,61	16.560,90	1.905.000,00
72	A	457	32.Kat	Stüdyo	Daire	86,30	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	1,315	42,92-88,84	14.797,22	1.277.000,00
73	A	461	32.Kat	Stüdyo	Daire	44,58	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,310	42,92-88,84	14.737,55	657.000,00
74	A	462	32.Kat	Stüdyo	Daire	86,21	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	0,18	-		1	1,505	42,92-88,84	16.935,39	1.460.000,00
75	A	465	32.Kat	Stüdyo	Daire	111,07	0,00	0,00		GB	KB	-	2	-	0,18	-		1	1,488	90,52-139,61	16.584,14	1.842.000,00
76	A	468	33.Kat	Stüdyo	Daire	86,30	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	1,318	42,92-88,84	14.820,39	1.279.000,00
77	A	472	33.Kat	Stüdyo	Daire	44,58	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,313	42,92-88,84	14.759,98	658.000,00
78	A	479	34.Kat	Stüdyo	Daire	86,30	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	1,320	42,92-88,84	14.855,16	1.282.000,00
79	A	490	35.Kat	Stüdyo	Daire	86,30	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	1,323	42,92-88,84	14.878,33	1.284.000,00
80	A	491	35.Kat	1+1	Daire	110,77	15,25	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,318	76,75-131,34	15.157,53	1.679.000,00

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satışa Esas Brüt M2 Alanı	Eklenti-1 Satış Brüt M2 Alanı	Eklenti-2 Brüt M2 Alanı	Tahsisli Teras Alanı, M ²	Yön1	Yön2	Yön3	Cephe Sayısı	Manzara (Site İçi)	Manzara (D)	Manzara (A)	Manzara (Ü)	Otopark	Şerefiye Katsayısı	Tip Alan	Birim Değer, ₺/M ²	Takdir Edilen Değer, ₺
81	A	492	35.Kat	Stüdyo	Daire	61,60	19,22	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,318	42,92-88,84	16.363,64	1.008.000,00
82	A	493	35.Kat	Stüdyo	Daire	46,03	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,318	42,92-88,84	14.816,42	682.000,00
83	A	494	35.Kat	Stüdyo	Daire	45,11	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,318	42,92-88,84	14.830,41	669.000,00
84	A	495	35.Kat	Stüdyo	Daire	87,21	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	0,18	-		1	1,513	42,92-88,84	17.016,40	1.484.000,00
85	A	496	35.Kat	1+1	Daire	112,75	15,34	0,00		G	-	-	1	-	0,22	-		1	1,530	76,75-131,34	17.596,45	1.984.000,00
86	A	498	35.Kat	Stüdyo	Daire	100,89	0,00	0,00		GB	KB	-	2	-	0,18	-		1	1,495	90,52-139,61	16.671,62	1.682.000,00
87	A	501	36.Kat	Stüdyo	Daire	49,07	0,00	0,00		G	-	-	1	-	0,22	-	-	1	1,533	42,92-88,84	17.240,68	846.000,00
88	A	502	37.Kat	Stüdyo	Daire	86,20	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	1,328	42,92-88,84	14.930,39	1.287.000,00
89	A	503	37.Kat	1+1	Daire	110,19	15,62	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,323	76,75-131,34	15.237,32	1.679.000,00
90	A	504	37.Kat	Stüdyo	Daire	61,28	19,59	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,323	42,92-88,84	16.465,40	1.009.000,00
91	A	505	37.Kat	Stüdyo	Daire	45,91	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,323	42,92-88,84	14.876,93	683.000,00
92	A	506	37.Kat	Stüdyo	Daire	45,01	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,323	42,92-88,84	14.885,58	670.000,00
93	A	507	37.Kat	Stüdyo	Daire	87,13	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	0,18	-		1	1,518	42,92-88,84	17.066,45	1.487.000,00
94	A	510	37.Kat	Stüdyo	Daire	91,82	0,00	0,00		GB	KB	-	2	-	0,18	-		1	1,500	90,52-139,61	16.728,38	1.536.000,00
95	A	511	37.Kat	1+1	Daire	112,26	15,64	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	1,330	76,75-131,34	15.312,67	1.719.000,00
96	A	512	37.Kat	1+1	Daire	211,01	13,49	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	1,330	139,80-245,39	14.942,42	3.153.000,00
97	A	516	38.Kat	Stüdyo	Daire	45,91	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,325	42,92-88,84	14.898,71	684.000,00
98	A	600	47.Kat	Stüdyo	Daire	86,20	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	1,341	42,92-88,84	15.081,21	1.300.000,00
99	A	601	47.Kat	1+1	Daire	110,19	15,62	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,336	76,75-131,34	15.382,52	1.695.000,00
100	A	602	47.Kat	Stüdyo	Daire	63,26	15,60	3,87		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,336	42,92-88,84	16.566,55	1.048.000,00
101	A	603	47.Kat	Stüdyo	Daire	45,91	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,336	42,92-88,84	15.029,41	690.000,00
102	A	604	47.Kat	Stüdyo	Daire	45,01	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,336	42,92-88,84	15.018,88	676.000,00
103	A	605	47.Kat	Stüdyo	Daire	87,13	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	0,18	-		1	1,531	42,92-88,84	17.215,65	1.500.000,00
104	A	606	47.Kat	1+1	Daire	115,82	11,82	3,70		G	-	-	1	-	0,22	-		1	1,548	76,75-131,34	17.786,22	2.060.000,00
105	A	607	47.Kat	1+1	Daire	193,44	25,20	0,00		G	-	-	1	-	0,22	-		1	1,548	139,80-245,39	17.767,78	3.437.000,00
106	A	608	47.Kat	Stüdyo	Daire	86,35	0,00	0,00		GB	KB	-	2	-	0,18	-		1	1,513	42,92-88,84	17.023,74	1.470.000,00
107	A	609	47.Kat	1+1	Daire	112,26	15,64	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	1,343	76,75-131,34	15.455,19	1.735.000,00
108	A	610	47.Kat	1+1	Daire	211,01	13,49	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	1,343	139,80-245,39	15.089,33	3.184.000,00
109	A	620	49.Kat	1+1	Daire	112,26	15,64	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	1,345	76,75-131,34	15.481,92	1.738.000,00
110	A	621	49.Kat	1+1	Daire	211,01	13,49	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	1,345	139,80-245,39	15.108,29	3.188.000,00
111	A	626	50.Kat	Stüdyo	Daire	45,01	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,339	42,92-88,84	15.063,32	678.000,00
112	A	630	50.Kat	Stüdyo	Daire	86,35	0,00	0,00		GB	KB	-	2	-	0,18	-		1	1,516	42,92-88,84	17.058,48	1.473.000,00
113	A	637	51.Kat	Stüdyo	Daire	45,01	0,00	0,00		KD	-	-	1	0	-	0,02		1	1,340	42,92-88,84	15.063,32	678.000,00
114	A	648	52.Kat	Stüdyo	Daire	45,01	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,341	42,92-88,84	15.085,54	679.000,00
115	A	655	53.Kat	Stüdyo	Daire	86,20	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	1,347	42,92-88,84	15.150,81	1.306.000,00
116	A	656	53.Kat	1+1	Daire	110,19	15,62	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,342	76,75-131,34	15.455,12	1.703.000,00
117	A	657	53.Kat	Stüdyo	Daire	63,26	15,60	3,87		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,342	42,92-88,84	16.645,59	1.053.000,00
118	A	658	53.Kat	Stüdyo	Daire	45,91	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,342	42,92-88,84	15.094,75	693.000,00
119	A	659	53.Kat	Stüdyo	Daire	45,01	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,342	42,92-88,84	15.085,54	679.000,00
120	A	660	53.Kat	Stüdyo	Daire	87,13	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	0,18	-		1	1,537	42,92-88,84	17.284,52	1.506.000,00

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satışa Esas Brüt M2 Alanı	Eklenti-1 Satış Brüt M2 Alanı	Eklenti-2 Brüt M2 Alanı	Tahsisli Teras Alanı, M ²	Yön1	Yön2	Yön3	Cephe Sayısı	Manzara (Site İçi)	Manzara (D)	Manzara (A)	Manzara (Ü)	Otopark	Şerefiye Katsayısı	Tip Alan	Birim Değer, ₺/M ²	Takdir Edilen Değer, ₺
121	A	661	53.Kat	1+1	Daire	115,61	12,19	3,45		G	-	-	1	-	0,22	-		1	1,554	76,75-131,34	17.861,78	2.065.000,00
122	A	663	53.Kat	Stüdyo	Daire	86,35	0,00	0,00		GB	KB	-	2	-	0,18	-		1	1,519	42,92-88,84	17.093,23	1.476.000,00
123	A	664	53.Kat	1+1	Daire	112,26	15,64	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	1,349	76,75-131,34	15.526,46	1.743.000,00
124	A	665	53.Kat	3+1	Daire	211,01	13,49	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		2	1,359	195,48-224,50	14.506,42	3.061.000,00
125	A	666	54.Kat	Stüdyo	Daire	86,20	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	1,348	42,92-88,84	15.162,41	1.307.000,00
126	A	667	54.Kat	1+1	Daire	110,19	15,62	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,343	76,75-131,34	15.464,20	1.704.000,00
127	A	668	54.Kat	Stüdyo	Daire	63,26	15,60	3,87		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,343	42,92-88,84	16.645,59	1.053.000,00
128	A	669	54.Kat	Stüdyo	Daire	45,91	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,343	42,92-88,84	15.094,75	693.000,00
129	A	670	54.Kat	Stüdyo	Daire	45,01	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,343	42,92-88,84	15.107,75	680.000,00
130	A	671	54.Kat	Stüdyo	Daire	87,13	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	0,18	-		1	1,538	42,92-88,84	17.295,99	1.507.000,00
131	A	672	54.Kat	1+1	Daire	115,61	12,19	3,45		G	-	-	1	-	0,22	-		1	1,555	76,75-131,34	17.879,08	2.067.000,00
132	A	676	54.Kat	3+1	Daire	211,01	13,49	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		2	1,360	195,48-224,50	14.515,90	3.063.000,00
133	A	677	55.Kat	3+1 DUBLEKS	Daire	501,40	20,90	5,26		K	KD	-	2	-	-	0,02		2	1,359	527,56	12.094,14	6.064.000,00
134	A	678	55.Kat	Stüdyo	Daire	66,79	13,16	4,82		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,344	42,92-88,84	16.469,53	1.100.000,00
135	A	683	56.Kat	Stüdyo	Daire	64,34	18,09	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	1,345	42,92-88,84	16.537,15	1.064.000,00
136	A	684	57.Kat	Stüdyo	Daire	48,61	0,00	0,00		G	-	-	1	-	0,22	-	-	1	1,558	42,92-88,84	17.527,26	852.000,00
137	B	7	1.Bodrum Kat	Stüdyo	Daire	90,56	0,00	0,00		GD	GB	-	2	2,00%	-	-	-	1	1,058	90,52-139,61	11.793,29	1.068.000,00
138	B	8	1.Bodrum Kat	Stüdyo	Daire	90,52	0,00	0,00		GB	-	-	1	4,00%	-	-	-	1	1,055	90,52-139,61	11.765,36	1.065.000,00
139	B	14	1.Bodrum Kat	1+1	Daire	142,54	0,00	0,00		G	-	-	1	4,00%	-	-	-	1	1,060	139,80-245,39	11.659,88	1.662.000,00
140	B	15	1.Bodrum Kat	1+1	Daire	201,00	0,00	0,00		G	B	-	2	4,00%	-	-	-	1	1,075	139,80-245,39	11.825,87	2.377.000,00
141	B	16	1.Bodrum Kat	1+1	Daire	172,57	0,00	0,00		K	B	-	2	1,00%	-	-	-	1	1,025	139,80-245,39	11.276,58	1.946.000,00
142	B	19	1.Bodrum Kat	Stüdyo	Daire	92,17	0,00	0,00		K	-	-	1	0,00%	-	-	-	1	1,000	90,52-139,61	11.153,30	1.028.000,00
143	B	20	1.Bodrum Kat	Stüdyo	Daire	86,31	0,00	0,00		K	-	-	1	0,00%	-	-	-	1	1,000	42,92-88,84	11.250,14	971.000,00
144	B	21	Zemin Kat	1+1	Daire	131,89	12,40	0,00	68,52	KD	-	-	1	2,00%	-	-	-	1	1,033	139,80-245,39	13.185,23	1.739.000,00
145	B	22	Zemin Kat	2+1	Daire	194,26	12,01	0,00	149,28	KD	GB	GD	3	2,00%	-	-	-	1	1,075	74,48-206,27	14.341,60	2.786.000,00
146	B	24	Zemin Kat	Stüdyo	Daire	85,14	0,00	0,00		GB	-	-	1	4,00%	-	-	-	1	1,060	42,92-88,84	11.921,54	1.015.000,00
147	B	26	Zemin Kat	Stüdyo	Daire	101,41	20,26	0,00		G	-	-	1	4,00%	-	-	-	1	1,065	90,52-139,61	12.661,47	1.284.000,00
148	B	27	Zemin Kat	Stüdyo	Daire	85,24	0,00	0,00		G	-	-	1	4,00%	-	-	-	1	1,065	42,92-88,84	11.977,94	1.021.000,00
149	B	29	Zemin Kat	1+1	Daire	126,24	13,56	0,00		G	-	-	1	4,00%	-	-	-	1	1,065	139,80-245,39	12.135,61	1.532.000,00
150	B	30	Zemin Kat	Stüdyo	Daire	114,66	20,55	0,00	49,84	G	B	-	2	4,00%	-	-	-	1	1,080	90,52-139,61	14.067,68	1.613.000,00
151	B	35	Zemin Kat	Stüdyo	Daire	86,38	0,00	0,00		K	-	-	1	0,00%	-	-	-	1	1,005	42,92-88,84	11.310,49	977.000,00
152	B	339	23.Kat	2+1	Daire	74,48	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	-	2,00%	1	1,138	74,48-206,27	12.513,43	932.000,00
153	B	367	25.Kat	2+1	Daire	145,49	9,75	0,00		GD	GB	-	2	-	18,00%	-	-	1	1,333	74,48-206,27	14.983,85	2.180.000,00
154	B	373	25.Kat	3+1	Daire	187,23	8,25	0,00	25,35	B	K	-	2	-	9,00%	-	-	2	1,230	195,48-224,50	13.475,40	2.523.000,00
155	C1	10	1.Bodrum Kat	Stüdyo	Daire	125,25	0,00	0,00		KB	-	-	1	0,00%	-	-	-	1	1,005	90,52-139,61	11.209,58	1.404.000,00
156	C1	13	1.Bodrum Kat	Stüdyo	Daire	104,43	0,00	0,00		KB	-	-	1	0,00%	-	-	-	1	1,005	90,52-139,61	11.203,68	1.170.000,00
157	C1	14	1.Bodrum Kat	Stüdyo	Daire	104,46	0,00	0,00		KB	-	-	1	0,00%	-	-	-	1	1,005	90,52-139,61	11.210,03	1.171.000,00
158	C1	15	1.Bodrum Kat	Stüdyo	Daire	96,85	0,00	0,00		KB	-	-	1	0,00%	-	-	-	1	1,005	90,52-139,61	11.202,89	1.085.000,00
159	C1	18	1.Bodrum Kat	Stüdyo	Daire	94,39	0,00	0,00		GD	-	-	1	4,00%	-	-	-	1	1,058	90,52-139,61	11.791,50	1.113.000,00

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satışa Esas Brüt M2 Alanı	Eklenti-1 Satış Brüt M2 Alanı	Eklenti-2 Brüt M2 Alanı	Tahsisli Teras Alanı, M ²	Yön1	Yön2	Yön3	Cephe Sayısı	Manzara (Site İçi)	Manzara (D)	Manzara (A)	Manzara (Ü)	Otopark	Şerefiye Katsayısı	Tip Alan	Birim Değer, ₺/M ²	Takdir Edilen Değer, ₺
160	C1	19	1.Bodrum Kat	Stüdyo	Daire	93,22	0,00	0,00		GD	-	-	1	4,00%	-	-	-	1	1,058	90,52-139,61	11.789,32	1.099.000,00
161	C1	20	1.Bodrum Kat	Stüdyo	Daire	126,28	0,00	0,00		GD	-	-	1	4,00%	-	-	-	1	1,058	90,52-139,61	11.791,26	1.489.000,00
162	C1	22	Zemin Kat	Stüdyo	Daire	125,23	0,00	0,00		KB	-	-	1	0,00%	-	-	-	1	1,010	90,52-139,61	11.259,28	1.410.000,00
163	C1	24	Zemin Kat	Stüdyo	Daire	91,55	0,00	0,00		KB	-	-	1	0,00%	-	-	-	1	1,010	90,52-139,61	11.261,61	1.031.000,00
164	C1	25	Zemin Kat	1+1	Daire	180,69	21,04	0,00		KB	-	-	1	0,00%	-	-	-	1	1,010	139,80-245,39	11.539,10	2.085.000,00
165	C1	26	Zemin Kat	1+1	Daire	168,05	38,72	0,00	42,07	KB	KD	-	2	0,00%	-	-	-	1	1,023	139,80-245,39	12.817,61	2.154.000,00
166	C1	370	25.Kat	1+1	Daire	66,67	10,08	0,00		KB	-	-	1	-	-	3,00%	-	1	1,150	76,75-131,34	13.289,34	886.000,00
167	C2	2	1.Bodrum Kat	YOK	Ofis	765,90	98,61	4,66		G	B	D	3						1,085		18.529,83	14.192.000,00
168	D11	1	2.Bodrum Kat		Dükkan	427,94				K	B	-	2						1,045		32.499,88	13.908.000,00
169	D11	2	2.Bodrum Kat		Dükkan	243,98				K	-	-	1						1,020		34.998,77	8.539.000,00
170	D11	3	1.Bodrum Kat		Ofis	1.184,70				K	B	G	3						1,110	1.184,70	17.482,91	20.712.000,00
171	D11	4	Zemin Kat		Ofis	466,21				K	B	-	2						1,065	466,21	17.571,48	8.192.000,00
172	D11	5	Zemin Kat		Ofis	192,85				G	-	-	1						1,090	170-220	19.948,15	3.847.000,00
173	D11	6	1.Kat		Ofis	466,21				K	B	-	2						1,075	466,21	17.736,64	8.269.000,00
174	D11	7	1.Kat		Ofis	192,85				G	-	-	1						1,100	170-220	20.129,63	3.882.000,00
175	G1	11	1.Bodrum Kat		Ofis	54,21				G	-	-	1						1,040	<70	21.472,05	1.164.000,00
176	G1	12	1.Bodrum Kat		Ofis	54,62				G	-	-	1						1,040	<70	21.475,65	1.173.000,00
177	G1	13	1.Bodrum Kat		Ofis	57,60				G	-	-	1						1,040	<70	21.475,69	1.237.000,00
178	G1	14	1.Bodrum Kat		Ofis	164,20				G	-	-	1						1,040	140-170	19.238,73	3.159.000,00
179	G1	15	1.Bodrum Kat		Ofis	109,19				B	-	-	1						1,020	90-120	19.076,84	2.083.000,00
180	G1	16	1.Bodrum Kat		Ofis	82,01				B	-	-	1						1,020	70-90	20.802,34	1.706.000,00
181	G1	17	1.Bodrum Kat		Ofis	174,37				KB	B	-	2						1,050	170-220	19.217,76	3.351.000,00
182	G1	18	1.Bodrum Kat		Ofis	40,36				K	-	-	1						1,040	<70	21.481,67	867.000,00
183	G1	19	1.Bodrum Kat		Ofis	55,55				K	-	-	1						1,040	<70	21.476,15	1.193.000,00
184	G1	20	1.Bodrum Kat		Ofis	89,63				K	-	-	1						1,040	70-90	21.220,57	1.902.000,00
185	G1	21	1.Bodrum Kat		Ofis	82,62				K	-	-	1						1,040	70-90	21.217,62	1.753.000,00
186	G1	22	Zemin Kat		Ofis	87,27				G	-	-	1						1,050	70-90	21.416,29	1.869.000,00
187	G1	23	Zemin Kat		Ofis	55,18				G	-	-	1						1,050	<70	21.674,52	1.196.000,00
188	G1	24	Zemin Kat		Ofis	40,62				G	-	-	1						1,050	<70	21.688,82	881.000,00
189	G1	25	Zemin Kat		Ofis	44,21				K	-	-	1						1,050	<70	21.691,92	959.000,00
190	G1	26	Zemin Kat		Ofis	56,63				K	-	-	1						1,050	<70	21.684,62	1.228.000,00
191	G1	27	Zemin Kat		Ofis	168,34				K	-	-	1						1,050	140-170	19.424,97	3.270.000,00
192	G1	28	1.Kat		Ofis	54,90				G	-	-	1						1,060	<70	21.894,35	1.202.000,00
193	G1	29	1.Kat		Ofis	55,18				G	-	-	1						1,060	<70	21.891,99	1.208.000,00
194	G1	30	1.Kat		Ofis	40,62				G	-	-	1						1,060	<70	21.885,77	889.000,00
195	G1	31	1.Kat		Ofis	44,21				K	-	-	1						1,060	<70	21.895,50	968.000,00
196	G1	32	1.Kat		Ofis	56,63				K	-	-	1						1,060	<70	21.896,52	1.240.000,00
197	G1	33	1.Kat		Ofis	168,34				K	-	-	1						1,060	140-170	19.609,12	3.301.000,00
198	G1	34	2.Kat		Ofis	54,90				G	-	-	1						1,070	<70	22.094,72	1.213.000,00
199	G1	35	2.Kat		Ofis	55,18				G	-	-	1						1,070	<70	22.091,34	1.219.000,00

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satışa Esas Brüt M2 Alanı	Eklenti-1 Satış Brüt M2 Alanı	Eklenti-2 Brüt M2 Alanı	Tahsisli Teras Alanı, M ²	Yön1	Yön2	Yön3	Cephe Sayısı	Manzara (Site İçi)	Manzara (D)	Manzara (A)	Manzara (Ü)	Otopark	Şerefiye Katsayısı	Tip Alan	Birim Değer, ₺/M ²	Takdir Edilen Değer, ₺
200	G1	36	2.Kat		Ofis	40,62				G	-	-	1						1,070	<70	22.107,34	898.000,00
201	G1	37	2.Kat		Ofis	44,21				K	-	-	1						1,070	<70	22.099,07	977.000,00
202	G1	38	2.Kat		Ofis	56,63				K	-	-	1						1,070	<70	22.090,76	1.251.000,00
203	G1	39	2.Kat		Ofis	168,34				K	-	-	1						1,070	140-170	19.793,28	3.332.000,00
204	G1	40	3.Kat		Ofis	54,90				G	-	-	1						1,080	<70	22.295,08	1.224.000,00
205	G1	41	3.Kat		Ofis	55,18				G	-	-	1						1,080	<70	22.308,81	1.231.000,00
206	G1	42	3.Kat		Ofis	40,62				G	-	-	1						1,080	<70	22.304,28	906.000,00
207	G1	43	3.Kat		Ofis	44,21				K	-	-	1						1,080	<70	22.302,65	986.000,00
208	G1	44	3.Kat		Ofis	56,63				K	-	-	1						1,080	<70	22.302,67	1.263.000,00
209	G1	45	3.Kat		Ofis	168,34				K	-	-	1						1,080	140-170	19.977,43	3.363.000,00
210	G1	46	4.Kat		Ofis	54,90				G	-	-	1						1,090	<70	22.513,66	1.236.000,00
211	G1	47	4.Kat		Ofis	55,18				G	-	-	1						1,090	<70	22.508,16	1.242.000,00
212	G1	48	4.Kat		Ofis	40,62				G	-	-	1						1,090	<70	22.501,23	914.000,00
213	G1	49	4.Kat		Ofis	44,21				K	-	-	1						1,090	<70	22.506,22	995.000,00
214	G1	50	4.Kat		Ofis	56,63				K	-	-	1						1,090	<70	22.514,57	1.275.000,00
215	G1	51	4.Kat		Ofis	168,34				K	-	-	1						1,090	140-170	20.167,52	3.395.000,00
216	G1	52	5.Kat		Ofis	54,90				G	-	-	1						1,100	<70	22.714,03	1.247.000,00
217	G1	53	5.Kat		Ofis	55,18				G	-	-	1						1,100	<70	22.707,50	1.253.000,00
218	G1	54	5.Kat		Ofis	40,62				G	-	-	1						1,100	<70	22.722,80	923.000,00
219	G1	55	5.Kat		Ofis	44,21				K	-	-	1						1,100	<70	22.709,79	1.004.000,00
220	G1	56	5.Kat		Ofis	56,63				K	-	-	1						1,100	<70	22.708,81	1.286.000,00
221	G1	57	5.Kat		Ofis	168,34				K	-	-	1						1,100	140-170	20.351,67	3.426.000,00
222	G2	9	1.Bodrum Kat		Ofis	70,38				K	-	-	1						1,040	70-90	21.213,41	1.493.000,00
223	G2	10	1.Bodrum Kat		Ofis	55,06				K	-	-	1						1,040	<70	21.467,49	1.182.000,00
224	G2	11	1.Bodrum Kat		Ofis	55,06				K	-	-	1						1,040	<70	21.467,49	1.182.000,00
225	G2	12	1.Bodrum Kat		Ofis	55,28				K	-	-	1						1,040	<70	21.472,50	1.187.000,00
226	G2	13	1.Bodrum Kat		Ofis	61,29				K	-	-	1						1,040	<70	21.471,69	1.316.000,00
227	G2	14	1.Bodrum Kat		Ofis	217,44				K	D	GD	3						1,083	170-220	19.807,76	4.307.000,00
228	G2	15	1.Bodrum Kat		Ofis	141,14				GD	-	-	1						1,038	140-170	19.193,71	2.709.000,00
229	G2	16	1.Bodrum Kat		Ofis	99,49				G	-	-	1						1,040	90-120	19.449,19	1.935.000,00
230	G2	17	1.Bodrum Kat		Ofis	62,35				G	-	-	1						1,040	<70	21.475,54	1.339.000,00
231	G2	18	1.Bodrum Kat		Ofis	49,81				G	-	-	1						1,040	<70	21.481,63	1.070.000,00
232	G2	19	1.Bodrum Kat		Ofis	60,34				G	-	-	1						1,040	<70	21.478,29	1.296.000,00
233	G2	20	1.Bodrum Kat		Ofis	77,73				G	-	-	1						1,040	70-90	21.214,46	1.649.000,00
234	G2	21	Zemin Kat		Ofis	71,05				K	-	-	1						1,050	70-90	21.421,53	1.522.000,00
235	G2	22	Zemin Kat		Ofis	112,79				K	-	-	1						1,050	90-120	19.638,27	2.215.000,00
236	G2	23	Zemin Kat		Ofis	40,98				K	-	-	1						1,050	<70	21.693,51	889.000,00
237	G2	24	Zemin Kat		Ofis	40,55				G	-	-	1						1,050	<70	21.676,94	879.000,00
238	G2	25	Zemin Kat		Ofis	39,10				G	-	-	1						1,050	<70	21.687,98	848.000,00
239	G2	26	Zemin Kat		Ofis	118,97				G	-	-	1						1,050	90-120	19.635,20	2.336.000,00

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satışa Esas Brüt M2 Alanı	Eklenti-1 Satış Brüt M2 Alanı	Eklenti-2 Brüt M2 Alanı	Tahsisli Teras Alanı, M ²	Yön1	Yön2	Yön3	Cephe Sayısı	Manzara (Site İçi)	Manzara (D)	Manzara (A)	Manzara (Ü)	Otopark	Şerefiye Katsayısı	Tip Alan	Birim Değer, ₺/M ²	Takdir Edilen Değer, ₺
240	G2	27	1.Kat		Ofis	71,05				K	-	-	1						1,060	70-90	21.618,58	1.536.000,00
241	G2	28	1.Kat		Ofis	112,79				K	-	-	1						1,060	90-120	19.824,45	2.236.000,00
242	G2	29	1.Kat		Ofis	40,98				K	-	-	1						1,060	<70	21.888,73	897.000,00
243	G2	30	1.Kat		Ofis	40,55				G	-	-	1						1,060	<70	21.898,89	888.000,00
244	G2	31	1.Kat		Ofis	39,10				G	-	-	1						1,060	<70	21.892,58	856.000,00
245	G2	32	1.Kat		Ofis	39,10				G	-	-	1						1,060	<70	21.892,58	856.000,00
246	G2	33	1.Kat		Ofis	100,50				G	-	-	1						1,060	90-120	19.820,90	1.992.000,00
247	G2	34	2.Kat		Ofis	71,05				K	-	-	1						1,070	70-90	21.829,70	1.551.000,00
248	G2	35	2.Kat		Ofis	112,79				K	-	-	1						1,070	90-120	20.010,64	2.257.000,00
249	G2	36	2.Kat		Ofis	40,98				K	-	-	1						1,070	<70	22.083,94	905.000,00
250	G2	37	2.Kat		Ofis	40,55				G	-	-	1						1,070	<70	22.096,18	896.000,00
251	G2	38	2.Kat		Ofis	39,10				G	-	-	1						1,070	<70	22.097,19	864.000,00
252	G2	39	2.Kat		Ofis	39,10				G	-	-	1						1,070	<70	22.097,19	864.000,00
253	G2	40	2.Kat		Ofis	100,50				G	-	-	1						1,070	90-120	20.009,95	2.011.000,00
254	G2	41	3.Kat		Ofis	71,05				K	-	-	1						1,080	70-90	22.026,74	1.565.000,00
255	G2	42	3.Kat		Ofis	112,79				K	-	-	1						1,080	90-120	20.196,83	2.278.000,00
256	G2	43	3.Kat		Ofis	40,98				K	-	-	1						1,080	<70	22.303,56	914.000,00
257	G2	44	3.Kat		Ofis	40,55				G	-	-	1						1,080	<70	22.293,46	904.000,00
258	G2	45	3.Kat		Ofis	39,10				G	-	-	1						1,080	<70	22.301,79	872.000,00
259	G2	46	3.Kat		Ofis	39,10				G	-	-	1						1,080	<70	22.301,79	872.000,00
260	G2	47	3.Kat		Ofis	100,50				G	-	-	1						1,080	90-120	20.199,00	2.030.000,00
261	G2	48	4.Kat		Ofis	71,05				K	-	-	1						1,090	70-90	22.237,86	1.580.000,00
262	G2	49	4.Kat		Ofis	112,79				K	-	-	1						1,090	90-120	20.383,01	2.299.000,00
263	G2	50	4.Kat		Ofis	40,98				K	-	-	1						1,090	<70	22.498,78	922.000,00
264	G2	51	4.Kat		Ofis	40,55				G	-	-	1						1,090	<70	22.515,41	913.000,00
265	G2	52	4.Kat		Ofis	39,10				G	-	-	1						1,090	<70	22.506,39	880.000,00
266	G2	53	4.Kat		Ofis	39,10				G	-	-	1						1,090	<70	22.506,39	880.000,00
267	G2	54	4.Kat		Ofis	100,50				G	-	-	1						1,090	90-120	20.378,11	2.048.000,00
268	G2	55	5.Kat		Ofis	71,05				K	-	-	1						1,100	70-90	22.434,90	1.594.000,00
269	G2	56	5.Kat		Ofis	112,79				K	-	-	1						1,100	90-120	20.569,20	2.320.000,00
270	G2	57	5.Kat		Ofis	40,98				K	-	-	1						1,100	<70	22.718,40	931.000,00
271	G2	58	5.Kat		Ofis	40,55				G	-	-	1						1,100	<70	22.712,70	921.000,00
272	G2	59	5.Kat		Ofis	39,10				G	-	-	1						1,100	<70	22.711,00	888.000,00
273	G2	60	5.Kat		Ofis	39,10				G	-	-	1						1,100	<70	22.711,00	888.000,00
274	G2	61	5.Kat		Ofis	100,50				G	-	-	1						1,100	90-120	20.567,16	2.067.000,00
Toplam						26.414,33	1.063,65	127,23	335,06													455.406.000,00

6.6 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “Kapitalizasyon Oranı” na bölünür.

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu;

- Konutlar için amorti süresi beklentilerinin 29 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~%3,45 olabileceği,
- Ofisler için amorti süresi beklentilerinin 26 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~%3,85 olabileceği,
- Dükkanlar için amorti süresi beklentilerinin 20 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~%5,00 olabileceği kabul edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Kira birim fiyat farklılığında;

- Tipleri ve büyüklükleri,
- Sahip oldukları manzara,
- Bulundukları blok konumları,
- Ünite niteliği,
- Cephe sayıları ve yönleri,
- Kat bahçesi,

özellikleri dikkate alınarak, pazar araştırması ile belirlenen taban kira değerleri üzerinden şerefiyeli kira değerleri hesaplanmıştır.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satışa Esas Brüt m2 Alanı	Eklenti-1 Satış Brüt m2 Alanı	Eklenti-2 Brüt m2 Alanı	Tahsisli Teras Alanı, M ²	Yön1	Yön2	Yön3	Cephe Sayısı	Manzara (Site İçi)	Manzara (D)	Manzara (A)	Manzara (Ü)	Otopark	TİP ALAN	Toplam Şerefiye Puanı	Birim Kira	Aylık Kira Değeri (₺)	Aylık Kira Değeri (₺)	Yıllık Net Gelir(₺)	Toplam Değer, ₺
1	A	15	Zemin Kat	Stüdyo	Ofis	142,21	0,00	0,00		G	-	-	1	0,00%	-	-			140-170	1,06	47,70	6.783,42	6.780,00	81.401,00	2.116.400,00
2	A	91	7.Kat	Stüdyo	Daire	46,26	0,00	0,00		KD	-	-	1	1,00%	-	-		1	42,92-88,84	1,21	33,81	1.564,05	1.560,00	18.768,61	544.300,00
3	A	92	7.Kat	Stüdyo	Daire	119,11	20,50	0,00		G	GD	-	2	2,00%	-	-		1	90,52-139,61	1,25	34,56	4.116,26	4.120,00	49.395,14	1.432.500,00
4	A	100	7.Kat	Stüdyo	Daire	52,24	30,04	0,00		G	-	-	1	3,00%	-	-		1	42,92-88,84	1,24	35,10	1.833,80	1.830,00	22.005,59	638.200,00
5	A	101	7.Kat	Stüdyo	Daire	98,64	20,57	0,00		GB	KB	-	2	2,00%	-	-		1	90,52-139,61	1,24	34,10	3.363,77	3.360,00	40.365,29	1.170.600,00
6	A	115	8.Kat	Stüdyo	Daire	46,26	0,00	0,00		KD	-	-	1	1,00%	-	-		1	42,92-88,84	1,21	33,95	1.570,53	1.570,00	18.846,32	546.500,00
7	A	139	9.Kat	Stüdyo	Daire	46,26	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,23	34,37	1.589,96	1.590,00	19.079,47	553.300,00
8	A	148	9.Kat	Stüdyo	Daire	82,15	19,68	0,00		GB	KB	-	2	-	-	0,02		1	90,52-139,61	1,25	34,40	2.825,73	2.830,00	33.908,77	983.400,00
9	A	162	10.Kat	Stüdyo	Daire	46,26	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,23	34,51	1.596,43	1.600,00	19.157,19	555.600,00
10	A	184	11.Kat	Stüdyo	Daire	46,26	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,24	34,65	1.602,91	1.600,00	19.234,91	557.800,00
11	A	206	12.Kat	Stüdyo	Daire	46,26	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,24	34,79	1.609,39	1.610,00	19.312,62	560.100,00
12	A	227	13.Kat	Stüdyo	Daire	46,26	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,25	34,93	1.615,86	1.620,00	19.390,34	562.300,00
13	A	241	14.Kat	Stüdyo	Daire	88,84	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,26	35,21	3.128,06	3.130,00	37.536,68	1.088.600,00
14	A	242	14.Kat	1+1	Daire	113,21	14,74	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	76,75-131,34	1,25	33,90	3.838,31	3.840,00	46.059,67	1.335.700,00
15	A	243	14.Kat	Stüdyo	Daire	47,10	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,25	35,07	1.651,80	1.650,00	19.821,56	574.800,00
16	A	244	14.Kat	Stüdyo	Daire	47,10	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,25	35,07	1.651,80	1.650,00	19.821,56	574.800,00
17	A	245	14.Kat	Stüdyo	Daire	47,10	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,25	35,07	1.651,80	1.650,00	19.821,56	574.800,00
18	A	246	14.Kat	Stüdyo	Daire	46,26	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,25	35,07	1.622,34	1.620,00	19.468,06	564.600,00
19	A	247	14.Kat	Stüdyo	Daire	97,31	0,00	0,00		G	GD	-	2	-	-	0,02		1	90,52-139,61	1,29	35,41	3.445,38	3.450,00	41.344,59	1.199.000,00
20	A	248	14.Kat	Stüdyo	Daire	65,09	18,25	0,00		G	-	-	1	-	-	0,03		1	42,92-88,84	1,28	35,89	2.335,88	2.340,00	28.030,56	812.900,00
21	A	249	14.Kat	Stüdyo	Daire	64,78	17,72	0,00		G	-	-	1	-	-	0,03		1	42,92-88,84	1,28	35,88	2.324,46	2.320,00	27.893,51	808.900,00
22	A	250	14.Kat	Stüdyo	Daire	62,57	17,69	0,00		G	-	-	1	-	-	0,03		1	42,92-88,84	1,28	35,89	2.245,54	2.250,00	26.946,51	781.400,00
23	A	251	14.Kat	Stüdyo	Daire	47,14	0,00	0,00		G	-	-	1	-	-	0,03		1	42,92-88,84	1,28	35,70	1.682,90	1.680,00	20.194,78	585.600,00
24	A	252	14.Kat	Stüdyo	Daire	53,18	15,53	13,92		G	-	-	1	-	-	0,03		1	42,92-88,84	1,28	36,07	1.918,16	1.920,00	23.017,91	667.500,00
25	A	253	14.Kat	1+1	Daire	245,39	0,00	0,00		GB	KB	-	2	-	-	0,02		1	139,80-245,39	1,27	34,29	8.414,42	8.410,00	100.973,08	2.928.200,00
26	A	254	14.Kat	Stüdyo	Daire	56,36	0,00	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	42,92-88,84	1,26	35,28	1.988,38	1.990,00	23.860,57	692.000,00
27	A	255	14.Kat	Stüdyo	Daire	47,09	0,00	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	42,92-88,84	1,26	35,28	1.661,34	1.660,00	19.936,02	578.100,00
28	A	256	14.Kat	Stüdyo	Daire	53,13	14,96	14,08		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	42,92-88,84	1,26	35,64	1.893,79	1.890,00	22.725,44	659.000,00
29	A	257	16.Kat	Stüdyo	Daire	84,61	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,27	35,49	3.002,81	3.000,00	36.033,71	1.045.000,00
30	A	258	16.Kat	1+1	Daire	106,95	14,74	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	76,75-131,34	1,26	34,18	3.655,48	3.660,00	43.865,82	1.272.100,00
31	A	259	16.Kat	Stüdyo	Daire	44,93	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,26	35,35	1.588,28	1.590,00	19.059,31	552.700,00
32	A	260	16.Kat	Stüdyo	Daire	44,93	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,26	35,35	1.588,28	1.590,00	19.059,31	552.700,00
33	A	261	16.Kat	Stüdyo	Daire	44,93	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,26	35,35	1.588,28	1.590,00	19.059,31	552.700,00
34	A	262	16.Kat	Stüdyo	Daire	42,92	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,26	35,35	1.517,22	1.520,00	18.206,66	528.000,00
35	A	263	16.Kat	Stüdyo	Daire	75,04	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,30	36,33	2.726,20	2.730,00	32.714,44	948.700,00
36	A	264	16.Kat	Stüdyo	Daire	63,06	18,51	0,00		G	-	-	1	-	-	0,03		1	42,92-88,84	1,29	36,18	2.281,24	2.280,00	27.374,87	793.900,00
37	A	265	16.Kat	Stüdyo	Daire	63,25	16,80	0,00		G	-	-	1	-	-	0,03		1	42,92-88,84	1,29	36,16	2.286,94	2.290,00	27.443,22	795.900,00
38	A	266	16.Kat	Stüdyo	Daire	59,51	16,51	0,00		G	-	-	1	-	-	0,03		1	42,92-88,84	1,29	36,16	2.152,18	2.150,00	25.826,12	749.000,00
39	A	267	16.Kat	1+1	Daire	142,44	0,00	0,00		G	-	-	1	-	-	0,03		1	139,80-245,39	1,29	34,70	4.941,96	4.940,00	59.303,47	1.719.800,00
40	A	268	16.Kat	1+1	Daire	184,53	19,74	0,00		GB	KB	-	2	-	-	0,02		1	139,80-245,39	1,28	34,63	6.390,52	6.390,00	76.686,20	2.223.900,00

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satışa Esas Brüt m2 Alanı	Eklenti-1 Satış Brüt m2 Alanı	Eklenti-2 Brüt m2 Alanı	Tahsisli Teras Alanı, M²	Yön1	Yön2	Yön3	Cephe Sayısı	Manzara (Site İçi)	Manzara (D)	Manzara (A)	Manzara (Ü)	Otopark	TİP ALAN	Toplam Şerefiye Puanı	Birim Kira	Aylık Kira Değeri (₺)	Aylık Kira Değeri (₺)	Yıllık Net Gelir(₺)	Toplam Değer, ₺
41	A	269	16.Kat	Stüdyo	Daire	62,96	0,00	17,71		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	42,92-88,84	1,27	35,75	2.250,66	2.250,00	27.007,97	783.200,00
42	A	270	16.Kat	Stüdyo	Daire	59,48	16,48	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	42,92-88,84	1,27	35,74	2.126,10	2.130,00	25.513,15	739.900,00
43	A	271	16.Kat	1+1	Daire	142,53	0,00	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	139,80-245,39	1,27	34,29	4.887,35	4.890,00	58.648,24	1.700.800,00
44	A	292	18.Kat	Stüdyo	Daire	42,92	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,27	35,63	1.529,24	1.530,00	18.350,88	532.200,00
45	A	307	19.Kat	Stüdyo	Daire	42,92	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,28	35,77	1.535,25	1.540,00	18.422,98	534.300,00
46	A	321	20.Kat	Stüdyo	Daire	42,92	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,28	35,84	1.538,25	1.540,00	18.459,03	535.300,00
47	A	341	22.Kat	Stüdyo	Daire	62,95	17,98	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,29	36,17	2.276,93	2.280,00	27.323,13	792.400,00
48	A	396	27.Kat	Stüdyo	Daire	86,27	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,30	36,47	3.146,27	3.150,00	37.755,20	1.094.900,00
49	A	400	27.Kat	Stüdyo	Daire	45,14	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,30	36,33	1.639,94	1.640,00	19.679,23	570.700,00
50	A	401	27.Kat	Stüdyo	Daire	95,43	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	0,18	-		1	90,52-139,61	1,49	41,04	3.916,81	3.920,00	47.001,66	1.363.000,00
51	A	405	27.Kat	1+1	Daire	138,38	0,00	20,11		GB	KB	-	2	-	0,18	-		1	139,80-245,39	1,48	39,92	5.524,39	5.520,00	66.292,68	1.922.500,00
52	A	407	27.Kat	Stüdyo	Daire	61,17	16,89	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	42,92-88,84	1,31	36,72	2.246,41	2.250,00	26.956,94	781.800,00
53	A	409	28.Kat	Stüdyo	Daire	86,30	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,31	36,54	3.153,40	3.150,00	37.840,82	1.097.400,00
54	A	411	28.Kat	Stüdyo	Daire	62,60	19,15	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,30	36,60	2.291,41	2.290,00	27.496,88	797.400,00
55	A	413	28.Kat	Stüdyo	Daire	45,14	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,30	36,40	1.643,10	1.640,00	19.717,15	571.800,00
56	A	414	28.Kat	Stüdyo	Daire	92,67	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	0,18	-		1	90,52-139,61	1,50	41,11	3.809,90	3.810,00	45.718,74	1.325.800,00
57	A	418	28.Kat	1+1	Daire	134,56	0,00	20,11		GB	KB	-	2	-	0,18	-		1	139,80-245,39	1,48	39,99	5.381,34	5.380,00	64.576,10	1.872.700,00
58	A	421	28.Kat	2+1	Daire	144,23	0,00	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	74,48-206,27	1,31	34,00	4.903,10	4.900,00	58.837,19	1.706.300,00
59	A	422	29.Kat	Stüdyo	Daire	86,30	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,31	36,61	3.159,44	3.160,00	37.913,32	1.099.500,00
60	A	424	29.Kat	Stüdyo	Daire	63,14	14,45	4,35		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,30	36,67	2.315,25	2.320,00	27.782,99	805.700,00
61	A	425	29.Kat	Stüdyo	Daire	45,79	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,30	36,47	1.669,96	1.670,00	20.039,54	581.100,00
62	A	426	29.Kat	Stüdyo	Daire	45,14	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,30	36,47	1.646,26	1.650,00	19.755,07	572.900,00
63	A	427	29.Kat	Stüdyo	Daire	90,58	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	0,18	-		1	90,52-139,61	1,50	41,18	3.730,20	3.730,00	44.762,37	1.298.100,00
64	A	435	30.Kat	Stüdyo	Daire	86,30	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,31	36,68	3.165,48	3.170,00	37.985,81	1.101.600,00
65	A	440	30.Kat	Stüdyo	Daire	88,00	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	0,18	-		1	42,92-88,84	1,50	42,00	3.696,00	3.700,00	44.352,00	1.286.200,00
66	A	443	30.Kat	Stüdyo	Daire	118,32	0,00	0,00		GB	KB	-	2	-	0,18	-		1	90,52-139,61	1,48	40,77	4.823,76	4.820,00	57.885,10	1.678.700,00
67	A	446	31.Kat	Stüdyo	Daire	86,30	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,31	36,75	3.171,53	3.170,00	38.058,30	1.103.700,00
68	A	447	31.Kat	1+1	Daire	110,77	15,25	0,00		-	-	-	1	-		0,02		1	76,75-131,34	1,30	35,19	3.898,19	3.900,00	46.778,32	1.356.600,00
69	A	450	31.Kat	Stüdyo	Daire	44,58	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,31	36,61	1.632,07	1.630,00	19.584,89	568.000,00
70	A	451	31.Kat	Stüdyo	Daire	86,21	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	0,18	-		1	42,92-88,84	1,50	42,07	3.626,85	3.630,00	43.522,26	1.262.100,00
71	A	454	31.Kat	Stüdyo	Daire	115,03	0,00	0,00		GB	KB	-	2	-	0,18	-		1	90,52-139,61	1,49	40,84	4.697,54	4.700,00	56.370,45	1.634.700,00
72	A	457	32.Kat	Stüdyo	Daire	86,30	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,32	36,82	3.177,57	3.180,00	38.130,79	1.105.800,00
73	A	461	32.Kat	Stüdyo	Daire	44,58	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,31	36,68	1.635,19	1.640,00	19.622,33	569.000,00
74	A	462	32.Kat	Stüdyo	Daire	86,21	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	0,18	-		1	42,92-88,84	1,51	42,14	3.632,89	3.630,00	43.594,67	1.264.200,00
75	A	465	32.Kat	Stüdyo	Daire	111,07	0,00	0,00		GB	KB	-	2	-	0,18	-		1	90,52-139,61	1,49	40,91	4.543,46	4.540,00	54.521,49	1.581.100,00
76	A	468	33.Kat	Stüdyo	Daire	86,30	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,32	36,89	3.183,61	3.180,00	38.203,28	1.107.900,00
77	A	472	33.Kat	Stüdyo	Daire	44,58	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,31	36,75	1.638,32	1.640,00	19.659,78	570.100,00
78	A	479	34.Kat	Stüdyo	Daire	86,30	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,32	36,96	3.189,65	3.190,00	38.275,78	1.110.000,00
79	A	490	35.Kat	Stüdyo	Daire	86,30	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,32	37,03	3.195,69	3.200,00	38.348,27	1.112.100,00
80	A	491	35.Kat	1+1	Daire	110,77	15,25	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	76,75-131,34	1,32	35,66	3.950,53	3.950,00	47.406,39	1.374.800,00

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satışa Esas Brüt m2 Alanı	Eklenti-1 Satış Brüt m2 Alanı	Eklenti-2 Brüt m2 Alanı	Tahsisli Teras Alanı, M ²	Yön1	Yön2	Yön3	Cephe Sayısı	Manzara (Site İçi)	Manzara (D)	Manzara (A)	Manzara (Ü)	Otopark	TİP ALAN	Toplam Şerefiye Puanı	Birim Kira	Aylık Kira Değeri (₺)	Aylık Kira Değeri (₺)	Yıllık Net Gelir(₺)	Toplam Değer, ₺
81	A	492	35.Kat	Stüdyo	Daire	61,60	19,22	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,32	37,10	2.285,24	2.290,00	27.422,85	795.300,00
82	A	493	35.Kat	Stüdyo	Daire	46,03	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,32	36,89	1.698,05	1.700,00	20.376,56	590.900,00
83	A	494	35.Kat	Stüdyo	Daire	45,11	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,32	36,89	1.664,11	1.660,00	19.969,29	579.100,00
84	A	495	35.Kat	Stüdyo	Daire	87,21	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	0,18	-		1	42,92-88,84	1,51	42,35	3.693,34	3.690,00	44.320,12	1.285.300,00
85	A	496	35.Kat	1+1	Daire	112,75	15,34	0,00		G	-	-	1	-	0,22	-		1	76,75-131,34	1,53	41,40	4.667,93	4.670,00	56.015,15	1.624.400,00
86	A	498	35.Kat	Stüdyo	Daire	100,89	0,00	0,00		GB	KB	-	2	-	0,18	-		1	90,52-139,61	1,50	41,11	4.147,84	4.150,00	49.774,08	1.443.400,00
87	A	501	36.Kat	Stüdyo	Daire	49,07	0,00	0,00		G	-	-	1	-	0,22	-	-	1	42,92-88,84	1,53	42,91	2.105,59	2.110,00	25.267,12	732.700,00
88	A	502	37.Kat	Stüdyo	Daire	86,20	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,33	37,17	3.204,05	3.200,00	38.448,65	1.115.000,00
89	A	503	37.Kat	1+1	Daire	110,19	15,62	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	76,75-131,34	1,32	35,80	3.945,02	3.950,00	47.340,27	1.372.900,00
90	A	504	37.Kat	Stüdyo	Daire	61,28	19,59	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,32	37,24	2.282,26	2.280,00	27.387,10	794.200,00
91	A	505	37.Kat	Stüdyo	Daire	45,91	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,32	37,03	1.700,05	1.700,00	20.400,57	591.600,00
92	A	506	37.Kat	Stüdyo	Daire	45,01	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,32	37,03	1.666,72	1.670,00	20.000,64	580.000,00
93	A	507	37.Kat	Stüdyo	Daire	87,13	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	0,18	-		1	42,92-88,84	1,52	42,49	3.702,15	3.700,00	44.425,84	1.288.300,00
94	A	510	37.Kat	Stüdyo	Daire	91,82	0,00	0,00		GB	KB	-	2	-	0,18	-		1	90,52-139,61	1,50	41,25	3.787,58	3.790,00	45.450,90	1.318.100,00
95	A	511	37.Kat	1+1	Daire	112,26	15,64	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	76,75-131,34	1,33	36,00	4.041,68	4.040,00	48.500,20	1.406.500,00
96	A	512	37.Kat	1+1	Daire	211,01	13,49	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	139,80-245,39	1,33	35,95	7.586,36	7.590,00	91.036,35	2.640.100,00
97	A	516	38.Kat	Stüdyo	Daire	45,91	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,33	37,10	1.703,26	1.700,00	20.439,13	592.700,00
98	A	600	47.Kat	Stüdyo	Daire	86,20	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,34	37,53	3.235,43	3.240,00	38.825,17	1.125.900,00
99	A	601	47.Kat	1+1	Daire	110,19	15,62	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	76,75-131,34	1,34	36,15	3.983,70	3.980,00	47.804,39	1.386.300,00
100	A	602	47.Kat	Stüdyo	Daire	63,26	15,60	3,87		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,34	37,60	2.378,52	2.380,00	28.542,29	827.700,00
101	A	603	47.Kat	Stüdyo	Daire	45,91	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,34	37,39	1.716,76	1.720,00	20.601,10	597.400,00
102	A	604	47.Kat	Stüdyo	Daire	45,01	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,34	37,39	1.683,10	1.680,00	20.197,25	585.700,00
103	A	605	47.Kat	Stüdyo	Daire	87,13	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	0,18	-		1	42,92-88,84	1,53	42,85	3.733,87	3.730,00	44.806,43	1.299.400,00
104	A	606	47.Kat	1+1	Daire	115,82	11,82	3,70		G	-	-	1	-	0,22	-		1	76,75-131,34	1,55	41,89	4.851,16	4.850,00	58.213,91	1.688.200,00
105	A	607	47.Kat	1+1	Daire	193,44	25,20	0,00		G	-	-	1	-	0,22	-		1	139,80-245,39	1,55	41,88	8.101,82	8.100,00	97.221,82	2.819.400,00
106	A	608	47.Kat	Stüdyo	Daire	86,35	0,00	0,00		GB	KB	-	2	-	0,18	-		1	42,92-88,84	1,51	42,36	3.658,13	3.660,00	43.897,58	1.273.000,00
107	A	609	47.Kat	1+1	Daire	112,26	15,64	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	76,75-131,34	1,34	36,35	4.081,09	4.080,00	48.973,04	1.420.200,00
108	A	610	47.Kat	1+1	Daire	211,01	13,49	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	139,80-245,39	1,34	36,30	7.660,43	7.660,00	91.925,12	2.665.800,00
109	A	620	49.Kat	1+1	Daire	112,26	15,64	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	76,75-131,34	1,35	36,41	4.087,15	4.090,00	49.045,78	1.422.300,00
110	A	621	49.Kat	1+1	Daire	211,01	13,49	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	139,80-245,39	1,35	36,36	7.671,82	7.670,00	92.061,86	2.669.800,00
111	A	626	50.Kat	Stüdyo	Daire	45,01	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,34	37,48	1.686,88	1.690,00	20.242,62	587.000,00
112	A	630	50.Kat	Stüdyo	Daire	86,35	0,00	0,00		GB	KB	-	2	-	0,18	-		1	42,92-88,84	1,52	42,45	3.665,38	3.670,00	43.984,62	1.275.600,00
113	A	637	51.Kat	Stüdyo	Daire	45,01	0,00	0,00		KD	-	-	1	0	-	0,02		1	42,92-88,84	1,34	37,51	1.688,15	1.690,00	20.257,74	587.500,00
114	A	648	52.Kat	Stüdyo	Daire	45,01	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,34	37,53	1.689,41	1.690,00	20.272,86	587.900,00
115	A	655	53.Kat	Stüdyo	Daire	86,20	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,35	37,70	3.249,91	3.250,00	38.998,95	1.131.000,00
116	A	656	53.Kat	1+1	Daire	110,19	15,62	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	76,75-131,34	1,34	36,32	4.001,55	4.000,00	48.018,60	1.392.500,00
117	A	657	53.Kat	Stüdyo	Daire	63,26	15,60	3,87		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,34	37,77	2.389,15	2.390,00	28.669,83	831.400,00
118	A	658	53.Kat	Stüdyo	Daire	45,91	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,34	37,56	1.724,47	1.720,00	20.693,66	600.100,00
119	A	659	53.Kat	Stüdyo	Daire	45,01	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,34	37,56	1.690,67	1.690,00	20.287,99	588.400,00
120	A	660	53.Kat	Stüdyo	Daire	87,13	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	0,18	-		1	42,92-88,84	1,54	43,02	3.748,51	3.750,00	44.982,08	1.304.500,00

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satışa Esas Brüt m2 Alanı	Eklenti-1 Satış Brüt m2 Alanı	Eklenti-2 Brüt m2 Alanı	Tahsisli Teras Alanı, M ²	Yön1	Yön2	Yön3	Cephe Sayısı	Manzara (Site İçi)	Manzara (D)	Manzara (A)	Manzara (Ü)	Otopark	TİP ALAN	Toplam Şerefiye Puanı	Birim Kira	Aylık Kira Değeri (₺)	Aylık Kira Değeri (₺)	Yıllık Net Gelir(₺)	Toplam Değer, ₺
121	A	661	53.Kat	1+1	Daire	115,61	12,19	3,45		G	-	-	1	-	0,22	-		1	76,75-131,34	1,55	42,05	4.861,19	4.860,00	58.334,29	1.691.700,00
122	A	663	53.Kat	Stüdyo	Daire	86,35	0,00	0,00		GB	KB	-	2	-	0,18	-		1	42,92-88,84	1,52	42,53	3.672,64	3.670,00	44.071,66	1.278.100,00
123	A	664	53.Kat	1+1	Daire	112,26	15,64	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		1	76,75-131,34	1,35	36,52	4.099,27	4.100,00	49.191,27	1.426.500,00
124	A	665	53.Kat	3+1	Daire	211,01	13,49	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		2	195,48-224,50	1,36	34,02	7.178,06	7.180,00	86.136,70	2.498.000,00
125	A	666	54.Kat	Stüdyo	Daire	86,20	0,00	0,00		K	KD	-	2	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,35	37,73	3.252,33	3.250,00	39.027,91	1.131.800,00
126	A	667	54.Kat	1+1	Daire	110,19	15,62	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	76,75-131,34	1,34	36,34	4.004,53	4.000,00	48.054,30	1.393.600,00
127	A	668	54.Kat	Stüdyo	Daire	63,26	15,60	3,87		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,34	37,80	2.390,92	2.390,00	28.691,08	832.000,00
128	A	669	54.Kat	Stüdyo	Daire	45,91	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,34	37,59	1.725,76	1.730,00	20.709,08	600.600,00
129	A	670	54.Kat	Stüdyo	Daire	45,01	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,34	37,59	1.691,93	1.690,00	20.303,11	588.800,00
130	A	671	54.Kat	Stüdyo	Daire	87,13	0,00	0,00		GD	G	-	2	-	0,18	-		1	42,92-88,84	1,54	43,05	3.750,95	3.750,00	45.011,36	1.305.300,00
131	A	672	54.Kat	1+1	Daire	115,61	12,19	3,45		G	-	-	1	-	0,22	-		1	76,75-131,34	1,56	42,08	4.864,31	4.860,00	58.371,75	1.692.800,00
132	A	676	54.Kat	3+1	Daire	211,01	13,49	0,00		KB	-	-	1	-	-	0,03		2	195,48-224,50	1,36	34,04	7.183,33	7.180,00	86.200,00	2.499.800,00
133	A	677	55.Kat	3+1 DUBLEKS	Daire	501,40	20,90	5,26		K	KD	-	2	-	-	0,02		2	527,56	1,36	32,64	16.365,09	16.370,00	196.381,03	5.695.000,00
134	A	678	55.Kat	Stüdyo	Daire	66,79	13,16	4,82		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,34	37,80	2.524,49	2.520,00	30.293,91	878.500,00
135	A	683	56.Kat	Stüdyo	Daire	64,34	18,09	0,00		KD	-	-	1	-	-	0,02		1	42,92-88,84	1,34	37,83	2.434,20	2.430,00	29.210,44	847.100,00
136	A	684	57.Kat	Stüdyo	Daire	48,61	0,00	0,00		G	-	-	1	-	0,22	-	-	1	42,92-88,84	1,56	43,62	2.120,56	2.120,00	25.446,75	738.000,00
137	B	7	1.Bodrum Kat	Stüdyo	Daire	90,56	0,00	0,00		GD	GB	-	2	2,00%	-	-	-	1	90,52-139,61	1,06	29,08	2.633,60	2.630,00	31.603,18	916.500,00
138	B	8	1.Bodrum Kat	Stüdyo	Daire	90,52	0,00	0,00		GB	-	-	1	4,00%	-	-	-	1	90,52-139,61	1,06	29,01	2.626,21	2.630,00	31.514,54	913.900,00
139	B	14	1.Bodrum Kat	1+1	Daire	142,54	0,00	0,00		G	-	-	1	4,00%	-	-	-	1	139,80-245,39	1,06	28,62	4.079,49	4.080,00	48.953,94	1.419.700,00
140	B	15	1.Bodrum Kat	1+1	Daire	201,00	0,00	0,00		G	B	-	2	4,00%	-	-	-	1	139,80-245,39	1,08	29,03	5.834,03	5.830,00	70.008,30	2.030.200,00
141	B	16	1.Bodrum Kat	1+1	Daire	172,57	0,00	0,00		K	B	-	2	1,00%	-	-	-	1	139,80-245,39	1,03	27,68	4.775,87	4.780,00	57.310,50	1.662.000,00
142	B	19	1.Bodrum Kat	Stüdyo	Daire	92,17	0,00	0,00		K	-	-	1	0,00%	-	-	-	1	90,52-139,61	1,00	27,50	2.534,68	2.530,00	30.416,10	882.100,00
143	B	20	1.Bodrum Kat	Stüdyo	Daire	86,31	0,00	0,00		K	-	-	1	0,00%	-	-	-	1	42,92-88,84	1,00	28,00	2.416,68	2.420,00	29.000,16	841.000,00
144	B	21	Zemin Kat	1+1	Daire	131,89	12,40	0,00	68,52	KD	-	-	1	2,00%	-	-	-	1	139,80-245,39	1,03	28,29	3.730,71	3.730,00	44.768,52	1.298.300,00
145	B	22	Zemin Kat	2+1	Daire	194,26	12,01	0,00	149,28	KD	GB	GD	3	2,00%	-	-	-	1	74,48-206,27	1,08	28,50	5.537,09	5.540,00	66.445,12	1.926.900,00
146	B	24	Zemin Kat	Stüdyo	Daire	85,14	0,00	0,00		GB	-	-	1	4,00%	-	-	-	1	42,92-88,84	1,06	29,68	2.526,96	2.530,00	30.323,46	879.400,00
147	B	26	Zemin Kat	Stüdyo	Daire	101,41	20,26	0,00		G	-	-	1	4,00%	-	-	-	1	90,52-139,61	1,07	29,42	2.983,55	2.980,00	35.802,62	1.038.300,00
148	B	27	Zemin Kat	Stüdyo	Daire	85,24	0,00	0,00		G	-	-	1	4,00%	-	-	-	1	42,92-88,84	1,07	29,82	2.541,86	2.540,00	30.502,28	884.600,00
149	B	29	Zemin Kat	1+1	Daire	126,24	13,56	0,00		G	-	-	1	4,00%	-	-	-	1	139,80-245,39	1,07	28,83	3.639,07	3.640,00	43.668,85	1.266.400,00
150	B	30	Zemin Kat	Stüdyo	Daire	114,66	20,55	0,00	49,84	G	B	-	2	4,00%	-	-	-	1	90,52-139,61	1,08	30,11	3.452,33	3.450,00	41.427,94	1.201.400,00
151	B	35	Zemin Kat	Stüdyo	Daire	86,38	0,00	0,00		K	-	-	1	0,00%	-	-	-	1	42,92-88,84	1,01	28,14	2.430,73	2.430,00	29.168,80	845.900,00
152	B	339	23.Kat	2+1	Daire	74,48	0,00	0,00		KD	-	-	1	-	-	-	2,00%	1	74,48-206,27	1,14	29,58	2.202,75	2.200,00	26.432,95	766.600,00
153	B	367	25.Kat	2+1	Daire	145,49	9,75	0,00		GD	GB	-	2	-	18,00%	-	-	1	74,48-206,27	1,33	34,69	5.047,00	5.050,00	60.564,01	1.756.400,00
154	B	373	25.Kat	3+1	Daire	187,23	8,25	0,00	25,35	B	K	-	2	-	9,00%	-	-	2	195,48-224,50	1,23	30,87	5.779,72	5.780,00	69.356,67	2.011.300,00
155	C1	10	1.Bodrum Kat	Stüdyo	Daire	125,25	0,00	0,00		KB	-	-	1	0,00%	-	-	-	1	90,52-139,61	1,01	27,64	3.461,60	3.460,00	41.539,16	1.204.600,00
156	C1	13	1.Bodrum Kat	Stüdyo	Daire	104,43	0,00	0,00		KB	-	-	1	0,00%	-	-	-	1	90,52-139,61	1,01	27,64	2.886,18	2.890,00	34.634,21	1.004.400,00
157	C1	14	1.Bodrum Kat	Stüdyo	Daire	104,46	0,00	0,00		KB	-	-	1	0,00%	-	-	-	1	90,52-139,61	1,01	27,64	2.887,01	2.890,00	34.644,16	1.004.700,00
158	C1	15	1.Bodrum Kat	Stüdyo	Daire	96,85	0,00	0,00		KB	-	-	1	0,00%	-	-	-	1	90,52-139,61	1,01	27,64	2.676,69	2.680,00	32.120,30	931.500,00
159	C1	18	1.Bodrum Kat	Stüdyo	Daire	94,39	0,00	0,00		GD	-	-	1	4,00%	-	-	-	1	90,52-139,61	1,06	29,08	2.744,98	2.740,00	32.939,75	955.300,00

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satışa Esas Brüt m2 Alanı	Eklenti-1 Satış Brüt m2 Alanı	Eklenti-2 Brüt m2 Alanı	Tahsisli Teras Alanı, M ²	Yön1	Yön2	Yön3	Cephe Sayısı	Manzara (Site İçi)	Manzara (D)	Manzara (A)	Manzara (Ü)	Otopark	TİP ALAN	Toplam Şerefiye Puanı	Birim Kira	Aylık Kira Değeri (₺)	Aylık Kira Değeri (₺)	Yıllık Net Gelir(₺)	Toplam Değer, ₺
160	C1	19	1.Bodrum Kat	Stüdyo	Daire	93,22	0,00	0,00		GD	-	-	1	4,00%	-	-	-	1	90,52-139,61	1,06	29,08	2.710,95	2.710,00	32.531,45	943.400,00
161	C1	20	1.Bodrum Kat	Stüdyo	Daire	126,28	0,00	0,00		GD	-	-	1	4,00%	-	-	-	1	90,52-139,61	1,06	29,08	3.672,38	3.670,00	44.068,56	1.278.000,00
162	C1	22	Zemin Kat	Stüdyo	Daire	125,23	0,00	0,00		KB	-	-	1	0,00%	-	-	-	1	90,52-139,61	1,01	27,78	3.478,26	3.480,00	41.739,16	1.210.400,00
163	C1	24	Zemin Kat	Stüdyo	Daire	91,55	0,00	0,00		KB	-	-	1	0,00%	-	-	-	1	90,52-139,61	1,01	27,78	2.542,80	2.540,00	30.513,62	884.900,00
164	C1	25	Zemin Kat	1+1	Daire	180,69	21,04	0,00		KB	-	-	1	0,00%	-	-	-	1	139,80-245,39	1,01	27,35	4.941,44	4.940,00	59.297,32	1.719.600,00
165	C1	26	Zemin Kat	1+1	Daire	168,05	38,72	0,00	42,07	KB	KD	-	2	0,00%	-	-	-	1	139,80-245,39	1,02	27,93	4.693,30	4.690,00	56.319,60	1.633.300,00
166	C1	370	25.Kat	1+1	Daire	66,67	10,08	0,00		KB	-	-	1	-	-	3,00%	-	1	76,75-131,34	1,15	31,15	2.076,82	2.080,00	24.921,88	722.700,00
167	C2	2	1.Bodrum Kat	YOK	Ofis	765,90	98,61	4,66		G	B	D	3							1,09	55,40	42.432,71	42.430,00	509.192,54	13.239.000,00
168	D11	1	2.Bodrum Kat		Dükkan	427,94				K	B	-	2								140,00	59.911,60	59.910,00	718.939,20	14.378.800,00
169	D11	2	2.Bodrum Kat		Dükkan	243,98				K	-	-	1								150,00	36.597,00	36.600,00	439.164,00	8.783.300,00
170	D11	3	1.Bodrum Kat		Ofis	1.184,70				K	B	G	3						1.184,70	1,11	54,95	65.093,34	65.090,00	781.120,10	20.309.100,00
171	D11	4	Zemin Kat		Ofis	466,21				K	B	-	2						466,21	1,07	55,38	25.818,71	25.820,00	309.824,52	8.055.400,00
172	D11	5	Zemin Kat		Ofis	192,85				G	-	-	1						170-220	1,09	62,13	11.981,77	11.980,00	143.781,25	3.738.300,00
173	D11	6	1.Kat		Ofis	466,21				K	B	-	2						466,21	1,08	55,90	26.061,14	26.060,00	312.733,67	8.131.100,00
174	D11	7	1.Kat		Ofis	192,85				G	-	-	1						170-220	1,10	62,70	12.091,70	12.090,00	145.100,34	3.772.600,00
175	G1	11	1.Bodrum Kat		Ofis	54,21				G	-	-	1						<70	1,04	67,60	3.664,60	3.660,00	43.975,15	1.143.400,00
176	G1	12	1.Bodrum Kat		Ofis	54,62				G	-	-	1						<70	1,04	67,60	3.692,31	3.690,00	44.307,74	1.152.000,00
177	G1	13	1.Bodrum Kat		Ofis	57,60				G	-	-	1						<70	1,04	67,60	3.893,76	3.890,00	46.725,12	1.214.900,00
178	G1	14	1.Bodrum Kat		Ofis	164,20				G	-	-	1						140-170	1,04	60,32	9.904,54	9.900,00	118.854,53	3.090.200,00
179	G1	15	1.Bodrum Kat		Ofis	109,19				B	-	-	1						90-120	1,02	59,67	6.515,37	6.520,00	78.184,41	2.032.800,00
180	G1	16	1.Bodrum Kat		Ofis	82,01				B	-	-	1						70-90	1,02	65,28	5.353,61	5.350,00	64.243,35	1.670.300,00
181	G1	17	1.Bodrum Kat		Ofis	174,37				KB	B	-	2						170-220	1,05	59,85	10.436,04	10.440,00	125.232,53	3.256.000,00
182	G1	18	1.Bodrum Kat		Ofis	40,36				K	-	-	1						<70	1,04	67,60	2.728,34	2.730,00	32.740,03	851.200,00
183	G1	19	1.Bodrum Kat		Ofis	55,55				K	-	-	1						<70	1,04	67,60	3.755,18	3.760,00	45.062,16	1.171.600,00
184	G1	20	1.Bodrum Kat		Ofis	89,63				K	-	-	1						70-90	1,04	66,56	5.965,77	5.970,00	71.589,27	1.861.300,00
185	G1	21	1.Bodrum Kat		Ofis	82,62				K	-	-	1						70-90	1,04	66,56	5.499,19	5.500,00	65.990,25	1.715.700,00
186	G1	22	Zemin Kat		Ofis	87,27				G	-	-	1						70-90	1,05	67,20	5.864,54	5.860,00	70.374,53	1.829.700,00
187	G1	23	Zemin Kat		Ofis	55,18				G	-	-	1						<70	1,05	68,25	3.766,04	3.770,00	45.192,42	1.175.000,00
188	G1	24	Zemin Kat		Ofis	40,62				G	-	-	1						<70	1,05	68,25	2.772,32	2.770,00	33.267,78	865.000,00
189	G1	25	Zemin Kat		Ofis	44,21				K	-	-	1						<70	1,05	68,25	3.017,33	3.020,00	36.207,99	941.400,00
190	G1	26	Zemin Kat		Ofis	56,63				K	-	-	1						<70	1,05	68,25	3.865,00	3.860,00	46.379,97	1.205.900,00
191	G1	27	Zemin Kat		Ofis	168,34				K	-	-	1						140-170	1,05	60,90	10.251,91	10.250,00	123.022,87	3.198.600,00
192	G1	28	1.Kat		Ofis	54,90				G	-	-	1						<70	1,06	68,90	3.782,61	3.780,00	45.391,32	1.180.200,00
193	G1	29	1.Kat		Ofis	55,18				G	-	-	1						<70	1,06	68,90	3.801,90	3.800,00	45.622,82	1.186.200,00
194	G1	30	1.Kat		Ofis	40,62				G	-	-	1						<70	1,06	68,90	2.798,72	2.800,00	33.584,62	873.200,00
195	G1	31	1.Kat		Ofis	44,21				K	-	-	1						<70	1,06	68,90	3.046,07	3.050,00	36.552,83	950.400,00
196	G1	32	1.Kat		Ofis	56,63				K	-	-	1						<70	1,06	68,90	3.901,81	3.900,00	46.821,68	1.217.400,00
197	G1	33	1.Kat		Ofis	168,34				K	-	-	1						140-170	1,06	61,48	10.349,54	10.350,00	124.194,52	3.229.100,00
198	G1	34	2.Kat		Ofis	54,90				G	-	-	1						<70	1,07	69,55	3.818,30	3.820,00	45.819,54	1.191.300,00
199	G1	35	2.Kat		Ofis	55,18				G	-	-	1						<70	1,07	69,55	3.837,77	3.840,00	46.053,23	1.197.400,00

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satışa Esas Brüt m2 Alanı	Eklenti-1 Satış Brüt m2 Alanı	Eklenti-2 Brüt m2 Alanı	Tahsisli Teras Alanı, M²	Yön1	Yön2	Yön3	Cephe Sayısı	Manzara (Site İçi)	Manzara (D)	Manzara (A)	Manzara (Ü)	Otopark	TİP ALAN	Toplam Şerefiye Puanı	Birim Kira	Aylık Kira Değeri (₺)	Aylık Kira Değeri (₺)	Yıllık Net Gelir(₺)	Toplam Değer, ₺
200	G1	36	2.Kat		Ofis	40,62				G	-	-	1						<70	1,07	69,55	2.825,12	2.830,00	33.901,45	881.400,00
201	G1	37	2.Kat		Ofis	44,21				K	-	-	1						<70	1,07	69,55	3.074,81	3.070,00	36.897,67	959.300,00
202	G1	38	2.Kat		Ofis	56,63				K	-	-	1						<70	1,07	69,55	3.938,62	3.940,00	47.263,40	1.228.800,00
203	G1	39	2.Kat		Ofis	168,34				K	-	-	1						140-170	1,07	62,06	10.447,18	10.450,00	125.366,16	3.259.500,00
204	G1	40	3.Kat		Ofis	54,90				G	-	-	1						<70	1,08	70,20	3.853,98	3.850,00	46.247,76	1.202.400,00
205	G1	41	3.Kat		Ofis	55,18				G	-	-	1						<70	1,08	70,20	3.873,64	3.870,00	46.483,63	1.208.600,00
206	G1	42	3.Kat		Ofis	40,62				G	-	-	1						<70	1,08	70,20	2.851,52	2.850,00	34.218,29	889.700,00
207	G1	43	3.Kat		Ofis	44,21				K	-	-	1						<70	1,08	70,20	3.103,54	3.100,00	37.242,50	968.300,00
208	G1	44	3.Kat		Ofis	56,63				K	-	-	1						<70	1,08	70,20	3.975,43	3.980,00	47.705,11	1.240.300,00
209	G1	45	3.Kat		Ofis	168,34				K	-	-	1						140-170	1,08	62,64	10.544,82	10.540,00	126.537,81	3.290.000,00
210	G1	46	4.Kat		Ofis	54,90				G	-	-	1						<70	1,09	70,85	3.889,67	3.890,00	46.675,98	1.213.600,00
211	G1	47	4.Kat		Ofis	55,18				G	-	-	1						<70	1,09	70,85	3.909,50	3.910,00	46.914,04	1.219.800,00
212	G1	48	4.Kat		Ofis	40,62				G	-	-	1						<70	1,09	70,85	2.877,93	2.880,00	34.535,12	897.900,00
213	G1	49	4.Kat		Ofis	44,21				K	-	-	1						<70	1,09	70,85	3.132,28	3.130,00	37.587,34	977.300,00
214	G1	50	4.Kat		Ofis	56,63				K	-	-	1						<70	1,09	70,85	4.012,24	4.010,00	48.146,83	1.251.800,00
215	G1	51	4.Kat		Ofis	168,34				K	-	-	1						140-170	1,09	63,22	10.642,45	10.640,00	127.709,46	3.320.400,00
216	G1	52	5.Kat		Ofis	54,90				G	-	-	1						<70	1,10	71,50	3.925,35	3.930,00	47.104,20	1.224.700,00
217	G1	53	5.Kat		Ofis	55,18				G	-	-	1						<70	1,10	71,50	3.945,37	3.950,00	47.344,44	1.231.000,00
218	G1	54	5.Kat		Ofis	40,62				G	-	-	1						<70	1,10	71,50	2.904,33	2.900,00	34.851,96	906.200,00
219	G1	55	5.Kat		Ofis	44,21				K	-	-	1						<70	1,10	71,50	3.161,02	3.160,00	37.932,18	986.200,00
220	G1	56	5.Kat		Ofis	56,63				K	-	-	1						<70	1,10	71,50	4.049,05	4.050,00	48.588,54	1.263.300,00
221	G1	57	5.Kat		Ofis	168,34				K	-	-	1						140-170	1,10	63,80	10.740,09	10.740,00	128.881,10	3.350.900,00
222	G2	9	1.Bodrum Kat		Ofis	70,38				K	-	-	1						70-90	1,04	66,56	4.684,49	4.680,00	56.213,91	1.461.600,00
223	G2	10	1.Bodrum Kat		Ofis	55,06				K	-	-	1						<70	1,04	67,60	3.722,06	3.720,00	44.664,67	1.161.300,00
224	G2	11	1.Bodrum Kat		Ofis	55,06				K	-	-	1						<70	1,04	67,60	3.722,06	3.720,00	44.664,67	1.161.300,00
225	G2	12	1.Bodrum Kat		Ofis	55,28				K	-	-	1						<70	1,04	67,60	3.736,93	3.740,00	44.843,14	1.165.900,00
226	G2	13	1.Bodrum Kat		Ofis	61,29				K	-	-	1						<70	1,04	67,60	4.143,20	4.140,00	49.718,45	1.292.700,00
227	G2	14	1.Bodrum Kat		Ofis	217,44				K	D	GD	3						170-220	1,08	61,70	13.416,59	13.420,00	160.999,10	4.186.000,00
228	G2	15	1.Bodrum Kat		Ofis	141,14				GD	-	-	1						140-170	1,04	60,18	8.493,10	8.490,00	101.917,19	2.649.800,00
229	G2	16	1.Bodrum Kat		Ofis	99,49				G	-	-	1						90-120	1,04	60,84	6.052,97	6.050,00	72.635,66	1.888.500,00
230	G2	17	1.Bodrum Kat		Ofis	62,35				G	-	-	1						<70	1,04	67,60	4.214,86	4.210,00	50.578,32	1.315.000,00
231	G2	18	1.Bodrum Kat		Ofis	49,81				G	-	-	1						<70	1,04	67,60	3.367,16	3.370,00	40.405,87	1.050.600,00
232	G2	19	1.Bodrum Kat		Ofis	60,34				G	-	-	1						<70	1,04	67,60	4.078,98	4.080,00	48.947,81	1.272.600,00
233	G2	20	1.Bodrum Kat		Ofis	77,73				G	-	-	1						70-90	1,04	66,56	5.173,71	5.170,00	62.084,51	1.614.200,00
234	G2	21	Zemin Kat		Ofis	71,05				K	-	-	1						70-90	1,05	67,20	4.774,56	4.770,00	57.294,72	1.489.700,00
235	G2	22	Zemin Kat		Ofis	112,79				K	-	-	1						90-120	1,05	61,43	6.928,13	6.930,00	83.137,51	2.161.600,00
236	G2	23	Zemin Kat		Ofis	40,98				K	-	-	1						<70	1,05	68,25	2.796,89	2.800,00	33.562,62	872.600,00
237	G2	24	Zemin Kat		Ofis	40,55				G	-	-	1						<70	1,05	68,25	2.767,54	2.770,00	33.210,45	863.500,00
238	G2	25	Zemin Kat		Ofis	39,10				G	-	-	1						<70	1,05	68,25	2.668,58	2.670,00	32.022,90	832.600,00
239	G2	26	Zemin Kat		Ofis	118,97				G	-	-	1						90-120	1,05	61,43	7.307,73	7.310,00	87.692,79	2.280.000,00

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satışa Esas Brüt m2 Alanı	Eklenti-1 Satış Brüt m2 Alanı	Eklenti-2 Brüt m2 Alanı	Tahsisli Teras Alanı, M²	Yön1	Yön2	Yön3	Cephe Sayısı	Manzara (Site İçi)	Manzara (D)	Manzara (A)	Manzara (Ü)	Otopark	TİP ALAN	Toplam Şerefiye Puanı	Birim Kira	Aylık Kira Değeri (₺)	Aylık Kira Değeri (₺)	Yıllık Net Gelir(₺)	Toplam Değer, ₺
240	G2	27	1.Kat		Ofis	71,05				K	-	-	1						70-90	1,06	67,84	4.820,03	4.820,00	57.840,38	1.503.800,00
241	G2	28	1.Kat		Ofis	112,79				K	-	-	1						90-120	1,06	62,01	6.994,11	6.990,00	83.929,29	2.182.200,00
242	G2	29	1.Kat		Ofis	40,98				K	-	-	1						<70	1,06	68,90	2.823,52	2.820,00	33.882,26	880.900,00
243	G2	30	1.Kat		Ofis	40,55				G	-	-	1						<70	1,06	68,90	2.793,90	2.790,00	33.526,74	871.700,00
244	G2	31	1.Kat		Ofis	39,10				G	-	-	1						<70	1,06	68,90	2.693,99	2.690,00	32.327,88	840.500,00
245	G2	32	1.Kat		Ofis	39,10				G	-	-	1						<70	1,06	68,90	2.693,99	2.690,00	32.327,88	840.500,00
246	G2	33	1.Kat		Ofis	100,50				G	-	-	1						90-120	1,06	62,01	6.232,01	6.230,00	74.784,06	1.944.400,00
247	G2	34	2.Kat		Ofis	71,05				K	-	-	1						70-90	1,07	68,48	4.865,50	4.870,00	58.386,05	1.518.000,00
248	G2	35	2.Kat		Ofis	112,79				K	-	-	1						90-120	1,07	62,60	7.060,09	7.060,00	84.721,08	2.202.700,00
249	G2	36	2.Kat		Ofis	40,98				K	-	-	1						<70	1,07	69,55	2.850,16	2.850,00	34.201,91	889.200,00
250	G2	37	2.Kat		Ofis	40,55				G	-	-	1						<70	1,07	69,55	2.820,25	2.820,00	33.843,03	879.900,00
251	G2	38	2.Kat		Ofis	39,10				G	-	-	1						<70	1,07	69,55	2.719,41	2.720,00	32.632,86	848.500,00
252	G2	39	2.Kat		Ofis	39,10				G	-	-	1						<70	1,07	69,55	2.719,41	2.720,00	32.632,86	848.500,00
253	G2	40	2.Kat		Ofis	100,50				G	-	-	1						90-120	1,07	62,60	6.290,80	6.290,00	75.489,57	1.962.700,00
254	G2	41	3.Kat		Ofis	71,05				K	-	-	1						70-90	1,08	69,12	4.910,98	4.910,00	58.931,71	1.532.200,00
255	G2	42	3.Kat		Ofis	112,79				K	-	-	1						90-120	1,08	63,18	7.126,07	7.130,00	85.512,87	2.223.300,00
256	G2	43	3.Kat		Ofis	40,98				K	-	-	1						<70	1,08	70,20	2.876,80	2.880,00	34.521,55	897.600,00
257	G2	44	3.Kat		Ofis	40,55				G	-	-	1						<70	1,08	70,20	2.846,61	2.850,00	34.159,32	888.100,00
258	G2	45	3.Kat		Ofis	39,10				G	-	-	1						<70	1,08	70,20	2.744,82	2.740,00	32.937,84	856.400,00
259	G2	46	3.Kat		Ofis	39,10				G	-	-	1						<70	1,08	70,20	2.744,82	2.740,00	32.937,84	856.400,00
260	G2	47	3.Kat		Ofis	100,50				G	-	-	1						90-120	1,08	63,18	6.349,59	6.350,00	76.195,08	1.981.100,00
261	G2	48	4.Kat		Ofis	71,05				K	-	-	1						70-90	1,09	69,76	4.956,45	4.960,00	59.477,38	1.546.400,00
262	G2	49	4.Kat		Ofis	112,79				K	-	-	1						90-120	1,09	63,77	7.192,05	7.190,00	86.304,65	2.243.900,00
263	G2	50	4.Kat		Ofis	40,98				K	-	-	1						<70	1,09	70,85	2.903,43	2.900,00	34.841,20	905.900,00
264	G2	51	4.Kat		Ofis	40,55				G	-	-	1						<70	1,09	70,85	2.872,97	2.870,00	34.475,61	896.400,00
265	G2	52	4.Kat		Ofis	39,10				G	-	-	1						<70	1,09	70,85	2.770,24	2.770,00	33.242,82	864.300,00
266	G2	53	4.Kat		Ofis	39,10				G	-	-	1						<70	1,09	70,85	2.770,24	2.770,00	33.242,82	864.300,00
267	G2	54	4.Kat		Ofis	100,50				G	-	-	1						90-120	1,09	63,77	6.408,38	6.410,00	76.900,59	1.999.400,00
268	G2	55	5.Kat		Ofis	71,05				K	-	-	1						70-90	1,10	70,40	5.001,92	5.000,00	60.023,04	1.560.600,00
269	G2	56	5.Kat		Ofis	112,79				K	-	-	1						90-120	1,10	64,35	7.258,04	7.260,00	87.096,44	2.264.500,00
270	G2	57	5.Kat		Ofis	40,98				K	-	-	1						<70	1,10	71,50	2.930,07	2.930,00	35.160,84	914.200,00
271	G2	58	5.Kat		Ofis	40,55				G	-	-	1						<70	1,10	71,50	2.899,33	2.900,00	34.791,90	904.600,00
272	G2	59	5.Kat		Ofis	39,10				G	-	-	1						<70	1,10	71,50	2.795,65	2.800,00	33.547,80	872.200,00
273	G2	60	5.Kat		Ofis	39,10				G	-	-	1						<70	1,10	71,50	2.795,65	2.800,00	33.547,80	872.200,00
274	G2	61	5.Kat		Ofis	100,50				G	-	-	1						90-120	1,10	64,35	6.467,18	6.470,00	77.606,10	2.017.800,00
Toplam						26.414,33	1.063,65	127,23	335,06													1.292.344,07	1.292.330,00	15.508.128,82	415.470.400,00

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında, Pazar Yaklaşımı ve Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon) kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan daire, dükkan ve ofislerin emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri şerefiyelendirme çalışması yapılarak gerçekleştirilmiş olup daireler için kat bahçesi şerefiyeli birim fiyatın 1/3'ü oranında, teraslar için şerefiyeli birim fiyatın 1/4'ü, ofisler için kat bahçesi alanları şerefiyeli birim fiyatın 1/2'si oranında kabul edilerek artı değer olarak eklenerek değer takdiri yapılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı (direk kapitalizasyon) çalışmasına yer verilmiştir. Bu çerçevede; bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan "kapitalizasyon oranı"na bölünür.

Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen **Pazar Yaklaşımı** ile takdir edilen değer gayrimenkullerin piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Toplam değerler aşağıdaki tabloda, nihai sonuçlar ise Raporun 6.4. bölümünde ve rapor eklerindeki değer tablosunda sunulmuştur.

Özet Tablo	
Yöntemler	KDV Hariç Toplam Değer
Pazar Yaklaşımı	455.406.000,00
Gelir Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon)	415.470.400,00

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Rapora konu bağımsız bölümlerin bulunduğu projede kat irtifakı kurulmuş olup, rapor tarihi itibarıyla kat mülkiyetine geçilmemiştir. Ataşehir Belediyesi ve Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre projeye ilişkin gerekli belgeler mevcut olup bilgileri Rapor'un 5.6. bölümü ile Rapor eklerinde sunulmuştur...

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

Rapor'un 5.3 *Tapu ve Takyidat Bilgileri*, 5.5 *İmar Durum Bilgileri*, 5.6 *Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler* ve 5.9 *Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması* başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul portföy yönetimi portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, ALBARAKA Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. - Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 3386 ada 1 parselde konumlu Metropol İstanbul Projesinde bulunan 165 adet daire, 107 ofis ve 2 adet dükkan olmak üzere toplamda 274 adet bağımsız bölümün adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 3386 ada 1 parselde konumlu Metropol İstanbul Projesinde bulunan 165 adet daire, 107 ofis ve 2 adet dükkan olmak üzere toplamda 274 bağımsız bölümün toplam değeri aşağıdaki tabloda, ayrı ayrı olarak da rapor eklerinde sunulmuştur.

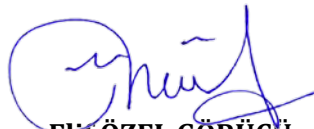
	KDV Hariç	KDV Dahil
Toplam Değer (TL)	455.406.000,00	500.751.900,00
Toplam Değer (USD)	114.340.304,80	125.725.451,30



Hakkı Erdem ÜNAL
Mimar
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405910



Sinem YAVUZ
Geomatik Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403181



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



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

RAPOR EKLERİ:

1. Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
2. Değer Listesi
3. Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
4. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
5. Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Vaziyet ve Kat Planları
6. Gayrimenkule Ait Yapı Ruhsatları

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimiz tarafından hazırlanan son üç değerleme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	26.12.2017	25.09.2017	12.06.2017
Rapor Numarası	17.12-01-248	17.09-01-166	17.04.01-066
Raporu Hazırlayanlar	Samed YALÇIN	Talha GEDİK	Samed YALÇIN
	Elif ÖZEL GÖRÜCÜ	Elif ÖZEL GÖRÜCÜ	Sinem YAVUZ
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz ALUÇ	Yılmaz ALUÇ	Yılmaz ALUÇ
Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)	443.722.000,00 ₺	436.721.000,00 ₺	436.721.000,00 ₺

Değer Listesi

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satışa Esas Brüt m2 Alanı	Takdir Edilen KDV Hariç Değer, ₺	KDV Oranı	Takdir Edilen KDV DAHİL Değer, ₺
1	A	15	ZEMİN KAT	Ofis	142,21	1.960.000,00	18%	2.312.800,00
2	A	91	7.KAT	Daire	46,26	628.000,00	1%	634.280,00
3	A	92	7.KAT	Daire	119,11	1.759.000,00	1%	1.776.590,00
4	A	100	7.KAT	Daire	52,24	868.000,00	1%	876.680,00
5	A	101	7.KAT	Daire	98,64	1.453.000,00	1%	1.467.530,00
6	A	115	8.KAT	Daire	46,26	631.000,00	1%	637.310,00
7	A	139	9.KAT	Daire	46,26	639.000,00	1%	645.390,00
8	A	148	9.KAT	Daire	82,15	1.231.000,00	1%	1.243.310,00
9	A	162	10.KAT	Daire	46,26	641.000,00	1%	647.410,00
10	A	184	11.KAT	Daire	46,26	644.000,00	1%	650.440,00
11	A	206	12.KAT	Daire	46,26	647.000,00	1%	653.470,00
12	A	227	13.KAT	Daire	46,26	649.000,00	1%	655.490,00
13	A	241	14.KAT	Daire	88,84	1.257.000,00	1%	1.269.570,00
14	A	242	14.KAT	Daire	113,21	1.627.000,00	1%	1.643.270,00
15	A	243	14.KAT	Daire	47,10	664.000,00	1%	670.640,00
16	A	244	14.KAT	Daire	47,10	664.000,00	1%	670.640,00
17	A	245	14.KAT	Daire	47,10	664.000,00	1%	670.640,00
18	A	246	14.KAT	Daire	46,26	652.000,00	1%	658.520,00
19	A	247	14.KAT	Daire	97,31	1.397.000,00	1%	1.410.970,00
20	A	248	14.KAT	Daire	65,09	1.021.000,00	1%	1.031.210,00
21	A	249	14.KAT	Daire	64,78	1.014.000,00	1%	1.024.140,00
22	A	250	14.KAT	Daire	62,57	982.000,00	1%	991.820,00
23	A	251	14.KAT	Daire	47,14	676.000,00	1%	682.760,00
24	A	252	14.KAT	Daire	53,18	904.000,00	1%	913.040,00
25	A	253	14.KAT	Daire	245,39	3.428.000,00	1%	3.462.280,00
26	A	254	14.KAT	Daire	56,36	799.000,00	1%	806.990,00
27	A	255	14.KAT	Daire	47,09	668.000,00	1%	674.680,00
28	A	256	14.KAT	Daire	53,13	890.000,00	1%	898.900,00
29	A	257	16.KAT	Daire	84,61	1.206.000,00	1%	1.218.060,00
30	A	258	16.KAT	Daire	106,95	1.554.000,00	1%	1.569.540,00
31	A	259	16.KAT	Daire	44,93	638.000,00	1%	644.380,00
32	A	260	16.KAT	Daire	44,93	638.000,00	1%	644.380,00
33	A	261	16.KAT	Daire	44,93	638.000,00	1%	644.380,00
34	A	262	16.KAT	Daire	42,92	610.000,00	1%	616.100,00
35	A	263	16.KAT	Daire	75,04	1.095.000,00	1%	1.105.950,00
36	A	264	16.KAT	Daire	63,06	1.001.000,00	1%	1.011.010,00
37	A	265	16.KAT	Daire	63,25	995.000,00	1%	1.004.950,00
38	A	266	16.KAT	Daire	59,51	940.000,00	1%	949.400,00
39	A	267	16.KAT	Daire	142,44	2.013.000,00	1%	2.033.130,00

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satışa Esas Brüt m2 Alanı	Takdir Edilen KDV Hariç Değer, ₺	KDV Oranı	Takdir Edilen KDV DAHİL Değer, ₺
40	A	268	16.KAT	Daire	184,53	2.691.000,00	1%	2.717.910,00
41	A	269	16.KAT	Daire	62,96	984.000,00	1%	993.840,00
42	A	270	16.KAT	Daire	59,48	928.000,00	1%	937.280,00
43	A	271	16.KAT	Daire	142,53	1.991.000,00	1%	2.010.910,00
44	A	292	18.KAT	Daire	42,92	614.000,00	1%	620.140,00
45	A	307	19.KAT	Daire	42,92	617.000,00	1%	623.170,00
46	A	321	20.KAT	Daire	42,92	618.000,00	1%	624.180,00
47	A	341	22.KAT	Daire	62,95	997.000,00	1%	1.006.970,00
48	A	396	27.KAT	Daire	86,27	1.264.000,00	1%	1.276.640,00
49	A	400	27.KAT	Daire	45,14	659.000,00	1%	665.590,00
50	A	401	27.KAT	Daire	95,43	1.588.000,00	1%	1.603.880,00
51	A	405	27.KAT	Daire	138,38	2.354.000,00	1%	2.377.540,00
52	A	407	27.KAT	Daire	61,17	981.000,00	1%	990.810,00
53	A	409	28.KAT	Daire	86,30	1.267.000,00	1%	1.279.670,00
54	A	411	28.KAT	Daire	62,60	1.009.000,00	1%	1.019.090,00
55	A	413	28.KAT	Daire	45,14	660.000,00	1%	666.600,00
56	A	414	28.KAT	Daire	92,67	1.545.000,00	1%	1.560.450,00
57	A	418	28.KAT	Daire	134,56	2.296.000,00	1%	2.318.960,00
58	A	421	28.KAT	Daire	144,23	2.074.000,00	1%	2.094.740,00
59	A	422	29.KAT	Daire	86,30	1.269.000,00	1%	1.281.690,00
60	A	424	29.KAT	Daire	63,14	1.017.000,00	1%	1.027.170,00
61	A	425	29.KAT	Daire	45,79	671.000,00	1%	677.710,00
62	A	426	29.KAT	Daire	45,14	661.000,00	1%	667.610,00
63	A	427	29.KAT	Daire	90,58	1.512.000,00	1%	1.527.120,00
64	A	435	30.KAT	Daire	86,30	1.272.000,00	1%	1.284.720,00
65	A	440	30.KAT	Daire	88,00	1.485.000,00	1%	1.499.850,00
66	A	443	30.KAT	Daire	118,32	1.956.000,00	1%	1.975.560,00
67	A	446	31.KAT	Daire	86,30	1.274.000,00	1%	1.286.740,00
68	A	447	31.KAT	Daire	110,77	1.657.000,00	1%	1.673.570,00
69	A	450	31.KAT	Daire	44,58	656.000,00	1%	662.560,00
70	A	451	31.KAT	Daire	86,21	1.457.000,00	1%	1.471.570,00
71	A	454	31.KAT	Daire	115,03	1.905.000,00	1%	1.924.050,00
72	A	457	32.KAT	Daire	86,30	1.277.000,00	1%	1.289.770,00
73	A	461	32.KAT	Daire	44,58	657.000,00	1%	663.570,00
74	A	462	32.KAT	Daire	86,21	1.460.000,00	1%	1.474.600,00
75	A	465	32.KAT	Daire	111,07	1.842.000,00	1%	1.860.420,00
76	A	468	33.KAT	Daire	86,30	1.279.000,00	1%	1.291.790,00
77	A	472	33.KAT	Daire	44,58	658.000,00	1%	664.580,00
78	A	479	34.KAT	Daire	86,30	1.282.000,00	1%	1.294.820,00
79	A	490	35.KAT	Daire	86,30	1.284.000,00	1%	1.296.840,00

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satışa Esas Brüt m2 Alanı	Takdir Edilen KDV Hariç Değer, ₺	KDV Oranı	Takdir Edilen KDV DAHİL Değer, ₺
80	A	491	35.KAT	Daire	110,77	1.679.000,00	1%	1.695.790,00
81	A	492	35.KAT	Daire	61,60	1.008.000,00	1%	1.018.080,00
82	A	493	35.KAT	Daire	46,03	682.000,00	1%	688.820,00
83	A	494	35.KAT	Daire	45,11	669.000,00	1%	675.690,00
84	A	495	35.KAT	Daire	87,21	1.484.000,00	1%	1.498.840,00
85	A	496	35.KAT	Daire	112,75	1.984.000,00	1%	2.003.840,00
86	A	498	35.KAT	Daire	100,89	1.682.000,00	1%	1.698.820,00
87	A	501	36.KAT	Daire	49,07	846.000,00	1%	854.460,00
88	A	502	37.KAT	Daire	86,20	1.287.000,00	1%	1.299.870,00
89	A	503	37.KAT	Daire	110,19	1.679.000,00	1%	1.695.790,00
90	A	504	37.KAT	Daire	61,28	1.009.000,00	1%	1.019.090,00
91	A	505	37.KAT	Daire	45,91	683.000,00	1%	689.830,00
92	A	506	37.KAT	Daire	45,01	670.000,00	1%	676.700,00
93	A	507	37.KAT	Daire	87,13	1.487.000,00	1%	1.501.870,00
94	A	510	37.KAT	Daire	91,82	1.536.000,00	1%	1.551.360,00
95	A	511	37.KAT	Daire	112,26	1.719.000,00	1%	1.736.190,00
96	A	512	37.KAT	Daire	211,01	3.153.000,00	1%	3.184.530,00
97	A	516	38.KAT	Daire	45,91	684.000,00	1%	690.840,00
98	A	600	47.KAT	Daire	86,20	1.300.000,00	1%	1.313.000,00
99	A	601	47.KAT	Daire	110,19	1.695.000,00	1%	1.711.950,00
100	A	602	47.KAT	Daire	63,26	1.048.000,00	1%	1.058.480,00
101	A	603	47.KAT	Daire	45,91	690.000,00	1%	696.900,00
102	A	604	47.KAT	Daire	45,01	676.000,00	1%	682.760,00
103	A	605	47.KAT	Daire	87,13	1.500.000,00	1%	1.515.000,00
104	A	606	47.KAT	Daire	115,82	2.060.000,00	1%	2.080.600,00
105	A	607	47.KAT	Daire	193,44	3.437.000,00	1%	3.471.370,00
106	A	608	47.KAT	Daire	86,35	1.470.000,00	1%	1.484.700,00
107	A	609	47.KAT	Daire	112,26	1.735.000,00	1%	1.752.350,00
108	A	610	47.KAT	Daire	211,01	3.184.000,00	1%	3.215.840,00
109	A	620	49.KAT	Daire	112,26	1.738.000,00	1%	1.755.380,00
110	A	621	49.KAT	Daire	211,01	3.188.000,00	1%	3.219.880,00
111	A	626	50.KAT	Daire	45,01	678.000,00	1%	684.780,00
112	A	630	50.KAT	Daire	86,35	1.473.000,00	1%	1.487.730,00
113	A	637	51.KAT	Daire	45,01	678.000,00	1%	684.780,00
114	A	648	52.KAT	Daire	45,01	679.000,00	1%	685.790,00
115	A	655	53.KAT	Daire	86,20	1.306.000,00	1%	1.319.060,00
116	A	656	53.KAT	Daire	110,19	1.703.000,00	1%	1.720.030,00
117	A	657	53.KAT	Daire	63,26	1.053.000,00	1%	1.063.530,00
118	A	658	53.KAT	Daire	45,91	693.000,00	1%	699.930,00
119	A	659	53.KAT	Daire	45,01	679.000,00	1%	685.790,00

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satışa Esas Brüt m2 Alanı	Takdir Edilen KDV Hariç Değer, ₺	KDV Oranı	Takdir Edilen KDV DAHİL Değer, ₺
120	A	660	53.KAT	Daire	87,13	1.506.000,00	1%	1.521.060,00
121	A	661	53.KAT	Daire	115,61	2.065.000,00	1%	2.085.650,00
122	A	663	53.KAT	Daire	86,35	1.476.000,00	1%	1.490.760,00
123	A	664	53.KAT	Daire	112,26	1.743.000,00	1%	1.760.430,00
124	A	665	53.KAT	Daire	211,01	3.061.000,00	1%	3.091.610,00
125	A	666	54.KAT	Daire	86,20	1.307.000,00	1%	1.320.070,00
126	A	667	54.KAT	Daire	110,19	1.704.000,00	1%	1.721.040,00
127	A	668	54.KAT	Daire	63,26	1.053.000,00	1%	1.063.530,00
128	A	669	54.KAT	Daire	45,91	693.000,00	1%	699.930,00
129	A	670	54.KAT	Daire	45,01	680.000,00	1%	686.800,00
130	A	671	54.KAT	Daire	87,13	1.507.000,00	1%	1.522.070,00
131	A	672	54.KAT	Daire	115,61	2.067.000,00	1%	2.087.670,00
132	A	676	54.KAT	Daire	211,01	3.063.000,00	1%	3.093.630,00
133	A	677	55.KAT	Daire	501,40	6.064.000,00	18%	7.155.520,00
134	A	678	55.KAT	Daire	66,79	1.100.000,00	1%	1.111.000,00
135	A	683	56.KAT	Daire	64,34	1.064.000,00	1%	1.074.640,00
136	A	684	57.KAT	Daire	48,61	852.000,00	1%	860.520,00
137	B	7	1.BODRUM KAT	Daire	90,56	1.068.000,00	1%	1.078.680,00
138	B	8	1.BODRUM KAT	Daire	90,52	1.065.000,00	1%	1.075.650,00
139	B	14	1.BODRUM KAT	Daire	142,54	1.662.000,00	1%	1.678.620,00
140	B	15	1.BODRUM KAT	Daire	201,00	2.377.000,00	1%	2.400.770,00
141	B	16	1.BODRUM KAT	Daire	172,57	1.946.000,00	1%	1.965.460,00
142	B	19	1.BODRUM KAT	Daire	92,17	1.028.000,00	1%	1.038.280,00
143	B	20	1.BODRUM KAT	Daire	86,31	971.000,00	1%	980.710,00
144	B	21	ZEMİN KAT	Daire	131,89	1.739.000,00	1%	1.756.390,00
145	B	22	ZEMİN KAT	Daire	194,26	2.786.000,00	1%	2.813.860,00
146	B	24	ZEMİN KAT	Daire	85,14	1.015.000,00	1%	1.025.150,00
147	B	26	ZEMİN KAT	Daire	101,41	1.284.000,00	1%	1.296.840,00
148	B	27	ZEMİN KAT	Daire	85,24	1.021.000,00	1%	1.031.210,00
149	B	29	ZEMİN KAT	Daire	126,24	1.532.000,00	1%	1.547.320,00
150	B	30	ZEMİN KAT	Daire	114,66	1.613.000,00	1%	1.629.130,00
151	B	35	ZEMİN KAT	Daire	86,38	977.000,00	1%	986.770,00
152	B	339	23.KAT	Daire	74,48	932.000,00	1%	941.320,00
153	B	367	25.KAT	Daire	145,49	2.180.000,00	1%	2.201.800,00
154	B	373	25.KAT	Daire	187,23	2.523.000,00	1%	2.548.230,00
155	C1	10	1.BODRUM KAT	Daire	125,25	1.404.000,00	1%	1.418.040,00
156	C1	13	1.BODRUM KAT	Daire	104,43	1.170.000,00	1%	1.181.700,00
157	C1	14	1.BODRUM KAT	Daire	104,46	1.171.000,00	1%	1.182.710,00
158	C1	15	1.BODRUM KAT	Daire	96,85	1.085.000,00	1%	1.095.850,00
159	C1	18	1.BODRUM KAT	Daire	94,39	1.113.000,00	1%	1.124.130,00

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satışa Esas Brüt m2 Alanı	Takdir Edilen KDV Hariç Değer, ₺	KDV Oranı	Takdir Edilen KDV DAHİL Değer, ₺
160	C1	19	1.BODRUM KAT	Daire	93,22	1.099.000,00	1%	1.109.990,00
161	C1	20	1.BODRUM KAT	Daire	126,28	1.489.000,00	1%	1.503.890,00
162	C1	22	ZEMİN KAT	Daire	125,23	1.410.000,00	1%	1.424.100,00
163	C1	24	ZEMİN KAT	Daire	91,55	1.031.000,00	1%	1.041.310,00
164	C1	25	ZEMİN KAT	Daire	180,69	2.085.000,00	1%	2.105.850,00
165	C1	26	ZEMİN KAT	Daire	168,05	2.154.000,00	1%	2.175.540,00
166	C1	370	25.KAT	Daire	66,67	886.000,00	1%	894.860,00
167	C2	2	1.BODRUM KAT	Ofis	765,90	14.192.000,00	18%	16.746.560,00
168	D11	1	2.BODRUM KAT	Dükkan	427,94	13.908.000,00	18%	16.411.440,00
169	D11	2	2.BODRUM KAT	Dükkan	243,98	8.539.000,00	18%	10.076.020,00
170	D11	3	1.BODRUM KAT	Ofis	1.184,70	20.712.000,00	18%	24.440.160,00
171	D11	4	ZEMİN KAT	Ofis	466,21	8.192.000,00	18%	9.666.560,00
172	D11	5	ZEMİN KAT	Ofis	192,85	3.847.000,00	18%	4.539.460,00
173	D11	6	1.KAT	Ofis	466,21	8.269.000,00	18%	9.757.420,00
174	D11	7	1.KAT	Ofis	192,85	3.882.000,00	18%	4.580.760,00
175	G1	11	1.BODRUM KAT	Ofis	54,21	1.164.000,00	18%	1.373.520,00
176	G1	12	1.BODRUM KAT	Ofis	54,62	1.173.000,00	18%	1.384.140,00
177	G1	13	1.BODRUM KAT	Ofis	57,60	1.237.000,00	18%	1.459.660,00
178	G1	14	1.BODRUM KAT	Ofis	164,20	3.159.000,00	18%	3.727.620,00
179	G1	15	1.BODRUM KAT	Ofis	109,19	2.083.000,00	18%	2.457.940,00
180	G1	16	1.BODRUM KAT	Ofis	82,01	1.706.000,00	18%	2.013.080,00
181	G1	17	1.BODRUM KAT	Ofis	174,37	3.351.000,00	18%	3.954.180,00
182	G1	18	1.BODRUM KAT	Ofis	40,36	867.000,00	18%	1.023.060,00
183	G1	19	1.BODRUM KAT	Ofis	55,55	1.193.000,00	18%	1.407.740,00
184	G1	20	1.BODRUM KAT	Ofis	89,63	1.902.000,00	18%	2.244.360,00
185	G1	21	1.BODRUM KAT	Ofis	82,62	1.753.000,00	18%	2.068.540,00
186	G1	22	ZEMİN KAT	Ofis	87,27	1.869.000,00	18%	2.205.420,00
187	G1	23	ZEMİN KAT	Ofis	55,18	1.196.000,00	18%	1.411.280,00
188	G1	24	ZEMİN KAT	Ofis	40,62	881.000,00	18%	1.039.580,00
189	G1	25	ZEMİN KAT	Ofis	44,21	959.000,00	18%	1.131.620,00
190	G1	26	ZEMİN KAT	Ofis	56,63	1.228.000,00	18%	1.449.040,00
191	G1	27	ZEMİN KAT	Ofis	168,34	3.270.000,00	18%	3.858.600,00
192	G1	28	1.KAT	Ofis	54,90	1.202.000,00	18%	1.418.360,00
193	G1	29	1.KAT	Ofis	55,18	1.208.000,00	18%	1.425.440,00
194	G1	30	1.KAT	Ofis	40,62	889.000,00	18%	1.049.020,00
195	G1	31	1.KAT	Ofis	44,21	968.000,00	18%	1.142.240,00
196	G1	32	1.KAT	Ofis	56,63	1.240.000,00	18%	1.463.200,00
197	G1	33	1.KAT	Ofis	168,34	3.301.000,00	18%	3.895.180,00
198	G1	34	2.KAT	Ofis	54,90	1.213.000,00	18%	1.431.340,00
199	G1	35	2.KAT	Ofis	55,18	1.219.000,00	18%	1.438.420,00

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satışa Esas Brüt m2 Alanı	Takdir Edilen KDV Hariç Değer, ₺	KDV Oranı	Takdir Edilen KDV DAHİL Değer, ₺
200	G1	36	2.KAT	Ofis	40,62	898.000,00	18%	1.059.640,00
201	G1	37	2.KAT	Ofis	44,21	977.000,00	18%	1.152.860,00
202	G1	38	2.KAT	Ofis	56,63	1.251.000,00	18%	1.476.180,00
203	G1	39	2.KAT	Ofis	168,34	3.332.000,00	18%	3.931.760,00
204	G1	40	3.KAT	Ofis	54,90	1.224.000,00	18%	1.444.320,00
205	G1	41	3.KAT	Ofis	55,18	1.231.000,00	18%	1.452.580,00
206	G1	42	3.KAT	Ofis	40,62	906.000,00	18%	1.069.080,00
207	G1	43	3.KAT	Ofis	44,21	986.000,00	18%	1.163.480,00
208	G1	44	3.KAT	Ofis	56,63	1.263.000,00	18%	1.490.340,00
209	G1	45	3.KAT	Ofis	168,34	3.363.000,00	18%	3.968.340,00
210	G1	46	4.KAT	Ofis	54,90	1.236.000,00	18%	1.458.480,00
211	G1	47	4.KAT	Ofis	55,18	1.242.000,00	18%	1.465.560,00
212	G1	48	4.KAT	Ofis	40,62	914.000,00	18%	1.078.520,00
213	G1	49	4.KAT	Ofis	44,21	995.000,00	18%	1.174.100,00
214	G1	50	4.KAT	Ofis	56,63	1.275.000,00	18%	1.504.500,00
215	G1	51	4.KAT	Ofis	168,34	3.395.000,00	18%	4.006.100,00
216	G1	52	5.KAT	Ofis	54,90	1.247.000,00	18%	1.471.460,00
217	G1	53	5.KAT	Ofis	55,18	1.253.000,00	18%	1.478.540,00
218	G1	54	5.KAT	Ofis	40,62	923.000,00	18%	1.089.140,00
219	G1	55	5.KAT	Ofis	44,21	1.004.000,00	18%	1.184.720,00
220	G1	56	5.KAT	Ofis	56,63	1.286.000,00	18%	1.517.480,00
221	G1	57	5.KAT	Ofis	168,34	3.426.000,00	18%	4.042.680,00
222	G2	9	1.BODRUM KAT	Ofis	70,38	1.493.000,00	18%	1.761.740,00
223	G2	10	1.BODRUM KAT	Ofis	55,06	1.182.000,00	18%	1.394.760,00
224	G2	11	1.BODRUM KAT	Ofis	55,06	1.182.000,00	18%	1.394.760,00
225	G2	12	1.BODRUM KAT	Ofis	55,28	1.187.000,00	18%	1.400.660,00
226	G2	13	1.BODRUM KAT	Ofis	61,29	1.316.000,00	18%	1.552.880,00
227	G2	14	1.BODRUM KAT	Ofis	217,44	4.307.000,00	18%	5.082.260,00
228	G2	15	1.BODRUM KAT	Ofis	141,14	2.709.000,00	18%	3.196.620,00
229	G2	16	1.BODRUM KAT	Ofis	99,49	1.935.000,00	18%	2.283.300,00
230	G2	17	1.BODRUM KAT	Ofis	62,35	1.339.000,00	18%	1.580.020,00
231	G2	18	1.BODRUM KAT	Ofis	49,81	1.070.000,00	18%	1.262.600,00
232	G2	19	1.BODRUM KAT	Ofis	60,34	1.296.000,00	18%	1.529.280,00
233	G2	20	1.BODRUM KAT	Ofis	77,73	1.649.000,00	18%	1.945.820,00
234	G2	21	ZEMİN KAT	Ofis	71,05	1.522.000,00	18%	1.795.960,00
235	G2	22	ZEMİN KAT	Ofis	112,79	2.215.000,00	18%	2.613.700,00
236	G2	23	ZEMİN KAT	Ofis	40,98	889.000,00	18%	1.049.020,00
237	G2	24	ZEMİN KAT	Ofis	40,55	879.000,00	18%	1.037.220,00
238	G2	25	ZEMİN KAT	Ofis	39,10	848.000,00	18%	1.000.640,00
239	G2	26	ZEMİN KAT	Ofis	118,97	2.336.000,00	18%	2.756.480,00

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satışa Esas Brüt m2 Alanı	Takdir Edilen KDV Hariç Değer, ₺	KDV Oranı	Takdir Edilen KDV DAHİL Değer, ₺
240	G2	27	1.KAT	Ofis	71,05	1.536.000,00	18%	1.812.480,00
241	G2	28	1.KAT	Ofis	112,79	2.236.000,00	18%	2.638.480,00
242	G2	29	1.KAT	Ofis	40,98	897.000,00	18%	1.058.460,00
243	G2	30	1.KAT	Ofis	40,55	888.000,00	18%	1.047.840,00
244	G2	31	1.KAT	Ofis	39,10	856.000,00	18%	1.010.080,00
245	G2	32	1.KAT	Ofis	39,10	856.000,00	18%	1.010.080,00
246	G2	33	1.KAT	Ofis	100,50	1.992.000,00	18%	2.350.560,00
247	G2	34	2.KAT	Ofis	71,05	1.551.000,00	18%	1.830.180,00
248	G2	35	2.KAT	Ofis	112,79	2.257.000,00	18%	2.663.260,00
249	G2	36	2.KAT	Ofis	40,98	905.000,00	18%	1.067.900,00
250	G2	37	2.KAT	Ofis	40,55	896.000,00	18%	1.057.280,00
251	G2	38	2.KAT	Ofis	39,10	864.000,00	18%	1.019.520,00
252	G2	39	2.KAT	Ofis	39,10	864.000,00	18%	1.019.520,00
253	G2	40	2.KAT	Ofis	100,50	2.011.000,00	18%	2.372.980,00
254	G2	41	3.KAT	Ofis	71,05	1.565.000,00	18%	1.846.700,00
255	G2	42	3.KAT	Ofis	112,79	2.278.000,00	18%	2.688.040,00
256	G2	43	3.KAT	Ofis	40,98	914.000,00	18%	1.078.520,00
257	G2	44	3.KAT	Ofis	40,55	904.000,00	18%	1.066.720,00
258	G2	45	3.KAT	Ofis	39,10	872.000,00	18%	1.028.960,00
259	G2	46	3.KAT	Ofis	39,10	872.000,00	18%	1.028.960,00
260	G2	47	3.KAT	Ofis	100,50	2.030.000,00	18%	2.395.400,00
261	G2	48	4.KAT	Ofis	71,05	1.580.000,00	18%	1.864.400,00
262	G2	49	4.KAT	Ofis	112,79	2.299.000,00	18%	2.712.820,00
263	G2	50	4.KAT	Ofis	40,98	922.000,00	18%	1.087.960,00
264	G2	51	4.KAT	Ofis	40,55	913.000,00	18%	1.077.340,00
265	G2	52	4.KAT	Ofis	39,10	880.000,00	18%	1.038.400,00
266	G2	53	4.KAT	Ofis	39,10	880.000,00	18%	1.038.400,00
267	G2	54	4.KAT	Ofis	100,50	2.048.000,00	18%	2.416.640,00
268	G2	55	5.KAT	Ofis	71,05	1.594.000,00	18%	1.880.920,00
269	G2	56	5.KAT	Ofis	112,79	2.320.000,00	18%	2.737.600,00
270	G2	57	5.KAT	Ofis	40,98	931.000,00	18%	1.098.580,00
271	G2	58	5.KAT	Ofis	40,55	921.000,00	18%	1.086.780,00
272	G2	59	5.KAT	Ofis	39,10	888.000,00	18%	1.047.840,00
273	G2	60	5.KAT	Ofis	39,10	888.000,00	18%	1.047.840,00
274	G2	61	5.KAT	Ofis	100,50	2.067.000,00	18%	2.439.060,00
Toplam					26.414,33	455.406.000,00		500.751.900,00

Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar

G1 ve G2 Bloklar











**D11 Blok**

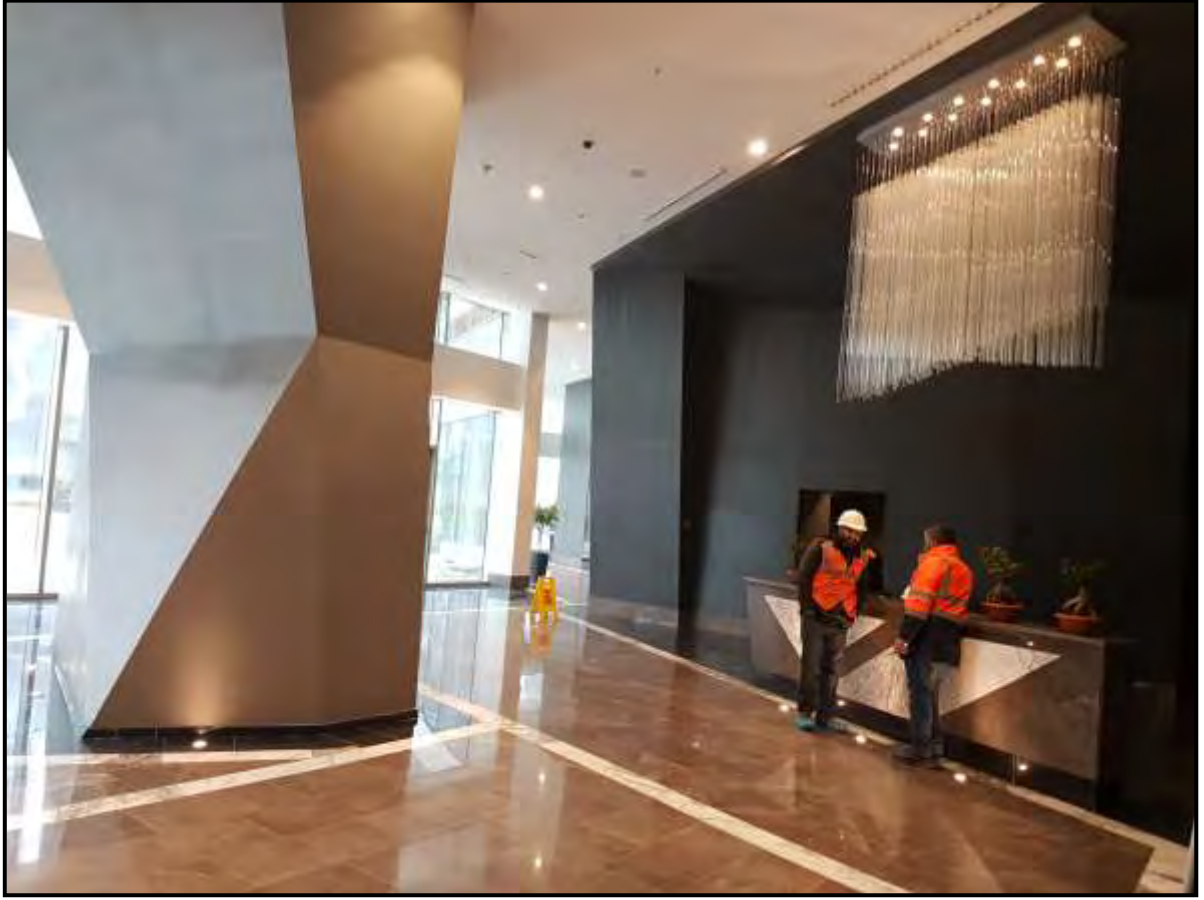










A Blok













Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 26.08.2016

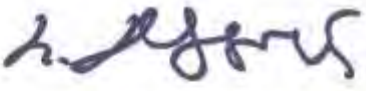
No : 405910

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Hakkı Erdem ÜNAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 30.12.2014

No : 403181

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Sinem YAVUZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 12.03.2014

No : 402613

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.11.2008

No : 400902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Yılmaz ALUÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN