



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ataşehir / İSTANBUL

(105 Bağımsız Bölümlü Finans Kule
HALKBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-HALKGYO-17R

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	01.11.2017 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	01.11.2017 -17
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3332 ada, 24 numaralı parselde kayıtlı "Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde yer alan 105 adet bağımsız bölüm nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	14.12.2017
RAPOR TARİH VE NO	18.12.2017 / 2017-HALGGYO-17
REVİZE RAPOR TARİHİ VE NO	09.04.2018 – 18.12.2017/2017-HALGGYO-17R
REVİZE AÇIKLAMASI	T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 05.04.2018 tarih, E.3850 sayılı yazısı gereğince "Değerleme raporunun 3.4. no.lu bölümünde, taşınmaz üzerindeki takyidatlardan beyan ve irtifak ile ilgili GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi çerçevesinde değerlendirme yapılmışken, taşınmaz üzerinde yer alan ipotek kaydı ile ilgili herhangi bir değerlendirmede (ipotek kaydının gerekçesi/süresinin dolup dolmadığı/dolduysa tapu kaydından ne zaman kaldırılacağı) bulunulmadığı tespit edildiğinden GYO Tebliği'nin 22/1-c ve 30.uncu maddeleri gereğince 'İpotek' için raporda açıklama yapılması" yanında raporumuzda yer alan "Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır" ifadesinin rapordan çıkartılarak değerlendirme raporunun revizesi istenmiştir. Bu bağlamda raporun 3.4 no.lu bölümüne geri ödemesi tamamlanmış ipotekle ilgili açıklama eklenmiş ve bahse konu hukuki ibare de çıkartılarak başkaca herhangi bir değişiklik yapılmaksızın rapor yenilenmiştir.
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	14.12.2017 tarihinde, çeşitli saat aralığında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde; <u>Tamamı Üzerinde Müsterek olarak;</u> Beyan: Yönetim Planı: 24/08/2011 (26.08.2011 tarih, 15258 sayı ile) Beyan: Taşınmazın Mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir. (13.06.2012 tarih, 10977 sayı ile) İrtifak: Diğer İrtifak Hakkı: TEDAŞ lehine 1 krş bedelle 30 yıllığına A ile gösterilen 275,64m ² lik alanda irtifak hakkı tesis edilmiştir. (13.06.2012 tarih, 10910 sayı ile) İpotek: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına 1. Derecede, 150000000,00 TL. müsterek ipotek kaydı (28.03.2012 tarih, 5601 sayı kaydı ile). *Takbis belgeleri üzerinde ipotek bedelinin para birimi belirtilmemiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyan ve irtifak hakkının taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.
İMAR DURUMU	Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde görevli yetkiliden edinilen bilgiye ve alınan yazılı imar durumu belgesine göre, taşınmazların konumlandığı parsel; "14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 tasdik tarihli, Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı ve 21.04.2010 tasdik tarihli Parselin doğusunda yer alan yol, otopark ve park alanına ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatında; H: Serbest irtifalı, Belediye Hizmet Alanında kalmakta olup, Plan notuna istinaden

	Avan projeye göre uygulama yapılacak, toplam inşaat alanının %50 sini geçmeyecek şekilde ticaret ve hizmet birimleri yer alabilecek ve bina taban oturumu Avan Proje ile belirlenecektir. İmar koşulları'na sahiptir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu bağımsız bölümler için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 220.300.000,-TL (İKİYÜZYİRMİMİLYONÜÇYÜZBİNTÜRKİİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 1.350.000,-TL/AY (BİRMİLYONÜÇYÜZELLİBİNTÜRKİİRASI/AY) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 16.200.000,-TL/YIL (ONALTİMİLYNİKİYÜZBİNTÜRKİİRASI/YIL)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-15
3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	15-...-23
3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	24-...-26
3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki	27
3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	27
3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	27
3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	27
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	27-28
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	29
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	29
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	29-...-32
4 - PİYASA ARAŞTIRMASI	33
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri	33-...-37

İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	38
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	38
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	38
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	38
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	38
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	38
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	38-39
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	39
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	39
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	39
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	39-...-42
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	43-44
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	45
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	45
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	45
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	45
5-3-2-7 Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	45
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	45
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	45
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	45
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	45
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	46
7 - SONUÇ	46-47
8 – EKLER	47
8-1 Uydu Fotoğrafı	47
8-2 Fotoğraflar	48-...-54
8-3 Belgeler	55-...-288
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	289
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	289
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	290
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	291
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	292
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	293

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 18.12.2017 tarihinde 2017-HALGYO-17 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

14.12.2017 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali Yumuşak (SPK Lisans No:402973)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali Yumuşak tarafından gayrimenkul mahallinde 14.12.2017 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 18.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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



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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi : Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Unvanı : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarıdudullu Ümraniye/İSTANBUL

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

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

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

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

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakları tam mülkiyet haklarıdır.

2-4 İşin Kapsamı

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI ve VERİLERİN SUNULMASI

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

İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler¹

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

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

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

¹ İstanbul ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.



Coğrafik ve Topoğrafik Yapı

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

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

İstanbul ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülmektedir. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir. İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlıklı; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır.

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

Kentleşme

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



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

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

Demografik Yapı

İstanbul nüfusu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 14.804.116 kişi olarak saptanmıştır. İstanbul'un yüzölçümü 5.461 km² olup, km²'ye 2.711 kişi düşmektedir. İstanbul'da yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 42.644 kişi ile Güngören ilçesidir. İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,00 olmuştur.

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

İstanbul'da ikamet edenlerin yalnızca yüzde 14,81'inin nüfusu İstanbul'a kayıtlıdır. İkamet edenlerin nüfusa kayıtlı oldukları illere göre yapılan sıralamada Sivas 758.208 (%5,21), Kastamonu 557.166 (%3,83), Ordu 510.976 (%3,51), Giresun 487.587 (%3,35), Tokat

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

473.252 (%3,25) ve Samsun 426.629 (%2,93) kişi ile en üst sıralardadır.

Ekonomik Yapı

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

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

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

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. İstanbul, Gayrisafi Millî Hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturmakta olup, toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'i olmuştur.

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

Ticaret ve Sanayi

İstanbul'da Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların, demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması sebebiyle bölgenin ekonomik hayatında ticaret en büyük paya sahiptir. İstanbul'un ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturmakta olup, dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sırada yer almaktadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'da bulunmaktadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişmiştir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak

şehirde yarattıkları kirlilik ve olumsuz etkenlerden ötürü tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmıştır. Ancak İstanbul'un en büyük sanayi bölgelerinden olan Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, yerleşim yerlerinin bu yönde gelişim göstermesi nedeniyle günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmıştır.

Tarım ve Hayvancılık

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

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

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

Ormancılık ve Madencilik

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

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte, sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmış ancak son yıllarda doğalgazın yaygınlaşması sebebiyle bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

Turizm

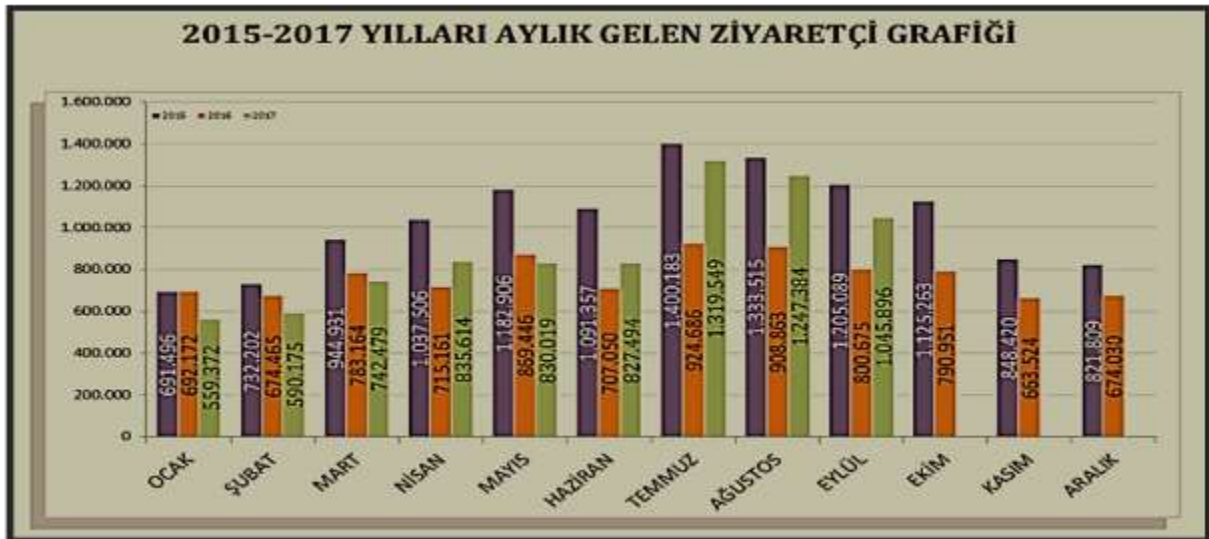
Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarının yaşadığı İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür.

Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. Tarihi değerlerin yanında İstanbul aynı zamanda kültür-sanat, eğlence, eğitim gibi alanlarda da ulusal ve uluslararası platformlarda ön plana çıkmaktadır. Tüm bu yönleriyle İstanbul, turizm alanında ülke ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır.

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

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

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



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

² İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü resmi web sayfasından derlenmiştir.

³ İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü resmi web sayfasından derlenmiştir.

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

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

Ulaşım

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

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



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

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

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



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

Ataşehir İlçesi Hakkında Genel Bilgiler⁴

Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında konumlu olup, 2008 yılında Kadıköy, Ümraniye ve Üsküdar'dan bazı mahallelerin içine katılmasıyla ilçe statüsü kazanmıştır. Ataşehir, 25,84 km² yüzölçümüne, 17 mahalleye ve 422.513 kişilik nüfusa (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2016) sahiptir. Ataşehir ilçesinin güneybatısında Kadıköy, batısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, doğusunda Sancaktepe ve güneydoğusunda Maltepe ilçeleri bulunmaktadır.



⁴ Ataşehir ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

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

Ataşehir sınırları içerisinde Bulvar 216, Palladium, Optimum, Brandium, Novada ve Carrefour gibi birçok alışveriş merkezini barındırmaktadır. Ataşehir'de Ataşehir bulvarı boyunca birçok kafe, restoran, banka, market ve başka işletmeler bulunmaktadır. Halk arasında "Erenköy Gümrüğü" olarak bilinen Erenköy Gümrük Müdürlüğü Dudullu Caddesi üzerinde 328.960 m² alan üzerinde yer almaktadır. Halen faaliyetine devam eden Müdürlüğün bir adet tasfiye ambarı, üç adet kaçak eşya ambarı, iki adet geçici depolama yeri ve yaklaşık 90.000 m²'lik TIR parkı mevcuttur. Ayrıca ilçe sınırlarında meyve-sebze hali yer almaktadır.

3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

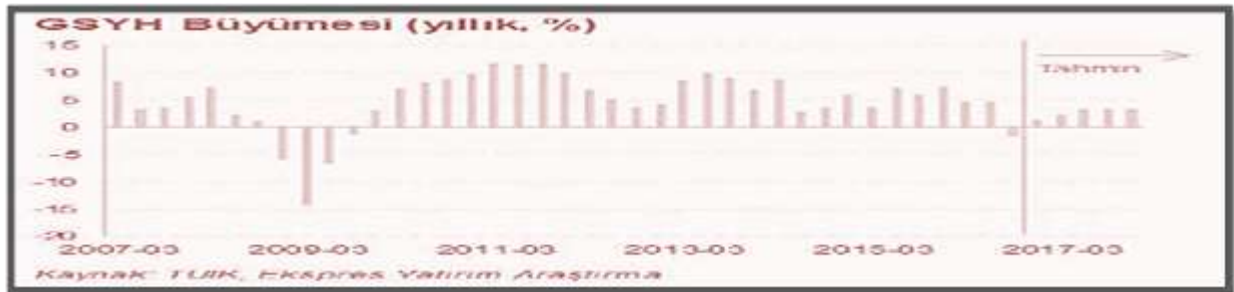
2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşmemiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2017 yılı ikinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (ortalama %4,6) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.

2017 yılında özellikle FED'in para politikasında gevşemeyi sonlandırarak kontrollü kısıtlamaya gidecek beklentisi piyasaları oldukça sarsmış, ancak süratli faiz artışı yerine piyasanın el verdiği ölçüde artış yapılacağı sinyali alınması yanı sıra, paraya boğulmuş olan piyasadaki geri alımlarında belli büyüklüklerde olacağının açıklanması/gerçekleşmesi ile kötümserlik yerini temkinli iyimserliğe bırakırken, bölgemizde yaşanan açık ve örtük savaşlar ekonomiyi tekrar darboğaza sokmuş, bunu aşmak için de bir anlamda kontrolsüz ölçüde dağıtılan teşviklerle (Kredi Garanti Fonu, Eximbank, KDV indirimleri, vergi ve SGK yapılandırılmaları vb.) ekonomideki olumsuzluk ötelenmiş ve dahi büyüme rakamları oldukça tatminkar seviyelere gelmiştir. Büyümenin ana gücü yine ihracat olmuştur. Tabii yaşanan parasal gevşeme hemen kendini göstermiş ve aşağıda da detaylandırıldığı üzere enflasyonu da çift rakamlara geçecek şekilde yeniden gündemimize sokmuştur.



Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

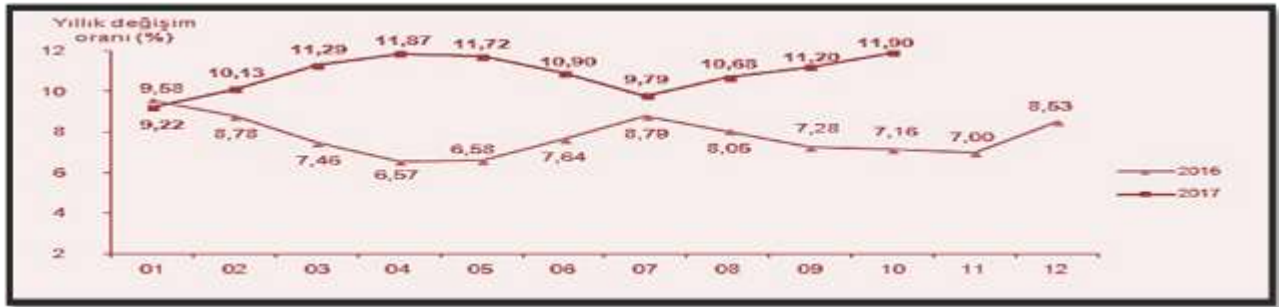
TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

Aylık en fazla düşüş gösteren grup %1,75 ile eğlence ve kültür; aylık en yüksek artış %11,51 ile giyim ve ayakkabı grubu; yıllık en fazla artış %16,79 ile ulaştırma grubunda gerçekleşmiştir.

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey’de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %10,68 ile TR52 (Konya, Karaman) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %13,32 ile TRC1 (Gaziantep, Adıyaman, Kilis) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %11,99 ile TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın) bölgesinde gerçekleşmiştir.

Anılan TÜFE artışı oldukça yüksek olup, önümüzdeki son üç ayda da 2 haneli rakamlarla yükselişini sürdürmesi beklenmektedir. Herkesin kabul ettiği üzere Türkiye yapısal reformlarını gerçekleştirmedikçe enflasyonla parasal/fiscal mücadele yeterli olmamaktadır. Halen üretici fiat endeksinde birikmiş enflasyonun da (%14,47) ilk fırsatta tüketicilere yansıtılacağı dikkate alındığında kamuoyunun takip ettiği TÜFE’nin tek haneli rakamlara düşmesi zor görünmektedir.

Tablo: Türkiye’de Ortalama Enflasyon (2016-2017)



TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan – Haziran, 2017

İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10 oranında arttı.



İnşaat ciro endeksi ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017
[2010=100]

Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	156,2	156,2	10,0	161,9	6,0

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

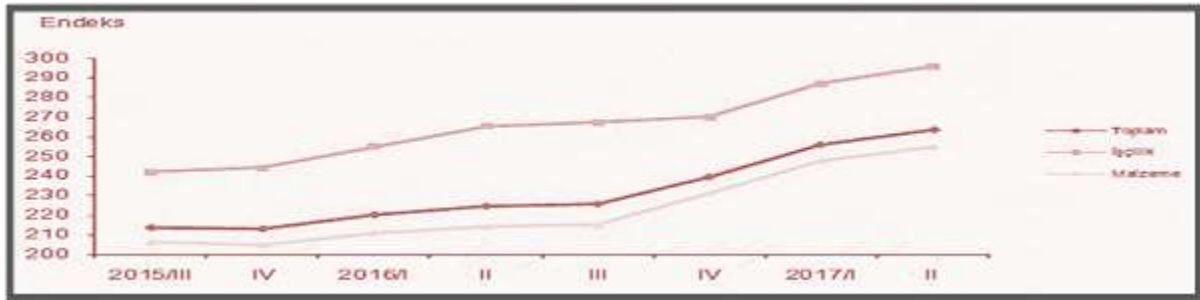
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

BİME’de 2017 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %3,1, malzeme endeksi ise %2,8 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %11,5 ve malzeme endeksi %19,0 arttı.

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2017 [2005=100]

	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi, 2015-2017 [2005=100]



İnşaat Sektöründe İstihdam

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,2 oranında azaldı.



İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,4 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,8 oranında azaldı.



İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,3 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,3 oranında arttı.



Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim(%)	Endeks	Çeyreklik değişim(%)
İstihdam	67,5	67,7	-10,2	67,0	-2,1
Çalışılan saat	63,6	63,9	-10,8	63,0	-2,4
Brüt ücret-maaş	179,7	180,3	2,3	178,1	2,3

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %7,6, yüzölçümü %16,3, değeri %35,3, daire sayısı %21,6 oranında arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 123,8 milyon m² iken; bunun 69,9 milyon m²'si konut, 26,9 milyon m²'si konut dışı ve 26,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 95,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 103,7 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 18,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 620 bin 182 dairenin 572 bin 797'si özel sektör, 41 bin 378'i devlet sektörü ve 6 bin 7'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 24,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 13,5 milyon m² ile Ankara, 7,2 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Tunceli ve Hakkari oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 129 bin 791 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 51 bin 11 adet ile Ankara ve 40 bin 602 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	74 210	68 965	59 433	7,6	16,0
Yüzölçümü (m ²)	123 778 133	106 474 355	91 734 593	16,3	16,1
Değer (TL)	127 873 534 400	94 533 482 987	77 438 485 408	35,3	22,1
Daire sayısı	620 182	510 045	432 315	21,6	18,0

(r)Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %1,9, yüzölçümü %8,7, değeri %27,2, daire sayısı %9,0 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 76,1 milyon m² iken; bunun 44,1 milyon m²'si konut, 16,8 milyon m²'si konut dışı ve 15,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 56,9 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m² ile devlet sektörü ve 2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 384 bin 322 dairenin 352 bin 401'i özel sektör, 23 bin 125'i devlet sektörü ve 8 bin 796'sı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 14,6 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,5 milyon m² ile Ankara, 4,5 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Tunceli ve Ardahan oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 84 bin 440 adet ile en yüksek paya sahip oldu.

İstanbul'u 35 bin 897 adet ile Ankara ve 23 bin 574 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Ağrı oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015-2017

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016	2015	2017	2016
Bina sayısı	54 203	53 212	52 545	1,9	1,3
Yüzölçümü (m ²)	76 105 985	70 028 609	68 621 319	8,7	2,1
Değer (TL)	78 917 906 121	62 051 166 740	56 888 730 857	27,2	9,1
Daire sayısı	384 322	352 669	355 643	9,0	-0,8

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

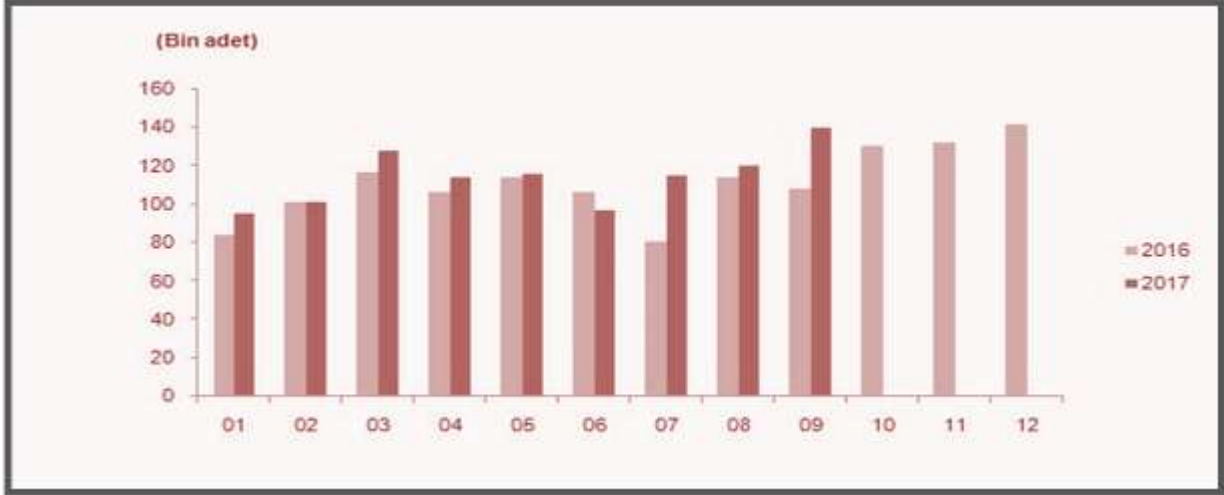
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam Mart/2017'de 173 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Bu tutar bireysel kredilerin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.



Türkiye'de Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 oranında artarak 140.298 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.471 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.945 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7.575 konut satışı ve %5,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 28 konut ile Şırnak, 29 konut ile Ardahan ve 35 konut ile Hakkari oldu.

Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017



İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,7 oranında azalış göstererek 40.534 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.910 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %41,4 ile Ardahan oldu.

Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 oranında artarak 99.764 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.561 konut satışı ve %16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,6 oldu. Ankara 9.091 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.033 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 17 konut ile Ardahan oldu.

Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %37,4 artarak 70.019 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %49,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 12.690 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5.858 konut satışı ile Ankara ve 3.314 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,3 artış göstererek 70.279 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.781 konut satışı ve %15,3

pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %45,9 oldu. Ankara 8.087 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.261 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılar Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %75,2 artarak 2.236 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Eylül 2017'de ilk sırayı 797 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 520 konut satışı ile Antalya, 119 konut satışı ile Aydın, Bursa ve Trabzon izledi.

Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 383 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 344 konut ile Suudi Arabistan, 160 konut ile Kuveyt, 129 konut ile Rusya Federasyonu ve 103 konut ile İngiltere izledi.

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,
- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody's) Türkiye'ye "yatırım yapılabilir ülke" seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,
- Bu nedenle Türkiye'nin fonlamasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,
- Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile hükümetin Şubat/2017 itibariyle gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibariyle sona ermiştir).

3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

<i>Ana Gayrimenkul 3332 ada / 24 parsel</i>				
İLİ	:	İSTANBUL		
İLÇESİ	:	ATAŞEHİR		
MAHALLESİ	:	KÜÇÜKBAKKALKÖY		
KÖYÜ	:	-		
SOKAĞI	:	-		
MEVKİİ	:	-		
CİLT	:	88		
SAYFA	:	8638		
SINIRI	:	PLANINDADIR.		
PAFTA NO	:	G22A03A1A		
ADA NO	:	3332		
PARSEL NO	:	24		
TAPU TARİHİ	:	12.01.2012		
YEVMIYE	:	780		
YÜZÖLÇÜMÜ	:	7.999,46 m²		
NİTELİĞİ	:	BETONARME BİNA ve ARSASI		
MALİKİ/HİSSE	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM		
KAT MÜLKİYETİ	x	KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK

Bağımsız bölüm tapu bilgileri aşağıda tablolaştırılmıştır;

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

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

Toplamda ana taşınmazın 3949/8000 arsa payı mevcuttur.

3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki

14.12.2017 tarihinde, çeşitli saat aralığında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde;

Tamamı Üzerinde Müsterek olarak;

Beyan: Yönetim Planı: 24/08/2011 (26.08.2011 tarih, 15258 sayı ile)

Beyan: Taşınmazın Mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir. (13.06.2012 tarih, 10977 sayı ile)

İrtifak: Diğer İrtifak Hakkı: TEDAŞ lehine 1 krş bedelle 30 yıllığına A ile gösterilen 275,64m² lik alanda irtifak hakkı tesis edilmiştir. Malik/Lehedar : Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) (13.06.2012 tarih, 10910 sayı ile)

İpotek: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine, 1. Derecede, 150000000,00 TL. yıllık &36 değişken faizli, FBK süreli, (28.03.2012 tarih ve 5601 sayı ile),

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

Not : Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyan ve irtifak hakkının taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

İpoteğin ise Tebliğin 30/1 fıkrası gereğince "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." hükmüne uygun olarak taşınmazın alımı sırasında kullanılan kredi ile ilgil olduğu, ipoteğe konu kredinin geri ödendiği ancak, yatırım amaçlı kullanımlar için zaman zaman krediye gereksinim duyulduğundan terkin edilmediği bilgisi HALKGYO A.Ş.'den yazılı olarak öğrenilmiştir.

3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

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

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

3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

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

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

İmar Durumu

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde görevli yetkiliden edinilen bilgiye ve 01.11.2017 tarih, 33143 sayılı imar durumu belgesine göre, taşınmazların konumlandığı parsel; "14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 tasdik tarihli, Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve 21.04.2010 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 3332 Ada, 3359 Ada 1 Parseller ile 3362 Ada 1 Parselin Doğusunda Yer Alan Yol, Otopark ve Park Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında; H: Serbest irtifalı, 'Belediye Hizmet Alanı'nda

kalmakta olup, plan notuna istinaden avan projeye göre uygulama yapılacak, toplam inşaat alanının %50'sini geçmeyecek şekilde 'ticaret ve hizmet birimleri' yer alabilecek ve bina taban oturumu avan proje ile belirlenecektir.

Mimari Proje

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile Ataşehir Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde 26.08.2011 tarih, 2011/11035 no.lu A ve B Blok için düzenlenmiş (A Blok : 9 kat ve 31.582,68 m²'lik Belediye Hizmet Binası, B Blok : 24 kat, 31.619,48 Ofis binası olmak üzere 63.202,16 m² inşaat alanı için onaylanan) mimari projesi incelenmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan dosya incelemesinde;

- 5 bodrum + zemin + 14 normal kat olmak üzere toplam 20 kat ve 12.245 m² ofis (iş yeri) binası + 12.246,42 m² ortak alan olmak üzere toplam 24.491,42 m² inşaat alanı için düzenlenmiş 10.01.2011 tarih, 1-21/2 numaralı "Yeni Yapı Ruhsatı",
 - 5 bodrum + zemin + 23 normal kat olmak üzere toplam 29 kat, 10.933,22 m² inşaat alanı 92 adet ofis (iş yeri), 1.066,00 m² inşaat alanı 13 adet dükkân, 19.620,26 m² ortak alan olmak üzere toplam 31.619,48 m² inşaat alanı için düzenlenmiş 26.08.2011 8-52/1 no.lu "Tadilat Yapı Ruhsatı"
- ve
- 5 bodrum + zemin + 23 normal kat olmak üzere toplam 29 kat, 10.933,22 m² inşaat alanı 92 adet ofis (iş yeri), 1.066,00 m² inşaat alanı 13 adet dükkân, 19.620,26 m² ortak alan olmak üzere toplam 31.619,48 m² inşaat alanı için düzenlenmiş 12.06.2012 tarih ve 12-130 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" incelenmiştir.

Yapı Denetim

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

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

Ceza/Tutanak

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

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 40.997585 K - 29.100680 D

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

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

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

numaralı otobüsle ve minibüs ile yeni hizmete giren Taksim –Ataşehir dolmuşlarıyla, Kadıköy-Yenisahra ve Üsküdar-Ataşehir minibüsleriyle de ulaşım sağlanmaktadır.

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

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçük Bakkalköy mahallesi, 3332 ada, 7.999,46 m² alanlı 24 parsel üzerinde kayıtlı "**Betonarme Bina ve Arsası**" vasıflı taşınmazdır. Ana gayrimenkul üzerinde A ve B blok şeklinde 2 adet kütle bulunmaktadır. A blok Ataşehir Belediyesi Hizmet Binası olarak kullanılmaktadır. Taşınmazların bulunduğu B blok 5 bodrum kat + zemin kat + 23 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplamda 29 katlı olup; toplam inşaat alanı tapuda yer alan onaylı mimari projesi, tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine göre 31.619,48 m²'dir. Binanın kat dağılımı şu şekildedir;

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

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

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

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

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

Taşınmazların sahip olduğu özellikler aşağıda tablolandırılmıştır;

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

Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Blok	Katı	Eklentiler		Kullanım Alanları				Özellikleri		
				Otopark Adeti	Teknik Mahal	Bağımsız Bölüm Alanı(m²)	Teknik Mahal Alanları(m²)	Ortak Alan Payı(m²)	Toplam Alan(m²)	Yön	Cephe	Manzara
50	Ofis	B	10.Normal	2	37	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
51	Ofis	B	10.Normal	2	38	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
52	Ofis	B	10.Normal	2	39	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
53	Ofis	B	10.Normal	2	40	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
54	Ofis	B	11. Normal	2	41	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
55	Ofis	B	11. Normal	2	42	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
56	Ofis	B	11. Normal	2	43	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
57	Ofis	B	11. Normal	2	44	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
58	Ofis	B	12. Normal	2	45	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
59	Ofis	B	12. Normal	2	46	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
60	Ofis	B	12. Normal	2	47	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
61	Ofis	B	12. Normal	2	48	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
62	Ofis	B	13. Normal	2	49	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
63	Ofis	B	13. Normal	2	50	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
64	Ofis	B	13. Normal	2	51	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
65	Ofis	B	13. Normal	2	52	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
66	Ofis	B	14.Normal	2	53	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
67	Ofis	B	14.Normal	2	54	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
68	Ofis	B	14.Normal	2	55	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
69	Ofis	B	14.Normal	2	56	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
70	Ofis	B	15.Normal	2	57	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
71	Ofis	B	15.Normal	2	58	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
72	Ofis	B	15.Normal	2	59	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
73	Ofis	B	15.Normal	2	60	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
74	Ofis	B	16.Normal	2	61	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
75	Ofis	B	16.Normal	2	62	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
76	Ofis	B	16.Normal	2	63	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
77	Ofis	B	16.Normal	2	64	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
78	Ofis	B	17.Normal	2	65	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
79	Ofis	B	17.Normal	2	66	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
80	Ofis	B	17.Normal	2	67	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
81	Ofis	B	17.Normal	2	68	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
82	Ofis	B	18.Normal	2	69	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
83	Ofis	B	18.Normal	2	70	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
84	Ofis	B	18.Normal	2	71	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
85	Ofis	B	18.Normal	2	72	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
86	Ofis	B	19.Normal	2	73	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
87	Ofis	B	19.Normal	2	74	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
88	Ofis	B	19.Normal	2	75	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
89	Ofis	B	19.Normal	2	76	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
90	Ofis	B	20.Normal	2	77	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
91	Ofis	B	20.Normal	2	78	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
92	Ofis	B	20.Normal	2	79	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
93	Ofis	B	20.Normal	2	80	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
94	Ofis	B	21.Normal	2	81	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
95	Ofis	B	21.Normal	2	82	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
96	Ofis	B	21.Normal	2	83	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
97	Ofis	B	21.Normal	2	84	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
98	Ofis	B	22.Normal	2	85	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
99	Ofis	B	22.Normal	2	86	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
100	Ofis	B	22.Normal	2	87	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
101	Ofis	B	22.Normal	2	88	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
102	Ofis	B	23.Normal	6	89	101,19	2,31	1,50	105,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
103	Ofis	B	23.Normal	7	90	101,19	2,31	1,50	105,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
104	Ofis	B	23.Normal	6	91	101,19	2,31	1,50	105,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
105	Teras Katta Odası Olan Ofis	B	23.Normal	6	92	121,19	2,31	1,50	125,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ :

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

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Varyap Meridianda zemin katta konumlu, 143 m² zemin kat, 163 m² bodrum kat olmak üzere toplam 306 m² kullanım alanlı depolu dükkanın 6.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	183,75 m ²	35.374,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		33.605,-TL/m ²

EMSAL 2: TEKİN YAPI: 0538 445 91 88

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ataşehir Belediyesi karşısı Deluxia Palace içerisinde konumlu, 316 m² zemin kat, 397m² bodrum kat ve bahçe kullanım alanlı dükkanın 11.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konumu ve kullanım amacı itibarıyla dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Emsal taşınmaz yaklaşık 1 yıldır pazarda olup, geçen yıla nazaran satış değeri yaklaşık %30 artmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	415,25 m ²	27.694,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		26.309,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		28.940,-TL/m ²

EMSAL 3: FEVZİ ZEYBEK: 0532 686 39 55

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Varyap Meridian içerisinde konumlu, 140 m² zemin kat, 160 m² bodrum kat olmak üzere 300 m² kullanım alanlı dükkanın 6.150.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	180 m ²	34.167,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		32.458,-TL/m ²

EMSAL 4: HÜRYAP ATAŞEHİR: 0532 431 43 20

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Varyap Meridian içerisinde konumlu, 280 m² kullanım alanlı dükkanın 8.900.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz cephe yönü itibarıyla kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	280 m ²	31.786,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		34.965,-TL/m ²

EMSAL 5: ATAŞEHİR EMLAKBOX: 0533 139 40 03

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Sarphan Finanspark içerisinde konumlu, 210 m² kullanım alanlı dükkanın 6.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın pazarlıklar sonunda 6.000.000,-TL bedel ile satışının gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	210 m ²	30.952,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		28.571,-TL/m ²

EMSAL 6: ATAŞEHİR ARTHUR&MİLLER: 0 532 507 42 37

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Sarphan Finans içerisinde konumlu, 80 m² zemin kat kullanım alanlı dükkanın 2.150.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve kullanım alanı itibarıyla kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	80 m ²	26.875,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		29.563,-TL/m ²

EMSAL 7: HASAN DEĞER: 0 532 280 33 91

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Deluxia Palace içerisinde konumlu, 40 m² zemin kat kullanım alanlı dükkanın 1.200.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve kullanım alanı itibarıyla kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	40 m ²	30.000,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		33.000,-TL/m ²

SATILIK OFİS/BÜRO EMSALLERİ :

EMSAL 8: AYKUT ERGEZER: 0532 385 90 00

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Varyap Meridian içerisinde 4. Katta konumlu, 1+1 odalı, 88 m² alanlı ofisin 990.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	88 m ²	11.250,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		10.688,-TL/m ²

EMSAL 9: VARLIBAŞ GAYRİMENKUL: 0532 137 47 13

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Varyap For Business içerisinde konumlu, 1+1 odalı, 135 m² alanlı büronun hacminin 1.750.000,-TL bedel ile pazarlıksız satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	135 m ²	12.963,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 10: REMAX ATAŞEHİR: 0532 668 82 85

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nidakule Ataşehir içerisinde konumlu, 1+0 odalı, 200 m² alanlı büronun 2.250.000,-TL bedel ile pazarlıksız satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	200 m ²	11.250,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 11: İMAJ GAYRİMENKUL: 0533 925 80 29

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Meridian Grand Tower içerisinde konumlu, 3+1 odalı, 200 m² alanlı büronun 2.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	200 m ²	10.000,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		11.000,-TL/m ²

EMSAL 12: GDR GAYRİMENKUL: 0 532 254 35 80

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ataşehir Nidakule içerisinde konumlu, 220 m² alanlı büronun 2.650.000,-TL bedel ile pazarlıksız satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	220 m ²	12.045,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

Emsal karşılaştırma tablosunda taşınmazların bulunduğu bölgede markalı projelerde yer alan, satışa sunulmuş zemin katlı dükkanlara ve normal kat ofislere yer verilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgede yer alan zemin kat dükkan vasıflı taşınmazların konumları, kullanım alanları, özellikle yaya ve araç trafiği açısından cepheli oldukları sokağın yoğunluğu, ön bahçe kullanım alanı gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler irdelenmiş ve indirgeme yapılarak birim değerlerinin 29.000,-TL ile 35.000,-TL arasında değiştiği kanaatine varılmıştır. Ana gayrimenkul üzerinde yer alan 1. Bodrum kat 1,2,3,4 ve 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar Şebboy Sokağına cepheli olup, cepheli oldukları sokak yaya ve araç trafiği açısından oldukça hareketlidir. Zemin katta yer alan 9,10,11,12 ve 13 bağımsız bölüm no.lu dükkanlar ise Ataşehir Belediyesi giriş cephesinde yer alan meydana cepheli olmaları nedeniyle sadece yaya trafiğine görünürlüğü bulunmaktadır. Zemin kat 6 ,7 ve 8 no.lu dükkanlar Ataşehir Belediyesi kapalı otoparkına girişin yapıldığı yaya trafiği açısından daha kısıtlı olan Kızıl Begonya sokağına cepheli konumda yer almaktadırlar.

Emsal analizleri ve yapılan araştırmalar sonucunda bölgede yer alan normal kat ofis vasıflı taşınmazların konumları, kullanım alanları, özellikle manzara kabiliyetleri gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler irdelenmiş ve indirgeme yapılarak birim değerlerinin 11.000,-TL ile 13.000,-TL arasında değiştiği kanaatine varılmıştır. Ana gayrimenkul üzerinde yer alan ofislerin 1-10 kat arasında Ataşehir Belediyesi yönüne bakanlar binadaki en düşük şerefiyeye sahip olup, 10 kat üzeri kısmi deniz ve şehir, deniz ve şehir manzaralı ofisler ve son katta yer alan teras katta kullanımı olan 105 bağımsız bölüm binadaki en yüksek şerefiyeye sahiptir. Taşınmazlar ile ilgili cephe, yön ve manzara gibi ayrıntılar rapor içerisinde 3-9-2 başlığı altında tablo şeklinde verilmiştir.

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ :

EMSAL 1: REMAX DEHA: 0532 425 00 99

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nidakule içerisinde zemin kat konumlu, 135 m² ve bahçe kullanım alanlı dükkanın aylık 25.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	135 m ²	185,-TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	----------------------------

EMSAL 2: HÜRYAP ATAŞEHİR: 0532 558 52 20

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nida Kule Ataşehir içerisinde konumlu, 125 m² zemin kat ve 125 m² bodrum kat kullanım alanlı dükkanın aylık 30.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	156,25 m ²	192,-TL/m ² /ay
--------------------------	-----------------------	----------------------------

EMSAL 3: REMAX 7 TEPE: 0 505 261 33 33

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 100 m² zemin kat ve 52 m² asma kat, olmak üzere 152 m² kullanım alanlı dükkanın aylık 17.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konumu itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	126 m ²	134.92 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		161,90 TL/m ² /ay

EMSAL 4: REMAX DEHA: 0532 425 00 99

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Sarphan Finanspark B blok içerisinde konumlu, asma kat 100 m², zemin kat 108 m² kullanım alanlı olmak üzere 208 m² alanlı dükkanın aylık 40.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konumu itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	158 m ²	253.16 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		227,84 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		205.06 TL/m ² /ay

EMSAL 5: KULE YATIRIM DANIŞMANLIK: 0532 392 73 45

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nidakule içerisinde konumlu, 145 m² zemin kat kullanım alanlı dükkanın aylık 30.000,-TL bedel ile pazarlıksız kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	145 m ²	206,90 TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	------------------------------

EMSAL 6: KULE YATIRIM DANIŞMANLIK: 0532 392 73 45

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nidakule içerisinde konumlu, bodrum kat 120 m², zemin kat 136 m² ve asma kat 120 m² olmak üzere toplam 376 m² kullanım alanlı depolu dükkanın aylık 30.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konumu itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	226 m ²	132,74 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		146,01 TL/m ² /ay

KİRALIK OFİS/BÜRO EMSALLERİ :

EMSAL 7: VARLIBAŞ GAYRİMENKUL: 0532 137 47 13

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Meridian Grand Tower içerisinde konumlu, 340 m² kullanım alanlı ofisin aylık 25.000,-TL bedel ile pazarlıksız kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	340 m ²	73.53 TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 8: ARİF HİKMET YILMAZ: 0532 646 61 80

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nidakule Kuzey içerisinde ve 14. katta yerleşik, 192 m² alanlı ofis katının aylık 12.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	192 m ²	62.50 TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 9: KETNPLUS AĞAOĞLU: 0541 729 17 93

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nidakule Kuzey içerisinde ve 21. katta yerleşik, 192 m² alanlı ofis katının aylık 15.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	192 m ²	78.13 TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 10: DOĞUŞ GRUP EMLAK: 0532 442 88 44

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, A-Plus Plaza içerisinde yerleşik, 193 m² alanlı ofisin aylık 12.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	193 m ²	62.18 TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 11: REMAX ATAŞEHİR: 0532 668 82 85

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Varyap Grand Tower içerisinde 18.katta yerleşik, 311 m² alanlı ofisin aylık 26.500,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	311 m ²	85.21 TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 12: ESTOMERK GAYRİMENKUL: 0532 3374 96 34

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Uphill Towers içerisinde ve 19. katta yerleşik, 2+1 odalı, 119 m² alanlı büronun aylık 3.200,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	119 m ²	26,89 TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

Yukarıda satılık emsaller bölümünde verilen açıklamalar saklı kalmak kaydı ile bölgede markalı projelerde yer alan dükkanlar ile ofislerin kiralari incelendiğinde; bölgede yer alan normal kat ofis vasıflı taşınmazların konumları, kullanım alanları, özellikle manzara kabiliyetleri gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler irdelenmiş ve indirgeme yapılarak birim değerlerinin 27 – 85.- TL/m²/ay, dükkan vasıflı taşınmazlarda ise bu rakamların 145 – 205.- TL/m²/ay arasında değiştiği kanaatine varılmıştır. Ana gayrimenkul üzerinde yer alan ofislerin 1-10 kat arasında Ataşehir Belediyesi yönüne bakanlar binadaki en düşük şerefiyeye sahip olup, 10 kat üzeri kısmı deniz ve şehir, deniz ve şehir manzaralı ofisler ve son katta yer alan teras katta kullanımı olan 105 bağımsız bölüm binadaki en yüksek şerefiyeye sahiptir. Taşınmazlar ile ilgili cephe, yön ve manzara gibi ayrıntılar yukarıda da belirtildiği üzere rapor içerisinde 3-9-2 başlığı altında tablo şeklinde verilmiştir.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

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

Olumsuz etkenler:

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

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline

yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

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

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazların bulunduğu bölgede markalı projelerde yer alan satışa sunulmuş zemin kat dükkanlara ve normal kat ofislere yer verilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgede yer alan zemin kat dükkan vasıflı taşınmazların konumları, kullanım alanları, özellikle yaya ve araç trafiği açısından cepheli oldukları sokağın yoğunluğu, ön bahçe kullanım alanı gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler irdelenmiş ve indirgeme yapılarak birim değerlerinin 30.000,-TL ile 35.000,-TL arasında değiştiği kanaatine varılmıştır. Ana gayrimenkul üzerinde yer alan 1. Bodrum kat 1,2,3,4 ve 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar Şebboy Sokağına cepheli olup, cepheli



oldukları sokak yaya ve araç trafiği açısından oldukça hareketlidir. Zemin katta yer alan 9,10,11,12 ve 13 bağımsız bölüm no.lu dükkanlar ise Ataşehir Belediyesi giriş cephesinde yer alan meydana cepheli olmaları nedeniyle sadece yaya trafiğine görünürlüğü bulunmaktadır. Zemin kat 6, 7 ve 8 no.lu dükkanlar Ataşehir Belediyesi kapalı otoparkına girişin yapıldığı yaya trafiği açısından daha kısıtlı olan Kızıl Begonya sokağına cepheli konumda yer almaktadırlar.

Emsal analizleri ve yapılan araştırmalar sonucunda bölgede yer alan normal kat ofis vasıflı taşınmazların konumları, kullanım alanları, özellikle manzara kabiliyetleri gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler irdelenmiş ve indirgeme yapılarak birim değerlerinin 10.000,-TL ile 20.000,-TL arasında değiştiği kanaatine varılmıştır. Ana gayrimenkul üzerinde yer alan ofislerin 1-10 kat arasında Ataşehir belediyesi yönüne bakanlar binadaki en düşük şerefiyeye sahip olup, 10 kat üzeri kısmı deniz ve şehir, deniz ve şehir manzaralı ofisler ve son katta yer alan teras katta kullanımı olan 105 bağımsız bölüm binadaki en yüksek şerefiye sahiptir. Taşınmazlar ile ilgili cephe, yön ve manzara gibi ayrıntılar rapor içerisinde 3-9-2 başlığı altında tablo şeklinde verilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemine göre 105 adet bağımsız bölümün toplam Pazar değeri **209.450.640,- TL** olarak tahmin edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Blok	Katı	Toplam Alan(m ²)	Özellikler			Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL/m ²)
					Yön	Cephe	Manzara		
1	Dükkan	B	1. Bodrum	67.50	Kuzey Doğu	Şebboy Sk.	-	34 000.00 ₺	2 295 000.00 ₺
2	Dükkan	B	1. Bodrum	26.50	Kuzey Doğu	Şebboy Sk.	-	32 750.00 ₺	867 875.00 ₺
3	Dükkan	B	1. Bodrum	55.25	Kuzey Doğu	Şebboy Sk.	-	32 750.00 ₺	1 809 437.50 ₺
4	Dükkan	B	1. Bodrum	51.85	Kuzey Doğu	Şebboy Sk.	-	32 750.00 ₺	1 698 087.50 ₺
5	Dükkan	B	1. Bodrum	56.96	Kuzey Doğu	Şebboy Sk.	-	32 750.00 ₺	1 865 440.00 ₺
5	Otopark Alanı			1489.00	-	-	-	3 200.00 ₺	4 764 800.00 ₺
6	Dükkan	B	1. Bodrum	38.00	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-	30 500.00 ₺	1 159 000.00 ₺
6	Otopark Alanı			771.00	-	-	-	3 200.00 ₺	2 467 200.00 ₺
7	Dükkan	B	1. Bodrum	55.23	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-	30 500.00 ₺	1 684 515.00 ₺
8	Dükkan	B	1. Bodrum	51.81	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-	30 500.00 ₺	1 580 205.00 ₺
9	Dükkan	B	Zemin	135.24	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-	31 500.00 ₺	4 260 060.00 ₺
10	Dükkan	B	Zemin	142.80	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-	31 500.00 ₺	4 498 200.00 ₺
11	Dükkan	B	Zemin	98.28	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-	31 500.00 ₺	3 095 820.00 ₺
12	Dükkan	B	Zemin	217.00	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-	31 500.00 ₺	6 835 500.00 ₺
13	Dükkan	B	Zemin	213.00	Güney Doğu	Kızıl Begonya Sk.	-	32 750.00 ₺	6 975 750.00 ₺
14	Ofis	B	1.Normal	135.00	Batı	-	Şehir	11 500.00 ₺	1 552 500.00 ₺
15	Ofis	B	1.Normal	135.00	Kuzey	-	Şehir	12 000.00 ₺	1 620 000.00 ₺
16	Ofis	B	1.Normal	135.00	Doğu	-	Şehir	12 000.00 ₺	1 620 000.00 ₺
17	Ofis	B	1.Normal	135.00	Güney	-	Şehir	11 500.00 ₺	1 552 500.00 ₺
18	Ofis	B	2.Normal	135.00	Batı	-	Şehir	11 500.00 ₺	1 552 500.00 ₺
19	Ofis	B	2.Normal	135.00	Kuzey	-	Şehir	12 000.00 ₺	1 620 000.00 ₺
20	Ofis	B	2.Normal	135.00	Doğu	-	Şehir	12 000.00 ₺	1 620 000.00 ₺
21	Ofis	B	2.Normal	135.00	Güney	-	Şehir	11 500.00 ₺	1 552 500.00 ₺
22	Ofis	B	3.Normal	135.00	Batı	-	Şehir	11 500.00 ₺	1 552 500.00 ₺
23	Ofis	B	3.Normal	135.00	Kuzey	-	Şehir	12 000.00 ₺	1 620 000.00 ₺
24	Ofis	B	3.Normal	135.00	Doğu	-	Şehir	12 000.00 ₺	1 620 000.00 ₺
25	Ofis	B	3.Normal	135.00	Güney	-	Şehir	11 500.00 ₺	1 552 500.00 ₺
26	Ofis	B	4.Normal	135.00	Batı	-	Şehir	11 500.00 ₺	1 552 500.00 ₺
27	Ofis	B	4.Normal	135.00	Kuzey	-	Şehir	12 000.00 ₺	1 620 000.00 ₺
28	Ofis	B	4.Normal	135.00	Doğu	-	Şehir	12 000.00 ₺	1 620 000.00 ₺
29	Ofis	B	4.Normal	135.00	Güney	-	Şehir	11 500.00 ₺	1 552 500.00 ₺
30	Ofis	B	5.Normal	135.00	Batı	-	Şehir	11 500.00 ₺	1 552 500.00 ₺
31	Ofis	B	5.Normal	135.00	Kuzey	-	Şehir	12 000.00 ₺	1 620 000.00 ₺
32	Ofis	B	5.Normal	135.00	Doğu	-	Şehir	12 000.00 ₺	1 620 000.00 ₺
33	Ofis	B	5.Normal	135.00	Güney	-	Şehir	11 500.00 ₺	1 552 500.00 ₺
34	Ofis	B	6.Normal	135.00	Batı	-	Şehir	11 500.00 ₺	1 552 500.00 ₺
35	Ofis	B	6.Normal	135.00	Kuzey	-	Şehir	12 750.00 ₺	1 721 250.00 ₺
36	Ofis	B	6.Normal	135.00	Doğu	-	Şehir	12 750.00 ₺	1 721 250.00 ₺
37	Ofis	B	6.Normal	135.00	Güney	-	Şehir	11 500.00 ₺	1 552 500.00 ₺
38	Ofis	B	7.Normal	135.00	Batı	-	Şehir	11 500.00 ₺	1 552 500.00 ₺
39	Ofis	B	7.Normal	135.00	Kuzey	-	Şehir	12 750.00 ₺	1 721 250.00 ₺
40	Ofis	B	7.Normal	135.00	Doğu	-	Şehir	12 750.00 ₺	1 721 250.00 ₺
41	Ofis	B	7.Normal	135.00	Güney	-	Şehir	11 500.00 ₺	1 552 500.00 ₺
42	Ofis	B	8.Normal	135.00	Batı	-	Şehir	11 500.00 ₺	1 552 500.00 ₺
43	Ofis	B	8.Normal	135.00	Kuzey	-	Şehir	12 750.00 ₺	1 721 250.00 ₺
44	Ofis	B	8.Normal	135.00	Doğu	-	Şehir	12 750.00 ₺	1 721 250.00 ₺
45	Ofis	B	8.Normal	135.00	Güney	-	Şehir	11 500.00 ₺	1 552 500.00 ₺
46	Ofis	B	9.Normal	135.00	Batı	-	Şehir	11 500.00 ₺	1 552 500.00 ₺
47	Ofis	B	9.Normal	135.00	Kuzey	-	Şehir	12 750.00 ₺	1 721 250.00 ₺
48	Ofis	B	9.Normal	135.00	Doğu	-	Şehir	12 750.00 ₺	1 721 250.00 ₺
49	Ofis	B	9.Normal	135.00	Güney	-	Şehir	11 500.00 ₺	1 552 500.00 ₺
50	Ofis	B	10.Normal	135.00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	11 500.00 ₺	1 552 500.00 ₺

Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Blok	Katı	Toplam Alan (m²)	Özellikler			Birim Satış Değeri (TL/m²)	Satış Değeri (TL/m²)
					Yön	Cephe	Manzara		
50	Ofis	B	10.Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	11.500	1.552.500
51	Ofis	B	10.Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.750	1.721.250
52	Ofis	B	10.Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.750	1.721.250
53	Ofis	B	10.Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	11.500	1.552.500
54	Ofis	B	11. Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000	1.890.000
55	Ofis	B	11. Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	13.250	1.788.750
56	Ofis	B	11. Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	13.250	1.788.750
57	Ofis	B	11. Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000	1.890.000
58	Ofis	B	12. Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000	1.890.000
59	Ofis	B	12. Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	13.250	1.788.750
60	Ofis	B	12. Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	13.250	1.788.750
61	Ofis	B	12. Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000	1.890.000
62	Ofis	B	13. Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000	1.890.000
63	Ofis	B	13. Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	13.250	1.788.750
64	Ofis	B	13. Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	13.250	1.788.750
65	Ofis	B	13. Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000	1.890.000
66	Ofis	B	14.Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000	1.890.000
67	Ofis	B	14.Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	13.250	1.788.750
68	Ofis	B	14.Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	13.250	1.788.750
69	Ofis	B	14.Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000	1.890.000
70	Ofis	B	15.Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000	1.890.000
71	Ofis	B	15.Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	13.250	1.788.750
72	Ofis	B	15.Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	13.250	1.788.750
73	Ofis	B	15.Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000	1.890.000
74	Ofis	B	16.Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.500	1.957.500
75	Ofis	B	16.Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000	1.890.000
76	Ofis	B	16.Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000	1.890.000
77	Ofis	B	16.Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.500	1.957.500
78	Ofis	B	17.Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.500	1.957.500
79	Ofis	B	17.Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000	1.890.000
80	Ofis	B	17.Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000	1.890.000
81	Ofis	B	17.Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.500	1.957.500
82	Ofis	B	18.Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.500	1.957.500
83	Ofis	B	18.Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000	1.890.000
84	Ofis	B	18.Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000	1.890.000
85	Ofis	B	18.Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.500	1.957.500
86	Ofis	B	19.Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.500	1.957.500
87	Ofis	B	19.Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000	1.890.000
88	Ofis	B	19.Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000	1.890.000
89	Ofis	B	19.Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.500	1.957.500
90	Ofis	B	20.Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.500	1.957.500
91	Ofis	B	20.Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000	1.890.000
92	Ofis	B	20.Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000	1.890.000
93	Ofis	B	20.Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.500	1.957.500
94	Ofis	B	21.Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.750	2.126.250
95	Ofis	B	21.Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.000	2.025.000
96	Ofis	B	21.Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.000	2.025.000
97	Ofis	B	21.Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.750	2.126.250
98	Ofis	B	22.Normal	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.750	2.126.250
99	Ofis	B	22.Normal	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.000	2.025.000
100	Ofis	B	22.Normal	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.000	2.025.000
101	Ofis	B	22.Normal	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.750	2.126.250
102	Ofis	B	23.Normal	105,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	16.250	1.706.250
103	Ofis	B	23.Normal	105,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.750	1.653.750
104	Ofis	B	23.Normal	105,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.750	1.653.750
105	Teras Katta Odası Olan Ofis	B	23.Normal	125,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	18.000	2.250.000
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)				15.789,42	ORTALAMA BİRİM FİYAT(TL/m²)		15.670	TOPLAM DEĞER	209.450.640

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

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

Konu taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkan ve ofislerin kira bedelleri incelenmiş; taşınmazların bina içindeki katları, kattaki konumları, cepheleri, yönleri, manzara durumları gibi özellikler irdelenmiş ve şerefiye düzeltmeleri yapılarak birim kira değerleri hesaplanmıştır. Ana gayrimenkul üzerinde yer alan dükkanlarda birim kira değerinin cephe ve reklam kabiliyetine göre değişiklik gösterdiği ve aylık kira bedellerinin ortalama 180-215,-TL/m²/ay ve ofis nitelikli taşınmazların aylık kira bedellerinin de ortalama 65-115,-TL/m²-ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranı %7 olarak belirlenmiştir. Bu yöntemle göre 105 adet bağımsız bölümün değeri **231.155.023,- TL.** olarak tahmin edilmiştir.

Gelir Yöntemi									
Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Blok	Katı	Toplam Alan(m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon	Taşınmazın Değeri (TL)
1	Dükkan	B	1. Bodrum	67.50	215.00 ₺	14 512.50 ₺	174 150.00 ₺	7.0%	2 487 857.14 ₺
2	Dükkan	B	1. Bodrum	26.50	215.00 ₺	5 697.50 ₺	68 370.00 ₺	7.0%	976 714.29 ₺
3	Dükkan	B	1. Bodrum	55.25	215.00 ₺	11 878.75 ₺	142 545.00 ₺	7.0%	2 036 357.14 ₺
4	Dükkan	B	1. Bodrum	51.85	215.00 ₺	11 147.75 ₺	133 773.00 ₺	7.0%	1 911 042.86 ₺
5	Dükkan	B	1. Bodrum	56.96	215.00 ₺	12 246.40 ₺	146 956.80 ₺	7.0%	2 099 382.86 ₺
5	Otopark Alanı			1489.00	21.00 ₺	31 269.00 ₺	375 228.00 ₺	7.0%	5 360 400.00 ₺
6	Dükkan	B	1. Bodrum	38.00	180.00 ₺	6 840.00 ₺	82 080.00 ₺	7.0%	1 172 571.43 ₺
6	Otopark Alanı			771.00	21.00 ₺	16 191.00 ₺	194 292.00 ₺	7.0%	2 775 600.00 ₺
7	Dükkan	B	1. Bodrum	55.23	180.00 ₺	9 941.40 ₺	119 296.80 ₺	7.0%	1 704 240.00 ₺
8	Dükkan	B	1. Bodrum	51.81	180.00 ₺	9 325.80 ₺	111 909.60 ₺	7.0%	1 598 708.57 ₺
9	Dükkan	B	Zemin	135.24	185.00 ₺	25 019.40 ₺	300 232.80 ₺	7.0%	4 289 040.00 ₺
10	Dükkan	B	Zemin	142.80	185.00 ₺	26 418.00 ₺	317 016.00 ₺	7.0%	4 528 800.00 ₺
11	Dükkan	B	Zemin	98.28	185.00 ₺	18 181.80 ₺	218 181.60 ₺	7.0%	3 116 880.00 ₺
12	Dükkan	B	Zemin	217.00	185.00 ₺	40 145.00 ₺	481 740.00 ₺	7.0%	6 882 000.00 ₺
13	Dükkan	B	Zemin	213.00	185.00 ₺	39 405.00 ₺	472 860.00 ₺	7.0%	6 755 142.86 ₺
14	Ofis	B	1.Normal	135.00	67.50 ₺	9 112.50 ₺	109 350.00 ₺	7.0%	1 562 142.86 ₺
15	Ofis	B	1.Normal	135.00	73.50 ₺	9 922.50 ₺	119 070.00 ₺	7.0%	1 701 000.00 ₺
16	Ofis	B	1.Normal	135.00	73.50 ₺	9 922.50 ₺	119 070.00 ₺	7.0%	1 701 000.00 ₺
17	Ofis	B	1.Normal	135.00	67.50 ₺	9 112.50 ₺	109 350.00 ₺	7.0%	1 562 142.86 ₺
18	Ofis	B	2.Normal	135.00	67.50 ₺	9 112.50 ₺	109 350.00 ₺	7.0%	1 562 142.86 ₺
19	Ofis	B	2.Normal	135.00	73.50 ₺	9 922.50 ₺	119 070.00 ₺	7.0%	1 701 000.00 ₺
20	Ofis	B	2.Normal	135.00	73.50 ₺	9 922.50 ₺	119 070.00 ₺	7.0%	1 701 000.00 ₺
21	Ofis	B	2.Normal	135.00	67.50 ₺	9 112.50 ₺	109 350.00 ₺	7.0%	1 562 142.86 ₺
22	Ofis	B	3.Normal	135.00	67.50 ₺	9 112.50 ₺	109 350.00 ₺	7.0%	1 562 142.86 ₺
23	Ofis	B	3.Normal	135.00	73.50 ₺	9 922.50 ₺	119 070.00 ₺	7.0%	1 701 000.00 ₺
24	Ofis	B	3.Normal	135.00	73.50 ₺	9 922.50 ₺	119 070.00 ₺	7.0%	1 701 000.00 ₺
25	Ofis	B	3.Normal	135.00	67.50 ₺	9 112.50 ₺	109 350.00 ₺	7.0%	1 562 142.86 ₺
26	Ofis	B	4.Normal	135.00	67.50 ₺	9 112.50 ₺	109 350.00 ₺	7.0%	1 562 142.86 ₺
27	Ofis	B	4.Normal	135.00	73.50 ₺	9 922.50 ₺	119 070.00 ₺	7.0%	1 701 000.00 ₺
28	Ofis	B	4.Normal	135.00	73.50 ₺	9 922.50 ₺	119 070.00 ₺	7.0%	1 701 000.00 ₺
29	Ofis	B	4.Normal	135.00	67.50 ₺	9 112.50 ₺	109 350.00 ₺	7.0%	1 562 142.86 ₺
30	Ofis	B	5.Normal	135.00	67.50 ₺	9 112.50 ₺	109 350.00 ₺	7.0%	1 562 142.86 ₺
31	Ofis	B	5.Normal	135.00	73.50 ₺	9 922.50 ₺	119 070.00 ₺	7.0%	1 701 000.00 ₺
32	Ofis	B	5.Normal	135.00	73.50 ₺	9 922.50 ₺	119 070.00 ₺	7.0%	1 701 000.00 ₺
33	Ofis	B	5.Normal	135.00	67.50 ₺	9 112.50 ₺	109 350.00 ₺	7.0%	1 562 142.86 ₺
34	Ofis	B	6.Normal	135.00	67.50 ₺	9 112.50 ₺	109 350.00 ₺	7.0%	1 562 142.86 ₺
35	Ofis	B	6.Normal	135.00	73.50 ₺	9 922.50 ₺	119 070.00 ₺	7.0%	1 701 000.00 ₺
36	Ofis	B	6.Normal	135.00	73.50 ₺	9 922.50 ₺	119 070.00 ₺	7.0%	1 701 000.00 ₺
37	Ofis	B	6.Normal	135.00	67.50 ₺	9 112.50 ₺	109 350.00 ₺	7.0%	1 562 142.86 ₺
38	Ofis	B	7.Normal	135.00	67.50 ₺	9 112.50 ₺	109 350.00 ₺	7.0%	1 562 142.86 ₺
39	Ofis	B	7.Normal	135.00	79.00 ₺	10 665.00 ₺	127 980.00 ₺	7.0%	1 828 285.71 ₺
40	Ofis	B	7.Normal	135.00	79.00 ₺	10 665.00 ₺	127 980.00 ₺	7.0%	1 828 285.71 ₺
41	Ofis	B	7.Normal	135.00	67.50 ₺	9 112.50 ₺	109 350.00 ₺	7.0%	1 562 142.86 ₺
42	Ofis	B	8.Normal	135.00	67.50 ₺	9 112.50 ₺	109 350.00 ₺	7.0%	1 562 142.86 ₺
43	Ofis	B	8.Normal	135.00	79.00 ₺	10 665.00 ₺	127 980.00 ₺	7.0%	1 828 285.71 ₺
44	Ofis	B	8.Normal	135.00	79.00 ₺	10 665.00 ₺	127 980.00 ₺	7.0%	1 828 285.71 ₺
45	Ofis	B	8.Normal	135.00	67.50 ₺	9 112.50 ₺	109 350.00 ₺	7.0%	1 562 142.86 ₺
46	Ofis	B	9.Normal	135.00	67.50 ₺	9 112.50 ₺	109 350.00 ₺	7.0%	1 562 142.86 ₺
47	Ofis	B	9.Normal	135.00	79.00 ₺	10 665.00 ₺	127 980.00 ₺	7.0%	1 828 285.71 ₺
48	Ofis	B	9.Normal	135.00	79.00 ₺	10 665.00 ₺	127 980.00 ₺	7.0%	1 828 285.71 ₺
49	Ofis	B	9.Normal	135.00	67.50 ₺	9 112.50 ₺	109 350.00 ₺	7.0%	1 562 142.86 ₺
50	Ofis	B	10.Normal	135.00	67.50 ₺	9 112.50 ₺	109 350.00 ₺	7.0%	1 562 142.86 ₺

Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Blok	Katı	Toplam Alan(m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon	Taşınmazın Değeri (TL)
51	Ofis	B	10.Normal	135,00	79	10.665	127.980	7,0%	1.828.286
52	Ofis	B	10.Normal	135,00	79	10.665	127.980	7,0%	1.828.286
53	Ofis	B	10.Normal	135,00	68	9.113	109.350	7,0%	1.562.143
54	Ofis	B	11. Normal	135,00	95	12.825	153.900	7,0%	2.198.571
55	Ofis	B	11. Normal	135,00	90	12.150	145.800	7,0%	2.082.857
56	Ofis	B	11. Normal	135,00	90	12.150	145.800	7,0%	2.082.857
57	Ofis	B	11. Normal	135,00	95	12.825	153.900	7,0%	2.198.571
58	Ofis	B	12. Normal	135,00	95	12.825	153.900	7,0%	2.198.571
59	Ofis	B	12. Normal	135,00	90	12.150	145.800	7,0%	2.082.857
60	Ofis	B	12. Normal	135,00	90	12.150	145.800	7,0%	2.082.857
61	Ofis	B	12. Normal	135,00	95	12.825	153.900	7,0%	2.198.571
62	Ofis	B	13. Normal	135,00	95	12.825	153.900	7,0%	2.198.571
63	Ofis	B	13. Normal	135,00	95	12.825	153.900	7,0%	2.198.571
64	Ofis	B	13. Normal	135,00	95	12.825	153.900	7,0%	2.198.571
65	Ofis	B	13. Normal	135,00	95	12.825	153.900	7,0%	2.198.571
66	Ofis	B	14.Normal	135,00	95	12.825	153.900	7,0%	2.198.571
67	Ofis	B	14.Normal	135,00	90	12.150	145.800	7,0%	2.082.857
68	Ofis	B	14.Normal	135,00	90	12.150	145.800	7,0%	2.082.857
69	Ofis	B	14.Normal	135,00	95	12.825	153.900	7,0%	2.198.571
70	Ofis	B	15.Normal	135,00	95	12.825	153.900	7,0%	2.198.571
71	Ofis	B	15.Normal	135,00	90	12.150	145.800	7,0%	2.082.857
72	Ofis	B	15.Normal	135,00	90	12.150	145.800	7,0%	2.082.857
73	Ofis	B	15.Normal	135,00	95	12.825	153.900	7,0%	2.198.571
74	Ofis	B	16.Normal	135,00	104	14.040	168.480	7,0%	2.406.857
75	Ofis	B	16.Normal	135,00	100	13.433	161.190	7,0%	2.302.714
76	Ofis	B	16.Normal	135,00	100	13.433	161.190	7,0%	2.302.714
77	Ofis	B	16.Normal	135,00	104	14.040	168.480	7,0%	2.406.857
78	Ofis	B	17.Normal	135,00	104	14.040	168.480	7,0%	2.406.857
79	Ofis	B	17.Normal	135,00	100	13.433	161.190	7,0%	2.302.714
80	Ofis	B	17.Normal	135,00	100	13.433	161.190	7,0%	2.302.714
81	Ofis	B	17.Normal	135,00	104	14.040	168.480	7,0%	2.406.857
82	Ofis	B	18.Normal	135,00	104	14.040	168.480	7,0%	2.406.857
83	Ofis	B	18.Normal	135,00	100	13.433	161.190	7,0%	2.302.714
84	Ofis	B	18.Normal	135,00	100	13.433	161.190	7,0%	2.302.714
85	Ofis	B	18.Normal	135,00	104	14.040	168.480	7,0%	2.406.857
86	Ofis	B	19.Normal	135,00	104	14.040	168.480	7,0%	2.406.857
87	Ofis	B	19.Normal	135,00	100	13.433	161.190	7,0%	2.302.714
88	Ofis	B	19.Normal	135,00	100	13.433	161.190	7,0%	2.302.714
89	Ofis	B	19.Normal	135,00	104	14.040	168.480	7,0%	2.406.857
90	Ofis	B	20.Normal	135,00	104	14.040	168.480	7,0%	2.406.857
91	Ofis	B	20.Normal	135,00	100	13.433	161.190	7,0%	2.302.714
92	Ofis	B	20.Normal	135,00	100	13.433	161.190	7,0%	2.302.714
93	Ofis	B	20.Normal	135,00	104	14.040	168.480	7,0%	2.406.857
94	Ofis	B	21.Normal	135,00	104	14.040	168.480	7,0%	2.406.857
95	Ofis	B	21.Normal	135,00	100	13.433	161.190	7,0%	2.302.714
96	Ofis	B	21.Normal	135,00	100	13.433	161.190	7,0%	2.302.714
97	Ofis	B	21.Normal	135,00	104	14.040	168.480	7,0%	2.406.857
98	Ofis	B	22.Normal	135,00	104	14.040	168.480	7,0%	2.406.857
99	Ofis	B	22.Normal	135,00	100	13.433	161.190	7,0%	2.302.714
100	Ofis	B	22.Normal	135,00	100	13.433	161.190	7,0%	2.302.714
101	Ofis	B	22.Normal	135,00	104	14.040	168.480	7,0%	2.406.857
102	Ofis	B	23.Normal	105,00	113	11.865	142.380	7,0%	2.034.000
103	Ofis	B	23.Normal	105,00	104	10.920	131.040	7,0%	1.872.000
104	Ofis	B	23.Normal	105,00	104	10.920	131.040	7,0%	1.872.000
105	Teras Katta Odası Olan Ofis	B	23.Normal	125,00	113	14.125	169.500	7,0%	2.421.429
TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m²)				15.789,42	AYLIK KİRA TUTARI	1.348.404	16.180.852	TOPLAM DEĞER	231.155.023

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

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

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

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

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

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

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

5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	209.450.640,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	231.155.023,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (KDV HARİÇ)	220.302.831,50 TL ≈ 220.300.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.348.404,30,-TL ≈ 1.350.000,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALGGYO-14	27.12.2016	196.000.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

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

KDV Hariç Piyasa Değerinin:

220.300.000,-TL (İKİYÜZYİRMİMİLYONÜÇYÜZBİNTÜRLİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin:

259.954.000,-TL (İKİYÜZELLİDOKUZMİLYONDOKUZYÜZELLİDÖRTBİNTÜRLİRASI)

KDV Hariç Aylık Kira Değerinin:

1.350.000,-TL (BİRMİLYONÜÇYÜZELLİTÜRLİRASI)

KDV Dahil Aylık Kira Değerinin:

1.593.000,-TL (BİRMİLYONBEŞYÜZDOKSANÜÇTÜRLİRASI)

Taşınmazların Sigortaya Esas Değeri:

Değerleme konusu taşınmazların oluşturduğu B Bloğun yapı kullanma izin belgesindeki inşaat alanına göre sigortaya esas değeri **45.057.759,-TL** olarak hesaplanmıştır.

$$31.619,48 \text{ m}^2 \times 1.425,-\text{TL/m}^2 = 45.057.759,-\text{TL}$$

Sigortaya esas değer; taşınmazın toplam kapalı alanı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 5-A Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti (1.425,-TL/m²) esas alınarak hesaplanmıştır.

