



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul/Şişli/Cumhuriyet – 994/57 – 332 Adet B.B.

İstanbul/Şişli/Cumhuriyet – 994/54-55-56 Parseller

2019\_M\_0387 / 31.12.2019

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

ARALIK 2019

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ .....	2
2.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ .....	3
2.1.	Fiyat, Maliyet ve Değer .....	3
2.2.	Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer .....	3
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	3
2.2.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	3
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı .....	3
3.	SEKTÖR ANALİZİ .....	4
3.1.	Temel Ekonomik ve Demografik Veriler .....	4
3.2.	Gayrimenkul Pazarı .....	10
3.3.	Konut Pazarı .....	11
3.4.	İstanbul İli .....	15
3.5.	Şişli İlçesi .....	15
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER .....	16
4.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler .....	16
4.2.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	23
4.3.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri .....	23
4.4.	Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri .....	23
4.5.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler .....	25
4.6.	Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri .....	25
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı .....	26
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .....	27
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri .....	27
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri .....	28
5.3.	Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler .....	32
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	37
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler .....	37
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	37
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri .....	38
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi .....	38
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı .....	58
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	58
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	65
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması .....	65
7.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi .....	72
8.	SONUÇ .....	72
9.	RAPOR EKLERİ .....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

**UYGUNLUK BEYANI**

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ile III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" başlıklı 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararı doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

- Raporla sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 18.10.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Serkan BİLGE kontrolünde Değerleme Uzmanı Pelin KÜÇÜKÇAKIL tarafından hazırlanmıştır.

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Dayanak Sözleşmesi Tarihi</b>	:	01.10.2019-0001
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	31.12.2019
<b>Rapor Tarihi</b>	:	31.12.2019
<b>Rapor Numarası</b>	:	2019_M_0387
<b>Rapor Türü</b>	:	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
<b>Talebin Kapsamı</b>	:	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi dahilinde yer alan, 15.335,23 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "59 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" vasıflı 994 Ada 57 Parsel üzerinde yer alan yapıda bulunan SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş. tarafından stok listesinde belirtilen mülkiyeti "ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş." ye ait olan 332 adet bağımsız bölümün ve SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş nin hissesi bulunan 994 ada üzerinde yer alan, 2.696,54 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 54 parsel, 38,62 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 55 parsel ve 255,36 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 56 parsellerdeki hisselerin 31.12.2019 tarihli değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
<b>Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler</b>	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
<b>Değerleme Raporunu Olumsuz Etkileyen Faktörler</b>	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar</b>	:	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi dahilinde yer alan, 15.335,23 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "59 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" vasıflı 994 Ada 57 Parsel üzerinde yer alan yapıda bulunan SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş. tarafından stok listesinde belirtilen mülkiyeti "ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş." ye ait olan 332 adet bağımsız bölümün ve SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş nin hissesi bulunan 994 ada üzerinde yer alan, 2.696,54 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 54 parsel, 38,62 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 55 parsel ve 255,36 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 56 parseldeki müşteri firmaya ait hisselerin müşteri talebi doğrultusunda 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	:	İlgili gayrimenkullere şirketimiz tarafından daha önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında bir adet değerleme raporu hazırlanmış olup bilgileri aşağıdaki gibidir; - 09.08.2019 tarih, 2019_M_0137 sayılı değerleme raporuna göre; 994 Ada 57 Parsel üzerinde yer alan yapıda bulunan 568 adet bağımsız bölümün K.D.V. hariç toplam değeri 668.329.910.-TL olarak, SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş'nin hissesi bulunan 994 ada üzerinde yer alan, 2.696,54 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 54 parsel, 38,62 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 55 parsel ve 255,36 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 56 parseldeki müşteri firmaya ait hisselerin K.D.V. hariç toplam değeri 15.201.708.-TL olarak takdir edilmiştir.
<b>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</b>	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
<b>Takdir Edilen Satış Değeri</b>	:	<b>Bağımsız Bölüm Hisse Değeri: 389.554.910.-TL (K.D.V. Hariç)</b> <b>Arsalar Hisse Değeri: 15.201.708.-TL (K.D.V. Hariç)</b>
<b>Müşteri Firma Ünvanı</b>	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
<b>Müşteri Firma Adresi</b>	:	Dikilitaş Mah., Yenidoğan Sok., No:36, 34349 Beşiktaş/İstanbul
<b>Şirketin Ünvanı</b>	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Şirketin Adresi</b>	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	:	Pelin KÜÇÜKÇAKIL (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Serkan BİLGE (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



## 2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

### 2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

### 2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

#### 2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

#### 2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

#### 2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin

maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

### **Sonuç olarak;**

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluşturlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

## **3. SEKTÖR ANALİZİ**

### **3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler**

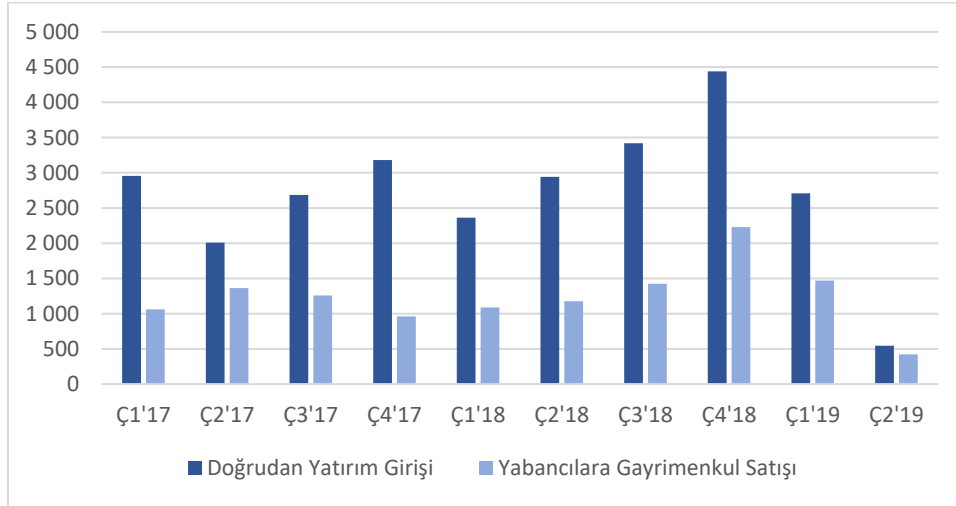
Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 ikinci çeyrek raporuna göre, Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

Haziran ayında tüketici enflasyonu son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72'ye gerilemiştir. Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Ayrıca iç talep gelişmeleri ve parasal sıkılaştırmanın etkileri enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Kuvvetli baz etkisinin özellikle Eylül-Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılaması, Kasım ve kısmen de Aralık ayında yıllık enflasyonu yükseltici etkide bulunması öngörülmektedir. Merkez Bankası'nın Temmuz ayına dair yayınladığı Beklenti Anketi'nde 2019 yılı sonunda piyasada enflasyon beklentisinin %15 seviyesine gerilediği görülmüştür. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde para politikası görünümü geride kalan aylara kıyasla gevşemiştir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim döngüsü başlarken, ABD ve Avrupa Birliği merkez bankalarının da yakın dönemde faiz indirimine gideceği beklentisi piyasalar tarafından satın alınmıştır. Fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşunu 12 Haziran tarihli toplantıda korumuş olan TCMB'nin Temmuz ayındaki faiz toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %24 düzeyinden indirmesi beklenmektedir.

**Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)**



Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporu – GYODER

2019 Yılı Nisan ayında 544 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Nisan döneminde ise net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 3 milyar 251 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2018 yılı aynı döneminde 3 milyar 245 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2019 yılında %0,2 oranında artış görülmektedir.

**Tablo. 1 GSYH Değerleri**

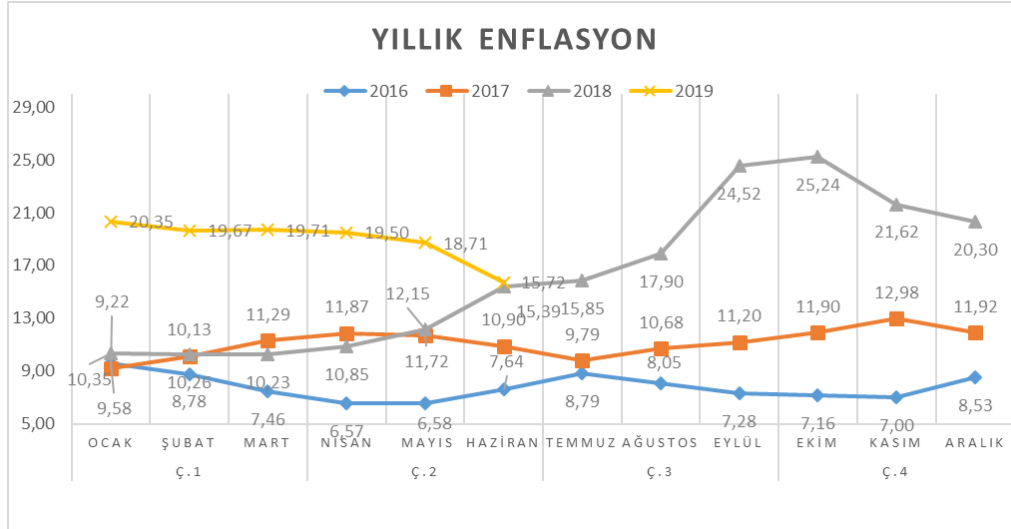
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44	3,64
2018	3.700.989	45.463	787.087	9.632	2,60	4,70
2019*	914.699	-	170.364	-	-2,62	5,37

Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azalmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL olmuştur.

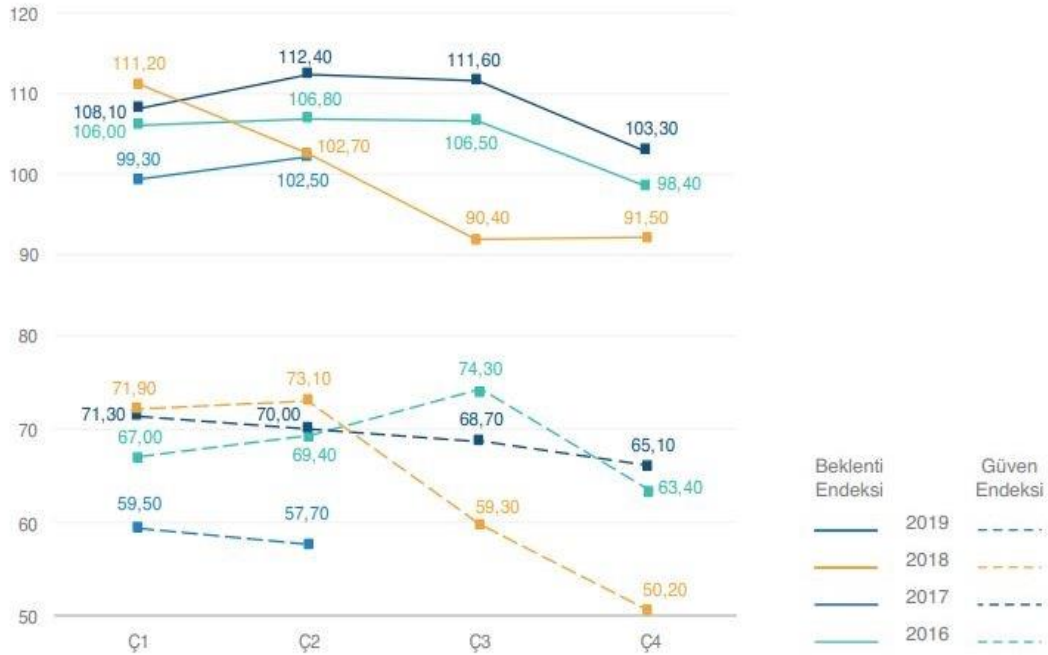
**Grafik 2. Yıllık Enflasyon**



Kaynak: TÜİK (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim)

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %15,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,88 artış gerçekleşmiştir.

**Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi**



Kaynak: TCMB

Beklenti Endeksi 2019 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,2'lik artışla 102,5, Güven Endeksi ise %3,0'lık düşüşle 57,7 açıklanmıştır.

### Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye’nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2019 tarihinde I. çeyrek için açıklanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL oldu. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

### TÜİK verilerine göre;

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla %15 artarak 1 trilyon 24 milyar 226 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla’yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azalmıştır.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 artmıştır.

**Tablo. 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019**

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2017	I	649 435	175 906	147,5	5,3
	II	735 281	205 103	164,1	5,3
	III	833 707	236 350	180,7	11,6
	IV	892 228	235 259	186	7,3
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I	921 063	171 549	154,8	-2,4
	II	1 024 226	174 579	170,7	-1,5

Kaynak: TÜİK

Yerleşik hane halklarının ve hane halkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,1 azaldı. Devletin nihai tüketim harcamaları %3,3 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %22,8 azalmıştır.

Mal ve hizmet ihracatı, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %8,1 artarken ithalatı ise %16,9 azalmıştır.

**Tablo. 3 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019 (2009=100)**

YIL	ÇEYREK	Hanehalklarının Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Devletin Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Gayrisafi Sabit Sermaye Oluşumu (%)	Mal ve Hizmet İhracatı (%)	(Eksi) Mal ve Hizmet İthalatı (%)
2017	I	4,8	8,8	4,4	10	0,9
	II	3,6	-1,9	8,5	11	2,2
	III	10,6	7,8	13,4	17,8	15
	IV	5,8	6	6,4	9,2	22,8
2018	I	6	4,9	10,4	0,9	15,3
	II	2,7	9,5	6,1	4,5	0,2
	III	0,7	6,9	-4,4	14,3	-16,3
	IV	-7,7	5,3	-11,6	10,7	-24,3
2019	I	-4,8	6,6	-12,4	9,2	-28,9
	II	-1,1	3,3	-22,8	8,1	-16,9

Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,1, net işletme artışı/karma gelir %9,9 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın aynı çeyreğinde %35,6 iken bu oran 2019 yılının ikinci çeyreğinde %37,1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,2'den %44,6'ya düşmüştür.

**Tablo. 4 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, II. Çeyrek Nisan- Haziran 2019**

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artışı/Karma gelir (%)
2017	I	39,0	-1	19,2	42,7
	II	36,4	-0,9	17,6	46,8
	III	32,4	-0,7	16,2	52,1
	IV	31,0	-1,1	16,1	54
2018	I	38,2	-0,9	19,3	43,4
	II	35,6	-1	18,2	47,2
	III	31,3	-0,4	17,1	52
	IV	31,5	-0,8	18,5	50,7
2019	I	39,2	-0,9	21,2	40,4
	II	37,1	-1	19,3	44,6

Kaynak: TÜİK

#### Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %12,4 iken, 2018 yılında %14,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur (TÜİK, Şubat 2019).



### Türkiye’de İşsizlik ve İstihdam Oranları

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 1 milyon 65 bin kişi artarak 4 milyon 596 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 3,1 puanlık artış ile %13,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 3,6 puanlık artış ile %16,5 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 7,2 puanlık artış ile %27,1 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 3,2 puanlık artış ile %14,2 olarak gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 748 bin kişi azalarak 28 milyon 517 bin kişi, istihdam oranı ise 1,8 puanlık azalış ile %46,4 olmuştur.

Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 130 bin, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı 618 bin kişi azaldı. İstihdam edilenlerin %19,8'i tarım, %19,6'sı sanayi, %5,5'i inşaat, %55,1'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında tarım sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,1 puan, sanayi sektörünün payı 0,1 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken inşaat sektörünün payı 1,4 puan azalmıştır.

İşgücü 2019 yılı Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 317 bin kişi artarak 33 milyon 113 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,2 puanlık azalış ile %53,8 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemler için yapılan kıyaslamalara göre; erkeklerde işgücüne katılma oranı 0,6 puanlık azalış ile %73,2, kadınlarda ise 0,2 puanlık artış ile %34,9 olarak gerçekleşmiştir.

**Tablo. 5 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri Temmuz 2018/2019**

	Toplam		Erkek		Kadın	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
	(Bin)					
15 ve daha yukarı yaştakiler						
Nüfus	60 679	61 507	30 317	30 390	30 662	31 117
İşgücü	32 796	33 113	22 153	22 253	10 643	10 860
İstihdam	29 265	28 517	20 144	19 470	9 121	9 047
Tarım	5 774	5 644	3 116	3 088	2 658	2 556
Tarım dışı	23 491	22 873	17 028	16 382	6 463	6 491
İşsiz	3 531	4 596	2 009	2 782	1 522	1 813
İşgücüne dahil olmayan	27 883	28 394	7 864	8 138	20 019	20 257
	(%)					
İşgücüne katılma oranı	54,0	53,8	73,8	73,2	34,7	34,9
İstihdam oranı	48,2	46,4	67,1	64,1	29,7	29,1
İşsizlik oranı	10,8	13,9	9,1	12,5	14,3	16,7
Tarım dışı işsizlik oranı	12,9	16,5	10,3	14,3	18,9	21,7
15-64 yaş grubu						
İşgücüne katılma oranı	59,5	59,5	79,9	79,5	38,9	39,3
İstihdam oranı	52,9	51,0	72,5	69,4	33,2	32,6
İşsizlik oranı	11,0	14,2	9,3	12,7	14,6	17,0
Tarım dışı işsizlik oranı	13,0	16,6	10,4	14,3	19,0	21,8
Genç Nüfus(15-24 yaş)						
İşsizlik oranı	19,9	27,1	16,9	23,6	25,6	33,3
Ne eğitimde ne istihdamda olanların oranı(*)	27,7	29,4	18,4	21,7	37,2	37,2

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

\* Çalışmayan ve eğitimde (örgün ve yaygın) olmayan gençlerin, toplam nüfus içindeki oranıdır.

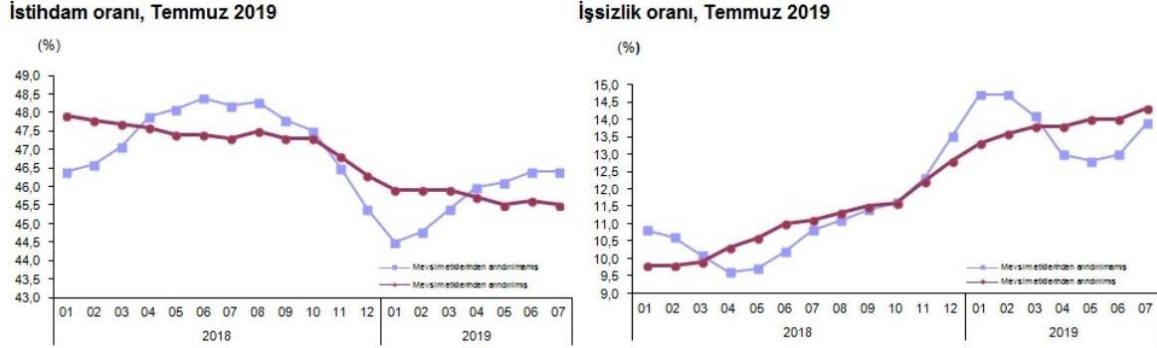
#### Kaynak: TÜİK

Temmuz 2019 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 1,7 puan artarak %36,0 olarak gerçekleşti. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 1 puan artarak %23,2 olmuştur.

Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden

arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

**Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları**



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı 0,1 puan artarak %53,1 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik faaliyete göre istihdam edilenlerin sayısı, tarım sektöründe 67 bin kişi artarken, sanayi sektöründe 16 bin, inşaat sektöründe 34 bin, hizmet sektöründe 15 bin kişi azalmıştır.

**Tablo. 7 Mevsim Etkisinden Arındırılmış Temel İşgücü Göstergeleri - Temmuz 2018/2019**

	İşgücü (Bin)	Değişim Oranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşgücüne katılma oranı (%)	İstihdam oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım dışı işsizlik oranı (%)	Genç nüfusta işsizlik oranı (%)
2018											
Temmuz	32 315	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	13,10	20,10
Ağustos	32 497	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	13,20	20,70
Eylül	32 450	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	13,40	21,50
Ekim	32 556	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	13,60	21,90
Kasım	32 462	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	14,20	22,80
Aralık	32 337	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	14,90	23,20
Ocak	32 281	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	15,60	24,60
Şubat	32 446	0,5	28 027	0,2	4 418	2,7	53,1	45,9	13,60	15,90	24,90
Mart	32 583	0,4	28 095	0,2	4 487	1,6	53,3	45,9	13,80	16,00	25,70
2019											
Nisan	32 521	-0,2	28 025	-0,2	4 496	0,2	53,1	45,7	13,80	16,00	25,60
Mayıs	32 425	-0,3	27 890	-0,5	4 535	0,9	52,9	45,5	14,00	16,30	25,60
Haziran	32 539	0,4	27 991	0,4	4 548	0,3	53,0	45,6	14,00	16,30	26,00
Temmuz	32 670	0,4	27 993	0,0	4 677	2,8	53,1	45,5	14,30	16,70	27,30

\* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

### 3.2. Gayrimenkul Pazarı

2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, gelişmekte olan ülkelerin başta ticaret savaşları olmak üzere kendilerine has yapısal sorunlardan etkilenmesi dünya ekonomisi açısından alarm çanlarının çalmasına neden olmuştur. 2018 Yıl sonu itibarıyla Türkiye GSYH'sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. 2018 Yılı 2. yarısında başlayan gerileme devam ederek 2019 yılına ait açıklanan birinci çeyrek verilerine göre; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 oranında küçülme yaşanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım



sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır. İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşılmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüze 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. 2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır.

*Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 1. Çeyrek Raporu – GYODER*

### 3.3. Konut Pazarı

2019 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %27,1'lik bir düşüş göstererek 249.363 adet seviyesinde kapanmıştır. Konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi ile konut satışlarındaki daralma yılın ikinci çeyreğinde de konuşulmaya devam etmiştir.

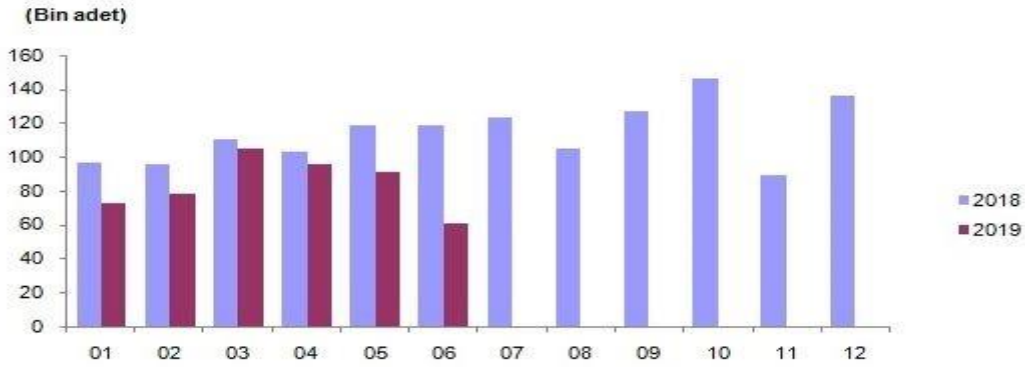
2019 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %38,6 oranında, ikinci el satışlarda %17,0 oranında gerileme yaşandı. İpotekli satışlarda ise, geçen yılın aynı dönemine göre adet bazında yaklaşık %60,2'lik bir düşüş yaşanırken ipotekli satışların dışında diğer satışlarda %10,9 oranında aşağı yönlü hareket izlendi. Verilere göre, taleplerde yaşanan daralmanın temelinde ipotekli satışların olduğu görülmektedir.

Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de görülmeye devam etti. TCMB verilerine göre, konut fiyat endeksi artışında yılın ilk çeyreğinde de görülen ivme kaybı 2019 yılı ikinci çeyreğinde de görüldü. Mart ayı itibarıyla %3,45 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Mayıs ayında %1,57'ye kadar geriledi.

Yabancılar yapılan konut satışlarında, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %58,5'lik büyümeye sağlandı. Toplam satışlar içindeki payı ise ikinci çeyrekte %4,1 seviyesinde gerçekleşti. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %44,3 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %21,2 pay ile Antalya yer aldı.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 1. Çeyrek Raporu – GYODER

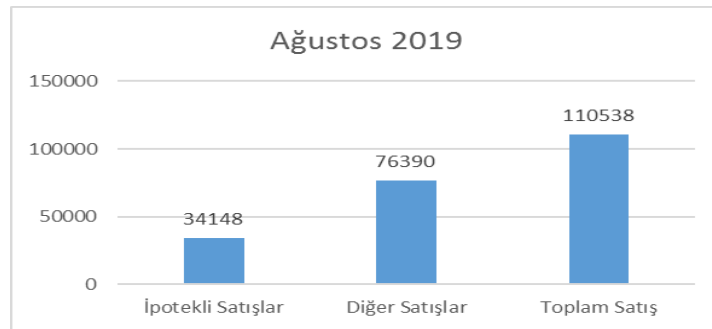
#### Grafik 4. Konut Satış Sayıları, 2018-2019



Kaynak: TÜİK

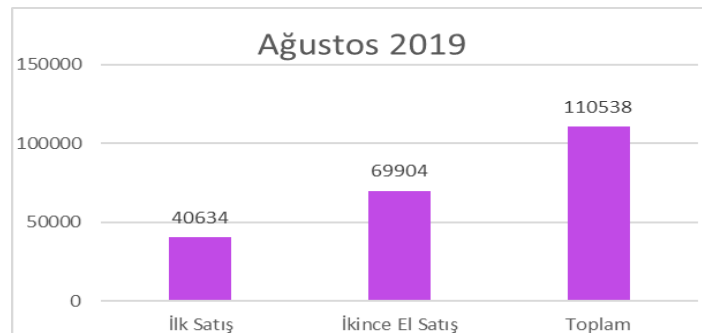
Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 110 538 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 881 konut satışı ve %14,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 10 707 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 6 025 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 18 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 59 konut ile Şırnak olmuştur.

#### Grafik 5. Satış Şekline Göre Konut Sayısı, Ağustos 2019



Kaynak: TÜİK

#### Grafik 6. Satış Durumuna Göre Konut Sayısı, Ağustos 2019



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %168 oranında artış göstererek 34 148 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %30,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 4 382 konut satışı ve %12,8 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %43,8 ile Bilecik olmuştur.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 oranında azalarak 76 390 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 11 499 konut satışı ve %15,1 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %72,4 oldu. Ankara 6 488 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 3 802 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 15 konut ile Hakkari olmuştur.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %17,7 azalarak 40 634 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %36,8 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 6 001 konut satışı ve %14,8 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3 107 konut satışı ile Ankara ve 1 994 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %25,3 artış göstererek 69 904 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 880 konut satışı ve %14,1 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %62,2 oldu. Ankara 7 600 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 4 031 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalarak 3 604 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ağustos 2019'da ilk sırayı 1 549 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 656 konut satışı ile Antalya, 228 konut satışı ile Bursa, 213 konut satışı ile Ankara ve 169 konut satışı ile Yalova izlemiştir.

Nisan ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 533 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 395 konut ile Suudi Arabistan, 332 konut ile İran, 202 konut ile Kuveyt ve Rusya Federasyonu izlemiştir.

Ağustos ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 675 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 469 konut ile İran, 212 konut ile Rusya Federasyonu, 159 konut ile Kuveyt ve 149 konut ile Almanya izlemiştir.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 30,5 milyon m<sup>2</sup> iken bunun 13,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 11,7 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 5,2 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 17,8 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 3,9 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre özel sektör 22,4 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 7,4 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 673 bin m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 119 bin 982 dairenin 106 bin 448'i özel sektör, 12 bin 80'i devlet sektörü ve bin 454'ü yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 4,9 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u, 2,2 milyon m<sup>2</sup> ile Konya, 2 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Karabük, Iğdır ve Ardahan olmuştur.

Daire sayılarına göre İstanbul ili 20 bin 712 adet ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 7 bin 380 adet ile Konya ve 5 bin 889 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırasıyla Karabük, Ardahan ve Iğdır olmuştur.

**Tablo. 8 Yapı Ruhsatı – Ocak - Haziran, 2017-2019**

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı(%)	
	2019	2018*	2017*	2019	2018
Bina sayısı	22 485	56 222	77 331	- 60,0	- 27,3
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	30 496 899	76 369 452	131 454 575	- 60,1	- 41,9
Değer (TL)	48 806 036 903	97 674 509 081	136 055 474 841	- 50,0	- 28,2
Daire sayısı	119 982	355 884	661 866	- 66,3	- 46,2

\* Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

*Kaynak: TÜİK*

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2019 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre yüzölçümü %2,8 ve değeri %29,4 artarken bina sayısı %10,9 ve daire sayısı %2,5 azalmıştır.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2019 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 80,1 milyon m<sup>2</sup> iken bunun 45 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 18,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 16,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 60,2 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 6 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre özel sektör 68,4 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 10,1 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 1,6 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise toplam 389 bin 517 dairenin 354 bin 495'i özel sektör, 28 bin 635'i devlet sektörü ve 6 bin 387'si yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 16,1 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 8,1 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 3,3 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Hakkari olmuştur.

Daire sayılarına göre İstanbul ili 83 bin 463 adet ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 29 bin 802 adet ile Ankara ve 19 bin 846 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Hakkari ve Batman olmuştur.

**Tablo. 9 Yapı Kullanma İzni – Ocak –Haziran 2017-2019**

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018*	2017*	2019	2018
Bina sayısı	50 277	56 445	55 249	- 10,9	2,2
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	80 114 927	77 966 898	77 368 296	2,8	0,8
Değer (TL)	130 059 102 633	100 518 807 508	80 283 271 222	29,4	25,2
Daire sayısı	389 517	399 688	390 159	- 2,5	2,40

\* Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

*Kaynak: TÜİK*

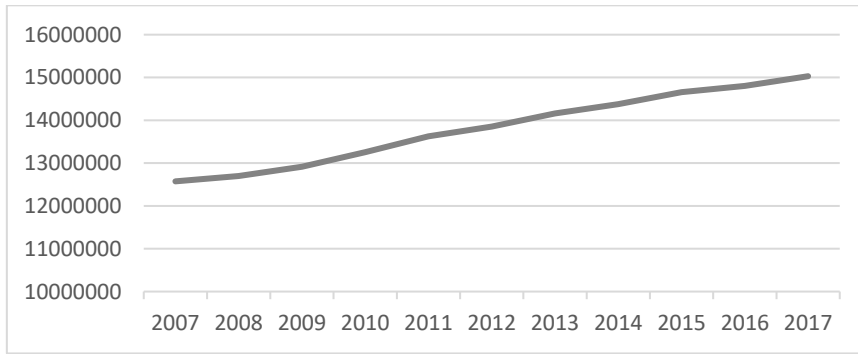
### 3.4. İstanbul İli



İstanbul, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki Bölümüne is Anadolu Yakası denir. İstanbul hava, kara ve deniz yolu ulaşım olanakları ile gerek yurtiçi gerekse yurtdışından kolaylıkla ulaşılabilir konumdadır. İstanbul, Atatürk Havalimanı, Sabiha Gökçen

Havalimanı ve 3. Havalimanı ile üç havalimanına sahiptir. İstanbul; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuştur. Toplam 39 ilçeden oluşan şehir her geçen yıl batıya doğru genişlemektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2017 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre İstanbul, 15.029.231 kişi nüfusuna sahiptir. Türkiye'nin en kalabalık şehridir. İlin yüzölçümü 5.313 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 2829 kişi düşmektedir. İlde yıllık nüfus artış oranı %1,52 olmuştur

**Grafik 7. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi**



**Kaynak: TÜİK 2016 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri**

İstanbul, Türk Ekonomisinin en önemli merkezidir. Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadi kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık %23 düzeyindedir. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı %40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay %7-%8 civarlarındadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın %40'sanayi, %30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece %1'dir. Türkiye'de toplam verginin %37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

### 3.5. Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur. Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli ilçesi, 1987'de Kâğıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölünmüştür. 1980'lerde Şişli ilçesi bütünüyle (Kâğıthane ve Ayazağa dahil) kentsel alan içine katılmıştır. Şişli'nin nüfusu, 1980'lerin ortalarına gelindiğinde yarım milyonu aşmıştır. 1980-1985 arasındaki yıllık ortalama nüfus artışı hızı ise yüzde 2,5 olarak gerçekleşmiştir. 1987'de yapılan yönetsel düzenlemeyle Kâğıthane İlçesi kurulmuştur. Kâğıthane'nin Şişli'den ayrılmasıyla ilçenin nüfusu yarı yarıya düşmüştür. Gene bu bölünmeyle Şişli ilçesi toprakları ikiye ayrılmıştır. Şişli'nin merkez semtlerinde, özellikle 1980'li yıllarda yıldızı parlayan ticaret sektörü önemini korumakla birlikte, 1990'lardan itibaren açılmaya başlanan büyük alışveriş merkezleri (avm)

nedeniyle Nişantaşı-Osmanbey-Şişli aksındaki mağaza ve dükkanlar eski canlılığını yitirmiştir. Özellikle 1990'ların sonlarından itibaren Büyükdere Caddesi üzerinde çok sayıda avm hizmete girmiştir. Şişli İlçesi, 1990'lı ve 2000'li yıllarda Büyükdere Caddesi üzerine yapılan yüksek katlı rezidans ve işyeri amaçlı olarak inşa edilen binalarla tekrar değişim yaşamaktadır. 2012 yılında yapılan idari düzenlemeyle ilçenin kuzey öbeğini oluşturan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri Şişli'den ayrılarak Sarıyer ilçesine bağlandı. 2011 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktayken, 2012 yılında Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinden oluşan kuzey kesiminin Şişli İlçesi'nde ayrılmasından sonra ilçe nüfusu 2014 ADNKS verilerine göre 272.380 kişiye gerilemiştir. İlçenin 2018 ADNKS sonuçlarına göre toplam nüfusu 274.289 kişidir.

**Tablo. 10 Şişli İlçesi Nüfus Tablosu**

Yıl	Nüfus	Erkek	Kadın
2007	314 684	153 893	160 791
2008	312 666	153 207	159 459
2009	316 058	155 191	160 867
2010	317 337	156 018	161 319
2011	320 763	158 371	162 392
2012	318 217	156 054	162 163
2013	274 420	134 083	140 337
2014	272 380	132 737	139 643
2015	274 017	133 722	140 295
2016	272 803	133 080	139 723
2017	274 196	133 548	140 648
2018	274 289	133 500	140 789

*Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri*

#### **4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER**

##### **4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu 994 Ada 57 Parsel üzerinde yer alan ana taşınmaza ve 332 adet bağımsız bölüme ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 11 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri 994 Ada 57 Parsel**

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ŞİŞLİ
MAHALLESİ	: CUMHURİYET
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 144
ADA NO	: 994
PARSEL NO	: 57
YÜZÖLÇÜMÜ	: 15.335,23
NİTELİĞİ	: 59 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI



BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ									
KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ	ÇİLT NO	SAYFA NO	YEVMIYE
ZEMİN	1	KONUT	246404 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	12.03.2019	86	8446	
ZEMİN	5	KONUT	226622 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	16.03.2019	86	8450	
ZEMİN	6	KONUT	232648 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	17.03.2019	86	8451	
ZEMİN	7	KONUT	227540 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	18.03.2019	86	8452	
ZEMİN	8	KONUT	278395 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	19.03.2019	86	8453	
ZEMİN	11	KONUT	135725 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	22.03.2019	86	8456	
ZEMİN	12	KONUT	131400 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	23.03.2019	86	8457	
ZEMİN	13	KONUT	211144 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	24.03.2019	86	8458	
ZEMİN	14	KONUT	231682 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	25.03.2019	86	8459	
ZEMİN	15	KONUT	208351 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	26.03.2019	86	8460	
ZEMİN	16	KONUT	416702 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	27.03.2019	86	8461	
ZEMİN	17	KONUT	209268 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	28.03.2019	86	8462	
ZEMİN	18	KONUT	210331 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	29.03.2019	86	8463	
ZEMİN	19	KONUT	210331 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	30.03.2019	86	8464	
ZEMİN	20	KONUT	291228 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	31.03.2019	86	8465	
ZEMİN	21	KONUT	322465 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	1.04.2019	86	8466	
ZEMİN	23	KONUT	137482 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	3.04.2019	86	8468	
ZEMİN	24	KONUT	134787 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	4.04.2019	86	8469	
ZEMİN	25	KONUT	212067 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	5.04.2019	86	8470	
1. KAT	27	TİCARET-OFİS	1116964 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	6.04.2019	86	8472	
1. KAT	33	TİCARET-OFİS	602833 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	7.04.2019	86	8478	
1. KAT	35	KONUT	123843 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	9.04.2019	86	8480	
1. KAT	36	KONUT	114129 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	10.04.2019	86	8481	
1. KAT	39	TİCARET-OFİS	394004 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	11.04.2019	86	8484	
2. KAT	52	KONUT	271950 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	12.04.2019	86	8497	
2. KAT	53	KONUT	189027 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	13.04.2019	86	8498	
2. KAT	54	KONUT	189027 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	14.04.2019	86	8499	
2. KAT	57	KONUT	194949 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	17.04.2019	86	8502	
2. KAT	59	KONUT	264039 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	19.04.2019	86	8504	
2. KAT	60	KONUT	243908 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	20.04.2019	86	8505	
2. KAT	61	KONUT	123371 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	21.04.2019	87	8506	
2. KAT	62	KONUT	113688 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	22.04.2019	87	8507	
2. KAT	63	KONUT	109667 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	23.04.2019	87	8508	
2. KAT	65	KONUT	245456 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	25.04.2019	87	8510	
2. KAT	66	KONUT	170467 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	26.04.2019	87	8511	
2. KAT	67	KONUT	170467 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	27.04.2019	87	8512	
2. KAT	68	KONUT	170467 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	28.04.2019	87	8513	
2. KAT	71	KONUT	172054 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	1.05.2019	87	8516	
2. KAT	76	KONUT	317442 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	6.05.2019	87	8521	
3. KAT	78	KONUT	189741 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	8.05.2019	87	8523	
3. KAT	80	KONUT	189741 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	10.05.2019	87	8525	
3. KAT	81	KONUT	190699 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	11.05.2019	87	8526	
3. KAT	83	KONUT	191459 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	13.05.2019	87	8528	
3. KAT	85	KONUT	242868 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	15.05.2019	87	8530	
3. KAT	86	KONUT	122899 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	16.05.2019	87	8531	
3. KAT	88	KONUT	109231 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	18.05.2019	87	8533	
3. KAT	89	KONUT	192104 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	19.05.2019	87	8534	
3. KAT	91	KONUT	169753 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	21.05.2019	87	8536	
3. KAT	92	KONUT	169753 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	22.05.2019	87	8537	
3. KAT	96	KONUT	171333 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	26.05.2019	87	8541	
3. KAT	97	KONUT	239685 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	27.05.2019	87	8542	
3. KAT	98	KONUT	273021 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	28.05.2019	87	8543	
3. KAT	99	KONUT	128566 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	29.05.2019	87	8544	
3. KAT	100	KONUT	118544 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	30.05.2019	87	8545	
3. KAT	101	KONUT	115647 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	31.05.2019	87	8546	
4. KAT	105	KONUT	190455 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	4.06.2019	87	8550	
4. KAT	106	KONUT	190455 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	5.06.2019	87	8551	
4. KAT	108	KONUT	196426 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	7.06.2019	87	8553	
4. KAT	116	KONUT	243480 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	15.06.2019	87	8561	
4. KAT	117	KONUT	169039 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	16.06.2019	87	8562	
4. KAT	118	KONUT	169039 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	17.06.2019	87	8563	
4. KAT	124	KONUT	274061 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	23.06.2019	87	8569	

4. KAT	126	KONUT	118985 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	25.06.2019	87	8571
4. KAT	127	KONUT	116088 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	26.06.2019	87	8572
4. KAT	128	KONUT	204151 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	27.06.2019	87	8573
5. KAT	130	KONUT	189741 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	29.06.2019	87	8575
5. KAT	131	KONUT	189741 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	30.06.2019	87	8576
5. KAT	133	KONUT	190699 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	2.07.2019	87	8578
5. KAT	134	KONUT	195687 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	3.07.2019	87	8579
5. KAT	135	KONUT	191459 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	4.07.2019	87	8580
5. KAT	137	KONUT	242868 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	6.07.2019	87	8582
5. KAT	140	KONUT	109231 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	9.07.2019	87	8585
5. KAT	141	KONUT	192104 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	10.07.2019	87	8586
5. KAT	142	KONUT	244468 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	11.07.2019	87	8587
5. KAT	145	KONUT	169753 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	14.07.2019	87	8590
5. KAT	149	KONUT	239685 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	18.07.2019	87	8594
5. KAT	150	KONUT	275101 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	19.07.2019	87	8595
6. KAT	154	KONUT	273880 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	23.07.2019	87	8599
6. KAT	155	KONUT	190455 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	24.07.2019	87	8600
6. KAT	156	KONUT	190455 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	25.07.2019	87	8601
6. KAT	157	KONUT	190455 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	26.07.2019	87	8602
6. KAT	160	KONUT	192180 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	29.07.2019	88	8605
6. KAT	161	KONUT	265912 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	30.07.2019	88	8606
6. KAT	162	KONUT	243908 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	31.07.2019	88	8607
6. KAT	167	KONUT	170467 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	5.08.2019	88	8612
6. KAT	171	KONUT	172054 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	9.08.2019	88	8616
6. KAT	173	KONUT	240622 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	11.08.2019	88	8618
6. KAT	177	KONUT	116969 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	15.08.2019	88	8622
6. KAT	178	KONUT	206068 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	16.08.2019	88	8623
7. KAT	179	KONUT	282414 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	17.08.2019	88	8624
7. KAT	182	KONUT	199613 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	20.08.2019	88	8627
7. KAT	186	KONUT	276502 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	24.08.2019	88	8631
7. KAT	187	KONUT	244947 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	25.08.2019	88	8632
7. KAT	193	KONUT	180296 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	31.08.2019	88	8638
7. KAT	194	KONUT	180296 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	1.09.2019	88	8639
7. KAT	195	KONUT	180296 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	2.09.2019	88	8640
7. KAT	196	KONUT	181034 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	3.09.2019	88	8641
7. KAT	198	KONUT	181890 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	5.09.2019	88	8643
7. KAT	199	KONUT	253129 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	6.09.2019	88	8644
7. KAT	203	KONUT	117409 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	10.09.2019	88	8648
7. KAT	204	KONUT	207026 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	11.09.2019	88	8649
8. KAT	205	KONUT	283403 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	12.09.2019	88	8650
8. KAT	206	KONUT	200356 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	13.09.2019	88	8651
8. KAT	207	KONUT	200356 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	14.09.2019	88	8652
8. KAT	208	KONUT	200356 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	15.09.2019	88	8653
8. KAT	211	KONUT	202081 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	18.09.2019	88	8656
8. KAT	214	KONUT	124315 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	21.09.2019	88	8659
8. KAT	215	KONUT	114571 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	22.09.2019	88	8660
8. KAT	216	KONUT	305508 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	23.09.2019	88	8661
8. KAT	217	KONUT	258133 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	24.09.2019	88	8662
8. KAT	218	KONUT	181039 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	25.09.2019	88	8663
8. KAT	219	KONUT	181039 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	26.09.2019	88	8664
8. KAT	220	KONUT	181039 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	27.09.2019	88	8665
8. KAT	221	KONUT	181780 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	28.09.2019	88	8666
8. KAT	222	KONUT	182641 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	29.09.2019	88	8667
8. KAT	223	KONUT	182641 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	30.09.2019	88	8668
9. KAT	232	KONUT	198127 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	9.10.2019	88	8677
9. KAT	233	KONUT	199077 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	10.10.2019	88	8678
9. KAT	235	KONUT	199831 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	12.10.2019	88	8680
9. KAT	236	KONUT	274568 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	13.10.2019	88	8681
9. KAT	244	KONUT	184753 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	15.10.2019	88	8689
9. KAT	245	KONUT	184753 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	16.10.2019	88	8690
9. KAT	249	KONUT	283419 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	17.10.2019	88	8694
12. KAT	301	KONUT	201251 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	22.10.2019	89	8746
12. KAT	308	KONUT	318452 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	29.10.2019	89	8753
12. KAT	311	KONUT	187812 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	1.11.2019	89	8756
12. KAT	317	KONUT	421244 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	7.11.2019	89	8762
13. KAT	321	KONUT	284248 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	11.11.2019	89	8766
13. KAT	322	KONUT	201998 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	12.11.2019	89	8767
13. KAT	323	KONUT	201998 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	13.11.2019	89	8768



13. KAT	324	KONUT	201998 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	14.11.2019	89	8769
13. KAT	325	KONUT	202481 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	15.11.2019	89	8770
13. KAT	326	KONUT	207293 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	16.11.2019	89	8771
13. KAT	327	KONUT	202831 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	17.11.2019	89	8772
13. KAT	332	KONUT	267433 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	22.11.2019	89	8777
13. KAT	336	KONUT	188945 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	26.11.2019	89	8781
13. KAT	337	KONUT	189206 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	27.11.2019	89	8782
13. KAT	340	KONUT	422756 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	30.11.2019	89	8785
14. KAT	346	KONUT	207224 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	6.12.2019	89	8791
14. KAT	351	KONUT	260544 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	11.12.2019	89	8796
14. KAT	352	KONUT	130927 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	12.12.2019	89	8797
14. KAT	353	KONUT	121182 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	13.12.2019	89	8798
14. KAT	354	KONUT	117293 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	14.12.2019	89	8799
14. KAT	355	KONUT	209554 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	15.12.2019	89	8800
14. KAT	356	KONUT	274569 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	16.12.2019	89	8801
14. KAT	357	KONUT	193785 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	17.12.2019	89	8802
14. KAT	358	KONUT	193785 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	18.12.2019	90	8803
14. KAT	364	KONUT	296936 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	24.12.2019	90	8809
14. KAT	365	KONUT	139428 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	25.12.2019	90	8810
14. KAT	368	KONUT	226537 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	28.12.2019	90	8813
15. KAT	369	KONUT	292161 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	29.12.2019	90	8814
15. KAT	370	KONUT	207971 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	30.12.2019	90	8815
15. KAT	371	KONUT	207971 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	31.12.2019	90	8816
15. KAT	372	KONUT	207971 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	1.01.2020	90	8817
15. KAT	373	KONUT	208469 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	2.01.2020	90	8818
15. KAT	375	KONUT	208830 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	4.01.2020	90	8820
15. KAT	376	KONUT	286173 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	5.01.2020	90	8821
15. KAT	378	KONUT	121625 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	7.01.2020	90	8823
15. KAT	381	KONUT	194532 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	10.01.2020	90	8826
15. KAT	382	KONUT	194532 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	11.01.2020	90	8827
15. KAT	383	KONUT	194532 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	12.01.2020	90	8828
15. KAT	384	KONUT	194931 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	13.01.2020	90	8829
15. KAT	386	KONUT	195395 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	15.01.2020	90	8831
15. KAT	388	KONUT	297975 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	17.01.2020	90	8833
15. KAT	389	KONUT	139901 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	18.01.2020	90	8834
16. KAT	395	KONUT	208717 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	24.01.2020	90	8840
16. KAT	399	KONUT	287140 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	28.01.2020	90	8844
16. KAT	400	KONUT	394495 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	29.01.2020	90	8845
16. KAT	402	KONUT	329646 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	31.01.2020	90	8847
16. KAT	404	KONUT	195279 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	2.02.2020	90	8849
16. KAT	406	KONUT	195279 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	4.02.2020	90	8851
21. KAT	498	KONUT	309045 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	12.02.2020	91	8943
21. KAT	499	KONUT	220809 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	13.02.2020	91	8944
21. KAT	503	KONUT	223991 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	17.02.2020	91	8948
21. KAT	508	KONUT	286399 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	22.02.2020	91	8953
21. KAT	515	KONUT	459756 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	29.02.2020	91	8960
22. KAT	520	KONUT	221558 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	5.03.2020	91	8965
22. KAT	521	KONUT	221558 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	6.03.2020	91	8966
22. KAT	522	KONUT	222099 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	7.03.2020	91	8967
22. KAT	523	KONUT	224752 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	8.03.2020	91	8968
22. KAT	524	KONUT	225429 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	9.03.2020	91	8969
22. KAT	529	KONUT	346236 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	14.03.2020	91	8974
22. KAT	530	KONUT	287421 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	15.03.2020	91	8975
22. KAT	531	KONUT	203568 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	16.03.2020	91	8976
22. KAT	534	KONUT	203977 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	19.03.2020	91	8979
22. KAT	540	KONUT	137626 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	25.03.2020	91	8985
22. KAT	541	KONUT	134957 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	26.03.2020	91	8986
22. KAT	542	KONUT	245297 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	27.03.2020	91	8987
23. KAT	544	KONUT	222308 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	29.03.2020	91	8989
23. KAT	545	KONUT	222308 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	30.03.2020	91	8990
23. KAT	546	KONUT	222308 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	31.03.2020	91	8991
23. KAT	547	KONUT	222851 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	1.04.2020	91	8992
23. KAT	548	KONUT	225514 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	2.04.2020	91	8993
23. KAT	551	KONUT	538580 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	5.04.2020	91	8996
23. KAT	554	KONUT	204317 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	8.04.2020	91	8999
23. KAT	555	KONUT	204317 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	9.04.2020	91	9000
23. KAT	556	KONUT	204317 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	10.04.2020	92	9001
23. KAT	557	KONUT	204729 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	11.04.2020	92	9002

23. KAT	561	KONUT	600835 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	15.04.2020	92	9006
23. KAT	562	KONUT	135402 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	16.04.2020	92	9007
23. KAT	563	KONUT	246266 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	17.04.2020	92	9008
24. KAT	565	KONUT	226056 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	19.04.2020	92	9010
24. KAT	566	KONUT	226056 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	20.04.2020	92	9011
24. KAT	567	KONUT	226056 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	21.04.2020	92	9012
24. KAT	568	KONUT	226609 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	22.04.2020	92	9013
24. KAT	569	KONUT	229323 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	23.04.2020	92	9014
24. KAT	572	KONUT	275843 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	26.04.2020	92	9017
24. KAT	573	KONUT	139879 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	27.04.2020	92	9018
24. KAT	574	KONUT	128729 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	28.04.2020	92	9019
24. KAT	578	KONUT	208065 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	2.05.2020	92	9023
24. KAT	580	KONUT	208065 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	4.05.2020	92	9025
24. KAT	581	KONUT	208485 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	5.05.2020	92	9026
24. KAT	582	KONUT	207555 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	6.05.2020	92	9027
24. KAT	583	KONUT	211752 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	7.05.2020	92	9028
24. KAT	585	KONUT	317995 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	9.05.2020	92	9030
24. KAT	586	KONUT	152290 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	10.05.2020	92	9031
24. KAT	587	KONUT	140295 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	11.05.2020	92	9032
24. KAT	588	KONUT	137626 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	12.05.2020	92	9033
24. KAT	589	KONUT	251114 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	13.05.2020	92	9034
33. KAT	752	KONUT	242774 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	15.05.2020	93	9197
33. KAT	753	KONUT	242774 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	16.05.2020	93	9198
33. KAT	754	KONUT	242774 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	17.05.2020	93	9199
33. KAT	755	KONUT	243379 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	18.05.2020	93	9200
33. KAT	756	KONUT	243385 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	19.05.2020	93	9201
33. KAT	759	KONUT	441483 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	22.05.2020	93	9204
33. KAT	760	KONUT	137128 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	23.05.2020	93	9205
33. KAT	767	KONUT	300197 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	30.05.2020	93	9212
34. KAT	772	KONUT	243527 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	4.06.2020	93	9217
34. KAT	773	KONUT	243527 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	5.06.2020	93	9218
34. KAT	774	KONUT	244134 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	6.06.2020	94	9219
34. KAT	775	KONUT	244140 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	7.06.2020	94	9220
34. KAT	776	KONUT	251071 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	8.06.2020	94	9221
34. KAT	777	KONUT	326010 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	9.06.2020	94	9222
34. KAT	778	KONUT	580570 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	10.06.2020	94	9223
34. KAT	779	KONUT	379295 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	11.06.2020	94	9224
34. KAT	782	KONUT	222454 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	14.06.2020	94	9227
34. KAT	783	KONUT	222454 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	15.06.2020	94	9228
34. KAT	784	KONUT	222454 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	16.06.2020	94	9229
34. KAT	785	KONUT	220424 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	17.06.2020	94	9230
34. KAT	786	KONUT	229379 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	18.06.2020	94	9231
34. KAT	787	KONUT	301158 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	19.06.2020	94	9232
34. KAT	789	KONUT	419272 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	21.06.2020	94	9234
35. KAT	793	KONUT	254816 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	25.06.2020	94	9238
35. KAT	797	KONUT	340345 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	29.06.2020	94	9242
35. KAT	804	KONUT	227722 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	6.07.2020	94	9249
35. KAT	805	KONUT	227722 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	7.07.2020	94	9250
35. KAT	806	KONUT	227722 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	8.07.2020	94	9251
35. KAT	809	KONUT	234820 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	11.07.2020	94	9254
35. KAT	810	KONUT	307885 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	12.07.2020	94	9255
35. KAT	811	KONUT	354807 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	13.07.2020	94	9256
35. KAT	812	KONUT	170701 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	14.07.2020	94	9257
35. KAT	813	KONUT	156828 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	15.07.2020	94	9258
36. KAT	817	KONUT	255569 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	19.07.2020	94	9262
36. KAT	820	KONUT	256208 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	22.07.2020	94	9265
36. KAT	821	KONUT	256225 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	23.07.2020	94	9266
36. KAT	824	KONUT	301273 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	26.07.2020	94	9269
36. KAT	825	KONUT	153817 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	27.07.2020	94	9270
36. KAT	827	KONUT	390640 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	29.07.2020	94	9272
36. KAT	828	KONUT	319160 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	30.07.2020	94	9273
36. KAT	829	KONUT	228475 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	31.07.2020	94	9274
36. KAT	830	KONUT	456950 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	1.08.2020	94	9275
36. KAT	831	KONUT	228475 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	2.08.2020	94	9276
36. KAT	832	KONUT	226391 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	3.08.2020	94	9277
36. KAT	833	KONUT	235597 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	4.08.2020	94	9278
36. KAT	835	KONUT	527020 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	6.08.2020	94	9280
36. KAT	836	KONUT	157276 / 300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	7.08.2020	94	9281

37. KAT	838	KONUT	360913	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	9.08.2020	94	9283
37. KAT	840	KONUT	260085	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	11.08.2020	94	9285
37. KAT	841	KONUT	520821	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	12.08.2020	94	9286
37. KAT	844	KONUT	347035	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	15.08.2020	94	9289
37. KAT	846	KONUT	142948	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	17.08.2020	94	9291
37. KAT	847	KONUT	396313	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	18.08.2020	94	9292
37. KAT	848	KONUT	323234	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	19.08.2020	94	9293
37. KAT	850	KONUT	231485	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	21.08.2020	94	9295
37. KAT	852	KONUT	231485	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	23.08.2020	94	9297
37. KAT	853	KONUT	229375	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	24.08.2020	94	9298
37. KAT	856	KONUT	692135	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	27.08.2020	94	9301
37. KAT	857	KONUT	447716	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	28.08.2020	94	9302
38. KAT	858	KONUT	364896	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	29.08.2020	94	9303
38. KAT	859	KONUT	263095	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	30.08.2020	94	9304
38. KAT	860	KONUT	263095	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	31.08.2020	94	9305
38. KAT	861	KONUT	263095	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	1.09.2020	94	9306
38. KAT	866	KONUT	467185	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	6.09.2020	94	9311
38. KAT	867	KONUT	144738	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	7.09.2020	94	9312
38. KAT	872	KONUT	234496	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	12.09.2020	94	9317
38. KAT	873	KONUT	234496	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	13.09.2020	95	9318
38. KAT	875	KONUT	241815	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	15.09.2020	95	9320
38. KAT	878	KONUT	160857	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	18.09.2020	95	9323
38. KAT	879	KONUT	453405	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	19.09.2020	95	9324
40. KAT	910	KONUT	329281	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	20.09.2020	95	9355
40. KAT	913	KONUT	175313	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	23.09.2020	95	9358
40. KAT	915	KONUT	157618	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	25.09.2020	95	9360
40. KAT	916	KONUT	278937	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	26.09.2020	95	9361
40. KAT	917	KONUT	384979	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	27.09.2020	95	9362
40. KAT	918	KONUT	284828	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	28.09.2020	95	9363
40. KAT	919	KONUT	284828	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	29.09.2020	95	9364
40. KAT	921	KONUT	284828	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	1.10.2020	95	9366
40. KAT	922	KONUT	280232	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	2.10.2020	95	9367
40. KAT	923	KONUT	291840	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	3.10.2020	95	9368
40. KAT	924	KONUT	373960	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	4.10.2020	95	9369
40. KAT	925	KONUT	383874	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	5.10.2020	95	9370
43. KAT	973	KONUT	464901	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	6.10.2020	96	9418
43. KAT	974	KONUT	352286	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	7.10.2020	96	9419
43. KAT	975	KONUT	704572	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	8.10.2020	96	9420
43. KAT	993	KONUT	197727	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	10.10.2020	96	9438
43. KAT	994	KONUT	192891	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	11.10.2020	96	9439
43. KAT	995	KONUT	348517	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	12.10.2020	96	9440
44. KAT	1007	KONUT	417199	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	13.10.2020	96	9452
44. KAT	1008	KONUT	309884	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	14.10.2020	96	9453
44. KAT	1009	KONUT	619768	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	15.10.2020	96	9454
44. KAT	1012	KONUT	317512	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	18.10.2020	96	9457
44. KAT	1013	KONUT	404666	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	19.10.2020	96	9458
46. KAT	1044	KONUT	361302	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	21.10.2020	96	9489
46. KAT	1046	KONUT	482758	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	23.10.2020	96	9491
46. KAT	1047	KONUT	736712	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	24.10.2020	96	9492
46. KAT	1048	KONUT	175064	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	25.10.2020	96	9493
46. KAT	1049	KONUT	314246	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	26.10.2020	96	9494
46. KAT	1050	KONUT	427113	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	27.10.2020	96	9495
46. KAT	1051	KONUT	317593	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	28.10.2020	96	9496
48. KAT	1083	KONUT	392956	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	31.10.2020	97	9528
48. KAT	1084	KONUT	506751	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	1.11.2020	97	9529
48. KAT	1086	KONUT	190529	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	3.11.2020	97	9531
48. KAT	1087	KONUT	186785	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	4.11.2020	97	9532
48. KAT	1088	KONUT	391474	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	5.11.2020	97	9533
48. KAT	1090	KONUT	332019	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	7.11.2020	97	9535
48. KAT	1093	KONUT	683220	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	10.11.2020	97	9538
48. KAT	1094	KONUT	215771	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	11.11.2020	97	9539
48. KAT	1095	KONUT	371708	/	300000000	ARI FİNANSAL KİRALAMA	1	/	1	12.11.2020	97	9540

48. KAT	1096	TİCARET	637009 / 300000000	BONDİ	75740 / 637009	12.3.2019/4019	97	9541
				TEKSMARK	42807 / 637009			
				ARI FİNANSAL KİRALAMA	518462 / 637009			
5. BODRUM KAT	1097	TİCARET	563741 / 300000000	BONDİ	67029 / 563741	12.3.2019/4019	97	9542
				TEKSMARK	37883 / 563741			
				ARI FİNANSAL KİRALAMA	458829 / 563741			
8. BODRUM KAT	1098	TİCARET	55969 / 300000000	BONDİ	6656 / 55969	12.3.2019/4019	97	9543
				NAKKASH DIŞ TİC.	7125 / 55969			
				DÜNYA MENSUCAT	4842 / 55969			
				ARI FİNANSAL KİRALAMA	37346 / 55969			
8. BODRUM KAT	1099	TİCARET	55969 / 300000000	BONDİ	6656 / 55969	12.3.2019/4019	97	9544
				NAKKASH DIŞ TİC.	7125 / 55969			
				DÜNYA MENSUCAT	4842 / 55969			
				ARI FİNANSAL KİRALAMA	37346 / 55969			

**Tablo. 12 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri 994 Ada 54 Parsel**

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ							
İLİ	:	İSTANBUL					
İLÇESİ	:	ŞİŞLİ					
MAHALLESİ	:	CUMHURİYET					
MEVKİİ	:	-					
PAFTA NO	:	144					
ADA NO	:	994					
PARSEL NO	:	54					
YÜZÖLÇÜMÜ	:	2.696,54					
NİTELİĞİ	:	ARSA					
CİLT/SAYFA	:	18/1718					
MALİKLER TAPU TAR. YEVMIYE HİSSE	:	TAŞYAPI İNŞAAT TAAHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	02.11.2012-17972	11	/	120	
	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	02.11.2012-17972	153	/	600	
	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	21.02.2013-3450	19	/	75	
	:	DÜNYA MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.	17.04.2014-7409	8649213	/	100000000	
	:	NAKKASH DIŞ TİCARET A.Ş.	29.04.2014-7978	6364827	/	50000000	
	:	TEKSMARK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	28.08.2015-15812	6727543	/	100000000	
	:	BONDİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	21.03.2018-4803	1189359	/	10000000	

**Tablo. 13 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri 994 Ada 55 Parsel**

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ							
İLİ	:	İSTANBUL					
İLÇESİ	:	ŞİŞLİ					
MAHALLESİ	:	CUMHURİYET					
MEVKİİ	:	-					
PAFTA NO	:	144					
ADA NO	:	994					
PARSEL NO	:	55					
YÜZÖLÇÜMÜ	:	38,62					
NİTELİĞİ	:	ARSA					
CİLT/SAYFA	:	18/1719					
MALİKLER TAPU TAR. YEVMIYE HİSSE	:	TAŞYAPI İNŞAAT TAAHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	02.11.2012-17972	11	/	120	
	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	02.11.2012-17972	153	/	600	
	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	21.02.2013-3450	19	/	75	
	:	DÜNYA MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.	17.04.2014-7409	8649213	/	100000000	
	:	NAKKASH DIŞ TİCARET A.Ş.	29.04.2014-7978	6364827	/	50000000	
	:	TEKSMARK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	28.08.2015-15812	6727543	/	100000000	
	:	BONDİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	21.03.2018-4803	1189359	/	10000000	



**Tablo. 14 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri 994 Ada 56 Parsel**

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ					
İLİ	:	İSTANBUL			
İLÇESİ	:	ŞİŞLİ			
MAHALLESİ	:	CUMHURİYET			
MEVKİİ	:	-			
PAFTA NO	:	144			
ADA NO	:	994			
PARSEL NO	:	56			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	255,36			
NİTELİĞİ	:	ARSA			
CİLT/SAYFA	:	18/1720			
MALİKLER TAPU TAR. YEVMIYE HİSSE	:	TAŞYAPI İNŞAAT TAAHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	02.11.2012-17972	11	/ 120
	:	SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	02.11.2012-17972	153	/ 600
	:	SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	21.02.2013-3450	19	/ 75
	:	DÜNYA MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.	17.04.2014-7409	8649213	/ 100000000
	:	NAKKASH DIŞ TİCARET A.Ş.	29.04.2014-7978	6364827	/ 50000000
	:	TEKSMARK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	28.08.2015-15812	6727543	/ 100000000
	:	BONDİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	21.03.2018-4803	1189359	/ 10000000

#### 4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlardan 994 Ada, 54, 55 ve 56 numaralı parseller için 19.12.2019 tarihli, 994 Ada 57 Parsel üzerindeki 332 adet bağımsız bölüm için Şişli Tapu Müdürlüğü tarafından düzenlenen 23.12.2019 tarihli, taşınmaz üzerindeki bağımsız bölümlerin takyidatlarını gösterir belge incelenmiştir. Belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

#### 4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Tapu kayıtlarında değerlemeye konu 994 ada 54-55-56 parsel sayılı taşınmazların mülkiyetlerinde son üç yıllık süreç içerisinde herhangi bir değişikliğin meydana gelmediği, ancak 994 ada 57 parsel sayılı taşınmazda ise 23.06.2016 tarihli 11851 yevmiye numaralı kat irtifakı tesisi işlemi ile rapora konu bağımsız bölümlerin mülkiyetinin Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Bondi Tekstil ve Ticaret A.Ş., Teksmark Tekstil, Sani ve Ticaret A.Ş. adına payları oranında tescil edildiği görülmüştür. 21.07.2017 tarih 12541 yevmiye ile Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazların tamamının Arı Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetine geçtiği görülmüştür.

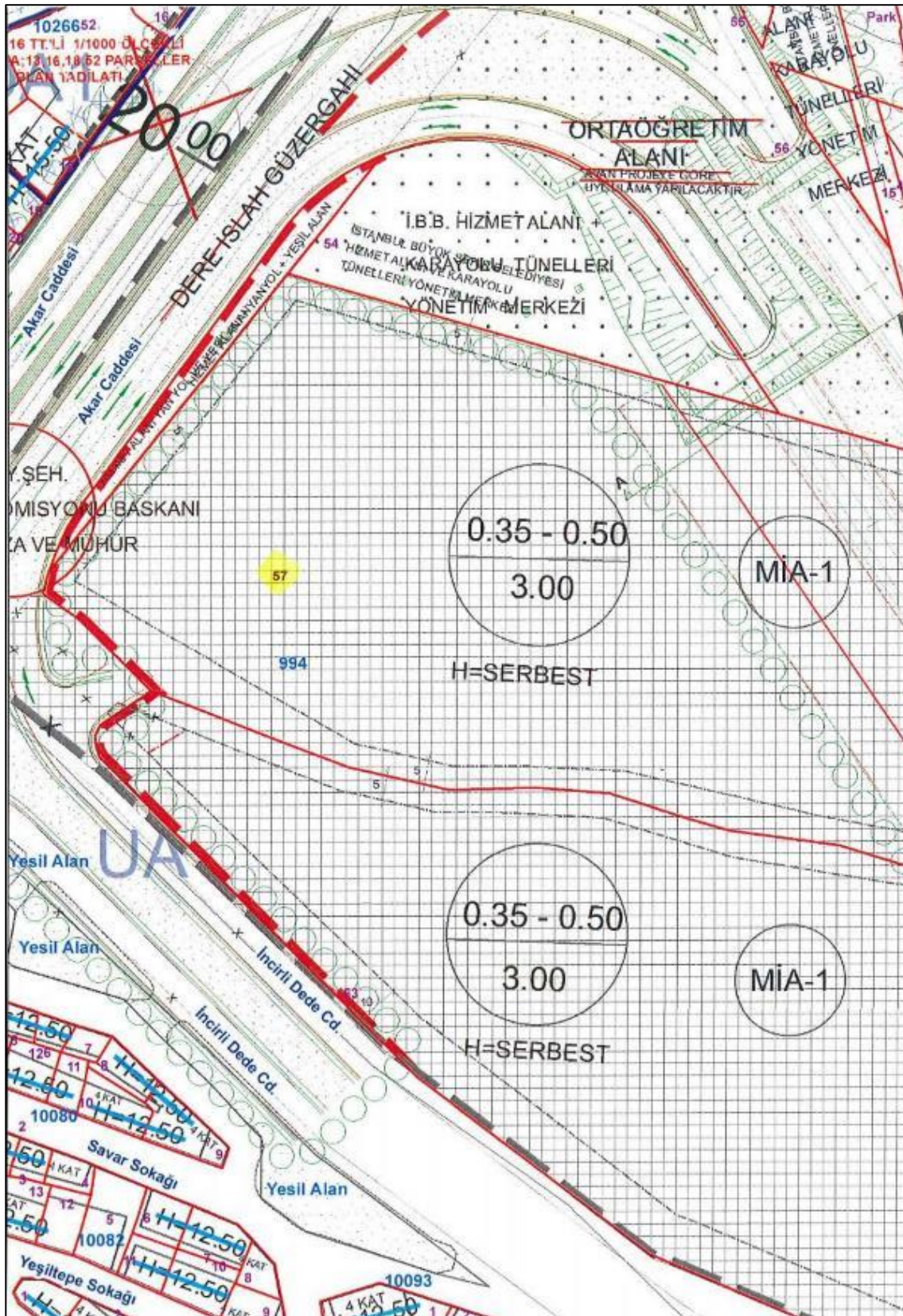
29.05.2017 tarihinde taşınmazlar için tadilat ruhsatı alınmış olup, tadilat ruhsatı ve ruhsatı eki olan 28.03.2017 tasdik tarihli mimari projeye göre bağımsız bölüm sayısı değişmiştir. Bu duruma istinaden 16.11.2017 tarih 19146 yevmiye ile projede 1099 bağımsız bölüm olarak yeniden kat irtifakı kurulmuştur. Ardından 12.03.2019 tarih ve 4019 yevmiye no ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Değerleme çalışması bu kapsamda hazırlanmıştır.

#### 4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 08.11.2019 ve 12.11.2019 tarihli resmi imar durumu yazılarına göre değerleme konusu taşınmazların yer aldığı; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 994 ada, 57 parsel; 08.02.2007 tasdik tarihi, 1/1000 ölçekli Şişli-Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planında TAKS=0,35-0,50 KAKS=3,00 olmak üzere H=Serbest Ayrık Nizam "Merkezi İş Alanları" sahasında kalmaktadır.

Değerleme konusu 994 ada 54-55 ve 56 parsel sayılı taşınmazlar yine aynı plan kapsamında "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı ve Karayolu Tünelleri Yönetim Merkezi"nde kalmaktadır.

Ayrıca 994 ada, 54, 55, 56 ve 57 parseller, 21.07.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Meri Şişli Beyoğlu Kağıthane İlçeleri (Dolmabahçe-Bomonti, Piyalepaşa, Kağıthane) Karayolu Tüneli, Kavşak ve Bağlantı Yolları Güzergah Planı'nda kaldığından, Şişli Beyoğlu Kağıthane ilçeleri (Dolmabahçe-Bomonti, Piyalepaşa Kağıthane) Karayolu Tüneli, Kavşak ve Bağlantı Yolları Güzergah Planı tasdik hududu içinde herhangi bir yapı ile ilgili imar müsaadesi talebinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi-Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı'ndan kurum görüşü alınacaktır.



*-İmar Paftası-*



#### 4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parseli kapsayan imar planında son üç yıllık süreçte imar durumunda yaşanan herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Plan kapsamında belirtilen duruma göre İstanbul Büyükşehir Belediyesi-Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı'ndan kurum görüşü alınmalıdır. Projenin ruhsat ve iskan belgelerinin alınmış olması ve imar planında son 3 yılda bir değişiklik olmaması sebebiyle olumsuz bir durum söz konusu olmadığı görülmüştür.

#### 4.6. Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme çalışması; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 994 Ada, 57 Parsel üzerinde yer alan Bomonti Queen Central projesinde bulunan 1099 adet bağımsız bölümün güncel satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Değerlemeye konu gayrimenkullerin Yapı Denetim işleri; "İçerenköy Mahallesi, Bahçeler Arası Sokak No:31 Özel İşyeri:3 Ataşehir/İstanbul adresinde faaliyet gösteren 'Vektör Yapı Denetim Ltd. Şti.' isimli firma tarafından gerçekleştirilmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı binaya ait kat irtifakına esas onaylı mimari proje Şişli Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı binaya ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

**Tablo. 15 Konu Taşınmazların Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri**

Ada-Parsel-Blok	Tarih	Sayı	Ruhsat Türü	Yapı Sınıfı	Niteliği	Bağımsız Bölüm Sayısı	Kullanım Alanı, m <sup>2</sup>
994-57-B	31.5.2012	2-45	Yeni Yapı	VA	Mesken, Ofis, İşyeri, Ortak Alan	2	25 730.50
994-57-A	31.5.2012	2-44	Yeni Yapı	VA	Rezidans, Dükkan, Ofis, Ortak Alan	455	119 233.73
994-57-B	27.2.2013	12/2-45	İsim Değişikliği	IIIA	Dükkan, Ortak Alan	2	25 730.50
994-57-A	27.2.2013	12/2-44	İsim Değişikliği	VA	Mesken, Ofis, İşyeri, Ortak Alan	455	119 233.73
994-57	28.3.2014	12/2-44	Tadilat Ruhsatı	VA	Mesken, Ofis, İşyeri, Ortak Alan	1 250	166 330.36
994-57	17.6.2015	12/2-44	İsim Değişikliği	VA	Mesken, Ofis, İşyeri, Ortak Alan	1 250	166 330.36
994-57	29.7.2015	12/2-44	Tadilat Ruhsatı	VA	Mesken, Ofis, İşyeri, Ortak Alan	1 261	171 440.34
994-57	5.4.2016	12/2-44	Tadilat Ruhsatı	VA	Mesken, Ofis, İşyeri, Ortak Alan	1 200	171 440.34
994-57	10.6.2016	12/2-44	İsim Değişikliği	VA	Mesken, Ofis, İşyeri, Ortak Alan	1 200	171 440.34
994-57	26.1.2017	12/2-44	İsim Değişikliği	VA	Mesken, Ofis, İşyeri, Ortak Alan	1 200	171 440.34
994-57	29.5.2017	12/2-44	Tadilat Ruhsatı	VA	Mesken, Ofis, İşyeri, Ortak Alan	1 099	171 456.23
994-57	5.10.2018	12/2-44	İsim Değişikliği	VA	Mesken, Ofis, İşyeri, Ortak Alan	1 099	171 456.23

Ayrıca değerlendirme konusu ana taşınmaz için, 27.12.2018 tarihli, 2018-25654 sayılı, 171.456,23 m<sup>2</sup> için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Taşınmazlar için mimari projeler onaylanmış ve yapı ruhsatları ve iskan belgesi alınmıştır.

#### 4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

İncelenen takyidat kayıtlarında, yönetim planı değişikliği ve ipotek kayıtları bulunmakta olup değerlendirme konusu taşınmazların devrine ilişkin herhangi bir kısıtlayıcı unsur bulunmadığı görülmüştür.

Değerlemeye konu 994 Ada 57 Parsel, 65, 67, 68, 103, 116, 129, 167, 168, 169, 170, 173, 179, 193, 194, 195, 196, 198, 343, 351, 368, 498, 508, 520, 521, 530, 540, 770, 828, 838, 1049, 1050, 1051, 1083, 1084, 1087, 1088, 1089, 1090, 1093, 1094, 1094 ve 1095 nolu bağımsız bölümler üzerinde “Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. dereceden, 20.000.000.-EURO tutarında 14.08.2018 tarih ve 12905 yevmiye no ile ipotek” bulunmaktadır.

Değerlemeye konu 994 Ada 57 Parsel, 65, 67, 68, 103, 116, 129, 167, 168, 169, 170, 173, 179, 193, 194, 195, 196, 198, 343, 351, 368, 498, 508, 520, 521, 530, 540, 770, 828, 838, 1049, 1050, 1051, 1083, 1084, 1087, 1088, 1089, 1090, 1093, 1094, 1094 ve 1095 nolu bağımsız bölümler üzerinde “Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2. dereceden, 20.000.000.-USD tutarında 15.08.2018 tarih ve 12994 yevmiye no ile ipotek” bulunmaktadır.

Bunlar haricinde Sinpaş GYO A.Ş. lehine işlenen ipotek kayıtları da mevcut rapor ekinde toplu takyidat yazısında bilgileri yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 30.Maddesi’nde “Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.” denilmektedir. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından; yukarıda belirtilen değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması rapor eklerinde sunulmuştur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin “İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi” başlıklı 30. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan ipotek şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.



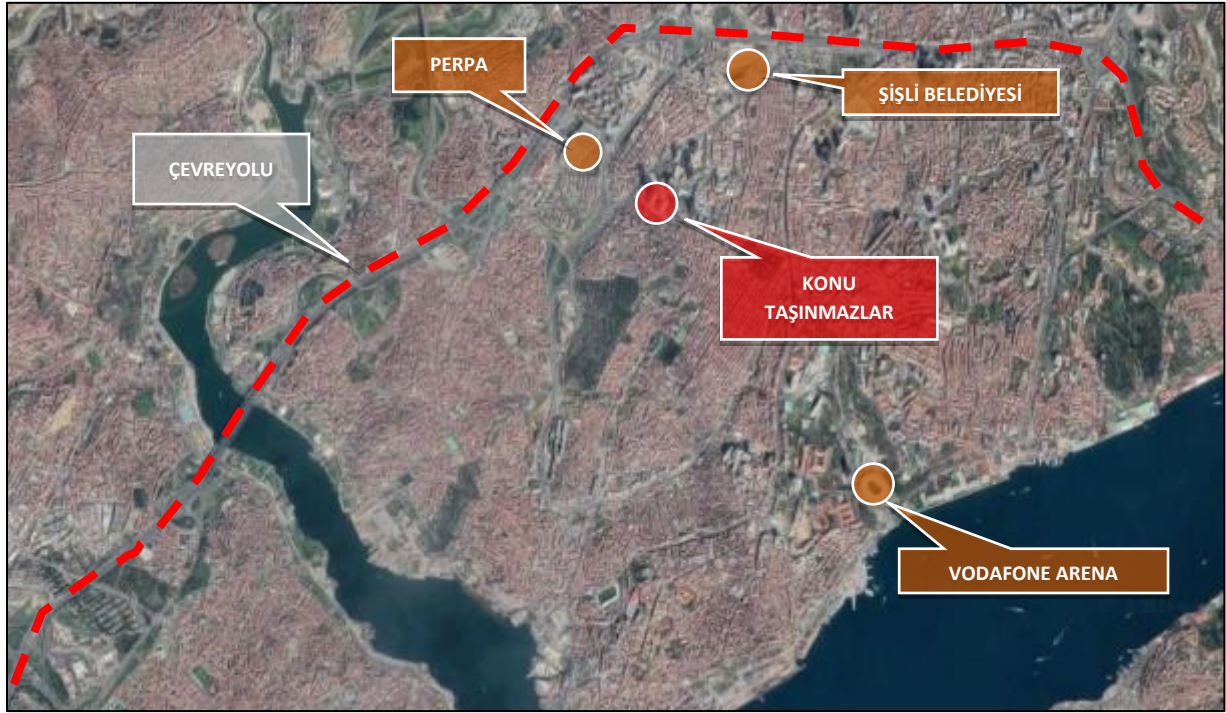
## 5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

### 5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, İncirli Dede Caddesi'nde konumlu Bomonti Queen Central Park projesi kapsamında yer almaktadır. Konu gayrimenkule ulaşmak için Piyalepaşa Caddesi üzerinde Kasımpaşa Şişli istikametine gidilirken sağ koldan giriş alan Sıracvizler Caddesi'ne geçilir. Bu cadde üzerinden yaklaşık 1,5 kilometre ilerlendikten sonra sağ koldan giriş alan İncirli Dede Caddesi'ne bağlanılır. Konu gayrimenkul Kağıthane Beşiktaş Tüneli'nin hemen yanı başında olup, Osmanbey Metro İstasyonu ve E5 Karayolu'na 1,5 kilometre mesafededir.



Konu gayrimenkulün bulunduğu site içerisinde yaşamsal birçok ihtiyacın karşılanabileceği bir süpermarket, restoran ve kafeler, çiçekçi, eczane, kurye, kuru temizleme ve kuaför gibi hizmetler yer almaktadır. Yaklaşık 100 metre mesafede Bomonti Park AVM, Divan Rezidans, Hilton Bomonti, Bomontiada, Mimar Sinan Üniversitesi Bomonti Kampüsü, Elysium Fantastik Rezidans gibi bilinirliği yüksek projeler ve yerler bulunmaktadır. Bölgeye ve taşınmaza toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım mümkündür.



-Konum Krokisi-

**Tablo. 16 Ana Gayrimenkulün Bazı Merkezlerle Kuş Uçuşu Uzaklıkları**

Konum	Uzaklık, KM
İstanbul Havalimanı	30.00
D-100 Karayolu	1.00
Tem Otoyolu	5.00
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	4.50
F.S.M. Köprüsü	7.50

## 5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 994 Ada, 57 Parsel üzerinde konumlu 'Queen Central Park' projesi kapsamında yer almaktadır. Queen Central Park adıyla satışa çıkarılan proje bir yandan Boğaz'a, bir yandan da Tarihi Yarımada'ya hakim konuma sahiptir. Proje içinde yapımı devam eden 10.000 m<sup>2</sup>'lik Şehir Parkı temalı bir peyzaj alanı bulunması ve bu alanda açık yüzme havuzu, yürüme alanları, tenis kortu, çocuk oyun alanları, davet alanları ve güneşlenme terasları barındırması planlanmaktadır.

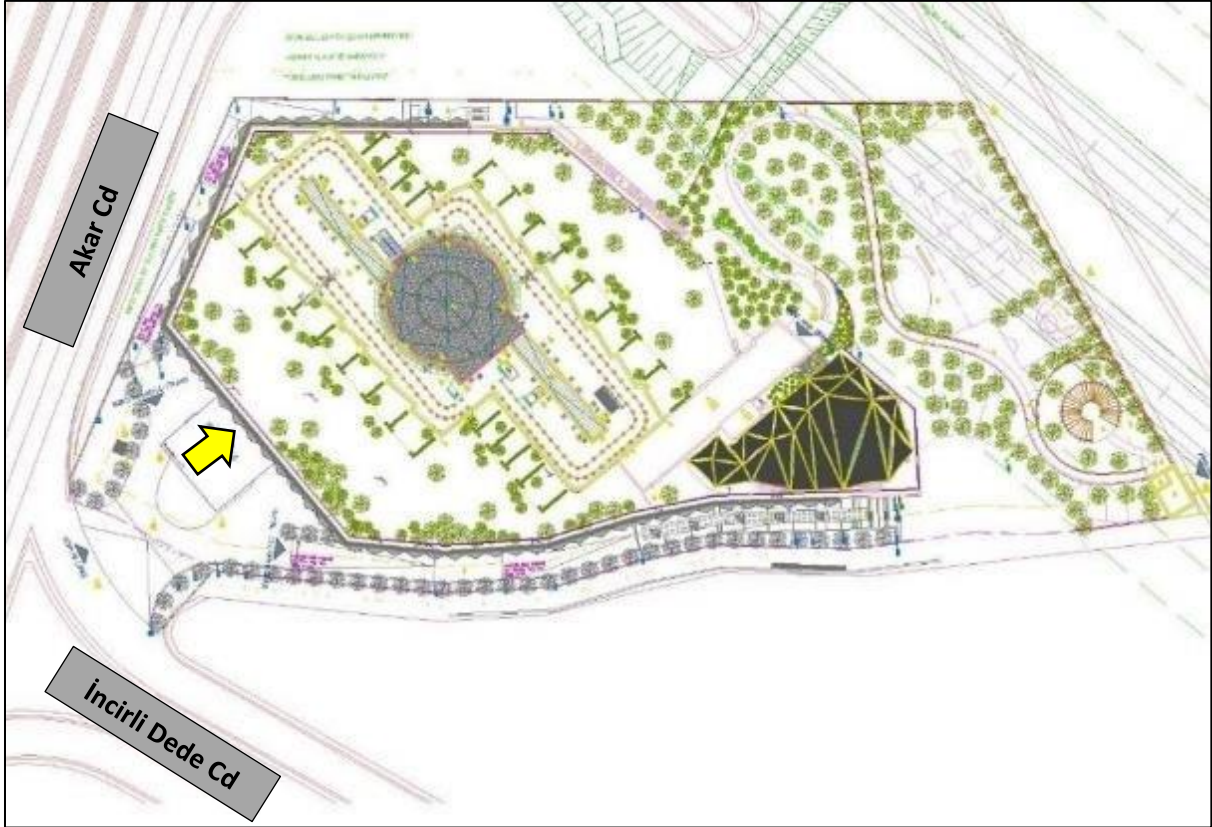




-Konu Yapı Görünüm-

Queen Central Park projesi, 15.335,23 m<sup>2</sup> alanlı, 994 ada 57 parsel üzerinde konumludur. Bina 10 bodrum kat, zemin kat ve 48 normal kattan oluşmaktadır. Binaya giriş 8. bodrum kat seviyesinden, güney batı cepheden sağlanmaktadır. Bu katta 2 adet ticari birim ve yerinde ticari amaçlı kullanılacağı öğrenilen ve 1. normal kattaki ticari nitelikli bağımsız bölümlerin eklentileri olarak gözüken 10 adet ticari alan bulunmaktadır. Katta ayrıca otopark alanları ve toplantı odaları bulunmaktadır.

Binanın 10 adet bodrum katı otopark ve teknik hacimlere ayrılmıştır. Girişin sağlandığı 8. bodrum katta bulunan ticari alanın yanı sıra 5. bodrum katta bulunan kapalı yüzme havuzunun yanında 1 adet ticari nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binada diğer bağımsız bölümler zemin kattan itibaren başlamakta ve her katta değişen sayılarda bulunmaktadır. Bina 48. normal katında ayrıca panoramik İstanbul manzarasında sahip olan, ticari nitelikli bir bağımsız bölüm de bulunmaktadır. Bina 48. normal katındaki konut nitelikli bağımsız bölümler belirli oranlarda peyzaj alanından kendi kullanımları için ayrılmış tahsisli alanlara sahiptirler. Bina 48. normal katında ise 1 adet helikopter pisti bulunmaktadır.



-Vaziyet Planı-

Bina toplamda 171.456,23 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Binanın 10. bodrum katında yaklaşık 3.940 m<sup>2</sup> alanlı sığınak hacmi bulunmaktadır. Binada toplam 1106 araçlık otopark bulunmakta olup bu otoparkların 65 adedi engelli araç park yeri olarak tahsis edilmiştir. Binada toplam 1099 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bunlardan 1078 adedi konut, 21 adedi ise ticari niteliklidir. Ana taşınmaz içerisindeki bağımsız birimlerin katlara göre dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

**Tablo. 17 Binada Bulunan Bağımsız Bölümlerin Katlara Göre Dağılımı**

Kat	Bağımsız Bölüm Sayısı	Bağımsız Bölümler
10. - 9. Bodrum	Ortak Alan	-
8. Bodrum	2	1098-1099
7. - 6. Bodrum	Ortak Alan	-
5. Bodrum	1	1097
4. - 3. - 2. - 1. Bodrum	Ortak Alan	-
Zemin	25	1-25
1. Kat	26	26-51
2. Kat	25	52-76
3. Kat	26	77-102
4. Kat	26	103-128
5. Kat	25	129-153
6. Kat	25	154-178
7. Kat	26	179-204
8. Kat	24	205-228
9. Kat	25	229-253
10. Kat	24	254-277
11. Kat	22	278-299
12. Kat	21	300-320
13. Kat	22	321-342
14. Kat	26	343-368
15. Kat	23	369-391
16. Kat	22	392-413

17. Kat	18	414-431
18. Kat	22	432-453
19. Kat	22	454-475
20. Kat	22	476-497
21. Kat	20	498-517
22. Kat	25	518-542
23. Kat	21	543-563
24. Kat	26	564-589
25. Kat	22	590-611
26. Kat	22	612-633
27. Kat	22	634-655
28. Kat	19	656-674
29. Kat	16	675-690
30. Kat	16	691-706
31. Kat	22	707-728
32. Kat	22	729-750
33. Kat	19	751-769
34. Kat	20	770-789
35. Kat	26	790-815
36. Kat	22	816-837
37. Kat	20	838-857
38. Kat	22	858-879
39. Kat	24	880-903
40. Kat	26	904-929
41. Kat	21	930-950
42. Kat	22	951-972
43. Kat	23	973-995
44. Kat	23	996-1018
45. Kat	20	1019-1038
46. Kat	20	1039-1058
47. Kat	22	1059-1080
48. Kat	16	1081-1096
<b>Toplam B.B. Sayısı</b>	<b>1099</b>	

Değerleme konusu taşınmazın 5. bodrum katında bulunan ticari nitelikli bağımsız bölüm sosyal tesis, 48. normal katında bulunan ticari nitelikli bağımsız bölüm ise lounge kafe şeklinde kullanılacaktır.

Değerleme konusu 994 ada 54 parsel 2.696,54 m<sup>2</sup> alanlı arsa olup, düzgün bir geometrik formu bulunmamaktadır. Üzerinde kısmen inşaat malzemelerinin depolandığı görülmüştür.

Değerleme konusu 994 ada 55 parsel 38,62 m<sup>2</sup> alanlı arsa olup, geometrik olarak üçgen şeklindedir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 994 ada 56 parsel 255,36 m<sup>2</sup> alanlı arsa olup, geometrik olarak üçgen şeklindedir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

**Tablo. 18 Değerleme Konusu Arsa Nitelikli Taşınmazlar**

Ada	Parsel	Nitelik	Alan, m <sup>2</sup>
994	54	ARSA	2 696.54
994	55	ARSA	38.62
994	56	ARSA	255.36





-Değerleme Konusu 994 Ada 54-55-56 Parseller-

### 5.3. Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler

Konu taşınmaz içerisinde 1099 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 21 adedi ticari nitelikli olup, 1078 tanesi konut niteliklidir. Konut nitelikli taşınmazlardan 155 tanesi 1+0, 767 tanesi 1+1, 135 tanesi 2+1 ve 21 tanesi 3+1 şeklinde tertiplenmiştir.

Değerlemeye konu olan taşınmazların toplam adedi ise 332'dir. Bunlardan 325 adedi konut, 4 adedi dükkan ve 3 adedi ofis niteliklidir. Bu taşınmazların nitelik, kat, alan, tip gibi özellikleri aşağıdaki tabloda detaylandırılmıştır.

**Tablo. 19 Değerlemeye Konu Bağımsız Bölümlerin Özellikleri**

Kat	B.B. No	Niteliği	Tipi	Net Alan, m <sup>2</sup>	Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Satışa Esas Alan, m <sup>2</sup>	Tahsisli Alan, m <sup>2</sup>	Eklenti Alanı, m <sup>2</sup>
ZEMİN	1	KONUT	1+1	54,38	63,13	77,40	51,46	-
ZEMİN	5	KONUT	1+1	53,48	62,20	76,25	51,12	-
ZEMİN	6	KONUT	1+1	55,68	63,71	78,10	51,12	-
ZEMİN	7	KONUT	1+1	51,76	62,43	76,53	51,12	-
ZEMİN	8	KONUT	1+1	64,20	73,58	90,21	56,50	-
ZEMİN	11	KONUT	1+0	31,97	36,84	45,17	31,29	-
ZEMİN	12	KONUT	1+0	31,97	36,41	44,63	31,29	-
ZEMİN	13	KONUT	1+1	56,04	64,78	79,42	19,27	-
ZEMİN	14	KONUT	1+1	56,24	65,17	79,90	51,46	-
ZEMİN	15	KONUT	1+1	52,93	61,91	75,90	51,12	-
ZEMİN	16	KONUT	2,5+1	106,50	123,81	151,79	102,24	-
ZEMİN	17	KONUT	1+1	53,43	62,16	76,20	51,12	-
ZEMİN	18	KONUT	1+1	54,26	62,45	76,56	51,12	-
ZEMİN	19	KONUT	1+1	51,76	62,45	76,56	51,12	-
ZEMİN	20	KONUT	1+1	69,52	79,66	97,66	56,50	-
ZEMİN	21	KONUT	2+1	69,80	80,83	99,10	21,40	-
ZEMİN	23	KONUT	1+0	31,97	36,84	45,17	31,29	-
ZEMİN	24	KONUT	1+0	32,33	36,83	45,15	31,29	-
ZEMİN	25	KONUT	1+1	56,07	64,62	79,22	19,27	-
1. KAT	27	TİCARET-OFİS	1+1	51,29	62,24	76,30	-	114,47
1. KAT	33	TİCARET-OFİS	1+1	67,69	79,92	97,99	-	24,10
1. KAT	35	KONUT	1+0	33,76	40,24	49,33	-	-
1. KAT	36	KONUT	1+0	31,53	37,71	46,23	-	-
1. KAT	39	TİCARET-OFİS	1+1	67,14	82,75	101,45	-	22,91
2. KAT	52	KONUT	1+1	65,70	81,04	99,36	-	-

2. KAT	53	KONUT	1+1	51,29	62,24	76,30	-	-
2. KAT	54	KONUT	1+1	51,29	62,23	76,30	-	-
2. KAT	57	KONUT	1+1	54,04	64,04	78,51	-	-
2. KAT	59	KONUT	1+1	67,69	79,92	97,99	-	-
2. KAT	60	KONUT	2+1	69,42	80,90	99,19	-	-
2. KAT	61	KONUT	1+0	33,76	40,24	49,33	-	-
2. KAT	62	KONUT	1+0	31,53	37,71	46,23	-	-
2. KAT	63	KONUT	1+0	31,53	37,28	45,70	-	-
2. KAT	65	KONUT	1+1	67,14	82,75	101,45	-	-
2. KAT	66	KONUT	1+1	51,29	62,24	76,30	-	-
2. KAT	67	KONUT	1+1	51,29	62,24	76,30	-	-
2. KAT	68	KONUT	1+1	51,29	62,24	76,30	-	-
2. KAT	71	KONUT	1+1	50,12	62,78	76,96	-	-
2. KAT	76	KONUT	2+1	94,27	113,50	139,15	-	-
3. KAT	78	KONUT	1+1	51,29	62,24	76,30	-	-
3. KAT	80	KONUT	1+1	51,29	62,23	76,30	-	-
3. KAT	81	KONUT	1+1	51,84	62,53	76,66	-	-
3. KAT	83	KONUT	1+1	50,12	62,76	76,94	-	-
3. KAT	85	KONUT	2+1	69,42	80,90	99,19	-	-
3. KAT	86	KONUT	1+0	33,76	40,24	49,33	-	-
3. KAT	88	KONUT	1+0	31,53	37,28	45,70	-	-
3. KAT	89	KONUT	1+1	61,89	75,14	92,12	-	-
3. KAT	91	KONUT	1+1	51,29	62,24	76,30	-	-
3. KAT	92	KONUT	1+1	51,29	62,24	76,30	-	-
3. KAT	96	KONUT	1+1	50,12	62,78	76,96	-	-
3. KAT	97	KONUT	1+1	67,69	79,92	97,99	-	-
3. KAT	98	KONUT	2+1	69,51	80,91	99,19	-	-
3. KAT	99	KONUT	1+0	33,77	40,24	49,33	-	-
3. KAT	100	KONUT	1+0	31,53	37,71	46,23	-	-
3. KAT	101	KONUT	1+0	31,89	37,64	46,14	-	-
4. KAT	105	KONUT	1+1	51,29	62,23	76,30	-	-
4. KAT	106	KONUT	1+1	51,29	62,23	76,30	-	-
4. KAT	108	KONUT	1+1	54,04	64,04	78,51	-	-
4. KAT	116	KONUT	1+1	67,14	82,75	101,45	-	-
4. KAT	117	KONUT	1+1	51,29	62,24	76,30	-	-
4. KAT	118	KONUT	1+1	51,29	62,24	76,30	-	-
4. KAT	124	KONUT	2+1	69,51	80,91	99,19	-	-
4. KAT	126	KONUT	1+0	31,53	37,71	46,23	-	-
4. KAT	127	KONUT	1+0	31,89	37,64	46,14	-	-
4. KAT	128	KONUT	1+1	62,23	75,35	92,38	-	-
5. KAT	130	KONUT	1+1	51,29	62,24	76,30	-	-
5. KAT	131	KONUT	1+1	51,29	62,23	76,30	-	-
5. KAT	133	KONUT	1+1	51,84	62,53	76,66	-	-
5. KAT	134	KONUT	1+1	54,04	64,04	78,51	-	-
5. KAT	135	KONUT	1+1	50,12	62,76	76,94	-	-
5. KAT	137	KONUT	2+1	69,42	80,90	99,19	-	-
5. KAT	140	KONUT	1+0	31,53	37,28	45,70	-	-
5. KAT	141	KONUT	1+1	61,89	75,14	92,12	-	-
5. KAT	142	KONUT	1+1	67,14	82,75	101,45	-	-
5. KAT	145	KONUT	1+1	51,29	62,24	76,30	-	-
5. KAT	149	KONUT	1+1	67,69	79,92	97,99	-	-
5. KAT	150	KONUT	2+1	69,51	80,91	99,19	-	-
6. KAT	154	KONUT	1+1	65,70	81,04	99,36	-	-
6. KAT	155	KONUT	1+1	51,29	62,24	76,30	-	-
6. KAT	156	KONUT	1+1	51,29	62,23	76,30	-	-
6. KAT	157	KONUT	1+1	51,29	62,23	76,30	-	-
6. KAT	160	KONUT	1+1	50,12	62,76	76,94	-	-
6. KAT	161	KONUT	1+1	67,69	79,92	97,99	-	-
6. KAT	162	KONUT	2+1	69,42	80,90	99,19	-	-
6. KAT	167	KONUT	1+1	51,29	62,24	76,30	-	-
6. KAT	171	KONUT	1+1	52,62	62,78	76,96	-	-
6. KAT	173	KONUT	1+1	67,69	79,92	97,99	-	-
6. KAT	177	KONUT	1+0	31,89	37,64	46,15	-	-
6. KAT	178	KONUT	1+1	62,23	75,35	92,38	-	-
7. KAT	179	KONUT	1+1	68,90	84,37	103,44	-	-
7. KAT	182	KONUT	1+1	54,83	66,06	80,99	-	-
7. KAT	186	KONUT	1+1	72,01	84,29	103,34	-	-
7. KAT	187	KONUT	2+1	69,42	80,90	99,19	-	-

7. KAT	193	KONUT	1+1	54,83	66,06	80,99	-	-
7. KAT	194	KONUT	1+1	54,83	66,06	80,99	-	-
7. KAT	195	KONUT	1+1	54,83	66,06	80,99	-	-
7. KAT	196	KONUT	1+1	55,33	66,31	81,30	-	-
7. KAT	198	KONUT	1+1	53,62	66,60	81,66	-	-
7. KAT	199	KONUT	1+1	71,70	84,12	103,14	-	-
7. KAT	203	KONUT	1+0	31,89	37,64	46,14	-	-
7. KAT	204	KONUT	1+1	62,23	75,35	92,37	-	-
8. KAT	205	KONUT	1+1	68,90	84,37	103,44	-	-
8. KAT	206	KONUT	1+1	54,83	66,06	80,99	-	-
8. KAT	207	KONUT	1+1	54,83	66,06	80,99	-	-
8. KAT	208	KONUT	1+1	54,83	66,06	80,99	-	-
8. KAT	211	KONUT	1+1	53,62	66,58	81,63	-	-
8. KAT	214	KONUT	1+0	33,76	40,24	49,33	-	-
8. KAT	215	KONUT	1+0	31,53	37,71	46,23	-	-
8. KAT	216	KONUT	2+1	93,49	112,17	137,52	-	-
8. KAT	217	KONUT	1+1	71,45	87,17	106,87	-	-
8. KAT	218	KONUT	1+1	54,83	66,06	80,99	-	-
8. KAT	219	KONUT	1+1	54,83	66,06	80,99	-	-
8. KAT	220	KONUT	1+1	54,83	66,06	80,99	-	-
8. KAT	221	KONUT	1+1	55,33	66,31	81,30	-	-
8. KAT	222	KONUT	1+1	56,12	66,60	81,66	-	-
8. KAT	223	KONUT	1+1	53,62	66,60	81,66	-	-
9. KAT	232	KONUT	1+1	54,83	66,06	80,99	-	-
9. KAT	233	KONUT	1+1	55,38	66,35	81,35	-	-
9. KAT	235	KONUT	1+1	53,62	66,58	81,63	-	-
9. KAT	236	KONUT	1+1	72,01	84,29	103,34	-	-
9. KAT	244	KONUT	1+1	54,83	66,06	80,99	-	-
9. KAT	245	KONUT	1+1	54,83	66,06	80,99	-	-
9. KAT	249	KONUT	1+1	69,51	80,90	99,19	-	-
12. KAT	301	KONUT	1+1	55,46	66,33	81,32	-	-
12. KAT	308	KONUT	2+1	94,60	112,71	138,18	-	-
12. KAT	311	KONUT	1+1	55,46	66,33	81,32	-	-
12. KAT	317	KONUT	2+1	103,52	121,03	148,38	-	-
13. KAT	321	KONUT	1+1	69,29	84,33	103,39	-	-
13. KAT	322	KONUT	1+1	55,46	66,33	81,32	-	-
13. KAT	323	KONUT	1+1	55,46	66,33	81,32	-	-
13. KAT	324	KONUT	1+1	55,46	66,33	81,32	-	-
13. KAT	325	KONUT	1+1	55,74	66,48	81,50	-	-
13. KAT	326	KONUT	1+1	57,69	67,92	83,27	-	-
13. KAT	327	KONUT	1+1	53,62	66,58	81,63	-	-
13. KAT	332	KONUT	1+1	72,01	87,18	106,88	-	-
13. KAT	336	KONUT	1+1	55,71	66,46	81,48	-	-
13. KAT	337	KONUT	1+1	56,12	66,54	81,58	-	-
13. KAT	340	KONUT	2+1	103,52	121,03	148,38	-	-
14. KAT	346	KONUT	1+1	55,46	66,33	81,32	-	-
14. KAT	351	KONUT	1+1	70,46	80,90	99,19	-	-
14. KAT	352	KONUT	1+0	33,76	40,24	49,33	-	-
14. KAT	353	KONUT	1+0	31,87	37,84	46,39	-	-
14. KAT	354	KONUT	1+0	31,87	37,47	45,94	-	-
14. KAT	355	KONUT	1+1	62,78	75,25	92,26	-	-
14. KAT	356	KONUT	1+1	72,01	87,18	106,88	-	-
14. KAT	357	KONUT	1+1	55,46	66,33	81,32	-	-
14. KAT	358	KONUT	1+1	55,46	66,33	81,32	-	-
14. KAT	364	KONUT	1+1	70,45	80,91	99,19	-	-
14. KAT	365	KONUT	1+0	33,77	40,24	49,34	-	-
14. KAT	368	KONUT	1+1	63,10	75,77	92,89	-	-
15. KAT	369	KONUT	1+1	69,29	84,33	103,39	-	-
15. KAT	370	KONUT	1+1	55,46	66,33	81,32	-	-
15. KAT	371	KONUT	1+1	55,46	66,33	81,32	-	-
15. KAT	372	KONUT	1+1	55,46	66,33	81,32	-	-
15. KAT	373	KONUT	1+1	55,74	66,48	81,50	-	-
15. KAT	375	KONUT	1+1	53,62	66,58	81,63	-	-
15. KAT	376	KONUT	1+1	72,11	84,29	103,34	-	-
15. KAT	378	KONUT	1+0	31,87	37,84	46,39	-	-
15. KAT	381	KONUT	1+1	55,46	66,33	81,32	-	-
15. KAT	382	KONUT	1+1	55,46	66,33	81,32	-	-
15. KAT	383	KONUT	1+1	55,46	66,33	81,32	-	-



15. KAT	384	KONUT	1+1	55,71	66,46	81,48	-	-
15. KAT	386	KONUT	1+1	53,62	66,60	81,66	-	-
15. KAT	388	KONUT	1+1	70,45	80,91	99,19	-	-
15. KAT	389	KONUT	1+0	33,77	40,24	49,34	-	-
16. KAT	395	KONUT	1+1	55,46	66,33	81,32	-	-
16. KAT	399	KONUT	1+1	72,11	84,29	103,34	-	-
16. KAT	400	KONUT	2+1	103,53	121,03	148,38	-	-
16. KAT	402	KONUT	2+1	94,60	112,71	138,18	-	-
16. KAT	404	KONUT	1+1	55,46	66,33	81,32	-	-
16. KAT	406	KONUT	1+1	55,46	66,33	81,32	-	-
21. KAT	498	KONUT	1+1	70,56	84,71	103,85	-	-
21. KAT	499	KONUT	1+1	56,17	66,60	81,66	-	-
21. KAT	503	KONUT	1+1	57,80	67,45	82,69	-	-
21. KAT	508	KONUT	1+1	73,30	87,35	107,09	-	-
21. KAT	515	KONUT	2+1	104,12	121,03	148,38	-	-
22. KAT	520	KONUT	1+1	56,17	66,60	81,66	-	-
22. KAT	521	KONUT	1+1	56,17	66,60	81,66	-	-
22. KAT	522	KONUT	1+1	56,46	66,75	81,84	-	-
22. KAT	523	KONUT	1+1	57,80	67,45	82,69	-	-
22. KAT	524	KONUT	1+1	55,50	67,70	83,00	-	-
22. KAT	529	KONUT	2+1	96,23	113,65	139,34	-	-
22. KAT	530	KONUT	1+1	73,30	87,35	107,09	-	-
22. KAT	531	KONUT	1+1	56,17	66,60	81,66	-	-
22. KAT	534	KONUT	1+1	56,42	66,73	81,81	-	-
22. KAT	540	KONUT	1+0	32,21	37,96	46,54	-	-
22. KAT	541	KONUT	1+0	32,57	37,96	46,54	-	-
22. KAT	542	KONUT	1+1	63,99	76,00	93,18	-	-
23. KAT	544	KONUT	1+1	56,17	66,60	81,66	-	-
23. KAT	545	KONUT	1+1	56,17	66,60	81,66	-	-
23. KAT	546	KONUT	1+1	56,17	66,60	81,66	-	-
23. KAT	547	KONUT	1+1	56,46	66,75	81,84	-	-
23. KAT	548	KONUT	1+1	57,80	67,45	82,69	-	-
23. KAT	551	KONUT	3,5+1	137,79	158,99	194,92	-	-
23. KAT	554	KONUT	1+1	56,17	66,60	81,66	-	-
23. KAT	555	KONUT	1+1	56,17	66,60	81,66	-	-
23. KAT	556	KONUT	1+1	56,17	66,60	81,66	-	-
23. KAT	557	KONUT	1+1	56,42	66,73	81,81	-	-
23. KAT	561	KONUT	3,5+1	137,79	158,99	194,92	-	-
23. KAT	562	KONUT	1+0	32,57	37,96	46,54	-	-
23. KAT	563	KONUT	1+1	63,99	76,23	93,46	-	-
24. KAT	565	KONUT	1+1	56,17	66,60	81,66	-	-
24. KAT	566	KONUT	1+1	56,17	66,60	81,66	-	-
24. KAT	567	KONUT	1+1	56,17	66,60	81,66	-	-
24. KAT	568	KONUT	1+1	56,46	66,75	81,84	-	-
24. KAT	569	KONUT	1+1	57,80	67,45	82,69	-	-
24. KAT	572	KONUT	1+1	70,42	80,53	98,73	-	-
24. KAT	573	KONUT	1+0	34,50	40,61	49,79	-	-
24. KAT	574	KONUT	1+0	32,21	37,96	46,54	-	-
24. KAT	578	KONUT	1+1	56,17	66,60	81,66	-	-
24. KAT	580	KONUT	1+1	56,17	66,60	81,66	-	-
24. KAT	581	KONUT	1+1	56,42	66,73	81,81	-	-
24. KAT	582	KONUT	1+1	56,37	66,40	81,41	-	-
24. KAT	583	KONUT	1+1	55,50	67,72	83,02	-	-
24. KAT	585	KONUT	1+1	70,45	80,53	98,73	-	-
24. KAT	586	KONUT	1+0	34,50	40,61	49,79	-	-
24. KAT	587	KONUT	1+0	32,21	37,96	46,54	-	-
24. KAT	588	KONUT	1+0	32,57	37,96	46,54	-	-
24. KAT	589	KONUT	1+1	63,99	76,00	93,18	-	-
33. KAT	752	KONUT	1+1	56,88	66,87	81,99	-	-
33. KAT	753	KONUT	1+1	56,88	66,87	81,99	-	-
33. KAT	754	KONUT	1+1	56,88	66,87	81,99	-	-
33. KAT	755	KONUT	1+1	57,17	67,02	82,17	-	-
33. KAT	756	KONUT	1+1	57,90	66,95	82,08	-	-
33. KAT	759	KONUT	2+1	104,71	121,02	148,37	-	-
33. KAT	760	KONUT	1+0	32,56	38,18	46,81	-	-
33. KAT	767	KONUT	1+1	71,70	83,26	102,07	-	-
34. KAT	772	KONUT	1+1	56,88	66,87	81,99	-	-
34. KAT	773	KONUT	1+1	56,88	66,87	81,99	-	-

34. KAT	774	KONUT	1+1	57,17	67,02	82,17	-	-
34. KAT	775	KONUT	1+1	57,90	66,95	82,08	-	-
34. KAT	776	KONUT	1+1	57,43	68,82	84,37	-	-
34. KAT	777	KONUT	1+1	72,00	83,42	102,27	-	-
34. KAT	778	KONUT	3,5+1	138,71	159,20	195,18	-	-
34. KAT	779	KONUT	2+1	97,66	114,20	140,01	-	-
34. KAT	782	KONUT	1+1	56,88	66,87	81,98	-	-
34. KAT	783	KONUT	1+1	56,88	66,87	81,98	-	-
34. KAT	784	KONUT	1+1	57,12	66,87	81,98	-	-
34. KAT	785	KONUT	1+1	56,59	66,41	81,42	-	-
34. KAT	786	KONUT	1+1	57,43	68,84	84,40	-	-
34. KAT	787	KONUT	1+1	71,70	83,26	102,07	-	-
34. KAT	789	KONUT	2+1	98,05	114,45	140,31	-	-
35. KAT	793	KONUT	1+1	56,88	66,87	81,98	-	-
35. KAT	797	KONUT	1+1	72,00	83,42	102,28	-	-
35. KAT	804	KONUT	1+1	56,88	66,87	81,98	-	-
35. KAT	805	KONUT	1+1	56,88	66,87	81,98	-	-
35. KAT	806	KONUT	1+1	56,88	66,87	81,98	-	-
35. KAT	809	KONUT	1+1	57,43	68,84	84,40	-	-
35. KAT	810	KONUT	1+1	71,70	83,26	102,08	-	-
35. KAT	811	KONUT	1+1	70,46	80,15	98,26	-	-
35. KAT	812	KONUT	1+0	35,21	40,99	50,25	-	-
35. KAT	813	KONUT	1+0	32,57	38,18	46,81	-	-
36. KAT	817	KONUT	1+1	56,88	66,87	81,98	-	-
36. KAT	820	KONUT	1+1	57,17	67,02	82,17	-	-
36. KAT	821	KONUT	1+1	57,90	66,95	82,08	-	-
36. KAT	824	KONUT	1+1	70,46	80,15	98,26	-	-
36. KAT	825	KONUT	1+0	35,20	40,99	50,25	-	-
36. KAT	827	KONUT	2+1	97,66	114,20	140,01	-	-
36. KAT	828	KONUT	1+1	73,89	87,14	106,83	-	-
36. KAT	829	KONUT	1+1	56,88	66,87	81,99	-	-
36. KAT	830	KONUT	2,5+1	114,38	133,75	163,98	-	-
36. KAT	831	KONUT	1+1	57,12	66,87	81,98	-	-
36. KAT	832	KONUT	1+1	56,59	66,26	81,24	-	-
36. KAT	833	KONUT	1+1	57,43	68,84	84,40	-	-
36. KAT	835	KONUT	2+1	104,71	121,02	148,37	-	-
36. KAT	836	KONUT	1+0	32,56	38,18	46,81	-	-
37. KAT	838	KONUT	1+1	71,62	85,04	104,26	-	-
37. KAT	840	KONUT	1+1	56,88	66,87	81,98	-	-
37. KAT	841	KONUT	2,5+1	114,87	133,90	164,16	-	-
37. KAT	844	KONUT	1+1	72,00	83,42	102,28	-	-
37. KAT	846	KONUT	1+0	32,56	38,18	46,81	-	-
37. KAT	847	KONUT	2+1	97,67	114,20	140,01	-	-
37. KAT	848	KONUT	1+1	73,89	87,14	106,83	-	-
37. KAT	850	KONUT	1+1	56,88	66,87	81,98	-	-
37. KAT	852	KONUT	1+1	57,12	66,87	81,98	-	-
37. KAT	853	KONUT	1+1	56,59	66,26	81,24	-	-
37. KAT	856	KONUT	3,5+1	138,72	159,21	195,19	-	-
37. KAT	857	KONUT	2+1	98,05	114,50	140,37	-	-
38. KAT	858	KONUT	1+1	71,62	85,04	104,26	-	-
38. KAT	859	KONUT	1+1	56,88	66,87	81,99	-	-
38. KAT	860	KONUT	1+1	56,88	66,87	81,99	-	-
38. KAT	861	KONUT	1+1	56,88	66,87	81,99	-	-
38. KAT	866	KONUT	2+1	104,71	121,02	148,37	-	-
38. KAT	867	KONUT	1+0	32,56	38,18	46,81	-	-
38. KAT	872	KONUT	1+1	56,88	66,87	81,98	-	-
38. KAT	873	KONUT	1+1	57,12	66,87	81,98	-	-
38. KAT	875	KONUT	1+1	57,43	68,84	84,40	-	-
38. KAT	878	KONUT	1+0	32,56	38,18	46,81	-	-
38. KAT	879	KONUT	2+1	98,05	114,50	140,37	-	-
40. KAT	910	KONUT	1+1	64,50	73,21	89,76	-	-
40. KAT	913	KONUT	1+0	36,34	40,99	50,25	-	-
40. KAT	915	KONUT	1+0	33,99	38,05	46,65	-	-
40. KAT	916	KONUT	1+1	67,14	76,94	94,33	-	-
40. KAT	917	KONUT	1+1	80,84	91,85	112,61	-	-
40. KAT	918	KONUT	1+1	64,33	71,47	87,62	-	-
40. KAT	919	KONUT	1+1	64,33	71,47	87,62	-	-
40. KAT	921	KONUT	1+1	64,33	71,47	87,62	-	-

40. KAT	922	KONUT	1+1	63,17	70,32	86,21	-	-
40. KAT	923	KONUT	1+1	64,50	73,23	89,78	-	-
40. KAT	924	KONUT	1+1	78,36	87,36	107,10	-	-
40. KAT	925	KONUT	1+1	71,14	80,06	98,15	-	-
43. KAT	973	KONUT	1+1	77,74	88,67	108,71	-	-
43. KAT	974	KONUT	1+1	64,33	71,47	87,62	-	-
43. KAT	975	KONUT	2,5+1	127,73	142,94	175,25	-	-
43. KAT	993	KONUT	1+0	33,99	38,47	47,16	-	-
43. KAT	994	KONUT	1+0	34,35	38,13	46,75	-	-
43. KAT	995	KONUT	1+1	67,14	76,94	94,33	-	-
44. KAT	1007	KONUT	1+1	80,84	91,85	112,61	-	-
44. KAT	1008	KONUT	1+1	64,33	71,47	87,62	-	-
44. KAT	1009	KONUT	2,5+1	127,73	142,95	175,26	-	-
44. KAT	1012	KONUT	1+1	64,50	73,23	89,78	-	-
44. KAT	1013	KONUT	1+1	78,36	87,36	107,10	-	-
46. KAT	1044	KONUT	1+1	64,21	70,97	87,01	-	-
46. KAT	1046	KONUT	1+1	79,22	88,26	108,21	-	-
46. KAT	1047	KONUT	3,5+1	142,21	159,24	195,23	-	-
46. KAT	1048	KONUT	1+0	33,99	38,05	46,65	-	-
46. KAT	1049	KONUT	1+1	67,14	76,94	94,33	-	-
46. KAT	1050	KONUT	1+1	80,84	91,85	112,61	-	-
46. KAT	1051	KONUT	1+1	64,33	71,47	87,62	-	-
48. KAT	1083	KONUT	1+1	64,58	73,21	89,76	-	-
48. KAT	1084	KONUT	1+1	79,27	88,28	108,23	-	-
48. KAT	1086	KONUT	1+0	33,99	38,19	46,82	-	-
48. KAT	1087	KONUT	1+0	33,99	38,06	46,66	-	-
48. KAT	1088	KONUT	1+1	78,00	89,97	110,30	-	-
48. KAT	1090	KONUT	1+1	63,26	70,32	86,21	-	-
48. KAT	1093	KONUT	2+1	106,69	121,03	148,38	-	-
48. KAT	1094	KONUT	1+0	33,95	38,47	47,16	-	-
48. KAT	1095	KONUT	1+1	66,50	72,52	88,91	-	-
48. KAT	1096	TİCARET	0	124,92	131,12	160,76	-	214,46
5. BODRUM KAT	1097	TİCARET	0	43,15	49,80	49,80	1.714,00	49,80
8. BODRUM KAT	1098	TİCARET	0	14,96	17,00	17,00	-	20,00
8. BODRUM KAT	1099	TİCARET	0	13,13	15,12	15,12	-	-

## 6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazların değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

### 6.1. Değere Etki Eden Faktörler

#### OLUMLU ÖZELLİKLER

- Gelişen ve tercih edilen bir bölgede yer almaları,
- Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunması,
- Ulaşım imkanlarının gelişmiş olması,
- Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı, prestijli bir binada bulunmaları,

#### OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Çevrede benzer nitelikli konut projelerinin bulunuyor olması sebebiyle aynı anda çok fazla arzın oluşuyor olması,
- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,
- Arz dengesizliği nedeniyle oluşması muhtemel satış fiyat baskısı ve satış sürelerinin uzaması.

### 6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu gayrimenkuller inşaatı ve yasal prosedürleri tamamlanmış Bomonti Queen Central Park Projesi kapsamında bulunan bağımsız bölümler olduklarından dolayı En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

### 6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların değerlerine “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi” kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değerlere ulaşılmıştır.



#### 6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi





Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan konut birimlerinin değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

##### 6.3.1.1. Satılık Konut/Ofis/Dükkan/Arsa Pazarı

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli inşaat projelerinde bulunan konut, ofis ve dükkan nitelikli gayrimenkullerin satış ve kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

#### PROJE EMSALLERİ

Anthill	
	<b>Konum</b> : Şişli/İSTANBUL
	<b>Firma</b> : Ant Yapı
	<b>Arsa Alanı</b> : 25 000 m <sup>2</sup>
	<b>Ünite Sayısı</b> : 804
	<b>Tamamlanma Tarihi</b> : 2010
<b>Proje Özellikleri:</b>	Ant Yapı tarafından Bomonti’de inşa edilmiş olan, 54 katlı Anthill Residence 25 bin metrekare arsa alanı üzerine kurulmuştur. Proje 150.000 m <sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. 804 konut 'tan meydana gelen Anthill Residence 'ta 1+1, 2+1,3+1 ve 4+1 konut tipleri bulunmaktadır. Proje dahilinde ticari üniteler ve sosyal tesisler de bulunmaktadır.
Elysium Fantastic	
	<b>Konum</b> : Şişli/İSTANBUL
	<b>Firma</b> : Ofton İnşaat
	<b>Arsa Alanı</b> : 3 500 m <sup>2</sup>
	<b>Ünite Sayısı</b> : 346
	<b>Tamamlanma Tarihi</b> : 2015
<b>Proje Özellikleri:</b>	Akıllı ev sistemiyle donatılan toplam 346 daireden oluşan Elysium “Fantastic” mimari yapısı farklı bir görünüme sahiptir. Elysium “Fantastic” 37 metrekareden 263 metrekareye kadar uzanan farklı boyutlardaki ‘standart’ (1+1, 2+1 ve 3+1), ‘dublex’ ve ‘penthouse’(2+1, 3+1) daire tipleri ile farklı seçenekler içermektedir. Sosyal yaşam merkezi 15. katta bir sosyal tesise sahip olan projede biri kapalı olmak üzere 2 adet yüzme havuzu bulunmaktadır.

Divan Residence		
	Konum	Şişli/İSTANBUL
	Firma	İpek İnşaat-Çakırkaya Yapı
	Arsa Alanı	7 500 m <sup>2</sup>
	Ünite Sayısı	286
	Tamamlanma Tarihi	2011
Proje Özellikleri:	Bomonti Divan Residence 56 bin metrekarelik inşaat alanına inşa edilmiş 4 bin 600 metrekarelik sosyal alan; 1600 metrekarelik ticari alan ve 35 bin metrekarelik residence alanından oluşmaktadır. 2011 Aralık ayında teslim edilen projede 257 adet 84 ile 93 m <sup>2</sup> aralığında değişen 1+1, 28 adet 168- 186 m <sup>2</sup> aralığında değişen 2+1, 6 adet 252 ile 279 m <sup>2</sup> aralığında değişen 3+1 ve 5 adet 500 ile 558 m <sup>2</sup> aralığında değişen penthouse daire bulunmaktadır.	
Trump Towers		
	Konum	Şişli/İSTANBUL
	Firma	D Yapı
	Arsa Alanı	23 000 m <sup>2</sup>
	Ünite Sayısı	204
	Tamamlanma Tarihi	2012
Proje Özellikleri:	39 katlı Trump Residence Towers'da genişliği 608 metrekareye varan 204 adet lüks daire yer almaktadır. Projede ayrıca 37 katlı Trump Tower Office ve 62.350 m <sup>2</sup> 'lik alışveriş merkezi bulunmaktadır. Ofis binasında tek katta 1.000 m <sup>2</sup> 'ye kadar farklı kullanım alternatifleri bulunmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 260.000 m <sup>2</sup> 'dir.	
I Tower		
	Konum	Şişli/İSTANBUL
	Firma	Fer Yapı-Sinpaş GYO
	Arsa Alanı	5.894 m <sup>2</sup>
	Ünite Sayısı	213
	Tamamlanma Tarihi	2014
Proje Özellikleri:	I-Tower projesinde ofislerin alanları 60 ile 800 metrekare arasında değişmekte olup toplam 213 ünite bulunmaktadır. 280 metrekare lobi alanına sahip projede ofislerin tavan yüksekliği 3 metre olarak belirlenmiştir. I Tower Bomonti'de bazı ofislerde kat bahçeleri de bulunmakta olup projenin toplam inşaat alanı 43.000 m <sup>2</sup> 'dir. Proje içinde kullanıcılar için kafeterya, shuttle, golf, puro odası, lostra, sanal plaj, VIP giriş, vale parking, fitness Center, hobi odası, copy-center, housekeeping ve bakım hizmetleri, otopark ve misafir otoparkı, arşiv odası, catering hizmetleri, mini market hizmetleri de bulunmaktadır.	
Bomonti Business Center		
	Konum	Şişli/İSTANBUL
	Firma	Peker Şirketler Grubu
	Arsa Alanı	3 550 m <sup>2</sup>
	Ünite Sayısı	85
	Tamamlanma Tarihi	2013
Proje Özellikleri:	Bomonti Business Center 102 m ulaşan yüksekliğe sahiptir. 5 bodrum kat, 1 zemin kat, 1 asma kat ve 22 ofis katından oluşmaktadır. Zemin katta tüm yan hizmetler mevcuttur. Asma kat içinde 5, zemin kat içinde 5, ofis katları içindeyse 4'er adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Kapalı ve açık olmak üzere toplam 205 araçlık otoparka sahiptir. Projenin toplam kapalı alanı 27.800 m <sup>2</sup> , toplam satılabilir alanı ise 20.800 m <sup>2</sup> 'dir.	





-Emsal Konut Projeleri Konum Kroki-

### 6.3.1.2. Satılık Konut/Ofis/Ticari Ünite Pazarı

Tablo. 20 Satılık Konut-Ofis Emsalleri

Anthill					
Kat	Tip Özellik	Alan, m <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	İrtibat Bilgisi
4	1+1	65	750 000	11 538	Eliz Emlak 0532 540 06 00
18	1+1	85	800 000	9 412	PM Int 0549 470 22 44
38	2+1	105	1 500 000	14 286	Remax Fores 0532 292 50 86
10	1+1	95	950 000	10 000	Bomonti Gay 0553 621 20 00

Elysium Fantastik					
Kat	Tip	Alan, m <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	İrtibat Bilgisi
2	1+1	57	600 000	10 526	Remax Fores 0535 669 17 17
11	1+1	85	1 250 000	14 706	Remax Fores 0533 466 45 63
8	1+1	75	660 000	8 800	Remax Fores 0535 669 17 17
4	1+1	70	600 000	8 571	Remax Fores 0542 485 56 92

Divan Residence					
Kat	Tip	Alan, m <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	İrtibat Bilgisi
15	1+1	90	1 100 000	12 222	Delta Gay 0533 306 60 40
17	2+1	180	2 500 000	13 889	Delta Gay 0533 306 60 40
18	1+1	100	1 650 000	16 500	Space Gay 0533 305 37 60
20	3+1	270	5 500 000	20 370	Delta Gay 0533 306 60 40

Trump Towers					
Kat	Tip	Alan, m <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	İrtibat Bilgisi
29	1+1	129	2 750 000	21 318	KW Platin 0541 598 95 96
6	1+1	103	1 750 000	16 990	Limari Yatırım 0542 815 33 32
9	1+1	121	1 750 000	14 463	Home Work 0532 718 47 26
6	1+1	125	1 700 000	13 600	Vizyon Yatırım 0539 597 43 44

I Tower					
Kat	Tip	Alan, m <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	İrtibat Bilgisi
20	-	95	870 000	9 158	Sinerji Gay 0533 363 88 01
4	-	60	650 000	10 833	İkonx Gay 0533 213 47 37
3	-	300	3 400 000	11 333	Maya Emlak 0532 364 51 11
9	-	166	3 600 000	21 687	Maya Emlak 0532 364 51 11

Bomonti Business Center					
Kat	Tip	Alan, m <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	İrtibat Bilgisi
20	-	225	2 450 000	10 889	Lux Prop 0544 900 00 00
3	-	220	3 200 000	14 545	Sahibinden 0530 317 48 50
9	-	220	2 950 000	13 409	Remax Armoni 0532 361 05 84
12	-	220	4 250 000	19 318	Sahibinden 0532 657 88 32

**Tablo. 21 İncelenen Projelerdeki Ortalama Konut-Ofis Satış Değerleri Karşılaştırması**

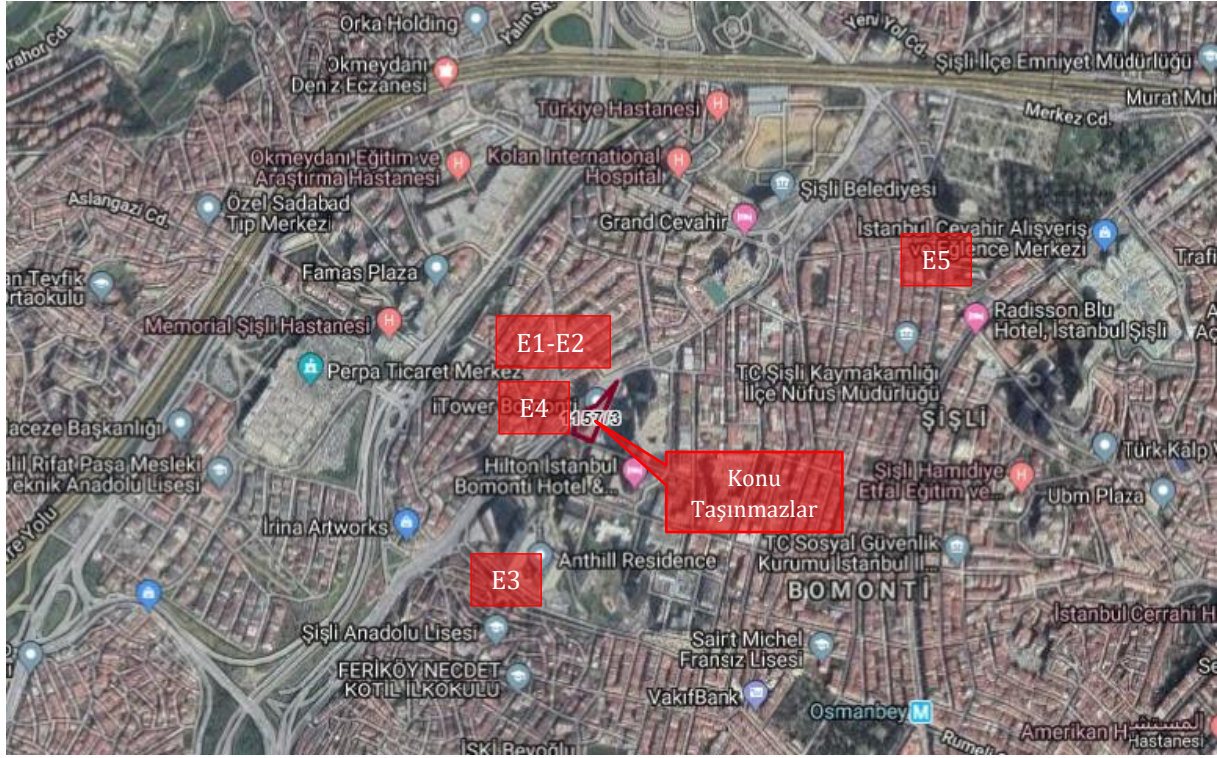
Proje Adı	Maks. Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Min. Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Ort. Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Anthill	14.286	9.412	11.849
Elysium Fantastic	14.706	8.571	11.639
Divan Residence	20.370	12.222	16.296
Trump Towers	21.318	13.600	17.459
i Tower	21.687	9.158	15.422
Bomonti Business Center	19.318	13.409	16.364

Konu taşınmazların bulunduğu bölge, markalı konut projelerinin yoğunlukta olduğu bir bölgedir. Yeni inşa edilmiş olan bu projeler kısmen dışarıya açık, içerisinde pek çok sosyal imkanı barındıran yapılardır. Yapılan konut-ofis pazar araştırmasında emsal taşınmazların satış değerlerinin konumlu oldukları projelerin imkanlarına ve teknik altyapılarına, bulundukları binanın yaşına, binadaki konumuna, iç mekan özelliklerine ve alanına göre değişiklik gösterdiği belirlenmiştir. İncelenen projelerde istenen satış fiyatlarının taşınmazın özelliklerine göre bölge ortalamasının **15.000 TL/m<sup>2</sup>** civarında olduğu görülmüştür.

**Tablo. 22 Satılık Ticari Ünite Emsalleri**

Satılık Dükkan Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
<b>EMSAL 1</b>	Konu taşınmaza yakın konumda, ana caddeye yakın, 65 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkan 1.200.000 TL bedelle satılıktır.	1.200.000	65	18.462	Reha Medin Emlak 0544 330 33 79
<b>EMSAL 2</b>	Konu taşınmaza yakın konumda, Perpa karşısındaki cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında bulunan, bodrum 150 m <sup>2</sup> , zemin 150 m <sup>2</sup> ve asma 150 m <sup>2</sup> kullanım alanı olarak pazarlanan dükkan için 4.200.000 TL istenmekte olup fiyatta az miktarda pazarlık olabileceği bilgisi alınmıştır.	4.200.000	230	18.261	Remax Extra2 0531 340 31 83
<b>EMSAL 3</b>	Konu taşınmaza komşu olan Anthill projesinin karşısında, ara cadde üzerinde bulunan, 280 m <sup>2</sup> zemin ve 280 m <sup>2</sup> asma kat olarak pazarlanan dükkan 5.700.000 TL'den satılık olup ciddi bir pazarlık payı mevcuttur.	5.700.000	375	15.200	Sahibinden 0532 334 22 45
<b>EMSAL 4</b>	Konu taşınmaza yakın konumda, taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan yeni inşa edilmiş 6 katlı binanın zemin katındaki, asma 64 m <sup>2</sup> zemin 64 m <sup>2</sup> şeklinde pazarlanan dükkan için 2.300.000 TL satış bedeli istenmektedir.	2.300.000	95	24.211	Yıldırım Yapı 0530 200 15 60
<b>Diğer</b>	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır. Bodrum kat hacimleri 1/5, asma kat hacimleri 1/2 oranında indirgenerek zemin kata eklenmiştir.				





- Emsal Ticari Ünite Konum Kroki-

Tablo. 23 Satılık Ticari Ünite Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Konum	Akar Cd.	Akar Cd.	Akar Cd.	Silahşörler Cd.	Akar Cd.	Abide-i Hürriyet Cd.
Beyan Edilen Alan (m <sup>2</sup> )		100,00	350,00	526,67	567,10	200,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		2.500.000	4.500.000	9.450.000	9.750.000	5.350.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		25.000	12.857	17.943	17.193	26.750
Emsal Uygunlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Denk. ve Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	160,76	100,00	350,00	526,67	567,10	200,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	3.618.072	2.250.000	4.350.000	9.000.000	9.500.000	5.000.000
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		22.500	12.429	17.089	16.752	25.000
Konum	Akar Cd.	Akar Cd.	Akar Cd.	Silahşörler Cd.	Akar Cd.	Abide-i Hürriyet Cd.
Konum Katsayısı	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
Kat	48. Kat	Zemin	Bodrum	Zemin+B	B + Z+As	Zemin
Kat Katsayısı	1,00	1,10	1,05	1,10	1,10	1,10
Ticari Yoğunluk	İyi	İyi	Orta	Orta	İyi	İyi
Ticari Yoğunluk Katsayısı	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00
Reklam Kabiliyeti	İyi	İyi	Orta	Orta	İyi	İyi
Reklam Kabiliyeti Katsayısı	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00
Yapı Durumu	İyi	orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Yapı Durumu Katsayısı	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Bina Durumu	İyi	orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Bina Durumu Katsayısı	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
İndirgenmiş Alan, m <sup>2</sup>	160,76	100,00	350,00	526,67	567,10	200,00
İndirgenmiş Alan Katsayısı	1,00	1,05	0,90	0,87	0,85	0,97
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,04	0,69	0,63	0,84	0,96
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	22.506	21.585	17.991	27.141	19.852	25.961

Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir. Değerleme konusu ticari nitelikli 1096 No'lu taşınmazın ortalama birim değerinin **22.500 TL/m<sup>2</sup>** olduğu ve taşınmazların her birine konum, alan, cephe gibi şerefiye kriterlerine göre birim değerleri verilmiştir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmazların her biri; kendi kullanım amacı, alan, yapı kalitesi, kat, cephe, vb. özelliklerine göre şerefiyelendirilmiş ve buna göre bir birim değer takdir edilmiştir. Emsal karşılaştırma analizine göre değerlendirme konu taşınmazlar için belirlenen satış değerleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

**Tablo. 24 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değerleri-Konut Birimleri**

Kat	B.B. No	1+1	Satışa Esas Alan, m <sup>2</sup>	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL
ZEMİN	1	1+1	77,40	13.730	1.060.000
ZEMİN	5	1+1	76,25	13.468	1.025.000
ZEMİN	6	1+1	78,10	13.468	1.050.000
ZEMİN	7	1+1	76,53	13.468	1.030.000
ZEMİN	8	1+1	90,21	13.948	1.255.000
ZEMİN	11	1+0	45,17	13.730	620.000
ZEMİN	12	1+0	44,63	13.730	610.000
ZEMİN	13	1+1	79,42	13.991	1.110.000
ZEMİN	14	1+1	79,90	14.253	1.135.000
ZEMİN	15	1+1	75,90	13.599	1.030.000
ZEMİN	16	2,5+1	151,79	13.076	1.980.000
ZEMİN	17	1+1	76,20	13.599	1.035.000
ZEMİN	18	1+1	76,56	13.599	1.040.000
ZEMİN	19	1+1	76,56	13.599	1.040.000
ZEMİN	20	1+1	97,66	13.555	1.320.000
ZEMİN	21	2+1	99,10	12.945	1.280.000
ZEMİN	23	1+0	45,17	12.945	580.000
ZEMİN	24	1+0	45,15	12.945	580.000
ZEMİN	25	1+1	79,22	12.814	1.015.000
1. KAT	35	1+0	49,33	13.608	670.000
1. KAT	36	1+0	46,23	13.608	625.000
2. KAT	52	1+1	99,36	13.102	1.300.000
2. KAT	53	1+1	76,30	13.407	1.020.000
2. KAT	54	1+1	76,30	13.407	1.020.000
2. KAT	57	1+1	78,51	13.407	1.050.000
2. KAT	59	1+1	97,99	13.887	1.360.000
2. KAT	60	2+1	99,19	14.061	1.390.000
2. KAT	61	1+0	49,33	13.669	670.000
2. KAT	62	1+0	46,23	14.061	650.000
2. KAT	63	1+0	45,70	13.669	620.000
2. KAT	65	1+1	101,45	14.017	1.420.000
2. KAT	66	1+1	76,30	13.538	1.030.000
2. KAT	67	1+1	76,30	13.538	1.030.000
2. KAT	68	1+1	76,30	13.538	1.030.000
2. KAT	71	1+1	76,96	13.538	1.040.000
2. KAT	76	2+1	139,15	12.448	1.730.000
3. KAT	78	1+1	76,30	13.468	1.025.000
3. KAT	80	1+1	76,30	13.468	1.025.000
3. KAT	81	1+1	76,66	13.468	1.030.000
3. KAT	83	1+1	76,94	13.468	1.035.000
3. KAT	85	2+1	99,19	14.122	1.400.000
3. KAT	86	1+0	49,33	13.730	675.000
3. KAT	88	1+0	45,70	13.730	625.000
3. KAT	89	1+1	92,12	13.817	1.270.000
3. KAT	91	1+1	76,30	13.599	1.035.000
3. KAT	92	1+1	76,30	13.599	1.035.000
3. KAT	96	1+1	76,96	13.599	1.045.000
3. KAT	97	1+1	97,99	13.555	1.325.000
3. KAT	98	2+1	99,19	12.945	1.280.000
3. KAT	99	1+0	49,33	12.945	635.000
3. KAT	100	1+0	46,23	12.945	595.000
3. KAT	101	1+0	46,14	12.945	595.000

4. KAT	105	1+1	76,30	13.529	1.030.000
4. KAT	106	1+1	76,30	13.529	1.030.000
4. KAT	108	1+1	78,51	13.529	1.060.000
4. KAT	116	1+1	101,45	14.139	1.430.000
4. KAT	117	1+1	76,30	13.660	1.040.000
4. KAT	118	1+1	76,30	13.660	1.040.000
4. KAT	124	2+1	99,19	13.006	1.290.000
4. KAT	126	1+0	46,23	13.006	600.000
4. KAT	127	1+0	46,14	13.006	600.000
4. KAT	128	1+1	92,38	12.832	1.185.000
5. KAT	130	1+1	76,30	13.590	1.035.000
5. KAT	131	1+1	76,30	13.590	1.035.000
5. KAT	133	1+1	76,66	13.590	1.040.000
5. KAT	134	1+1	78,51	13.590	1.065.000
5. KAT	135	1+1	76,94	13.590	1.045.000
5. KAT	137	2+1	99,19	14.244	1.410.000
5. KAT	140	1+0	45,70	13.852	630.000
5. KAT	141	1+1	92,12	13.939	1.280.000
5. KAT	142	1+1	101,45	14.200	1.440.000
5. KAT	145	1+1	76,30	13.721	1.045.000
5. KAT	149	1+1	97,99	13.677	1.340.000
5. KAT	150	2+1	99,19	13.067	1.295.000
6. KAT	154	1+1	99,36	13.738	1.365.000
6. KAT	155	1+1	76,30	13.651	1.040.000
6. KAT	156	1+1	76,30	13.651	1.040.000
6. KAT	157	1+1	76,30	13.651	1.040.000
6. KAT	160	1+1	76,94	13.651	1.050.000
6. KAT	161	1+1	97,99	14.131	1.380.000
6. KAT	162	2+1	99,19	14.305	1.415.000
6. KAT	167	1+1	76,30	13.782	1.050.000
6. KAT	171	1+1	76,96	13.782	1.060.000
6. KAT	173	1+1	97,99	13.738	1.345.000
6. KAT	177	1+0	46,15	13.128	605.000
6. KAT	178	1+1	92,38	12.954	1.195.000
7. KAT	179	1+1	103,44	13.800	1.425.000
7. KAT	182	1+1	80,99	13.712	1.110.000
7. KAT	186	1+1	103,34	14.192	1.465.000
7. KAT	187	2+1	99,19	14.366	1.420.000
7. KAT	193	1+1	80,99	13.843	1.120.000
7. KAT	194	1+1	80,99	13.843	1.120.000
7. KAT	195	1+1	80,99	13.843	1.120.000
7. KAT	196	1+1	81,30	13.843	1.125.000
7. KAT	198	1+1	81,66	13.843	1.130.000
7. KAT	199	1+1	103,14	13.800	1.420.000
7. KAT	203	1+0	46,14	13.189	605.000
7. KAT	204	1+1	92,37	13.015	1.200.000
8. KAT	205	1+1	103,44	13.861	1.430.000
8. KAT	206	1+1	80,99	13.773	1.115.000
8. KAT	207	1+1	80,99	13.773	1.115.000
8. KAT	208	1+1	80,99	13.773	1.115.000
8. KAT	211	1+1	81,63	13.773	1.120.000
8. KAT	214	1+0	49,33	14.035	690.000
8. KAT	215	1+0	46,23	14.035	645.000
8. KAT	216	2+1	137,52	13.599	1.870.000
8. KAT	217	1+1	106,87	14.384	1.535.000
8. KAT	218	1+1	80,99	13.904	1.125.000
8. KAT	219	1+1	80,99	13.904	1.125.000
8. KAT	220	1+1	80,99	13.904	1.125.000
8. KAT	221	1+1	81,30	13.904	1.130.000
8. KAT	222	1+1	81,66	13.904	1.135.000
8. KAT	223	1+1	81,66	13.904	1.135.000



9. KAT	232	1+1	80,99	13.834	1.120.000
9. KAT	233	1+1	81,35	13.834	1.125.000
9. KAT	235	1+1	81,63	13.834	1.125.000
9. KAT	236	1+1	103,34	14.314	1.475.000
9. KAT	244	1+1	80,99	13.965	1.130.000
9. KAT	245	1+1	80,99	13.965	1.130.000
9. KAT	249	1+1	99,19	13.399	1.325.000
12. KAT	301	1+1	81,32	14.017	1.135.000
12. KAT	308	2+1	138,18	13.843	1.910.000
12. KAT	311	1+1	81,32	14.148	1.150.000
12. KAT	317	2+1	148,38	13.320	1.975.000
13. KAT	321	1+1	103,39	14.166	1.460.000
13. KAT	322	1+1	81,32	14.078	1.140.000
13. KAT	323	1+1	81,32	14.078	1.140.000
13. KAT	324	1+1	81,32	14.078	1.140.000
13. KAT	325	1+1	81,50	14.078	1.145.000
13. KAT	326	1+1	83,27	14.078	1.170.000
13. KAT	327	1+1	81,63	14.078	1.145.000
13. KAT	332	1+1	106,88	14.689	1.565.000
13. KAT	336	1+1	81,48	14.209	1.155.000
13. KAT	337	1+1	81,58	14.209	1.155.000
13. KAT	340	2+1	148,38	13.381	1.985.000
14. KAT	346	1+1	81,32	14.139	1.145.000
14. KAT	351	1+1	99,19	14.880	1.475.000
14. KAT	352	1+0	49,33	14.663	720.000
14. KAT	353	1+0	46,39	14.663	680.000
14. KAT	354	1+0	45,94	14.663	670.000
14. KAT	355	1+1	92,26	14.488	1.335.000
14. KAT	356	1+1	106,88	14.750	1.575.000
14. KAT	357	1+1	81,32	14.270	1.160.000
14. KAT	358	1+1	81,32	14.270	1.160.000
14. KAT	364	1+1	99,19	13.704	1.355.000
14. KAT	365	1+0	49,34	13.616	670.000
14. KAT	368	1+1	92,89	13.442	1.245.000
15. KAT	369	1+1	103,39	14.288	1.475.000
15. KAT	370	1+1	81,32	14.200	1.150.000
15. KAT	371	1+1	81,32	14.200	1.150.000
15. KAT	372	1+1	81,32	14.200	1.150.000
15. KAT	373	1+1	81,50	14.200	1.155.000
15. KAT	375	1+1	81,63	14.200	1.155.000
15. KAT	376	1+1	103,34	14.680	1.515.000
15. KAT	378	1+0	46,39	14.724	680.000
15. KAT	381	1+1	81,32	14.331	1.165.000
15. KAT	382	1+1	81,32	14.331	1.165.000
15. KAT	383	1+1	81,32	14.331	1.165.000
15. KAT	384	1+1	81,48	14.331	1.165.000
15. KAT	386	1+1	81,66	14.331	1.170.000
15. KAT	388	1+1	99,19	13.765	1.365.000
15. KAT	389	1+0	49,34	13.677	670.000
16. KAT	395	1+1	81,32	14.262	1.155.000
16. KAT	399	1+1	103,34	14.741	1.520.000
16. KAT	400	2+1	148,38	14.741	2.185.000
16. KAT	402	2+1	138,18	14.218	1.960.000
16. KAT	404	1+1	81,32	14.392	1.170.000
16. KAT	406	1+1	81,32	14.392	1.170.000
21. KAT	498	1+1	103,85	14.654	1.520.000
21. KAT	499	1+1	81,66	14.567	1.185.000
21. KAT	503	1+1	82,69	14.567	1.200.000
21. KAT	508	1+1	107,09	15.177	1.625.000
21. KAT	515	2+1	148,38	13.869	2.055.000
22. KAT	520	1+1	81,66	14.628	1.190.000

22. KAT	521	1+1	81,66	14.628	1.190.000
22. KAT	522	1+1	81,84	14.628	1.195.000
22. KAT	523	1+1	82,69	14.628	1.205.000
22. KAT	524	1+1	83,00	14.628	1.210.000
22. KAT	529	2+1	139,34	14.453	2.010.000
22. KAT	530	1+1	107,09	15.238	1.630.000
22. KAT	531	1+1	81,66	14.758	1.205.000
22. KAT	534	1+1	81,81	14.758	1.205.000
22. KAT	540	1+0	46,54	14.105	655.000
22. KAT	541	1+0	46,54	14.105	655.000
22. KAT	542	1+1	93,18	13.930	1.295.000
23. KAT	544	1+1	81,66	14.689	1.195.000
23. KAT	545	1+1	81,66	14.689	1.195.000
23. KAT	546	1+1	81,66	14.689	1.195.000
23. KAT	547	1+1	81,84	14.689	1.200.000
23. KAT	548	1+1	82,69	14.689	1.210.000
23. KAT	551	3,5+1	194,92	14.907	2.905.000
23. KAT	554	1+1	81,66	14.819	1.210.000
23. KAT	555	1+1	81,66	14.819	1.210.000
23. KAT	556	1+1	81,66	14.819	1.210.000
23. KAT	557	1+1	81,81	14.819	1.210.000
23. KAT	561	3,5+1	194,92	13.730	2.675.000
23. KAT	562	1+0	46,54	14.166	655.000
23. KAT	563	1+1	93,46	13.991	1.305.000
24. KAT	565	1+1	81,66	14.750	1.200.000
24. KAT	566	1+1	81,66	14.750	1.200.000
24. KAT	567	1+1	81,66	14.750	1.200.000
24. KAT	568	1+1	81,84	14.750	1.205.000
24. KAT	569	1+1	82,69	14.750	1.215.000
24. KAT	572	1+1	98,73	15.491	1.525.000
24. KAT	573	1+0	49,79	15.011	745.000
24. KAT	574	1+0	46,54	15.011	695.000
24. KAT	578	1+1	81,66	14.880	1.215.000
24. KAT	580	1+1	81,66	14.880	1.215.000
24. KAT	581	1+1	81,81	14.880	1.215.000
24. KAT	582	1+1	81,41	14.880	1.210.000
24. KAT	583	1+1	83,02	14.880	1.235.000
24. KAT	585	1+1	98,73	14.314	1.410.000
24. KAT	586	1+0	49,79	14.227	705.000
24. KAT	587	1+0	46,54	14.227	660.000
24. KAT	588	1+0	46,54	14.227	660.000
24. KAT	589	1+1	93,18	14.052	1.305.000
33. KAT	752	1+1	81,99	15.299	1.250.000
33. KAT	753	1+1	81,99	15.299	1.250.000
33. KAT	754	1+1	81,99	15.299	1.250.000
33. KAT	755	1+1	82,17	15.299	1.255.000
33. KAT	756	1+1	82,08	15.299	1.255.000
33. KAT	759	2+1	148,37	15.778	2.340.000
33. KAT	760	1+0	46,81	15.560	725.000
33. KAT	767	1+1	102,07	15.386	1.570.000
34. KAT	772	1+1	81,99	15.360	1.255.000
34. KAT	773	1+1	81,99	15.360	1.255.000
34. KAT	774	1+1	82,17	15.360	1.260.000
34. KAT	775	1+1	82,08	15.360	1.260.000
34. KAT	776	1+1	84,37	15.360	1.295.000
34. KAT	777	1+1	102,27	15.839	1.615.000
34. KAT	778	3,5+1	195,18	15.578	3.040.000
34. KAT	779	2+1	140,01	15.186	2.125.000
34. KAT	782	1+1	81,98	15.491	1.265.000
34. KAT	783	1+1	81,98	15.491	1.265.000
34. KAT	784	1+1	81,98	15.491	1.265.000

34. KAT	785	1+1	81,42	15.491	1.260.000
34. KAT	786	1+1	84,40	15.491	1.305.000
34. KAT	787	1+1	102,07	15.447	1.575.000
34. KAT	789	2+1	140,31	14.401	2.020.000
35. KAT	793	1+1	81,98	15.421	1.260.000
35. KAT	797	1+1	102,28	15.900	1.625.000
35. KAT	804	1+1	81,98	15.552	1.270.000
35. KAT	805	1+1	81,98	15.552	1.270.000
35. KAT	806	1+1	81,98	15.552	1.270.000
35. KAT	809	1+1	84,40	15.552	1.310.000
35. KAT	810	1+1	102,08	15.508	1.580.000
35. KAT	811	1+1	98,26	14.985	1.470.000
35. KAT	812	1+0	50,25	14.898	745.000
35. KAT	813	1+0	46,81	14.898	695.000
36. KAT	817	1+1	81,98	15.482	1.265.000
36. KAT	820	1+1	82,17	15.482	1.270.000
36. KAT	821	1+1	82,08	15.482	1.270.000
36. KAT	824	1+1	98,26	16.223	1.590.000
36. KAT	825	1+0	50,25	15.743	790.000
36. KAT	827	2+1	140,01	15.308	2.140.000
36. KAT	828	1+1	106,83	16.092	1.715.000
36. KAT	829	1+1	81,99	15.613	1.280.000
36. KAT	830	2,5+1	163,98	15.090	2.470.000
36. KAT	831	1+1	81,98	15.613	1.275.000
36. KAT	832	1+1	81,24	15.613	1.265.000
36. KAT	833	1+1	84,40	15.613	1.315.000
36. KAT	835	2+1	148,37	14.785	2.190.000
36. KAT	836	1+0	46,81	14.959	700.000
37. KAT	838	1+1	104,26	15.630	1.625.000
37. KAT	840	1+1	81,98	15.543	1.270.000
37. KAT	841	2,5+1	164,16	15.020	2.465.000
37. KAT	844	1+1	102,28	16.022	1.635.000
37. KAT	846	1+0	46,81	15.804	735.000
37. KAT	847	2+1	140,01	15.369	2.150.000
37. KAT	848	1+1	106,83	16.153	1.725.000
37. KAT	850	1+1	81,98	15.674	1.280.000
37. KAT	852	1+1	81,98	15.674	1.280.000
37. KAT	853	1+1	81,24	15.674	1.270.000
37. KAT	856	3,5+1	195,19	14.584	2.845.000
37. KAT	857	2+1	140,37	14.584	2.045.000
38. KAT	858	1+1	104,26	15.691	1.635.000
38. KAT	859	1+1	81,99	15.604	1.275.000
38. KAT	860	1+1	81,99	15.604	1.275.000
38. KAT	861	1+1	81,99	15.604	1.275.000
38. KAT	866	2+1	148,37	16.083	2.385.000
38. KAT	867	1+0	46,81	15.866	740.000
38. KAT	872	1+1	81,98	15.735	1.285.000
38. KAT	873	1+1	81,98	15.735	1.285.000
38. KAT	875	1+1	84,40	15.735	1.325.000
38. KAT	878	1+0	46,81	15.081	705.000
38. KAT	879	2+1	140,37	14.645	2.055.000
40. KAT	910	1+1	89,76	16.824	1.510.000
40. KAT	913	1+0	50,25	17.086	855.000
40. KAT	915	1+0	46,65	17.086	795.000
40. KAT	916	1+1	94,33	16.912	1.595.000
40. KAT	917	1+1	112,61	17.435	1.960.000
40. KAT	918	1+1	87,62	16.955	1.485.000
40. KAT	919	1+1	87,62	16.955	1.485.000
40. KAT	921	1+1	87,62	16.955	1.485.000
40. KAT	922	1+1	86,21	16.955	1.460.000
40. KAT	923	1+1	89,78	16.955	1.520.000

40. KAT	924	1+1	107,10	16.912	1.810.000
40. KAT	925	1+1	98,15	16.389	1.605.000
43. KAT	973	1+1	108,71	17.827	1.935.000
43. KAT	974	1+1	87,62	17.740	1.550.000
43. KAT	975	2,5+1	175,25	17.217	3.015.000
43. KAT	993	1+0	47,16	17.217	810.000
43. KAT	994	1+0	46,75	17.217	800.000
43. KAT	995	1+1	94,33	17.042	1.605.000
44. KAT	1007	1+1	112,61	18.655	2.100.000
44. KAT	1008	1+1	87,62	18.176	1.590.000
44. KAT	1009	2,5+1	175,26	17.653	3.090.000
44. KAT	1012	1+1	89,78	18.176	1.630.000
44. KAT	1013	1+1	107,10	18.132	1.940.000
46. KAT	1044	1+1	87,01	18.655	1.620.000
46. KAT	1046	1+1	108,21	19.134	2.070.000
46. KAT	1047	3,5+1	195,23	18.873	3.680.000
46. KAT	1048	1+0	46,65	18.917	880.000
46. KAT	1049	1+1	94,33	18.742	1.765.000
46. KAT	1050	1+1	112,61	19.265	2.165.000
46. KAT	1051	1+1	87,62	18.786	1.645.000
48. KAT	1083	1+1	89,76	19.265	1.725.000
48. KAT	1084	1+1	108,23	19.745	2.135.000
48. KAT	1086	1+0	46,82	19.527	910.000
48. KAT	1087	1+0	46,66	19.527	910.000
48. KAT	1088	1+1	110,30	19.614	2.160.000
48. KAT	1090	1+1	86,21	19.396	1.670.000
48. KAT	1093	2+1	148,38	18.568	2.755.000
48. KAT	1094	1+0	47,16	18.742	880.000
48. KAT	1095	1+1	88,91	18.742	1.665.000
Toplam, TL					419.980.000

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu konut nitelikli taşınmazların toplam satış değerlerinin **419.980.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

**Tablo. 25 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değerleri-Ticaret-Ofis Birimleri**

Kat	BB. No	Satışa Esas Alan, m <sup>2</sup>	Eklenti Alanı, m <sup>2</sup>	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL
1. KAT	27	76,30	114,47	18.000	2.060.229
1. KAT	33	97,99	24,00	17.000	1.801.776
1. KAT	39	101,45	23,00	17.000	1.855.013
Toplam, TL					5.717.017

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu ticaret-ofis nitelikli taşınmazların toplam satış değerlerinin **5.717.017.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

**Tablo. 26 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değerleri-Ticari Birimler**

Kat	BB. No	Satışa Esas Alan, m <sup>2</sup>	Eklenti Alanı, m <sup>2</sup>	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL
48. KAT	1096	160,76	195,96	22.500	5.086.776
5. BODRUM KAT	1097	49,80	49,59	17.500	1.088.456
8. BODRUM KAT	1098	17,00	20,00	25.000	550.000
8. BODRUM KAT	1099	15,12	-	24.000	362.880
Toplam, TL					7 088 112

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu Ticaret nitelikli taşınmazların toplam satış değerlerinin **7.088.112.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.



### 6.3.1.3. Kiralık Konut/Ticari Ünite Pazarı

**Tablo. 27 Kiralık Konut-Ofis Emsalleri**

Anthill					
Kat	Tip Özellik	Alan, m <sup>2</sup>	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>	İrtibat Bilgisi
22	2+1	112	7 500	67	Remax Karun 0554 856 28 77
30	2+1	121	6 000	50	Vouge Emlak 0532 179 45 62
20	1+1	95	4 000	42	Bento Gay 0542 334 19 03
5	1+1	88	3 300	38	Trust Emlak 0542 586 07 76

Elysium Fantastic					
Kat	Tip	Alan, m <sup>2</sup>	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>	İrtibat Bilgisi
8	1+1	65	2 750	42	Remax Fores 0533 660 54 37
10	1+1	80	3 500	44	CB Vega 0533 341 81 42
6	1+1	65	3 000	46	Remax Fores 0535 669 17 17
12	1+1	75	3 900	52	Remax Fores 0537 222 00 80

Divan Residence					
Kat	Tip	Alan, m <sup>2</sup>	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>	İrtibat Bilgisi
12	1+1	92	3 500	38	Residence Index 0533 653 93 32
16	2+1	180	8 900	49	Pozitif Gay 0536 249 94 49
16	2+1	180	7 250	40	Delta Emlak 0533 306 60 40
18	2+1	180	9 000	50	Pozitif Gay 0533 261 15 34

Trump Towers					
Kat	Tip	Alan, m <sup>2</sup>	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>	İrtibat Bilgisi
30	3+1	300	18 000	60	Lux Prop 0532 736 79 57
30	2+1	180	11 000	61	Mansion TR 0532 642 92 31
12	1+1	120	7 500	63	Pozitif Gay 0533 261 15 34
15	1+1	121	8 000	66	CB Maestro 0532 634 04 15

i Tower					
Kat	Tip	Alan, m <sup>2</sup>	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>	İrtibat Bilgisi
8	1+0	95	3 000	32	Sinerji Gay 0533 929 81 84
3	1+0	310	13 500	44	Sinerji Gay 0533 363 88 01
24	1+0	142	6 985	49	Mülk Gay 0545 941 70 26
24	1+0	195	8 500	44	Mülk Gay 0545 941 70 26

Bomonti Business Center					
Kat	Tip	Alan, m <sup>2</sup>	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>	İrtibat Bilgisi
8	1+0	226	7 000	31	Terrace Tema 0530 828 56 24
Giriş	1+0	42	2 500	60	Bento Gay 0542 334 19 03
4	1+0	225	10 000	44	Private Gay 0532 434 97 04
-	1+0	450	18 000	40	Residence Index 0532 307 15 02

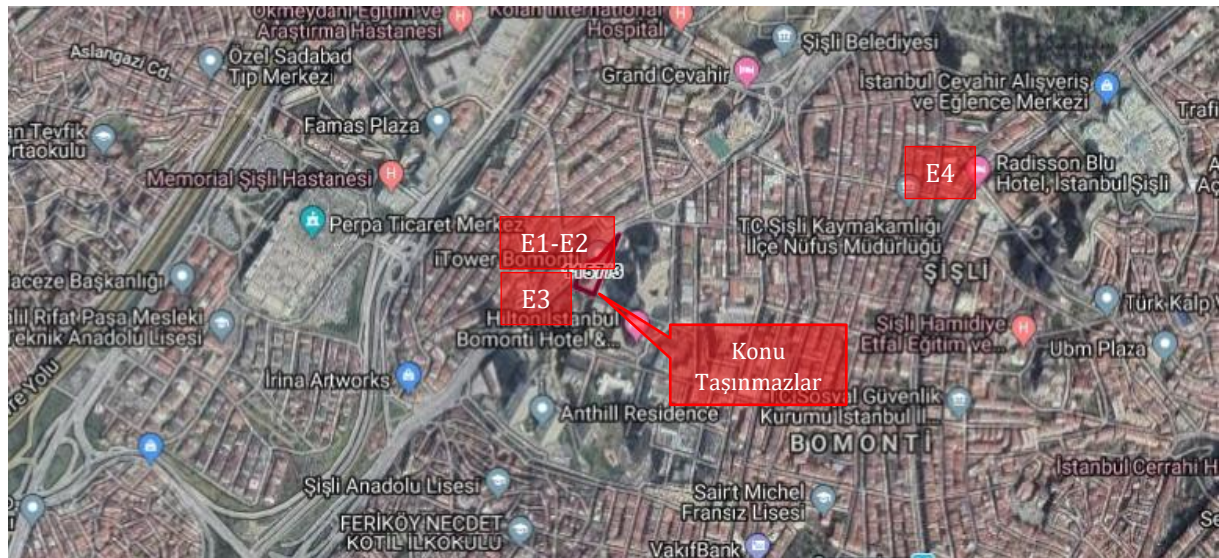
**Tablo. 28 İncelenen Projelerdeki Ortalama Konut-Ofis Kira Değerleri Karşılaştırması**

Proje Adı	Maks. Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Min. Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Ort. Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Anthill	67,00	50,00	58,00
Elysium Fantastic	46,00	42,00	44,00
Divan Residence	38,00	40,00	39,00
Trump Towers	60,00	61,00	61,00
i Tower	49,00	44,00	46,00
Bomonti Business Center	60,00	40,00	50,00

Çevrede bulunan benzer nitelikli projelerde yapılan emsal araştırması sonrasında bölgede konut ve ofisler için istenen birim m<sup>2</sup> kira değerlerinin **35-65 TL/m<sup>2</sup>/Ay** arasında değiştiği görülmüş, ortalamanın ise **45 TL/m<sup>2</sup>/Ay** civarında olduğu hesaplanmıştır. Kira değerlerinde taşınmazların konumlu oldukları sitelerin imkanlarına ve teknik altyapılarına, bulundukları binanın yaşına, binadaki konumuna, iç mekan özelliklerine ve alanına göre değişkenlik gösterdiği belirlenmiştir.

**Tablo. 29 Kiralık Ticari Ünite Emsalleri**

Dükkan Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
<b>EMSAL 1</b>	Konu taşınmaza yakın konumda, ana cadde üzerindeki binanın zemin katında, zemin kat 350 m <sup>2</sup> , bodrum kat 650 m <sup>2</sup> üzerinden pazarlanan, banka şubesi tarafından kullanılmış olan dükkan 53.000 TL bedelle kiralıktır.	53.000	480	110	Remax Oluşum 533 744 04 47
<b>EMSAL 2</b>	Konu taşınmaza yakın konumda, Perpa karşısındaki cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında bulunan, bodrum 150 m <sup>2</sup> , zemin 150 m <sup>2</sup> ve asma 150 m <sup>2</sup> kullanım alanı olarak pazarlanan dükkan için 10.500 TL kira bedeli istenmektedir.	10.500	230	46	Remax Extra2 531 340 31 83
<b>EMSAL 3</b>	Konu taşınmaza komşu olan Anthill projesinin karşısında, ara cadde üzerinde bulunan, 280 m <sup>2</sup> zemin ve 280 m <sup>2</sup> asma kat olarak pazarlanan dükkan 20.000 TL üzerinden kiralıktır.	20.000	375	53	Sahibinden 532 334 22 45
<b>EMSAL 4</b>	Konu taşınmaza yakın konumda, taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan yeni inşa edilmiş 6 katlı binanın zemin katındaki, asma 64 m <sup>2</sup> zemin 64 m <sup>2</sup> şeklinde pazarlanan dükkan için 8.250 TL kira istenmektedir.	8.250	95	87	Yıldırım Yapı 530 200 15 60
<b>DİĞER</b>	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır. Bodrum kat hacimleri 1/5, asma kat hacimleri 1/2 oranında indirgenerek zemin kata eklenmiştir.				


**-Kiralık Ticari Ünite Emsalleri Konum Kroki-**

**Tablo. 30 Kiralık Ticari Ünite Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu**

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Konum	Akar Cd.	Akar Cd.	Akar Cd.	Akar Cd.	Abide-i Hürriyet Cd.
Beyan Edilen Alan (m <sup>2</sup> )		100,00	350,00	567,10	200,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		7.000	17.000	30.000	13.500
Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		70	49	53	68
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Denk. ve Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	49,80	100,00	350,00	567,10	200,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	3.724	6.250	16.000	28.500	13.000
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		63	46	50	65
Konum	Akar Cd.	Akar Cd.	Akar Cd.	Akar Cd.	Abide-i Hürriyet Cd.
Konum Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kat	5. bodrum	Zemin	Bodrum	Bod + Z+Asma	Zemin
Kat Katsayısı	1,00	1,10	1,05	1,10	1,10
Ticari Yoğunluk	İyi	İyi	Orta	İyi	İyi
Ticari Yoğunluk Katsayısı	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
Reklam Kabiliyeti	İyi	İyi	Orta	İyi	İyi
Reklam Kabiliyeti Katsayısı	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
Yapı Durumu	İyi	Orta	Orta	Orta	Orta
Yapı Durumu Katsayısı	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90
Bina Durumu	İyi	Orta	Orta	Orta	Orta
Bina Durumu Katsayısı	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90
İndirgenmiş Alan, m <sup>2</sup>	49,80	100,00	350,00	567,10	200,00
İndirgenmiş Alan Katsayısı	1,00	0,95	0,87	0,83	0,90
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1,00</b>	<b>0,85</b>	<b>0,60</b>	<b>0,74</b>	<b>0,80</b>
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	75	74	76	68	81

Ticari nitelikli taşınmazlarda ise aylık kira fiyatlarının **70-100 TL/m<sup>2</sup>/Ay** aralığında olduğu ve 1097 No'lu bağımsız bölümün **75.-TL/m<sup>2</sup>/Ay** birim değerinde olduğu hesaplanmıştır. Diğer bağımsız bölümler için; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurlar dikkate alınarak şerefiyelendirmesi yapılmış olup değer takdir edilmiştir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmazların her biri; kendi kullanım amacı, alan, yapı kalitesi, kat, cephe, vb. özelliklerine göre şerefiyelendirilmiş ve buna göre bir birim kira değeri takdir edilmiştir. Emsal karşılaştırma analizine göre değerlendirme konu taşınmazlar için belirlenen aylık kira değerleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

**Tablo. 31 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri-Konut Birimleri**

Kat	BB. No	Daire Tipi	Satışa Esas Brüt Alan ,m <sup>2</sup>	Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>	Kira Değeri, TL/Ay
ZEMİN	1	1+1	77,40	46	3.560
ZEMİN	5	1+1	76,25	45	3.430
ZEMİN	6	1+1	78,10	45	3.515
ZEMİN	7	1+1	76,53	45	3.445
ZEMİN	8	1+1	90,21	47	4.240
ZEMİN	11	1+0	45,17	44	1.995
ZEMİN	12	1+0	44,63	44	1.970
ZEMİN	13	1+1	79,42	45	3.570
ZEMİN	14	1+1	79,90	46	3.675
ZEMİN	15	1+1	75,90	44	3.315
ZEMİN	16	2,5+1	151,79	42	6.380
ZEMİN	17	1+1	76,20	44	3.330
ZEMİN	18	1+1	76,56	44	3.345
ZEMİN	19	1+1	76,56	44	3.345
ZEMİN	20	1+1	97,66	44	4.255
ZEMİN	21	2+1	99,10	42	4.125
ZEMİN	23	1+0	45,17	42	1.880
ZEMİN	24	1+0	45,15	42	1.880
ZEMİN	25	1+1	79,22	41	3.265
1. KAT	35	1+0	49,33	45	2.220
1. KAT	36	1+0	46,23	45	2.080

2. KAT	52	1+1	99,36	43	4.270
2. KAT	53	1+1	76,30	43	3.290
2. KAT	54	1+1	76,30	43	3.290
2. KAT	57	1+1	78,51	43	3.385
2. KAT	59	1+1	97,99	45	4.375
2. KAT	60	2+1	99,19	45	4.485
2. KAT	61	1+0	49,33	44	2.165
2. KAT	62	1+0	46,23	45	2.090
2. KAT	63	1+0	45,70	44	2.010
2. KAT	65	1+1	101,45	40	4.060
2. KAT	66	1+1	76,30	41	3.130
2. KAT	67	1+1	76,30	41	3.130
2. KAT	68	1+1	76,30	41	3.130
2. KAT	71	1+1	76,96	41	3.155
2. KAT	76	2+1	139,15	40	5.570
3. KAT	78	1+1	76,30	43	3.305
3. KAT	80	1+1	76,30	43	3.305
3. KAT	81	1+1	76,66	43	3.320
3. KAT	83	1+1	76,94	43	3.330
3. KAT	85	2+1	99,19	45	4.500
3. KAT	86	1+0	49,33	44	2.175
3. KAT	88	1+0	45,70	44	2.015
3. KAT	89	1+1	92,12	36	3.315
3. KAT	91	1+1	76,30	37	2.825
3. KAT	92	1+1	76,30	37	2.825
3. KAT	96	1+1	76,96	37	2.850
3. KAT	97	1+1	97,99	42	4.115
3. KAT	98	2+1	99,19	42	4.125
3. KAT	99	1+0	49,33	42	2.055
3. KAT	100	1+0	46,23	42	1.925
3. KAT	101	1+0	46,14	42	1.920
4. KAT	105	1+1	76,30	43	3.320
4. KAT	106	1+1	76,30	43	3.320
4. KAT	108	1+1	78,51	43	3.415
4. KAT	116	1+1	101,45	40	4.060
4. KAT	117	1+1	76,30	40	3.050
4. KAT	118	1+1	76,30	41	3.130
4. KAT	124	2+1	99,19	42	4.145
4. KAT	126	1+0	46,23	42	1.935
4. KAT	127	1+0	46,14	42	1.930
4. KAT	128	1+1	92,38	39	3.605
5. KAT	130	1+1	76,30	44	3.335
5. KAT	131	1+1	76,30	44	3.335
5. KAT	133	1+1	76,66	44	3.350
5. KAT	134	1+1	78,51	44	3.430
5. KAT	135	1+1	76,94	44	3.360
5. KAT	137	2+1	99,19	46	4.540
5. KAT	140	1+0	45,70	45	2.035
5. KAT	141	1+1	92,12	38	3.500
5. KAT	142	1+1	101,45	40	4.060
5. KAT	145	1+1	76,30	41	3.130
5. KAT	149	1+1	97,99	39	3.820
5. KAT	150	2+1	99,19	42	4.165
6. KAT	154	1+1	99,36	43	4.270
6. KAT	155	1+1	76,30	44	3.350
6. KAT	156	1+1	76,30	44	3.350
6. KAT	157	1+1	76,30	44	3.350
6. KAT	160	1+1	76,94	44	3.375
6. KAT	161	1+1	97,99	42	4.115
6. KAT	162	2+1	99,19	46	4.560
6. KAT	167	1+1	76,30	43	3.280



6. KAT	171	1+1	76,96	43	3.310
6. KAT	173	1+1	97,99	43	4.215
6. KAT	177	1+0	46,15	42	1.945
6. KAT	178	1+1	92,38	40	3.695
7. KAT	179	1+1	103,44	42	4.345
7. KAT	182	1+1	80,99	44	3.570
7. KAT	186	1+1	103,34	46	4.715
7. KAT	187	2+1	99,19	46	4.580
7. KAT	193	1+1	80,99	42	3.400
7. KAT	194	1+1	80,99	42	3.400
7. KAT	195	1+1	80,99	42	3.400
7. KAT	196	1+1	81,30	42	3.415
7. KAT	198	1+1	81,66	42	3.430
7. KAT	199	1+1	103,14	42	4.330
7. KAT	203	1+0	46,14	42	1.955
7. KAT	204	1+1	92,37	40	3.695
8. KAT	205	1+1	103,44	43	4.450
8. KAT	206	1+1	80,99	44	3.585
8. KAT	207	1+1	80,99	44	3.585
8. KAT	208	1+1	80,99	44	3.585
8. KAT	211	1+1	81,63	44	3.615
8. KAT	214	1+0	49,33	45	2.225
8. KAT	215	1+0	46,23	45	2.085
8. KAT	216	2+1	137,52	44	6.010
8. KAT	217	1+1	106,87	46	4.940
8. KAT	218	1+1	80,99	45	3.620
8. KAT	219	1+1	80,99	45	3.620
8. KAT	220	1+1	80,99	45	3.620
8. KAT	221	1+1	81,30	45	3.635
8. KAT	222	1+1	81,66	45	3.650
8. KAT	223	1+1	81,66	45	3.650
9. KAT	232	1+1	80,99	44	3.600
9. KAT	233	1+1	81,35	44	3.615
9. KAT	235	1+1	81,63	44	3.630
9. KAT	236	1+1	103,34	40	4.135
9. KAT	244	1+1	80,99	45	3.635
9. KAT	245	1+1	80,99	45	3.635
9. KAT	249	1+1	99,19	43	4.270
12. KAT	301	1+1	81,32	45	3.665
12. KAT	308	2+1	138,18	40	5.525
12. KAT	311	1+1	81,32	45	3.700
12. KAT	317	2+1	148,38	43	6.355
13. KAT	321	1+1	103,39	43	4.445
13. KAT	322	1+1	81,32	45	3.680
13. KAT	323	1+1	81,32	45	3.680
13. KAT	324	1+1	81,32	45	3.680
13. KAT	325	1+1	81,50	45	3.690
13. KAT	326	1+1	83,27	45	3.770
13. KAT	327	1+1	81,63	45	3.695
13. KAT	332	1+1	106,88	47	5.045
13. KAT	336	1+1	81,48	46	3.720
13. KAT	337	1+1	81,58	46	3.725
13. KAT	340	2+1	148,38	43	6.380
14. KAT	346	1+1	81,32	45	3.695
14. KAT	351	1+1	99,19	48	4.745
14. KAT	352	1+0	49,33	47	2.325
14. KAT	353	1+0	46,39	47	2.185
14. KAT	354	1+0	45,94	47	2.165
14. KAT	355	1+1	92,26	40	3.690
14. KAT	356	1+1	106,88	44	4.705
14. KAT	357	1+1	81,32	46	3.730

14. KAT	358	1+1	81,32	46	3.730
14. KAT	364	1+1	99,19	44	4.370
14. KAT	365	1+0	49,34	44	2.160
14. KAT	368	1+1	92,89	39	3.625
15. KAT	369	1+1	103,39	42	4.340
15. KAT	370	1+1	81,32	46	3.710
15. KAT	371	1+1	81,32	46	3.710
15. KAT	372	1+1	81,32	46	3.710
15. KAT	373	1+1	81,50	46	3.720
15. KAT	375	1+1	81,63	46	3.725
15. KAT	376	1+1	103,34	41	4.235
15. KAT	378	1+0	46,39	47	2.195
15. KAT	381	1+1	81,32	46	3.745
15. KAT	382	1+1	81,32	46	3.745
15. KAT	383	1+1	81,32	46	3.745
15. KAT	384	1+1	81,48	46	3.755
15. KAT	386	1+1	81,66	46	3.760
15. KAT	388	1+1	99,19	44	4.390
15. KAT	389	1+0	49,34	44	2.170
16. KAT	395	1+1	81,32	46	3.730
16. KAT	399	1+1	103,34	41	4.235
16. KAT	400	2+1	148,38	47	7.030
16. KAT	402	2+1	138,18	40	5.525
16. KAT	404	1+1	81,32	46	3.760
16. KAT	406	1+1	81,32	46	3.760
21. KAT	498	1+1	103,85	45	4.675
21. KAT	499	1+1	81,66	47	3.825
21. KAT	503	1+1	82,69	47	3.870
21. KAT	508	1+1	107,09	48	5.140
21. KAT	515	2+1	148,38	45	6.615
22. KAT	520	1+1	81,66	47	3.840
22. KAT	521	1+1	81,66	47	3.840
22. KAT	522	1+1	81,84	47	3.850
22. KAT	523	1+1	82,69	47	3.890
22. KAT	524	1+1	83,00	47	3.900
22. KAT	529	2+1	139,34	42	5.850
22. KAT	530	1+1	107,09	49	5.245
22. KAT	531	1+1	81,66	47	3.875
22. KAT	534	1+1	81,81	47	3.880
22. KAT	540	1+0	46,54	45	2.110
22. KAT	541	1+0	46,54	45	2.110
22. KAT	542	1+1	93,18	44	4.100
23. KAT	544	1+1	81,66	47	3.855
23. KAT	545	1+1	81,66	47	3.855
23. KAT	546	1+1	81,66	47	3.855
23. KAT	547	1+1	81,84	47	3.865
23. KAT	548	1+1	82,69	47	3.905
23. KAT	551	3,5+1	194,92	48	9.340
23. KAT	554	1+1	81,66	48	3.890
23. KAT	555	1+1	81,66	48	3.890
23. KAT	556	1+1	81,66	48	3.890
23. KAT	557	1+1	81,81	48	3.895
23. KAT	561	3,5+1	194,92	44	8.600
23. KAT	562	1+0	46,54	46	2.120
23. KAT	563	1+1	93,46	40	3.740
24. KAT	565	1+1	81,66	47	3.870
24. KAT	566	1+1	81,66	47	3.870
24. KAT	567	1+1	81,66	47	3.870
24. KAT	568	1+1	81,84	47	3.880
24. KAT	569	1+1	82,69	47	3.920
24. KAT	572	1+1	98,73	50	4.915

24. KAT	573	1+0	49,79	48	2.400
24. KAT	574	1+0	46,54	48	2.245
24. KAT	578	1+1	81,66	48	3.905
24. KAT	580	1+1	81,66	48	3.905
24. KAT	581	1+1	81,81	48	3.915
24. KAT	582	1+1	81,41	48	3.895
24. KAT	583	1+1	83,02	48	3.970
24. KAT	585	1+1	98,73	46	4.540
24. KAT	586	1+0	49,79	46	2.275
24. KAT	587	1+0	46,54	46	2.130
24. KAT	588	1+0	46,54	46	2.130
24. KAT	589	1+1	93,18	43	4.005
33. KAT	752	1+1	81,99	49	4.030
33. KAT	753	1+1	81,99	49	4.030
33. KAT	754	1+1	81,99	49	4.030
33. KAT	755	1+1	82,17	49	4.040
33. KAT	756	1+1	82,08	49	4.035
33. KAT	759	2+1	148,37	51	7.525
33. KAT	760	1+0	46,81	50	2.340
33. KAT	767	1+1	102,07	49	5.050
34. KAT	772	1+1	81,99	49	4.050
34. KAT	773	1+1	81,99	49	4.050
34. KAT	774	1+1	82,17	49	4.055
34. KAT	775	1+1	82,08	49	4.050
34. KAT	776	1+1	84,37	49	4.165
34. KAT	777	1+1	102,27	51	5.205
34. KAT	778	3,5+1	195,18	50	9.775
34. KAT	779	2+1	140,01	49	6.835
34. KAT	782	1+1	81,98	50	4.080
34. KAT	783	1+1	81,98	50	4.080
34. KAT	784	1+1	81,98	50	4.080
34. KAT	785	1+1	81,42	50	4.055
34. KAT	786	1+1	84,40	50	4.200
34. KAT	787	1+1	102,07	50	5.070
34. KAT	789	2+1	140,31	46	6.495
35. KAT	793	1+1	81,98	50	4.065
35. KAT	797	1+1	102,28	51	5.225
35. KAT	804	1+1	81,98	50	4.100
35. KAT	805	1+1	81,98	50	4.100
35. KAT	806	1+1	81,98	50	4.100
35. KAT	809	1+1	84,40	50	4.220
35. KAT	810	1+1	102,08	50	5.090
35. KAT	811	1+1	98,26	48	4.735
35. KAT	812	1+0	50,25	48	2.405
35. KAT	813	1+0	46,81	48	2.240
36. KAT	817	1+1	81,98	50	4.080
36. KAT	820	1+1	82,17	50	4.090
36. KAT	821	1+1	82,08	50	4.085
36. KAT	824	1+1	98,26	52	5.125
36. KAT	825	1+0	50,25	51	2.545
36. KAT	827	2+1	140,01	49	6.890
36. KAT	828	1+1	106,83	52	5.525
36. KAT	829	1+1	81,99	50	4.115
36. KAT	830	2,5+1	163,98	49	7.955
36. KAT	831	1+1	81,98	50	4.115
36. KAT	832	1+1	81,24	50	4.075
36. KAT	833	1+1	84,40	50	4.235
36. KAT	835	2+1	148,37	48	7.050
36. KAT	836	1+0	46,81	48	2.250
37. KAT	838	1+1	104,26	50	5.240
37. KAT	840	1+1	81,98	50	4.095

37. KAT	841	2,5+1	164,16	48	7.925
37. KAT	844	1+1	102,28	52	5.265
37. KAT	846	1+0	46,81	51	2.380
37. KAT	847	2+1	140,01	49	6.915
37. KAT	848	1+1	106,83	52	5.545
37. KAT	850	1+1	81,98	50	4.130
37. KAT	852	1+1	81,98	50	4.130
37. KAT	853	1+1	81,24	50	4.095
37. KAT	856	3,5+1	195,19	47	9.150
37. KAT	857	2+1	140,37	47	6.580
38. KAT	858	1+1	104,26	50	5.260
38. KAT	859	1+1	81,99	50	4.110
38. KAT	860	1+1	81,99	50	4.110
38. KAT	861	1+1	81,99	50	4.110
38. KAT	866	2+1	148,37	52	7.670
38. KAT	867	1+0	46,81	51	2.385
38. KAT	872	1+1	81,98	51	4.145
38. KAT	873	1+1	81,98	51	4.145
38. KAT	875	1+1	84,40	51	4.270
38. KAT	878	1+0	46,81	48	2.270
38. KAT	879	2+1	140,37	47	6.610
40. KAT	910	1+1	89,76	54	4.855
40. KAT	913	1+0	50,25	55	2.760
40. KAT	915	1+0	46,65	55	2.560
40. KAT	916	1+1	94,33	50	4.715
40. KAT	917	1+1	112,61	56	6.310
40. KAT	918	1+1	87,62	54	4.775
40. KAT	919	1+1	87,62	54	4.775
40. KAT	921	1+1	87,62	54	4.775
40. KAT	922	1+1	86,21	54	4.700
40. KAT	923	1+1	89,78	54	4.895
40. KAT	924	1+1	107,10	54	5.820
40. KAT	925	1+1	98,15	53	5.170
43. KAT	973	1+1	108,71	57	6.230
43. KAT	974	1+1	87,62	57	4.995
43. KAT	975	2,5+1	175,25	55	9.700
43. KAT	993	1+0	47,16	55	2.610
43. KAT	994	1+0	46,75	55	2.585
43. KAT	995	1+1	94,33	55	5.165
44. KAT	1007	1+1	112,61	60	6.750
44. KAT	1008	1+1	87,62	58	5.120
44. KAT	1009	2,5+1	175,26	57	9.945
44. KAT	1012	1+1	89,78	58	5.245
44. KAT	1013	1+1	107,10	58	6.240
46. KAT	1044	1+1	87,01	60	5.215
46. KAT	1046	1+1	108,21	62	6.655
46. KAT	1047	3,5+1	195,23	61	11.845
46. KAT	1048	1+0	46,65	61	2.835
46. KAT	1049	1+1	94,33	50	4.715
46. KAT	1050	1+1	112,61	62	6.975
46. KAT	1051	1+1	87,62	60	5.290
48. KAT	1083	1+1	89,76	62	5.560
48. KAT	1084	1+1	108,23	63	6.870
48. KAT	1086	1+0	46,82	63	2.940
48. KAT	1087	1+0	46,66	63	2.930
48. KAT	1088	1+1	110,30	63	6.955
48. KAT	1090	1+1	86,21	62	5.375
48. KAT	1093	2+1	148,38	60	8.855
48. KAT	1094	1+0	47,16	60	2.840
48. KAT	1095	1+1	88,91	60	5.355
<b>Toplam, TL</b>					<b>1.335.385</b>

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bayar Cad. Sıtmapınar Sokak No:17 D:11 Kozyatağı/İstanbul

avrupa@addas.com.tr - Tel:0216 464 60 40 - Faks:0216 464 60 39 - [www.addas.com.tr](http://www.addas.com.tr)



“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu konut nitelikli taşınmazların toplam aylık kira değerinin **1.335.385.-TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

**Tablo. 32 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri-Ticaret-Ofis Birimleri**

Kat	BB. No	Satışa Esas Alan, m <sup>2</sup>	Eklenti Alanı, m <sup>2</sup>	Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup> /Ay	Kira Değeri, TL/Ay
1. KAT	27	76,30	114,47	76,00	7.540
1. KAT	33	97,99	24,00	72,00	7.400
1. KAT	39	101,45	23,00	72,00	7.635
Toplam, TL					22.575

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu ticaret-ofis nitelikli taşınmazların toplam aylık kira değerlerinin **22.575.-TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

**Tablo. 33 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri-Ticari Birimler**

Kat	BB. No	Satışa Esas Alan, m <sup>2</sup>	Eklenti Alanı, m <sup>2</sup>	Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup> /Ay	Kira Değeri, TL/Ay
48. KAT	1096	160,76	195,96	88,00	17.595
5. BODRUM KAT	1097	49,80	49,59	75,00	4.480
8. BODRUM KAT	1098	17,00	20,00	100,00	2.100
8. BODRUM KAT	1099	15,12	-	95,00	1.435
Toplam					25.610

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam aylık kira değerlerinin **25.610.-TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

### ARSA EMSALLERİ

**Tablo. 34 Satılık Arsa Emsalleri**

Satılık Arsa Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Beyoğlu'nda, Piyalepaşa Caddesine yakın konumda yer alan ticari imarlı, Hmaks: serbest, Emsal:2,15 yapılaşma şartları olduğu ifade edilen 442 m <sup>2</sup> alanlı arsa için 11.500.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.	11 500 000	442	26 018	CB Birlikim 0554 111 16 89
EMSAL 2	Beyoğlu Bostan Mahallesi'nde yer alan, konut+ticaret imarlı, Hmaks: 15,50 metre yapılaşma şartları olduğu ifade edilen, üzerinde yıkılması gereken 50 yıllık bir yapı bulunduğu belirtilen 196 m <sup>2</sup> arsa için 3.150.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.	3 150 000	196	16 071	Tempo Emlak 0533 372 84 64
EMSAL 3	Dolapdere Caddesi üzerinde, köşe konumda yer alan ticari imarlı, Hmaks: 18,50 metre yapılaşma şartları olduğu ifade edilen, 140 m <sup>2</sup> alanlı arsa için 7.000.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. Arsanın m <sup>2</sup> 'si küçük olduğundan birim değeri yüksektir.	7 000 000	140	50 000	Remax Guide 0530 207 33 40
EMSAL 4	Şişli Dolapdere Caddesi üzerinde, Dolapdere Caddesi'ne geniş cepheli, 269 m <sup>2</sup> taban alanlı, köşe konumlu, 3 cepheli, yükseklik 28,5 metre olacak şekilde yaklaşık 3.000 m <sup>2</sup> kapalı ticari inşaat alanına uygun olduğu belirtilen, otel yapımına uygun arsa için 11.500.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. İstenen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.	11 500 000	269	42 751	KW Platin 0541 598 95 96
EMSAL 5	Şişli Dolapdere Caddesi üzerinde, 85,59 m <sup>2</sup> taban alanlı, üzerinde 4 katlı metruk bina bulunan, ticaret imarlı olduğu belirtilen arsa için 3.300.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. İstenen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.	3 300 000	86	38 372	Remax Extra2 0545 219 07 23
EMSAL 6	Şişli Fulya Mahallesi'nde, ara sokakta bulunan, konut imarlı, emsal 1,60 yükseklik 21,50 yapılaşma şartlarına sahip, 1.200 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen parsel için 12.500.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.	12 500 000	1 200	10 417	Maison Turkey 0533 092 00 02

<b>EMSAL 7</b>	Beyoğlu Hacıahmet Mahallesi'nde, ara sokakta, köşe konumlu, konut imarlı olduğu beyan edilen, 93 m <sup>2</sup> alanlı arsa için 850.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.	850 000	93	9 140	Çüngüşlü Emlak 553 625 67 90
<b>DİĞER</b>	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, konut ve ticaret imarlı taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır.				

Emsaller incelendiğinde **Ticaret** imarlı parsellerin birim fiyatlarının konumlarına göre **15.000 - 50.000 TL/m<sup>2</sup>** arasında değiştiği, konum iyileştikçe fiyatların daha da yükseldiği görülmüştür. **Konut** imarlı parsellerin ise fiyatlarının genellikle **10.000 TL/m<sup>2</sup>** civarında olduğu görülmüştür. Şişli Belediyesi'nden alınan bilgiye göre konu 994 Ada için arsa rayiç bedeli 2019 yılında 26.847,60 TL olarak belirlenmiştir.

Konu 54, 55 ve 56 numaralı parseller meri imar planına göre yol alanında kalmakta olup parseller için kamulaştırma yapılacağı bilgisi henüz gündemde değildir. Parsellerde yapılaşma yapılamamakta olup, ancak kamulaştırma yoluyla el değiştirebileceği düşünülmektedir. Sonuç olarak parsellerin yakın çevresinde hakim kullanım olan **Konut** imarlı parsel olmaları varsayımı üzerinden değer takdiri yapılmış olup, birim m<sup>2</sup> satış değeri **10.000.-TL/m<sup>2</sup>** olarak öngörülmüş ve parseller için hesaplanan satış değerleri aşağıda gösterilmiştir.

**Tablo. 35 Değerlemeye Konu Arsa Nitelikli Parsellerin Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değerleri**

Ada	Parsel	Nitelik	Alan, m <sup>2</sup>	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	Değer, TL
994	54	ARSA	2.696,54	10.000	26.965.400
994	55	ARSA	38,62	10.000	386.200
994	56	ARSA	255,36	10.000	2.553.600
<b>TOPLAM, TL</b>					<b>29.905.200</b>

"Emsal Karşılaştırma Analizi" sonucuna göre değerlemeye konu arsa nitelikli taşınmazların toplam satış değerlerinin **29.905.200.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

### 6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Değerleme çalışmasında "**Maliyet Analizi Yöntemi**" kullanılmamıştır.

### 6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

#### 6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Konu taşınmazın değerlendirilmesinde, sezonluk olarak kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak "**Gelir İndirgeme Yaklaşımı- Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**" kullanılmıştır.

**Tablo. 36 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi-Konut-Ofis**

Proje	Kat	Tipi	Alan, m <sup>2</sup>	Satış Fiyatı, TL	Kira, Ay/TL	RO
Anthill	10	1+1	95,00	950.000	3.750	0,047
Anthill	7	2+1	121,00	1.250.000	4.500	0,043
Elysium	11	1+1	70,00	650.000	2.500	0,046
Elysium	9	1+1	70,00	750.000	3.250	0,052
House Residence	7	1+0	55,00	720.000	2.500	0,042
House Residence	12	1+1	89,00	1.500.000	5.000	0,040
I Tower	4	1+0	60,00	650.000	2.500	0,046
I Tower	3	1+0	300,00	3.400.000	14.000	0,049
Business Center	16	1+0	225,00	2.450.000	9.000	0,044
Business Center	12	1+0	200,00	2.000.000	8.000	0,048

**Tablo. 37 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi-Ticaret**

Kat	Alan, m <sup>2</sup>	Satış Fiyatı, TL	Kira, Ay/TL	RO
Zemin+Bodrum+Asma	450,00	4.500.000	17.500	0,047
Bodrum+Zemin	600,00	3.800.000	18.000	0,057
Bodrum+Zemin	400,00	1.300.000	5.000	0,046
Zemin+Asma	560,00	5.000.000	20.000	0,048
Zemin	65,00	1.200.000	6.000	0,060
Zemnin+Asma	128,00	2.300.000	8.250	0,043

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık konut-ofis emsallerinin incelenmesi sonucunda bölge için kapitalizasyon oranının ortalama **%4,5 (~25 Yıl)** civarında olduğu görülmüştür. Ticari nitelikli gayrimenkullerde ise kapitalizasyon oranının bölge için ortalama **%5 (~20 Yıl)** olduğu görülmüştür.

Konu taşınmazların Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi'nde belirlenen aylık kira değerleri üzerinden sağlayacakları yıllık kira getirileri, belirlenen kapitalizasyon oranıyla hesaba sokulmuştur. Bu veriler doğrultusunda yapılan hesaplama göre konu taşınmazların mevcut durum satış değerleri aşağıda gösterilmiştir.

**Tablo. 38 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazların Satış Değeri-Konut Birimleri**

Kat	BB. No	Satışa Esas Alan, m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> Kira Değeri	Aylık Kira Geliri, TL	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
ZEMİN	1	77,40	46,00	3.560	42.724	4,5%	949.412
ZEMİN	5	76,25	45,00	3.431	41.176	4,5%	915.017
ZEMİN	6	78,10	45,00	3.515	42.175	4,5%	937.232
ZEMİN	7	76,53	45,00	3.444	41.328	4,5%	918.401
ZEMİN	8	90,21	47,00	4.240	50.878	4,5%	1.130.626
ZEMİN	11	45,17	44,13	1.993	23.919	4,5%	531.531
ZEMİN	12	44,63	44,13	1.970	23.636	4,5%	525.255
ZEMİN	13	79,42	44,97	3.572	42.860	4,5%	952.455
ZEMİN	14	79,90	46,00	3.675	44.104	4,5%	980.092
ZEMİN	15	75,90	43,71	3.317	39.810	4,5%	884.664
ZEMİN	16	151,79	42,03	6.380	76.558	4,5%	1.701.278
ZEMİN	17	76,20	43,71	3.331	39.971	4,5%	888.237
ZEMİN	18	76,56	43,71	3.346	40.157	4,5%	892.381
ZEMİN	19	76,56	43,71	3.346	40.157	4,5%	892.381
ZEMİN	20	97,66	43,57	4.255	51.064	4,5%	1.134.747
ZEMİN	21	99,10	41,61	4.123	49.480	4,5%	1.099.563
ZEMİN	23	45,17	41,61	1.879	22.552	4,5%	501.158
ZEMİN	24	45,15	41,61	1.879	22.543	4,5%	500.954
ZEMİN	25	79,22	41,19	3.263	39.155	4,5%	870.120
1. KAT	35	49,33	45,00	2.220	26.637	4,5%	591.940
1. KAT	36	46,23	45,00	2.080	24.966	4,5%	554.792
2. KAT	52	99,36	43,00	4.272	51.269	4,5%	1.139.302
2. KAT	53	76,30	43,09	3.288	39.458	4,5%	876.838
2. KAT	54	76,30	43,09	3.288	39.458	4,5%	876.838

2. KAT	57	78,51	43,09	3.383	40.599	4,5%	902.198
2. KAT	59	97,99	44,64	4.374	52.485	4,5%	1.166.324
2. KAT	60	99,19	45,20	4.483	53.794	4,5%	1.195.415
2. KAT	61	49,33	43,94	2.167	26.007	4,5%	577.934
2. KAT	62	46,23	45,20	2.090	25.074	4,5%	557.210
2. KAT	63	45,70	43,94	2.008	24.094	4,5%	535.417
2. KAT	65	101,45	40,00	4.058	48.697	4,5%	1.082.152
2. KAT	66	76,30	41,00	3.128	37.540	4,5%	834.219
2. KAT	67	76,30	41,00	3.128	37.540	4,5%	834.219
2. KAT	68	76,30	41,00	3.128	37.540	4,5%	834.219
2. KAT	71	76,96	41,00	3.155	37.866	4,5%	841.457
2. KAT	76	139,15	40,01	5.568	66.812	4,5%	1.484.707
3. KAT	78	76,30	43,29	3.303	39.637	4,5%	880.829
3. KAT	80	76,30	43,29	3.303	39.637	4,5%	880.829
3. KAT	81	76,66	43,29	3.318	39.822	4,5%	884.933
3. KAT	83	76,94	43,29	3.331	39.968	4,5%	888.188
3. KAT	85	99,19	45,39	4.502	54.027	4,5%	1.200.602
3. KAT	86	49,33	44,13	2.177	26.123	4,5%	580.514
3. KAT	88	45,70	44,13	2.017	24.201	4,5%	537.807
3. KAT	89	92,12	36,00	3.316	39.794	4,5%	884.313
3. KAT	91	76,30	37,00	2.823	33.877	4,5%	752.831
3. KAT	92	76,30	37,00	2.823	33.877	4,5%	752.831
3. KAT	96	76,96	37,00	2.848	34.171	4,5%	759.364
3. KAT	97	97,99	42,00	4.115	49.385	4,5%	1.097.452
3. KAT	98	99,19	41,61	4.127	49.527	4,5%	1.100.601
3. KAT	99	49,33	41,61	2.053	24.630	4,5%	547.342
3. KAT	100	46,23	41,61	1.924	23.085	4,5%	512.993
3. KAT	101	46,14	41,61	1.920	23.039	4,5%	511.973
4. KAT	105	76,30	43,49	3.318	39.817	4,5%	884.819
4. KAT	106	76,30	43,49	3.318	39.817	4,5%	884.819
4. KAT	108	78,51	43,49	3.414	40.968	4,5%	910.411
4. KAT	116	101,45	40,00	4.058	48.697	4,5%	1.082.152
4. KAT	117	76,30	40,00	3.052	36.624	4,5%	813.872
4. KAT	118	76,30	41,00	3.128	37.540	4,5%	834.219
4. KAT	124	99,19	41,81	4.147	49.761	4,5%	1.105.789
4. KAT	126	46,23	41,81	1.933	23.193	4,5%	515.411
4. KAT	127	46,14	41,81	1.929	23.147	4,5%	514.386
4. KAT	128	92,38	39,00	3.603	43.234	4,5%	960.747
5. KAT	130	76,30	43,68	3.333	39.996	4,5%	888.810
5. KAT	131	76,30	43,68	3.333	39.996	4,5%	888.810
5. KAT	133	76,66	43,68	3.349	40.183	4,5%	892.952
5. KAT	134	78,51	43,68	3.429	41.153	4,5%	914.517
5. KAT	135	76,94	43,68	3.361	40.331	4,5%	896.237
5. KAT	137	99,19	45,78	4.541	54.494	4,5%	1.210.978
5. KAT	140	45,70	44,52	2.035	24.416	4,5%	542.588
5. KAT	141	92,12	38,00	3.500	42.005	4,5%	933.442
5. KAT	142	101,45	40,00	4.058	48.697	4,5%	1.082.152
5. KAT	145	76,30	41,00	3.128	37.540	4,5%	834.219
5. KAT	149	97,99	39,00	3.821	45.858	4,5%	1.019.063
5. KAT	150	99,19	42,00	4.166	49.994	4,5%	1.110.977
6. KAT	154	99,36	43,00	4.272	51.269	4,5%	1.139.302
6. KAT	155	76,30	43,88	3.348	40.176	4,5%	892.801
6. KAT	156	76,30	43,88	3.348	40.176	4,5%	892.801
6. KAT	157	76,30	43,88	3.348	40.176	4,5%	892.801
6. KAT	160	76,94	43,88	3.376	40.512	4,5%	900.261
6. KAT	161	97,99	42,00	4.115	49.385	4,5%	1.097.452
6. KAT	162	99,19	45,98	4.561	54.727	4,5%	1.216.166
6. KAT	167	76,30	43,00	3.281	39.371	4,5%	874.912
6. KAT	171	76,96	43,00	3.309	39.713	4,5%	882.504
6. KAT	173	97,99	43,00	4.213	50.561	4,5%	1.123.582
6. KAT	177	46,15	42,20	1.947	23.369	4,5%	519.309
6. KAT	178	92,38	40,00	3.695	44.342	4,5%	985.382
7. KAT	179	103,44	42,00	4.344	52.132	4,5%	1.158.497
7. KAT	182	80,99	44,08	3.570	42.838	4,5%	951.947
7. KAT	186	103,34	45,62	4.714	56.567	4,5%	1.257.045
7. KAT	187	99,19	46,18	4.580	54.961	4,5%	1.221.354
7. KAT	193	80,99	42,00	3.402	40.821	4,5%	907.123
7. KAT	194	80,99	42,00	3.402	40.821	4,5%	907.123



7. KAT	195	80,99	42,00	3.402	40.821	4,5%	907.123
7. KAT	196	81,30	42,00	3.415	40.975	4,5%	910.556
7. KAT	198	81,66	42,00	3.430	41.154	4,5%	914.538
7. KAT	199	103,14	42,00	4.332	51.981	4,5%	1.155.136
7. KAT	203	46,14	42,39	1.956	23.473	4,5%	521.626
7. KAT	204	92,37	40,00	3.695	44.339	4,5%	985.316
8. KAT	205	103,44	43,00	4.448	53.374	4,5%	1.186.081
8. KAT	206	80,99	44,27	3.586	43.028	4,5%	956.183
8. KAT	207	80,99	44,27	3.586	43.028	4,5%	956.183
8. KAT	208	80,99	44,27	3.586	43.028	4,5%	956.183
8. KAT	211	81,63	44,27	3.614	43.367	4,5%	963.709
8. KAT	214	49,33	45,11	2.225	26.704	4,5%	593.414
8. KAT	215	46,23	45,11	2.086	25.028	4,5%	556.174
8. KAT	216	137,52	43,71	6.011	72.134	4,5%	1.602.985
8. KAT	217	106,87	46,23	4.941	59.292	4,5%	1.317.605
8. KAT	218	80,99	44,69	3.620	43.437	4,5%	965.261
8. KAT	219	80,99	44,69	3.620	43.437	4,5%	965.261
8. KAT	220	80,99	44,69	3.620	43.437	4,5%	965.261
8. KAT	221	81,30	44,69	3.633	43.601	4,5%	968.914
8. KAT	222	81,66	44,69	3.649	43.792	4,5%	973.151
8. KAT	223	81,66	44,69	3.649	43.792	4,5%	973.151
9. KAT	232	80,99	44,47	3.602	43.219	4,5%	960.419
9. KAT	233	81,35	44,47	3.617	43.409	4,5%	964.635
9. KAT	235	81,63	44,47	3.630	43.559	4,5%	967.979
9. KAT	236	103,34	40,00	4.134	49.602	4,5%	1.102.274
9. KAT	244	80,99	44,89	3.636	43.627	4,5%	969.497
9. KAT	245	80,99	44,89	3.636	43.627	4,5%	969.497
9. KAT	249	99,19	43,07	4.272	51.259	4,5%	1.139.090
12. KAT	301	81,32	45,06	3.664	43.970	4,5%	977.105
12. KAT	308	138,18	40,00	5.527	66.326	4,5%	1.473.914
12. KAT	311	81,32	45,48	3.698	44.380	4,5%	986.220
12. KAT	317	148,38	42,81	6.353	76.235	4,5%	1.694.122
13. KAT	321	103,39	43,00	4.446	53.348	4,5%	1.185.518
13. KAT	322	81,32	45,25	3.680	44.161	4,5%	981.359
13. KAT	323	81,32	45,25	3.680	44.161	4,5%	981.359
13. KAT	324	81,32	45,25	3.680	44.161	4,5%	981.359
13. KAT	325	81,50	45,25	3.688	44.258	4,5%	983.504
13. KAT	326	83,27	45,25	3.768	45.220	4,5%	1.004.882
13. KAT	327	81,63	45,25	3.694	44.328	4,5%	985.057
13. KAT	332	106,88	47,21	5.046	60.557	4,5%	1.345.709
13. KAT	336	81,48	45,67	3.721	44.655	4,5%	992.340
13. KAT	337	81,58	45,67	3.726	44.712	4,5%	993.609
13. KAT	340	148,38	43,01	6.382	76.585	4,5%	1.701.883
14. KAT	346	81,32	45,45	3.696	44.353	4,5%	985.612
14. KAT	351	99,19	47,83	4.744	56.929	4,5%	1.265.080
14. KAT	352	49,33	47,13	2.325	27.898	4,5%	619.952
14. KAT	353	46,39	47,13	2.186	26.234	4,5%	582.972
14. KAT	354	45,94	47,13	2.165	25.981	4,5%	577.348
14. KAT	355	92,26	40,00	3.690	44.283	4,5%	984.074
14. KAT	356	106,88	44,00	4.703	56.435	4,5%	1.254.113
14. KAT	357	81,32	45,87	3.730	44.763	4,5%	994.727
14. KAT	358	81,32	45,87	3.730	44.763	4,5%	994.727
14. KAT	364	99,19	44,05	4.369	52.430	4,5%	1.165.110
14. KAT	365	49,34	43,77	2.159	25.913	4,5%	575.851
14. KAT	368	92,89	39,00	3.623	43.475	4,5%	966.102
15. KAT	369	103,39	42,00	4.342	52.108	4,5%	1.157.948
15. KAT	370	81,32	45,64	3.712	44.544	4,5%	989.866
15. KAT	371	81,32	45,64	3.712	44.544	4,5%	989.866
15. KAT	372	81,32	45,64	3.712	44.544	4,5%	989.866
15. KAT	373	81,50	45,64	3.720	44.641	4,5%	992.030
15. KAT	375	81,63	45,64	3.726	44.712	4,5%	993.597
15. KAT	376	103,34	41,00	4.237	50.842	4,5%	1.129.831
15. KAT	378	46,39	47,33	2.195	26.343	4,5%	585.399
15. KAT	381	81,32	46,06	3.746	44.954	4,5%	998.981
15. KAT	382	81,32	46,06	3.746	44.954	4,5%	998.981
15. KAT	383	81,32	46,06	3.746	44.954	4,5%	998.981
15. KAT	384	81,48	46,06	3.753	45.039	4,5%	1.000.863
15. KAT	386	81,66	46,06	3.761	45.137	4,5%	1.003.047

15. KAT	388	99,19	44,24	4.389	52.663	4,5%	1.170.298
15. KAT	389	49,34	43,96	2.169	26.029	4,5%	578.432
16. KAT	395	81,32	45,84	3.728	44.735	4,5%	994.119
16. KAT	399	103,34	41,00	4.237	50.842	4,5%	1.129.831
16. KAT	400	148,38	47,38	7.031	84.368	4,5%	1.874.843
16. KAT	402	138,18	40,00	5.527	66.326	4,5%	1.473.914
16. KAT	404	81,32	46,26	3.762	45.146	4,5%	1.003.234
16. KAT	406	81,32	46,26	3.762	45.146	4,5%	1.003.234
21. KAT	498	103,85	45,00	4.673	56.080	4,5%	1.246.212
21. KAT	499	81,66	46,82	3.823	45.878	4,5%	1.019.520
21. KAT	503	82,69	46,82	3.872	46.459	4,5%	1.032.422
21. KAT	508	107,09	48,00	5.140	61.686	4,5%	1.370.792
21. KAT	515	148,38	44,58	6.615	79.379	4,5%	1.763.971
22. KAT	520	81,66	47,02	3.839	46.071	4,5%	1.023.791
22. KAT	521	81,66	47,02	3.839	46.071	4,5%	1.023.791
22. KAT	522	81,84	47,02	3.848	46.173	4,5%	1.026.059
22. KAT	523	82,69	47,02	3.888	46.654	4,5%	1.036.746
22. KAT	524	83,00	47,02	3.902	46.827	4,5%	1.040.603
22. KAT	529	139,34	42,00	5.852	70.226	4,5%	1.560.586
22. KAT	530	107,09	48,98	5.245	62.944	4,5%	1.398.745
22. KAT	531	81,66	47,44	3.874	46.482	4,5%	1.032.943
22. KAT	534	81,81	47,44	3.881	46.568	4,5%	1.034.843
22. KAT	540	46,54	45,34	2.110	25.319	4,5%	562.643
22. KAT	541	46,54	45,34	2.110	25.320	4,5%	562.673
22. KAT	542	93,18	44,00	4.100	49.197	4,5%	1.093.270
23. KAT	544	81,66	47,21	3.855	46.263	4,5%	1.028.062
23. KAT	545	81,66	47,21	3.855	46.263	4,5%	1.028.062
23. KAT	546	81,66	47,21	3.855	46.263	4,5%	1.028.062
23. KAT	547	81,84	47,21	3.864	46.365	4,5%	1.030.339
23. KAT	548	82,69	47,21	3.904	46.848	4,5%	1.041.071
23. KAT	551	194,92	47,91	9.340	112.074	4,5%	2.490.544
23. KAT	554	81,66	47,63	3.890	46.675	4,5%	1.037.214
23. KAT	555	81,66	47,63	3.890	46.675	4,5%	1.037.214
23. KAT	556	81,66	47,63	3.890	46.675	4,5%	1.037.214
23. KAT	557	81,81	47,63	3.897	46.760	4,5%	1.039.122
23. KAT	561	194,92	44,13	8.602	103.226	4,5%	2.293.922
23. KAT	562	46,54	45,53	2.119	25.430	4,5%	565.107
23. KAT	563	93,46	40,00	3.738	44.860	4,5%	996.890
24. KAT	565	81,66	47,41	3.871	46.455	4,5%	1.032.333
24. KAT	566	81,66	47,41	3.871	46.455	4,5%	1.032.333
24. KAT	567	81,66	47,41	3.871	46.455	4,5%	1.032.333
24. KAT	568	81,84	47,41	3.880	46.558	4,5%	1.034.619
24. KAT	569	82,69	47,41	3.920	47.043	4,5%	1.045.396
24. KAT	572	98,73	49,79	4.916	58.991	4,5%	1.310.912
24. KAT	573	49,79	48,25	2.402	28.827	4,5%	640.611
24. KAT	574	46,54	48,25	2.246	26.947	4,5%	598.816
24. KAT	578	81,66	47,83	3.906	46.867	4,5%	1.041.485
24. KAT	580	81,66	47,83	3.906	46.867	4,5%	1.041.485
24. KAT	581	81,81	47,83	3.913	46.953	4,5%	1.043.400
24. KAT	582	81,41	47,83	3.894	46.723	4,5%	1.038.300
24. KAT	583	83,02	47,83	3.971	47.650	4,5%	1.058.881
24. KAT	585	98,73	46,01	4.542	54.509	4,5%	1.211.321
24. KAT	586	49,79	45,73	2.277	27.321	4,5%	607.130
24. KAT	587	46,54	45,73	2.128	25.538	4,5%	567.511
24. KAT	588	46,54	45,73	2.128	25.539	4,5%	567.541
24. KAT	589	93,18	43,00	4.007	48.079	4,5%	1.068.423
33. KAT	752	81,99	49,17	4.032	48.380	4,5%	1.075.112
33. KAT	753	81,99	49,17	4.032	48.380	4,5%	1.075.112
33. KAT	754	81,99	49,17	4.032	48.380	4,5%	1.075.112
33. KAT	755	82,17	49,17	4.041	48.490	4,5%	1.077.549
33. KAT	756	82,08	49,17	4.036	48.436	4,5%	1.076.356
33. KAT	759	148,37	50,72	7.525	90.298	4,5%	2.006.615
33. KAT	760	46,81	50,02	2.341	28.094	4,5%	624.313
33. KAT	767	102,07	49,46	5.048	60.577	4,5%	1.346.151
34. KAT	772	81,99	49,37	4.048	48.573	4,5%	1.079.400
34. KAT	773	81,99	49,37	4.048	48.573	4,5%	1.079.400
34. KAT	774	82,17	49,37	4.057	48.683	4,5%	1.081.847
34. KAT	775	82,08	49,37	4.052	48.629	4,5%	1.080.649

34. KAT	776	84,37	49,37	4.166	49.987	4,5%	1.110.833
34. KAT	777	102,27	50,91	5.207	62.484	4,5%	1.388.524
34. KAT	778	195,18	50,07	9.773	117.276	4,5%	2.606.129
34. KAT	779	140,01	48,81	6.834	82.006	4,5%	1.822.347
34. KAT	782	81,98	49,79	4.082	48.985	4,5%	1.088.547
34. KAT	783	81,98	49,79	4.082	48.985	4,5%	1.088.547
34. KAT	784	81,98	49,79	4.082	48.985	4,5%	1.088.547
34. KAT	785	81,42	49,79	4.054	48.648	4,5%	1.081.058
34. KAT	786	84,40	49,79	4.202	50.426	4,5%	1.120.578
34. KAT	787	102,07	49,65	5.068	60.817	4,5%	1.351.490
34. KAT	789	140,31	46,29	6.495	77.939	4,5%	1.731.979
35. KAT	793	81,98	49,57	4.064	48.764	4,5%	1.083.646
35. KAT	797	102,28	51,11	5.227	62.726	4,5%	1.393.915
35. KAT	804	81,98	49,99	4.098	49.178	4,5%	1.092.835
35. KAT	805	81,98	49,99	4.098	49.178	4,5%	1.092.835
35. KAT	806	81,98	49,99	4.098	49.178	4,5%	1.092.835
35. KAT	809	84,40	49,99	4.219	50.630	4,5%	1.125.108
35. KAT	810	102,08	49,85	5.088	61.059	4,5%	1.356.877
35. KAT	811	98,26	48,17	4.733	56.796	4,5%	1.262.140
35. KAT	812	50,25	47,89	2.406	28.878	4,5%	641.724
35. KAT	813	46,81	47,89	2.241	26.897	4,5%	597.700
36. KAT	817	81,98	49,76	4.080	48.957	4,5%	1.087.934
36. KAT	820	82,17	49,76	4.089	49.067	4,5%	1.090.374
36. KAT	821	82,08	49,76	4.085	49.016	4,5%	1.089.236
36. KAT	824	98,26	52,15	5.124	61.488	4,5%	1.366.401
36. KAT	825	50,25	50,60	2.543	30.517	4,5%	678.147
36. KAT	827	140,01	49,20	6.889	82.667	4,5%	1.837.041
36. KAT	828	106,83	51,72	5.526	66.312	4,5%	1.473.593
36. KAT	829	81,99	50,18	4.114	49.372	4,5%	1.097.165
36. KAT	830	163,98	48,50	7.953	95.440	4,5%	2.120.895
36. KAT	831	81,98	50,18	4.114	49.371	4,5%	1.097.123
36. KAT	832	81,24	50,18	4.077	48.920	4,5%	1.087.114
36. KAT	833	84,40	50,18	4.236	50.829	4,5%	1.129.523
36. KAT	835	148,37	47,52	7.051	84.610	4,5%	1.880.231
36. KAT	836	46,81	48,08	2.251	27.007	4,5%	600.148
37. KAT	838	104,26	50,24	5.238	62.856	4,5%	1.396.792
37. KAT	840	81,98	49,96	4.096	49.150	4,5%	1.092.222
37. KAT	841	164,16	48,28	7.925	95.106	4,5%	2.113.460
37. KAT	844	102,28	51,50	5.267	63.208	4,5%	1.404.614
37. KAT	846	46,81	50,80	2.378	28.534	4,5%	634.081
37. KAT	847	140,01	49,40	6.916	82.994	4,5%	1.844.316
37. KAT	848	106,83	51,92	5.547	66.563	4,5%	1.479.181
37. KAT	850	81,98	50,38	4.130	49.563	4,5%	1.101.411
37. KAT	852	81,98	50,38	4.130	49.563	4,5%	1.101.411
37. KAT	853	81,24	50,38	4.093	49.111	4,5%	1.091.363
37. KAT	856	195,19	46,88	9.150	109.801	4,5%	2.440.027
37. KAT	857	140,37	46,88	6.580	78.964	4,5%	1.754.762
38. KAT	858	104,26	50,44	5.259	63.104	4,5%	1.402.316
38. KAT	859	81,99	50,16	4.112	49.345	4,5%	1.096.553
38. KAT	860	81,99	50,16	4.112	49.345	4,5%	1.096.553
38. KAT	861	81,99	50,16	4.112	49.345	4,5%	1.096.553
38. KAT	866	148,37	51,70	7.670	92.044	4,5%	2.045.417
38. KAT	867	46,81	51,00	2.387	28.645	4,5%	636.554
38. KAT	872	81,98	50,58	4.146	49.756	4,5%	1.105.699
38. KAT	873	81,98	50,58	4.146	49.756	4,5%	1.105.699
38. KAT	875	84,40	50,58	4.269	51.226	4,5%	1.138.352
38. KAT	878	46,81	48,47	2.269	27.227	4,5%	605.045
38. KAT	879	140,37	47,07	6.608	79.295	4,5%	1.762.104
40. KAT	910	89,76	54,08	4.854	58.246	4,5%	1.294.361
40. KAT	913	50,25	54,92	2.760	33.119	4,5%	735.974
40. KAT	915	46,65	54,92	2.562	30.743	4,5%	683.186
40. KAT	916	94,33	50,00	4.716	56.597	4,5%	1.257.719
40. KAT	917	112,61	56,04	6.311	75.727	4,5%	1.682.819
40. KAT	918	87,62	54,50	4.775	57.304	4,5%	1.273.431
40. KAT	919	87,62	54,50	4.775	57.304	4,5%	1.273.431
40. KAT	921	87,62	54,50	4.775	57.304	4,5%	1.273.431
40. KAT	922	86,21	54,50	4.698	56.381	4,5%	1.252.910
40. KAT	923	89,78	54,50	4.893	58.713	4,5%	1.304.733

40. KAT	924	107,10	54,36	5.822	69.863	4,5%	1.552.507
40. KAT	925	98,15	52,68	5.171	62.046	4,5%	1.378.801
43. KAT	973	108,71	57,30	6.229	74.750	4,5%	1.661.110
43. KAT	974	87,62	57,02	4.996	59.956	4,5%	1.332.355
43. KAT	975	175,25	55,34	9.698	116.376	4,5%	2.586.123
43. KAT	993	47,16	55,34	2.610	31.321	4,5%	696.013
43. KAT	994	46,75	55,34	2.587	31.044	4,5%	689.862
43. KAT	995	94,33	54,78	5.167	62.007	4,5%	1.377.930
44. KAT	1007	112,61	59,96	6.752	81.028	4,5%	1.800.616
44. KAT	1008	87,62	58,42	5.119	61.429	4,5%	1.365.091
44. KAT	1009	175,26	56,74	9.944	119.330	4,5%	2.651.780
44. KAT	1012	89,78	58,42	5.245	62.941	4,5%	1.398.696
44. KAT	1013	107,10	58,28	6.242	74.904	4,5%	1.664.544
46. KAT	1044	87,01	59,96	5.217	62.608	4,5%	1.391.299
46. KAT	1046	108,21	61,50	6.655	79.864	4,5%	1.774.755
46. KAT	1047	195,23	60,66	11.843	142.119	4,5%	3.158.191
46. KAT	1048	46,65	60,80	2.836	34.037	4,5%	756.385
46. KAT	1049	94,33	50,00	4.716	56.597	4,5%	1.257.719
46. KAT	1050	112,61	61,92	6.973	83.678	4,5%	1.859.515
46. KAT	1051	87,62	60,38	5.291	63.491	4,5%	1.410.922
48. KAT	1083	89,76	61,92	5.558	66.697	4,5%	1.482.146
48. KAT	1084	108,23	63,47	6.869	82.427	4,5%	1.831.719
48. KAT	1086	46,82	62,76	2.939	35.265	4,5%	783.657
48. KAT	1087	46,66	62,76	2.928	35.140	4,5%	780.887
48. KAT	1088	110,30	63,04	6.954	83.449	4,5%	1.854.422
48. KAT	1090	86,21	62,34	5.375	64.499	4,5%	1.433.300
48. KAT	1093	148,38	59,68	8.856	106.271	4,5%	2.361.570
48. KAT	1094	47,16	60,24	2.841	34.096	4,5%	757.685
48. KAT	1095	88,91	60,24	5.356	64.274	4,5%	1.428.317
Toplam, TL							356.104.186

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu konut nitelikli taşınmazların pazar değeri 356.104.186.-TL olarak hesaplanmıştır.

**Tablo. 39 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazların Satış Değeri-Ticaret-Ofis Birimleri**

Kat	BB. No	Satışa Esas Alan, m <sup>2</sup>	Eklenti Alanı, m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> Kira Değeri TL/m <sup>2</sup> /Ay	Aylık Kira Geliri, TL	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
1. KAT	27	76,30	114,47	76,00	7.540	90.480	4,5%	2.010.667
1. KAT	33	97,99	24,00	72,00	7.400	88.800	4,5%	1.973.333
1. KAT	39	101,45	23,00	72,00	7.635	91.620	4,5%	2.036.000
Toplam, TL								6.020.000

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu ticaret-ofis nitelikli taşınmazların pazar değeri 6.020.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

**Tablo. 40 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazların Satış Değeri-Ticari Birimler**

Kat	BB. No	Satışa Esas Alan, m <sup>2</sup>	Eklenti Alanı, m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> Kira Değeri TL/m <sup>2</sup> /Ay	Aylık Kira Geliri, TL	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
48. KAT	1096	160,76	195,96	88,00	17.595	211.140	5,0%	4.222.800
5. BODRUM KAT	1097	49,80	49,59	75,00	4.480	53.760	5,0%	1.075.200
8. BODRUM KAT	1098	17,00	20,00	100,00	2.100	25.200	5,0%	504.000
8. BODRUM KAT	1099	15,12	-	95,00	1.436	17.237	5,0%	344.736
Toplam								6.146.736

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların pazar değeri 6.146.736.-TL olarak hesaplanmıştır.

### 6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Değerleme çalışmasında “Nakit Akımları Analizi Yöntemi” kullanılmamıştır.



## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında proje dahilinde yer alan taşınmazların değerine ulaşabilmek için “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” kullanılmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla sonuç değer aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Arsa nitelikli 3 adet parselin değerine ulaşabilmek için ise sadece “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” kullanılmış olup herhangi bir uyumlaştırma yapılmamıştır.

**Tablo. 41 Uyumlaştırma Tablosu**

Kat	BB. No	Niteliği	Satışa Esas Br.Alan (m <sup>2</sup> )	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değeri, TL
ZEMİN	1	KONUT	77,40	1.060.000	949.412	1.020.000
ZEMİN	5	KONUT	76,25	1.025.000	915.017	1.000.000
ZEMİN	6	KONUT	78,10	1.050.000	937.232	1.000.000
ZEMİN	7	KONUT	76,53	1.030.000	918.401	1.000.000
ZEMİN	8	KONUT	90,21	1.255.000	1.130.626	1.195.000
ZEMİN	11	KONUT	45,17	620.000	531.531	575.000
ZEMİN	12	KONUT	44,63	610.000	525.255	570.000
ZEMİN	13	KONUT	79,42	1.110.000	952.455	1.050.000
ZEMİN	14	KONUT	79,90	1.135.000	980.092	1.000.000
ZEMİN	15	KONUT	75,90	1.030.000	884.664	955.000
ZEMİN	16	KONUT	151,79	1.980.000	1.701.278	1.900.000
ZEMİN	17	KONUT	76,20	1.035.000	888.237	960.000
ZEMİN	18	KONUT	76,56	1.040.000	892.381	965.000
ZEMİN	19	KONUT	76,56	1.040.000	892.381	965.000
ZEMİN	20	KONUT	97,66	1.320.000	1.134.747	1.225.000
ZEMİN	21	KONUT	99,10	1.280.000	1.099.563	1.200.000
ZEMİN	23	KONUT	45,17	580.000	501.158	540.000
ZEMİN	24	KONUT	45,15	580.000	500.954	540.000
ZEMİN	25	KONUT	79,22	1.015.000	870.120	980.000
1. KAT	27	TİCARET-OFİS	76,30	2.060.229	2.010.667	2.035.000
1. KAT	33	TİCARET-OFİS	97,99	1.801.776	1.973.333	1.890.000
1. KAT	35	KONUT	49,33	670.000	591.940	610.000
1. KAT	36	KONUT	46,23	625.000	554.792	560.000
1. KAT	39	TİCARET-OFİS	101,45	1.855.013	2.036.000	1.945.000
2. KAT	52	KONUT	99,36	1.300.000	1.139.302	1.150.000
2. KAT	53	KONUT	76,30	1.020.000	876.838	900.000
2. KAT	54	KONUT	76,30	1.020.000	876.838	900.000
2. KAT	57	KONUT	78,51	1.050.000	902.198	925.000
2. KAT	59	KONUT	97,99	1.360.000	1.166.324	1.200.000
2. KAT	60	KONUT	99,19	1.390.000	1.195.415	1.250.000
2. KAT	61	KONUT	49,33	670.000	577.934	610.000
2. KAT	62	KONUT	46,23	650.000	557.210	560.000
2. KAT	63	KONUT	45,70	620.000	535.417	545.000
2. KAT	65	KONUT	101,45	1.420.000	1.082.152	1.165.000
2. KAT	66	KONUT	76,30	1.030.000	834.219	855.000
2. KAT	67	KONUT	76,30	1.030.000	834.219	855.000
2. KAT	68	KONUT	76,30	1.030.000	834.219	855.000
2. KAT	71	KONUT	76,96	1.040.000	841.457	860.000

2. KAT	76	KONUT	139,15	1.730.000	1.484.707	1.500.000
3. KAT	78	KONUT	76,30	1.025.000	880.829	900.000
3. KAT	80	KONUT	76,30	1.025.000	880.829	900.000
3. KAT	81	KONUT	76,66	1.030.000	884.933	905.000
3. KAT	83	KONUT	76,94	1.035.000	888.188	910.000
3. KAT	85	KONUT	99,19	1.400.000	1.200.602	1.250.000
3. KAT	86	KONUT	49,33	675.000	580.514	610.000
3. KAT	88	KONUT	45,70	625.000	537.807	550.000
3. KAT	89	KONUT	92,12	1.270.000	884.313	935.000
3. KAT	91	KONUT	76,30	1.035.000	752.831	850.000
3. KAT	92	KONUT	76,30	1.035.000	752.831	850.000
3. KAT	96	KONUT	76,96	1.045.000	759.364	865.000
3. KAT	97	KONUT	97,99	1.325.000	1.097.452	1.165.000
3. KAT	98	KONUT	99,19	1.280.000	1.100.601	1.190.000
3. KAT	99	KONUT	49,33	635.000	547.342	590.000
3. KAT	100	KONUT	46,23	595.000	512.993	555.000
3. KAT	101	KONUT	46,14	595.000	511.973	555.000
4. KAT	105	KONUT	76,30	1.030.000	884.819	910.000
4. KAT	106	KONUT	76,30	1.030.000	884.819	910.000
4. KAT	108	KONUT	78,51	1.060.000	910.411	940.000
4. KAT	116	KONUT	101,45	1.430.000	1.082.152	1.150.000
4. KAT	117	KONUT	76,30	1.040.000	813.872	900.000
4. KAT	118	KONUT	76,30	1.040.000	834.219	870.000
4. KAT	124	KONUT	99,19	1.290.000	1.105.789	1.200.000
4. KAT	126	KONUT	46,23	600.000	515.411	560.000
4. KAT	127	KONUT	46,14	600.000	514.386	520.000
4. KAT	128	KONUT	92,38	1.185.000	960.747	1.000.000
5. KAT	130	KONUT	76,30	1.035.000	888.810	920.000
5. KAT	131	KONUT	76,30	1.035.000	888.810	920.000
5. KAT	133	KONUT	76,66	1.040.000	892.952	925.000
5. KAT	134	KONUT	78,51	1.065.000	914.517	950.000
5. KAT	135	KONUT	76,94	1.045.000	896.237	930.000
5. KAT	137	KONUT	99,19	1.410.000	1.210.978	1.280.000
5. KAT	140	KONUT	45,70	630.000	542.588	560.000
5. KAT	141	KONUT	92,12	1.280.000	933.442	940.000
5. KAT	142	KONUT	101,45	1.440.000	1.082.152	1.160.000
5. KAT	145	KONUT	76,30	1.045.000	834.219	875.000
5. KAT	149	KONUT	97,99	1.340.000	1.019.063	1.100.000
5. KAT	150	KONUT	99,19	1.295.000	1.110.977	1.205.000
6. KAT	154	KONUT	99,36	1.365.000	1.139.302	1.160.000
6. KAT	155	KONUT	76,30	1.040.000	892.801	935.000
6. KAT	156	KONUT	76,30	1.040.000	892.801	935.000
6. KAT	157	KONUT	76,30	1.040.000	892.801	935.000
6. KAT	160	KONUT	76,94	1.050.000	900.261	940.000
6. KAT	161	KONUT	97,99	1.380.000	1.097.452	1.140.000
6. KAT	162	KONUT	99,19	1.415.000	1.216.166	1.280.000
6. KAT	167	KONUT	76,30	1.050.000	874.912	890.000
6. KAT	171	KONUT	76,96	1.060.000	882.504	895.000
6. KAT	173	KONUT	97,99	1.345.000	1.123.582	1.165.000
6. KAT	177	KONUT	46,15	605.000	519.309	560.000
6. KAT	178	KONUT	92,38	1.195.000	985.382	1.000.000

7. KAT	179	KONUT	103,44	1.425.000	1.158.497	1.195.000
7. KAT	182	KONUT	80,99	1.110.000	951.947	1.000.000
7. KAT	186	KONUT	103,34	1.465.000	1.257.045	1.270.000
7. KAT	187	KONUT	99,19	1.420.000	1.221.354	1.295.000
7. KAT	193	KONUT	80,99	1.120.000	907.123	955.000
7. KAT	194	KONUT	80,99	1.120.000	907.123	955.000
7. KAT	195	KONUT	80,99	1.120.000	907.123	955.000
7. KAT	196	KONUT	81,30	1.125.000	910.556	960.000
7. KAT	198	KONUT	81,66	1.130.000	914.538	965.000
7. KAT	199	KONUT	103,14	1.420.000	1.155.136	1.220.000
7. KAT	203	KONUT	46,14	605.000	521.626	565.000
7. KAT	204	KONUT	92,37	1.200.000	985.316	1.000.000
8. KAT	205	KONUT	103,44	1.430.000	1.186.081	1.195.000
8. KAT	206	KONUT	80,99	1.115.000	956.183	1.020.000
8. KAT	207	KONUT	80,99	1.115.000	956.183	1.020.000
8. KAT	208	KONUT	80,99	1.115.000	956.183	1.020.000
8. KAT	211	KONUT	81,63	1.120.000	963.709	1.025.000
8. KAT	214	KONUT	49,33	690.000	593.414	620.000
8. KAT	215	KONUT	46,23	645.000	556.174	585.000
8. KAT	216	KONUT	137,52	1.870.000	1.602.985	1.665.000
8. KAT	217	KONUT	106,87	1.535.000	1.317.605	1.350.000
8. KAT	218	KONUT	80,99	1.125.000	965.261	1.035.000
8. KAT	219	KONUT	80,99	1.125.000	965.261	1.035.000
8. KAT	220	KONUT	80,99	1.125.000	965.261	1.035.000
8. KAT	221	KONUT	81,30	1.130.000	968.914	1.040.000
8. KAT	222	KONUT	81,66	1.135.000	973.151	1.045.000
8. KAT	223	KONUT	81,66	1.135.000	973.151	1.045.000
9. KAT	232	KONUT	80,99	1.120.000	960.419	1.020.000
9. KAT	233	KONUT	81,35	1.125.000	964.635	1.025.000
9. KAT	235	KONUT	81,63	1.125.000	967.979	1.030.000
9. KAT	236	KONUT	103,34	1.475.000	1.102.274	1.155.000
9. KAT	244	KONUT	80,99	1.130.000	969.497	1.040.000
9. KAT	245	KONUT	80,99	1.130.000	969.497	1.040.000
9. KAT	249	KONUT	99,19	1.325.000	1.139.090	1.290.000
12. KAT	301	KONUT	81,32	1.135.000	977.105	1.030.000
12. KAT	308	KONUT	138,18	1.910.000	1.473.914	1.590.000
12. KAT	311	KONUT	81,32	1.150.000	986.220	1.045.000
12. KAT	317	KONUT	148,38	1.975.000	1.694.122	1.950.000
13. KAT	321	KONUT	103,39	1.460.000	1.185.518	1.220.000
13. KAT	322	KONUT	81,32	1.140.000	981.359	1.030.000
13. KAT	323	KONUT	81,32	1.140.000	981.359	1.030.000
13. KAT	324	KONUT	81,32	1.140.000	981.359	1.030.000
13. KAT	325	KONUT	81,50	1.145.000	983.504	1.030.000
13. KAT	326	KONUT	83,27	1.170.000	1.004.882	1.055.000
13. KAT	327	KONUT	81,63	1.145.000	985.057	1.035.000
13. KAT	332	KONUT	106,88	1.565.000	1.345.709	1.365.000
13. KAT	336	KONUT	81,48	1.155.000	992.340	1.050.000
13. KAT	337	KONUT	81,58	1.155.000	993.609	1.050.000
13. KAT	340	KONUT	148,38	1.985.000	1.701.883	1.900.000
14. KAT	346	KONUT	81,32	1.145.000	985.612	1.030.000

14. KAT	351	KONUT	99,19	1.475.000	1.265.080	1.280.000
14. KAT	352	KONUT	49,33	720.000	619.952	635.000
14. KAT	353	KONUT	46,39	680.000	582.972	600.000
14. KAT	354	KONUT	45,94	670.000	577.348	585.000
14. KAT	355	KONUT	92,26	1.335.000	984.074	1.000.000
14. KAT	356	KONUT	106,88	1.575.000	1.254.113	1.350.000
14. KAT	357	KONUT	81,32	1.160.000	994.727	1.055.000
14. KAT	358	KONUT	81,32	1.160.000	994.727	1.055.000
14. KAT	364	KONUT	99,19	1.355.000	1.165.110	1.310.000
14. KAT	365	KONUT	49,34	670.000	575.851	625.000
14. KAT	368	KONUT	92,89	1.245.000	966.102	1.000.000
15. KAT	369	KONUT	103,39	1.475.000	1.157.948	1.210.000
15. KAT	370	KONUT	81,32	1.150.000	989.866	1.030.000
15. KAT	371	KONUT	81,32	1.150.000	989.866	1.030.000
15. KAT	372	KONUT	81,32	1.150.000	989.866	1.030.000
15. KAT	373	KONUT	81,50	1.155.000	992.030	1.035.000
15. KAT	375	KONUT	81,63	1.155.000	993.597	1.035.000
15. KAT	376	KONUT	103,34	1.515.000	1.129.831	1.220.000
15. KAT	378	KONUT	46,39	680.000	585.399	610.000
15. KAT	381	KONUT	81,32	1.165.000	998.981	1.065.000
15. KAT	382	KONUT	81,32	1.165.000	998.981	1.065.000
15. KAT	383	KONUT	81,32	1.165.000	998.981	1.065.000
15. KAT	384	KONUT	81,48	1.165.000	1.000.863	1.065.000
15. KAT	386	KONUT	81,66	1.170.000	1.003.047	1.065.000
15. KAT	388	KONUT	99,19	1.365.000	1.170.298	1.320.000
15. KAT	389	KONUT	49,34	670.000	578.432	645.000
16. KAT	395	KONUT	81,32	1.155.000	994.119	1.035.000
16. KAT	399	KONUT	103,34	1.520.000	1.129.831	1.225.000
16. KAT	400	KONUT	148,38	2.185.000	1.874.843	2.000.000
16. KAT	402	KONUT	138,18	1.960.000	1.473.914	1.610.000
16. KAT	404	KONUT	81,32	1.170.000	1.003.234	1.070.000
16. KAT	406	KONUT	81,32	1.170.000	1.003.234	1.070.000
21. KAT	498	KONUT	103,85	1.520.000	1.246.212	1.300.000
21. KAT	499	KONUT	81,66	1.185.000	1.019.520	1.045.000
21. KAT	503	KONUT	82,69	1.200.000	1.032.422	1.060.000
21. KAT	508	KONUT	107,09	1.625.000	1.370.792	1.400.000
21. KAT	515	KONUT	148,38	2.055.000	1.763.971	2.000.000
22. KAT	520	KONUT	81,66	1.190.000	1.023.791	1.050.000
22. KAT	521	KONUT	81,66	1.190.000	1.023.791	1.050.000
22. KAT	522	KONUT	81,84	1.195.000	1.026.059	1.055.000
22. KAT	523	KONUT	82,69	1.205.000	1.036.746	1.065.000
22. KAT	524	KONUT	83,00	1.210.000	1.040.603	1.070.000
22. KAT	529	KONUT	139,34	2.010.000	1.560.586	1.650.000
22. KAT	530	KONUT	107,09	1.630.000	1.398.745	1.440.000
22. KAT	531	KONUT	81,66	1.205.000	1.032.943	1.105.000
22. KAT	534	KONUT	81,81	1.205.000	1.034.843	1.105.000
22. KAT	540	KONUT	46,54	655.000	562.643	610.000
22. KAT	541	KONUT	46,54	655.000	562.673	605.000
22. KAT	542	KONUT	93,18	1.295.000	1.093.270	1.120.000
23. KAT	544	KONUT	81,66	1.195.000	1.028.062	1.055.000



23. KAT	545	KONUT	81,66	1.195.000	1.028.062	1.055.000
23. KAT	546	KONUT	81,66	1.195.000	1.028.062	1.055.000
23. KAT	547	KONUT	81,84	1.200.000	1.030.339	1.060.000
23. KAT	548	KONUT	82,69	1.210.000	1.041.071	1.070.000
23. KAT	551	KONUT	194,92	2.905.000	2.490.544	2.800.000
23. KAT	554	KONUT	81,66	1.210.000	1.037.214	1.110.000
23. KAT	555	KONUT	81,66	1.210.000	1.037.214	1.110.000
23. KAT	556	KONUT	81,66	1.210.000	1.037.214	1.110.000
23. KAT	557	KONUT	81,81	1.210.000	1.039.122	1.110.000
23. KAT	561	KONUT	194,92	2.675.000	2.293.922	2.600.000
23. KAT	562	KONUT	46,54	655.000	565.107	600.000
23. KAT	563	KONUT	93,46	1.305.000	996.890	1.040.000
24. KAT	565	KONUT	81,66	1.200.000	1.032.333	1.060.000
24. KAT	566	KONUT	81,66	1.200.000	1.032.333	1.060.000
24. KAT	567	KONUT	81,66	1.200.000	1.032.333	1.115.000
24. KAT	568	KONUT	81,84	1.205.000	1.034.619	1.120.000
24. KAT	569	KONUT	82,69	1.215.000	1.045.396	1.075.000
24. KAT	572	KONUT	98,73	1.525.000	1.310.912	1.370.000
24. KAT	573	KONUT	49,79	745.000	640.611	710.000
24. KAT	574	KONUT	46,54	695.000	598.816	655.000
24. KAT	578	KONUT	81,66	1.215.000	1.041.485	1.115.000
24. KAT	580	KONUT	81,66	1.215.000	1.041.485	1.140.000
24. KAT	581	KONUT	81,81	1.215.000	1.043.400	1.140.000
24. KAT	582	KONUT	81,41	1.210.000	1.038.300	1.110.000
24. KAT	583	KONUT	83,02	1.235.000	1.058.881	1.135.000
24. KAT	585	KONUT	98,73	1.410.000	1.211.321	1.400.000
24. KAT	586	KONUT	49,79	705.000	607.130	680.000
24. KAT	587	KONUT	46,54	660.000	567.511	620.000
24. KAT	588	KONUT	46,54	660.000	567.541	650.000
24. KAT	589	KONUT	93,18	1.305.000	1.068.423	1.180.000
33. KAT	752	KONUT	81,99	1.250.000	1.075.112	1.120.000
33. KAT	753	KONUT	81,99	1.250.000	1.075.112	1.120.000
33. KAT	754	KONUT	81,99	1.250.000	1.075.112	1.120.000
33. KAT	755	KONUT	82,17	1.255.000	1.077.549	1.120.000
33. KAT	756	KONUT	82,08	1.255.000	1.076.356	1.120.000
33. KAT	759	KONUT	148,37	2.340.000	2.006.615	2.290.000
33. KAT	760	KONUT	46,81	725.000	624.313	700.000
33. KAT	767	KONUT	102,07	1.570.000	1.346.151	1.500.000
34. KAT	772	KONUT	81,99	1.255.000	1.079.400	1.120.000
34. KAT	773	KONUT	81,99	1.255.000	1.079.400	1.120.000
34. KAT	774	KONUT	82,17	1.260.000	1.081.847	1.125.000
34. KAT	775	KONUT	82,08	1.260.000	1.080.649	1.125.000
34. KAT	776	KONUT	84,37	1.295.000	1.110.833	1.155.000
34. KAT	777	KONUT	102,27	1.615.000	1.388.524	1.515.000
34. KAT	778	KONUT	195,18	3.040.000	2.606.129	2.950.000
34. KAT	779	KONUT	140,01	2.125.000	1.822.347	1.925.000
34. KAT	782	KONUT	81,98	1.265.000	1.088.547	1.155.000
34. KAT	783	KONUT	81,98	1.265.000	1.088.547	1.155.000
34. KAT	784	KONUT	81,98	1.265.000	1.088.547	1.155.000
34. KAT	785	KONUT	81,42	1.260.000	1.081.058	1.145.000

34. KAT	786	KONUT	84,40	1.305.000	1.120.578	1.190.000
34. KAT	787	KONUT	102,07	1.575.000	1.351.490	1.500.000
34. KAT	789	KONUT	140,31	2.020.000	1.731.979	1.860.000
35. KAT	793	KONUT	81,98	1.260.000	1.083.646	1.130.000
35. KAT	797	KONUT	102,28	1.625.000	1.393.915	1.510.000
35. KAT	804	KONUT	81,98	1.270.000	1.092.835	1.200.000
35. KAT	805	KONUT	81,98	1.270.000	1.092.835	1.200.000
35. KAT	806	KONUT	81,98	1.270.000	1.092.835	1.160.000
35. KAT	809	KONUT	84,40	1.310.000	1.125.108	1.195.000
35. KAT	810	KONUT	102,08	1.580.000	1.356.877	1.500.000
35. KAT	811	KONUT	98,26	1.470.000	1.262.140	1.400.000
35. KAT	812	KONUT	50,25	745.000	641.724	700.000
35. KAT	813	KONUT	46,81	695.000	597.700	650.000
36. KAT	817	KONUT	81,98	1.265.000	1.087.934	1.135.000
36. KAT	820	KONUT	82,17	1.270.000	1.090.374	1.140.000
36. KAT	821	KONUT	82,08	1.270.000	1.089.236	1.135.000
36. KAT	824	KONUT	98,26	1.590.000	1.366.401	1.500.000
36. KAT	825	KONUT	50,25	790.000	678.147	735.000
36. KAT	827	KONUT	140,01	2.140.000	1.837.041	1.975.000
36. KAT	828	KONUT	106,83	1.715.000	1.473.593	1.530.000
36. KAT	829	KONUT	81,99	1.280.000	1.097.165	1.170.000
36. KAT	830	KONUT	163,98	2.470.000	2.120.895	2.295.000
36. KAT	831	KONUT	81,98	1.275.000	1.097.123	1.170.000
36. KAT	832	KONUT	81,24	1.265.000	1.087.114	1.155.000
36. KAT	833	KONUT	84,40	1.315.000	1.129.523	1.200.000
36. KAT	835	KONUT	148,37	2.190.000	1.880.231	2.100.000
36. KAT	836	KONUT	46,81	700.000	600.148	650.000
37. KAT	838	KONUT	104,26	1.625.000	1.396.792	1.460.000
37. KAT	840	KONUT	81,98	1.270.000	1.092.222	1.150.000
37. KAT	841	KONUT	164,16	2.465.000	2.113.460	2.290.000
37. KAT	844	KONUT	102,28	1.635.000	1.404.614	1.550.000
37. KAT	846	KONUT	46,81	735.000	634.081	685.000
37. KAT	847	KONUT	140,01	2.150.000	1.844.316	1.995.000
37. KAT	848	KONUT	106,83	1.725.000	1.479.181	1.515.000
37. KAT	850	KONUT	81,98	1.280.000	1.101.411	1.175.000
37. KAT	852	KONUT	81,98	1.280.000	1.101.411	1.175.000
37. KAT	853	KONUT	81,24	1.270.000	1.091.363	1.165.000
37. KAT	856	KONUT	195,19	2.845.000	2.440.027	2.800.000
37. KAT	857	KONUT	140,37	2.045.000	1.754.762	1.900.000
38. KAT	858	KONUT	104,26	1.635.000	1.402.316	1.475.000
38. KAT	859	KONUT	81,99	1.275.000	1.096.553	1.160.000
38. KAT	860	KONUT	81,99	1.275.000	1.096.553	1.160.000
38. KAT	861	KONUT	81,99	1.275.000	1.096.553	1.160.000
38. KAT	866	KONUT	148,37	2.385.000	2.045.417	2.250.000
38. KAT	867	KONUT	46,81	740.000	636.554	690.000
38. KAT	872	KONUT	81,98	1.285.000	1.105.699	1.180.000
38. KAT	873	KONUT	81,98	1.285.000	1.105.699	1.180.000
38. KAT	875	KONUT	84,40	1.325.000	1.138.352	1.215.000
38. KAT	878	KONUT	46,81	705.000	605.045	655.000
38. KAT	879	KONUT	140,37	2.055.000	1.762.104	1.910.000

40. KAT	910	KONUT	89,76	1.510.000	1.294.361	1.420.000
40. KAT	913	KONUT	50,25	855.000	735.974	795.000
40. KAT	915	KONUT	46,65	795.000	683.186	740.000
40. KAT	916	KONUT	94,33	1.595.000	1.257.719	1.350.000
40. KAT	917	KONUT	112,61	1.960.000	1.682.819	1.900.000
40. KAT	918	KONUT	87,62	1.485.000	1.273.431	1.430.000
40. KAT	919	KONUT	87,62	1.485.000	1.273.431	1.430.000
40. KAT	921	KONUT	87,62	1.485.000	1.273.431	1.380.000
40. KAT	922	KONUT	86,21	1.460.000	1.252.910	1.420.000
40. KAT	923	KONUT	89,78	1.520.000	1.304.733	1.460.000
40. KAT	924	KONUT	107,10	1.810.000	1.552.507	1.780.000
40. KAT	925	KONUT	98,15	1.605.000	1.378.801	1.350.000
43. KAT	973	KONUT	108,71	1.935.000	1.661.110	1.800.000
43. KAT	974	KONUT	87,62	1.550.000	1.332.355	1.440.000
43. KAT	975	KONUT	175,25	3.015.000	2.586.123	2.450.000
43. KAT	993	KONUT	47,16	810.000	696.013	780.000
43. KAT	994	KONUT	46,75	800.000	689.862	745.000
43. KAT	995	KONUT	94,33	1.605.000	1.377.930	1.490.000
44. KAT	1007	KONUT	112,61	2.100.000	1.800.616	1.650.000
44. KAT	1008	KONUT	87,62	1.590.000	1.365.091	1.480.000
44. KAT	1009	KONUT	175,26	3.090.000	2.651.780	2.870.000
44. KAT	1012	KONUT	89,78	1.630.000	1.398.696	1.515.000
44. KAT	1013	KONUT	107,10	1.940.000	1.664.544	1.800.000
46. KAT	1044	KONUT	87,01	1.620.000	1.391.299	1.505.000
46. KAT	1046	KONUT	108,21	2.070.000	1.774.755	1.650.000
46. KAT	1047	KONUT	195,23	3.680.000	3.158.191	3.420.000
46. KAT	1048	KONUT	46,65	880.000	756.385	820.000
46. KAT	1049	KONUT	94,33	1.765.000	1.257.719	1.400.000
46. KAT	1050	KONUT	112,61	2.165.000	1.859.515	1.650.000
46. KAT	1051	KONUT	87,62	1.645.000	1.410.922	1.530.000
48. KAT	1083	KONUT	89,76	1.725.000	1.482.146	1.300.000
48. KAT	1084	KONUT	108,23	2.135.000	1.831.719	1.650.000
48. KAT	1086	KONUT	46,82	910.000	783.657	845.000
48. KAT	1087	KONUT	46,66	910.000	780.887	845.000
48. KAT	1088	KONUT	110,30	2.160.000	1.854.422	1.900.000
48. KAT	1090	KONUT	86,21	1.670.000	1.433.300	1.550.000
48. KAT	1093	KONUT	148,38	2.755.000	2.361.570	2.700.000
48. KAT	1094	KONUT	47,16	880.000	757.685	850.000
48. KAT	1095	KONUT	88,91	1.665.000	1.428.317	1.600.000
48. KAT	1096	TİCARET	160,76	5.086.776	4.222.800	4.655.000
5. BOD. KAT	1097	TİCARET	49,80	1.088.456	1.075.200	1.080.000
8. BOD. KAT	1098	TİCARET	17,00	550.000	504.000	525.000
8. BOD. KAT	1099	TİCARET	15,12	362.880	344.736	355.000
<b>TOPLAM, TL</b>				<b>432.785.129</b>	<b>368.270.922</b>	<b>390.915.000</b>

Uyumlaştırma sonucunda “59 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI” nitelikli yapıdaki değerleme konusu 332 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **390.915.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

## 7.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme raporunun 4.6. başlığında değerlemesi yapılan gayrimenkullere bağlı hak için mevzuat gereği alınmış olan izin ve belgeler ile ilgili ve 4.7. başlığında tapu kayıtlarında devrine ilişkin bir sınırlama olup olmadığı konusunda detaylı bilgiler verilmiştir.

Değerleme konusu İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 994 ada, 57 parsel üzerinde yer alan yapıda dekorasyon imalatlarının son aşaması tamamlanmak üzeredir. Mevcut durumu itibari ile imar mevzuatınca tüm izinlerinin alınmış olması nedeni ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Madde'si kapsamında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Projeler" başlığında alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

## 8. SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazların konumları, çevre özellikleri, kullanım amaçları, büyüklükleri, çevredeki emsalleri, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kaliteleri, bulundukları sitelerin özellikleri ve imkanları, bulundukları kat, cephe sayıları gibi özellikler değerlendirme çalışmasında göz önünde bulundurulmuştur.

Rapor içeriğinde bağımsız bölüm brüt alanı olarak belirtilen alanlar bağımsız bölümün duvarlar dahil net kullanım alanını içermekte olup satışa esas alanlar müşteriden temin edilen genel brüt alanlardır.

Müşteri talebi ve Pazar verileri doğrultusunda satış değerleri satışa esas alanlar üzerinden hesaplanmıştır.

Taşınmazların belirlenen satış değerleri ayrı ayrı aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

**Tablo. 42 Nihai Satış Değer Tablosu- 994 Ada 57 Parsel**

Kat	BB. No	Niteliği	Satışa Esas Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	K.D.V Dahil Satış Değeri, TL
ZEMİN	1	KONUT	77,40	155.569	1.020.000	1.030.200
ZEMİN	5	KONUT	76,25	153.265	1.000.000	1.010.000
ZEMİN	6	KONUT	78,10	156.986	1.000.000	1.010.000
ZEMİN	7	KONUT	76,53	153.832	1.000.000	1.010.000
ZEMİN	8	KONUT	90,21	181.321	1.195.000	1.206.950
ZEMİN	11	KONUT	45,17	90.784	575.000	580.750
ZEMİN	12	KONUT	44,63	89.712	570.000	575.700
ZEMİN	13	KONUT	79,42	159.636	1.050.000	1.060.500
ZEMİN	14	KONUT	79,90	160.597	1.000.000	1.010.000
ZEMİN	15	KONUT	75,90	152.551	955.000	964.550
ZEMİN	16	KONUT	151,79	305.102	1.900.000	1.919.000
ZEMİN	17	KONUT	76,20	153.167	960.000	969.600
ZEMİN	18	KONUT	76,56	153.881	965.000	974.650
ZEMİN	19	KONUT	76,56	153.881	965.000	974.650
ZEMİN	20	KONUT	97,66	196.304	1.225.000	1.237.250
ZEMİN	21	KONUT	99,10	199.184	1.200.000	1.212.000
ZEMİN	23	KONUT	45,17	90.784	540.000	545.400
ZEMİN	24	KONUT	45,15	90.747	540.000	545.400
ZEMİN	25	KONUT	79,22	159.229	980.000	989.800
1. KAT	27	TİCARET-OFİS	76,30	153.364	2.035.000	2.401.300
1. KAT	33	TİCARET-OFİS	97,99	196.953	1.890.000	2.230.200
1. KAT	35	KONUT	49,33	99.150	610.000	616.100
1. KAT	36	KONUT	46,23	92.928	560.000	565.600
1. KAT	39	TİCARET-OFİS	101,45	203.918	1.945.000	2.295.100
2. KAT	52	KONUT	99,36	199.709	1.150.000	1.161.500
2. KAT	53	KONUT	76,30	153.364	900.000	909.000
2. KAT	54	KONUT	76,30	153.364	900.000	909.000
2. KAT	57	KONUT	78,51	157.800	925.000	934.250
2. KAT	59	KONUT	97,99	196.953	1.200.000	1.212.000
2. KAT	60	KONUT	99,19	199.363	1.250.000	1.262.500

2. KAT	61	KONUT	49,33	99.150	610.000	616.100
2. KAT	62	KONUT	46,23	92.928	560.000	565.600
2. KAT	63	KONUT	45,70	91.856	545.000	550.450
2. KAT	65	KONUT	101,45	203.918	1.165.000	1.176.650
2. KAT	66	KONUT	76,30	153.364	855.000	863.550
2. KAT	67	KONUT	76,30	153.364	855.000	863.550
2. KAT	68	KONUT	76,30	153.364	855.000	863.550
2. KAT	71	KONUT	76,96	154.695	860.000	868.600
2. KAT	76	KONUT	139,15	279.687	1.500.000	1.515.000
3. KAT	78	KONUT	76,30	153.364	900.000	909.000
3. KAT	80	KONUT	76,30	153.364	900.000	909.000
3. KAT	81	KONUT	76,66	154.079	905.000	914.050
3. KAT	83	KONUT	76,94	154.645	910.000	919.100
3. KAT	85	KONUT	99,19	199.363	1.250.000	1.262.500
3. KAT	86	KONUT	49,33	99.150	610.000	616.100
3. KAT	88	KONUT	45,70	91.856	550.000	555.500
3. KAT	89	KONUT	92,12	185.153	935.000	944.350
3. KAT	91	KONUT	76,30	153.364	850.000	858.500
3. KAT	92	KONUT	76,30	153.364	850.000	858.500
3. KAT	96	KONUT	76,96	154.695	865.000	873.650
3. KAT	97	KONUT	97,99	196.953	1.165.000	1.176.650
3. KAT	98	KONUT	99,19	199.372	1.190.000	1.201.900
3. KAT	99	KONUT	49,33	99.150	590.000	595.900
3. KAT	100	KONUT	46,23	92.928	555.000	560.550
3. KAT	101	KONUT	46,14	92.743	555.000	560.550
4. KAT	105	KONUT	76,30	153.364	910.000	919.100
4. KAT	106	KONUT	76,30	153.364	910.000	919.100
4. KAT	108	KONUT	78,51	157.800	940.000	949.400
4. KAT	116	KONUT	101,45	203.918	1.150.000	1.161.500
4. KAT	117	KONUT	76,30	153.364	900.000	909.000
4. KAT	118	KONUT	76,30	153.364	870.000	878.700
4. KAT	124	KONUT	99,19	199.372	1.200.000	1.212.000
4. KAT	126	KONUT	46,23	92.928	560.000	565.600
4. KAT	127	KONUT	46,14	92.743	520.000	525.200
4. KAT	128	KONUT	92,38	185.683	1.000.000	1.010.000
5. KAT	130	KONUT	76,30	153.364	920.000	929.200
5. KAT	131	KONUT	76,30	153.364	920.000	929.200
5. KAT	133	KONUT	76,66	154.079	925.000	934.250
5. KAT	134	KONUT	78,51	157.800	950.000	959.500
5. KAT	135	KONUT	76,94	154.645	930.000	939.300
5. KAT	137	KONUT	99,19	199.363	1.280.000	1.292.800
5. KAT	140	KONUT	45,70	91.856	560.000	565.600
5. KAT	141	KONUT	92,12	185.153	940.000	949.400
5. KAT	142	KONUT	101,45	203.918	1.160.000	1.171.600
5. KAT	145	KONUT	76,30	153.364	875.000	883.750
5. KAT	149	KONUT	97,99	196.953	1.100.000	1.111.000
5. KAT	150	KONUT	99,19	199.372	1.205.000	1.217.050
6. KAT	154	KONUT	99,36	199.709	1.160.000	1.171.600
6. KAT	155	KONUT	76,30	153.364	935.000	944.350
6. KAT	156	KONUT	76,30	153.364	935.000	944.350
6. KAT	157	KONUT	76,30	153.364	935.000	944.350
6. KAT	160	KONUT	76,94	154.645	940.000	949.400
6. KAT	161	KONUT	97,99	196.953	1.140.000	1.151.400
6. KAT	162	KONUT	99,19	199.363	1.280.000	1.292.800
6. KAT	167	KONUT	76,30	153.364	890.000	898.900
6. KAT	171	KONUT	76,96	154.695	895.000	903.950
6. KAT	173	KONUT	97,99	196.953	1.165.000	1.176.650
6. KAT	177	KONUT	46,15	92.760	560.000	565.600
6. KAT	178	KONUT	92,38	185.683	1.000.000	1.010.000
7. KAT	179	KONUT	103,44	207.909	1.195.000	1.206.950
7. KAT	182	KONUT	80,99	162.796	1.000.000	1.010.000
7. KAT	186	KONUT	103,34	207.710	1.270.000	1.282.700
7. KAT	187	KONUT	99,19	199.363	1.295.000	1.307.950
7. KAT	193	KONUT	80,99	162.796	955.000	964.550
7. KAT	194	KONUT	80,99	162.796	955.000	964.550
7. KAT	195	KONUT	80,99	162.796	955.000	964.550
7. KAT	196	KONUT	81,30	163.412	960.000	969.600
7. KAT	198	KONUT	81,66	164.127	965.000	974.650



7. KAT	199	KONUT	103,14	207.306	1.220.000	1.232.200
7. KAT	203	KONUT	46,14	92.743	565.000	570.650
7. KAT	204	KONUT	92,37	185.671	1.000.000	1.010.000
8. KAT	205	KONUT	103,44	207.909	1.195.000	1.206.950
8. KAT	206	KONUT	80,99	162.796	1.020.000	1.030.200
8. KAT	207	KONUT	80,99	162.796	1.020.000	1.030.200
8. KAT	208	KONUT	80,99	162.796	1.020.000	1.030.200
8. KAT	211	KONUT	81,63	164.078	1.025.000	1.035.250
8. KAT	214	KONUT	49,33	99.150	620.000	626.200
8. KAT	215	KONUT	46,23	92.928	585.000	590.850
8. KAT	216	KONUT	137,52	276.417	1.665.000	1.681.650
8. KAT	217	KONUT	106,87	214.814	1.350.000	1.363.500
8. KAT	218	KONUT	80,99	162.796	1.035.000	1.045.350
8. KAT	219	KONUT	80,99	162.796	1.035.000	1.045.350
8. KAT	220	KONUT	80,99	162.796	1.035.000	1.045.350
8. KAT	221	KONUT	81,30	163.412	1.040.000	1.050.400
8. KAT	222	KONUT	81,66	164.127	1.045.000	1.055.450
8. KAT	223	KONUT	81,66	164.127	1.045.000	1.055.450
9. KAT	232	KONUT	80,99	162.796	1.020.000	1.030.200
9. KAT	233	KONUT	81,35	163.511	1.025.000	1.035.250
9. KAT	235	KONUT	81,63	164.078	1.030.000	1.040.300
9. KAT	236	KONUT	103,34	207.710	1.155.000	1.166.550
9. KAT	244	KONUT	80,99	162.796	1.040.000	1.050.400
9. KAT	245	KONUT	80,99	162.796	1.040.000	1.050.400
9. KAT	249	KONUT	99,19	199.363	1.290.000	1.302.900
12. KAT	301	KONUT	81,32	163.462	1.030.000	1.040.300
12. KAT	308	KONUT	138,18	277.741	1.590.000	1.605.900
12. KAT	311	KONUT	81,32	163.462	1.045.000	1.055.450
12. KAT	317	KONUT	148,38	298.251	1.950.000	1.969.500
13. KAT	321	KONUT	103,39	207.810	1.220.000	1.232.200
13. KAT	322	KONUT	81,32	163.462	1.030.000	1.040.300
13. KAT	323	KONUT	81,32	163.462	1.030.000	1.040.300
13. KAT	324	KONUT	81,32	163.462	1.030.000	1.040.300
13. KAT	325	KONUT	81,50	163.819	1.030.000	1.040.300
13. KAT	326	KONUT	83,27	167.380	1.055.000	1.065.550
13. KAT	327	KONUT	81,63	164.078	1.035.000	1.045.350
13. KAT	332	KONUT	106,88	214.838	1.365.000	1.378.650
13. KAT	336	KONUT	81,48	163.770	1.050.000	1.060.500
13. KAT	337	KONUT	81,58	163.979	1.050.000	1.060.500
13. KAT	340	KONUT	148,38	298.251	1.900.000	1.919.000
14. KAT	346	KONUT	81,32	163.462	1.030.000	1.040.300
14. KAT	351	KONUT	99,19	199.363	1.280.000	1.292.800
14. KAT	352	KONUT	49,33	99.150	635.000	641.350
14. KAT	353	KONUT	46,39	93.236	600.000	606.000
14. KAT	354	KONUT	45,94	92.336	585.000	590.850
14. KAT	355	KONUT	92,26	185.436	1.000.000	1.010.000
14. KAT	356	KONUT	106,88	214.838	1.350.000	1.363.500
14. KAT	357	KONUT	81,32	163.462	1.055.000	1.065.550
14. KAT	358	KONUT	81,32	163.462	1.055.000	1.065.550
14. KAT	364	KONUT	99,19	199.377	1.310.000	1.323.100
14. KAT	365	KONUT	49,34	99.172	625.000	631.250
14. KAT	368	KONUT	92,89	186.718	1.000.000	1.010.000
15. KAT	369	KONUT	103,39	207.810	1.210.000	1.222.100
15. KAT	370	KONUT	81,32	163.462	1.030.000	1.040.300
15. KAT	371	KONUT	81,32	163.462	1.030.000	1.040.300
15. KAT	372	KONUT	81,32	163.462	1.030.000	1.040.300
15. KAT	373	KONUT	81,50	163.819	1.035.000	1.045.350
15. KAT	375	KONUT	81,63	164.078	1.035.000	1.045.350
15. KAT	376	KONUT	103,34	207.710	1.220.000	1.232.200
15. KAT	378	KONUT	46,39	93.236	610.000	616.100
15. KAT	381	KONUT	81,32	163.462	1.065.000	1.075.650
15. KAT	382	KONUT	81,32	163.462	1.065.000	1.075.650
15. KAT	383	KONUT	81,32	163.462	1.065.000	1.075.650
15. KAT	384	KONUT	81,48	163.770	1.065.000	1.075.650
15. KAT	386	KONUT	81,66	164.127	1.065.000	1.075.650
15. KAT	388	KONUT	99,19	199.377	1.320.000	1.333.200
15. KAT	389	KONUT	49,34	99.172	645.000	651.450
16. KAT	395	KONUT	81,32	163.462	1.035.000	1.045.350

16. KAT	399	KONUT	103,34	207.710	1.225.000	1.237.250
16. KAT	400	KONUT	148,38	298.251	2.000.000	2.020.000
16. KAT	402	KONUT	138,18	277.741	1.610.000	1.626.100
16. KAT	404	KONUT	81,32	163.462	1.070.000	1.080.700
16. KAT	406	KONUT	81,32	163.462	1.070.000	1.080.700
21. KAT	498	KONUT	103,85	208.741	1.300.000	1.313.000
21. KAT	499	KONUT	81,66	164.127	1.045.000	1.055.450
21. KAT	503	KONUT	82,69	166.204	1.060.000	1.070.600
21. KAT	508	KONUT	107,09	215.257	1.400.000	1.414.000
21. KAT	515	KONUT	148,38	298.251	2.000.000	2.020.000
22. KAT	520	KONUT	81,66	164.127	1.050.000	1.060.500
22. KAT	521	KONUT	81,66	164.127	1.050.000	1.060.500
22. KAT	522	KONUT	81,84	164.490	1.055.000	1.065.550
22. KAT	523	KONUT	82,69	166.204	1.065.000	1.075.650
22. KAT	524	KONUT	83,00	166.822	1.070.000	1.080.700
22. KAT	529	KONUT	139,34	280.069	1.650.000	1.666.500
22. KAT	530	KONUT	107,09	215.257	1.440.000	1.454.400
22. KAT	531	KONUT	81,66	164.127	1.105.000	1.116.050
22. KAT	534	KONUT	81,81	164.429	1.105.000	1.116.050
22. KAT	540	KONUT	46,54	93.544	610.000	616.100
22. KAT	541	KONUT	46,54	93.549	605.000	611.050
22. KAT	542	KONUT	93,18	187.285	1.120.000	1.131.200
23. KAT	544	KONUT	81,66	164.127	1.055.000	1.065.550
23. KAT	545	KONUT	81,66	164.127	1.055.000	1.065.550
23. KAT	546	KONUT	81,66	164.127	1.055.000	1.065.550
23. KAT	547	KONUT	81,84	164.490	1.060.000	1.070.600
23. KAT	548	KONUT	82,69	166.204	1.070.000	1.080.700
23. KAT	551	KONUT	194,92	391.795	2.800.000	2.828.000
23. KAT	554	KONUT	81,66	164.127	1.110.000	1.121.100
23. KAT	555	KONUT	81,66	164.127	1.110.000	1.121.100
23. KAT	556	KONUT	81,66	164.127	1.110.000	1.121.100
23. KAT	557	KONUT	81,81	164.429	1.110.000	1.121.100
23. KAT	561	KONUT	194,92	391.795	2.600.000	2.626.000
23. KAT	562	KONUT	46,54	93.549	600.000	606.000
23. KAT	563	KONUT	93,46	187.851	1.040.000	1.050.400
24. KAT	565	KONUT	81,66	164.127	1.060.000	1.070.600
24. KAT	566	KONUT	81,66	164.127	1.060.000	1.070.600
24. KAT	567	KONUT	81,66	164.127	1.115.000	1.126.150
24. KAT	568	KONUT	81,84	164.490	1.120.000	1.131.200
24. KAT	569	KONUT	82,69	166.204	1.075.000	1.085.750
24. KAT	572	KONUT	98,73	198.448	1.370.000	1.383.700
24. KAT	573	KONUT	49,79	100.074	710.000	717.100
24. KAT	574	KONUT	46,54	93.545	655.000	661.550
24. KAT	578	KONUT	81,66	164.127	1.115.000	1.126.150
24. KAT	580	KONUT	81,66	164.127	1.140.000	1.151.400
24. KAT	581	KONUT	81,81	164.429	1.140.000	1.151.400
24. KAT	582	KONUT	81,41	163.625	1.110.000	1.121.100
24. KAT	583	KONUT	83,02	166.868	1.135.000	1.146.350
24. KAT	585	KONUT	98,73	198.448	1.400.000	1.414.000
24. KAT	586	KONUT	49,79	100.074	680.000	686.800
24. KAT	587	KONUT	46,54	93.544	620.000	626.200
24. KAT	588	KONUT	46,54	93.549	650.000	656.500
24. KAT	589	KONUT	93,18	187.285	1.180.000	1.191.800
33. KAT	752	KONUT	81,99	164.792	1.120.000	1.131.200
33. KAT	753	KONUT	81,99	164.792	1.120.000	1.131.200
33. KAT	754	KONUT	81,99	164.792	1.120.000	1.131.200
33. KAT	755	KONUT	82,17	165.166	1.120.000	1.131.200
33. KAT	756	KONUT	82,08	164.983	1.120.000	1.131.200
33. KAT	759	KONUT	148,37	298.226	2.290.000	2.312.900
33. KAT	760	KONUT	46,81	94.086	700.000	707.000
33. KAT	767	KONUT	102,07	205.168	1.500.000	1.515.000
34. KAT	772	KONUT	81,99	164.792	1.120.000	1.131.200
34. KAT	773	KONUT	81,99	164.792	1.120.000	1.131.200
34. KAT	774	KONUT	82,17	165.166	1.125.000	1.136.250
34. KAT	775	KONUT	82,08	164.983	1.125.000	1.136.250
34. KAT	776	KONUT	84,37	169.591	1.155.000	1.166.550
34. KAT	777	KONUT	102,27	205.570	1.515.000	1.530.150
34. KAT	778	KONUT	195,18	392.312	2.950.000	2.979.500

34. KAT	779	KONUT	140,01	281.412	1.925.000	1.944.250
34. KAT	782	KONUT	81,98	164.786	1.155.000	1.166.550
34. KAT	783	KONUT	81,98	164.786	1.155.000	1.166.550
34. KAT	784	KONUT	81,98	164.786	1.155.000	1.166.550
34. KAT	785	KONUT	81,42	163.652	1.145.000	1.156.450
34. KAT	786	KONUT	84,40	169.635	1.190.000	1.201.900
34. KAT	787	KONUT	102,07	205.168	1.500.000	1.515.000
34. KAT	789	KONUT	140,31	282.029	1.860.000	1.878.600
35. KAT	793	KONUT	81,98	164.786	1.130.000	1.141.300
35. KAT	797	KONUT	102,28	205.576	1.510.000	1.525.100
35. KAT	804	KONUT	81,98	164.786	1.200.000	1.212.000
35. KAT	805	KONUT	81,98	164.786	1.200.000	1.212.000
35. KAT	806	KONUT	81,98	164.786	1.160.000	1.171.600
35. KAT	809	KONUT	84,40	169.652	1.195.000	1.206.950
35. KAT	810	KONUT	102,08	205.175	1.500.000	1.515.000
35. KAT	811	KONUT	98,26	197.511	1.400.000	1.414.000
35. KAT	812	KONUT	50,25	101.011	700.000	707.000
35. KAT	813	KONUT	46,81	94.081	650.000	656.500
36. KAT	817	KONUT	81,98	164.786	1.135.000	1.146.350
36. KAT	820	KONUT	82,17	165.156	1.140.000	1.151.400
36. KAT	821	KONUT	82,08	164.983	1.135.000	1.146.350
36. KAT	824	KONUT	98,26	197.511	1.500.000	1.515.000
36. KAT	825	KONUT	50,25	101.011	735.000	742.350
36. KAT	827	KONUT	140,01	281.420	1.975.000	1.994.750
36. KAT	828	KONUT	106,83	214.737	1.530.000	1.545.300
36. KAT	829	KONUT	81,99	164.792	1.170.000	1.181.700
36. KAT	830	KONUT	163,98	329.596	2.295.000	2.317.950
36. KAT	831	KONUT	81,98	164.786	1.170.000	1.181.700
36. KAT	832	KONUT	81,24	163.283	1.155.000	1.166.550
36. KAT	833	KONUT	84,40	169.652	1.200.000	1.212.000
36. KAT	835	KONUT	148,37	298.226	2.100.000	2.121.000
36. KAT	836	KONUT	46,81	94.081	650.000	656.500
37. KAT	838	KONUT	104,26	209.562	1.460.000	1.474.600
37. KAT	840	KONUT	81,98	164.786	1.150.000	1.161.500
37. KAT	841	KONUT	164,16	329.966	2.290.000	2.312.900
37. KAT	844	KONUT	102,28	205.576	1.550.000	1.565.500
37. KAT	846	KONUT	46,81	94.082	685.000	691.850
37. KAT	847	KONUT	140,01	281.412	1.995.000	2.014.950
37. KAT	848	KONUT	106,83	214.737	1.515.000	1.530.150
37. KAT	850	KONUT	81,98	164.786	1.175.000	1.186.750
37. KAT	852	KONUT	81,98	164.786	1.175.000	1.186.750
37. KAT	853	KONUT	81,24	163.283	1.165.000	1.176.650
37. KAT	856	KONUT	195,19	392.337	2.800.000	2.828.000
37. KAT	857	KONUT	140,37	282.152	1.900.000	1.919.000
38. KAT	858	KONUT	104,26	209.572	1.475.000	1.489.750
38. KAT	859	KONUT	81,99	164.792	1.160.000	1.171.600
38. KAT	860	KONUT	81,99	164.792	1.160.000	1.171.600
38. KAT	861	KONUT	81,99	164.792	1.160.000	1.171.600
38. KAT	866	KONUT	148,37	298.226	2.250.000	2.272.500
38. KAT	867	KONUT	46,81	94.086	690.000	696.900
38. KAT	872	KONUT	81,98	164.786	1.180.000	1.191.800
38. KAT	873	KONUT	81,98	164.786	1.180.000	1.191.800
38. KAT	875	KONUT	84,40	169.652	1.215.000	1.227.150
38. KAT	878	KONUT	46,81	94.081	655.000	661.550
38. KAT	879	KONUT	140,37	282.152	1.910.000	1.929.100
40. KAT	910	KONUT	89,76	180.409	1.420.000	1.434.200
40. KAT	913	KONUT	50,25	101.011	795.000	802.950
40. KAT	915	KONUT	46,65	93.766	740.000	747.400
40. KAT	916	KONUT	94,33	189.601	1.350.000	1.363.500
40. KAT	917	KONUT	112,61	226.343	1.900.000	1.919.000
40. KAT	918	KONUT	87,62	176.123	1.430.000	1.444.300
40. KAT	919	KONUT	87,62	176.123	1.430.000	1.444.300
40. KAT	921	KONUT	87,62	176.123	1.380.000	1.393.800
40. KAT	922	KONUT	86,21	173.285	1.420.000	1.434.200
40. KAT	923	KONUT	89,78	180.452	1.460.000	1.474.600
40. KAT	924	KONUT	107,10	215.274	1.780.000	1.797.800
40. KAT	925	KONUT	98,15	197.290	1.350.000	1.363.500
43. KAT	973	KONUT	108,71	218.507	1.800.000	1.818.000

43. KAT	974	KONUT	87,62	176.123	1.440.000	1.454.400
43. KAT	975	KONUT	175,25	352.243	2.450.000	2.474.500
43. KAT	993	KONUT	47,16	94.801	780.000	787.800
43. KAT	994	KONUT	46,75	93.963	745.000	752.450
43. KAT	995	KONUT	94,33	189.601	1.490.000	1.504.900
44. KAT	1007	KONUT	112,61	226.343	1.650.000	1.666.500
44. KAT	1008	KONUT	87,62	176.123	1.480.000	1.494.800
44. KAT	1009	KONUT	175,26	352.268	2.870.000	2.898.700
44. KAT	1012	KONUT	89,78	180.459	1.515.000	1.530.150
44. KAT	1013	KONUT	107,10	215.274	1.800.000	1.818.000
46. KAT	1044	KONUT	87,01	174.891	1.505.000	1.520.050
46. KAT	1046	KONUT	108,21	217.503	1.650.000	1.666.500
46. KAT	1047	KONUT	195,23	392.411	3.420.000	3.454.200
46. KAT	1048	KONUT	46,65	93.766	820.000	828.200
46. KAT	1049	KONUT	94,33	189.601	1.400.000	1.414.000
46. KAT	1050	KONUT	112,61	226.343	1.650.000	1.666.500
46. KAT	1051	KONUT	87,62	176.123	1.530.000	1.545.300
48. KAT	1083	KONUT	89,76	180.409	1.300.000	1.313.000
48. KAT	1084	KONUT	108,23	217.546	1.650.000	1.666.500
48. KAT	1086	KONUT	46,82	94.111	845.000	853.450
48. KAT	1087	KONUT	46,66	93.778	845.000	853.450
48. KAT	1088	KONUT	110,30	221.711	1.900.000	1.919.000
48. KAT	1090	KONUT	86,21	173.288	1.550.000	1.565.500
48. KAT	1093	KONUT	148,38	298.251	2.700.000	2.727.000
48. KAT	1094	KONUT	47,16	94.801	850.000	858.500
48. KAT	1095	KONUT	88,91	178.709	1.600.000	1.616.000
48. KAT	1096	TİCARET	160,76	323.125	4.655.000	5.492.900
5. BOD. KAT	1097	TİCARET	49,80	100.098	1.080.000	1.274.400
8. BOD. KAT	1098	TİCARET	17,00	34.170	525.000	619.500
8. BOD. KAT	1099	TİCARET	15,12	30.391	355.000	418.900
TOPLAM, TL				57.960.057	390.915.000	396.946.600

**Tablo. 43 Nihai Satış Değeri Tablosu- 994 Ada 54-55-56 Parseller**

Ada	Parsel	Nitelik	Alan, m <sup>2</sup>	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	Değer, TL (K.D.V Hariç)	Değer, TL (K.D.V Dahil)
994	54	ARSA	2.696,54	10.000	26.965.400	31.819.172
994	55	ARSA	38,62	10.000	386.200	455.716
994	56	ARSA	255,36	10.000	2.553.600	3.013.248
Toplam					29.905.200	35.288.136

Tablo 42 ve Tablo 43'Te gösterilen değerler değerlendirme konusu taşınmazların toplam değerleri olup, bunlar içerisinde müşteri firma olan Sinpaş G.Y.O A.Ş.'ye ve Arı Finansal Kiralama A.Ş.'ye ait olan hisselerin değeri aşağıdaki tablolarda sırasıyla gösterilmiştir.

**Tablo. 44 994 Ada 57 Parsel Üzerinde Bulunan Taşınmazdaki Arı Finansal Kiralamaya Ait Hisselerin Toplam Değeri**

Kat	BB. No	Niteliği	Satışa Esas Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Malik	Hisse Pay / Hisse Payda	Taşınmazın Toplam Değeri, TL (K.D.V Hariç)	Hisse Değeri, TL (K.D.V Hariç)
ZEMİN	1	KONUT	77,40	ARİ FİNANSAL KİRALAMA	1 / 1	1.020.000	1.020.000
ZEMİN	5	KONUT	76,25			1.000.000	1.000.000
ZEMİN	6	KONUT	78,10			1.000.000	1.000.000
ZEMİN	7	KONUT	76,53			1.000.000	1.000.000
ZEMİN	8	KONUT	90,21			1.195.000	1.195.000
ZEMİN	11	KONUT	45,17			575.000	575.000
ZEMİN	12	KONUT	44,63			570.000	570.000
ZEMİN	13	KONUT	79,42			1.050.000	1.050.000
ZEMİN	14	KONUT	79,90			1.000.000	1.000.000
ZEMİN	15	KONUT	75,90			955.000	955.000
ZEMİN	16	KONUT	151,79			1.900.000	1.900.000
ZEMİN	17	KONUT	76,20			960.000	960.000
ZEMİN	18	KONUT	76,56			965.000	965.000
ZEMİN	19	KONUT	76,56			965.000	965.000
ZEMİN	20	KONUT	97,66			1.225.000	1.225.000

ZEMİN	21	KONUT	99,10
ZEMİN	23	KONUT	45,17
ZEMİN	24	KONUT	45,15
ZEMİN	25	KONUT	79,22
1. KAT	27	TİCARET-OFİS	76,30
1. KAT	33	TİCARET-OFİS	97,99
1. KAT	35	KONUT	49,33
1. KAT	36	KONUT	46,23
1. KAT	39	TİCARET-OFİS	101,45
2. KAT	52	KONUT	99,36
2. KAT	53	KONUT	76,30
2. KAT	54	KONUT	76,30
2. KAT	57	KONUT	78,51
2. KAT	59	KONUT	97,99
2. KAT	60	KONUT	99,19
2. KAT	61	KONUT	49,33
2. KAT	62	KONUT	46,23
2. KAT	63	KONUT	45,70
2. KAT	65	KONUT	101,45
2. KAT	66	KONUT	76,30
2. KAT	67	KONUT	76,30
2. KAT	68	KONUT	76,30
2. KAT	71	KONUT	76,96
2. KAT	76	KONUT	139,15
3. KAT	78	KONUT	76,30
3. KAT	80	KONUT	76,30
3. KAT	81	KONUT	76,66
3. KAT	83	KONUT	76,94
3. KAT	85	KONUT	99,19
3. KAT	86	KONUT	49,33
3. KAT	88	KONUT	45,70
3. KAT	89	KONUT	92,12
3. KAT	91	KONUT	76,30
3. KAT	92	KONUT	76,30
3. KAT	96	KONUT	76,96
3. KAT	97	KONUT	97,99
3. KAT	98	KONUT	99,19
3. KAT	99	KONUT	49,33
3. KAT	100	KONUT	46,23
3. KAT	101	KONUT	46,14
4. KAT	105	KONUT	76,30
4. KAT	106	KONUT	76,30
4. KAT	108	KONUT	78,51
4. KAT	116	KONUT	101,45
4. KAT	117	KONUT	76,30
4. KAT	118	KONUT	76,30
4. KAT	124	KONUT	99,19
4. KAT	126	KONUT	46,23
4. KAT	127	KONUT	46,14
4. KAT	128	KONUT	92,38
5. KAT	130	KONUT	76,30
5. KAT	131	KONUT	76,30
5. KAT	133	KONUT	76,66
5. KAT	134	KONUT	78,51
5. KAT	135	KONUT	76,94
5. KAT	137	KONUT	99,19
5. KAT	140	KONUT	45,70
5. KAT	141	KONUT	92,12
5. KAT	142	KONUT	101,45
5. KAT	145	KONUT	76,30
5. KAT	149	KONUT	97,99
5. KAT	150	KONUT	99,19
6. KAT	154	KONUT	99,36
6. KAT	155	KONUT	76,30
6. KAT	156	KONUT	76,30
6. KAT	157	KONUT	76,30
6. KAT	160	KONUT	76,94
6. KAT	161	KONUT	97,99

1.200.000	1.200.000
540.000	540.000
540.000	540.000
980.000	980.000
2.035.000	2.035.000
1.890.000	1.890.000
610.000	610.000
560.000	560.000
1.945.000	1.945.000
1.150.000	1.150.000
900.000	900.000
900.000	900.000
925.000	925.000
1.200.000	1.200.000
1.250.000	1.250.000
610.000	610.000
560.000	560.000
545.000	545.000
1.165.000	1.165.000
855.000	855.000
855.000	855.000
855.000	855.000
860.000	860.000
1.500.000	1.500.000
900.000	900.000
900.000	900.000
905.000	905.000
910.000	910.000
1.250.000	1.250.000
610.000	610.000
550.000	550.000
935.000	935.000
850.000	850.000
850.000	850.000
865.000	865.000
1.165.000	1.165.000
1.190.000	1.190.000
590.000	590.000
555.000	555.000
555.000	555.000
910.000	910.000
910.000	910.000
940.000	940.000
1.150.000	1.150.000
900.000	900.000
870.000	870.000
1.200.000	1.200.000
560.000	560.000
520.000	520.000
1.000.000	1.000.000
920.000	920.000
920.000	920.000
925.000	925.000
950.000	950.000
930.000	930.000
1.280.000	1.280.000
560.000	560.000
940.000	940.000
1.160.000	1.160.000
875.000	875.000
1.100.000	1.100.000
1.205.000	1.205.000
1.160.000	1.160.000
935.000	935.000
935.000	935.000
935.000	935.000
940.000	940.000
1.140.000	1.140.000



6. KAT	162	KONUT	99,19
6. KAT	167	KONUT	76,30
6. KAT	171	KONUT	76,96
6. KAT	173	KONUT	97,99
6. KAT	177	KONUT	46,15
6. KAT	178	KONUT	92,38
7. KAT	179	KONUT	103,44
7. KAT	182	KONUT	80,99
7. KAT	186	KONUT	103,34
7. KAT	187	KONUT	99,19
7. KAT	193	KONUT	80,99
7. KAT	194	KONUT	80,99
7. KAT	195	KONUT	80,99
7. KAT	196	KONUT	81,30
7. KAT	198	KONUT	81,66
7. KAT	199	KONUT	103,14
7. KAT	203	KONUT	46,14
7. KAT	204	KONUT	92,37
8. KAT	205	KONUT	103,44
8. KAT	206	KONUT	80,99
8. KAT	207	KONUT	80,99
8. KAT	208	KONUT	80,99
8. KAT	211	KONUT	81,63
8. KAT	214	KONUT	49,33
8. KAT	215	KONUT	46,23
8. KAT	216	KONUT	137,52
8. KAT	217	KONUT	106,87
8. KAT	218	KONUT	80,99
8. KAT	219	KONUT	80,99
8. KAT	220	KONUT	80,99
8. KAT	221	KONUT	81,30
8. KAT	222	KONUT	81,66
8. KAT	223	KONUT	81,66
9. KAT	232	KONUT	80,99
9. KAT	233	KONUT	81,35
9. KAT	235	KONUT	81,63
9. KAT	236	KONUT	103,34
9. KAT	244	KONUT	80,99
9. KAT	245	KONUT	80,99
9. KAT	249	KONUT	99,19
12. KAT	301	KONUT	81,32
12. KAT	308	KONUT	138,18
12. KAT	311	KONUT	81,32
12. KAT	317	KONUT	148,38
13. KAT	321	KONUT	103,39
13. KAT	322	KONUT	81,32
13. KAT	323	KONUT	81,32
13. KAT	324	KONUT	81,32
13. KAT	325	KONUT	81,50
13. KAT	326	KONUT	83,27
13. KAT	327	KONUT	81,63
13. KAT	332	KONUT	106,88
13. KAT	336	KONUT	81,48
13. KAT	337	KONUT	81,58
13. KAT	340	KONUT	148,38
14. KAT	346	KONUT	81,32
14. KAT	351	KONUT	99,19
14. KAT	352	KONUT	49,33
14. KAT	353	KONUT	46,39
14. KAT	354	KONUT	45,94
14. KAT	355	KONUT	92,26
14. KAT	356	KONUT	106,88
14. KAT	357	KONUT	81,32
14. KAT	358	KONUT	81,32
14. KAT	364	KONUT	99,19
14. KAT	365	KONUT	49,34
14. KAT	368	KONUT	92,89
15. KAT	369	KONUT	103,39

1.280.000	1.280.000
890.000	890.000
895.000	895.000
1.165.000	1.165.000
560.000	560.000
1.000.000	1.000.000
1.195.000	1.195.000
1.000.000	1.000.000
1.270.000	1.270.000
1.295.000	1.295.000
955.000	955.000
955.000	955.000
955.000	955.000
960.000	960.000
965.000	965.000
1.220.000	1.220.000
565.000	565.000
1.000.000	1.000.000
1.195.000	1.195.000
1.020.000	1.020.000
1.020.000	1.020.000
1.020.000	1.020.000
1.025.000	1.025.000
620.000	620.000
585.000	585.000
1.665.000	1.665.000
1.350.000	1.350.000
1.035.000	1.035.000
1.035.000	1.035.000
1.035.000	1.035.000
1.040.000	1.040.000
1.045.000	1.045.000
1.045.000	1.045.000
1.020.000	1.020.000
1.025.000	1.025.000
1.030.000	1.030.000
1.155.000	1.155.000
1.040.000	1.040.000
1.040.000	1.040.000
1.290.000	1.290.000
1.030.000	1.030.000
1.590.000	1.590.000
1.045.000	1.045.000
1.950.000	1.950.000
1.220.000	1.220.000
1.030.000	1.030.000
1.030.000	1.030.000
1.030.000	1.030.000
1.030.000	1.030.000
1.055.000	1.055.000
1.035.000	1.035.000
1.365.000	1.365.000
1.050.000	1.050.000
1.050.000	1.050.000
1.900.000	1.900.000
1.030.000	1.030.000
1.280.000	1.280.000
635.000	635.000
600.000	600.000
585.000	585.000
1.000.000	1.000.000
1.350.000	1.350.000
1.055.000	1.055.000
1.055.000	1.055.000
1.310.000	1.310.000
625.000	625.000
1.000.000	1.000.000
1.210.000	1.210.000

15. KAT	370	KONUT	81,32
15. KAT	371	KONUT	81,32
15. KAT	372	KONUT	81,32
15. KAT	373	KONUT	81,50
15. KAT	375	KONUT	81,63
15. KAT	376	KONUT	103,34
15. KAT	378	KONUT	46,39
15. KAT	381	KONUT	81,32
15. KAT	382	KONUT	81,32
15. KAT	383	KONUT	81,32
15. KAT	384	KONUT	81,48
15. KAT	386	KONUT	81,66
15. KAT	388	KONUT	99,19
15. KAT	389	KONUT	49,34
16. KAT	395	KONUT	81,32
16. KAT	399	KONUT	103,34
16. KAT	400	KONUT	148,38
16. KAT	402	KONUT	138,18
16. KAT	404	KONUT	81,32
16. KAT	406	KONUT	81,32
21. KAT	498	KONUT	103,85
21. KAT	499	KONUT	81,66
21. KAT	503	KONUT	82,69
21. KAT	508	KONUT	107,09
21. KAT	515	KONUT	148,38
22. KAT	520	KONUT	81,66
22. KAT	521	KONUT	81,66
22. KAT	522	KONUT	81,84
22. KAT	523	KONUT	82,69
22. KAT	524	KONUT	83,00
22. KAT	529	KONUT	139,34
22. KAT	530	KONUT	107,09
22. KAT	531	KONUT	81,66
22. KAT	534	KONUT	81,81
22. KAT	540	KONUT	46,54
22. KAT	541	KONUT	46,54
22. KAT	542	KONUT	93,18
23. KAT	544	KONUT	81,66
23. KAT	545	KONUT	81,66
23. KAT	546	KONUT	81,66
23. KAT	547	KONUT	81,84
23. KAT	548	KONUT	82,69
23. KAT	551	KONUT	194,92
23. KAT	554	KONUT	81,66
23. KAT	555	KONUT	81,66
23. KAT	556	KONUT	81,66
23. KAT	557	KONUT	81,81
23. KAT	561	KONUT	194,92
23. KAT	562	KONUT	46,54
23. KAT	563	KONUT	93,46
24. KAT	565	KONUT	81,66
24. KAT	566	KONUT	81,66
24. KAT	567	KONUT	81,66
24. KAT	568	KONUT	81,84
24. KAT	569	KONUT	82,69
24. KAT	572	KONUT	98,73
24. KAT	573	KONUT	49,79
24. KAT	574	KONUT	46,54
24. KAT	578	KONUT	81,66
24. KAT	580	KONUT	81,66
24. KAT	581	KONUT	81,81
24. KAT	582	KONUT	81,41
24. KAT	583	KONUT	83,02
24. KAT	585	KONUT	98,73
24. KAT	586	KONUT	49,79
24. KAT	587	KONUT	46,54
24. KAT	588	KONUT	46,54
24. KAT	589	KONUT	93,18

1.030.000	1.030.000
1.030.000	1.030.000
1.030.000	1.030.000
1.035.000	1.035.000
1.035.000	1.035.000
1.220.000	1.220.000
610.000	610.000
1.065.000	1.065.000
1.065.000	1.065.000
1.065.000	1.065.000
1.065.000	1.065.000
1.065.000	1.065.000
1.320.000	1.320.000
645.000	645.000
1.035.000	1.035.000
1.225.000	1.225.000
2.000.000	2.000.000
1.610.000	1.610.000
1.070.000	1.070.000
1.070.000	1.070.000
1.300.000	1.300.000
1.045.000	1.045.000
1.060.000	1.060.000
1.400.000	1.400.000
2.000.000	2.000.000
1.050.000	1.050.000
1.050.000	1.050.000
1.055.000	1.055.000
1.065.000	1.065.000
1.070.000	1.070.000
1.650.000	1.650.000
1.440.000	1.440.000
1.105.000	1.105.000
1.105.000	1.105.000
610.000	610.000
605.000	605.000
1.120.000	1.120.000
1.055.000	1.055.000
1.055.000	1.055.000
1.055.000	1.055.000
1.060.000	1.060.000
1.070.000	1.070.000
2.800.000	2.800.000
1.110.000	1.110.000
1.110.000	1.110.000
1.110.000	1.110.000
1.110.000	1.110.000
2.600.000	2.600.000
600.000	600.000
1.040.000	1.040.000
1.060.000	1.060.000
1.060.000	1.060.000
1.115.000	1.115.000
1.120.000	1.120.000
1.075.000	1.075.000
1.370.000	1.370.000
710.000	710.000
655.000	655.000
1.115.000	1.115.000
1.140.000	1.140.000
1.140.000	1.140.000
1.110.000	1.110.000
1.135.000	1.135.000
1.400.000	1.400.000
680.000	680.000
620.000	620.000
650.000	650.000
1.180.000	1.180.000

33. KAT	752	KONUT	81,99
33. KAT	753	KONUT	81,99
33. KAT	754	KONUT	81,99
33. KAT	755	KONUT	82,17
33. KAT	756	KONUT	82,08
33. KAT	759	KONUT	148,37
33. KAT	760	KONUT	46,81
33. KAT	767	KONUT	102,07
34. KAT	772	KONUT	81,99
34. KAT	773	KONUT	81,99
34. KAT	774	KONUT	82,17
34. KAT	775	KONUT	82,08
34. KAT	776	KONUT	84,37
34. KAT	777	KONUT	102,27
34. KAT	778	KONUT	195,18
34. KAT	779	KONUT	140,01
34. KAT	782	KONUT	81,98
34. KAT	783	KONUT	81,98
34. KAT	784	KONUT	81,98
34. KAT	785	KONUT	81,42
34. KAT	786	KONUT	84,40
34. KAT	787	KONUT	102,07
34. KAT	789	KONUT	140,31
35. KAT	793	KONUT	81,98
35. KAT	797	KONUT	102,28
35. KAT	804	KONUT	81,98
35. KAT	805	KONUT	81,98
35. KAT	806	KONUT	81,98
35. KAT	809	KONUT	84,40
35. KAT	810	KONUT	102,08
35. KAT	811	KONUT	98,26
35. KAT	812	KONUT	50,25
35. KAT	813	KONUT	46,81
36. KAT	817	KONUT	81,98
36. KAT	820	KONUT	82,17
36. KAT	821	KONUT	82,08
36. KAT	824	KONUT	98,26
36. KAT	825	KONUT	50,25
36. KAT	827	KONUT	140,01
36. KAT	828	KONUT	106,83
36. KAT	829	KONUT	81,99
36. KAT	830	KONUT	163,98
36. KAT	831	KONUT	81,98
36. KAT	832	KONUT	81,24
36. KAT	833	KONUT	84,40
36. KAT	835	KONUT	148,37
36. KAT	836	KONUT	46,81
37. KAT	838	KONUT	104,26
37. KAT	840	KONUT	81,98
37. KAT	841	KONUT	164,16
37. KAT	844	KONUT	102,28
37. KAT	846	KONUT	46,81
37. KAT	847	KONUT	140,01
37. KAT	848	KONUT	106,83
37. KAT	850	KONUT	81,98
37. KAT	852	KONUT	81,98
37. KAT	853	KONUT	81,24
37. KAT	856	KONUT	195,19
37. KAT	857	KONUT	140,37
38. KAT	858	KONUT	104,26
38. KAT	859	KONUT	81,99
38. KAT	860	KONUT	81,99
38. KAT	861	KONUT	81,99
38. KAT	866	KONUT	148,37
38. KAT	867	KONUT	46,81
38. KAT	872	KONUT	81,98
38. KAT	873	KONUT	81,98
38. KAT	875	KONUT	84,40

1.120.000	1.120.000
1.120.000	1.120.000
1.120.000	1.120.000
1.120.000	1.120.000
1.120.000	1.120.000
2.290.000	2.290.000
700.000	700.000
1.500.000	1.500.000
1.120.000	1.120.000
1.120.000	1.120.000
1.125.000	1.125.000
1.125.000	1.125.000
1.155.000	1.155.000
1.515.000	1.515.000
2.950.000	2.950.000
1.925.000	1.925.000
1.155.000	1.155.000
1.155.000	1.155.000
1.155.000	1.155.000
1.145.000	1.145.000
1.190.000	1.190.000
1.500.000	1.500.000
1.860.000	1.860.000
1.130.000	1.130.000
1.510.000	1.510.000
1.200.000	1.200.000
1.200.000	1.200.000
1.160.000	1.160.000
1.195.000	1.195.000
1.500.000	1.500.000
1.400.000	1.400.000
700.000	700.000
650.000	650.000
1.135.000	1.135.000
1.140.000	1.140.000
1.135.000	1.135.000
1.500.000	1.500.000
735.000	735.000
1.975.000	1.975.000
1.530.000	1.530.000
1.170.000	1.170.000
2.295.000	2.295.000
1.170.000	1.170.000
1.155.000	1.155.000
1.200.000	1.200.000
2.100.000	2.100.000
650.000	650.000
1.460.000	1.460.000
1.150.000	1.150.000
2.290.000	2.290.000
1.550.000	1.550.000
685.000	685.000
1.995.000	1.995.000
1.515.000	1.515.000
1.175.000	1.175.000
1.175.000	1.175.000
1.165.000	1.165.000
2.800.000	2.800.000
1.900.000	1.900.000
1.475.000	1.475.000
1.160.000	1.160.000
1.160.000	1.160.000
1.160.000	1.160.000
2.250.000	2.250.000
690.000	690.000
1.180.000	1.180.000
1.180.000	1.180.000
1.215.000	1.215.000

38. KAT	878	KONUT	46,81			655.000	655.000
38. KAT	879	KONUT	140,37			1.910.000	1.910.000
40. KAT	910	KONUT	89,76			1.420.000	1.420.000
40. KAT	913	KONUT	50,25			795.000	795.000
40. KAT	915	KONUT	46,65			740.000	740.000
40. KAT	916	KONUT	94,33			1.350.000	1.350.000
40. KAT	917	KONUT	112,61			1.900.000	1.900.000
40. KAT	918	KONUT	87,62			1.430.000	1.430.000
40. KAT	919	KONUT	87,62			1.430.000	1.430.000
40. KAT	921	KONUT	87,62			1.380.000	1.380.000
40. KAT	922	KONUT	86,21			1.420.000	1.420.000
40. KAT	923	KONUT	89,78			1.460.000	1.460.000
40. KAT	924	KONUT	107,10			1.780.000	1.780.000
40. KAT	925	KONUT	98,15			1.350.000	1.350.000
43. KAT	973	KONUT	108,71			1.800.000	1.800.000
43. KAT	974	KONUT	87,62			1.440.000	1.440.000
43. KAT	975	KONUT	175,25			2.450.000	2.450.000
43. KAT	993	KONUT	47,16			780.000	780.000
43. KAT	994	KONUT	46,75			745.000	745.000
43. KAT	995	KONUT	94,33			1.490.000	1.490.000
44. KAT	1007	KONUT	112,61			1.650.000	1.650.000
44. KAT	1008	KONUT	87,62			1.480.000	1.480.000
44. KAT	1009	KONUT	175,26			2.870.000	2.870.000
44. KAT	1012	KONUT	89,78			1.515.000	1.515.000
44. KAT	1013	KONUT	107,10			1.800.000	1.800.000
46. KAT	1044	KONUT	87,01			1.505.000	1.505.000
46. KAT	1046	KONUT	108,21			1.650.000	1.650.000
46. KAT	1047	KONUT	195,23			3.420.000	3.420.000
46. KAT	1048	KONUT	46,65			820.000	820.000
46. KAT	1049	KONUT	94,33			1.400.000	1.400.000
46. KAT	1050	KONUT	112,61			1.650.000	1.650.000
46. KAT	1051	KONUT	87,62			1.530.000	1.530.000
48. KAT	1083	KONUT	89,76			1.300.000	1.300.000
48. KAT	1084	KONUT	108,23			1.650.000	1.650.000
48. KAT	1086	KONUT	46,82			845.000	845.000
48. KAT	1087	KONUT	46,66			845.000	845.000
48. KAT	1088	KONUT	110,30			1.900.000	1.900.000
48. KAT	1090	KONUT	86,21			1.550.000	1.550.000
48. KAT	1093	KONUT	148,38			2.700.000	2.700.000
48. KAT	1094	KONUT	47,16			850.000	850.000
48. KAT	1095	KONUT	88,91			1.600.000	1.600.000
48. KAT	1096	TİCARET	160,76	ARİ FİNANSAL KİRALAMA	518462 / 637009	4.655.000	3.788.707
5. BOD. KAT	1097	TİCARET	49,80		458829 / 563741	1.080.000	879.012
8. BOD. KAT	1098	TİCARET	17,00		37346 / 55969	525.000	350.313
8. BOD. KAT	1099	TİCARET	15,12		37346 / 55969	355.000	236.878
TOPLAM, TL						390.915.000	389.554.910

Değerleme konusu 994 ada 57 parsel üzerindeki yapıda bulunan ve Arı Finansal Kiralama'ya ait hisselerin toplam satış değeri **K.D.V Hariç 389.554.910.-TL** olarak hesaplanmıştır.

**Tablo. 45 994 Ada 54-55-56 Parsel Numaralı Taşınmazlardaki Sinpaş GYO A.Ş'ye Ait Hisselerin Toplam Değeri**

Ada	Parsel	Nitelik	Malik	Hisse Pay / Hisse Payda	Değer, TL (K.D.V Hariç)	Hisse Değeri, TL (K.D.V Hariç)
994	54	ARSA	SİNPAŞ GYO AŞ	153 / 600	26.965.000	13.707.208
			SİNPAŞ GYO AŞ	19 / 75		
994	55	ARSA	SİNPAŞ GYO AŞ	153 / 600	385.000	195.708
			SİNPAŞ GYO AŞ	19 / 75		
994	56	ARSA	SİNPAŞ GYO AŞ	153 / 600	2.555.000	1.298.792
			SİNPAŞ GYO AŞ	19 / 75		
TOPLAM, TL						15.201.708

Değerleme konusu 994 ada 54-55-56 parsellerin Sinpaş GYO A.Ş'ye ait hisselerin toplam satış değeri **K.D.V Hariç 15.201.708.-TL** olarak hesaplanmıştır.

**Tablo. 46 Değerlemeye Konu Taşınmazlardaki Toplam Hisse Değeri**

Malikler	Malik Toplam Hisse Değeri, TL
ARI FİNANSAL KİRALAMA	389.554.910
SİNPAŞ GYO A.Ş.	15.201.708
<b>Toplam, TL</b>	<b>404.756.619</b>

#### Sonuç olarak;

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 15.335,23 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 994 Ada 57 Parsel üzerinde bulunan "59 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli yapıdaki 332 adet bağımsız bölümün "Arı Finansal Kiralama A.Ş." ye ait **toplam satış değeri K.D.V. Hariç 389.554.910.-TL (Üçyüzseksendokuzmilyonbeşyüzellidörtbindokuzyüzon Türk Lirası)**, ve aynı ilçe ve mahalle sınırları içerisinde bulunan, Arsa nitelikli 994 ada üzerindeki, 2.696,54 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 54 parsel, 38,62 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 55 parsel ve 255,36 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 56 parselin "Sinpaş G.Y.O. A.Ş." ye ait hisselerinin **toplam satış değeri K.D.V. Hariç 15.201.708.-TL (Onbeşmilyonikiyüzbirbinyediyüzsekiz Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 <b>Pelin KÜÇÜKÇAKIL</b> Şehir Plancısı <b>409682</b>	 <b>Serkan BİLGE</b> Şehir Plancısı <b>404714</b>	 Bayar Cad.No:105 K:3 D:11 Kozyatağı/Kadıköy-İST Tel: (0216) 464 60 40 Fax: (0216) 464 60 39 Erenköy V.D. 833 041 3400 <b>Tayfun ÖZPAK</b> Mimar <b>400129</b>