



# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**İstanbul İli**  
**Zeytinburnu İlçesi**  
**2937 Ada 45 ve 46 Parseller**  
**1 Adet Arsa ve İş Merkezi**

Rapor Tarihi	28.12.2018
Rapor No	P180389

**Raporu Talep Eden**

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  
A.Ş.**

---





28.12.2018

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gaziosmanpaşa Mahallesi, Arjantin Caddesi No: 28, Çankaya/Ankara

Konu: Gayrimenkul değerlendirme raporu

Sayın İlgili,

Kurumunuz ile şirketimiz arasında imzalanan sözleşme uyarınca Maltepe Mahallesi, Topkapı Maltepe Caddesi Obaköy İş Merkezi, No: 11 Zeytinburnu / İstanbul adresinde yer alan, 217 adet bağımsız bölümden oluşan Obaköy İş Merkezi'ndeki 216 bağımsız bölüm ve 1 adet arsa için incelemeler ve gerekli analizler yapılarak hazırlanan değerlendirme raporunu bilgilerinize sunarız. Değerleme raporu gerekli verileri ve değere nasıl ulaşıldığına dair detaylı açıklamaları içermektedir. Rapor içeriğinde belirtilen hususlar, değerlendirme tarihi itibarı ile geçerlidir.

Bu değerlendirme raporunun amacı, rapor içerisinden detayları belirtilen gayrimenkullere ilişkin mutlak mülkiyet hakkının pazar değeri (piyasa değeri) kanaatini 24.12.2018 tarihi itibarıyla oluşturmaktır. Raporun kullanım amacı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uyarınca gerekli verileri edinmek, bilgilendirmeleri yapmak ve kayıtları oluşturmak üzere müşteri tarafından kullanılmasıdır. Raporun ilgili kullanıcıları ise Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Sermaye Piyasası Mevzuatı ile ilgili mevzuatın izin verdiği kullanıcılarıdır.

Değerleme çalışmasına konu taşınmazlar 2937 ada 46 parselde 16.954,15 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan 46.686 m<sup>2</sup> inşaat alanlı 217 adet bağımsız bölümden oluşan Obaköy İş Merkezinde yer alan 216 adet bağımsız bölüm ile 2937 ada 45 parselde 149,85 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsadır. 216 Adet taşınmazın tamamı mevcut durumda Obaköy İş Merkezi kapsamında bulunmakta olup 2937 ada 45 parsel yol olarak kullanılan boş arsadır.

Raporda belirtilen değer, belirli tanımlar, kısıtlayıcı koşullar, varsayımlar ve uygunluk beyanı çerçevesinde takdir edilmiştir. Raporda yer alan açıklamalar ve analizler, kapsamlı rapor formatı çerçevesinde düzenlenmiştir.

Değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak ve mesleki özen ve titizlik prensipleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme uzmanı tarafından yapılan incelemeler ve yapılan analizler doğrultusunda, değerlendirme raporunda detayları yer aldığı üzere, değerlendirme çalışmasına konu taşınmazlar için 24.12.2018 tarihi itibarıyla takdir edilen pazar değeri (piyasa değeri) (KDV Hariç)

**43.755.000 TL**

**(Kırküçmilyonyediyüzellibeşbin.-TürkLirası)**

Saygılarımızla bilgilerinize sunarız.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**KALME KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Mevzuatlılık Kurumları, Fecit Caddesi No: 28, Çankaya/Ankara  
Tel: (0 312) 712 77 14 E-posta: info@kalme.com.tr  
Ticaret Sicil No: 295200 Menkul Değerler Sicil No: 4933-6151/260010  
Maliye Sicil No: 4933-6151/260010  
www.kalme.com.tr info@kalme.com.tr

Cüneyt KARATEPE FRICS, REV. MAİ

Genel Müdür



## İÇİNDEKİLER

### DEĞERLEME RAPORU İÇERİĞİ

İÇİNDEKİLER.....	- 2 -
YÖNETİCİ ÖZETİ.....	- 5 -
ONAY (UYGUNLUK BEYANI).....	- 6 -
GENEL KABULLER VE KISITLAMALAR.....	- 7 -
RAPORUN KULLANIMI VE YAYINLANMASINA İLİŞKİN KISITLAMALAR.....	- 8 -
TAŞINMAZ İÇİN ÖNCEDEN HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARI.....	- 8 -
DAYANAK VERİLER.....	- 9 -
GENEL BİLGİLER.....	- 9 -
RAPORU HAZIRLAYAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....	- 9 -
MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	- 9 -
RAPORUN KULLANIM AMACI (DEĞERLEMENİN AMACI) VE İLGİLİ KULLANICILAR.....	- 9 -
RAPOR BİLGİLERİ.....	- 10 -
RAPORUN TÜRÜ.....	- 10 -
DEĞERLEME KONUSU.....	- 10 -
RAPORUN SERMAYE PİYASASI KURULU (SPK) DÜZENLEMELERİ İLE İLİŞKİSİ.....	- 10 -
KULLANILAN DEĞER TANIMI.....	- 10 -
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI.....	- 11 -
DEĞERİN TARİHİ.....	- 11 -
ÇALIŞMANIN KAPSAMI.....	- 11 -
MÜŞTERİ TALEPLERİ KAPSAMI VE MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN KISITLAMALAR.....	- 13 -
DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	- 13 -
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	- 13 -
TAPU KAYITLARI VE MÜLKİYET BİLGİLERİ.....	- 14 -
TAPU KAYITLARINDA YER ALAN TAKYİDATLAR VE KISITLAMALAR.....	- 21 -
TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİV İNCELEMESİ.....	- 22 -
GAYRİMENKULE İLİŞKİN GEÇMİŞ BİLGİLER.....	- 22 -
SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN EL DEĞİŞTİRMELER.....	- 22 -
SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE MEVCUT TAKYİDATLARA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	- 22 -
TÜRKİYE DEMOGRAFİK VE GENEL EKONOMİK VERİLERİ.....	- 23 -
DEMOGRAFİK VERİLER.....	- 23 -
GENEL DEMOGRAFİK GÖSTERGELER.....	- 23 -

*(Handwritten signatures)*



NÜFUS PROJEKSİYONU.....	24
GENEL EKONOMİK VERİLER.....	26
GİRİŞ.....	26
EKONOMİK BÜYÜME ORANLARI.....	28
ENFLASYON.....	28
İŞSİZLİK ORANLARI VE İSTİHDAM.....	30
DÖVİZ KURLARINDAKİ DEĞİŞİM.....	31
GAYRİMENKUL VE İNŞAAT SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ.....	32
İSTANBUL İLİ BÖLGESEL ANALİZİ.....	35
TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGE ANALİZİ.....	42
ZEYTİNBURNU İLÇESİ.....	42
TAŞINMAZIN KONUMLANDIĞI BÖLGE.....	44
GENEL BİLGİLER VE YAKIN ÇEVRE ANALİZİ.....	45
ULAŞIM.....	49
ARAZİ KULLANIM AMACI VE DEĞİŞİKLİKLERİ.....	50
ÇEVRE VE ZEMİN ETKİLERİ.....	50
TAŞINMAZA İLİŞKİN TESPİTLER VE ANALİZLER.....	50
ARAZİYE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	50
YAPIYA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	52
ANA YAPI VE ARAZİ KULLANIM ÖZELLİKLERİ.....	52
BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ.....	65
İMAR DURUM BİLGİLERİ.....	72
İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİNLER.....	72
İMAR DURUMU.....	73
YASAL İZİNLER VE EVRAKLAR.....	77
SON ÜÇ YILLIK SÜREÇTE OLUŞAN İMAR DURUM DEĞİŞİKLİĞİ VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ.....	79
SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE MEVCUT YASAL İZİNLERE İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	79
GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ.....	79
YAPI DENETİM.....	79
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM.....	79
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM TANIMI.....	79
BOŞ OLARAK DÜŞÜNÜLDÜĞÜNDE EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM.....	80
GELİŞTİRİLMİŞ OLARAK EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM.....	80



DEĞERLEME.....	- 81 -
DEĞERLEME SÜRECİ.....	- 81 -
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	- 82 -
MALİYET YAKLAŞIMI.....	- 82 -
YÖNTEM.....	- 82 -
MALİYET YAKLAŞIMININ UYGULANMASI.....	- 84 -
PAZAR YAKLAŞIMI (EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI).....	- 84 -
YÖNTEM.....	- 84 -
PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ UYGULANMASI.....	- 85 -
PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ SONUÇLARI.....	- 98 -
GELİR YAKLAŞIMI.....	- 102 -
YÖNTEM.....	- 102 -
GELİR YAKLAŞIMININ UYGULANMASI.....	- 103 -
GELİR YAKLAŞIMI SONUÇLARI.....	- 123 -
GELİŞTİRME YAKLAŞIMI.....	- 123 -
YÖNTEM.....	- 123 -
GELİŞTİRİLECEK PROJEYE İLİŞKİN GÖRÜŞ (BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA) -	124
PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSANIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERİ).....	- 124 -
MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	- 124 -
DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ VE SONUÇ.....	- 130 -
DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ.....	- 130 -
FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	- 130 -
SONUÇ.....	- 130 -
SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	- 131 -
ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER HAKKINDA GÖRÜŞ.....	- 131 -
YASAL İZİNLER VE SPK MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GÖRÜŞ.....	- 132 -
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	- 132 -
EKLER.....	- 133 -
DEĞERLEME UZMANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER VE LİSANSLARI.....	-
FOTOĞRAFLAR VE BELGELER.....	-



## YÖNETİCİ ÖZETİ

### Önemli Konular ve Sonuçların Özeti

<b>Taşınmaz türü:</b>	2937 Ada 46 Parsel: 217 adet bağımsız bölümden oluşan toplam 46.686 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip iş merkezi (186 nolu bağımsız bölüm farkı malîğe ait olup değerlendirme kapsamı dışındadır.) 2937 Ada 45 Parsel: Arsa
<b>Adres:</b>	Maltepe Mahallesi, Topkapı Maltepe Caddesi, Obaköy İş Merkezi No: 11, Zeytinburnu / İSTANBUL, 34010
<b>Değerleme tarihi:</b>	24.12.2018
<b>Değerlenen mülkiyet hakkı:</b>	Mutlak mülkiyet (birinci derece hak)
<b>Arsa:</b>	2937 Ada 46 Parsel: 16.954,15 m <sup>2</sup> alanlı arsa geliştirmelerin yapıldığı imar mevzuatı hükümlerine göre geliştirilmiştir. 2937 Ada 45 Parsel: Değerleme konusu taşınmaz halihazırda arsa vasıfıdır. 45 parsel, 46 parselin otopark alanına geçiş yolu olarak kullanılmaktadır.
<b>Geliştirmeler:</b>	2937 Ada 46 Parsel; Parsel üzerinde yaklaşık 44 yıllık 1 adet bağımsız bölümden oluşan 1.780 m <sup>2</sup> inşaat alanına sahip mevcut bina (217 nolu bağımsız bölüm) ile 24 yıllık, 44.906 m <sup>2</sup> inşaat alanına sahip 5 blok olmak üzere toplam 217 adet bağımsız bölüm, toplam 6 blok ve 46.686 m <sup>2</sup> inşaat alanına sahip betonarme binalar yer almaktadır. Binanın brüt kiralanabilir alanı 186 nolu bağımsız bölüm hariç 28.650,59 m <sup>2</sup> 'dir. Yapının tamamı ticaret alanından oluşmaktadır. 2937 Ada 45 Parsel; Değerleme konusu taşınmaz halihazırda arsa vasıfıdır. 45 parsel, 46 parselin otopark alanına geçiş yolu olarak kullanılmaktadır.
<b>Kullanım amacı:</b>	Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri uyarınca müşteri tarafından gerekli bildirim ve kayıtlar için düzenlenmiştir
<b>İlgili kullanıcılar:</b>	Sermaye Piyasası Kurulu ve ilgili mevzuatın izin verdiği kullanıcılar
<b>İmar durumu:</b>	2937 Ada 45 Parsel: Kısmen "Konut-Hizmet-Ticaret Alanı", Kısmen "Yol Alanı" / KAKS: 1,60 / Hmax: 45 - 55 m. 2937 Ada 46 Parsel: Kısmen "Konut-Hizmet-Ticaret Alanı" Kısmen "Açık Sert Spor Alanı" Kısmen "Yol Alanı" / KAKS: 2,00 / Hmax: 45 - 55 m.
<b>En verimli ve en iyi kullanım:</b>	
<i>Boş olarak düşünüldüğünde</i>	Arsanın boş olarak düşünüldüğündeki durum için maksimum satılabilir alan kullanılarak ticaret yapısı üretimi en verimli ve en iyi kullanım olarak düşünülmektedir.
<i>Geliştirilmiş olarak</i>	Zemin katlarda perakende ticaret kullanımı ve normal katlarda ofis / ticari kullanım şeklindeki mevcut kullanımı optimum kullanım şeklidir.
<b>Arsa değeri:</b>	-
<b>Maliyet yaklaşımı:</b>	-
<b>Pazar yaklaşımı:</b>	43.755.000 TL
<b>Gelir yaklaşımı:</b>	50.714.000 TL
<b>Takdir edilen değer:</b>	43.755.000 TL



## ONAY (UYGUNLUK BEYANI)

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları onaylarız;

- Bu rapordaki tüm bilgiler ve araştırmalar, bildiğimiz ve açıkladığımız şekilde gerçek ve doğrudur,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar ile sınırlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır,
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul, yatırım ve yatırımın tarafları ile herhangi bir ilişkimiz yoktur,
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız yoktur,
- Yürütmüş olduğumuz iş önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmemiş ve bu şekilde rapor edilmemiştir,
- Verdiğimiz hizmetin karşılığı, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya koyulabilecek hareket ve olaylara bağlı değildir, çalışmanın ücreti de raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir,
- Değerleme çalışması, etik kurallara, performans standartlarına ve mesleki gerekliliklere göre gerçekleştirilmiştir,
- Değerleme çalışmasını yürütmek ve tamamlamak konusunda gerekli mesleki eğitim şartlarını sağlamaktayız,
- Değerleme konusu gayrimenkulün yeri ve türü hakkında daha önceden bilgi sahibiyiz,
- Bu rapora konu olan gayrimenkul Ece DOĞAN tarafından incelenmiş, değerlendirme raporu Ece DOĞAN ve Doruk YAĞIBASAN tarafından hazırlanmıştır,
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar Uluslararası Değerleme Standartları düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmıştır,
- Değerlemeyi gerçekleştiren değerlendirme uzmanı tüm önemli ve anlamlı girdilerin uygunluğunu değerlendirmiştir,
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerlemeyi Gerçekleştiren  
Değerleme Uzmanı

Ece DOĞAN  
Şehir ve Bölge Planlama  
Lisans No:400382

Değerlemeyi Gerçekleştiren  
Değerleme Uzmanı

Doruk YAĞIBASAN  
İnşaat Mühendisi  
Lisans No:402152

Değerlemeyi Gözden Geçiren  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Cüneyt KARATEPE FRICS, REV, MAI  
İnşaat Mühendisi  
Lisans No: 400440

Bu değerlendirme raporunda başka bir versiyonundan bahsedilmediği sürece UDS (veya UDES) Fedesil, SPK tarafından yayınlanan Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (M-52/1) uyarınca Uluslararası Değerleme Standartları/AU yayımlanan önceki versiyonu olarak kullanılmaktadır. Bu raporda aksi belirtilmedikçe UDS veya UDES ile ilgili Uluslararası Değerleme Standartları 2017 versiyonu anlaşılmaktadır.





## GENEL KABULLER VE KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikir ve yorumların yürürlük tarihi değerlendirme tarihidir. Rapor teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin raporda belirtilen fikir, yorum veya sonuçları etkilemesinden değerlendirme raporunda adı geçen uzmanlar ve değerlendirme raporunu hazırlayan şirket sorumluluk taşımaz.
- Değerleme raporu, doğası gereği, bakış açısıyla ilgilidir ve yalnızca taşınmazın değerinin tahminini yansıtmaktadır.
- Raporda bahsedilen, fikir, yorum veya sonuçlar, yalnızca bu çalışma için geçerli olup rapor içeriği ve kapsamı dışında kullanılamaz.
- Raporda kabul edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa ve uzun vadeli arz-talep faktörleri ve istikrarlı bir ekonomik ortam varsayımına dayalı olarak hazırlanmıştır. Bu şartlar gelecek dönemdeki ekonomik göstergeler doğrultusunda değişebilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Değerleme çalışması, pazar değeri (piyasa değeri) varsayımlarına göre ve pazar değerinin belirlenmesine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- Rapor içerisinde yapılan yorumlar, özel hukuki konuları veya özel uzmanlık gerektiren konuları açıklamak amacı ile yapılmamış, değerlendirme uzmanının bilgisi dahilinde olan konulara ilişkin belirtilmiştir.
- Resmi kurumlardan temin edilen belge ve bilgilerin doğru ve güvenilir olduğu, tapu kayıtlarında yer alan takyidatların (varsa) ise el değiştirme işlemine engel teşkil etmeyeceği ve taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı ile değerlendirileceği kabul edilmiştir.
- Rapor içerisinde veya eklerinde belirtilen bilgi ve belgeler, ilgili kurumlardan temin edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Değerleme çalışması söz konusu temin edilebilen bilgi ve belgeler dikkate alınarak sonuçlandırılmıştır.
- Temin edilebilen verilerin, bilgi ve belgelerin doğru olduğu kabulü ile değerlendirme uzmanı tarafından genel bir değerlendirme çalışması yapılmıştır. Aksi belirtilmedikçe temin edilen bilgi ve belgelerdeki miktarların (büyüklük, alan, vb.) doğru olduğu ve mülke veya mülkün herhangi bir mülkiyet ihlaline konu olmadığı varsayılmıştır.
- Rapor içerisinde veya eklerinde yer alan görsel öğeler, raporun anlaşılabilirliğine yönelik olarak hazırlanmıştır ve başka bir amaçla referans olarak kullanılmamalıdır.
- Raporda aksi belirtilmedikçe, kişisel mülkiyet hakları, taşınabilir varlıklar ve araziye ilişkin kaynak hakları veya yer altı zenginlikleri gibi öğeler dikkate alınmamış, yalnızca rapor içerisinde belirtilen gayrimenkule ilişkin çalışmalar yapılmıştır.
- Bu raporda, gayrimenkülü etkileyecek veya etkileme ihtimali olan tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeler incelenmemiş ve bu tür değer düşürücü bir durumun olmadığı veya oluşmayacağı varsayımından hareketle değerlendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.
- Gayrimenkülü etkileyecek ve değer düşüklüğüne neden olabilecek zemin kirliliği, çevre kirliliği veya gürültü kirliliği gibi faktörlerin olmadığı ve oluşmayacağı varsayılmıştır. Müşteri, gerekli görür ise bu madde ve yukarıdaki maddede yer alan hususlara ilişkin konunun uzmanlarından detaylı ölçüm isteyebilir.
- Değerleme konusu bölgenin ve yapının deprem açısından yeterli zemin ve temel yapısına ve yapısal uygunluğa sahip olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazı ilgilendiren herhangi bir hukuki sorun olmadığı, olsa dahi bu sorunların kolaylıkla çözülebileceği varsayımı dikkate alınmış, analizler bu varsayım ışığında sonuçlandırılmıştır.
- Aksi belirtilmedikçe, değerlendirme çalışması muhasebe uygulamalarına ilişkin olarak herhangi bir çalışmayı içermemekte olup Müşteri'nin bu çerçevedeki uygulamalarından raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşu ve raporda imzası bulunanlar sorumlu değildir.
- Raporda belirtilen değerler değerlendirme çalışması kapsamında, raporun kullanım amacı ve ilgili kullanıcı ile bağlantılı olarak yalnızca değerlendirilen mülkiyet haklarına uygulanabilir. Değerleme çalışması başka bir amaç veya kullanıma uygun değildir.
- Aksi belirtilmediği takdirde, müşteri ve değerlendirme çalışması hakkında elde edilen bilgilerin doğru olarak derlendiği ve açıklanmayan kiralar, anlaşmalar, rehinler ve diğer takyidatların olmadığı varsayılmıştır.



- Tüm mühendislik çalışmalarının doğru olduğu kabul edilmiştir. Değerleme uzmanı yasal teftiş yapmamış veya denetim için görevlendirilmemiştir. Bu nedenle sunulan belge ve görseller okuyucuya yardımcı olmak amacıyla derlenmiştir.
- Sorumlu mülk sahibi ve yeterli düzeyde gayrimenkul yönetiminin olduğu varsayılmaktadır.
- Taşınmazın faaliyeti ile ilgili temin edilen tüm finansal verilerin (finansal tablo ve raporlar, kira verileri, vb.) eksiksiz, doğru ve gerçek olduğu kabul edilmiştir.
- Uyumsuzluklar ve eksiklikler belirtilmedikçe, detaylı olarak açıklanmadıkça ve raporda nitelendirilmedikçe, taşınmazın ilgili yasal düzenlemeler ve çevre düzenlemelerine tam uyumlu olduğu varsayılmaktadır.
- Raporda takdir edilen değer arsa ve üzerindeki geliştirmeler olarak ayrılması, sadece belirli kullanım şekillerinde uygulanabilir. Arsa ve bina olarak ayrılmış değerlerin diğer değerlendirme çalışmaları ile birlikte kullanılması veya belirli kullanım şekilleri dışında uygulanması durumunda bu değerler geçerli değildir.
- Bu rapor herhangi bir mühendislik raporu niteliğinde düzenlenmemiş veya bu tür bir raporla ilişkilendirilmemiştir, yalnızca değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporun amacı yapısal yeterliliğin incelenmesi değildir. Bu nedenle, malzeme, çatı, temel, tesisat vb. ekipman ve konuları da içine alan hizmetler konusunda güvence, sunum veya sorumluluk içermemektedir. Müşteri tarafından gerekli görülürse ayrıca mühendislik veya inşaat gözlemleri yaptırılabilir. Bütün geliştirme, ekipman ve yapı tesisatlarının yeterli olduğu, gizlenmiş veya potansiyel hasar ya da yetersizliklerin olmadığı tahminine dayalı olarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu değerlendirme raporu yalnızca bir bütün olarak değerlendirilebilir. Raporun bir parçası rapordan ve içeriğinden bağımsız olarak kullanılamaz. Bu değerlendirme çalışmasının bütününden ayrı olarak bir parçanın değerlendirilmesi ona bağlı olarak ulaşılan sonucu geçersiz kılar.

## RAPORUN KULLANIMI VE YAYINLANMASINA İLİŞKİN KISITLAMALAR

Bu değerlendirme raporu, raporda belirtilen kullanım amacına yönelik olarak hazırlanmış olup başka bir kullanım için uygun değildir. Bu değerlendirme raporu Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından "Müşteri" için hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun veya eklerinin Müşteri veya raporda açıkça belirtilen İlgili Kullanıcı(lar) haricinde başka bir kişi veya kurum ile Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı izni olmadan paylaşılması yasaktır.

Bu raporun veya eklerinin herhangi bir bölümünün, belirtilen değerlerin, raporun bir parçasının veya tamamının, değerlendirme uzmanları veya değerlendirme şirketine ilişkin bilgilerin, değerlendirme yöntemlerine ilişkin yapılan çalışmaların ve çalışma yöntemlerinin, bölgesel veya genel verilerin, rapor veya ekleri içeriğinde yer alan her türlü bilgi, belge, şekil, şema, grafik, formül, isim, vb. alıntı yapılması, üçüncü kişi veya kurumlara bildirilmesi, paylaşılması, herhangi bir yerde yayınlanması, referans gösterilmesi, kopyalanması, vs. tüm kısmi veya bütün alıntılar Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı izni olmadan yapılamaz.

Bu değerlendirme raporu Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından sınırlı sayıda üretilmiştir. Orijinal nüshaları dışında kopyalanması veya kısmi veya bütün olarak çoğaltılması Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den onay alınmadan yapılamaz.

## TAŞINMAZ İÇİN ÖNCEDEN HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARI

Bu rapor kapsamına dahil edilen gayrimenkuller için şirketimiz tarafından önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

SD

AK

AK



## DAYANAK VERİLER

- Rapor içeriğinde belirtilen resmi kurumlardan ve diğer kişi ve kurumlardan elde edilen bilgi ve belgeler
- Rapor içeriğinde belirtilen mevcut piyasa araştırmaları ve analizleri
- Taşınmazın yerinde, yakın ve uzak çevresinde yapılan incelemelerden ve tespitlerden elde edilen veriler
- Değerleme uzmanının geçmiş dönem çalışmaları, tecrübeleri ile şirket arşivi
- Rapor içerisinde belirtilen kaynak, doküman ve standartlar

Dayanak olarak ele alınan verilere ilişkin detaylara rapor içerisinde yer verilmiş ve kaynakları ile doğrulanmasına ilişkin gerekli çalışmalar yapılmıştır. Bu değerlendirme raporunda yer alan bilgilerin, sahip olunan tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygunluğu konusunda ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özen gösterilmiştir.

## GENEL BİLGİLER

### RAPORU HAZIRLAYAN ŞİRKET BİLGİLERİ

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres: *Mebusevleri Mh. M.Fevzi Çakmak Cd. No:25/16 Çankaya/Ankara, 06570.*

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.:

- ✓ 20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL'dir.
- ✓ 24.06.2011 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.
- ✓ 10.01.2012 tarihi itibarı ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır.
- ✓ 28.06.2012 tarihi itibarı ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.
- ✓ 23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır.
- ✓ 09.05.2018 tarihinden itibaren ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi sertifikalıdır.

### MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Adres: *Gaziosmanpaşa Mahallesi, Arjantin Caddesi, No:28, Çankaya/Ankara*

### RAPORUN KULLANIM AMACI (DEĞERLEMENİN AMACI) VE İLGİLİ KULLANICILAR

Bu değerlendirme raporunun amacı (müşteri talepleri kapsamı), müşteri talebi doğrultusunda, rapor içerisinde detayları belirtilen gayrimenkullere ilişkin pazar değeri (piyasa değeri) kanaatini değerlendirme tarihi itibarıyla oluşturmaktır.

Pazar değeri takdiri Türk Lirası cinsinden takdir edilmiş, döviz bazlı değer takdirleri ise sadece bilgi vermek amaçlı belirtilmiştir.

Raporun kullanım amacı Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri uyarınca gerekli verileri edinmek, bilgilendirmeleri yapmak ve kayıtları oluşturmak üzere müşteri ve ilgili kullanıcı(lar) tarafından kullanılmasıdır.



Raporun ilgili kullanıcıları ise Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Sermaye Piyasası Mevzuatının rapora erişim hakkı ve rapor hakkında bilgi edinmesine izin verdiği kullanıcılarıdır.

Raporun türü, değerlendirme tarihi itibarıyla raporda detayları belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin takdirine ilişkin hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu olarak sınıflandırılmaktadır. Bu rapor, bahsedilenden farklı amaç için kullanıma yönelik değildir.

## RAPOR BİLGİLERİ

Şirketimiz ile müşteri arasında 30.01.2018 tarihinde imzalanan sözleşme uyarınca bu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu 28.12.2018 tarihi itibarıyla tanzim edilmiştir. Şirketimiz tarafından P180389 rapor numarası ile bu çalışma kayıt altına alınmıştır.

Bu çalışmada değerlemeyi gerçekleştiren değerlendirme uzmanı olarak Ece DOĞAN (Lisans No: 400382) ve Doruk YAĞIBASAN (Lisans No:402152), değerlemeyi gözden geçiren sorumlu değerlendirme uzmanı olarak da Cüneyt KARATEPE (Lisans No:400440) görev almıştır.

## RAPORUN TÜRÜ

Değerleme tarihi itibarıyla rapor içerisinde detayları verilen taşınmazın pazar değerinin belirlenmesine ilişkin gayrimenkul değerlendirme raporudur.

## DEĞERLEME KONUSU

Maltepe Mahallesi, Topkapı-Maltepe Caddesi No: 11, Zeytinburnu / İstanbul adresinde, 2937 ada 46 parselde 16.954,15 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 46.686 m<sup>2</sup> inşaat alanı 217 adet bağımsız bölümden oluşan Obaköy İş Merkezi'nde yer alan toplam 216 adet bağımsız bölüm ile 2937 ada 45 parselde 149,85 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsadır. 2937 ada 46 parselde yer alan taşınmazların tamamı ticari ünite olarak kullanılmakta olup 2937 ada 45 parsel yol olarak kullanılan boş arsadır.

## RAPORUN SERMAYE PİYASASI KURULU (SPK) DÜZENLEMELERİ İLE İLİŞKİSİ

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğleri ve düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

## KULLANILAN DEĞER TANIMI

Bu değerlendirme çalışmasında "Pazar Değeri" tanımı esas alınmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları (UDS), 2017 versiyonunda UDS 104 Değer Esasları bölümünde Pazar Değeri "bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır" şeklinde tanımlanmıştır (Uluslararası Değerleme Standartları, 2017, s.26, para.30.1).

The Appraisal of Real Estate bu tanımı şu şekilde ifade eder; "Pazar değeri (piyasa değeri), özel bir tarihte, nakit veya nakit benzeri bir araç ile ya da diğer ayrıntılı olarak açıklanan bir araç ile, belirlenmiş mülkiyet haklarının gerekli adil satış koşullarına sahip rekabetçi bir piyasada, makul bir pazarlama sonrasında satıldığı, alıcı ve satıcının makul, bilgili ve kişisel çıkarılarını gözetenek davranışları, uygunsuz zorlama olmaksızın fiyatıdır" (The Appraisal of Real Estate, 13<sup>th</sup> Edition, Appraisal Institute, s.23).



Yukarıda ifade edilen tanımlar genel olarak benzer ifadeleri içermekte olup, bu tanımlar çerçevesinde üzerinde durulan temel konular aşağıdaki gibidir;

- Taraflar arasında özel bir ilişki, özel durumlar veya verilen ödümler bulunmamaktadır. Taraflar birbirinden bağımsız hareket etmektedir ve birbirleri ile ilişkileri yoktur,
- Daha önceden belirlenmiş veya gerçek satış fiyatından ziyade, değer, tahmini bir tutardır,
- Değer, belirli bir tarih için (değerleme tarihi) tahmin edilmektedir,
- Satın alma konusunda motive olmuş, zorlanmamış bir alıcı ile; herhangi bir fiyattan satmaya aşırı istekli ve zorlanmış olmayan ve piyasa koşullarında makul görülmeyen bir fiyatta ısrarcı olmayan satıcı arasındaki işlemidir,
- Yeterli sayıda piyasa katılımcısının dikkatine sunulmasına olanak verecek şekilde yeterli zaman ve belirli bir pazarlama dönemi bulunmaktadır,
- Taraflar piyasa koşulları hakkında makul derecede bilgi sahibidirler, makul, basiretli ve kendilerine en yüksek faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler,
- Herhangi bir zorlama ve baskı olmaksızın işlem gerçekleşmektedir,
- İşlem peşin veya benzeri bir şekilde gerçekleşmektedir.

Pazar değeri ve piyasa değeri ifadeleri eş anlamlı ifadeler olup, bu raporun bazı bölümlerinde pazar değeri, bazı bölümlerinde piyasa değeri ifadesi kullanılmış olabilir. Her iki ifade de bu bölümde açıklanan aynı tanım için kullanılmaktadır.

UDS'de açıklandığı üzere, bu değer ifadesinde el değiştirme işlemlerinden kaynaklı olarak tarafların katlanacağı el değiştirmeye yönelik maliyetler ve yine bu işlem sonucu doğan vergiler dikkate alınmamaktadır.

## DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI

Bu çalışmada mutlak mülkiyet hakkı (sınırsız mutlak mülkiyet hakkı, birinci derece hak) değerlemeye konu edilmiştir. Değerlemeye kişisel mülkiyet hakları dahil edilmemiştir.

## DEĞERİN TARİHİ

Saha araştırmaları 16.11.2018 – 24.12.2018 tarihleri arasında yapılmıştır. Değerin tarihi ise araştırmaların sonuçlandığı 24.12.2018 tarihtir. Değerleme sonucu, değer tahmininin efektif tarihi itibarıyla geçerlidir. Efektif tarih olarak saha çalışmalarının sonuçlandığı tarih esas alınmıştır.

## ÇALIŞMANIN KAPSAMI

Bu değerlendirme çalışmasının kapsamı, çalışmaya konu taşınmazların değerine etki edebilecek tüm faktörlerin detaylı bir şekilde analiz edilmesini içermektedir. Bu çerçevede, genel, yerel ve bölgesel karakteristik, değişik kaynaklar kullanılarak araştırılmıştır. Bu kaynaklara resmi kurumlar tarafından yayımlanan istatistikî veriler, değişik yayınlar, bölgede yapılan araştırmalar gibi genelden özele doğru yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler dahildir. Daha geniş çaplı tespitlerin yanı sıra İstanbul genelinde ve daha spesifik olarak da Zeytinburnu özelinde taşınmazın içinde yer aldığı piyasaya ilişkin araştırmalar yine kamuya açık kaynaklardan, ilgili belediye verilerinden ve piyasa katılımcılarından toplanmıştır.

Çalışmaya başlamadan önce, değerlemede kullanılacak tanımlar ve değerlendirme amacı dikkate alınarak ön hazırlıklar yapılmıştır. Taşınmazlara ilişkin tapu kayıtları alınarak ön çalışmada bu bilgiler de değerlendirilmiştir. Bu kayıtlarda herhangi bir takyidat olup olmadığı incelenmiştir. Bu çalışma hukuki bir inceleme amacını temel almadığından, değerlendirme amacı için hazırlandığından, olası takyidatlara ilişkin açıklamaları raporu hazırlayan uzmanın bilgilendirme amacı olarak yaptığı göz ardı edilmemelidir. Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada (varsa) takyidatların ilgili mevzuatta (Sermaye Piyasası Mevzuatı) yer aldığı şekliyle değerlendirildiği ve buna



yönelik açıklamaların yapıldığı dikkate alınmalıdır. On-line sistem üzerinden parsel olarak konumu, özellikleri, imar bilgileri gibi bilgilerden erişilebilen bilgiler incelenmiştir.

Tapu kayıtları ve son üç yıl içerisinde el değiştirmelerin olup olmadığına dair bilgi edinmek üzere ilgili tapu müdürlüğünde incelemeler yapılmıştır. Tespit edilen bilgiler ile çalışmaya başlamadan önce elde edilen bilgiler karşılaştırılmıştır. Resmi kurum incelemelerinin bir aşaması belediye araştırmasıdır. İlgili belediyesinde imar durumu ile ilgili bilgilerin yanı sıra arşiv kayıtları ve diğer gerekli izinler ve belgelere ilişkin veriler toplanmıştır. Belediye araştırmaları aşamasında emlak vergisi ile ilgili bilgiler de alınmıştır.

Resmi kurumlarda yapılan incelemeler veya resmi kurumların sistemlerinden erişilen bilgiler incelenmiş, benzer olan bilgilerin kontrolleri ve uyumları incelenmiştir. Sonraki aşamada ise taşınmazların yerinde incelemeler ve tespitler yapılmıştır. Saha tespitlerinin bir aşaması da incelenen yapının resmi kurumlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile imar planına uygunluğunun test aşamasıdır. Gayrimenkulün niteliğine göre bazı durumlarda taşınmazların tamamının detaylı olarak incelenmesi gerekmeyebilir. Bu çalışmada uzman tarafından saha incelemeleri, değerlendirme çalışması için gerekli detayları edinecek biçimde şekillendirilmiştir.

Bu çalışmada, müşteriden ilgili tapu müdürlüğünden alınan tapu kayıt belgeleri, değerlendirme konusu taşınmazları ilgilendiren kira kontratı ve emlak vergisi beyanları temin edilmiştir. Bu belgeler, ilgili resmi kurumlarda kontrol edilmiştir.

Saha araştırmalarının bir bölümü de karşılaştırılabilir gayrimenkullere ilişkin verilerin toplanması ve satış ya da satılık bilgileri ile kiralara ilişkin bilgilerin piyasa katılımcılarından temin edilmesi aşamasını kapsamaktadır. Geliştirilmiş mülklerin yanı sıra, arsa değerlemesinin de gerekli olduğu durumlarda karşılaştırılabilir arsa satış verilerinin teminine yönelik araştırmalar yapılmaktadır. Bu çalışmada, taşınmazın niteliği ve değerlendirme aşamasında kullanılacak yöntemler esas alınarak gerekli piyasa verileri, belirlenen piyasa alanında toplanmıştır. Genel olarak satılmış gayrimenkul verilerine erişmek güç olsa da bu tür verilerin toplanması için gerekli araştırmalar yapılmış, satılık veya teklif gören taşınmazlara ilişkin bilgilere ulaşılmaya çalışılmıştır. Piyasa katılımcılarının davranışları ve motivasyonları hakkında detaylı bilgilerin alınması için emlak komisyoncuları ile de görüşmeler yapılmış ve arzdaki taşınmazlara karşı oluşabilecek piyasa analiz edilmiştir. Piyasa araştırmaları gerekli görülen çalışmalarda sadece satış verileri üzerine değil, kira verileri, kiralama koşulları, boşluk ve toplama kaybı, masraflar, geri dönüş oranları, inşaat maliyetleri, yıpranmalar gibi diğer konuları içerecek biçimde de şekillenebilmektedir. Bu çalışmada gayrimenkulün türü ve değerlemede kullanılan yöntemler araştırmanın kapsamını ve içeriğini oluşturmuş ve bu konulara uygun veriler toplanmıştır.

Gerekli olan veriler toplandıktan ve derlendikten sonra çalışmanın analiz kısmı başlamaktadır. Veriler incelenerek en verimli ve en iyi kullanım, kullanılacak değerlendirme yaklaşımlarının belirlenmesi gibi aşamalar irdelenmiştir ve sonrasında resmi kurumlarda ve sahada tespit edilen tüm veriler tekrar gözden geçirilerek karşılaştırılmış; değerlendirme yaklaşımlarına yönelik analizler ve hesaplamalar yapılmıştır. Tüm yaklaşımlarda ve bakış açılarında piyasa bazlı verilerin kullanılmasına özen gösterilmiştir.

Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları'nın rapor içeriği bölümüne uygun olarak gerekli görülen detayları içerecek şekilde ve standarda uygun olarak tamamlanmıştır.

Bu değerlendirme çalışması Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., kalite yönetim sistemi oluşturmuş ve çalışmalarında belirlemiş olduğu prensipleri uygulamaktadır. Şirketimiz kalite standartları gereği, hazırlanan raporlar zorunlu olarak ikinci bir okuma ve kontrolden geçmektedir.

Raporda adı geçen değerlendirme uzmanı yerinde inceleme ve araştırmaları tamamlamış, yukarıda açıklanan çalışmalar yürütmüş ve tespit ettiği veriler başta olmak üzere diğer araştırmaları ve tecrübelerinden de yararlanarak değerlendirme raporunu hazırlamıştır. Hazırlanan değerlendirme raporu sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından gözden geçirme (valuation review) çalışması biçiminde incelenmiştir.

Değerleme çalışması için yerinde tespitlere başlamadan önce raporu hazırlayan uzman ile sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından bölgesel ve sektörel araştırmalar ile çalışmanın kapsamı konusunda ön hazırlık yapılmış, 16.11.2018 ve 24.12.2018 tarihleri arasında değerlendirme uzmanı



tarafından yerinde tespitler ve bölgesel incelemeler yapılmıştır. Gerekli verilerin toplanmasından sonra analizler yapılmış ve rapor yazım aşamasına geçilmiştir.

Çalışmanın Kapsamı ana başlığı ve alt başlıklarında yer alan konular da dahil olmak üzere, bu bölümler ve bunlardan önceki bölümler *İşin Kapsamı* olarak müşteriye ve raporun ilgili kullanıcılarına yazılı şekilde bu rapor içerisinde açıklanmıştır.

## MÜŞTERİ TALEPLERİ KAPSAMI VE MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN KISITLAMALAR

Bu değerlendirme çalışmasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Müşteri talepleri, raporda detayları verilen taşınmazların pazar değerinin belirlenmesini kapsamaktadır.

## DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme çalışmasında belirtilen kullanım amacı doğrultusunda, görevlendirmenin koşulları çerçevesinde çalışmayı ve araştırmayı kısıtlayıcı bir bilgi mevcut olmayıp, çalışmanın sonuçlandırılması için gerekli olan araştırma, inceleme ve analizler ile ilgili kısıtlama ve sınırlama bulunmamaktadır. Çalışmayı olumsuz olarak etkileyecek bir faktör oluşmamıştır.

## GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

Değerleme çalışmasına konu taşınmazlar, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2937 ada 46 parselde 16.954,15 m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu ve tapu kayıtlarına göre 217 adet bağımsız bölümden oluşan Obaköy İş Merkezi'nde yer alan toplam 216 adet bağımsız bölüm ile 2937 ada 45 parselde 149,85 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsadır. Taşınmazların açık adresi; Maltepe Mahallesi, Topkapı-Maltepe Caddesi, Obaköy İş Merkezi No:11, Zeytinburnu / İstanbul, PK:34010.

2937 ada 46 parselde A, B, C, D, L Bloklar ile mevcut binada (217 nolu bağımsız bölüm) konumlu toplam 216 adet taşınmaz 26.650,59 m<sup>2</sup> brüt kiralanabilir alanlı olarak inşa edilmiştir. Yapı kullanma izin belgesi baz alındığında, A, B, C, D ve L Bloklar 1994, mevcut bina (217 nolu bağımsız bölüm) ise 1974 yılında inşa edilmiştir.



## TAPU KAYITLARI VE MÜLKİYET BİLGİLERİ

16.11.2018 tarihi onaylı tapu kayıt bilgilerinden elde edilen veriler aşağıdaki gibidir;

Tapu Kayıtları	
İli:	İstanbul
İlçesi:	Zeytinburnu
Mahallesi:	Merkezefendi
Köyü:	-
Sokağı:	-
Mevkii:	-
Pafta No:	-
Ada No:	2937
Parsel No:	45
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ):	149,85
Ana Gayrimenkul Niteliği:	Muhavvele Merkez Yeri
Bağımsız Bölüm Niteliği:	-
Arsa Payı:	-
Blok No:	-
Kat No:	-
Bağımsız Bölüm No:	-
Cilt/Sayfa No	31/3002
Malikleri ve Hisseleri:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)





### Tapu Kayıtları

İli:	İstanbul
İlçesi:	Zeytinburnu
Mahallesi:	Merkezefendi
Köyü:	-
Sokağı:	-
Mevkii:	-
Pafta No:	-
Ada No:	2937
Parsel No:	46
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ):	16.954,15 m <sup>2</sup>
Ana Gayrimenkul Niteliği:	Kargir Bina ve A, B, C, D ve L Bloktan Oluşan Kargir İş Yerleri
Bağımsız Bölüm Niteliği:	Tablodadır
Arsa Payı:	Tablodadır
Blok No:	Tablodadır
Kat No:	Tablodadır
Bağımsız Bölüm No:	Tablodadır
Malikleri ve Hisseleri:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)

B.B. No	Kat No	Blok No	Arsa Payı (Pay - Payda)		Niteliği	Cilt/Sahife	Tarih/Yevmiye
1	1.Bodrum	A	42	16954	Depo	121/11983	31.08.2000/2496
2	1.Bodrum	A	35	16954	Depo	121/11984	31.08.2000/2496
3	1.Bodrum	A	35	16954	Depo	121/11965	31.08.2000/2496
4	1.Bodrum	A	35	16954	Depo	121/11966	31.08.2000/2496
5	1.Bodrum	A	35	16954	Depo	121/11967	31.08.2000/2496
6	1.Bodrum	A	39	16954	Depo	121/11968	31.08.2000/2496
7	1.Bodrum	A	41	16954	Depo	121/11969	31.08.2000/2496
8	1.Bodrum	A	41	16954	Depo	121/11970	31.08.2000/2496
9	1.Bodrum	A	41	16954	Depo	121/11971	31.08.2000/2496
10	1.Bodrum	A	41	16954	Depo	121/11972	31.08.2000/2496
11	1.Bodrum	A	41	16954	Depo	121/11973	31.08.2000/2496
12	1.Bodrum	A	41	16954	Depo	121/11974	31.08.2000/2496

SD Jhr CR



13	1.Bodrum	A	40	16954	Depo	121/11975	31.08.2000/2496
14	1.Bodrum	A	42	16954	Depo	121/11976	31.08.2000/2496
15	1.Bodrum	A	35	16954	Depo	121/11977	31.08.2000/2496
16	1.Bodrum	A	31	16954	Depo	121/11978	31.08.2000/2496
17	1.Bodrum	A	31	16954	Depo	121/11979	31.08.2000/2496
18	1.Bodrum	A	35	16954	Depo	121/11980	31.08.2000/2496
19	1.Bodrum	A	35	16954	Depo	121/11981	31.08.2000/2496
20	1.Bodrum	A	40	16954	Depo	121/11982	31.08.2000/2496
21	Zemin	A	67	16954	Dükkan	121/11983	31.08.2000/2496
22	Zemin	A	69	16954	Dükkan	121/11984	31.08.2000/2496
23	Zemin	A	37	16954	Dükkan	121/11985	31.08.2000/2496
24	Zemin	A	59	16954	Dükkan	121/11986	31.08.2000/2496
25	Zemin	A	69	16954	Dükkan	121/11987	31.08.2000/2496
26	Zemin	A	69	16954	Dükkan	121/11988	31.08.2000/2496
27	Zemin	A	69	16954	Dükkan	121/11989	31.08.2000/2496
28	Zemin	A	69	16954	Dükkan	121/11990	31.08.2000/2496
29	Zemin	A	58	16954	Dükkan	121/11991	31.08.2000/2496
30	Zemin	A	58	16954	Dükkan	121/11992	31.08.2000/2496
31	Zemin	A	36	16954	Dükkan	121/11993	31.08.2000/2496
32	Zemin	A	52	16954	Dükkan	121/11994	31.08.2000/2496
33	Zemin	A	58	16954	Dükkan	121/11995	31.08.2000/2496
34	Zemin	A	58	16954	Dükkan	121/11996	31.08.2000/2496
35	Zemin	A	58	16954	Dükkan	121/11997	31.08.2000/2496
36	Zemin	A	69	16954	Dükkan	122/11998	31.08.2000/2496
37	Zemin	A	58	16954	Dükkan	122/11999	31.08.2000/2496
38	Zemin	A	58	16954	Dükkan	122/12000	31.08.2000/2496
39	Zemin	A	36	16954	Dükkan	122/12001	31.08.2000/2496
40	Zemin	A	53	16954	Dükkan	122/12002	31.08.2000/2496
41	Zemin	A	58	16954	Dükkan	122/12003	31.08.2000/2496
42	Zemin	A	58	16954	Dükkan	122/12004	31.08.2000/2496
43	Zemin	A	58	16954	Dükkan	122/12005	31.08.2000/2496
44	Zemin	A	67	16954	Dükkan	122/12006	31.08.2000/2496
45	Zemin	A	69	16954	Dükkan	122/12007	31.08.2000/2496
46	Zemin	A	59	16954	Dükkan	122/12008	31.08.2000/2496
47	Zemin	A	69	16954	Dükkan	122/12009	31.08.2000/2496
48	Zemin	A	69	16954	Dükkan	122/12010	31.08.2000/2496
49	Zemin	A	69	16954	Dükkan	122/12011	31.08.2000/2496
50	1	A	104	16954	İşyeri	122/12012	31.08.2000/2496
51	1	A	96	16954	İşyeri	122/12013	31.08.2000/2496
52	1	A	171	16954	İşyeri	122/12014	31.08.2000/2496
53	1	A	171	16954	İşyeri	122/12015	31.08.2000/2496
54	1	A	104	16954	İşyeri	122/12016	31.08.2000/2496
55	1	A	97	16954	İşyeri	122/12017	31.08.2000/2496



56	2	A	104	16954	İşyeri	122/12018	31.08.2000/2496
57	2	A	97	16954	İşyeri	122/12019	31.08.2000/2496
58	2	A	171	16954	İşyeri	122/12020	31.08.2000/2496
59	2	A	171	16954	İşyeri	122/12021	31.08.2000/2496
60	2	A	104	16954	İşyeri	122/12022	31.08.2000/2496
61	2	A	97	16954	İşyeri	122/12023	31.08.2000/2496
62	1.Bodrum	B	54	16954	Dükkan	122/12024	31.08.2000/2496
63	1.Bodrum	B	41	16954	Dükkan	122/12025	31.08.2000/2496
64	1.Bodrum	B	41	16954	Dükkan	122/12026	31.08.2000/2496
65	Zemin	B	47	16954	Dükkan	122/12027	31.08.2000/2496
66	Zemin	B	47	16954	Dükkan	122/12028	31.08.2000/2496
67	Zemin	B	10	16954	Dükkan	122/12029	31.08.2000/2496
68	Zemin	B	34	16954	Dükkan	122/12030	31.08.2000/2496
69	Zemin	B	69	16954	Dükkan	122/12031	31.08.2000/2496
70	Zemin	B	69	16954	Dükkan	122/12032	31.08.2000/2496
71	Zemin	B	58	16954	Dükkan	122/12033	31.08.2000/2496
72	Zemin	B	58	16954	Dükkan	122/12034	31.08.2000/2496
73	Zemin	B	58	16954	Dükkan	122/12035	31.08.2000/2496
74	Zemin	B	38	16954	Dükkan	122/12036	31.08.2000/2496
75	Zemin	B	58	16954	Dükkan	122/12037	31.08.2000/2496
76	Zemin	B	58	16954	Dükkan	122/12038	31.08.2000/2496
77	Zemin	B	58	16954	Dükkan	122/12039	31.08.2000/2496
78	Zemin	B	58	16954	Dükkan	122/12040	31.08.2000/2496
79	Zemin	B	107	16954	Dükkan	122/12041	31.08.2000/2496
80	Zemin	B	38	16954	Dükkan	122/12042	31.08.2000/2496
81	Zemin	B	83	16954	Dükkan	122/12043	31.08.2000/2496
82	Zemin	B	85	16954	Dükkan	122/12044	31.08.2000/2496
83	Zemin	B	85	16954	Dükkan	122/12045	31.08.2000/2496
84	Zemin	B	69	16954	Dükkan	122/12046	31.08.2000/2496
85	Zemin	B	69	16954	B Blokte Dükkan	122/12047	31.08.2000/2496
86	Zemin	B	69	16954	Dükkan	122/12048	31.08.2000/2496
87	Zemin	B	69	16954	Dükkan	122/12049	31.08.2000/2496
88	1.Normal Kat	B	87	16954	İşyeri	122/12050	31.08.2000/2496
89	1.Normal Kat	B	97	16954	İşyeri	122/12051	31.08.2000/2496
90	1.Normal Kat	B	171	16954	İşyeri	122/12052	31.08.2000/2496
91	1.Normal Kat	B	171	16954	İşyeri	122/12053	31.08.2000/2496
92	1.Normal Kat	B	104	16954	İşyeri	122/12054	31.08.2000/2496
93	1.Normal Kat	B	97	16954	İşyeri	122/12055	31.08.2000/2496
94	2.Normal Kat	B	87	16954	İşyeri	122/12056	31.08.2000/2496
95	2.Normal Kat	B	97	16954	İşyeri	122/12057	31.08.2000/2496
96	2.Normal Kat	B	171	16954	İşyeri	122/12058	31.08.2000/2496
97	2.Normal Kat	B	171	16954	İşyeri	122/12059	31.08.2000/2496
98	2.Normal Kat	B	104	16954	İşyeri	122/12060	31.08.2000/2496

GENEL BİLGİLER - 17 -



99	2.Normal Kat	B	97	16954	İşyeri	122/12061	31.08.2000/2496
100	Zemin	L	67	16954	Dükkan	122/12062	31.08.2000/2496
101	Zemin	L	67	16954	Dükkan	122/12063	31.08.2000/2496
102	Zemin	L	67	16954	Dükkan	122/12064	31.08.2000/2496
103	Zemin	L	58	16954	Dükkan	122/12065	31.08.2000/2496
104	Zemin	L	59	16954	Dükkan	122/12066	31.08.2000/2496
105	Zemin	L	59	16954	Dükkan	122/12067	31.08.2000/2496
106	Zemin	L	86	16954	Dükkan	122/12068	31.08.2000/2496
107	Zemin	L	96	16954	Dükkan	122/12069	31.08.2000/2496
108	Zemin	L	67	16954	Dükkan	122/12070	31.08.2000/2496
109	Zemin	L	67	16954	Dükkan	122/12071	31.08.2000/2496
110	Zemin	L	83	16954	Dükkan	122/12072	31.08.2000/2496
111	Zemin	L	83	16954	Dükkan	122/12073	31.08.2000/2496
112	1.Bodrum	C	65	16954	Dükkan	122/12074	31.08.2000/2496
113	1.Bodrum	C	26	16954	Dükkan	122/12075	31.08.2000/2496
114	1.Bodrum	C	26	16954	Dükkan	122/12076	31.08.2000/2496
115**	1.Normal Kat	C	17	16954	Dükkan	122/12077	31.08.2000/2496
116	1.Bodrum	C	17	16954	Dükkan	122/12078	31.08.2000/2496
117	1.Bodrum	C	17	16954	Dükkan	122/12079	31.08.2000/2496
118	1.Bodrum	C	17	16954	Dükkan	122/12080	31.08.2000/2496
119	1.Bodrum	C	58	16954	Dükkan	122/12081	31.08.2000/2496
120	1.Bodrum	C	58	16954	Dükkan	122/12082	31.08.2000/2496
121	1.Bodrum	C	58	16954	Dükkan	122/12083	31.08.2000/2496
122	1.Bodrum	C	58	16954	Dükkan	122/12084	31.08.2000/2496
123	1.Bodrum	C	58	16954	Dükkan	122/12085	31.08.2000/2496
124	1.Bodrum	C	58	16954	Dükkan	122/12086	31.08.2000/2496
125	1.Bodrum	C	104	16954	Dükkan	122/12087	31.08.2000/2496
126	Zemin	C	62	16954	Dükkan	122/12088	31.08.2000/2496
127	Zemin	C	62	16954	Dükkan	122/12089	31.08.2000/2496
128	Zemin	C	50	16954	Dükkan	122/12090	31.08.2000/2496
129	Zemin	C	49	16954	Dükkan	122/12091	31.08.2000/2496
130	Zemin	C	51	16954	Dükkan	122/12092	31.08.2000/2496
131	Zemin	C	51	16954	Dükkan	122/12093	31.08.2000/2496
132	Zemin	C	51	16954	Dükkan	122/12094	31.08.2000/2496
133	Zemin	C	103	16954	Dükkan	122/12095	31.08.2000/2496
134	Zemin	C	103	16954	Dükkan	122/12096	31.08.2000/2496
135	Zemin	C	62	16954	Dükkan	123/12097	31.08.2000/2496
136	Zemin	C	62	16954	Dükkan	123/12098	31.08.2000/2496
137	Zemin	C	51	16954	Dükkan	123/12099	31.08.2000/2496
138	Zemin	C	51	16954	Dükkan	123/12100	31.08.2000/2496
139	Zemin	C	51	16954	Dükkan	123/12101	31.08.2000/2496
140	Zemin	C	49	16954	Dükkan	123/12102	31.08.2000/2496
141	Zemin	C	62	16954	Dükkan	123/12103	31.08.2000/2496



142	Zemin	C	62	16954	Dükkan	123/12104	31.08.2000/2496
143	Zemin	C	131	16954	Dükkan	123/12105	31.08.2000/2496
144	Zemin	C	131	16954	Dükkan	123/12106	31.08.2000/2496
145	Zemin	C	131	16954	Dükkan	123/12107	31.08.2000/2496
146	Zemin	C	131	16954	Dükkan	123/12108	31.08.2000/2496
147	Zemin	C	131	16954	Dükkan	123/12109	31.08.2000/2496
148	Zemin	C	23	16954	Dükkan	123/12110	31.08.2000/2496
149	Zemin	C	23	16954	Dükkan	123/12111	31.08.2000/2496
150	Zemin	C	69	16954	Dükkan	123/12112	31.08.2000/2496
151	Zemin	C	51	16954	Dükkan	123/12113	31.08.2000/2496
152	Zemin	C	79	16954	Dükkan	123/12114	31.08.2000/2496
153	Zemin	C	160	16954	Dükkan	123/12115	31.08.2000/2496
154	1.Normal Kat	C	132	16954	Dükkan	123/12116	31.08.2000/2496
155	1.Normal Kat	C	143	16954	Dükkan	123/12117	31.08.2000/2496
156	1.Normal Kat	C	143	16954	Dükkan	123/12118	31.08.2000/2496
157	1.Normal Kat	C	132	16954	Dükkan	123/12119	31.08.2000/2496
158	1.Normal Kat	C	132	16954	Dükkan	123/12120	31.08.2000/2496
159	1.Normal Kat	C	219	16954	Dükkan	123/12121	31.08.2000/2496
160	1.Normal Kat	C	219	16954	Dükkan	123/12122	31.08.2000/2496
161	1.Normal Kat	C	132	16954	Dükkan	123/12123	31.08.2000/2496
162	2.Normal Kat	C	132	16954	Dükkan	123/12124	31.08.2000/2496
163	2.Normal Kat	C	143	16954	Dükkan	123/12125	31.08.2000/2496
164	2.Normal Kat	C	143	16954	Dükkan	123/12126	31.08.2000/2496
165	2.Normal Kat	C	132	16954	Dükkan	123/12127	31.08.2000/2496
166	2.Normal Kat	C	132	16954	Dükkan	123/12128	31.08.2000/2496
167	2.Normal Kat	C	219	16954	Dükkan	123/12129	31.08.2000/2496
168	2.Normal Kat	C	219	16954	Dükkan	123/12130	31.08.2000/2496
169	2.Normal Kat	C	132	16954	Dükkan	123/12131	31.08.2000/2496
170	Zemin	D	137	16954	Depolu Dükkan	123/12132	31.08.2000/2496
171	Zemin	D	95	16954	Depolu Dükkan	123/12133	31.08.2000/2496
172	Zemin	D	95	16954	Depolu Dükkan	123/12134	31.08.2000/2496
173	Zemin	D	95	16954	Depolu Dükkan	123/12135	31.08.2000/2496
174	Zemin	D	95	16954	Depolu Dükkan	123/12136	31.08.2000/2496
175	Zemin	D	95	16954	Depolu Dükkan	123/12137	31.08.2000/2496
176	Zemin	D	95	16954	Depolu Dükkan	123/12138	31.08.2000/2496
177	Zemin	D	67	16954	Depolu Dükkan	123/12139	31.08.2000/2496
178	Zemin	D	95	16954	Depolu Dükkan	123/12140	31.08.2000/2496
179	Zemin	D	95	16954	Depolu Dükkan	123/12141	31.08.2000/2496
180	Zemin	D	95	16954	Depolu Dükkan	123/12142	31.08.2000/2496
181	Zemin	D	95	16954	Depolu Dükkan	123/12143	31.08.2000/2496
182	Zemin	D	95	16954	Depolu Dükkan	123/12144	31.08.2000/2496
183	Zemin	D	95	16954	Depolu Dükkan	123/12145	31.08.2000/2496
184	Zemin	D	95	16954	Depolu Dükkan	123/12146	31.08.2000/2496



185	Zemin	D	95	16954	Depolu Dükkan	123/12147	31.08.2000/2496
187	Zemin	D	138	16954	Depolu Dükkan	123/12149	31.08.2000/2496
188	1.Normal Kat	D	30	16954	Büro	123/12150	31.08.2000/2496
189	1.Normal Kat	D	25	16954	Büro	123/12151	31.08.2000/2496
190	1.Normal Kat	D	25	16954	Büro	123/12152	31.08.2000/2496
191	1.Normal Kat	D	25	16954	Büro	123/12153	31.08.2000/2496
192	1.Normal Kat	D	25	16954	Büro	123/12154	31.08.2000/2496
193	1.Normal Kat	D	30	16954	Büro	123/12155	31.08.2000/2496
194	1.Normal Kat	D	47	16954	Büro	123/12156	31.08.2000/2496
195	1.Normal Kat	D	39	16954	Büro	123/12157	31.08.2000/2496
196	1.Normal Kat	D	39	16954	Büro	123/12158	31.08.2000/2496
197	1.Normal Kat	D	39	16954	Büro	123/12159	31.08.2000/2496
198	1.Normal Kat	D	39	16954	Büro	123/12160	31.08.2000/2496
199	1.Normal Kat	D	39	16954	Büro	123/12161	31.08.2000/2496
200	1.Normal Kat	D	39	16954	Büro	123/12162	31.08.2000/2496
201	1.Normal Kat	D	47	16954	Büro	123/12163	31.08.2000/2496
202	2.Normal Kat	D	30	16954	Büro	123/12164	31.08.2000/2496
203	2.Normal Kat	D	39	16954	Büro	123/12165	31.08.2000/2496
204	2.Normal Kat	D	39	16954	Büro	123/12166	31.08.2000/2496
205	2.Normal Kat	D	39	16954	Büro	123/12167	31.08.2000/2496
206	2.Normal Kat	D	39	16954	Büro	123/12168	31.08.2000/2496
207	2.Normal Kat	D	39	16954	Büro	123/12169	31.08.2000/2496
208	2.Normal Kat	D	39	16954	Büro	123/12170	31.08.2000/2496
209	2.Normal Kat	D	39	16954	Büro	123/12171	31.08.2000/2496
210	2.Normal Kat	D	39	16954	Büro	123/12172	31.08.2000/2496
211	2.Normal Kat	D	39	16954	Büro	123/12173	31.08.2000/2496
212	2.Normal Kat	D	39	16954	Büro	123/12174	31.08.2000/2496
213	2.Normal Kat	D	39	16954	Büro	123/12175	31.08.2000/2496
214	2.Normal Kat	D	39	16954	Büro	123/12176	31.08.2000/2496
215	2.Normal Kat	D	39	16954	Büro	123/12177	31.08.2000/2496
216	1.Normal Kat	L	462	16954	Kafeterya	123/12178	31.08.2000/2496
217	Bodrum+Zemin+4 Normal		705	16954	Dükkan+Büro	123/12179	31.08.2000/2496

\* 115 nolu bağımsız bölümün bulunduğu kat tapu kütüğü ve tapu kayıt belgesinde 1. normal kat olarak belirtilmesine rağmen kat irtifakına esas mimari projesinde 115 nolu bağımsız bölüm 1.bodrum kata yer almaktadır.

\*\* 186 nolu bağımsız bölüm mülkiyeti Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Memur ve Hizmetliler Emekli Sandığı Vakfı'na ait olması nedeni ile değerlemede dikkate alınmamıştır.

\*\*\* Tapu projesinde bağımsız bölümler için belirtilen arsa payları ile tapu kütüğünde ve tapu kayıt belgesinde mevcut arsa payları ile uyumsuz olup kat irtifak listesinin güncellendiği yalnız güncellenen kat irtifak listesinin mimari projeye eklenmediği düşünülmektedir.



## TAPU KAYITLARINDA YER ALAN TAKYİDATLAR VE KISITLAMALAR

Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'nden alınan ve aşağıda sunulan tapu kayıt belgesine göre rapora konu taşınmazların tapu kayıtlarında aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

### 2937 Ada 46 Parsel Üzerinde Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müsterek Olarak Beyanlar Hanesinde;

Yönetim Planı: 28.05.1996

Yönetim Planı değişikliği (19.06.1997 tarih 1272 yevmiye)

### 2937 Ada 45 Parsel Üzerinde;

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Aşağıda sırasıyla A Blok 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler ile 2937 ada 45 parseline ait tapu kayıt örneği bulunmaktadır. Diğer bağımsız bölümlere ait onaylı tapu kayıt örnekleri rapor ekinde sunulmuştur.

**Tapu Kayıtları**

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Maddeler için Detaylı - SBI var + Paft Maddeler)			
Zemin Tipi	: Katlı/Çift Katlı	Ada/Parsel	: 2937/46
Zemin No	: 299412	Yatırım	: 1000/1542
B/İ/Ş/İ	: DEĞERLENDİRME/İNŞAAT	Ada Tap. No/Şahıs	: KAMURERVA YF A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z
Konut Adı	: Ayselhan 291	Bölge/Köy/İk. B.B.No	: A / 1 / 000001 / - / (Paft No/No : )
Mülkiyet / Şahıs Adı	: MERSİNGÖZ/ŞENEL/ŞAH	Ada Paft/Şahıs	: 42/1004
Miyet	: -	Bölge/Şahıs	: 0070
Çift/Kayıtlı No	: 12 / 1194		
Kayıtlı Durum	: Aktif		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
SBI	Açıklama	Maddeler	Tarih - Yevmiye	Şerh Şahsı - Tarih - Yev.
Beyan	28.05.1996 TARİHLİ YÖNETİM PLANI			
Beyan	YÖNETİM PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 19.06.1997 TA. 1272 YEV.		19.06.1997 - 1272	

MÜLAKAT BÜLTENİ					
Mülak. No	Madd.	ESKİ No	İmar Paft/Şahıs	Mevzuat	Sözleşme Şahsı - Tarih - Yev.
154190	4100001 DEĞERLENDİRME YATIRIM/İNŞAAT/ŞAH	2937		YATIRIM	T.C.İçişleri Bakanlığı Tapu Sicil Kanunu Kısmi No: 1196/2009 - 2996

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Maddeler için Detaylı - SBI var + Paft Maddeler)			
Zemin Tipi	: Katlı/Çift Katlı	Ada/Parsel	: 2937/45
Zemin No	: 299412	Yatırım	: 1000/1542
B/İ/Ş/İ	: DEĞERLENDİRME/İNŞAAT	Ada Tap. No/Şahıs	: KAMURERVA YF A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z
Konut Adı	: Ayselhan 291	Bölge/Köy/İk. B.B.No	: A / 1 / 000001 / - / (Paft No/No : )
Mülkiyet / Şahıs Adı	: MERSİNGÖZ/ŞENEL/ŞAH	Ada Paft/Şahıs	: 42/1004
Miyet	: -	Bölge/Şahıs	: 0070
Çift/Kayıtlı No	: 12 / 1194		
Kayıtlı Durum	: Aktif		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
SBI	Açıklama	Maddeler	Tarih - Yevmiye	Şerh Şahsı - Tarih - Yev.
Beyan	28.05.1996 TARİHLİ YÖNETİM PLANI			
Beyan	YÖNETİM PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 19.06.1997 TA. 1272 YEV.		19.06.1997 - 1272	

Rapor No: / Ser. / 1912018 / 1244

SD *[Signature]* *[Signature]*



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Taahhüt için Belirli - ŞBİ var + Pafta Malikler)			
Zemin Tipi	: Ara Toprak	Ada/Pafta	: 20145
Zemin No	: 227021	Şahıs No	: 0835 n2
Etüt No	: 21A/BELGÜYÜMURSU	Ara Top. Sahih	: MURSAFELİ MURSAFELİ
Kurum Adı	: Zeytinburnu TM		
Statüsü / Köy Adı	: MURSAFELİ MURSU		
Merkez	:		
Çevre / Bölge No	: 31 / 301		
Kayıt Durumu	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Düzen No	Mülk	Ünvan No	İlk Kayıt Tarihi	Mülk No	Edinme Tarihi - Yılı	Teslim Tarihi - Yılı
087000	ATADILI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	100	1983	1003	İstanbul'da Kurulan Yatırım Ortaklığı Kuruluşu - 11/08/2004 - 1984	-

\* Teslim edilmiş parçalar ve boyutlar için ayrı ayrı inceleme yapılmıştır.

Raporlayan: 021294  
Seda YILMAZ  
Kayıt Uzmanı  
16.12.2018

## TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİV İNCELEMESİ

Zeytinburnu Tapu Müdürlüğünde 04.12.2018 tarihinde incelemeler yapılmış, kat irtifakına esas mimari proje, vaziyet planı ve kat planları incelenmiştir.

## GAYRİMENKULE İLİŞKİN GEÇMİŞ BİLGİLER

Taşınmazların tapu kayıtlarında, tapu kütüğü üzerinden, son üç yıl içerisinde varsa el değiştirmeler incelenmiştir.

## SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN EL DEĞİŞTİRMELER

Tapu müdürlüğünde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin son 3 yıl içerisinde el değiştirme işlemi gerçekleştirmediği tespit edilmiştir.

## SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE MEVCUT TAKYİDATLARA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Mevcut takyidatların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil edip etmediği hakkında görüşte temel olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ilgili hükümleri incelenmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunan takyidatların, mevcut vasfı dikkate alınarak Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde, gayrimenkullerin yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına veya tasarrufuna ilişkin herhangi bir engel teşkil etmediği düşünülmektedir. 45 parsel, bu değerlendirilmede "arsa" nitelikli olarak irdelenmiştir.

SD



**TÜRKİYE DEMOGRAFİK VE GENEL EKONOMİK VERİLERİ****DEMOGRAFİK VERİLER****GENEL DEMOGRAFİK GÖSTERGELER**

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2017 yılı Türkiye nüfusu 80.810.525 kişidir.

**Nüfus ve Yıllık Nüfus Artış Hızı, 2007 – 2017**

Yıl	Nüfus	Yıllık Nüfus Artış Hızı (binde, %)
2007	70.586.256	-
2008	71.517.100	13,1
2009	72.561.312	14,5
2010	73.722.988	15,9
2011	74.724.269	13,5
2012	75.627.384	12,0
2013	76.667.864	13,7
2014	77.695.904	13,3
2015	78.741.053	13,4
2016	79.814.871	13,5
2017	80.810.525	12,4

Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları, 2007-2017, TÜİK

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla nüfus dağılım oranında %50,2 erkek nüfus, %49,8 kadın nüfus olarak sayılmış ve bir önceki yıla göre nüfus artışı 995.654 olmuştur.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında binde 13,4 iken; 2016 yılında binde 13,5; 2017 yılında ise binde 12,40 olmuştur. Türkiye’de il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak gerçekleşmiştir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1; 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5’e yükselmiştir.

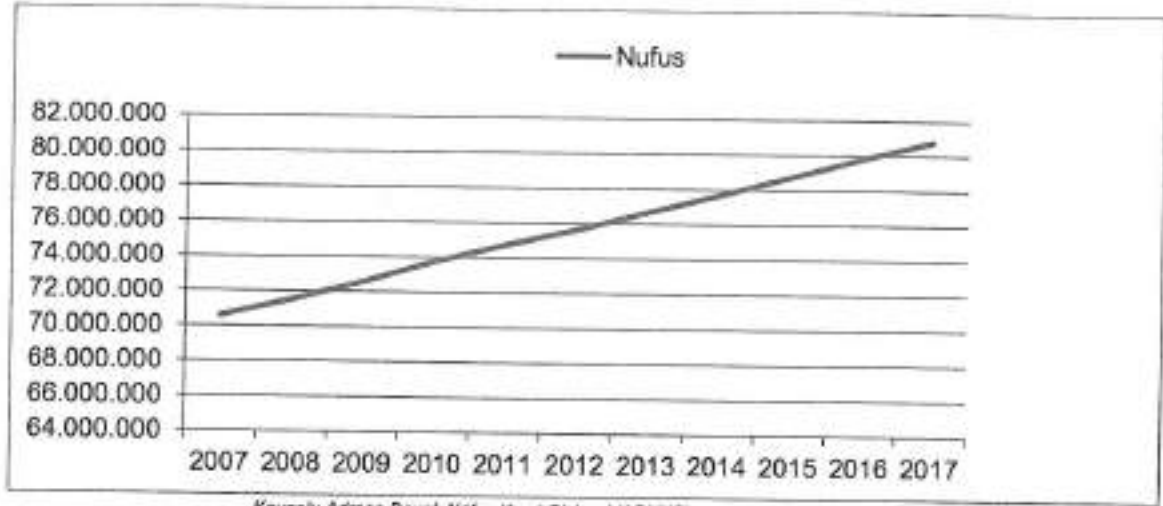
Demografik yaşlanma verilerinden bir tanesi olan ortanca yaş, nüfusun sayısal olarak iki eşit parçaya bölünmesi ve alttaki genç, üstteki yaşlı nüfus grubunda birbirine eşit sayıda kişi bulunması ile hesaplanmaktadır. Türkiye’de 2012 yılında 30,1 olan ortanca yaş, 2013 yılında 2012 yılına göre artış göstererek 30,4 olmuştur. 2014 yılında ise 30,7 olarak hesaplanmıştır. 2015 yılında ortanca yaş 31 olarak hesaplanmıştır. 2016 yılında ise 31,4 olarak hesaplanmıştır. 2017 yılında ise bir önceki yıla göre artış göstererek 31,7 olmuştur. 2017 verilerine göre ortanca yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan ve çalışma çağına olarak nitelendirilen nüfusun oranı 2014 ve 2015 yılında bu oran %67,8 (2014: 52.640.512, 2015: 53.359.594) olarak gerçekleşmiştir.



2016 yılında ise bu oran %1,6 artarak %68'e (54.274.112) ulaşmıştır. 2017 yılında bu oran bir önceki yıla göre sayılsa olarak %1,2 artarak %67,9'a ulaşmıştır.

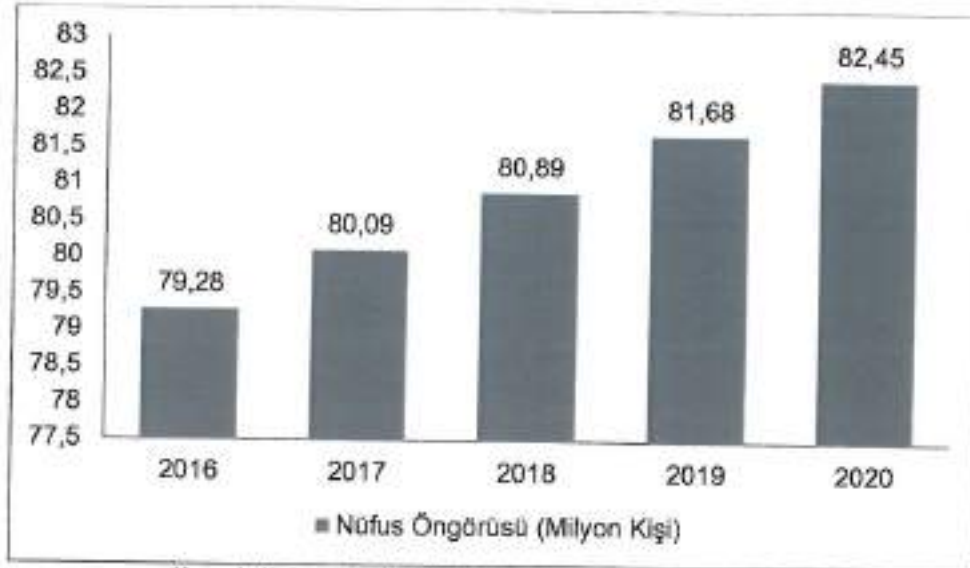
Nüfus yoğunluğu (bir kilometrekareye düşen kişi sayısı) Türkiye genelinde 2015 yılında ise 1 kişi artışla 102 olarak hesaplanmıştır. 2016 yılında ise yine 2 kişi artışla 104 kişi olmuştur. Bu sayı 2017 yılında ise 1 kişi artışla 105 kişiye yükselmiştir.



Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları, 2007-2017, TÜİK

## NÜFUS PROJEKSİYONU

Ekim 2017 tarihli Kalkınma Bakanlığı, 2018 – 2020 Orta Vadeli programda Türkiye'nin 2016, 2017, 2018, 2019 ve 2020 yılı nüfus tahminleri aşağıdaki grafikte belirtildiği gibi öngörülmektedir,



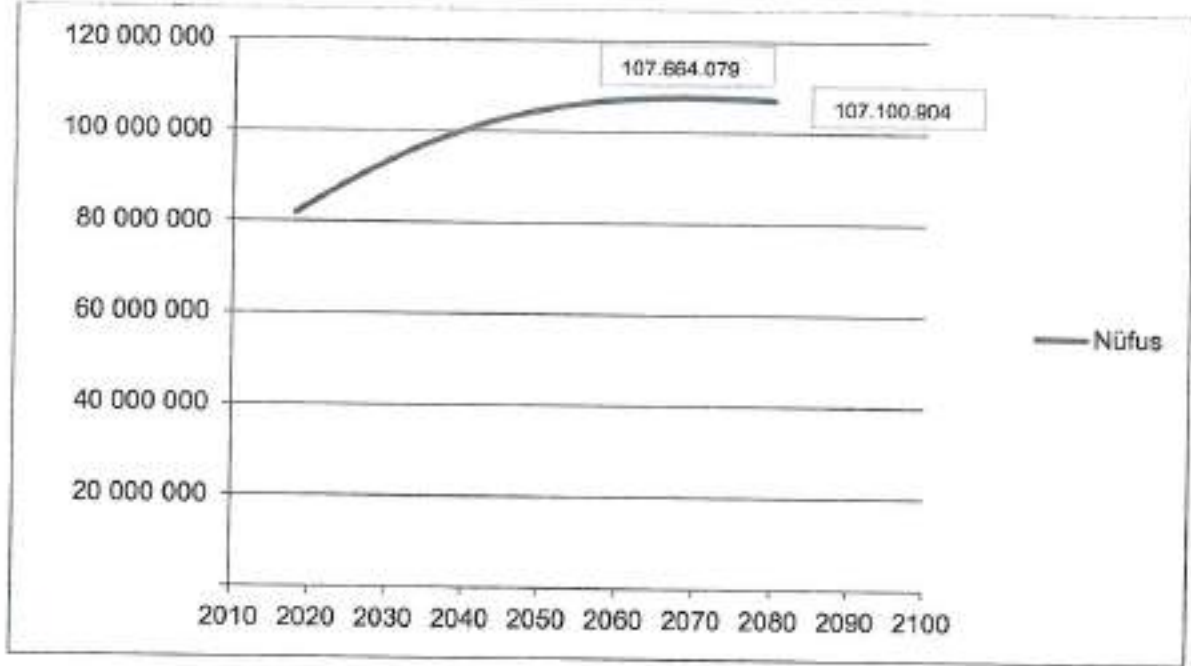
Kaynak: Kalkınma Bakanlığı, 2018-2020 Orta Vadeli Program, Ekim 2017

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından 2017 yılı ADNKS sonuçları baz alınarak nüfus projeksiyonları yapılmıştır. Bu çalışmaya göre Türkiye nüfusunun 2023 yılında 86.907.367 kişi olacağı, nüfusun 2069 yılına kadar artış göstererek en yüksek değeri olan 107.664.079 kişi ile bu yılda alacağı tahmin edilmektedir. 2070 yılından itibaren nüfusun düşeceği ve 2080 yılında ise 107.100.904 kişiye ulaşacağı beklenmektedir.

SD JN AK



TÜİK hazırlamış olduğu nüfus projeksiyonu ile ilgili şu ifadeyi kullanır; "nüfus projeksiyonlarının bir tahmin değil, mevcut nüfus eğilimlerinin devam etmesi veya benzer süreçleri daha önce yaşamış ülkelerin eğilimlerinin analiz edilerek bu eğilimlerin yansıtılması durumunda nüfusun gidüşatını gösteren bir uygulama olduğu göz ardı edilmemelidir."



Türkiye Nüfusu 2018-2080 (Kaynak: TÜİK)

Yapılan bu çalışmaya istinaden ülkemizin nüfus projeksiyonuna ilişkin öngörüler ve tahminler şu şekilde listelenebilir;

- Demografik göstergelerdeki mevcut eğilimler devam ettiği takdirde Türkiye nüfusunun yaşlanmaya devam edeceği tahmin edilmektedir. 2018 yılında yaşlı nüfus olarak tabir edilen 65 yaş ve üzerindeki nüfus toplam nüfusa oranı %8,70'dir. 2023 yılına gelindiğinde bu nüfusun %10,2'ye yükseleceği öngörülmektedir.
- Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 2018'de 32 iken 2023'te ise 33,50'ye çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 2040'ta 38,50 ve 2060'ta 42,3, 2080'de ise 45 olarak öngörülmektedir.



Ortanca Yaş 2012-2075 (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

- 2023'te, 2017 ADNKS sonuçlarına kıyasla 68 ilin nüfusunun artması beklenirken 13 ilin nüfusunun azalacağı düşünülmektedir. Nüfusu en fazla olan beş ilin sıralamasında bir değişiklik olmayacağı öngörülmektedir. İstanbul'un nüfusu 16,30 milyona yükselirken Ankara'nın nüfusu 6,1, İzmir'in nüfusu 4,6 milyon, Bursa'nın nüfusu 3,2 milyon olarak tahmin edilmektedir.

SD



## GENEL EKONOMİK VERİLER

### GİRİŞ

Türkiye ekonomisi özellikle 1980 sonrasında hızla gelişen serbest piyasa ekonomisi ile köklü ve hızlı bir değişim yaşamıştır. Bu gelişimlerin olumlu etkilerinin yanı sıra özellikle enflasyondaki ciddi artışlar gibi olumsuz etkiler de görülmüştür. Bu değişimin olumsuz etkilerinin yansımaları etkileri 1990 yılları sonlarına kadar devam etmiş, bunun yanı sıra Asya piyasalarında yaşanan krizin etkileri de hissedilmiştir. Bu gelişmeler sonucunda, 1999 yılında IMF destekli ve 2000 – 2002 yıllarını kapsayan bir istikrar programı uygulanmıştır. Bu program ile birlikte 2000 yılından itibaren yaşanan olumlu gelişmeler, enflasyon, ithalat ve ihracat dengesi gibi faktörler olarak yorumlanabilen olumsuz etkileri de doğurmuş, bankacılık sektöründeki olumsuzluklar, deprem gibi faktörlerin de tetiklemesi ile Şubat 2001 krizi ortaya çıkmıştır. Geçiş döneminin de etkilerinde kaynaklı oluşan bu kriz ortamında, uygulanan ekonomik önlemler ile bankacılık sektörünün olumsuz etkilendiği söylenebilir. Finansal istikrarsızlık olarak tanımlanabilecek bu dönem sonrasında döviz kurlarının dalgalanmaya açık hale getirilmesi ve faizlerin Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından denetim altına alınması uygulamalarının döviz kurlarını artırıcı etkisi görülmüştür. Bu ekonomik kriz döneminde planlanan yapısal düzenlemeler, siyasi belirsizliklerin de etkisiyle sınırlı olumlu yansıma gösterebilmiştir.

2002 yılından sonra, krizin etkileri sona ermiş ve ekonomide olumlu gelişmeler gözlemlenmiştir. Değişik reformlar ve özel sektörü canlandırıcı düzenlemelerin olumlu yansımaları olmuştur. Bu dönemde olumlu etkilerin genel olarak belirli sektörler ile sınırlı kaldığı şeklinde yorumlar yapılsa da, azalan siyasi risklerin piyasalarda etkisi genel olarak olumlu seyir izlemeye başlamıştır ve 2005 yılından sonra da bu olumlu hava daha sürdürülebilir bir nitelik kazanmıştır. Tüm bu olumlu havaya rağmen, 2007 yılında başlayan ve hızla yayılarak tüm dünyayı etkileyen ekonomik kriz tüm dengeleri ve beklentileri etkilemiştir. 2007 yılında ABD’de konut sektörü nedeni ile oluşan kriz 2008 yılı sonlarına doğru küresel ölçekte etkilerini hissettirmiştir. 2009 yılı başlarında ise tüm ülkeleri etkileyecek şekilde en üst düzeye ulaşmıştır.

Küresel kriz, tüm dünyada belirgin bir biçimde hissedilmiş olmasına karşın, krizi en hafif hisseden ülkeler gelişmekte olan Asya ülkeleri, en ağır biçimde hisseden ülkeler ise AB ülkeleri olmuştur. Ülkemizde 2007 yılından itibaren oluşan yüksek büyüme oranları eğilimleri krizin etkisi ile yavaşlamış ve AB ülkeleri ile benzer şekilde 2009 yılında küçülme olarak görülmüştür. Krizin en belirgin etkileri işsizlik oranları üzerinde görülmüş ve ülkemizde işsizlik oranlarında ciddi artışlar olmuş, 2009 yılında son yıllardaki en yüksek seviyeye ulaşmıştır. Krizin 2008 yılında dünyayı etkilediği, 2009 yılında derinleştiği, 2010 yılında bir miktar toparlanmaya rağmen 2011 yılında da etkisini devam ettirdiği şeklinde bir yorum yapılabilir. Türkiye’nin gelişmiş ülkelere kıyasla krizden daha az hasarla çıktığı da söylenebilir.

2011 ve 2012 yıllarında krizin etkilerinin halen hissedilir olmasına karşın dünya ekonomisinde toparlanmanın başladığı söylenebilir. 2011 yılında gelişmiş ülkelerin büyüme rakamları üzerinde bir oranla büyüme gösteren Türkiye, bu dönemde ithalattaki artış ile birlikte cari açık problemi ile de yüz yüze gelmiştir. 2012 yılı başlarındaki petrol fiyatlarındaki gelişmeler ülkemiz enflasyonuna olumsuz yansımış, bu dönemlerde cari açığın düşürülmesi için ekonomik büyümenin yavaşlaması hedeflenmiştir. 2012 yılında ihracatın ülke ekonomisindeki katkılarının da göz ardı edilmemesi gereklidir.

2013 yılı Avrupa’da krizin etkilerinden toparlanmaya geçiş olarak nitelendirilebilir. Kriz öncesi düzeylerden uzak ve yeterli bir ivme kazanamamış ve düşük büyüme oranları göze çarparsa da, olumlu yansımalar genel olarak hissedilir hale gelmiş ve dünya ticaretinde tekrar hareketlilik görülmeye başlanmıştır. 2013 yılında 2012 yılına göre büyüme kaydeden ülkemizde kişi başına düşen gelirden de artış görülmüştür. 2013 yılı ülkemiz ekonomisi için olumlu bir yıl olarak da nitelendirilebilir. Bu olumlu etkilerin genel olarak kamu harcamalarından kaynaklandığı da söylenebilir. 2012 yılının önemli aktörü olan ihracatın 2013 yılında durağan seyrettiği, ithalatın ise arttığı göze çarpmaktadır. Bu durumun cari açık üzerinde olumsuz sonuçları da gözlenmiştir.

2013 yılındaki küresel gelişmeler ve siyasi riskler nedeni ile olumsuz bir hava yaşayan ülkemizde yerel seçimler ve Cumhurbaşkanlığı seçimleri sonrasında bu siyasi gelişmelerin olumsuz etkileri ortadan kalkmış ve 2014 yılında yerel seçimler sonrasında ekonomi genel olarak olumlu bir seyir izlemiştir. Uluslararası ekonomik gelişmeler ve komşu ülkelerde yaşanan istikrarsızlıkların yanı sıra

SD



Ülkemizde yaşanan gelişmeler 2014 yılında ekonomiye olumsuz şekilde yansımış, bu yılın üçüncü çeyreğinde hedeflerin oldukça altında bir büyüme görülmüş ve bu oran son iki yıldaki en düşük büyüme rakamı olarak gözlemlenmiştir. Bu dönemde ithalatı azaltmaya yönelik alınan tedbirlerin yanı sıra, yaşanan olumsuzluklara rağmen ihracatın yılın ilk yarısında artış gösterdiği söylenebilir. Nitekim cari açığın Ekim 2014 döneminde son yılların en düşük seviyesine gerilediği görülmüş olmasına rağmen TÜİK verilerine göre Kasım 2014'te bir önceki yılın aynı ayına göre ithalatta artış, ihracatta azalış olduğu görülmektedir. Kasım ve Aralık 2014'te Ekonomide Yapısal Dönüşüm Programı'nın 1. ve 2. paketleri açıklanmış, ithalat, teknoloji, yerli üretim, enerji üretimi ve verimliliği, tarım, sağlık ve tasarruf ile ilgili programlar hedeflenmiştir. Aynı programın üçüncü paketi ise işgücü, mesleki eğitim, sağlıklı yaşam, kentsel dönüşüm gibi konuları içermektedir.

2015 yılı başlarında temel ekonomik göstere genel olarak çok olumsuz bir hava estirmese dahi, Rusya'da yaşanan olumsuz gelişmelerin yılın ortalarına doğru turizm sektörünü etkilediği görülmeye başlanmış, yılın ortasından itibaren de siyasi belirsizlik ve yaşanan olumsuz hava piyasa genelini olumsuz etkilemeye başlamış ve döviz karşısında Türk Lirasının değer kaybı ve borsada ciddi düşüşler olarak belirgin şekilde kendini göstermeye başlamıştır. 2015 yılı içerisinde yaşanan siyasi belirsizliklerin yılsonuna doğru ortadan kalkması, ekonomide olumlu göstergeler için bir beklenti oluşturmasına rağmen 2016 yılı başlarında da belirgin bir ekonomik iyileşme görülmemiştir.

2015 yılında Türkiye ekonomisi OVP hedefiyle uyumlu bir şekilde büyümüştür. 2015 yılında Çin ve Hindistan hariç yükselen ekonomilerin ve gelişmekte olan ülkelerin ortalama büyüme hızı ise yüzde 1,8'dir. Jeopolitik gerginliklere ve küresel ekonomideki zayıflıklara rağmen 2016 yılının ilk yarısında GSYH artış kaydetmiştir. Tarımsal üretimin büyümesi olumsuz hava koşulları ve bir önceki yıldaki yüksek baz etkisi nedeniyle sınırlı kalmış, sanayi sektörü ise ikinci çeyrekteki yavaşlamaya rağmen büyümeyi desteklemiştir. Hizmetler sektöründe ticaret ve inşaat alt kalemlerinde nispeten yüksek katma değer artışları kaydedildiği söylenebilir. Yılın ilk yarısında yurtiçi talep kaynaklı bir büyüme gerçekleşmiştir. Bu dönemde, özel tüketim harcamaları güçlü seyrederken, özel kesim sabit sermaye yatırımları gerilemiştir. Ticaretteki zayıf büyüme ve özellikle turizm sektöründe yaşanan olumsuz gelişmelere bağlı olarak 2016 yılının ilk yarısında net ihracatın büyümeye katkısı negatif olarak gerçekleşmiştir. Temmuz ayında sanayi üretimindeki gerileme, tarımda özellikle hububat kaynaklı üretim azalması ve turizm sektöründe yaşanan olumsuzluklar yanında 15 Temmuz menfur darbe girişimi büyüme üzerinde olumsuz etkileri görülmüştür. Zamanında alınan tedbirlerle ekonomi hızla normalleşme sürecine girmiş olmakla birlikte, söz konusu gelişmelerin tüketici ve yatırımcı beklentilerine geçici de olsa negatif etkileri nedeniyle 2016 yılı üçüncü çeyreğinde büyüme bir önceki yılın aynı dönemine göre negatif olarak görülmüştür. 2016 yılının son çeyreğinde sanayi üretiminin ivme kazanması ve hizmetler sektöründe büyümeyi destekleyici görünümün devam etmesi ile ve yılın üçüncü çeyreğinde yavaşlaması beklenen yurt içi talebin alınan tedbirlerle son çeyrekte tekrar canlanması ve büyümeyi desteklemesine yönelik çalışmalar ile nispeten toparlanma göze çarpmıştır.

2016 yılında ekonomide yaşanan zorluklar, darbe girişimi ve terör olaylarının da olumsuz etkileri ile büyüme %3,2'de kalmıştır. Bu durum 2017 yılı başlarında da etkisini göstermiş ve büyüme tahminleri %2,5 – 3 mertebelerinde oluşmuş ve TL, dolar karşısında kayıplar yaşamıştır. Sıkışıklığın piyasa risk algısının genilemesi ile biraz daha rahatlaması ve hükümet tarafından alınan iç talebi artırmaya yönelik tedbirler kısa zamanda etkili olmuş ve yılın ilk 9 ayında %7,4 büyüme rakamı yakalanmıştır. Büyümenin bu derece şiddetli değişimi göstermesi de kırılganlıkları da beraberinde getirmiştir. Enflasyon, dış borç, kredi/mevduat oranları ve bütçe açıklarında olumsuz etkiler görülmeye başlanmıştır. 2017 yılındaki büyüme oranlarına kamunun etkisi azalmış görünse de vergi indirimleri ve Kredi Garanti Fonu (KGF) ile dağıtılan kredilerin ve bu desteklerinin önemli bir payı olmuştur.

2018 yılı başlarında da 2017 büyümesinin oluşturduğu kırılganlıkların devam ettiği, olumsuz ekonomik göstergelerin de sürdüğü bir dönem olmuştur. Yıl ortasında da sonuçlanan genel seçimler ile ekonomik gündemin daha ön plana çıkacağı görülmektedir. 2018 yılı içerisinde net dış talebin büyümeye sınırlı pozitif katkısı olacağı tahmin edilmektedir. Net dış talep üzerindeki temel belirleyici faktörlerin de AB ekonomisindeki büyüme, petrol ve diğer hammadde fiyatlarındaki artış ve bölgesel jeopolitik riskler olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca gelişmekte olan piyasalarda ani bir duruş veya küresel finans piyasalarında yüksek borçluluk nedeniyle yaşanabilecek sorunlar ise tahmin edilenin çok ötesinde olumsuz sonuçlar doğurabilecektir.



## EKONOMİK BÜYÜME ORANLARI

2010 ve 2011 yıllarında sırası ile %9,2 ve %8,8 büyüme rakamlarına sahip olan Türkiye ekonomisi, global ekonomik durum karşısında 2012 yılı büyüme beklentisini %4 olarak öngörmüş ve orta vadeli programda ise 2013-2014 büyüme öngörüsünü %3,2'ye çekmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2012 – üçüncü çeyrek büyüme beklentilerin altında %1,6'da kalmış, yine Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre de 2012 yılında Türkiye %2,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Ülkemiz ekonomisinde alınan önlemlere de bağlı olarak 2011 yılı sonrasında büyüme oldukça yavaşlamıştır. Alınan tedbirlerin etkili olduğu ve gayrimenkul sektörünün yanı sıra diğer sektörleri de yansıdığı gözlemlenmiştir.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2013 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH büyüme oranları TÜİK verilerine göre %3,1, %4,6 ve %4,2 olarak gerçekleşmiştir. Maliye Bakanlığı tarafından yapılan açıklamada, Aralık 2013 döneminde yaşanan siyasi problemler ve Amerikan Merkez Bankası'nın tahvil alımını azaltmasının olası negatif etkilerine rağmen büyümenin %4,0'a ulaşacağı belirtilmiştir. Nitekim TÜİK verilerine göre, 2013 yılı dördüncü çeyreğinde büyüme %4,5 ve yıllık bazda büyüme %4,1 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılında büyüme %2,9 oranında gerçekleşirken Türkiye'nin 2015 yılı ilk çeyreğinde büyüme oranı %2,5 olarak açıklanmıştır. 2015 yılının 2. ve 3. çeyreğinde gerçekleşen büyüme oranlarının iyimser bir eğilim gösterdiği söylenebilir. TÜİK verilerine bakıldığında 2015 yılı IV. çeyreğindeki %5,7 büyüme oranı ile 2015 yılı büyüme oranı %4,0 olarak hesaplanmıştır. 2016 yılı başlarına bakıldığında ise ilk çeyrekteki olumlu havanın, 2. çeyrekte azaldığı görülmektedir. 2016 yılı III. çeyreğinde -%1,3 gibi negatif bir büyüme açıklanmış olmasına rağmen, yılın son çeyreğindeki %3,5 oranındaki büyüme ile 2016 yılı büyüme rakamları TÜİK tarafından %2,9 olarak açıklanmıştır. Türkiye ekonomisi 2017'nin ilk iki çeyreğinde yüzde 5,4, üçüncü çeyreğinde yüzde 11,3 (revize) oranında gerçekleşen büyümenin ardından son çeyrekte yüzde 7,3 artış kaydetmiştir. Böylece ekonomi 2017'nin tamamında yüzde 7,4 ile son 4 yılın en güçlü büyümesini sergilemiştir. Kur etkisi nedeniyle 2016'dan 2017'ye toplam GSYH 863 milyar dolardan 851 milyar dolara, kişi başına GSYH ise 10.883 milyar dolardan 10.597 dolara düşmüştür. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2018 yılının üç çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %1,0, sanayi sektörü %0,3, inşaat sektörü %5,3 arttığı gözlemlenmiştir. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %4,5 artış göstermiştir.

## ENFLASYON

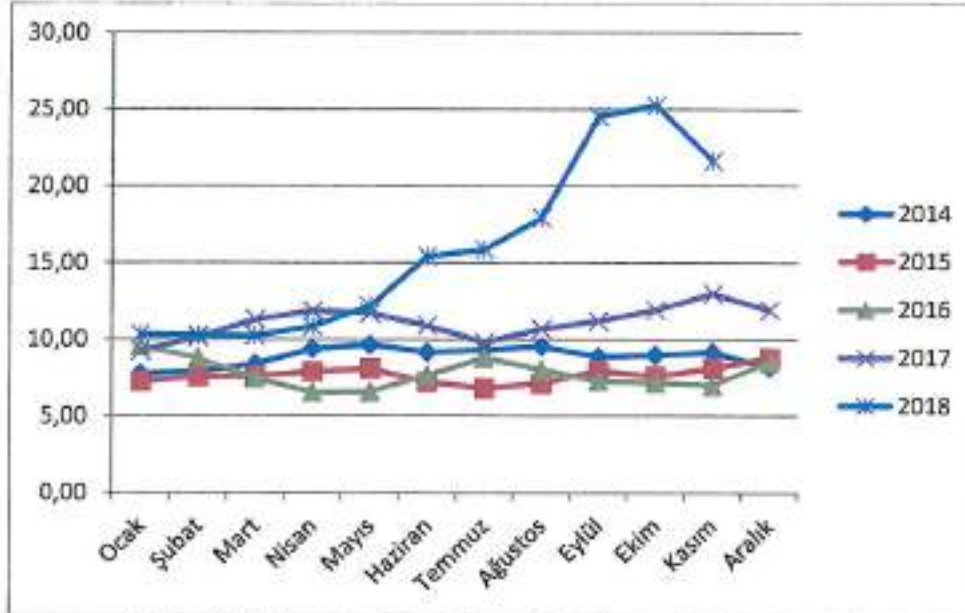
Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan verilere göre Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) rakamlarındaki değişim aşağıdaki gibidir;



Yıllık Değişim (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına göre Değişim) (%)												
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2004	10,59	9,48	8,40	7,87	7,31	7,08	7,79	8,45	8,01	9,43	9,47	9,35
2005	9,23	8,69	7,94	8,18	8,70	8,95	7,82	7,91	7,99	7,52	7,81	7,72
2006	7,93	8,15	8,16	8,83	9,86	10,12	11,89	10,26	10,55	9,98	9,86	9,65
2007	9,93	10,16	10,86	10,72	9,23	8,60	6,90	7,39	7,12	7,70	8,40	8,39
2008	8,17	9,10	8,15	9,66	10,74	10,61	12,06	11,77	11,13	11,89	10,76	10,06
2009	9,50	7,73	7,89	6,13	5,24	5,73	5,39	5,33	5,27	5,08	5,53	6,53
2010	8,19	10,13	8,56	10,19	9,10	8,37	7,58	8,33	9,24	8,62	7,29	6,40
2011	4,90	4,16	3,99	4,26	7,17	6,24	6,31	6,65	6,15	7,86	9,48	10,45
2012	10,61	10,43	10,43	11,14	8,28	8,87	9,07	8,88	9,19	7,80	6,37	6,16
2013	7,31	7,03	7,29	6,13	6,51	8,30	8,88	8,17	7,86	7,71	7,32	7,40
2014	7,75	7,89	8,39	9,38	9,66	9,16	9,32	9,54	8,86	8,96	9,15	8,17
2015	7,24	7,55	7,61	7,91	8,09	7,20	6,81	7,14	7,95	7,58	8,10	8,81
2016	9,58	8,78	7,46	6,57	6,58	7,64	8,79	8,05	7,28	7,16	7,00	8,53
2017	9,22	10,13	11,29	11,87	11,72	10,90	9,79	10,68	11,20	11,90	12,98	11,82
2018	10,35	10,26	10,23	10,85	12,15	15,39	15,85	17,90	24,52	25,24	21,62	

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2012 yılı sonunda %6,16 olarak gerçekleşen yıllık enflasyon, Türk Lirasının değer kaybı ve petrol fiyatlarındaki beklentinin üzerindeki artışların etkisinin de bir yansıması olarak ile 2013 yılsonu itibarı ile %7,4'e yükselmiştir. Merkez Bankası 2013 yılı enflasyon tahminini %6,2'den %6,8'e, 2014 enflasyon tahminini de %5,0'dan %5,3'e revize etmiştir. Ocak 2014'te Merkez Bankası'nın yaptığı açıklamaya göre, Merkez Bankası küresel ölçekteki olayların enflasyon üzerindeki etkisini azaltmak için, banka politikalarını mümkün olduğunca tahmin edilebilir kılmaya yönelik bir yol haritası izlemektedir. Ancak 2014 yılı sonunda oluşan enflasyon oranlarına bakıldığında farklılıklar olduğu göze çarpmaktadır. 2014 yılı enflasyon rakamlarının daha yüksek seviyelere ulaşmasının önündeki en önemli parametrelerden bir tanesinin son çeyrekte yaşanan uluslararası petrol fiyatlarındaki düşüşlerden kaynaklı olduğu şeklinde görüşler de beyan edilmektedir.



Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim, TÜFE (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

Tüketici fiyat endekslerindeki değişim oranlarına bakıldığında 2012 yılının ilk çeyreğindeki yüksek oranların yılın ortasında önemli ölçüde azalmış ve yatay seyirini korumuş olduğu, yılın son çeyreğinde de düşüş eğilimi sergilediği görülmektedir. 2013 yılı başlarında düşük bir seyir izleyen enflasyon rakamları, yıl ortasında bir önceki yıla göre artış gösterse de 2012 rakamlarının altında kalmış ancak

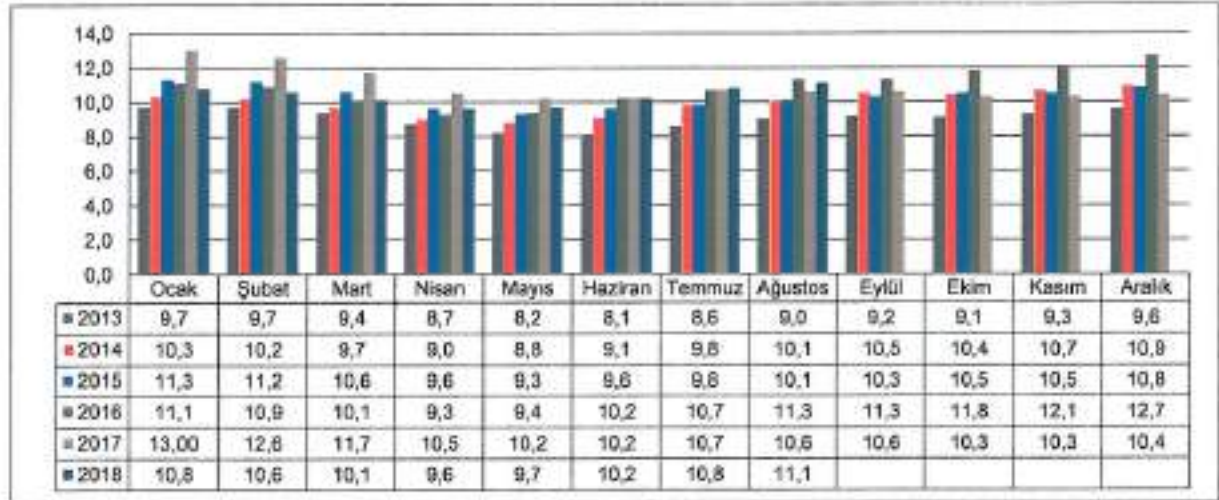
SD



Yıl sonunda 2012 yılı sonundaki düşüş benzeri bir düşüş görülmemiştir. 2014 yılına bakıldığında bir önceki yılın aynı ayına göre değişimlerin 2013 yılına göre yüksek seyir izlediği göze çarpan bir diğer konudur. Bunun yanı sıra 2015 yılı ilk 6 aylık veriler, bir önceki yılın aynı aylarına göre tüketici fiyat endekslerinde daha düşük bir artışı göstermektedir. 2016 yılında düşüş ve yükselişler görülmesine rağmen yıl sonunda bir önceki yıla benzer oranda sonlandığı görülmektedir. 2017 yılı ise 2016 yılına göre belirgin artışlar göze çarpmaktadır. Tüketici Fiyat Endeksi 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 artış gerçeklemiştir.

## İŞSİZLİK ORANLARI VE İSTİHDAM

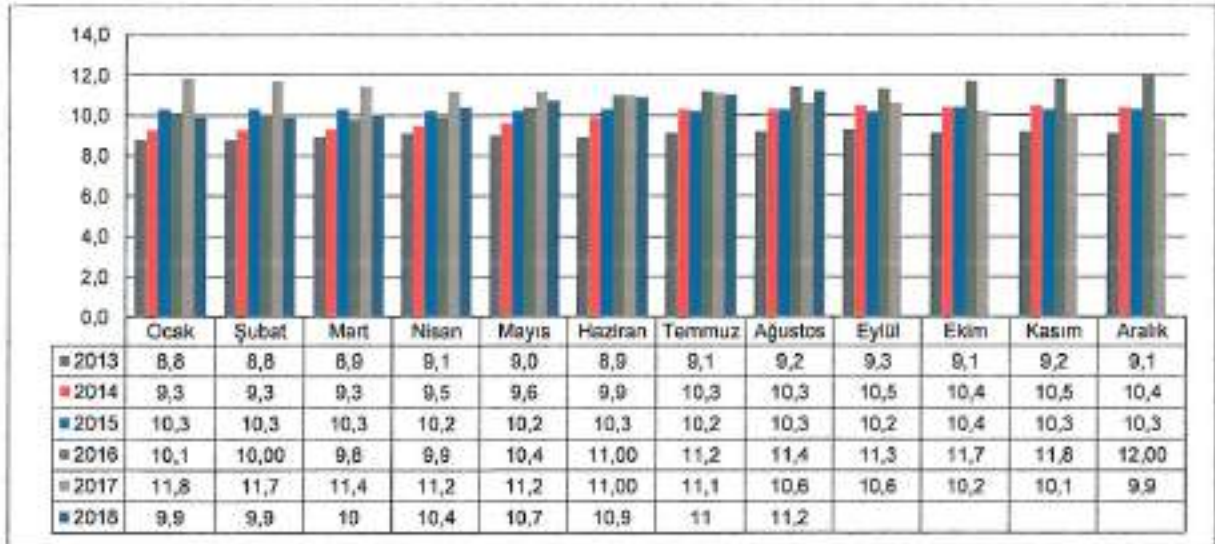
Ülkemiz ekonomisinde tüm dünyada derin şekilde hissedilen global ekonomik kriz sonrasında başlayan toparlanma sürecinin işgücü piyasalarına da olumlu yansımaları olmuştur. Ocak 2011'den sonraki dönemlerde işsizlik oranlarında düşüşler gözlemlenmiştir. 2012 yılı ortalarında son beş yılın en düşük işsizlik oranı gözlemlenmiş olup, 2013 yılından itibaren artışlar belirginleşmeye başlamıştır. Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaşta kişilerde işsiz sayısı 2018 yılı Ağustos döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 266 bin kişi artarak 3 milyon 670 bin kişi oldu. İşsizlik oranı 0,5 puanlık artış ile %11,10 seviyesinde gerçekleşti. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 0,40 puanlık artış ile %13,20 olarak tahmin edildi. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 2 puanlık artış ile %20,80 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 0,5 puanlık artış ile %11,40 olmuştur.



Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış İşsizlik Oranları, % (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

TÜİK verileri incelendiğinde mevsimsel olarak işsizlik oranlarındaki farklılıklar göze çarpmaktadır. Mevsim etkilerinden arındırılmış olarak işsizlik oranları TÜİK istatistiklerine göre aşağıdaki gibidir;





Mevsim Etkilerinden Arındırılmış İşsizlik Oranları, % (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

## DÖVİZ KURLARINDAKİ DEĞİŞİM

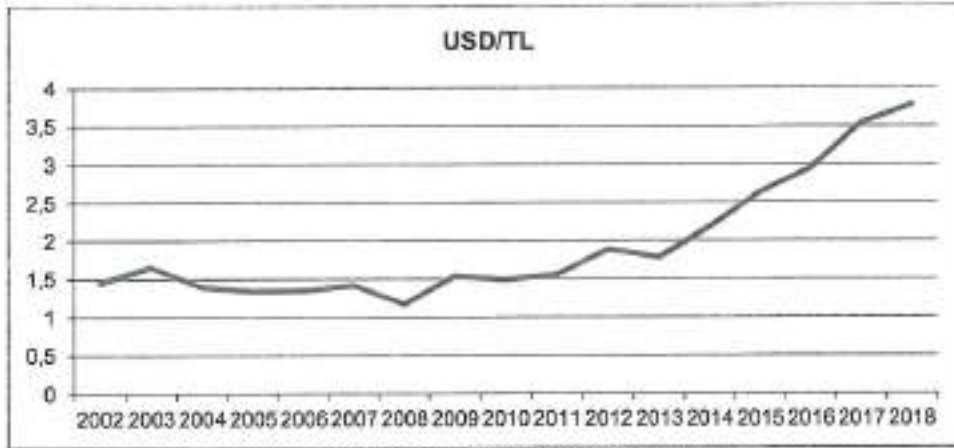
Ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmelerin etkilerini döviz kurları üzerinde görebilmek mümkündür. Özellikle siyasi risklerin belirgin olarak ortaya çıktığı dönemlerde döviz kurlarında ciddi artışlar, ekonominin daha dengeli bir hal aldığı dönemlerde ise kur dalgalanmalarının daha hafif olduğu görülebilmektedir. TCMB döviz kurları Ocak ayı ilk işgünü baz alınarak yıllara göre listelendiğinde aşağıdaki sonuçlar elde edilmektedir;

Yıllar	USD/TL	Değişim	Euro/TL	Değişim
2002	1,4477		1,3095	
2003	1,6564	14,42%	1,7339	32,41%
2004	1,396	-15,72%	1,7589	1,44%
2005	1,3448	-3,67%	1,6192	3,43%
2006	1,3506	0,43%	1,5997	-12,07%
2007	1,4154	4,80%	1,8559	16,02%
2008	1,1682	-17,47%	1,7143	-7,63%
2009	1,5367	31,54%	2,1392	24,79%
2010	1,4881	-3,16%	2,1377	-0,07%
2011	1,5551	4,50%	2,0705	-3,14%
2012	1,8859	21,27%	2,4419	17,94%
2013	1,7793	-5,65%	2,3592	-3,39%
2014	2,1757	22,28%	2,9797	26,30%
2015	2,6332	21,03%	2,8983	-2,73%
2016	2,9422	11,73%	3,2116	10,61%
2017	3,5338	20,11%	3,7096	15,48%
2018	3,7719	6,74%	4,5457	22,57%

(Kaynak: <http://www.tcmb.gov.tr/kurultay/temiz/TCMB%20TR/TCMB%20TR/Mali%20ve%20Finans%20Kurulu/Goclerge/Nispetgedik/Merkez/Bankalar/Kurlari>)

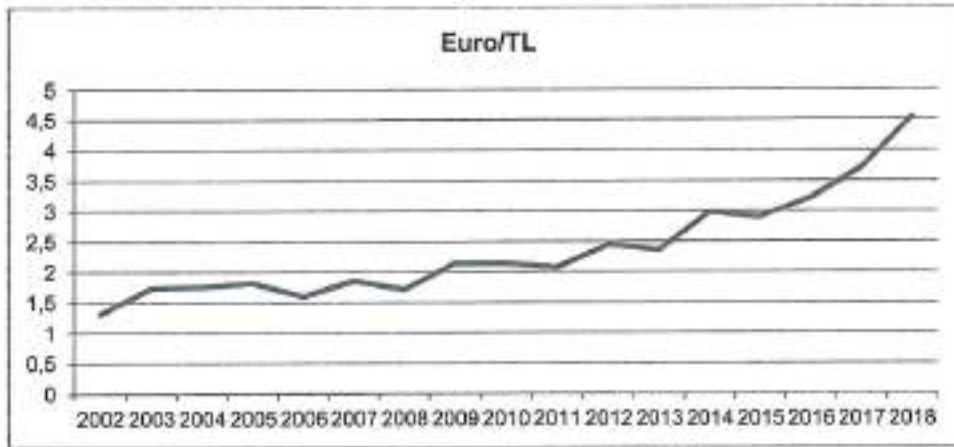
Yukarıdaki veriler baz alınarak, Türk Lirasının Amerikan Doları karşısındaki değişimi incelendiğinde 2002 ve 2003 yılları arası değişimden 2017 ve 2018 yılları arasındaki değişime kadar olan oranların ortalamasının %7,07 civarında olduğu görülmektedir.

SD



USD / Türk Lirası Kuru (Kaynak: TCMB)

Bunun yanı sıra yine yukarıdaki tabloda belirtilen değişim oranlarının Euro olarak ortalaması alındığında ise ortalama %8,88 mertebelerine ulaşılmaktadır.



Euro / Türk Lirası Kuru (Kaynak: TCMB)

## GAYRİMENKUL VE İNŞAAT SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ

2001 yılında ülkemizde yaşanan ekonomik kriz gayrimenkul sektörünü de içine alacak şekilde, tüm sektörleri olumsuz etkilemiştir. 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe gerileme devam etmiş, bu yıldan sonra azalan siyasi riskler ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektöründeki yükseliş gözle görülür bir hale gelmiştir. 2003'ten itibaren gelişme gözlenen makro-ekonomik göstergelerin yanı sıra, politik istikrar yabancı yatırımların Türkiye'ye yönelmesinde olumlu yönde etkili olmuştur. Bu anlamda Türkiye'nin ekonomik büyümede gösterdiği performans ile kredi derecelendirme kuruluşlarının gerçekleşen ve gerçekleştirilmesi beklenen ekonomik iyileşmeleri göz önüne alarak Türkiye'nin kredi notunu iyileştirmeleri gayrimenkul piyasasını destekleyen faktörlerden olmuştur. 2005 ve 2008 yıllarına gelindiğinde, geçmiş yıllara göre en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılı sonlarına doğru tekrar durağan bir seyir izlemeye başlamıştır. 2007 yılı başlarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmıştır. Bu gelişme ile birlikte konut üretimleri başta olmak üzere, gayrimenkul yatırımlarında firmalar daha profesyonel üretimlere yönelmiş ve daha kaliteli, lüks ve çevre – insan ilişkileri planlanmış gayrimenkul projeleri hayata geçirilmeye başlamıştır. Ülke genelinde büyük alışveriş merkezlerinin ve nitelikli konut projelerinin de uygulanmasıyla sektördeki hareketlilik artmıştır. Bu gelişmeler ile birlikte ülke genelinde ve özellikle metropol kentler uluslararası yatırımcılar için de önemli bir hal almıştır ve bu durumun da etkisi ile birlikte gayrimenkul fiyatları yükseliş yönünde etkilenmiştir.

Tüm bu gelişmelere karşın, 2008 yılı başında artan siyasi risklere ilave olarak küresel ekonomik krizin etkilerinin de ülkemizde de hissedilmeye başlaması ile birlikte, sektöre yönelen yabancı



yatırımcıların daha temkinli bir tutuma bürünmesine neden olmuştur. Bu etkiler nedeni ile inşaat sektöründe gözlemlenen büyüme olumsuz etkilenmiş ve iç talepte de daralmaya neden olmuştur.

Dünya genelinde olumsuz etkileri hissedilen küresel finansal kriz sonrasında ekonomik büyümeyi destekleyici önlemler ve finansal sektöre sağlanan kamu destekleri gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin de etkisi ile 2009 yılı ikinci yarısından itibaren sektörde toparlanma başlamış ve 2010 yılında da devam etmiştir. 2009 yılından 2012 yılına kadar olan dönemde gayrimenkul sektöründe en önemli büyümenin ticari gayrimenkullerde olduğu söylenebilir.

Ekonomik kriz sonrası oluşan bu görüntünün detayları incelendiğinde ise 2009 yılında özellikle yabancıların ciddi oranlarda artış gösteren AVM yatırımlarının sonraki yıllarda da artış eğilimiyle devam ettiği görülmektedir. 2012 yılı içerisinde ise ofis yatırımlarının önemli ölçüde ön plana çıktığı söylenebilir ancak 2012 yılının ikinci çeyreğinde büyüme hedeflerinde düşüşün daha belirgin olduğu görülmektedir. Birlikte ekonomiyi soğutma önlemlerinden inşaat sektörü de etkilenmiş, inşaat sektöründeki büyüme 2012 yılının ikinci çeyreğinde durağan bir seyre girmiştir. Konut piyasasına bakıldığında bu yılın ikinci çeyreği konut satışları ve konut kredileri açısından düşüş yaşanan bir dönem olarak sınıflandırılabilir. Olmasına karşın ofis ve otel piyasası hareketli dönemler geçirmiş, alışveriş merkezi piyasasında ise sınırlı da olsa büyüme gözlemlenmiştir. Yılın üçüncü çeyreği için, genel olarak gayrimenkul yatırımlarında zayıflamadan bahsetmek mümkün iken, yılın sonuna doğru mevsimsel hareketlilikten bahsetmek mümkündür.

Ülke ekonomisindeki büyümedeki yavaşlama eğilimi 2012 yılında konut kredilerinde de aynı şekilde seyretmiştir. Buna karşın, taktipteki konut kredilerinin oranı düşüş göstermiş olup, 2012 üçüncü çeyreğinde %0,82 ile son yılların en düşük oranına gerilemiştir. 2012 yılında düşük büyüme oranı kaydeden inşaat sektörü, 2013 yılında kentsel dönüşüm, mütakabiliyet ve orman vasfını yitirmiş arazilerin satışına ilişkin düzenlemeler gibi faktörler ile birlikte ciddi büyüme oranlarını görmüştür.

2012 yılı içerisinde gayrimenkul piyasasına etki eden en önemli faktörler olarak mütakabiliyet yasası, kentsel dönüşüm ve orman vasfını yitirmiş hazine arazilerinin satışı ile ilgili düzenlemeler sayılabilir. 18 Mayıs 2012 tarihinde karşılıklık (mütakabiliyet) ilkesinin kaldırılması yabancı yatırımcıların Türkiye'de gayrimenkul sektörüne eğiliminde olumlu yansımaları neden olmuştur. Bu düzenlemenin bir yansıması olarak da yabancıların ülkemizde konut yatırımlarına yönelim artışı, devamında ise özellikle 2013'te konut tipi ve konum olarak tercihlerin ön plana çıktığı, küçük alanlı marka projelerin üretilmesi olarak gözlemlenmiştir. Orman vasfını yitirmiş arazilerin satışı ve kentsel dönüşüm projelerinin ise gayrimenkul sektörüne katkısı yeni gayrimenkul geliştirme sahalarının açılması ve yeni yatırımlara olanak sağlaması olarak sıralanabilir.

2013 yılı, yerli yatırımcıların Türkiye'deki yatırımlarını artırdığı bir yıl olarak geçmiştir. Ticari gayrimenkullerden büyük çaplı el değiştirmelerin de gözlemlendiği yılda ofis piyasasında genel olarak yatırımcıların kendi kullanımlarına yönelik yapıları tercih ettiği söylenebilir. Bu dönemde perakende ticaret sektöründeki yatırımların yanı sıra sanayi ve lojistik piyasasının da hareketli olduğu gözlemlenmiştir. Bu yılda genel olarak olumlu ve pozitif bir seyir izleyen gayrimenkul sektöründe en göze çarpan piyasa ise konut piyasası olmuştur. Bunu tetikleyen önemli bir faktör de yıl içerisinde konut kredisi faizlerinin son yıllardaki en düşük seviyelere inmesi olarak göze çarpmaktadır. Bu yılın ilk yarısındaki gelişmeler konut kredi hacimlerinde artış ve kredilerin yeniden yapılandırılması şeklinde ön planda iken yılın ikinci yarısı aynı performansı gösterememiş, konut kredisindeki faiz artışlarının da etkisiyle yıl sonunda aynı seyrini koruyamamıştır. Özellikle son yıllarda önemli bir aktör olarak göze çarpan yabancı yatırımcıların 2013 yılı yatırımlarının bir önceki yıla göre daha düşük düzeyde kaldığı da söylenebilir.

2013 yılında göze çarpan bir yenilik de konutlarda uygulanacak KDV oranlarına ilişkin olmuştur. Net 150 m<sup>2</sup>'den küçük konutlarda KDV oranı %1 iken 01.01.2013 tarihinden sonra ruhsat alan yapılarda, arsa emlak vergi değerine göre %1, %8 veya %18 olarak düzenlenmesine ilişkin koşullar getirilmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri bu düzenlemeden muaf tutulmuştur. Yine 2013 yılındaki önemli bir gelişme olarak da planlı alanlar tip imar yönetmeliği düzenlemesi sayılabilir. Bu yönetmeliğin daha sonra 03.07.2017 ve 30113 sayılı Resmî Gazetede Planlı Alanlar Yönetmeliği olarak güncel halinin yayımlandığını görüyoruz.

2014 yılından itibaren kendini hissettiren kentsel dönüşüm projeleri, bankalar tarafından finanse edilmeye başlanmış ve gayrimenkul ve inşaat sektörü bununla birlikte, kendisine, yeni bir alan oluşturmuştur. 2014 yılının en önemli gelişmelerinden bir tanesi de yıl ortasına doğru yayımlanan 6537

SD

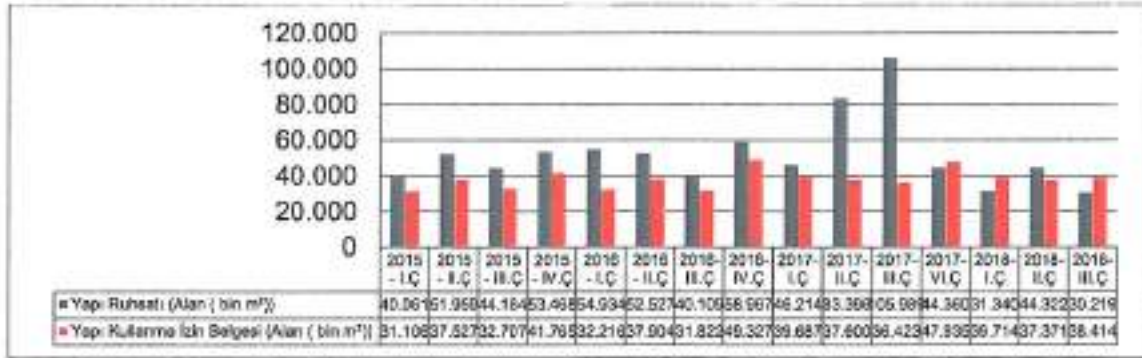


sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun olarak sayılabilir. Bu kanun ile tarımsal alanların el değiştirmelerinde çeşitli kısıtlılıklar getirilmiştir.

2014 yılında bir önceki yıla göre belirgin bir artış göstermeyen (%1'in altında) konut satışları, 2015 yılında, %1'in altında görülen konut kredisi faizleri ile birlikte, bir önceki yıla göre %10'un üzerinde artış göstermiştir. 2016 ve 2017 yıllarında da bir önceki yıla göre %4 ve %5 oranında konut satışlarında artışlar görülmüştür. Özellikle 2016 yılından sonra konut piyasasında bir daralma endişesi yaşanmış olsa da, hem teşvikler, hem de geliştiriciler tarafından sunulan kampanyalar bu etkiyi bir miktar sınırlamıştır. Buna bağlı olarak konut satış oranlarında %10'a varan oranlar yakalanmasa da pozitif göstergeler devamlılığını sürdürmüştür.

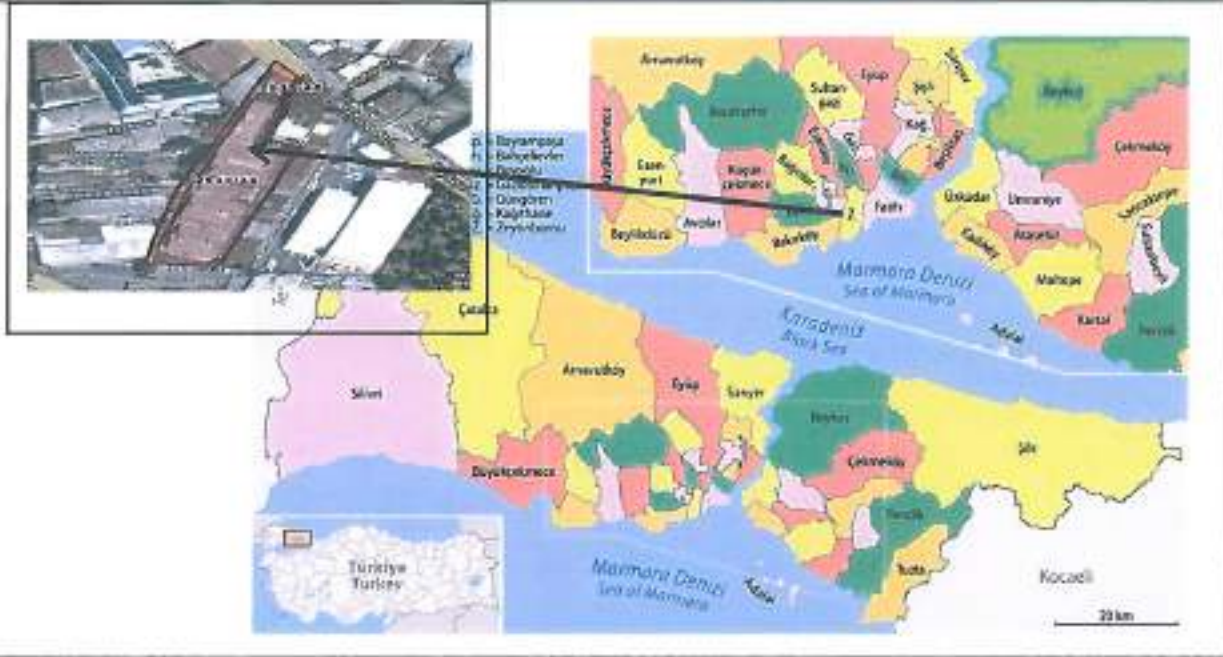
2018 yılında konut satışlarındaki artışı olumlu etkilemesi için yılın son çeyreğine kadar geçerli olan KDV ve tapu harçlarındaki indirimin yanı sıra yıl ortasında kamu bankalarının öncülük ettiği birkaç banka tarafından konut kredilerinde, belirli süre de olsa, önemli ölçüde faiz indirimleri yaşanmıştır. Faiz indirim süreci sınırlı olmasına karşın yıl ortasında bir önceki yılın aynı ayına göre %20'leri aşan konut satış artış oranları ile karşılaşılmıştır. KDV indirimleri ve tapu harçlarındaki indirimlerin konut satışlarına kayda değer yansımaları olmamıştır.

2018 yılında alınan önemli bir karar da "İmar Barışı" uygulamasıdır. Türkiye'de yasal izinleri olmayan veya yasal izinlere aykırı yapılan çok fazla yapı bulunduğu bilinmektedir. Bu nedenle hükümet, yasalara aykırı olan yapılarını ve aykırılıklarını bildiren ve buna bağlı olarak da belirli bir tutar ödeyen kişilerin taşınmazları için yapı kayıt belgesi oluşturacak ve yapıları kayıt altına alacaktır. Açıklanan bilgilere göre 13 milyon civarında taşınmaz için bu tür yasalara aykırı durumların söz konusu olduğu tahmin edilmekte ve bu uygulama ile kamu için önemli bir gelir beklenmektedir.



Yapı İzin İstatistikleri (Kaynak: TÜİK)

TÜİK tarafından açıklanan yapı izin istatistiklerine bakıldığında 2013 yılındaki yapı ruhsatı alanının 2014 yılının aynı döneminde aşıldığı, ancak 2015 yılında ise tekrar 2013 yılındaki alanlara yakın alanların olduğu görülmektedir. 2016 yılında ise 2015 yılını aştığı ve bu artışın %7,35 oranında olduğu görülmektedir. 2017 yılının ilk çeyreği ile 2016 yılının ilk çeyreği arasında düşüş gözlenmiş, ancak 2017 yılının ikinci ve üçüncü çeyreği arasında belirgin artış gözlenmiştir. 2017 dördüncü çeyreğinde ruhsat alanında %64,6 oranında düşüş gözlenmiş, aynı çeyrekte yapı kullanma izin belgesi alanında %31,2 artış olduğu görülmüştür. 2018 yılının üç çeyreğinde ruhsat alanında bir önceki yıla göre %55,10 azalış gözlenmiş, aynı çeyrekte yapı kullanma izin belgesi alanında %1,60 azalış tespit edilmiştir.

**İSTANBUL İLİ BÖLGESEL ANALİZİ****İstanbul İli**

İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapmış, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini koruyan, az sayıda şehirden biridir. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüştür.

İstanbul'un Türkiye'nin GSYİH'den en yüksek payı aldığı ve ülke genelinde en çok gelir üreten şehir olduğu TÜİK verilerinden de görülebilmektedir. Şehir, özel bankaların hepsinin genel müdürlüklerini bünyesinde barındırmakta olup, yeni finans merkezi projesinin de şehrin finans şirketleri ve bankalar açısından önem verdiği bir gelişim olacağı düşünülmektedir. İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahiptir. Ticaret ve sanayi, şehrin ülke ekonomisine en çok katma değer ürettiği faaliyet alanları arasında sayılabilir. Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler almıştır. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çakışmaktadır. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getirmektedir.

İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumundadır. Bunun yanı sıra İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından önemli avantajlara sahiptir. İstanbul şehri ulaşım olarak karayolu, denizyolu ve havayolu imkanlarını barındırmaktadır. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet vermektedir. Bu havaalanlarına ilave olarak dünyanın en büyük havaalanı olan İstanbul Havaalanı da yakın zaman önce açılmıştır.

Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nde yer alan İstanbul ili Asya ve Avrupa kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü vazifesi üstlenmektedir. 5.461 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip şehrin kuzeyinde Karadeniz ve güneyinde Marmara Denizi yer almakta olup kuzeybatısında Kırklareli, batısında Tekirdağ, doğusunda Kocaeli illeri bulunmaktadır.

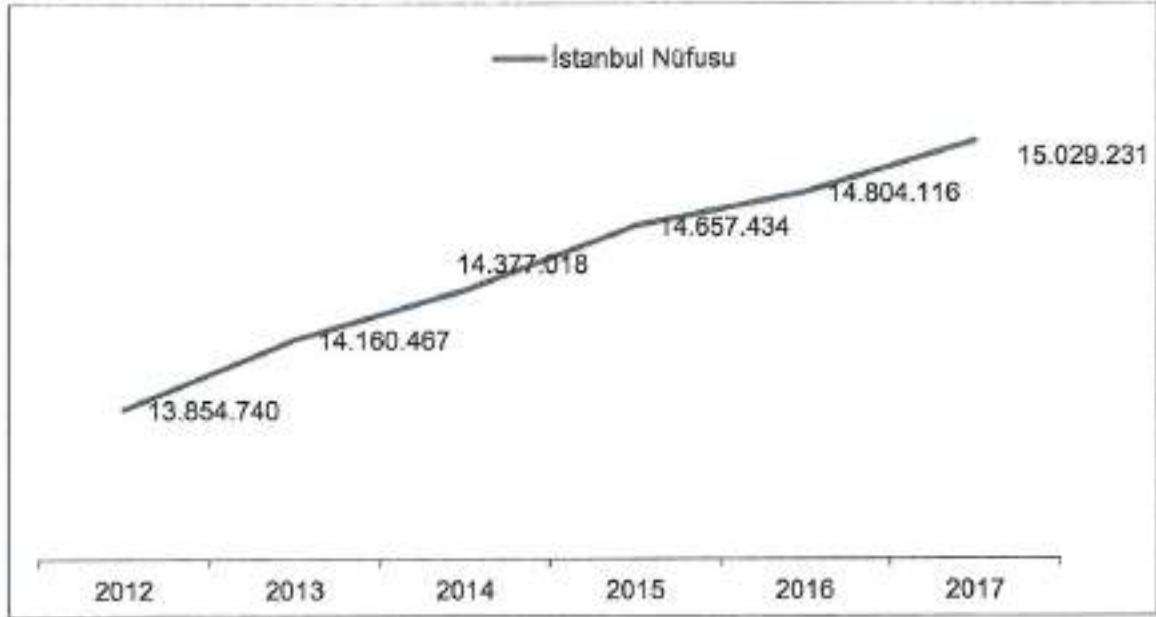
İstanbul nüfusu 2017 yılına göre 15.029.231 kişidir. Bu nüfusun, 7.529.491 erkek ve 7.499.740'ı kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise %50,10 erkek, %49,90'ını kadındır.



### Yıllara Göre İstanbul Nüfusu

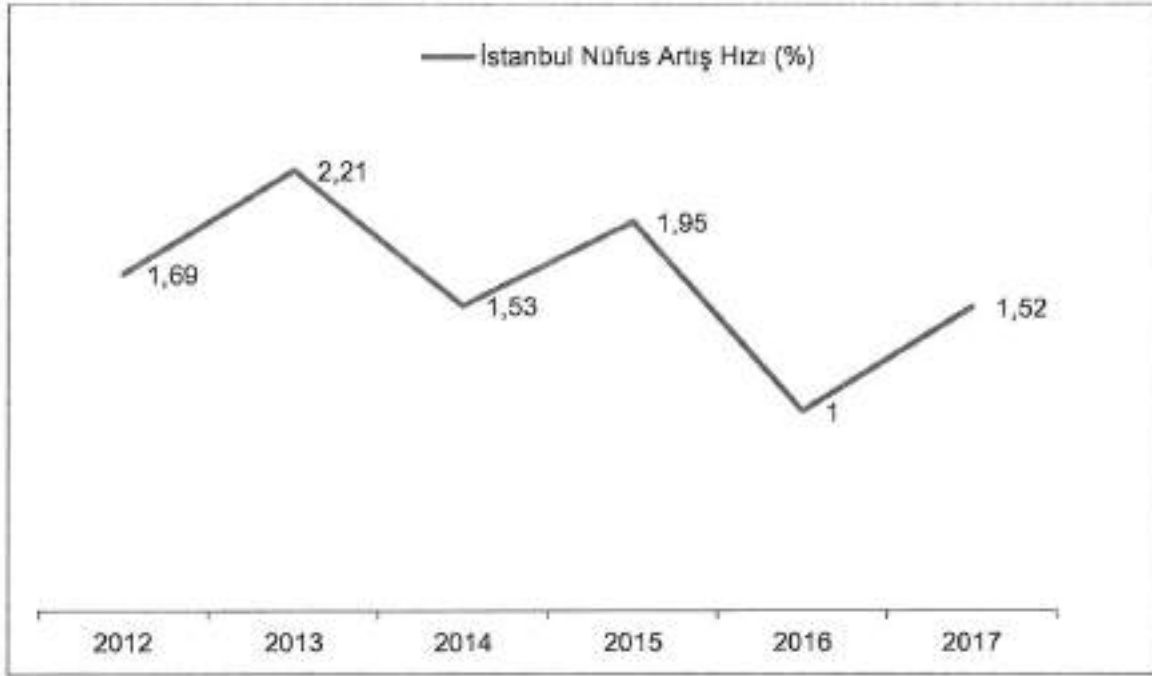
Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek	Kadın
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.269.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

SD  



Kaynak: TÜİK

Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Esenyurt, Küçükçekmece, Bağcılar, Ümraniye, Pendik, Bahçelievler, Üsküdar, Sultangazi, Gaziosmanpaşa, Maltepe, Kartal ve Esenler'dir.

Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 846.492 kişi ile Esenyurt'tur. İlde, 2017 yılı için, yıllık nüfus artış oranı %1,52 olmuştur. 2017 yılında TÜİK verilerine göre 39 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 961 mahalle bulunmaktadır.

#### 2017 Verilerine Göre Nüfusun En Yoğun Olduğu İlçeler

İlçe	İlçe Nüfusu	Nüfus Yüzdesi (%)
1-Esenyurt	846.492	5,63
2-Küçükçekmece	770.393	5,13
3-Bağcılar	748.483	4,98
4-Ümraniye	699.901	4,66
5-Pendik	698.260	4,65
6-Bahçelievler	598.454	3,98
7-Üsküdar	533.570	3,55
8-Sultangazi	528.514	3,52
9-Gaziosmanpaşa	497.959	3,31
10-Maltepe	497.586	3,31

SD



11-Kartal	463.433	3,08
12-Esenler	454.569	3,02

Kaynak: TÜİK

## 2017 Verilerine Göre Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı

Yaş Grubu	Nüfus	Nüfus Yüzdesi (%)
0-4 Yaş	1.160.092	7,72
5-9 Yaş	1.103.853	7,34
10-14 Yaş	1.060.494	7,06
15-19 Yaş	1.105.552	7,36
20-24 Yaş	1.172.927	7,80
25-29 Yaş	1.287.312	8,57
30-34 Yaş	1.367.009	9,10
35-39 Yaş	1.425.218	9,48
40-44 Yaş	1.218.281	8,11
45-49 Yaş	1.026.318	6,83
50-54 Yaş	877.413	5,84
55-59 Yaş	691.676	4,60
60-64 Yaş	543.221	3,61
65-69 Yaş	379.085	2,52
70-74 Yaş	248.153	1,65
75-79 Yaş	168.998	1,12
80-84 Yaş	107.793	0,72
85-89 Yaş	60.435	0,40
90+ Yaş	25.401	0,17

Kaynak: TÜİK

2017 yılı TÜİK nüfus verilerine göre İstanbul ilinde nüfus artışı bir önceki yıla göre % 1,52 olmuştur. Nüfus artışı konut ihtiyacının da artışına neden olmaktadır.





## İstanbul İli Konut Satış İstatistikleri, 2017 - 2018

Dönem	İpotekli Satışlar	Diğer Satışlar	Toplam Satışlar
Ocak 2017	6.272	9.535	15.807
Şubat 2017	7.247	10.536	17.783
Mart 2017	9.661	12.782	22.443
Nisan 2017	8.546	11.520	20.066
Mayıs 2017	7.698	12.589	20.287
Haziran 2017	6.963	11.007	17.970
Temmuz 2017	6.556	11.527	18.083
Ağustos 2017	6.590	12.106	18.696
Eylül 2017	6.910	16.561	23.471
Ekim 2017	7.033	13.873	20.906
Kasım 2017	7.009	12.930	19.939
Aralık 2017	6.516	16.416	22.932
Toplam, 2017	87.001	151.382	238.383
Ocak 2018	5.464	10.872	16.336
Şubat 2018	5.190	11.057	16.247
Mart 2018	6.050	12.664	18.714
Nisan 2018	5.047	12.367	17.414
Mayıs 2018	6.100	13.961	20.061
Haziran 2018	7.794	12.753	20.547
Temmuz 2018	5.004	14.499	19.503
Ağustos 2018	2.082	13.180	15.262
Eylül 2018	1.863	18.353	20.216
Ekim 2018	2.164	24.992	27.156
Kasım 2018	987	15.071	16.058

Kaynak: TÜİK

TÜİK verilerine göre 2017 yılında toplam 238.383 konut satışı gerçekleşmiştir. Toplam satışların % 36,50'si ipotekli satışlar olurken %63,50'si ise diğer satışlardır.



2018 Kasım ayında toplam 16.058 konut satışı gerçekleşmiştir. Toplam satışların %6,15'i ipotekli satışlar, %93,85'i diğer satış olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılı Kasım ayı verileri incelendiğinde 2017 yılının aynı ayına göre azalış olduğu tespit edilmiştir.

İstanbul ili ortalamasına bakıldığında 2017 yılı TÜİK verilerine göre İstanbul'da ortalama hanehalkı büyüklüğü 3,4'dür.

TÜİK 2017 yılı verilerine göre Türkiye genelinde olduğu gibi alan olarak en çok üretim yapılması planlanan inşaat dalı konut üretimi olarak göze çarpmaktadır.

Yapı Ruhsatlarına Göre Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar, 2017		Türkiye		
		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Daire Sayısı
İkamet Amaçlı Binalar	Bir dairesel binalar	25.377	5.702.184	25.377
	İki ve daha fazla dairesel binalar	112.332	215.100.367	1.334.349
	Halka açık ikamet yerleri	295	1.224.999	20
	TOPLAM	138.004	222.027.550	1.359.746
İkamet Amaçlı Binalar Dışındaki Binalar	Otel vb. binalar	1.362	3.720.919	-
	Ofis (iş yeri) binaları	3.815	11.759.683	3.301
	Toptan ve perakende ticaret binaları	3.612	6.749.717	3.500
	Trafik ve iletişim binaları	513	2.000.609	6
	Sanayi binaları ve depolar	4.376	8.510.484	170
	Kamu, eğlence, eğitim, sağlık binaları	2.811	15.606.671	15
	İkamet amaçlı binalar dışındaki diğer binalar	5.369	9.583.335	382
TOPLAM	21.858	57.931.418	7.374	
GENEL TOPLAM		159.862	279.958.968	1.367.120
		İstanbul		
GENEL TOPLAM		21.256	50.626.803	260.118
		13,30%	18,08%	19,03%

Kaynak: TÜİK

Yapı Kullanma İzin Belgelerine Göre Tamamen veya Kısmen Bitmiş Yeni ve İlave Yapılar, 2017		Türkiye		
		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Daire Sayısı
İkamet Amaçlı Binalar	Bir dairesel binalar	19.635	4.346.640	19.635
	İki ve daha fazla dairesel binalar	83.159	121.750.947	800.616
	Halka açık ikamet yerleri	318	1.488.281	3
	TOPLAM	103.112	127.585.868	820.254
İkamet Amaçlı Binalar Dışındaki Binalar	Otel vb. binalar	816	2.624.574	3
	Ofis (iş yeri) binaları	2.422	6.656.902	562
	Toptan ve perakende ticaret binaları	4.450	8.413.676	2.369
	Trafik ve iletişim binaları	153	612.732	-
	Sanayi binaları ve depolar	2.752	4.922.279	44
	Kamu, eğlence, eğitim, sağlık binaları	1.369	8.398.627	25
	İkamet amaçlı binalar dışındaki diğer binalar	2.226	2.431.026	181
TOPLAM	14.188	34.059.816	3.184	
GENEL TOPLAM		117.300	161.645.684	823.438
		İstanbul		
GENEL TOPLAM		16.353	28.183.754	160.651
		13,94%	17,44%	19,51%

Kaynak: TÜİK

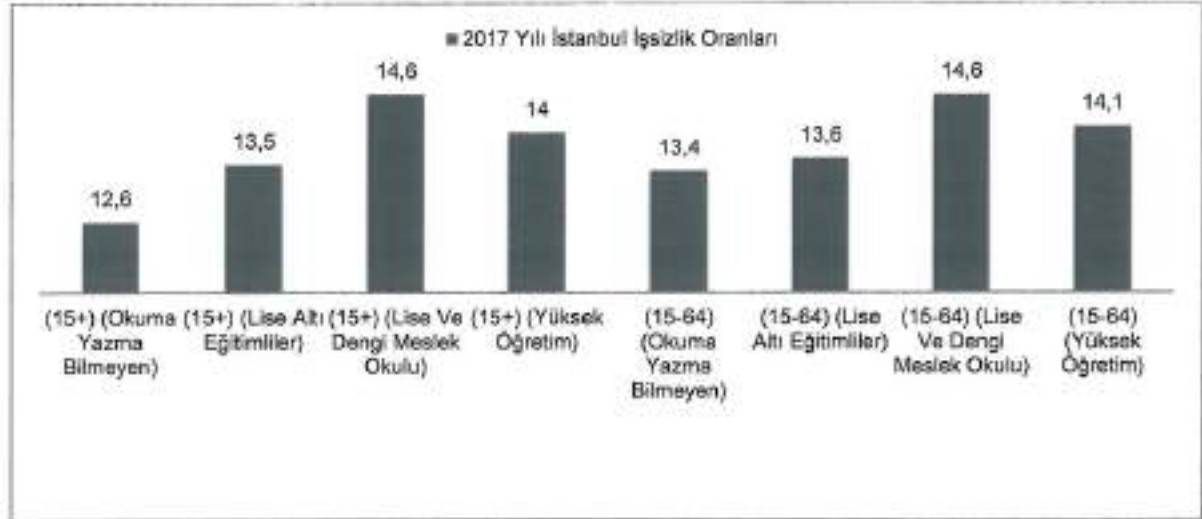
İstanbul İstihdam edilenlerin sayısı 2017 yılında, bir önceki yıla 106.000 kişi artarak 5.664 bin kişi, olmuştur. 2017 yılında İstanbul'da, tarım sektöründe çalışan sayısı 66 bin kişi, sanayi sektöründe 1.800 bin kişi, hizmet sektöründe ise istihdam edilenlerin sayısı 3.799 bin kişi olmuştur. İstihdam edilenlerin %1,2'si tarım, %31,8'si sanayi, %67,1'i ise hizmetler sektöründe yer aldığı İstanbul'da işsizlik oranı %13,90 seviyelerindedir.



### 2017 Yılı İstanbul İşsizlik Oranları

	İşsizlik Oranı (%)
(15+) ve 1. (Okuma Yazma Bilmeyen)	12,6
(15+) ve 2. (Lise Altı Eğitimliler)	13,5
(15+) ve 3. (Lise Ve Dengi Meslek Okulu)	14,6
(15+) ve 4. (Yüksek Öğretim)	14
(15-64) ve 1. (Okuma Yazma Bilmeyen)	13,4
(15-64) ve 2. (Lise Altı Eğitimliler)	13,6
(15-64) ve 3. (Lise Ve Dengi Meslek Okulu)	14,6
(15-64) 15+) ve 4. (Yüksek Öğretim)	14,1

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

İstanbul, günümüzde Türkiye'nin en kalabalık şehridir ve 2018 yılı itibariyle Türkiye genelinde en çok üniversiteye sahip şehir olan İstanbul'daki üniversite sayısı 61'dir.

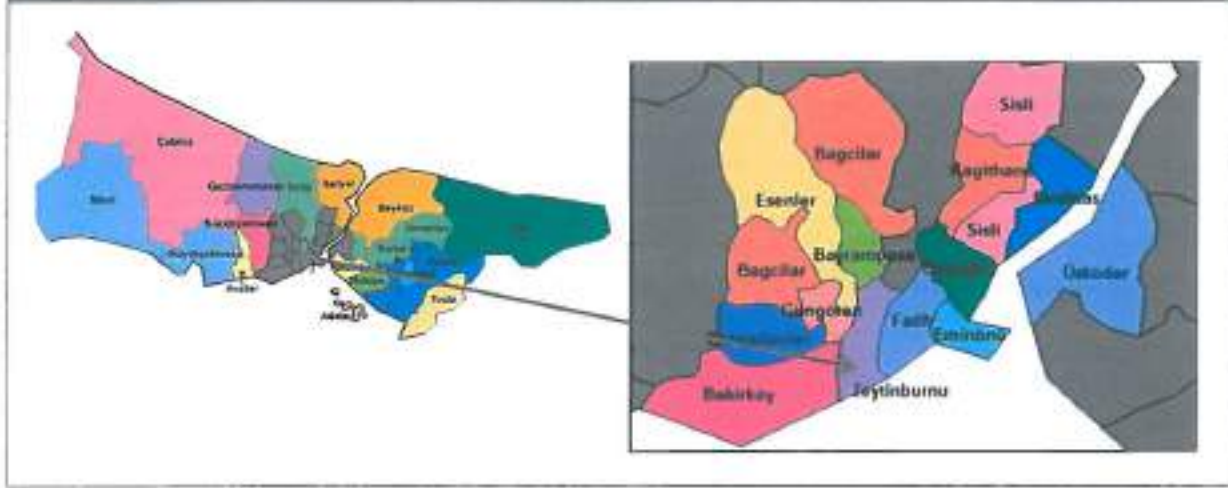
(Kaynak: yok.gov.tr)



## TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGE ANALİZİ

### ZEYTİNBURNU İLÇESİ

#### İlçe Haritası



Zeytinburnu İlçesi, Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca Yarımadası'nın Marmara Denizi'ne bakan yamaçlarının bu denizle birleştiği yerdedir. Tarihi yarımada ile surlarla ayrılmış, E-5 karayoluna sınır ve havalimanına 15-20 dakikalık mesafededir.

Doğusunda Fatih, kuzeydoğusunda Eyüp, kuzeyinde Bayrampaşa, batısında Güngören, Bakırköy, kuzeybatısında Esenler, güneyinde ise Marmara Denizi'yle çevrilidir. Yüzölçümü 12 km<sup>2</sup>'dir. 13 Mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; Zeytinburnu Beşelsiz, Çırpıcı, Gökalp, Kazlıçeşme, Maltepe, Merkez Efendi, Nuri Paşa, Seyit Nizam, Sümer, Telsiz, Veli Efendi, Yenidoğan ve Yeşiltepe Mahalleleri'dir.

Tarihsel olarak ilçenin İstanbul'a yakınlığı ve düşük yoğunluktaki iskan varlığı, Zeytinburnu'nu sanayiye dayalı ekonomi için cazip kılmıştır. Çevresel nedenlerle, 1996 yılında Tuzla Organize Sanayi Bölgesi'ne taşınan tabakhaneler, uzun yıllar ilçede deri konfeksiyon atölyeleri, aksesuarçılık gibi ilgili yan sektörlerin gelişmesine yardım etmiştir. Günümüzde tabakhaneler olmasa da ilçede hala deri tacirliği, giyim atölyeleri ve aksesuarçılık iş kolları faaliyet göstermektedir.

Günümüzde ilçenin kuzeydeki Seyitnizam, Merkezefendi ve Maltepe mahallerinde Demirciler ve Matbaacılar Siteleri ile oto sanayi siteleri bulunmaktadır. İlçenin merkezi sayılan güney kısmı ise artık yoğun iskan nedeniyle, temel faaliyet alanı sanayiden ticarete dönüşmüştür.

(Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi)

Zeytinburnu ilçesinin toplam nüfusu 2017 yılı verilerine göre 287.378 kişidir. Erkek nüfusu 143.504, kadın nüfusu 143.874 dir. Yüzde olarak ise: %49,94 erkek, %50,06 kadındır.

#### Yıllara Göre Zeytinburnu İlçesi Nüfusu

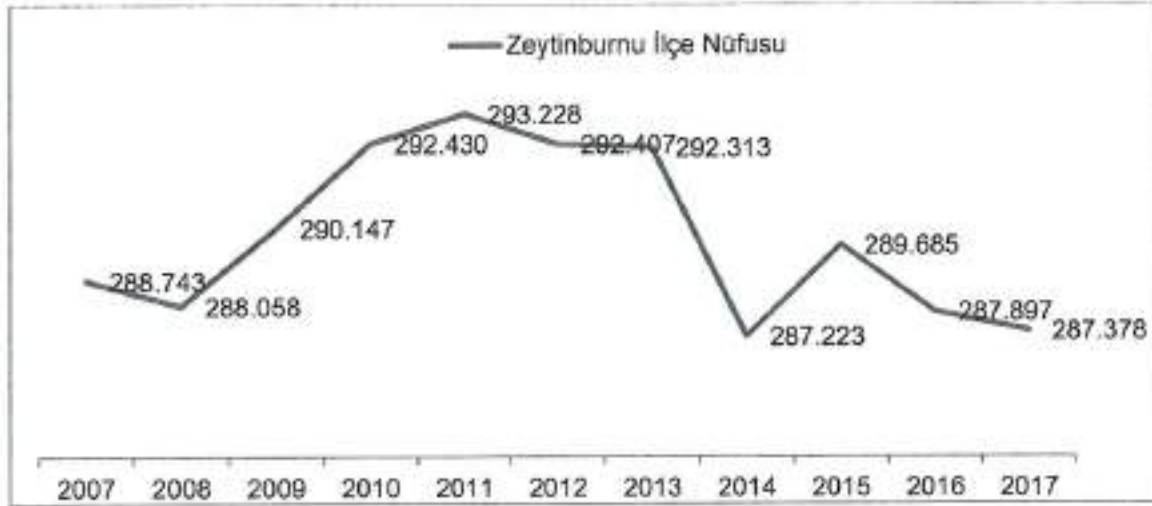
Yıl	İlçe Nüfusu	Erkek	Kadın
2017	287.378	143.504	143.874
2016	287.897	143.895	144.002
2015	289.685	144.666	145.019

SD  
Oh  
OK

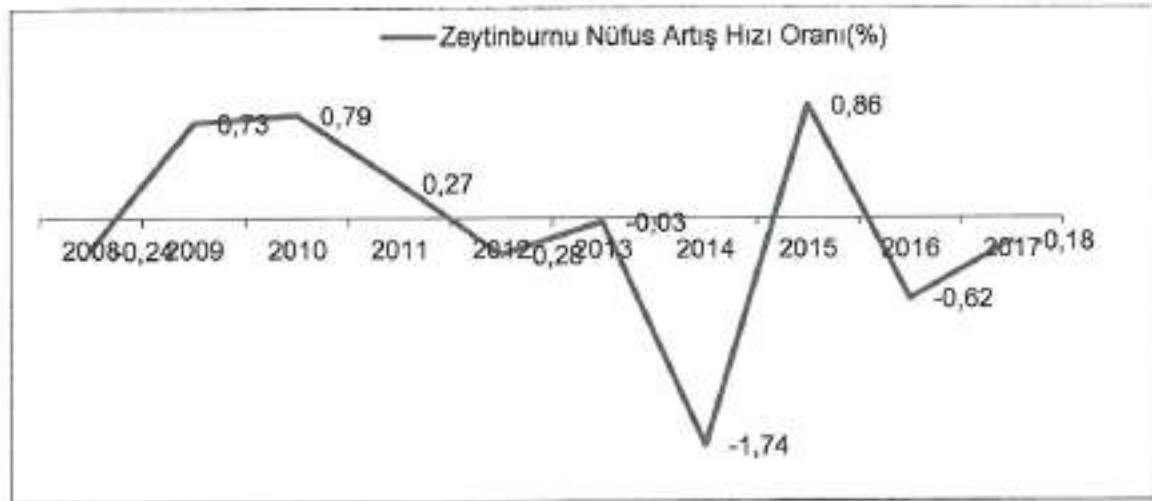


2014	287.223	144.928	142.295
2013	292.313	147.719	144.594
2012	292.407	147.380	145.027
2011	293.228	147.716	145.512
2010	292.430	147.011	145.419
2009	290.147	146.101	144.046
2008	288.058	145.315	142.743
2007	288.743	144.801	143.942

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK



## TAŞINMAZIN KONUMLANDIĞI BÖLGE

### Taşınmazın Konumlandığı Bölge





## GENEL BİLGİLER VE YAKIN ÇEVRE ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresi sanayi sitesi ve ofis/büro tipli ticari kullanım fonksiyonlu gelişmiştir. Üst ve orta gelir grubunun talep gösterdiği bölgede Koç Üniversitesi Hastanesi, Fatih Anadolu Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Halide Canayakın Camii, Uğur Mumcu Parkı gibi kamusal kullanımlar bulunmaktadır. Planlı yapılaşmaya sahip bölgenin (yol, su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon) altyapısı tamamlanmıştır. Toplu taşıma araçları ile ulaşımı rahattır.

Taşınmazların adres kayıtlarında konumlandığı Maltepe Mahallesi genel olarak sanayi ve ticari yapılarının yoğun olduğu bir bölgedir. Bölgede çok değişik sektörlerle hizmet eden sanayi yapıları yer almaktadır. Birtaş Sanayi Sitesi, Teknik Oto Sanayi, Matbaacılar Sanayi Sitesi, Ergün Sanayi Sitesi, Zer Sanayi Sitesi, Emirtaş Sanayi Sitesi, Emin Taş Sanayi Sitesi bölgede yer alan sanayi sitelerinden bazılarıdır. Koç Üniversitesi Hastanesi, Ülker Fabrikası ve Topkapı Ticaret Merkezi Maltepe Mahalle sınırları içerisinde bulunmakta olup kentin nirengi noktalarını oluşturmaktadır. Bölgede bir çok cami okul, park gibi kamusal alanlar da yer almaktadır. Bölge yapılaşma karakteristiği ticari yapılar oluşturmakta olup konut tipi yapı sayısı oldukça azdır. İnistanbul Projesi, Nef Konutları ve Avrupa Konutları mahalle sınırları içerisinde yer almaktadır. İstinye Üniversitesi Topkapı Kampüsü ile İstanbul Yeni Yüzyıl Üniversite Kampüsü bölgede yer almaktadır. Davut Paşa Caddesi, Litros Yolu, Topkapı Maltepe Yolu, Dumlupınar Caddesi, Topkapı Caddesi, Gümüşsuyu Caddesi bölgenin ana arterleridir. Bölgede ticari hareketlilik yoğun seviyededir. Bölgede bulunan yapılar genel olarak eskidir. Maltepe Mahallesi eski ve tercih edilen bir bölge olması nedeni ile %95 -%100 oranında doluluğa sahiptir.

Zeytinburnu ve Bayrampaşa Eserler bölgesi son yıllarda gayrimenkul yatırımlarının hızlandığı bölgelerdendir. Bu bölgenin havaalanı ve tarihi yarımadaya yakınlığı, tarihi yarımada içerisinde yeni otel inşa etmek için arsa stoğunun kısıtlı olması, bölgedeki arsa fiyatlarının göreceli olarak daha düşük olması, tramvay, metro ve metrobüs gibi toplu taşıma araçları ile merkezi noktalara ve havaalanına erişim imkanının bulunması, bu bölgeye olan yatırımların artmasına neden olmuştur.

Bayrampaşa ilçesi genel olarak konut kullanımının yoğun olduğu bir ilçedir. Bağcılar, Gaziosmanpaşa, Kağıthane, Güngören Mahallelerinde apartman tipi konut ve ticari nitelikli yapılar içiçe yer almaktadır. Bölgelerde alt yapı eksikliği bulunmamakta olup genel olarak okul, cami park vb. kamusal alanlar mevcuttur.

Taşınmazlar, D100 Karayolu ve İstanbul Çevreyolu'na yakın mesafede olup bu ana arterler üzerinden bağlantı sağlanabilmektedir. Bölgede birçok resmi kurum alanı ile halkın ihtiyaçlarını karşılayacak sosyal donatı alanları, sağlık ve okul binaları yer almaktadır. Bölge ulaşım açısından avantajlı olup metro, otobüs ve minibüs gibi toplu taşıma araçları hizmeti bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın çevre ilçelerde yapılaşma, ilçe merkezinde konut olarak görülürken, ilçe merkezinden söz konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye doğru gelindiğinde iş merkezleri, oteller, toplu konut projeleri şeklinde gerçekleşmiştir. TEM Otoyolu ve D100 Karayolu aksı boyunca mevcut ve devam eden markalı konut ve ofis proje yatırımları ile otel yatırımları dikkat çekmektedir.







#### Taşınmazın Bazı Önemli Ulaşım Akslarına Uzaklıkları

Konum	Mesafe
Topkapı Maltepe Caddesi	0 m.
Litros Yolu	70 m.
Gümüşsuyu Caddesi	130 m.
Topkapı Caddesi	700 m.
Avrupa Otoyolu	700 m.
Tem Otoyolu	6,5 km.



#### Taşınmazların Bazı Önemli Noktalara Uzaklıkları

Konum	Mesafe
Atatürk Havaalanı	15 km.
Esenler Otogarı	2,4 km.
Zeytinburnu Belediyesi	3,6 km.
Avrasya Tüneli	5,5 km.
Sirkeci Garı	5,5 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	12 km.



Taşınmazların yakınında bulunan ana arterlerden görünümüler aşağıda belirtilmiştir.

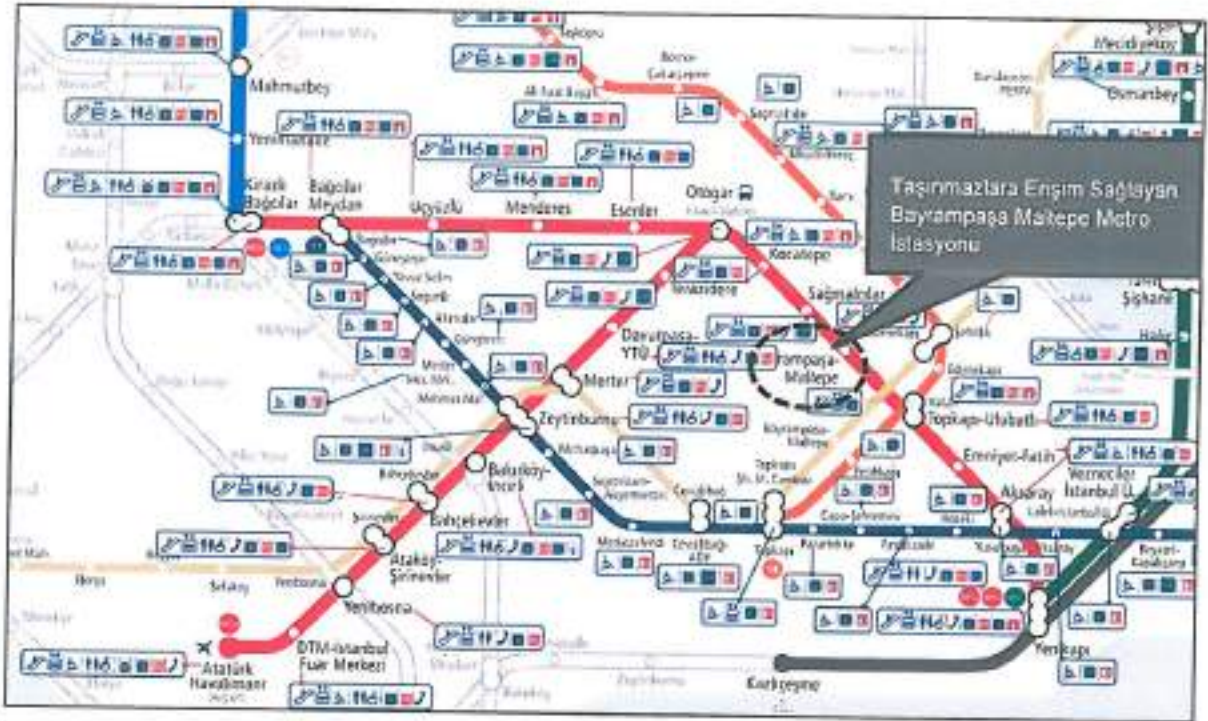




## ULAŞIM

Taşınmazlara ulaşım için; TEM Kavacık yönünde ilerlerken, Metris Çıkışı'ndan Metris-Esenler Bağlantı Yolu'na girilir ve yaklaşık 2 km. ilerlendikten sonra hal kavşağından çıkılarak Otogar Bağlantı Yolu boyunca devam edilir. Otogar Bağlantı Yolu devamı olan Dumlupınar Caddesi devamında ~1,5 km ilerlenip İnistanbul Projesi bitiminden sola Davutpaşa Caddesi'ne bağlanılır. Davutpaşa Caddesi üzerinde batı yönünde ilerlenirken Topkapı Caddesi'ne bağlanılır. Topkapı Caddesi üzerinde cadde bitiminde bulunan ışıklı dönel kavşaktan sola Topkapı Maltepe Caddesi'ne girilerek taşınmazların bulunduğu Obaköy İş Merkezine ulaşım sağlanır. Başka bir güzergah olarak; D100 Karayolu üzerinden Atatürk Havalimanı - Edirne yönüne ilerlenirken Vatan Caddesi kavşağı geçildikten sonra ~1 km. ilerlenip yan yol bağlantısı kullanılarak Topkapı Ticaret Merkezi kesişiminden sağa Yedikule Çırpıcı Sokak ve devamında Gümüşsuyu Caddesi'ne bağlanılıp, Maltepe Caddesi'ne girilerek taşınmazların bulunduğu Obaköy İş Merkezi'ne ulaşım sağlanır.

Söz konusu taşınmazlara özel araçla ulaşım kolay olduğu gibi toplu taşıma ile ulaşım da oldukça kolaydır. Atatürk Havalimanı-Yenikapı Metro Hattı'nın Bayrampaşa Maltepe Durağı, Obaköy İş Merkezi'ne yakın konumda yer almaktadır. Bu metro hattı ile Aksaray-Yenikapı-Havaalanı-Taksim gibi önemli merkezlere ve toplu taşıma transfer merkezlerine kolay erişim sağlanabilmektedir. Taşınmazların yakınından geçen metro hattı ile diğer raylı ulaşım sistemlerine entegrasyon aşağıdaki gibi sağlanabilmektedir. Bunun haricinde Tramvay, Metrobüs, İETT otobüsleri ve minibüslerle de söz konusu taşınmazlara ulaşım mümkündür.



## ARAZİ KULLANIM AMACI VE DEĞİŞİKLİKLERİ

Mevcut imar durumuna göre 2937 ada 46 parsel Kısmen "Konut+Hizmet+Ticaret Alanı" kısmen "Açık Semt Spor Alanı" kısmen Yol Alanı'na, 2937 ada 45 parsel Kısmen "Konut+Hizmet+Ticaret Alanı" kısmen "Yol Alanı" imar lejantına sahip oldukları tespit edilmiştir. Çalışmanın yapıldığı tarih itibarı ile imar durumu ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmadığı belirlenmiş olup, ilerleyen dönemde de yapılaşma koşullarına ilişkin herhangi bir değişiklik olmasına yönelik bir bilgi veya belge tespit edilmemiştir.

## ÇEVRE VE ZEMİN ETKİLERİ

Çalışmanın yapıldığı bölgede genel olarak zararlı bir etkiye rastlanmamıştır. Bölge genelinde, toprak kayması, sel baskın alanı, su havzası gibi olumsuz etkilere rastlanmadığı gibi, gürültü, hava ve çevre kirliliğine neden olabilecek endüstriyel tesisler veya kimyasal fabrikalar mevcut değildir.

## TAŞINMAZA İLİŞKİN TESPİTLER VE ANALİZLER

Fiziksel değerlemede baz alınan veriler raporun taşınmaza ilişkin tespitler ve analizler ana başlığı altında ilerleyen sayfalarda açıklandığı şekilde listelenmiştir. Bu ana başlık altında listelenen veriler gayrimenkulün teknik özellikleri ile ilgili açıklayıcı bilgileri içermekte olup değerlendirme çalışmasına baz teşkil eden verilerdir.

## ARAZİYE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Değerleme çalışmasına konu taşınmazların yer aldığı arsa bölgenin bilinen ana arterleri olan Gümüşsuyu Caddesi, Maltepe Caddesi ve Topkapı Caddesi'ne yakın konumdadır. Taşınmazlar, Topkapı Maltepe Caddesi üzerinde yer almaktadır.



### Araziye İlişkin Açıklamalar ve Analizler

<b>Arsa alanı (m<sup>2</sup>):</b>	2937 ada 45 parsel: 149,85 m <sup>2</sup> 2937 ada 46 parsel: 16.954,15 m <sup>2</sup>
<b>Cephesi:</b>	2937 ada 45 parsel, kuzeydoğuda, bölgenin önemli akslarından Topkapı Maltepe Caddesi'ne cephelidir. Parselin cadde cephesi ~ 5 m.'dir. 2937 ada 46 parsel, kuzeydoğuda, bölgenin önemli akslarından Topkapı Maltepe Caddesi'ne cephelidir. Parselin cadde cephesi ~ 30 m.'dir.
<b>Şekli:</b>	2937 ada 45 parsel dikdörtgen benzeri formdadır. 2937 ada 46 parsel tanımlı bir geometrik forma sahip değildir.
<b>Topografya:</b>	Hafif eğimli bir topoğrafyada yer almaktadırlar.
<b>Parsel konumu:</b>	2937 ada 45 parselin kuzeydoğusu cadde cephesidir. Diğer cephelerinde ise aynı ada 46 ve 47 nolu parseller yer almakta olup ara parsel özelliğindedir. 2937 ada 46 parselin kuzeydoğusu cadde cephesidir. Diğer cephelerinde ise aynı ada 9, 30, 31, 29, 28, 27, 45 ve 47 nolu parseller yer almakta olup ara parsel özelliğindedir.
<b>Zemin yapısı:</b>	Mevcut saha üzerindeki geliştirmeler ve etrafındakiler geliştirilmiş kullanımlar, mevcut geliştirmeleri karşılayacak zemin kapasitesine sahip olduğunu göstermektedir. Bunun yanı sıra, mevcut drenaj sisteminin de yerinde inceleme yapıldığı tarihte yeterli olduğu görülmüştür. Firmamız, zemin etüdü veya zemin araştırmalarına ilişkin rapor vermemektedir. Ancak, mevcut zemin yapısının, zemin emniyet gerilmesi, zemin yatak katsayısı gibi zemin mekaniği ve zemin dinamiği ile ilgili parametrelerin arazi üzerindeki geliştirmelere uygun kapasitede olduğu varsayılmaktadır, aksi bir durum gözlenmemiştir.
<b>Ulaşım:</b>	Parsellere doğrudan Topkapı Maltepe Caddesi üzerinden ulaşım sağlanmaktadır. Bölge genelinde Metro, Tramvay, Metrobüs otobüs ile toplu taşıma mevcuttur.
<b>Görünürlük:</b>	Taşınmazlar, Topkapı Maltepe Caddesi üzerinden görünürlüğe sahiptirler. Parsellerin Topkapı Maltepe Caddesi'ne cephesi olmayan kısımlarının görünürlüğü düşüktür.
<b>Altyapı:</b>	Şebeke suyu, kanalizasyon, elektrik, telefon, doğal gaz ve internet altyapısı mevcuttur. Mevcut altyapı kapasitesinin yeterli olduğu düşünülmektedir.
<b>Değer artırıcı saha harcamaları (harici ve müteferrik işler):</b>	Kapalı ve açık otopark alanı, aydınlatma sistemleri, çevre düzenlemesi ve peyzaj, genel saha aydınlatmaları, parsel içi asfalt yollar mevcuttur.
<b>Arazi kullanım kısıtlamaları:</b>	Arsa kullanımını kısıtlayan herhangi bir irtifak hakkı, vb. bir duruma rastlanmamıştır. Parsel kullanımını kısıtlayıcı unsurlar tapu



	kayıtları ve ilgili belediye incelemeleri esas alınarak belirtilmiştir.
<b>Su havzası veya sel / heyelan bölgesi:</b>	İlgili belediyesinden alınan bilgiye göre parselin su havzasında veya sel/heyelan bölgesinde olduğuna ilişkin bir veriye rastlanmamıştır. Parsellerin bu tür bir kısıtlayıcı niteliğinin olması durumunda, değerine olumsuz yönde etkileyecektir.
<b>Tehlikeli maddeler:</b>	Yerinde yapılan incelemelerde, herhangi bir toksik veya tehlikeli maddeye ilişkin kanıt tespit edilmemiştir. Ancak, firmamızın bu konuda teknik çevresel tespitlere ilişkin uzmanlığı bulunmamaktadır. Dolayısıyla konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Bu tür bir çalışmanın konusunda uzman mühendisler tarafından yapılması önerilmektedir. Bu tür bir kısıtlayıcı unsur olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması tamamlanmıştır.
<b>Arazinin genel kullanımı:</b>	Parseller, mevcut yapının kullanımına yönelik fonksiyonelliğe ve uygunluğa sahiptir.
<b>Deprem bölgesi:</b>	I. derece

## YAPIYA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

### ANA YAPI VE ARAZİ KULLANIM ÖZELLİKLERİ

Yerinde yapılan incelemelere göre, elde edilen veriler aşağıdaki şekilde listelenmiştir. 2937 ada 46 parsel değerlendirme tarihi itibarıyla A, B, C, D, L ve mevcut bina (217 nolu bağımsız bölüm) olmak üzere 6 blok olarak projelendirilmiştir. A, B, L ve C Bloklar birbirine bağlantılı olup D blok bodrum kat seviyesinden diğer bloklara bağlantı sağlamaktadır.

Parsel üzerinde bulunan bloklarda toplam 217 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. 186 numaralı bağımsız bölüm farklı bir malike ait olması nedeni ile değerlendirme kapsamına dahil edilmemiştir. Parsel üzerinde yer alan 216 adet bağımsız bölüm tapu kayıtlarına göre; iş yeri, büro, dükkan, depolu dükkan, kafeterya ve depo olmak üzere farklı niteliklere sahiptir. Mahalinde söz konusu taşınmazlar depo, dükkan, atölye, imalathane ve büro olarak kullanılmaktadırlar.

Rapora konu 2937 ada 45 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Söz konusu parsel 2937 ada 46 parselin üzerinde konumlu Obaköy İş Merkezi girişi için yol ve otopark geçiş kısımlarını oluşturmaktadır.

2937 ada 46 parselde konumlu rapora konu taşınmazlar "Konut+Hizmet+Ticaret Alanı" imarlı arsa üzerinde, mevcut bina (217 nolu bağımsız bölüm) 1974 yılında, diğer bloklar ise 1994 yılında inşaatı tamamlanarak faaliyete geçen Obaköy İş Merkezi'dir. 2937 ada 45 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



### Genel Açıklamalar

<b>Enerji kimlik sertifikası:</b>	Bulunmamaktadır.
<b>İnşaat yılı:</b>	Mevcut Bina (217 nolu bağımsız bölüm): 1974, Diğer Bloklar: 1994
<b>Blok adedi:</b>	2937 ada 46 Parseller değerlendirme tarihi itibarıyla A, B, C, D, L ve mevcut bina (217 nolu bağımsız bölüm) olmak üzere 6 blok olarak projelendirilmiştir. 2937 ada 45 parsel üzerinde herhangi yapı bulunmamaktadır.
<b>Kat adedi:</b>	A Blok; 2 Bodrum, Zemin, Asma, 2 Normal Kattan; B Blok; 2 Bodrum, Zemin, Asma, 2 Normal Kattan; C Blok; 2 Bodrum, Zemin, Asma, 2 Normal Kattan; D Blok; 2 Bodrum, Zemin, Asma, 2 Normal Kattan; L Blok; 1 Bodrum, Zemin, Asma, 1 Normal Kattan; Mevcut Bina (217 Nolu Bağımsız Bölüm); 1 Bodrum, Zemin, 4 Normal kattan oluşmaktadır. (2937 ada 45 parsel yerinde 46 parsel giriş alanı olarak kullanılmakta olup boş arsa vasfındadır.)
<b>Bağımsız bölüm adedi:</b>	217
<b>İnşaat alanı (m<sup>2</sup>):</b>	A Blok: 10.218,90 m <sup>2</sup> B Blok: 10.412,10 m <sup>2</sup> C Blok: 13.844,30 m <sup>2</sup> D Blok: 6.233,70 m <sup>2</sup> L Blok: 4.197,00 m <sup>2</sup> Mevcut Bina (217 nolu bağımsız bölüm): 1.780,00 m <sup>2</sup> Toplam: 46.686 m <sup>2</sup>



<b>Brüt kiralanabilir alan (m<sup>2</sup>):</b>	216 adet bağımsız bölümün bodrum ve ortak alanlar hariç, dış duvarlardan ölçülebilen brüt kullanılabilir alan toplamı 26.650,59 m <sup>2</sup> 'dir. (186 nolu bağımsız bölüm farklı malîge ait olup bu nedenle kiralanabilir alan detayında söz konusu alan dikkate alınmamıştır.) Bağımsız bölüm bazında brüt alan detayı raporun "Bağımsız Bölüm Özellikleri" bölümünde sunulmuştur.
<b>Net kiralanabilir alan (m<sup>2</sup>) (konutlar için):</b>	İş merkezinde konut kullanımı bulunmamaktadır.
<b>Doluluk:</b>	Ticari kullanımlarında %96 doluluk vardır. Ana yapıdaki bölümlerin 207 tanesi kiracılar tarafından kullanılmaktadır.
<b>Ana Taşınmaz Yapısal Özellikleri</b>	
<b>İnşaat nizamı:</b>	Ayrık nizam
<b>Yapı tarzı ve dış duvarlar:</b>	Betonarme çerçeve olarak inşa edilen yapıların dış cepheleri akrilik esaslı dış cephe boyasıdır. Blokların dış cephesinde yer alan pencere doğramaları ve yapı ana giriş kapıları demir doğramadır.
<b>Kat döşemeleri:</b>	Ortak alan döşeme, merdiven ve merdiven sahanlıkları betonarme imalattır ve üzeri karo mozaik kaplıdır.
<b>Çatı tipi ve kaplaması:</b>	Betonarme teras çatı olarak imal edilmiştir. İnceleme tarihinde çatıdan kullanım alanlarına sızıntı, akma gibi olumsuzluklar görülmemiştir.
<b>Ana yapı eksik imalatları veya inşaat seviyesi:</b>	Kullanımı etkileyecek eksik imalat tespit edilmemiş olup, inşaat seviyesi %100'dür.
<b>Mekanik Tesisat Özellikleri</b>	
Isıtma sistemi, doğalgaz yakıtlı merkezi kalorifer aracılığı ile sağlanmaktadır. Ayrıca L Blok hariç diğer bloklarda (mevcut bina 217 nolu bağımsız bölüm dahil) yangın merdiveni ve asansör yer almaktadır. Bloklarda jeneratör, su deposu, hidrofor bulunmaktadır. Blokların birbirine bağlantı ile sağlanan kapalı otopark alanı yer almaktadır. Yerinde inceleme yapılan tarihte elektrik tesisatının çalıştığı görülmüştür. Detaylı olarak tüm tesisat incelenmemiş olmasına karşın; tesisatın mevcut kullanım için yeterli düzeyde olduğu, gerekli düzenlemelere ve gerekliliklere uygun olduğu düşünülmektedir ve kabul edilmiştir.	
<b>Ana Yapı İç Hacim Özellikleri</b>	
<b>Yerleşim biçimi:</b>	2937 ada 46 Parseller değerlendirme tarihi itibarıyla A, B, C, D, L ve mevcut bina (217 nolu bağımsız bölüm) olmak üzere 6 adet blok olarak projelendirilmiştir. Blokların yerleşim biçimleri aşağıda belirtilmiştir: A BLOK: 2 bodrum + zemin + asma + 2 normal kat olmak üzere 6 kattan oluşmakta olup brüt: 10.218,90 m <sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. A blokta A, A1 ve A2 olmak üzere 3 adet giriş bulunmaktadır. 2. bodrum katında otopark, WC, kazan dairesi; 1. bodrum katında 20 adet depo ve dükkan; Zemin katında 29 adet asma katlı dükkan, pasaj, kaloriferli ve bina girişi, 1. ve 2. normal katlarında 6, şar





adet iş yeri ve WC hacimlerinden meydana gelmektedir.

B BLOK: 2 bodrum + zemin + asma + 2 normal kat olmak üzere 6 kattan oluşmakta olup brüt: 10.412,10 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. B Blok B1 ve B2 olmak üzere 2 adet girişi bulunmaktadır. 2.bodrum katında otopark, WC; 1. bodrum katında 3 adet depo, otopark; Zemin katında 23 adet asma katlı dükkan, WC ve bina girişi; 1. ve 2.normal katlarında 6'şar adet iş yeri ve WC hacimlerinden meydana gelmektedir.

C BLOK: 2 bodrum + zemin + asma + 2 normal kat olmak üzere 6 kattan oluşmakta olup brüt: 13.844,30 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. C Blok C, C1 ve C2 olmak üzere toplam 3 adet girişi bulunmaktadır. 2. bodrum kat otopark; 1. bodrum katında 14 adet dükkan, sığınak, WC; Zemin katında 28 adet asma katlı dükkan, WC ve bina girişi, 1. ve 2. normal katında 8'er adet iş yeri ve WC hacimlerinden meydana gelmektedir.

D BLOK: 2 bodrum + zemin + asma + 2 normal kat olmak üzere 6 kattan oluşmakta olup brüt: 6.233,70 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. 2. bodrum kat otopark; 1. bodrum katında 18 adet dükkan deposu; Zemin katında 18 adet depolu asma katlı dükkan, bina girişi; 1. ve 2. normal katlarda 14'er adet büro ve WC hacimlerinden meydana gelmektedir.

L BLOK: 1 bodrum + zemin + asma + 1 normal kat olmak üzere 4 kattan oluşmakta olup brüt:4.197,00 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. 1.bodrum katında trafo, pano ve jeneratör odaları, soyunma odası ve depo; Zemin katında 12 adet asma katlı dükkan ve bina giriş hacimlerinden meydana gelmektedir. 1.normal katında 1 adet kafeterya hacimlerinden meydana gelmektedir.

Mevcut Bina (217 Nolu Bağımsız Bölüm): 1 bodrum + zemin + 4 normal kat olmak üzere 6 kattan oluşmakta olup brüt: 1.780 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Değerleme tarihi itibari ile 1. bodrum katı depo; Zemin katı mağaza, 1. normal katı mağaza; 2.ve 3.normal katı depo; 4.normal katı ise imalathane olarak kullanılmaktadır. Mevcut bina olarak 217 nolu bağımsız bölüm kat irtifakına esas mimari projede vaziyet planında gösterilmiş ancak kat detay planlarında gösterilmemiştir.

1974 tarihinde hazırlanmış yapı muayene ve kullanma izin raporu belgesi incelenmiştir. Söz konusu belge bodrum + zemin + 4 normal kattan oluştuğu belirtilmiş olup taşınmaz brüt: 2.176 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olduğu görülmüştür. Yapının yasallığında söz konusu belgenin taşınmazla aynı kat dağılımına sahip olması ve kat irtifakı projesinde mevcut bina 217 nolu bağımsız bölüm olarak belirtilmiş olması dikkate alınmıştır. (Diğer bloklar 1994 yılında inşa edilmiş olup 1974 yılında inşa edilen bina mevcut olarak belirtilmiştir.) Yerinde yapılan incelemede bağımsız bölümün brüt: ~1.780 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olması nedeni ile raporun ilerleyen bölümlerinde bağımsız bölümün inşaat alanı 1.780 m<sup>2</sup> olarak baz alınmıştır.

**Kapalı otopark:**

Blokların bodrum katlarında kapalı otopark alanı bulunmaktadır. Otopark hacimlerinde zemin kaplamaları araç trafiğine uygun beton kaplamadır.

**İç mekan ve ortak alan malzeme özellikleri:**

Ortak alanlarda zemin kaplamalarında karo mozaik, duvar kaplamalarında ise plastik boyadır. Merdiven korkulukları demir

SD  



kaplama şeklindedir.	
<b>Proje Olanakları</b>	
Bölgedeki diğer ofis ve iş yeri kullanımlı binalardan farklı olan ve özellik taşıyan ilave olanakları mevcut değildir.	
<b>Saha İyileştirmeleri ve Arazi Düzenlemeleri</b>	
<b>Açık otopark:</b>	Mevcuttur.
<b>Çevre düzenlemesi:</b>	Taşınmazların yer aldığı parsel içerisinde çevre düzenlemesi yapılmıştır.
<b>Diğer:</b>	-
<b>Kişisel Mülkiyet</b>	
<b>Kişisel mülkiyet hakları:</b>	Değerleme çalışması raporun girişinde tanımlanan taşınmazların mülkiyet hakkını kapsamaktadır. Kişisel varlıklar değerlendirme çalışması kapsamına dahil edilmemiştir.
<b>Özet Açıklamalar</b>	
<b>Yapı ve işçilik kalitesi:</b>	Piyasa ortalamasıdır.
<b>Yaş / durum / yararlılık:</b>	Parsel üzerinde bulunan yapılardan mevcut bina (217 nolu bağımsız bölüm) 1974, diğer bloklar ise 1994 yılında yapılmış olup kısmi tadilatlar yapıldığı görülmektedir. Taşınmazlara ilişkin geçmiş dönemlerde yapılan tadilat ve onarımlara ilişkin veriler bulunmamaktadır. Yapılar mevcut kullanımları sürdürebilecek durumda ve yararlılıktadır.
<b>Yapısal derecelendirme:</b>	Taşınmazların tüm fiziksel özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, değerlendirme konusu taşınmazların alt piyasada yer alan benzer sınıf ve nitelikte olduğu tespit edilmiş olup, bölge ortalamasında derecelendirilmesi mümkündür. Kullanım olarak bölgesel piyasada alan, yerleşim, tasarım ve genel görünüm itibarıyla yeterli verimlilikte olduğu söylenebilir. Piyasa açısından bakıldığında, değerlendirme konusu taşınmazlar, benzer kullanımdaki ve nitelikteki taşınmazların ortalama olanları ile rekabet gücüne sahiptir.
<b>Mekanik tesisat ve diğer tesisatlara ilişkin gözlemler:</b>	Çatı sistemi, mekanik tesisat ve diğer tesisatlara ilişkin detaylı tespitler ve incelemeler yapılmamıştır. Yapısal sistem veya tesisatların yeterliliği veya ilgili düzenleme, yönetmeliklere uygunluğu konusunda detaylı incelemelerin konusunda uzman mühendislerce yapılması önerilmektedir. Yerinde yapılan gözlemler neticesinde yapısal veya tesisat sisteminin herhangi bir kusuru olmadığı varsayımı ile çalışma tamamlanmıştır.
<b>Deprem hasarı veya yapısal hasarlar:</b>	Yerinde yapılan gözlemlerde yapısal hasarlara rastlanmamış olmasına karşın, söz konusu araştırmanın konusunda uzman mühendislerce yapılması önerilmektedir.



<b>Gerçek yaş:</b>	Mevcut Bina (217 nolu bağımsız bölüm); 44 (gerçek yaş; 1974 yapım yılına göre) Diğer Bloklar; 24 (gerçek yaş; 1994 yapım yılına göre)
<b>Efektif yaş:</b>	Mevcut Bina (217 nolu bağımsız bölüm); 30 (uzmanın öngörüsü) Diğer Bloklar; 20 (uzmanın öngörüsü)
<b>Beklenen ekonomik ömür:</b>	50
<b>Kalan ekonomik ömür:</b>	Mevcut Bina (217 nolu bağımsız bölüm); 20 Diğer Bloklar; 30
<b>Sabit ve Değişken Harcamalar</b>	
<b>Billenen, mevcut harcamalar:</b>	Yakın tarihte planlanan bir yenileme veya yatırım için beklenen ve değerlendirme konusu ana taşınmazları etkileyecek bir harcamaya ilişkin bilgi edinilememiştir.
<b>Yıpranma (Amortisman)</b>	
<b>Fiziksel yıpranma:</b>	Taşınmazların toplam ekonomik ömrü yaklaşık olarak 50 yıl tahmin edilmektedir. Taşınmazların gerçek yaşı 44 ve 24 yıl olmasına karşın, efektif yaşı 217 nolu bağımsız bölüm için 30, diğer bloklar için 20 olarak tahmin edilmektedir. Bu da geçmiş dönemde yapılmış olan kısmi bakım ve tadilatlardan kaynaklanmaktadır. Bu nedenle de kalan ekonomik ömür olarak 217 nolu bağımsız bölüm için 20, diğer bloklar için 30 olarak yıl olarak tahmin edilmektedir.
<b>Fonksiyonel demodelik:</b>	Taşınmazların yer aldığı parselin güncel olarak münferit yapılaşma fonksiyonunun olmamasının yanı sıra, fiziksel yıpranma ile birlikte değerlendirilebilecek ve ekonomik yaş ömür yöntemine de dahil edilebilecek fonksiyonel yıpranma unsurları öngörülmektedir.
<b>Ekonomik demodelik:</b>	Değerleme tarihi itibarıyla, taşınmazlar için, dış faktörlerden kaynaklı belirgin bir değişim ve demodelik tespit edilmemiş olmasına karşın, bölgesel değişimlerin taşınmazı ekonomik açıdan etkileyeceği göz ardı edilmemelidir.

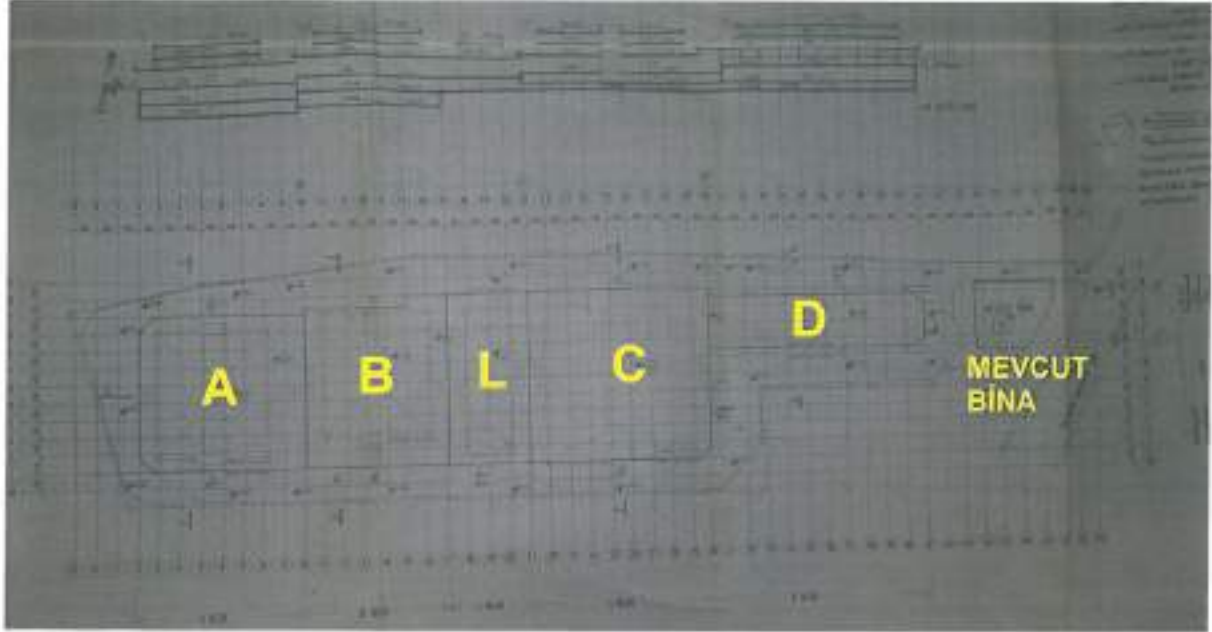
➤ A, B, C, D, L ve Mevcut Bina (217 Nolu Bağımsız Bölüm) inşaat alan bilgileri aşağıda belirtilmiştir:

A Blok Yapı İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )		B Blok Yapı İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )		C Blok Yapı İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )		D Blok Yapı İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )		I Blok Yapı İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )		Mevcut Bina (217 Nolu b.b) İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	
2.Bodrum	2.190,70	2.Bodrum	2.216,60	2.Bodrum	2.728,70	2.Bodrum	1.362,50	2.Bodrum	-	2.Bodrum	-
1.Bodrum	2.190,70	1.Bodrum	2.821,00	1.Bodrum	2.730,00	1.Bodrum	1.362,50	1.Bodrum	1.830,00	1.Bodrum	80,00
Zemin	2.190,70	Zemin	1.941,00	Zemin	2.700,00	Zemin	983,00	Zemin	1.211,00	Zemin	300,00
Asma	1.120,80	Asma	907,50	Asma	1.176,60	Asma	597,70	Asma	511,00	Asma	-
1.Kat	1.263,00	1.Kat	1.263,00	1.Kat	2.254,00	1.Kat	969,00	1.Kat	645,00	1.Kat	350,00
2.Kat	1.263,00	2.Kat	1.263,00	2.Kat	2.254,00	2.Kat	969,00	2.Kat	-	2.Kat	350,00
3.Kat	-	3.Kat	-	3.Kat	-	3.Kat	-	3.Kat	-	3.Kat	350,00

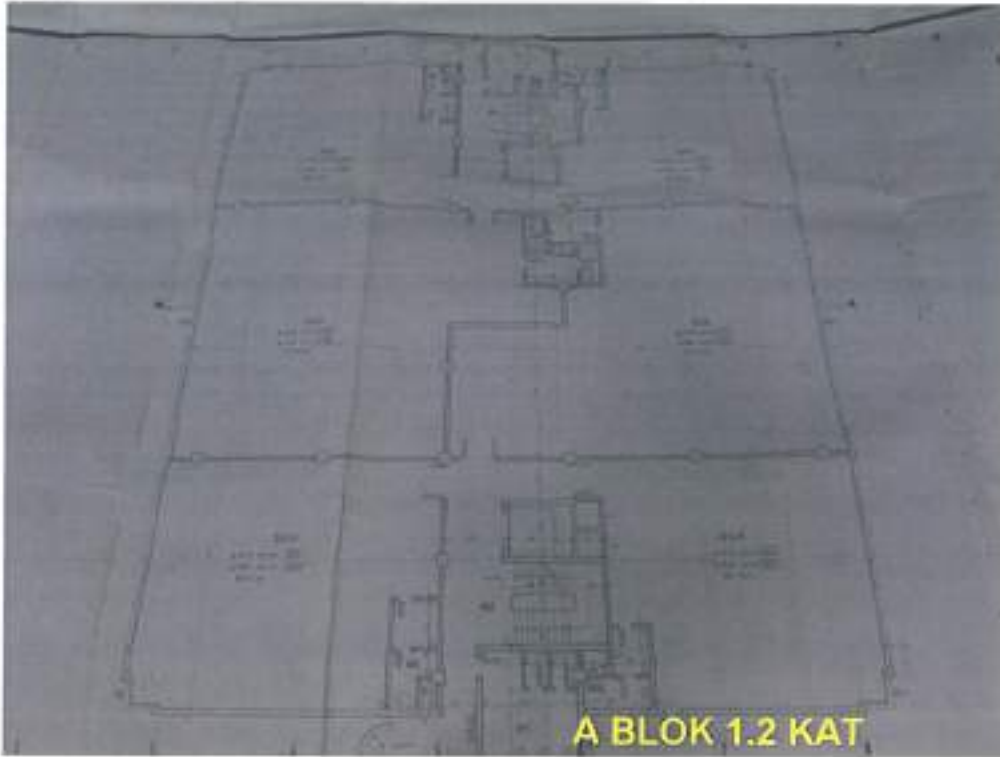
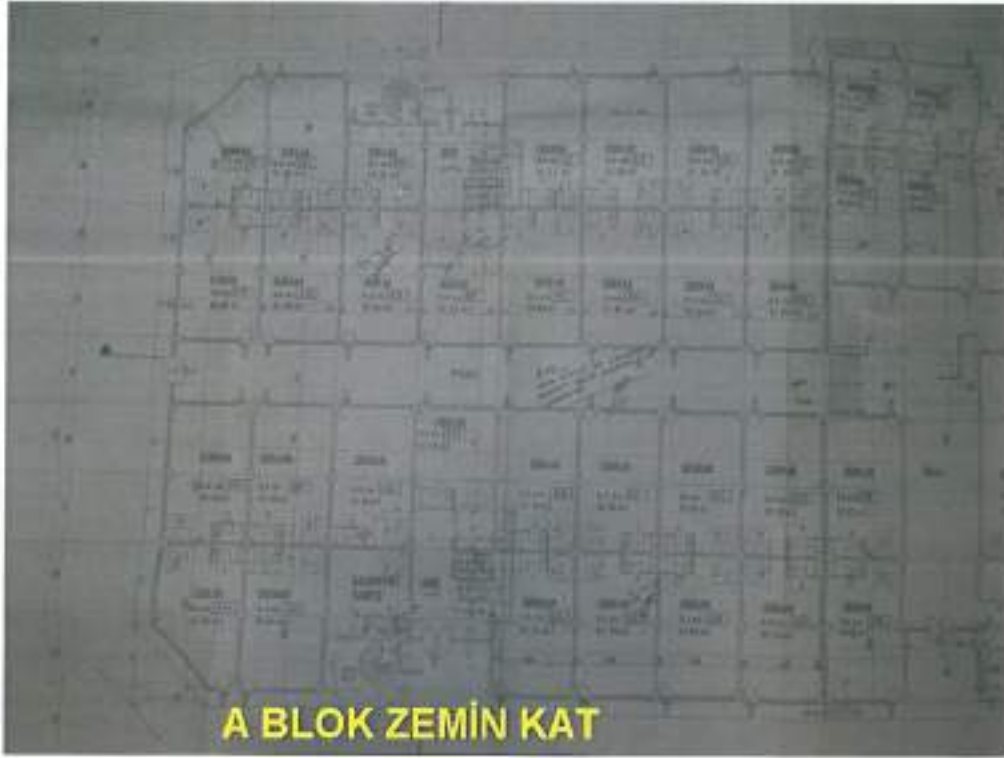


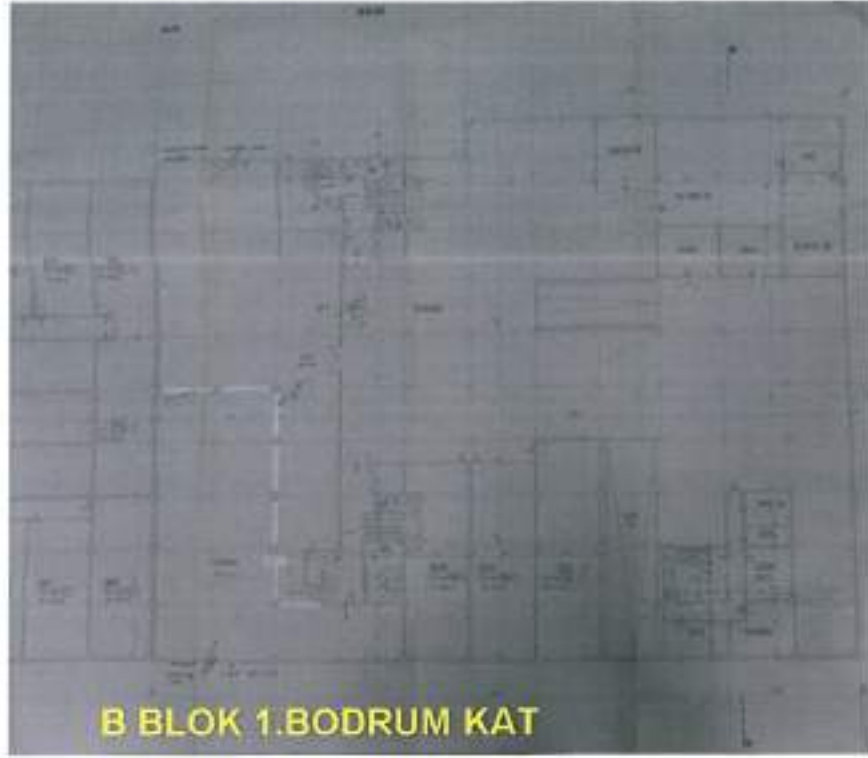
4.Kat	-	4.Kat	-	4.Kat	-	4.Kat	-	4.Kat	-	4.Kat	350,00
Toplam	10.218,90	Toplam	10.412,10	Toplam	13.844,30	Toplam	6.233,70	Toplam	4.197,00	Toplam	1.780,00

➤ **Mevcut Yerleşim Planı**



SD  

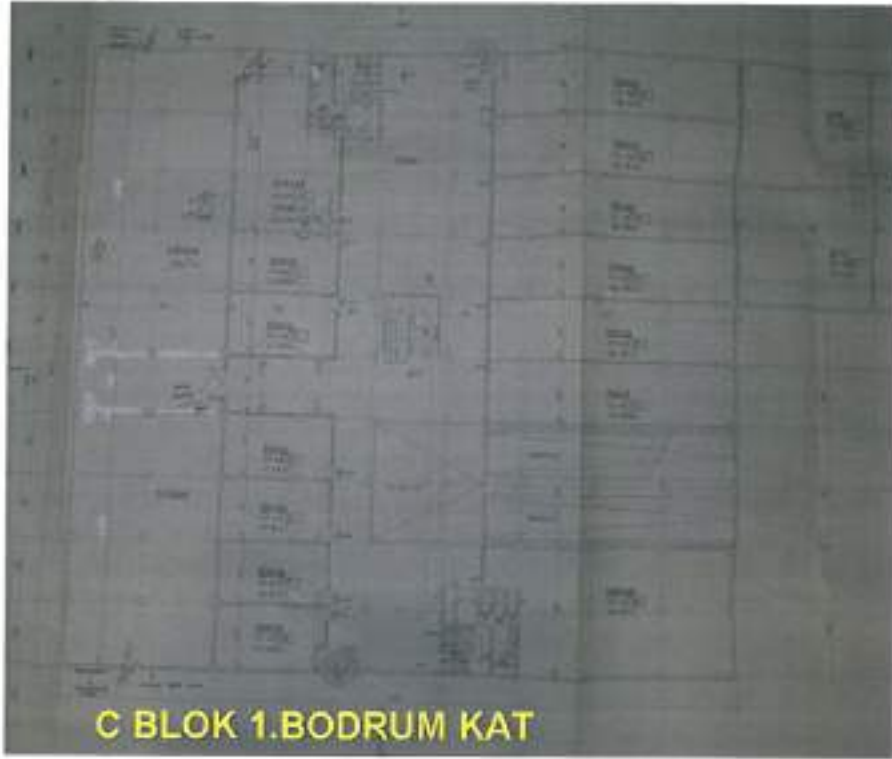
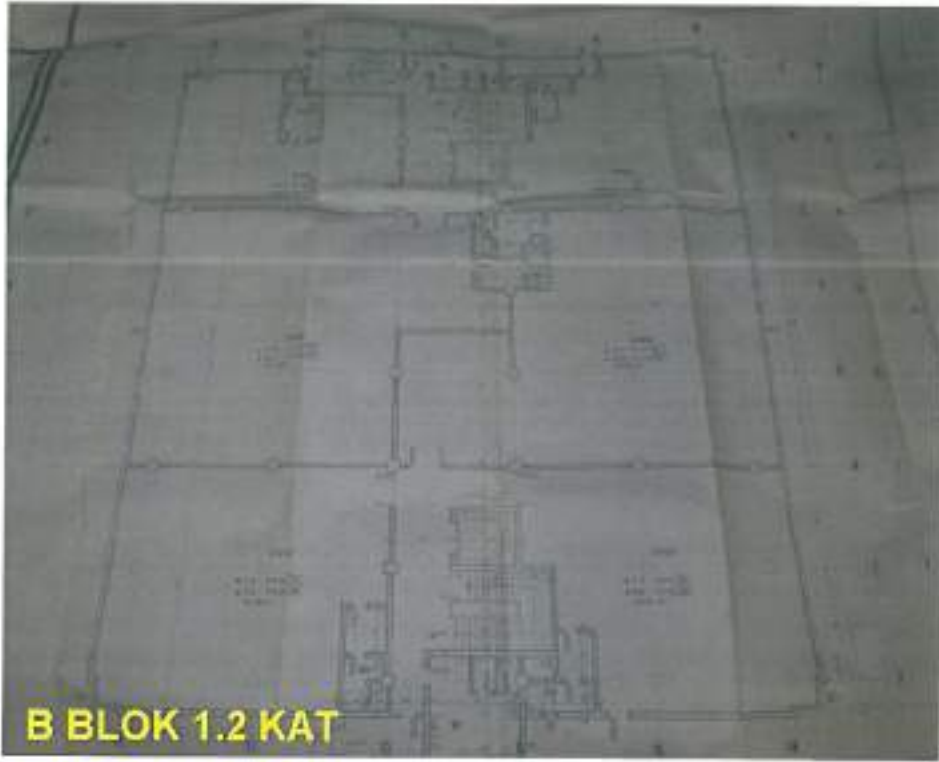


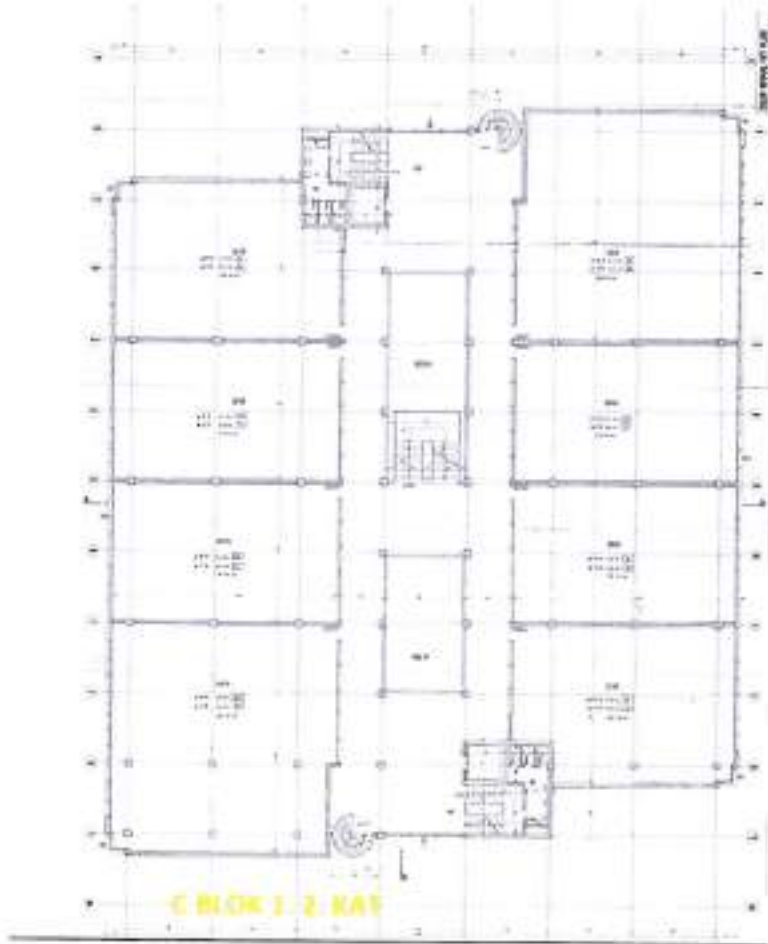
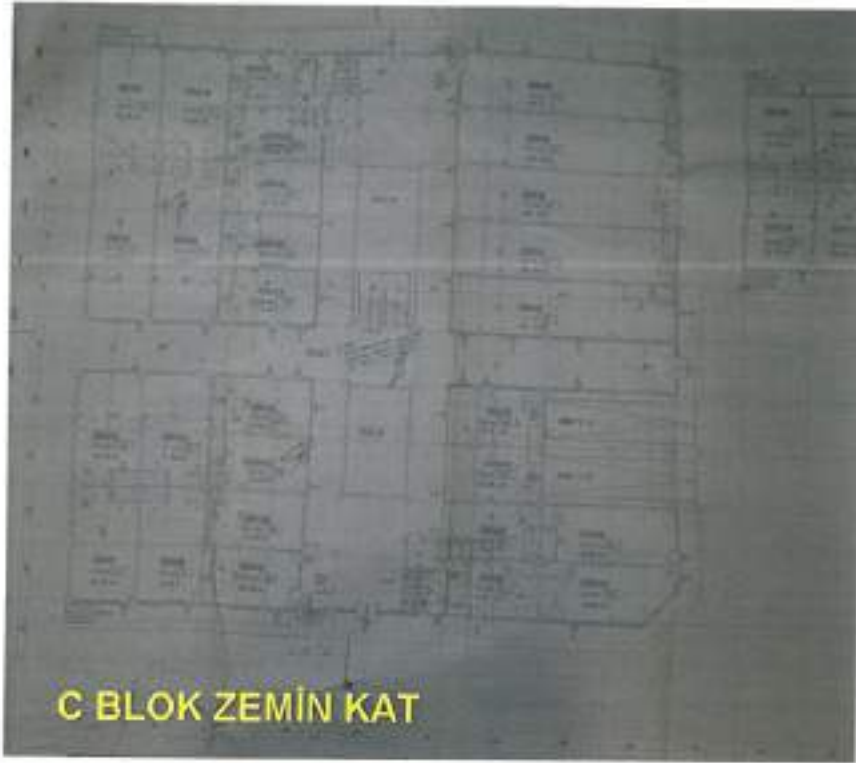


**B BLOK 1.BODRUM KAT**

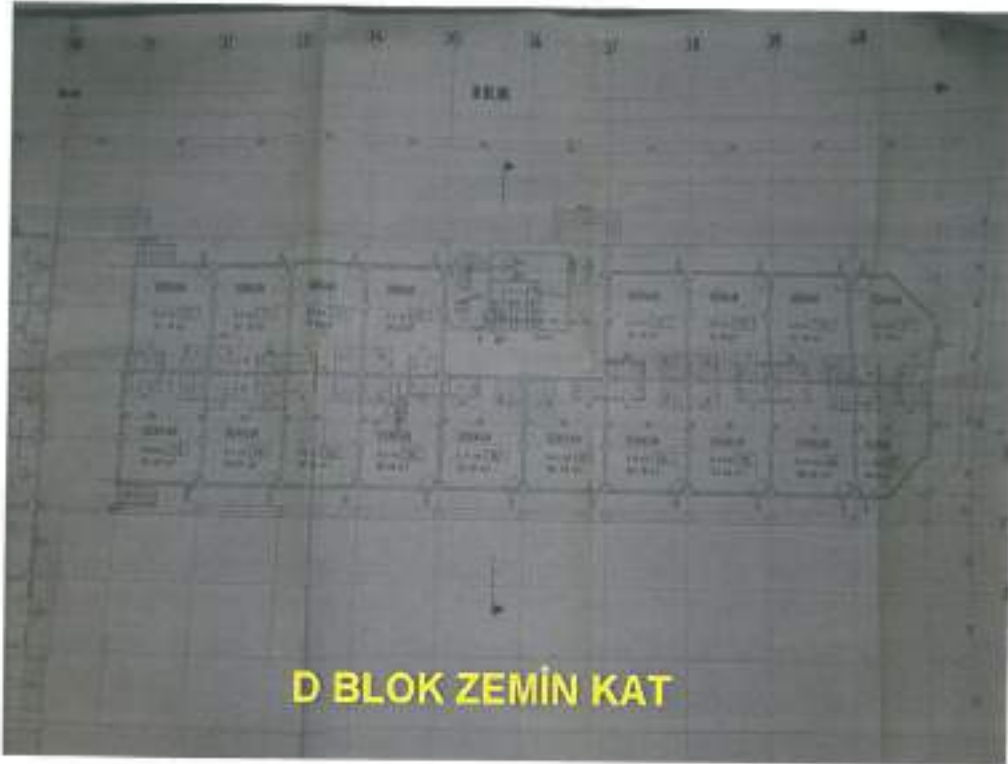
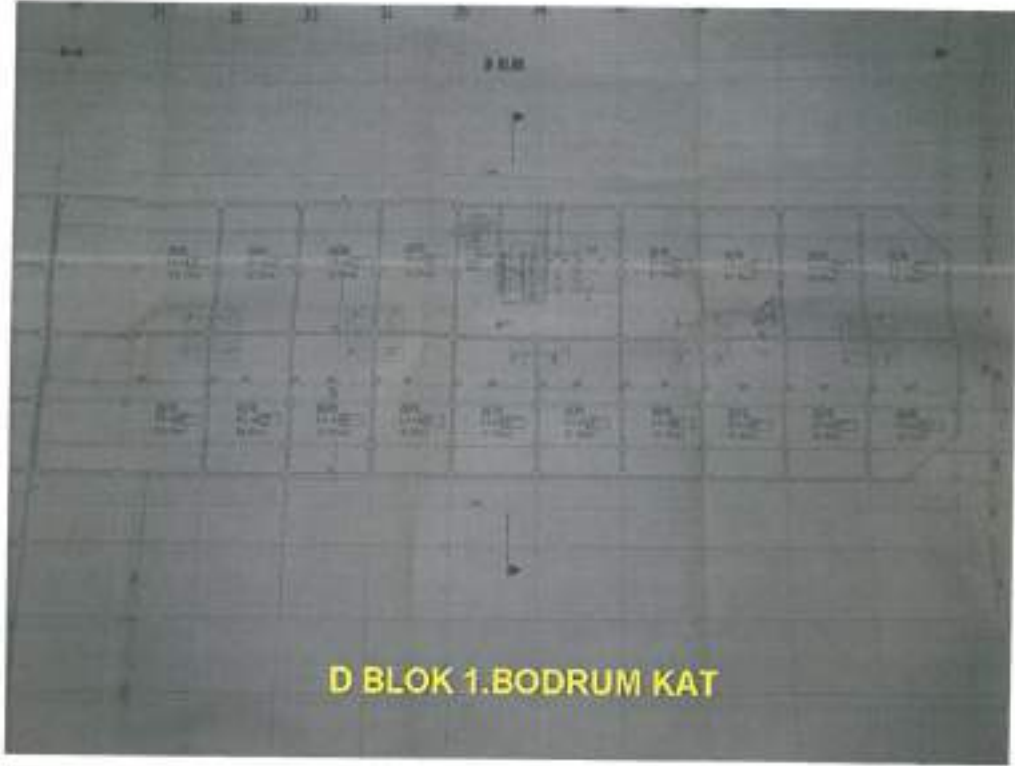


**B BLOK ZEMİN KAT**





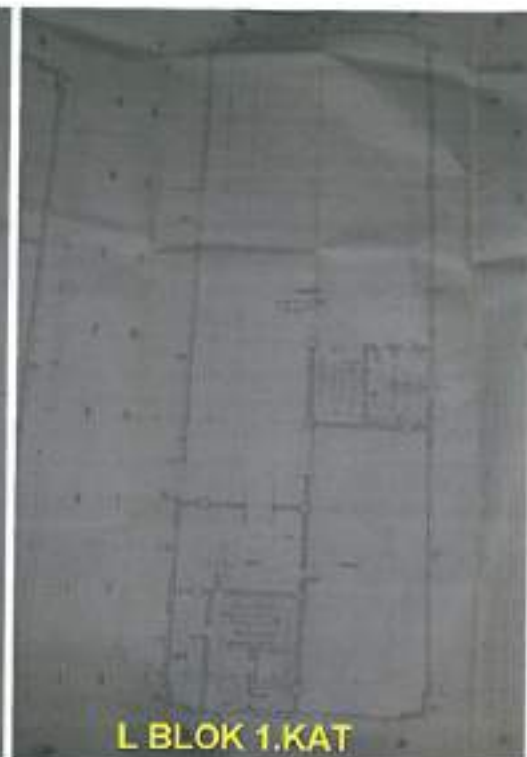
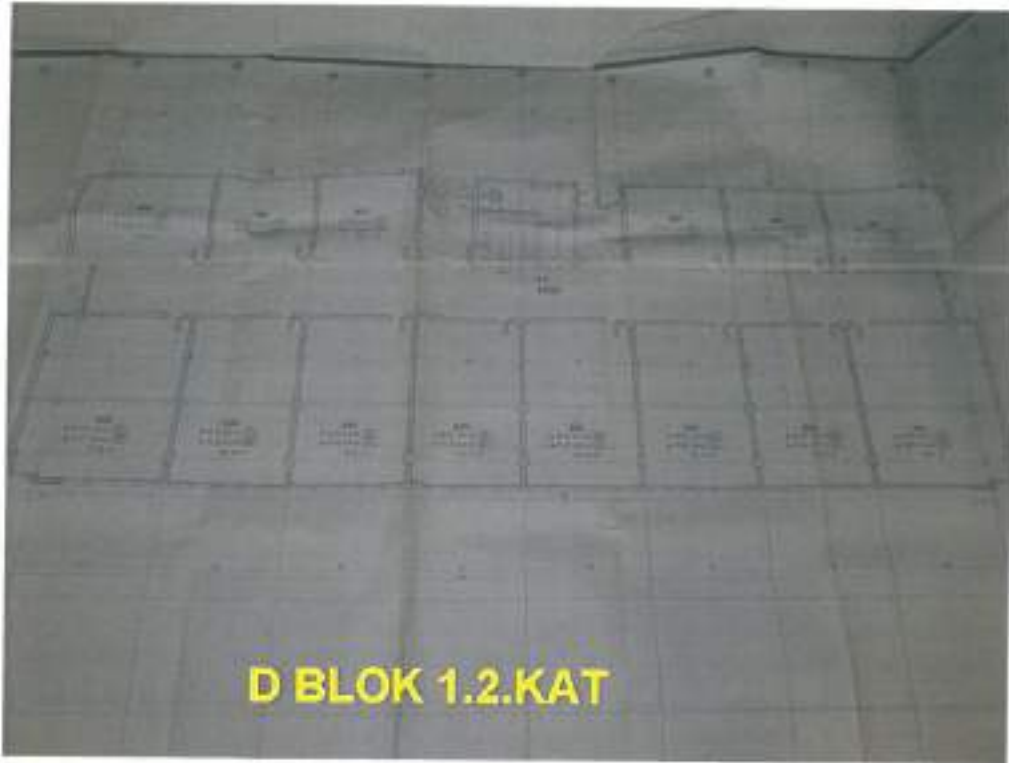




SD

AKH

AK



*Bağımsız Bölümlerin Kat Planları Üzerinde Konumları*

**BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ**

2937 ada 45 parsel bağımsız bölüm özelliği taşımamaktadır. Aşağıda yer alan bilgiler 2937 ada 46 parsel üzerinde yer alan bağımsız bölüm verilerine göre belirtilmiştir.

Yerinde yapılan incelemelere göre, elde edilen veriler aşağıdaki şekilde listelenmiştir.

**Bağımsız Bölüm Genel Özellikleri (2937 Ada 46 Parsel İçin)**

<b>Bulunduğu kat:</b>	Aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.
<b>Bağımsız bölüm no:</b>	Aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.
<b>Niteliği:</b>	Aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.
<b>Mevcut kullanım durumu:</b>	Yaklaşık %96'sı kiracılar tarafından kullanılmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde yer alan mevcut dükkan adedi 216 olup 9 tanesi boştur.
<b>Yapı kalitesi:</b>	Orta
<b>Brüt kiralanabilir alan (m<sup>2</sup>):</b>	Bağımsız bölümler alan olarak farklılık göstermekte olup, 2937 ada 46 parselde yer alan değerlemeye konu bağımsız bölümlerin toplam brüt kiralanabilir alanı 26.650,59 (186 nolu bağımsız bölüm hariç) m <sup>2</sup> 'dir. 2937 ada 45 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

**Bağımsız Bölüm Malzeme Özellikleri**

Depo, dükkan, imalathane, pasaj içi dükkanlar ve ofislerin konseptine göre zemin ve duvar kaplamaları değişiklik göstermektedir. Ortak alanlarda zeminler karo mozaik kaplama, duvarlar ise plastik boyadır. Kapalı otopark alanında zeminler perdahlı beton kaplamadır. İş merkezi orta bakımlıdır.

A blokta 61 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. 2.bodrum kat otopark alanıdır. 1.bodrum katta yer alan depo ve dükkanların zemin kaplamaları perdahlı betondur. Kapılar demir doğramadır. Duvarlar plastik boyadır. Pasaj içi dükkanlarda zemin kaplamaları karo mozaik, seramik ve granit kaplamadır. Dükkanlarda duvarlarda plastik ve saten boyalıdır. Kapılar alüminyum doğramadır. Tavanlarda bodrum katlarda floresan bulunmakta olup pasaj içi dükkanlarda gömme spor ışıklı asma tavanıdır. Ortak alanlarda ıslak hacimlerde zemin ve duvar kaplamaları seramik kaplamadır. Normal katlarda imalathane ve ofis hacimlerinde zeminler karo mozaik, seramik ve laminat parke kaplamadır. Kapılar çelik ve demir doğramadır. Duvarlar plastik ve saten boyalıdır.

B blokta 38 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. 2.bodrum kat otopark alanıdır. 1.bodrum katta yer alan depo ve dükkanların zemin kaplamaları perdahlı betondur. Kapılar demir doğramadır. Duvarlar plastik boyadır. Pasaj içi dükkanlarda zemin kaplamaları karo mozaik, seramik ve granit kaplamadır. Dükkanlarda duvarlarda plastik ve saten boyalıdır. Kapılar alüminyum doğramadır. Tavanlarda bodrum katlarda floresan bulunmakta olup pasaj içi dükkanlarda gömme spor ışıklı asma tavanıdır. Ortak alanlarda ıslak hacimlerde zemin ve duvar kaplamaları seramik kaplamadır. Normal katlarda imalathane ve ofis hacimlerinde zeminler karo mozaik, seramik ve laminat parke kaplamadır. Kapılar çelik ve demir doğramadır. Duvarlar plastik ve saten boyalıdır.

C blokta 58 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. 2.bodrum kat otopark alanıdır. 1.bodrum katta yer alan depo ve dükkanların zemin kaplamaları perdahlı betondur. Kapılar demir doğramadır. Duvarlar plastik boyadır. Pasaj içi dükkanlarda zemin kaplamaları karo mozaik, seramik ve granit kaplamadır. Dükkanlarda duvarlarda plastik ve saten boyalıdır. Kapılar alüminyum doğramadır. Tavanlarda bodrum katlarda floresan bulunmakta olup pasaj içi dükkanlarda gömme spor ışıklı asma tavanıdır. Ortak alanlarda ıslak hacimlerde zemin ve duvar kaplamaları seramik kaplamadır. Normal katlarda

SD  



imalathane ve ofis hacimlerinde zeminler karo mozaik, seramik ve laminat parke kaplamadır. Kapılar çelik ve demir doğramadır. Duvarlar plastik ve saten boyalıdır.

D blokta 46 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. 2.bodrum kat otopark alanıdır. 1.bodrum katta yer alan depo ve dükkanların zemin kaplamaları perdahlı betondur. Kapılar demir doğramadır. Duvarlar plastik boyalıdır. Pasaj içi dükkanlarda zemin kaplamaları karo mozaik, seramik ve granit kaplamadır. Dükkanlarda duvarlarda plastik ve saten boyalıdır. Kapılar alüminyum doğramadır. Tavanlarda bodrum katlarda floresan bulunmakta olup pasaj içi dükkanlarda gömme spor ışıklı asma tavanıdır. Ortak alanlarda ıslak hacimlerde zemin ve duvar kaplamaları seramik kaplamadır. Normal katlarda imalathane ve ofis hacimlerinde zeminler karo mozaik, seramik ve laminat parke kaplamadır. Kapılar çelik ve demir doğramadır. Duvarlar plastik ve saten boyalıdır.

L blokta 13 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. 1.bodrum kat karo mozaik ve seramik kaplama duvarlar plastik boyalıdır. Kapılar demir doğramadır. Pasaj içi dükkanlarda zemin kaplamaları karo mozaik, seramik ve granit kaplamadır. Dükkanlarda duvarlarda plastik ve saten boyalıdır. Kapılar alüminyum doğramadır. Tavanlarda bodrum katlarda floresan bulunmakta olup pasaj içi dükkanlarda gömme spor ışıklı asma tavanıdır. Ortak alanlarda ıslak hacimlerde zemin ve duvar kaplamaları seramik kaplamadır. Normal katlarda imalathane ve ofis hacimlerinde zeminler karo mozaik, seramik ve laminat parke kaplamadır. Kapılar çelik ve demir doğramadır. Duvarlar plastik ve saten boyalıdır.

217 bağımsız bölüm numaralı mevcut bina; ortak alanlarda seramik ve mermer kaplama duvarlar plastik boyalıdır. 1.bodrum katta yer alan depo zemin kaplamaları laminat parke, Kapılar demir doğramadır. Duvarlar plastik boyalıdır. Normal katta yer alan mağazaların zemin kaplamaları seramik, laminat parke, mermer, granit ve halifleks kaplamadır. Mağaza hacimlerinde duvarlar plastik ve saten boyalıdır. Kapılar ve camlar alüminyum doğramadır. Tavanlarda bodrum katlarda floresan bulunmakta olup normal katlarda yer alan mağazalarda gömme spor ışıklı asma tavanıdır. Ortak alanlarda ıslak hacimlerde zemin ve duvar kaplamaları seramik kaplamadır.

**İnşaat seviyesi / eksik imalatlar:**

İnşaat seviyesi %100 olup, kullanımı kısıtlayıcı eksik imalat bulunmamaktadır.

B.B. No	Kat No	Blok No	Niteliği	Zemin Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	Asma Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	Depo Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Net Alan (m <sup>2</sup> )
1	1.Bodrum	A	Depo	-	-	-	98,85	89,00
2	1.Bodrum	A	Depo	-	-	-	79,5	75,00
3	1.Bodrum	A	Depo	-	-	-	72,08	66,00
4	1.Bodrum	A	Depo	-	-	-	79,5	75,00
5	1.Bodrum	A	Depo	-	-	-	79,5	75,00
6	1.Bodrum	A	Depo	-	-	-	87,9	82,00
7	1.Bodrum	A	Depo	-	-	-	90,38	87,00
8	1.Bodrum	A	Depo	-	-	-	90,38	87,00
9	1.Bodrum	A	Depo	-	-	-	90,38	87,00
10	1.Bodrum	A	Depo	-	-	-	90,38	87,00
11	1.Bodrum	A	Depo	-	-	-	90,38	87,00
12	1.Bodrum	A	Depo	-	-	-	90,38	87,00
13	1.Bodrum	A	Depo	-	-	-	89,83	85,00
14	1.Bodrum	A	Depo	-	-	-	98,5	90,00
15	1.Bodrum	A	Depo	-	-	-	79,5	75,00
16	1.Bodrum	A	Depo	-	-	-	63,82	59,00

SD



17	1.Bodrum	A	Depo	-	-	-	67,88	62,00
18	1.Bodrum	A	Depo	-	-	-	79,5	75,00
19	1.Bodrum	A	Depo	-	-	-	79,5	75,00
20	1.Bodrum	A	Depo	-	-	-	98,85	85,00
21	Zemin	A	Dükkan	45	30	-	75	70,00
22	Zemin	A	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
23	Zemin	A	Dükkan	40,2	26,8	-	67	60,00
24	Zemin	A	Dükkan	54,23	36,15	-	90,38	84,00
25	Zemin	A	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
26	Zemin	A	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
27	Zemin	A	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
28	Zemin	A	Dükkan	64,48	42,99	-	107,47	105,00
29	Zemin	A	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
30	Zemin	A	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
31	Zemin	A	Dükkan	44,4	29,6	-	74	70,00
32	Zemin	A	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
33	Zemin	A	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
34	Zemin	A	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
35	Zemin	A	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
36	Zemin	A	Dükkan	64,48	42,99	-	107,47	105,00
37	Zemin	A	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
38	Zemin	A	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
39	Zemin	A	Dükkan	44,4	29,6	-	74	70,00
40	Zemin	A	Dükkan	57,31	38,21	-	95,52	90,00
41	Zemin	A	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
42	Zemin	A	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
43	Zemin	A	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
44	Zemin	A	Dükkan	45	30	-	75	70,00
45	Zemin	A	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
46	Zemin	A	Dükkan	54,23	36,15	-	90,38	84,00
47	Zemin	A	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
48	Zemin	A	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
49	Zemin	A	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
50	1. Normal Kat	A	İşyeri	-	-	-	156,11	148,00
51	1. Normal Kat	A	İşyeri	-	-	-	148,08	137,00
52	1. Normal Kat	A	İşyeri	-	-	-	247,5	243,00
53	1. Normal Kat	A	İşyeri	-	-	-	247,5	243,00
54	1. Normal Kat	A	İşyeri	-	-	-	156,11	148,00
55	1. Normal Kat	A	İşyeri	-	-	-	156,11	137,00
56	2. Normal Kat	A	İşyeri	-	-	-	156,11	148,00
57	2. Normal Kat	A	İşyeri	-	-	-	148,08	137,00
58	2. Normal Kat	A	İşyeri	-	-	-	247,5	243,00



59	2. Normal Kat	A	İşyeri	-	-	-	247,5	243,00
60	2. Normal Kat	A	İşyeri	-	-	-	156,11	148,00
61	2. Normal Kat	A	İşyeri	-	-	-	156,11	137,00
62	1. Bodrum	B	Dükkan	-	-	-	71,33	68,00
63	1. Bodrum	B	Dükkan	-	-	-	78,75	75,00
64	1. Bodrum	B	Dükkan	-	-	-	122,2	117,00
65	Zemin	B	Dükkan	41,4	27,6	-	69	67,00
66	Zemin	B	Dükkan	41,1	27,4	-	68,5	67,00
67	Zemin	B	Dükkan	18		-	18	18,00
68	Zemin	B	Dükkan	26	17,33	-	43,33	35,00
69	Zemin	B	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
70	Zemin	B	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
71	Zemin	B	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
72	Zemin	B	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
73	Zemin	B	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
74	Zemin	B	Dükkan	44,4	29,6	-	74	67,00
75	Zemin	B	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
76	Zemin	B	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
77	Zemin	B	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
78	Zemin	B	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
79	Zemin	B	Dükkan	99,98	66,65	-	166,63	164,00
80	Zemin	B	Dükkan	44,4	29,6	-	74	67,00
81	Zemin	B	Dükkan	84,15	56,1	-	140,25	133,00
82	Zemin	B	Dükkan	91,65	61,1	-	152,75	148,00
83	Zemin	B	Dükkan	91,65	61,1	-	152,75	148,00
84	Zemin	B	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
85	Zemin	B	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
86	Zemin	B	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
87	Zemin	B	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
88	1. Normal Kat	B	İşyeri	-	-	-	143	134,00
89	1. Normal Kat	B	İşyeri	-	-	-	148	140,00
90	1. Normal Kat	B	İşyeri	-	-	-	247	243,00
91	1. Normal Kat	B	İşyeri	-	-	-	247	243,00
92	1. Normal Kat	B	İşyeri	-	-	-	155	148,00
93	1. Normal Kat	B	İşyeri	-	-	-	148	140,00
94	2. Normal Kat	B	İşyeri	-	-	-	143	134,00
95	2. Normal Kat	B	İşyeri	-	-	-	148	140,00
96	2. Normal Kat	B	İşyeri	-	-	-	247	243,00
97	2. Normal Kat	B	İşyeri	-	-	-	247	243,00
98	2. Normal Kat	B	İşyeri	-	-	-	155	148,00
99	2. Normal Kat	B	İşyeri	-	-	-	148	140,00
100	Zemin	L	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00

SD  



101	Zemin	L	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
102	Zemin	L	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
103	Zemin	L	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
104	Zemin	L	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
105	Zemin	L	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
106	Zemin	L	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
107	Zemin	L	Dükkan	91,65	61,1	-	152,75	148,00
108	Zemin	L	Dükkan	60,6	40,4	-	101	97,00
109	Zemin	L	Dükkan	60,6	40,4	-	101	97,00
110	Zemin	L	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	98,00
111	Zemin	L	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	97,00
112	1.Bodrum	C	Dükkan	-	-	-	102,4	98,00
113	1.Bodrum	C	Dükkan	-	-	-	45	42,00
114	1.Bodrum	C	Dükkan	-	-	-	47,48	45,00
115	1.Normal Kat*	C	Dükkan	-	-	-	47,48	45,00
116	1.Bodrum	C	Dükkan	-	-	-	45	42,00
117	1.Bodrum	C	Dükkan	-	-	-	45	42,00
118	1.Bodrum	C	Dükkan	-	-	-	45,48	43,00
119	1.Bodrum	C	Dükkan	-	-	-	108,1	103,00
120	1.Bodrum	C	Dükkan	-	-	-	106,38	101,00
121	1.Bodrum	C	Dükkan	-	-	-	106,38	101,00
122	1.Bodrum	C	Dükkan	-	-	-	106,38	101,00
123	1.Bodrum	C	Dükkan	-	-	-	106,38	101,00
124	1.Bodrum	C	Dükkan	-	-	-	112,3	105,00
125	1.Bodrum	C	Dükkan	-	-	-	183,81	178,00
126	Zemin	C	Dükkan	64,48	42,99	-	107,47	100,00
127	Zemin	C	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	97,00
128	Zemin	C	Dükkan	31,65	21,1	-	52,75	52,00
129	Zemin	C	Dükkan	39,42	26,28	-	65,7	60,00
130	Zemin	C	Dükkan	45	30	-	75	70,00
131	Zemin	C	Dükkan	45	30	-	75	70,00
132	Zemin	C	Dükkan	47,48	31,65	-	79,13	76,00
133	Zemin	C	Dükkan	91,65	61,1	-	152,75	146,00
134	Zemin	C	Dükkan	95,85	63,9	-	158,75	150,00
135	Zemin	C	Dükkan	64,48	42,99	-	107,47	100,00
136	Zemin	C	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	97,00
137	Zemin	C	Dükkan	47,48	31,65	-	79,13	76,00
138	Zemin	C	Dükkan	45	30	-	75	70,00
139	Zemin	C	Dükkan	45	30	-	75	70,00
140	Zemin	C	Dükkan	45,48	30,32	-	75,8	73,00
141	Zemin	C	Dükkan	61,65	41,1	-	102,75	97,00
142	Zemin	C	Dükkan	64,48	42,99	-	107,47	100,00



143	Zemin	C	Dükkan	106,1	72,07	-	180,17	172,00
144	Zemin	C	Dükkan	106,38	70,92	-	177,3	170,00
145	Zemin	C	Dükkan	106,38	70,92	-	177,3	170,00
146	Zemin	C	Dükkan	106,38	70,92	-	177,3	170,00
147	Zemin	C	Dükkan	106,38	70,92	-	177,3	170,00
148	Zemin	C	Dükkan	47,48	31,65	-	79,13	76,00
149	Zemin	C	Dükkan	45	30	-	75	70,00
150	Zemin	C	Dükkan	39,42	26,28	-	65,7	60,00
151	Zemin	C	Dükkan	31,12	20,75	-	51,87	51,00
152	Zemin	C	Dükkan	50,88	33,92	-	84,8	84,00
153	Zemin	C	Dükkan	61,8	41,2	-	103	93,00
154	1.Normal Kat	C	Dükkan	-	-	-	188,16	183,00
155	1.Normal Kat	C	Dükkan	-	-	-	172,75	165,00
156	1.Normal Kat	C	Dükkan	-	-	-	172,75	165,00
157	1.Normal Kat	C	Dükkan	-	-	-	280,48	266,00
158	1.Normal Kat	C	Dükkan	-	-	-	280,48	266,00
159	1.Normal Kat	C	Dükkan	-	-	-	172,75	165,00
160	1.Normal Kat	C	Dükkan	-	-	-	172,75	165,00
161	1.Normal Kat	C	Dükkan	-	-	-	188,16	183,00
162	2.Normal Kat	C	Dükkan	-	-	-	188,16	183,00
163	2.Normal Kat	C	Dükkan	-	-	-	172,75	165,00
164	2.Normal Kat	C	Dükkan	-	-	-	172,75	165,00
165	2.Normal Kat	C	Dükkan	-	-	-	280,48	266,00
166	2.Normal Kat	C	Dükkan	-	-	-	280,48	266,00
167	2.Normal Kat	C	Dükkan	-	-	-	172,75	165,00
168	2.Normal Kat	C	Dükkan	-	-	-	172,75	165,00
169	2.Normal Kat	C	Dükkan	-	-	-	188,16	183,00
170	Zemin	D	Depolu Dükkan	50,48	33,65	126,1	210,26	198,00
171	Zemin	D	Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78	135,00
172	Zemin	D	Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78	135,00
173	Zemin	D	Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78	135,00
174	Zemin	D	Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78	135,00
175	Zemin	D	Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78	135,00
176	Zemin	D	Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78	135,00
177	Zemin	D	Depolu Dükkan	39,68	26,45	52,23	118,36	118,00
178	Zemin	D	Depolu Dükkan	50,48	33,65	126,1	210,26	198,00
179	Zemin	D	Depolu Dükkan	50,48	33,65	64,65	148,78	135,00
180	Zemin	D	Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78	135,00
181	Zemin	D	Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78	135,00
182	Zemin	D	Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78	135,00
183	Zemin	D	Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78	135,00
184	Zemin	D	Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78	135,00





185	Zemin	D	Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78	135,00
187	Zemin	D	Depolu Dükkan	50,48	33,65	52,23	136,36	123,00
188	1.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	46,97	42,00
189	1.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	36,6	35,00
190	1.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	37,82	35,00
191	1.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	37,82	35,00
192	1.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	36,6	35,00
193	1.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	46,97	42,00
194	1.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	74,69	67,00
195	1.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	58,2	55,00
196	1.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	58,2	55,00
197	1.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	58,2	55,00
198	1.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	58,2	55,00
199	1.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	58,2	55,00
200	1.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	58,2	55,00
201	1.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	74,69	67,00
202	2.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	46,97	42,00
203	2.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	36,6	35,00
204	2.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	37,82	35,00
205	2.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	37,82	35,00
206	2.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	36,6	35,00
207	2.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	46,97	42,00
208	2.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	74,69	68,00
209	2.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	58,2	55,00
210	2.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	58,2	55,00
211	2.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	58,2	55,00
212	2.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	58,2	55,00
213	2.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	58,2	55,00
214	2.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	58,2	55,00
215	2.Normal Kat	D	Büro	-	-	-	74,69	67,00
216	1.Normal Kat	L	Kafeterya	-	-	-	655	554,00
217	Bodrum+Zemin+4 Normal		Dükkan+Büro				1.780	1.615,00
TOPLAM							26.660,59	25.130,00



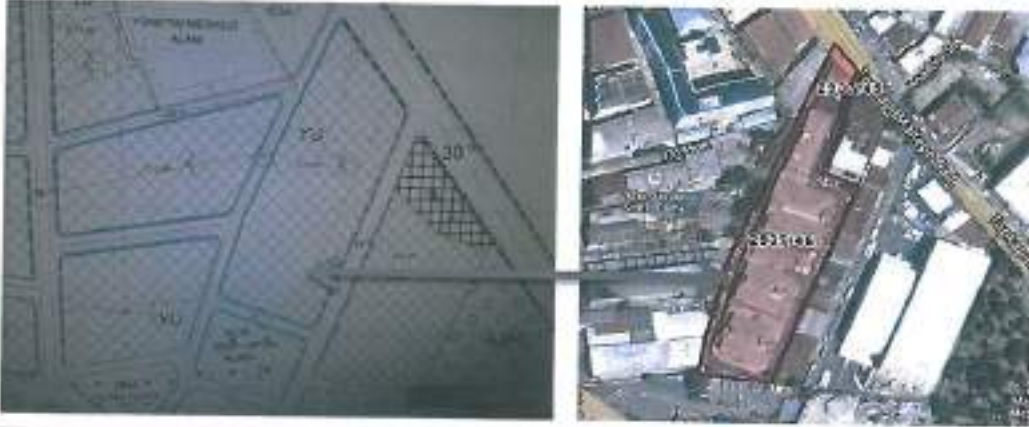
## İMAR DURUM BİLGİLERİ

Saha çalışmaları aşamasında ilgili belediyesi imar servisi ve imar arşivinde incelemeler yapılmış ve aşağıda belirtilen verilere ulaşılmıştır.

## İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİNLER

İlgili belediyesi imar servisinde imar durumuna ilişkin bilgiler alınmış ve imar paftası incelenmiştir. Ayrıca imar durumuna ve imar durumu ile hukuki durumunun son üç yıl içerisinde değişikliğe uğrayıp uğramadığı sorgulanmıştır.

### İmar Paftası



Taşınmazların parsel bazında konum olarak doğruluğu imar paftası ile CBS kayıtlarından teyit edilmiştir.



SD *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*



## İMAR DURUMU

### İmar Durum Bilgileri (2937 Ada 45 Parsel)

<b>Bağlı olduğu belediye:</b>	Zeytinburnu Belediyesi
<b>İmar planı türü ve ölçeği:</b>	Uygulama İmar Planı, 1/1000
<b>İmar planı onay tarihi:</b>	06.12.2007
<b>İmar lejanti:</b>	Kısmen "Konut-Hizmet-Ticaret Alanı" Kısmen "Yol Alanı"
<b>Plan notlarında belirtilen ve izin verilen yapılaşma türleri:</b>	İş merkezleri, bürolar, kültür eğlence tesisleri, konut, ticaret vb. fonksiyonlar yer alabilir.
<b>Yapı nizamı:</b>	Ayrık
<b>Mevcut kullanımı ve uygunluğu:</b>	Parsel tek başına yapılaşmaya uygun olmayıp 2937 ada 46 parselin otopark geçiş alanı (yol) olarak kullanılmaktadır.
<b>Taban alanı katsayısı (TAKS):</b>	-
<b>Kat alanı katsayısı (KAKS), Emsal:</b>	1,60
<b>Maksimum yükseklik (Hmaks):</b>	45-55 m.
<b>Çekme mesafeleri:</b>	-
<b>Minimum parsel büyüklüğü (m<sup>2</sup>):</b>	1.000 m <sup>2</sup>

SD [Signature] [Signature]



<b>Yola terki:</b>	Parselin 39,85 m <sup>2</sup> yola terki bulunmaktadır.
<b>İrtifak hakları:</b>	Yoktur.
<b>Diğer kısıtlamalar:</b>	Zeytinburnu Belediyesinden temin edilen bilgilere göre 2937 ada 46 parsel yola terk alanından sonra ~110 m <sup>2</sup> Konut+Ticaret+Hizmet Alanında kalmaktadır. Minimum parsel büyüklüğü 1.000 m <sup>2</sup> olup söz konusu parsel tek başına yapılaşmaya uygun değildir. 46 ve 13 parseller ile tevhibi gerekmektedir.

#### İmar Durum Bilgileri (2937 Ada 46 Parsel)

<b>Bağlı olduğu belediye:</b>	Zeytinburnu Belediyesi
<b>İmar planı türü ve ölçeği:</b>	Uygulama İmar Planı, 1/1000
<b>İmar planı onay tarihi:</b>	06.12.2007
<b>İmar lejantı:</b>	Kısmen "Konut-Hizmet-Ticaret Alanı" Kısmen "Açık Semt Spor Alanı" Kısmen "Yol Alanı"
<b>Plan notlarında belirtilen ve izin verilen yapılaşma türleri:</b>	İş merkezleri, bürolar, kültür eğlence tesisleri, konut, ticaret vb. fonksiyonlar yer alabilir.
<b>Yapı nizamı:</b>	Ayrık
<b>Mevcut kullanımı ve uygunluğu:</b>	Uygundur
<b>Taban alanı katsayısı (TAKS):</b>	-
<b>Kat alanı katsayısı (KAKS), Emsal:</b>	2,00
<b>Maksimum yükseklik (Hmaks):</b>	45-55 m
<b>Çekme mesafeleri:</b>	Ön Bahçe:5,00 m. Yan Bahçe: 3 m. Arka Bahçe: 3,00 m.
<b>Minimum parsel büyüklüğü (m<sup>2</sup>):</b>	1.000 m <sup>2</sup>
<b>Yola terki:</b>	Parselin ~2.962 m <sup>2</sup> açık semt spor alanında, ~11.179 m <sup>2</sup> ticaret + hizmet + konut alanında kalmakta olup ~2.813,15 m <sup>2</sup> ise yola terki bulunmaktadır. Söz konusu bilgi belediye yetkilisi tarafından yapılan ölçüm sonucu belirtilmiştir.
<b>İrtifak hakları:</b>	Yoktur.
<b>Diğer kısıtlamalar:</b>	Zeytinburnu Belediyesi'nden temin edilen bilgilere göre 2937 ada 46 parsel yola terk alanından sonra ~11.179 m <sup>2</sup> Konut+Ticaret+Hizmet Alanında kalmaktadır. Parselin yeni bir

SD  



yapılaşma durumunda (mevcut binaların yıkılarak) 45 ve 13 parseller ile tevhidî gerekmektedir. Plan notları aşağıda belirtilmiştir.

Parsel yüzölçümünün 2.000 m<sup>2</sup> üzerinde olması nedeni ile KAKS (Emsal): 2,00'dir. Plan notları aşağıda belirtilmiştir.

#### PLAN NOTLARI:

##### KONUT+TİCARET+HİZMET ALANLARI:

Bu alanda iş merkezleri, bürolar, kültür eğlence tesisleri, konut, ticaret vb. fonksiyonlar yer alabilir. İstenmesi durumunda parsel konut olarak kullanılabilir. Maks KAKS: 1,60'tır. Ancak 2.000 m<sup>2</sup> ve daha büyük parsellerde maksimum KAKS: 2,00'dir. Minimum TAKS: 0,20'dir. H:45,00 m.'nin üzerinde uygulamalar Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün görüş ve silüet etüdü onayı ile yapılır. H deniz seviyesinden 177 m'dir Hava Mania Hattı Kriterlerine uyulacaktır. Parsel bazında Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüş doğrultusunda verilen irtifaya uyulacaktır. Minimum parsel alanı 1.000 m<sup>2</sup>'dir. Uygulama ilçe belediyesince onanacak avan projesine göre yapılacaktır.

Yol genişliği 15 m. ve daha geniş yollardan cephe alan parsellerde ön bahçe çekme mesafeleri 10 m. olarak uygulanacaktır.





T.C.  
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 32042687-6.22.03(2937-43-46).E.63750  
Konu : 2937 Ada 45-46 Parseller İmar Durumu  
Bilgisi

05/12/2018

KALME KURUMSAL GAY. DEĞ. VE DAN. A.Ş.  
Mebuseler Mah. Marsal Fevzi Çakmak Cad. No:25 / 16 Beşevler / Çankaya / ANKARA

İlgi : Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.ın 04/12/2018 tarihli  
46645 sayılı dilekçesi.

İlgidaki yazınızda Maltepe Mahallesi, 2937 ada 45 ve 46 parsel sayılı taşınmazlarla  
alakalı imar durumu bilgisi istenmektedir.

Söz konusu parseller 06.12.2007 tasdik tarihli 1/1000 Çiçekli Uygulama İmar Planında 45  
parsel kısmen 'Ticaret+Hizmet+Konut Alanı'nda kısmen de yol alanında, 46 parsel kısmen  
'Ticaret+Hizmet+Konut Alanı'nda kısmen 'Açık Semt Spor Alanı'nda kısmen de yol alanında  
kalmakta olup, 'Ticaret+Hizmet+Konut Alanı'nda ayık nizam, her parsel 2000m<sup>2</sup> den büyük  
olduğu için Emsal 2 dir. 46, 45 ve 13 parsel sayılı taşınmazların tespiti gerekmektedir.

Plan özeti ve plan nonu ektedir. Bilgilerinize rica ederim.

Hüseyin KÜÇÜKAKYUZ  
İmar ve Şehircilik Müdürü

EK: Plan Özeti Ve Plan Nonu Paftaları (2 Pafta)

  
KALME KURUMSAL GAY. DEĞ. VE DAN. A.Ş.  
İmar Durumu Bilgisi

Bu belge, Elektronik  
İmza ile AŞİB ile Aşimdir

Mebuseler Mah. Marsal Fevzi Çakmak Cad. No:25 / 16 Beşevler / Çankaya / ANKARA  
Tic. Sic. No: 272261/11-11 Pafta: 46312411/12-12 www.zeytinburnu.gov.tr  
Müdürlük Adresleri : @zeytinburnu.bel.tr  
E-posta : @zeytinburnu.bel.tr

İmar Durumu Bilgisi  
Kaldıraçlı  
Tarih: 05/12/2018 11:11







## YASAL İZİNLER VE EVRAKLAR

Taşınmazın bağlı olduğu Zeytinburnu Belediye'sinde yapılan incelemelerde aşağıda tespit edilen izinlere ve evraklara rastlanmıştır.

Yasal İzinler	
<b>İmar çapı:</b>	15.02.2005 (Zeytinburnu Belediyesi)
<b>Mimari proje, vaziyet planı:</b>	23.02.1993/93-1246 (Zeytinburnu Belediyesi) 23.02.1993/93-1246 (Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü) 30.06.1994 (217 Nolu b.b ait mevcut bina)
<b>Yapı ruhsatı:</b>	17.08.1989 tarih ve 59/49 sayılı A Blok 17.08.1989 tarih ve 63/5 sayılı B Blok 17.08.1989 tarih ve 63/6 sayılı C Blok 17.08.1989 tarih ve 63/7 sayılı D Blok 17.08.1989 tarih ve 63/8 sayılı L Blok
<b>Yapı kullanma izin belgesi:</b>	07.06.1974 tarih 599 sayılı (Mevcut Bina - 217 nolu bağımsız bölüm) 29.12.1994 tarih 994/9602 sayılı (A, B, L Blok) (*) 29.12.1994 tarih 994/9602 sayılı (C, D Blok) (**)

(\*) Yapı kullanma izin belgesine göre A – B Blok yol kotu altı: 2, yol kotu üstü: 3 olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır; toplam inşaat alanı 20.631 m<sup>2</sup>'dir ve toplam 99 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. L Blok yol kotu altı: 1, yol kotu üstü: 2 olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır; toplam inşaat alanı 4.197 m<sup>2</sup>'dir ve toplam 13 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

(\*\*)Yapı kullanma izin belgesine göre C Blok yol kotu altı: 2, yol kotu üstü: 3 olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır; toplam inşaat alanı 13.844 m<sup>2</sup>'dir ve toplam 58 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. D Blok yol kotu altı: 2, yol kotu üstü: 3 olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır; toplam inşaat alanı 6.234 m<sup>2</sup>'dir ve toplam 46 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2937 ada 46 parsel üzerinde 5 adet (A, B, C, D, L) blok ile mevcut bina (217 nolu bağımsız bölüm) yer almaktadır. 2937 ada 45 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Aşağıda belirtilen tabloda yer alan resmi evraklar 2937 ada 46 parsel için hazırlanmıştır.

Yapı Ruhsatlarına İlişkin Detaylar				
Tarih	Yevmiye	Veriliş Amacı	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Açıklama
17.08.1989	59-49	Yapı Ruhsatı	9.150	A Blok
17.08.1989	63-5	Yapı Ruhsatı	8.168	B Blok
17.08.1989	63-6	Yapı Ruhsatı	11.850	C Blok
17.08.1989	63-7	Yapı Ruhsatı	8.270	D Blok
17.08.1989	63-8	Yapı Ruhsatı	1.950	L Blok

SD jhr On



29.12.1994	994-9602	Yapı Kullanma İzin Belgesi	24.828	A-B-L Blok (*)
29.12.1994	994-9602	Yapı Kullanma İzin Belgesi	20.078	C-D Blok (*)
07.06.1974	599	Yapı Muayene ve Kullanma İzin Belgesi	2.176	Mevcut Bina (217 Nolu Bağımsız Bölüm) (**)
23.12.1993	93/1246	Kat İrtifakı Projesi	44.906	A,B,C,D ve L Blok
30.06.1994		Mimari Proje	2.640,70	Ek Bina (**)

(\*) 2937 ada 46 parsel üzerinde yer alan bloklar için hazırlanmış 29.12.1994 onay tarihli yapı kullanma izin belgelerinde 28.03.1995 tarih 3222 belge numaralı yapı ruhsatı olduğu belirtilmiştir. Zeytinburnu Belediyesi'nde yapılan incelemede söz konusu belgeye ulaşılamamıştır.

(\*\*) Parsel üzerinde bulunan tapu projesine göre "Mevcut Bina (217 bağımsız bölüm)" olarak belirtilmiş yapı için hazırlanmış Zeytinburnu Belediye arşivinde mevcut 30.06.1994 onay tarihli Ek Bina olarak belirtilmiş mimari proje bulunmaktadır. Ek bina, Zeytinburnu Belediyesi'nde yer alan mimari projesine göre 2 bodrum + zemin + asma + 2 normal katlı ve toplam 2.640,70 m<sup>2</sup> olarak projelendirilmiş olup söz konusu proje binanın mevcut kat dağılımı ile uyumsuzdur. Söz konusu binaya ait yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesi de bulunmamakta olup ayrıca Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'nde mevcut vaziyet planına göre daha büyük planlandığı da tespit edilmektedir. Yasal evrakı bulunmayan ve mahalliyle uyumlu olmayan ek bina olarak adlandırılan proje dikkate alınmamıştır.

Tapu projesi vaziyet planına göre belirtilen mevcut bina (217 nolu bağımsız bölüm) hali hazırda bodrum + zemin + 4 normal kattan oluşmaktadır. Zeytinburnu Belediyesi İmar arşiv dosyasında 1974 tarihinde hazırlanmış yapı muayene ve kullanma izin raporu belgesi incelenmiştir. İncelenen yapı muayene ve kullanma izin belgesi bodrum + zemin + 4 normal kattan oluştuğu görülmüştür. Belgede taşınmazın alanına dair bir belirtme bulunmamaktadır. Söz konusu belge taşınmazın değerlendirme tarihindeki mevcut kat dağılımına uygunluk göstermektedir. Yapının yasallığında söz konusu belgenin taşınmazla aynı kat dağılımına sahip olması ve kat irtifakı projesinde mevcut bina (217 nolu bağımsız bölüm) olarak belirtilmesi dikkate alınmıştır. (Mevcut bina 1974 yılında, diğer bloklar ise 1994 yılında inşa edilmiştir.) Yerinde yapılan incelemede bağımsız bölümün brüt: ~1.780 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olması nedeni ile raporun ilerleyen bölümlerinde bağımsız bölümün inşaat alanı 1.780 m<sup>2</sup> olarak baz alınmıştır.

Değerleme tarihi itibarı ile ilgili belediyesi İmar arşivinde yer alan dosyasında, yukarıda belirtilenler haricinde, değerlendirme çalışmasını olumsuz yönde etkileyecek nitelikte imar ve yasal izinlere aykırılıklar tespit edilmemiştir.

#### GEREKLİ YASAL İZİNLERİN TAMAMININ ALINIP ALINMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu 2937 ada 46 parsel için ilgili belediyesinden gerekli olan yasal izinlerin tamamının alındığı tespit edilmiş olup, taşınmazlar için düzenlenen ve en son yasal izin niteliğinde olan yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür.

Değerleme konusu 2937 ada 45 parsel ise tapu kayıtlarında Muhavvele Merkezi Yeri vasıfı olup (Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada bekleme yeri vb. olabileceği yazım hatası yapılmış olma ihtimali de olabileceği belirtilmiştir.) söz konusu vasıf herhangi bir kullanım türünü belirtmemektedir. Taşınmaz halihazırda boş durumda olup mevcut vasfına uygun kullanımda olduğu düşünülmektedir. Taşınmaz boş arsa olup, alması gerekli herhangi bir yasal izin olmadığı düşünülmektedir.





## SON ÜÇ YILLIK SÜREÇTE OLUŞAN İMAR DURUM DEĞİŞİKLİĞİ VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

Değerleme çalışması kapsamında, son üç yıllık süreçte imar durumu ve imar planı değişmediği gibi, kamulaştırma vb. hukuki durum değişikliklerine konu olmamıştır.

## SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE MEVCUT YASAL İZİNLERE İLİŞKİN GÖRÜŞ

Mevcut takyidatların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil edip etmediği hakkında görüşte temel olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ilgili hükümleri incelenmektedir.

2937 ada 46 parsel üzerinde yer alan değerlendirme konusu bağımsız bölümlere ilişkin onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmış ve son aşama olan kat mülkiyetine geçiş işlemi de tamamlanmıştır. Bu nedenle taşınmazların mevcut vasıfları ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında ve tasarrufunda herhangi bir engel olmadığı düşünülmektedir.

Değerleme konusu 2937 ada 45 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz tapu kayıtlarında "Muhavvele Merkezi Yeri" vasıflıdır. Taşınmaz halihazırda boş durumda olup imar bilgileri ve belgeleri açısından arsa nitelikli olan şirket mülkiyetindeki taşınmazın mevcut kullanımı da dikkate alındığında, "arsa" olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında veya tasarrufunda herhangi bir engel olmadığı düşünülmektedir.

## GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Değerleme çalışmasına konu gayrimenkullerin mevcut mülkiyet yapısı ve hakları ile hukuki durumuna ilişkin bilgi ve belgeler incelendiğinde, taşınmazlar açısından tasarrufu kısıtlayıcı herhangi bir hukuki engelin oluşmadığı görülmüştür.

## YAPI DENETİM

2937 ada 46 parsel üzerindeki taşınmazların inşaatı 1974 ve 1994 yıllarında tamamlanmış olup yapılar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

2937 ada 45 parsel boş olup imar planlarına göre yapılacak düzenlemeler sonucunda parselde yeni yapı inşa edilmesi durumunda 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" hükümlerine tabi olacaktır.

## EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

### EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM TANIMI

Pazar değeri (piyasa değeri) tanımı kullanılarak değerlendirme çalışmalarının yapılması aşamasında öne çıkan iki önemli analiz göze çarpmaktadır. Bunlardan ilki pazar ve pazarlanabilirlik analizi, ikincisi ise en verimli ve en iyi kullanımdır.

En verimli ve en iyi kullanım, boş arsa olarak veya geliştirilmiş bir gayrimenkul olarak, makul ve yasal olarak izin verilen, fiziksel olarak mümkün, uygun olarak desteklenebilir ve finansal olarak yapılabilir kullanım olarak tanımlanabilir. En verimli ve en iyi kullanım genel olarak arsanın boş olarak düşünüldüğü durumdaki potansiyel kullanımların analizi olarak yorumlansa da mevcut gelişmelerin ve mümkün olan iyileştirme ve değiştirmelerin de en verimli ve en iyi kullanımın belirlenmesinde

*SD* *AK* *AK*



önemli olduğu dikkate alınmalıdır. Genel olarak, geliştirilmiş bir gayrimenkulün değeri, boş arsa olarak değerinden yüksek ise en verimli ve en iyi kullanımı geliştirilmiş bir mülk olarak kullanımı şeklinde yorumlanabilir. Ancak bazı durumlarda, mevcut geliştirme yerine en verimli ve en iyi kullanım prensiplerine göre yeni bir geliştirme yapmak finansal olarak yapılabilir kriterleri çerçevesinde incelenebilmektedir.

En verimli ve en iyi kullanım çalışmalarında dört ana test yapılmaktadır. Öncelikli olarak yasal olarak izin verilecek şekilde kabul edilebilir bir kullanım olması kriteri irdelenerek diğer üç konuya geçilmektedir. Dolayısı ile yasal olarak izin verilmeyen veya kabul edilemeyen (izin verilemeyecek olan) kullanım en verimli ve en iyi kullanım olarak kabul edilmemektedir. En verimli ve en iyi kullanım analizlerinde ele alınan dört test sırası ile şunlardır;

- Yasal olarak izin verilen,
- Fiziksel olarak mümkün,
- Finansal olarak yapılabilir,
- En yüksek verimliliği (getiriyi) sağlayan.

Bu sıralamada yasal olarak izin verilen kullanım ile fiziksel olarak mümkün kullanım analizlerine ilişkin sıralamalar değişkenlik gösterebilmektedir ancak bu parametreler finansal yapılabilirlik kriterinden önce incelenmelidir.

## BOŞ OLARAK DÜŞÜNÜLDÜĞÜNDE EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

Bu analiz yönteminde arazinin yasal kullanım nitelikleri dikkate alınarak fiziksel özellikleri ve en yüksek getiriyi sağlayacak bu kullanımların finansal yapılabilirlik kriterleri dikkate alınmaktadır.

Arsanın boş olarak düşünüldüğü durum için en verimli ve en iyi kullanım analizlerinde değerlendirme uzmanı aşağıda birkaç örneği sunulan sorulara cevap arar;

- Arsa üzerinde geliştirme yapılacak mı veya boş olarak mı bırakılacaktır?
- Eğer arsa boş olarak bırakılacak ise, gelecekte yapılacak geliştirme ne zaman finansal olarak yapılabilir olacaktır?
- Eğer arsa üzerinde geliştirme yapılacak ise ne tür projeler üretilebilir? (The Appraisal of Real Estate, 13<sup>th</sup> Edition, Appraisal Institute, s.278)

Taşınmazların konumlandığı alanın fiziksel nitelikleri, konumu ve pazardaki durumu da dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı arsanın boş olarak düşünüldüğündeki durum için en verimli ve en iyi kullanımının, mevcut imar koşulları dikkate alınarak, düzenlemeler sonucunda oluşacak parselde maksimum kullanılabilir (kiralananabilir) alan kullanılarak dükkan ve ofis (ticaret üniteleri) üretilmesi olduğu düşünülmektedir.

## GELİŞTİRİLMİŞ OLARAK EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

Taşınmazın parsel üzerinde var olduğu düşünülerek kullanımıdır. Var olan bir yapı için ise, yapının yenilenmesi veya mevcut toplam pazar değerine katkıda bulunmaya devam edecek şekilde mevcut yapının korunması, yada yeni bir proje geliştirilmesine kadar mevcut yapının yıkılarak yeni yapının yapılması maliyetlerini telafi edecek kullanım olarak da tanımlanabilir.

Proje geliştirilmiş olarak en verimli ve en iyi kullanım analizinde, projenin fiziksel elementlerini değiştirmenin veya mevcut projeyi yıkarak yenisini yapmanın finansal olarak avantajlı olacağı duruma kadar kullanımının devam etmesi durumu irdelenmektedir.

Geliştirilmiş olarak için en verimli ve en iyi kullanım analizlerinde değerlendirme uzmanı aşağıda birkaç örneği sunulan sorulara cevap arar;

- Mevcut geliştirmeler aynı şekilde bırakılmalı mıdır veya daha değerli bir duruma getirilmesi için değiştirilmeli ya da yıkılarak başka bir kullanım için boş arsa haline mi dönüştürülmelidir?



- Eğer yenileme veya yeniden yapma durumları gerekli ise, yeni geliştirmeler ne zaman inşa edilmelidir? (The Appraisal of Real Estate, 13<sup>th</sup> Edition, Appraisal Institute, s.278)

*"Mevcut geliştirmeler, mevcut piyasa değerini oluşturduğu süre boyunca sürdürülmeli veya yenilenmelidir, ya da mevcut geliştirmelerin yıkılarak yeni bir tane yapılmasının maliyetini telafi edecekten daha fazla bir getiri elde edilene kadar sürdürülmelidir"* (The Dictionary of Real Estate Appraisal, 4th Edition, s.135-136).

Bu analiz yönteminde, taşınmazın fiziksel özelliklerini değiştirmenin veya yıkıp yeni bir tane yapmanın finansal olarak daha avantajlı olduğu duruma kadar mevcut geliştirmelerin sürdürülmesi temel konudur.

Mevcut durumda, üzerinde yapı bulunan parsel için, mevcut yapıların yıkılması halinde yapılaşma izni bulunmamaktadır. Yapıların yıkılması alternatifi değerlendirildiğinde, tek başına yapılaşmaya izin verilmeyen bir parsel elde edileceğinden ve tek başına yapılaşma izni olmayan parselin de değerinin mevcut yapıda yer alan bağımsız bölümlerin değerleri toplamı ve yıkım maliyeti (zaman ve gelir kayıpları da dahil) toplamından daha düşük olacağı öngörüsünden hareket ile mevcut yapıların yıkılması alternatifi en verimli kullanım olarak düşünülmemiştir. Mevcut yapıların bulunduğu parselin münferit olarak yapılaşma izninin olması durumunda en verimli kullanım alternatifi olarak mevcut yapıların yıkılması konusunun analiz edilmesi önerilmektedir.

Mevcutta yer alan bağımsız bölümlerin ve yapıların yenilenmesi alternatifi göz önüne alındığında ise, yenileme için harcanacak maliyetlerin, bağımsız bölümlere katacağı değerlerden daha fazla olacağı düşünülmektedir. Söz konusu bağımsız bölümler bir alışveriş merkezi niteliğinde değildir. Genellikle bölgeyi bilen kişilerin geldiği, atölye ve depo olarak kullanılan hacimlerin çok olduğu bloklar bütünüdür. Bu nedenle yapılacak yenilemelerin, taşınmazlarda yenileme maliyetlerinden daha fazla değer oluşturmasının güncel şartlarda oluşmayacağı öngörülmektedir.

Yukarıdaki açıklamalardan hareketle, mevcut kullanımının sürdürülmesinin en verimli ve en iyi kullanım olduğu düşünülmektedir. Bu çerçevede bölgedeki gayrimenkullerin kullanım özellikleri hususu da göz önüne alınmalıdır.

Yapının yeniden yapılmasının maliyeti olarak hesaplanan sigorta değerinin (sigortaya esas değer), yukarıda bahsedilen nedenlerden, ana yapılarla ilişkin yıpranmalar, demodeliklerden ve yapıların efektif ve gerçek yaşının yüksek olmasından kaynaklı olarak, taşınmazların toplam değerinden yüksek olması muhtemel ve kabul edilebilir olarak düşünülebilmektedir.

## DEĞERLEME

### DEĞERLEME SÜRECİ

Genel olarak değerlemede üç yaklaşım kullanılmaktadır. Bunlar, maliyet yaklaşımı, pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı ve gelir yaklaşımıdır. Değerleme çalışmalarında pazar değeri görüşünün oluşmasında bu üç yaklaşım da kullanılmasına çalışılmalıdır. Değerleme çalışmalarında, gayrimenkulün türüne göre uygulanabilir olan veya yeterli veriye ulaşılabilen yöntem veya yöntemlerin tercih edilmesi önem arz etmektedir. Değerleme yaklaşımlarının güvenilirliği piyasa verilerinin ulaşılabilirliği ve kıyaslanabilirliğinin yanı sıra alıcıların motivasyon ve düşünceleri ile ilişkilidir.

Değerleme yaklaşımı, her yöntemden elde edilen değerlerin analiz edilmesi çalışmasını içermektedir. Birden fazla yaklaşımın kullanıldığı durumlarda, her değerlendirme yaklaşımı verilerin uygulanabilirliği, güvenilirliği, miktarı ve kalitesi göz önüne alınarak irdelenmelidir. Nihai değer takdirinde ise değerlendirme yaklaşımlarından bir tanesinden ulaşılan değer kabul edilebileceği gibi, tüm yaklaşımlardan ulaşılan değerler arasında bir ilişki kurularak nihai değer takdirli yapılabilir.

Değerleme çalışmalarımızda yukarıda belirtilen konular dahilinde her üç yöntem ile de değerlendirme çalışması sonuçlandırılmaya çalışılmaktadır. Gayrimenkulün türü, verilerin yeterliliği ve güvenilirliği gibi yukarıda açıklanan temel prensipler dahilinde bazı durumlarda bu yaklaşımlardan bir veya iki tanesi de tercih edilmektedir. Bu çalışmada kullanılan yaklaşımlar ve bu yaklaşımlardan elde edilen sonuçlar raporun ilerleyen bölümlerinde açıklanmıştır.



Bu değerlendirme çalışmasında pazar (emsal karşılaştırma) yöntemi ve gelir yöntemi birlikte kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan analizler, tespitlerimiz ve bilgimiz doğrultusunda ve ilgili yatırımcı profili de dikkate alındığında bu yaklaşımların piyasa katılımcıları için uygulanabilir ve/ya gerekli olduğu düşünülmektedir.

## TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Güçlü Yanlar	Zayıf Yanlar
<p>Bölgenin önemli arterlerinden bir tanesine cepheli olan taşınmaz, reklam ve ulaşım açısından avantajlıdır. D-100 karayoluna yakındır.</p> <p>Yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.</p> <p>Bölgede altyapı tamamlanmıştır.</p> <p>Bilinen ve uzun yıllardır ve halen tercih edilen bir bölgede konumlanmıştır.</p> <p>Çok sayıda imalathane ve atölyeden oluşan önemli bir sanayi bölgesinde yer almaktadır.</p> <p>Açık ve kapalı otopark kullanım avantajı mevcuttur.</p>	<p>Yapıların yaşı büyüktür.</p> <p>2937 Ada 45 parsel tek başına yapılaşmaya uygun değildir ve yapılaşma için tevhid işlemi gerekmektedir. Parselin cadde cephesi yaklaşık 5 m.'dir.</p> <p>A, B, L Blokların konum olarak parselin arka cephesinde kalmaları sebebi ile reklam ve görünürlükleri düşüktür.</p>
Fırsatlar	Tehditler
<p>Oturmuş ve bilinen bir lokasyonda yer almaları yanı sıra ulaşım aksları yönünden avantajları bölgeye hitap edecek yatırımlara olanak sağlayacak özelliktedir.</p> <p>Mevcut imar planı ve yapılaşma koşulları, bölgede alternatif proje üretilmesine olanak sağlamaktadır.</p>	<p>Taşınmazların ekonomik ömrü kısıtlıdır ve önemli düzeyde iyileştirme maliyetleri ile karşılaşma riski mevcuttur.</p> <p>Parsellerin yola terk işlemleri mevcuttur.</p> <p>Aynı ada 45, 46 ve 13 parsellerde tevhid şartı bulunmakta olup yapılan gözlemlerde 13 parsel üzerinde de yapı olduğu görülmektedir. Yeni bir yapılaşma durumunda bu üç parselin tevhid sonrası yapılaşmaya izin verilebilecek, değerlendirme konusu parseller tek başlarına yapılaşmaya uygun olmayacaktır.</p>

## MALİYET YAKLAŞIMI

### YÖNTEM

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve geliştirmeler (binalar) olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Bu yaklaşım ile tespit edilen değer, doğrudan (kaba ve ince inşaat, tesisat, altyapı vb. malzeme ve işçilik giderleri) ve dolaylı maliyetleri (inşaat maliyetleri dışındaki mühendislik mimarlık ücretleri, finansman maliyetleri, all-risk sigortası, pazarlama, vb.), girişimci karını ve arsa değerini içermektedir. Arsa değeri haricinde kullanılan hesaplamalar maliyet hesaplamasında ele alınmakta, maliyetlerden amortismanlar düşülmekte ve bu yöntemle ulaşılan değer, arsa ve amortismanlar düşülmüş maliyetler toplamı olarak düşünülmektedir.

Maliyet yaklaşımının uygulanması aşağıda belirtilen sistematik çerçevesinde olmaktadır;

SD  



- Değerleme tarihi itibari ile, yapının yerine koyma veya yeniden yapma maliyetleri belirlenir. Bu analizde doğrudan ve dolaylı maliyetlerin her ikisi de dikkate alınır,
  - Yeniden Yapma Maliyeti: Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın aynı malzeme, aynı standartlar, tasarım, işçilik, vb. kullanılarak yapının tüm kusur ve yeterliliklerini aynen koruyarak bir kopyasını inşa etmenin tahmini maliyetidir.
  - Yerine Koyma Maliyeti: Değerleme tarihi itibarında geçerli olan güncel malzemeler, standartlar, tasarım, vb. kullanılarak çalışmaya konu yapı ile aynı faydayı sağlayacak eşdeğer yapının inşa edilmesinin tahmini maliyetidir.
- Piyasa araştırmaları ve verileri doğrultusunda girişimci karı (geliştirici primi) tahmin edilir,
- Tahmin edilen yerine koyma veya yeniden yapma maliyetleri, dolaylı maliyetler, girişimci karı (genellikle yerine koyma veya yeniden yapma maliyetlerinin belirli bir yüzdesi olarak belirtilir) toplanarak yapının toplam yerine koyma veya yeniden yapma maliyetleri hesaplanır, (Maliyet tahmini genel olarak aşağıdaki prensipler kullanılarak belirlenir,)
  - Karşılaştırmalı Birim Yöntemi: Bu yaklaşımda Türk Lirası veya döviz cinsinden alan veya hacim birim maliyeti hesaplanabilmektedir. Bu yaklaşımda benzer yapıların bilinen maliyetleri zaman veya fiziksel farklılıklar dikkate alınarak uyarlanmaktadır. Genel olarak uygulama toplam bina alanı baz alınarak yapılır. Bu yaklaşım güncel standart ve malzemeleri konu alan yeni yapının yerine koyma maliyeti sonucunu vermektedir.
  - Yerinde Birim Yöntemi: Yapıyı oluşturan bileşen ve tesisatların birim maliyetleri hesaplanarak yapının toplam birim maliyetinin elde edilmesidir.
  - Keşif Yöntemi: Malzeme ve işçilik maliyetlerinin de dikkate alındığı ve yapının tüm bileşenlerinin ayrı bir şekilde irdelendiği yöntemdir.
- Amortize edilmiş maliyetlerin bulunması için, yapının hesaplanan toplam yerine koyma veya yeniden yapma maliyetlerinden yıpranmalar çıkartılır (Yıpranmalar genel olarak piyasadan çıkarma, ekonomik yaş-ömür veya detaylı analizler ile hesaplanır),
  - Piyasadan Çıkarma Yöntemi: Amortisman miktarının içinden ayrıştırılabileceği emsal nitelikli satışlardan hareketle hesaplamalar yapılır.
  - Ekonomik Yaş - Ömür Yöntemi: Gayrimenkulün efektif yaşı ile ekonomik yaş arasında bir orantı kurularak hesaplamalar yapılır. Taşınmazın toplam ekonomik ömür boyunca doğrusal yıprandığı varsayılarak, efektif yaş anındaki yıpranma baz alınır.
- Yeni yapı maliyetleri ve yıpranmalar da hesaplanarak ana yapı dışındaki ilave imalatlar ve yapılar ile çevre düzenlemeleri, saha iyileştirmeleri, harici ve müteferrik işlere ilişkin maliyetler de hesaplanır (bu maliyetlerin de yıpranmaları benzer şekilde hesaplanır).
- Arsanın boş olduğu düşünülerek ve en verimli ve en iyi kullanımın geliştirileceği mümkün olarak, arsa değeri tahmin edilir,
- Amortize edilmiş ana yapı maliyetleri, ilave yapılar, geliştirmeler ve harici/müteferrik işlere ilişkin yıpranmalar da dahil edilerek hesaplanan maliyetler ile arsa değeri toplanarak bu yaklaşımla elde edilen değere ulaşılır,
- Gerekli ve desteklenebilir düzeltmeler yapılarak, bu yaklaşım ile yapılan hesaplamalar sonlandırılır.

Genel olarak maliyet yaklaşımında genel prensip, satın alma veya inşa etme yollarından biri ile aynı yarar sağlayacak bir varlığın elde edilmesi için harcanacak maliyetten daha fazlasının konu varlık için ödenmemesi dikkate alınmaktadır. Bir diğer ifade ile aşırı süre, risk veya diğer faktörlerin bulunmadığı bir ortamda piyasanın alıcı tarafında yer alan katılımcının konu varlık için ödeyeceğinin eşdeğer bir varlığı satın alan veya inşa etme maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine göre hareket edilmektedir. Genellikle konu varlık yaş ve modası geçme nedeni ile, satın alınabilecek veya inşa edilecek alternatiften daha az çekici olacaktır; bu durumda, değer tanımına bağlı olarak alternatif varlığın maliyetinde ayarlamaların yapılması gerekebilecektir. Bu ayarlamalar ise amortisman veya yıpranma adı altında dikkate alınmaktadır.

Bu yaklaşım ile ilgili karşılaşılabilecek bir diğer ifade de DRC (Depreciated Replacement Cost, Amortismanlar Düşülmüş Yerine Koyma Maliyeti) şeklindedir. Bu tanım, maliyet yaklaşımının yerine koyma maliyeti yöntemi şeklinde uygulanması şeklinde ifade edilmekte ve eşit nitelikteki varlığın modern halinden fiziksel yıpranmalar ve diğer ilgili demodelik ve yıpranmalar düşülerek ve optimizasyon yapılarak varlığın yerine konmasının güncel maliyeti olarak tanımlanabilir.



## MALİYET YAKLAŞIMININ UYGULANMASI

Değerleme çalışmasına konu 2937 ada 46 parsel üzerinde 217 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. (186 nolu bağımsız bölüm farklı maliğe ait olup değerlendirme kapsamı dışındadır.) Değerleme çalışmasının kapsamını, ana yapıda yer alan bağımsız bölümler oluşturmaktadır. Bağımsız bölümlerin konumlandığı yapı yeni olmadığı gibi komple olarak el değiştirmesinden ziyade bağımsız bölüm bazında değerlerin elde edilmesi hedeflenmektedir.

Çalışmanın kapsamının bağımsız bölümleri içermesi ve komple olarak el değiştirme prensibi yerine bağımsız bölüm bazlı el değiştirme analizlerinin gerekmesi, yapının gerçek ve efektif yaşının büyük olması, çalışma kapsamına bağlı olarak nihai sonuçta bu yaklaşımın ağırlığının dikkate alınmayacak olması, maliyet olarak edinilmesi gereken bir bilginin çalışma kapsamında gerekli olmaması nedenlerinden hareketle bu çalışmada maliyet yaklaşımına başvurulmamıştır. Ayrıca 2937 ada 45 parsel üzerinde maliyet unsuru oluşturan herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## PAZAR YAKLAŞIMI (EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI)

### YÖNTEM

Bu yaklaşım, yeterli veri elde edilebildiğinde, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlendirilmesinde en güvenilir ve gerçekçi tahminleri sunabilmektedir. Bu yöntemde, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki satılmış veya satışa çıkmış emsal niteliği taşıyabilecek gayrimenkuller incelenir, uygun karşılaştırma birimlerine göre kıyaslanır ve karşılaştırma elemanlarına göre gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün değerine ulaşılır. Bu yöntemin uygulanmasında üzerinde durulması gereken konular ise; değerlendirme çalışmasına konu gayrimenkul türü ile ilgili olarak mevcut bir piyasanın var olması, söz konusu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul türü hakkında kabul edilebilir düzeyde bilgi sahibi olması, gayrimenkulün makul bir satış fiyatı ile makul bir süre piyasada olması, değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özelliklere sahip yeterli sayıda satılmış veya makul bir sürede piyasada kalmış emsal verilerin mevcut olması kriterleridir.

Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımının uygulanması aşağıda belirtilen sistematik çerçevesinde olmaktadır;

- Belirlenen alanda, geçmiş dönem ve ilgili taşınmaz türündeki satışlara ilişkin bilgiler, güncel verilen teklifler ve halihazırda satışta olan taşınmazların fiyatları araştırılır.
- Taşınmaz ile benzer nitelikli gayrimenkuller seçilir ve analiz edilir. Analizler, taşınmazların satış tarihi ve değerlendirme tarihi arasında geçen tarihlere göre ekonomik olarak ve diğer fiziksel, fonksiyonel ve konum gibi faktörlerine göre analiz edilir.
- Emsal nitelikli taşınmazların edinimi için uygun finansman koşulları belirlenmiş ise, bu veriler nakit karşılığı fiyata (peşin fiyata) çevrilir.
- Satış veya satılık veriler, birim brüt alan başına oluşan fiyat gibi, belirlenen karşılaştırma birimine indirgenir.
- Uygun düzeltmeler (uygunlaştırma veya uyarılama) yapılarak emsal nitelikli taşınmazlar ile değerlendirme konusu taşınmaz arasında ilişki kurulur.
  - Bu analiz yönteminde karşılaştırılabilir verilerin uyarılması kantitatif analiz veya kalitatif analiz şeklinde ortaya çıkmaktadır.
    - Kantitatif Teknikler: Ölçülebilir uyarlamalar türeterek emsal satış verilerinin uyarılmasıdır. (Eşli veri, toplu veri, ikincil veri analizi, istatistiksel analiz gibi)
    - Kalitatif Teknikler: Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal veriler ile konu taşınmaz arasındaki sayısallaştırılmayan farklılıkların hesaplanmasına yönelik bir süreçtir. (Trend analizi, rölatif karşılaştırma, sıralama analizi gibi)



- Kantitatif teknikler, karşılaştırılabilir verilere yüzdesel veya parasal olarak uyarlanabilen verilerdir. Parasal uyarlamalar, konu taşınmaz ile emsal nitelikli taşınmazların farklarını parasal olarak uyarlama anlamında olup; yüzdesel uyarlama ise bu farklılıklarının emsal verinin satış fiyatında yüzdesel olarak yansıtılmasıdır. Yüzdesel uyarlama genel olarak piyasa koşullarındaki ve konum değişikliklerindeki yansımaları göstermek için kullanılır.
- Emsal nitelikli taşınmazlara ilişkin veriler yorumlanarak makul bir değer yaklaşımı oluşturulur.

Özetle, bu yaklaşımda aynı veya benzer nitelikli taşınmazların piyasada yakın zamandaki el değiştirme fiyatlarının ele alınması, sınırlı el değiştirmelerin olması durumunda aynı veya benzer ve listelenmiş ya da teklif almış satışta olan gayrimenkullerin detaylı incelenmesi ve analiz edilmesi prensibi uygulanmaktadır. Belirlenen el değiştirmelerin gerçekçi el değiştirmeler ile farkı ise kullanılan değer tanımı ve değerlemede kullanılan varsayımlar dikkate alınarak uyarlanır. Diğer el değiştirmeler ile değerlendirme çalışmasına konu taşınmaz arasında yasal, ekonomik ve fiziksel farklılıklar gibi değişiklikler dikkate alınır.

Emsallerin karşılaştırılması veya emsal karşılaştırma yaklaşımı olarak bilinen bu değerlendirme yaklaşımı UDS 2011 ve 2013 versiyonlarında Pazar Yaklaşımı (Market Approach) olarak değiştirilmiş, RICS Değerleme Standartları 2014 versiyonunda da bu isim ile ifade edilmiştir.

#### PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ UYGULANMASI

Bu yaklaşımın ilk aşaması veri toplama aşamasıdır. Şu şekilde tanımlanır; "...değerleme uzmanı taşınmaz ile rekabet edebilecek veya kıyaslanabilecek varlıkların satış fiyatı, liste fiyatı, sözleşme, teklif, reddedilen teklif verilerini toplar" (The Appraisal of Real Estate, 14th Edition, s.382). Bu açıklama ile benzer olarak piyasadaki veriler toplanmıştır. Yapılan araştırmalardan elde edilen veriler aşağıda listelenmiştir;

##### Arsa Emsalleri ve Bölgeden Edinilen Görüşler, Araştırmalar (2937 Ada 45 Parsel İçin)

<b>Emsal #1</b>	Taşınmazlarla aynı bölgede aynı yapılaşma koşullarına sahip Konut+Ticari Alanı, E:1,60, net 2.000 m <sup>2</sup> arsa 20.000.000 TL bedelle satılıktır. (10.000 TL/m <sup>2</sup> )
<b>Emsal #2</b>	Taşınmazlarla aynı bölgede aynı yapılaşma koşullarına sahip Konut+Ticari Alanı, E: 2,00, 4.200 m <sup>2</sup> net arsa 40.000.000 TL bedelle satılıktır. (9.524 TL/m <sup>2</sup> )
<b>Emsal #3</b>	Taşınmazlarla aynı bölgede aynı yapılaşma koşullarına sahip Konut+Ticari Alanı E:2,00, brüt 26.504 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 245.000.000 TL bedelle satılıktır. (9.244 TL/m <sup>2</sup> )
<b>Emsal #4</b>	Taşınmazlarla aynı bölgede aynı yapılaşma koşullarına sahip Konut + Ticari + Hizmet Alanı E:2,00, brüt 7.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 60.000.000 TL bedelle satılıktır. (8.571 TL/m <sup>2</sup> )
<b>Emsal #5</b>	Taşınmazlarla aynı bölgede aynı yapılaşma koşullarına sahip Konut + Ticari + Hizmet alanı E:2,00, brüt 19.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 140.000.000 TL bedelle satılıktır. (7.368 TL/m <sup>2</sup> )



Arsa Emsalleri				
Emsal	Alan (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)	İmar Durumu	Fiyat / Arsa Alanı (TL/m <sup>2</sup> )
Taşınmaz	149,85	-	Konut+Hizmet+Ticaret+Yol/E:1,60	-
Emsal-1	2.000	20.000.000	Konut+Hizmet+Ticaret/E:1,60	10.000
Emsal-2	4.200	40.000.000	Konut+Hizmet+Ticaret/E:2,00	9.524
Emsal-3	26.504	245.000.000	Konut+Hizmet+Ticaret/E:2,00	9.244
Emsal-4	7.000	60.000.000	Konut+Hizmet+Ticaret/E:2,00	8.571
Emsal-5	19.000	140.000.000	Konut+Hizmet+Ticaret/E:2,00	7.368

### ➤ Emsal Verilerin Analizi ve Uyarlanması

Bu değerlendirme yaklaşımında piyasada bulunan benzer nitelikli taşınmazlar için önerilen veya talep edilen fiyatlar ile taşınmazın değerinin ilgili olduğu benimsenmektedir. Benzer nitelikteki taşınmazların satış fiyatları veya hali hazırda pazarda bulunanlar için istenen fiyatlar ve bu taşınmazların fiziksel ve ekonomik görünümünün yanı sıra değişik nitelikleri de değerlendirme konusu taşınmaz ile kıyaslanarak değerlerin oluşumu sağlanmaktadır.

Bu yaklaşımda piyasada taşınmazın değiştirilebilir bir gayrimenkulün yerine konması prensibi uygulanmaktadır. Bu yaklaşımda taşınmazın değeri, değerlendirme konusu taşınmaz ile eşit cazibeye sahip bir taşınmazın maliyetli bir erteleme ile karşılaşılmadan edinilmesinin maliyeti olarak öngörülebilir.

Bu değerlendirme yaklaşımında kullanılan temel karşılaştırma elemanları ise;

- El değiştirmelere ilişkin uyarlamalar
  - o Mülkiyet hakları
  - o Finansal ifadeler
  - o Satış koşulları
  - o Alım sonrasında katılan maliyetler
  - o Piyasa koşulları
- Taşınmaza ilişkin uyarlamalar;
  - o Konum
  - o Fiziksel özellikleri
  - o Ekonomik özellikleri
  - o Kullanım
  - o Değerin taşınmazla ilgili olmayan bileşenleri

olarak sıralanabilir.

Karşılaştırma birimi olarak, yaygın olarak kullanılan, tapu kayıtlarında belirtilen yüzölçümleri tercih edilmiştir. Bu alan, irdelenen taşınmazlar için ulaşılabilir ve edinilebilir niteliktedir. Emsal nitelikli taşınmazlar bu alan baz alınarak analiz edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda tespit edilen emsal nitelikli taşınmazlara ilişkin edinilen bilgiler çerçevesinde, taşınmaz genel olarak yüzdesel uyarlama metodu ile kıyaslanmıştır.

Tüm bu uyarlama analizlerine başlamadan önce, analizlerde kullanılacak fiyat olarak tahmini oluşacak pazarlık sonrası fiyatlar temel alınmıştır. Bu nedenle yukarıdaki emsal verilerinde belirtilen fiyatlar ile analizlere başlangıç aşamasında kullanılan fiyatlar arasında farklılıklar olabilir.





## Arsa Emsallerinin Uyarılama Tablosu

Eleman	Taşınmaz	Emsal #1	Emsal #2	Emsal #4	Emsal #5
Satış Fiyatı (TL) (tahmini pazarlık sonrası)	-	17.500.000	35.000.000	55.000.000	130.000.000
Mülkiyet hakları uyarlaması	Mutlak	Mutlak	Mutlak	Mutlak	Mutlak
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		17.500.000	35.000.000	55.000.000	130.000.000
Finansman koşulları	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		17.500.000	35.000.000	55.000.000	130.000.000
Satış koşulları	Yok	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		17.500.000	35.000.000	55.000.000	130.000.000
Alım sonrası maliyetler	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		17.500.000	35.000.000	55.000.000	130.000.000
Piyasa koşulları	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
<b>Ön uyarılama sonrası fiyat</b>		<b>17.500.000</b>	<b>35.000.000</b>	<b>55.000.000</b>	<b>130.000.000</b>
Karşılaştırmada kullanılan birim (m <sup>2</sup> )	17.104,00	2.000	4.200	7.000	19.000
Kullanılan birime göre birim fiyat		8.750	8.333	7.857	6.842
Konum		Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Benzer
Uyarılama		-10%	-5%	0%	0%
İmar Durumu		Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Uyarılama		-50%	-60%	-60%	-60%
Şekil	Düzgün (Yol Cephesi)	Düzgün (Daha İyi)	Düzgün (Daha İyi)	Düzgün (Daha İyi)	Düzgün (Daha İyi)
Uyarılama		-10%	-10%	-10%	-10%
Alan (m <sup>2</sup> )		2.000	4.200	7.000	19.000
Uyarılama		5%	10%	10%	15%
Net fiziksel uyarılama		<u>-65%</u>	<u>-65%</u>	<u>-60%</u>	<u>-55%</u>
<b>Uyarlanmış birim fiyat</b>		<b>3.063</b>	<b>2.917</b>	<b>3.143</b>	<b>3.079</b>

Yukarıda tespit edildiği üzere, hali hazırda pazarda olan taşınmaza yakın arsaların birim fiyatlarının 6.500 TL/m<sup>2</sup> ile 8.500 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu gözlemlenmektedir. Konu taşınmaz 149,85 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup yola terk ve tevhid şartı söz konusudur. Emsaller bu nedenle konu taşınmaza göre avantajlıdır. Emsaller terkleri olmayan halihazırda uygulaması tamamlanmış net parseller olup bu durum m<sup>2</sup> birim fiyatlarına olumlu yansımaktadır.



Değerleme konusu arsanın eşit şekilde kıyaslanabilmesi için satış durumları, finansman koşulları, konum, piyasa koşulları (satış tarihi veya ne kadar süredir pazarda olduğu), imar koşulları, yerleşimi (köşe konumlu, cadde-sokak cepheli, vb.), alanı, topoğrafyası (ilave hafriyat maliyetleri) ve diğer fiziksel karakteristikleri dikkate alınarak uyarlamalar yapılmıştır. Uyarlama analizleri neticesinde arsa değeri olarak 3.000 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Bu uyarlamalarda değerlemeye konu arsanın mevcut haliyle yapılaşmaya müsait olmaması durumunun etkisi, değerlemenin 45 ve 46 parsel birlikte ele alınmasından kaynaklı olarak düşük tutulmuştur. 45 parsel mevcutta 46 parseli erişimi sağlayan ve her iki parselin birlikte kullanım özelliğine sahip olduğu bir konumda ve durumdadır. 45 parselin tek başına değerlendirmeye alınması durumunda yukarıdaki uyarlamalarda imar durumu uyarlaması negatif yönde daha fazla etki edecek ve taşınmazın belirlenen birim değerinde daha yüksek düşüşler görülecektir. Her iki parselin birlikte kullanımından kaynaklı olarak 45 parselin fonksiyonelliği göz önünde bulundurularak analizler sonuçlandırılmıştır.

Söz konusu 45 parsel için hesaplanan piyasa değeri, 46 parsellerdeki bağımsız bölümlerin değerlerine, değerleriyle orantılı olarak dağıtılacağı gibi, bu çalışmada olduğu gibi ayrıca da gösterilebilir. Nitekim 45 parselin, 46 parselden bağımsız olarak kullanım avantajı veya yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Dolayısıyla 45 parselin değerinin ayrıca belirtilmesi yerine 46 parseldeki bağımsız bölümlerin değerine dağıtılıp, 45 parseli ayrıca değer takdir edilmemesi de uygun bir bakış açısı olacaktır.

Buradan hareketle arsa değeri; 149,85 m<sup>2</sup> x 3.000 TL/m<sup>2</sup>= 449.550 TL (yuvarlatılmış 450.000 TL) olarak hesaplanmıştır.

#### Emsaller ve Bölgeden Edinilen Görüşler, Araştırmalar (2937 Ada 46 Parsel İçin)

<b>Emsal #1</b>	Taşınmazlara yakın konumda trikocuların bulunduğu konumda ~25 yıllık işhanı içerisinde, 1. katta yer alan, 120 m <sup>2</sup> alanlı, bakımsız, imalathane kullanımına da uygun iş hanı katı 370.000 TL bedelle satılıktır. (3.083 TL/m <sup>2</sup> )
<b>Emsal #2</b>	Taşınmazlara yakın konumda Alba Sanayi Sitesi'nde, ~20 yıllık işhanı içerisinde, 3. katta yer alan, 116 m <sup>2</sup> alanlı, kısmen bakımlı, asansörlü, güvenli, işhanı katı 375.000 TL bedelle satılıktır. (3.233 TL/m <sup>2</sup> )
<b>Emsal #3</b>	Taşınmazlara yakın konumda, Bayrampaşa Demirkapı Caddesi üzerinde 30 m <sup>2</sup> alanlı, 3. kat, içerisi yenilenmiş büro 109.000 TL bedelle satılıktır. (3.633 TL/m <sup>2</sup> )
<b>Emsal #4</b>	Taşınmazlara yakın konumda, Bayrampaşa Belediyesi'nin arkasında, 270 m <sup>2</sup> alanlı, 3 katlı binanın 1. katında yer alan, bakımsız atölye olarak kullanılan işyeri 800.000 TL bedelle satılıktır. (2.963 TL/m <sup>2</sup> )
<b>Emsal #5</b>	Taşınmazlara yakın konumda, Maltepe Caddesi, Orhan Kocabaş İş Merkezi'nde, 1. katı 40 m <sup>2</sup> ve asma katı 26 m <sup>2</sup> atölye 160.000 TL bedelle satılıktır. (2.424 TL/m <sup>2</sup> )
<b>Emsal #6</b>	Taşınmazlara yakın konumda, Davutpaşa Caddesi üzerinde, Cevizlibağ Besler İş Merkezi'nde 100 m <sup>2</sup> iş yeri 400.000 TL bedelle satılıktır. (4.000 TL/m <sup>2</sup> )
<b>Emsal #7</b>	Taşınmazlara yakın konumda, Ay Sokak üzerinde, 180 m <sup>2</sup> , 3.500 TL/ay kira getirisi bulunan dükkan 850.000 TL bedelle satılıktır. (4.722 TL/m <sup>2</sup> )
<b>Emsal #8</b>	Taşınmazlara yakın konumda, Axis İstanbul arkasında, 32 m <sup>2</sup> , 500 TL/ay kira getirisi bulunan dükkan 125.000 TL bedelle satılıktır. (3.906 TL/m <sup>2</sup> )
<b>Emsal #9</b>	Taşınmazlara yakın konumda, Gümüşsuyu Caddesi üzerinde, 140 m <sup>2</sup> , dükkan 750.000 TL bedelle satılıktır. (5.357 TL/m <sup>2</sup> )



<b>Emsal #10</b>	Taşınmazlara yakın konumda, Gümüşsuyu Caddesi üzerinde, 1. kat, toplam 200 m <sup>2</sup> alanlı 5 adet atölye 850.000 TL bedelle satılıktır. (4.250 TL/m <sup>2</sup> )
<b>Emsal #11</b>	Taşınmazlara yakın konumda, Gümüşsuyu Caddesi üzerinde, giriş kat, 85 m <sup>2</sup> alanlı dükkan 360.000 TL bedelle satılıktır. (4.235 TL/m <sup>2</sup> )
<b>Emsal #12</b>	Taşınmazlara yakın konumda, Emintaş Sanayi Sitesi'nde, bodrum kat, 35 yıllık, 714 m <sup>2</sup> alanlı depo 2.000.000 TL bedelle satılıktır. (2.801 TL/m <sup>2</sup> )
<b>Emsal #13</b>	Taşınmazlara yakın konumda, Bankalar Caddesi'nde, bodrum kat, 160 m <sup>2</sup> alanlı, 1.400 TL/ay kira getirili depo 220.000 TL bedelle satılıktır. (1.375 TL/m <sup>2</sup> )

**Emsal Verilerin Özeti**

Emsal	Fiyat (TL)	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Fiyat / İnşaat Alanı (TL/m <sup>2</sup> )	Fiyat / Brüt Alan (TL/m <sup>2</sup> )
#1 (İşyeri/Atölye)	370.000	-	120	-	3.083
#2 (İşyeri/Atölye)	375.000	-	116	-	3.233
#3 (Büro)	109.000	-	30	-	3.633
#4 (İşyeri/Atölye)	800.000	-	270	-	2.963
#5 (İşyeri/Atölye)	160.000	-	66 (asma katlı)	-	2.424
#6 (Dükkan)	400.000	-	100	-	4.000
#7 (Dükkan)	850.000	-	180	-	4.722
#8 (Dükkan)	125.000	-	32	-	3.906
#9 (Dükkan)	750.000	-	140	-	5.357
#10 (İşyeri/Atölye)	850.000	-	200	-	4.250
#11 (Dükkan)	360.000	-	85	-	4.235
#12 (Depo)	2.000.000	-	714	-	2.801
#13 (Depo)	220.000	-	160	-	1.375



Emsal Taşınmazların Konumları (Sembolik olarak, taşınmazların yaklaşık konumları belirtilmiştir.)

#### ➤ Emsal Verilerin Analizi ve Uyarlanması

Bu değerlendirme yaklaşımında piyasada bulunan benzer nitelikli taşınmazlar için önerilen veya talep edilen fiyatlar ile taşınmazın değerinin ilgili olduğu benimsenmektedir. Benzer nitelikteki taşınmazların satış fiyatları veya hali hazırda pazarda bulunanlar için istenen fiyatlar ve bu taşınmazların fiziksel ve ekonomik görünümünün yanı sıra değişik nitelikleri de değerlendirme konusu taşınmaz ile kıyaslanarak değerlerin oluşumu sağlanmaktadır.

Bu yaklaşımda piyasada taşınmazın değiştirilebilir bir gayrimenkulün yerine konması prensibi uygulanmaktadır. Bu yaklaşımda taşınmazın değeri, değerlendirme konusu taşınmaz ile eşit cazibeye sahip bir taşınmazın maliyetli bir erteleme ile karşılaşılmadan edinilmesinin maliyeti olarak öngörülebilir.

Bu değerlendirme yaklaşımında kullanılan temel karşılaştırma elemanları ise;

- El değiştirmelere ilişkin uyarlamalar
  - o Mülkiyet hakları
  - o Finansal ifadeler
  - o Satış koşulları
  - o Alım sonrasında katlanılan maliyetler
  - o Piyasa koşulları
- Taşınmaza ilişkin uyarlamalar;
  - o Konum
  - o Fiziksel özellikleri
  - o Ekonomik özellikleri
  - o Kullanım
  - o Değerin taşınmazla ilgili olmayan bileşenleri

olarak sıralanabilir.



Karşılaştırma birimi olarak, yaygın olarak kullanılan, brüt alan başına istenen fiyat birimi (TL/m<sup>2</sup>) tercih edilmiştir. Bu birim, irdelenen taşınmazlar için ulaşılabilir ve edinilebilir niteliktedir. Emsal nitelikli taşınmazlar bu birim baz alınarak analiz edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda tespit edilen emsal nitelikli taşınmazlara ilişkin edinilen bilgiler çerçevesinde, taşınmazlar genel olarak yüzdesel uyarılama metodu ile kıyaslanmıştır.

Tüm bu uyarılama analizlerine başlamadan önce, analizlerde kullanılacak fiyat olarak tahmini oluşacak pazarlık sonrası fiyatlar temel alınmıştır. Bu nedenle yukarıdaki emsal verilerinde belirtilen fiyatlar ile analizlere başlangıç aşamasında kullanılan fiyatlar arasında farklılıklar olabilir.

**Büro / Atölye / İşyeri Emsallerinin Uyarılama Tablosu**

Eleman	Taşınmaz	Emsal #1	Emsal #2	Emsal #3	Emsal #4
Satış Fiyatı (TL) (tahmini pazarlık sonrası)	-	320.000	325.000	100.000	700.000
Mülkiyet hakları uyarlaması	Mutlak	Mutlak	Mutlak	Mutlak	Mutlak
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		320.000	325.000	100.000	700.000
Finansman koşulları	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		320.000	325.000	100.000	700.000
Satış koşulları	Yok	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		320.000	325.000	100.000	700.000
Alım sonrası maliyetler	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		320.000	325.000	100.000	700.000
Piyasa koşulları	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
<b>Ön uyarılama sonrası fiyat</b>		<b>320.000</b>	<b>325.000</b>	<b>100.000</b>	<b>700.000</b>
Karşılaştırmada kullanılan birim (m <sup>2</sup> )		120	116	30	270
Kullanılan birime göre birim fiyat		2.667	2.802	3.333	2.593
Konum		Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Uyarılama		-25%	-20%	-10%	-25%
Fiziksel özellikler		Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü
Uyarılama		5%	-20%	-35%	5%
Ekonomik özellikler		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Kullanım ve Alan (m <sup>2</sup> )		120	116	30	270
Uyarılama		-15%	0%	0%	-15%
Net fiziksel uyarılama		<u>-35%</u>	<u>-40%</u>	<u>-45%</u>	<u>-35%</u>
<b>Uyarlanmış birim fiyat</b>		<b>1.733</b>	<b>1.681</b>	<b>1.833</b>	<b>1.685</b>

SD  



Yukarıda, değerlendirme konusu taşınmazda 1. Katta ve yola yakın konumda yer alan işyeri referans alınarak uyarlamalar yapılmıştır. Buradan hareketle ulaşılan birim değerlerin 1.700 – 1.800 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu ortalamada da 1.730 TL/m<sup>2</sup> mertebelerin yansıttığı görülmektedir.

**Dükkan Emsallerinin Uyarılama Tablosu (A ve B Bloklar İçin)**

Eleman	Taşınmaz	Emsal #6	Emsal #7	Emsal #8	Emsal #11
Satış Fiyatı (TL) (tahmini pazarlık sonrası)	-	375.000	800.000	110.000	340.000
Mülkiyet hakları uyarlaması	Mutlak	Mutlak	Mutlak	Mutlak	Mutlak
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		375.000	800.000	110.000	340.000
Finansman koşulları	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		375.000	800.000	110.000	340.000
Satış koşulları	Yok	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		375.000	800.000	110.000	340.000
Alım sonrası maliyetler	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		375.000	800.000	110.000	340.000
Piyasa koşulları	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
<b>Ön uyarılama sonrası fiyat</b>		<b>375.000</b>	<b>800.000</b>	<b>110.000</b>	<b>340.000</b>
Karşılaştırmada kullanılan birim (m <sup>2</sup> )		100	180	32	85
Kullanılan birime göre birim fiyat		3.750	4.444	3.438	4.000
Konum		Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Uyarılama		-15%	-25%	-20%	-30%
Fiziksel özellikler		Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Uyarılama		-5%	-5%	-5%	-10%
Ekonomik özellikler		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Kullanım ve Alan (m <sup>2</sup> )		100	180	32	85
Uyarılama		-10%	-10%	-15%	-10%
Net fiziksel uyarılama		<u>-30%</u>	<u>-40%</u>	<u>-40%</u>	<u>-50%</u>
<b>Uyarlanmış birim fiyat</b>		<b>2.625</b>	<b>2.667</b>	<b>2.063</b>	<b>2.000</b>

Dükkan uyarlamalarında zemin katta yer alan ortalama 100 m<sup>2</sup> alana sahip ve asma katlı bir dükkan baz alınmıştır. Konum ve fiziksel özelliğın yanı sıra asma katlı olarak kullanımın, zemin kat kullanımlı emsal taşınmazlara göre dezavantajı da uyarlamalarda dikkate alınmış ve kullanım olarak yansıtılmıştır. Buradan elde edilen sonuçların 2.000 – 2.600 TL/m<sup>2</sup> aralığını yansıttığı, ortalamada da 2.350 TL/m<sup>2</sup> mertebelerinin hesaplandığı görülmektedir.

SD  



B Blokta yer alan 67 nolu dükkan vasıflı bağımsız bölümün alanı çok küçük olup (18 m<sup>2</sup>) bu husus değerlemede dikkate alınarak taşınmazın birim değeri belirlenmiştir.

**Dükkan Emsallerinin Uyarılama Tablosu (C ve L Bloklar İçin)**

Eleman	Taşınmaz	Emsal #6	Emsal #7	Emsal #8	Emsal #11
Satış Fiyatı (TL) (tahmini pazarlık sonrası)	-	375.000	800.000	110.000	340.000
Mülkiyet hakları uyarlaması	Mutlak	Mutlak	Mutlak	Mutlak	Mutlak
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		375.000	800.000	110.000	340.000
Finansman koşulları	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		375.000	800.000	110.000	340.000
Satış koşulları	Yok	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		375.000	800.000	110.000	340.000
Alım sonrası maliyetler	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		375.000	800.000	110.000	340.000
Piyasa koşulları	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
<b>Ön uyarılama sonrası fiyat</b>		<b>375.000</b>	<b>800.000</b>	<b>110.000</b>	<b>340.000</b>
Karşılaştırmada kullanılan birim (m <sup>2</sup> )		100	180	32	85
Kullanılan birime göre birim fiyat		3.750	4.444	3.438	4.000
Konum		Daha iyi	Daha iyi	Daha iyi	Daha iyi
Uyarılama		-10%	-20%	-15%	-15%
Fiziksel özellikler		Daha iyi	Daha iyi	Daha iyi	Daha iyi
Uyarılama		-5%	-5%	-5%	-10%
Ekonomik özellikler		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Kullanım ve Alan (m <sup>2</sup> )		100	180	32	85
Uyarılama		-5%	-5%	-10%	-5%
Net fiziksel uyarılama		<u>-20%</u>	<u>-30%</u>	<u>-30%</u>	<u>-30%</u>
<b>Uyarlanmış birim fiyat</b>		<b>3.000</b>	<b>3.111</b>	<b>2.406</b>	<b>2.800</b>

Burada da C blokta yer alan yaklaşık 60 m<sup>2</sup> alana sahip bir dükkan baz alınarak uyarlamalar yapılmıştır. Buradan elde edilen sonuçların 2.400 – 3.100 TL/m<sup>2</sup> aralığını yansıttığı, söz konusu bloklarda yer alan taşınmazlar için zemin kat dükkan birim değeri aralığının 2.400 – 2.800 olarak daraltılmasının daha makul olacağı kanaatine varılmıştır. Yine bu uyarlamalardan hareketle D blok yapısının zemin kat dükkan birim değerleri için de 2.400 – 2.800 aralığının üst sınırına yakın bir mertebesinin değerlendirilmesi makul kabul edilmiştir.

SD  

**Dükkan Emsallerinin Uyarılama Tablosu (Mevcut Bina/217 Nolu Bağımsız Bölüm İçin)**

Eleman	Taşınmaz	Emsal #6	Emsal #7	Emsal #8	Emsal #11
Satış Fiyatı (TL) (tahmini pazarlık sonrası)	-	375.000	800.000	110.000	340.000
Mülkiyet hakları uyarlaması	Mutlak	Mutlak	Mutlak	Mutlak	Mutlak
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		375.000	800.000	110.000	340.000
Finansman koşulları	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		375.000	800.000	110.000	340.000
Satış koşulları	Yok	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		375.000	800.000	110.000	340.000
Alım sonrası maliyetler	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		375.000	800.000	110.000	340.000
Piyasa koşulları	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
<b>Ön uyarılama sonrası fiyat</b>		<b>375.000</b>	<b>800.000</b>	<b>110.000</b>	<b>340.000</b>
Karşılaştırmada kullanılan birim (m <sup>2</sup> )		100	180	32	85
Kullanılan birime göre birim fiyat		3.750	4.444	3.438	4.000
Konum		Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Uyarılama		-5%	-5%	-5%	-5%
Fiziksel özellikler		Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Ekonomik özellikler		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Uyarılama		0%	0%	0%	0%
Kullanım ve Alan (m <sup>2</sup> )		100	180	32	85
Uyarılama		-5%	-5%	-10%	-5%
Net fiziksel uyarılama		<u>-10%</u>	<u>-10%</u>	<u>-15%</u>	<u>-10%</u>
<b>Uyarlanmış birim fiyat</b>		<b>3.375</b>	<b>4.000</b>	<b>2.922</b>	<b>3.600</b>

Mevcut binadaki zemin kat dükkan uyarlamasında ise birim değer ortalamasının 3.500 TL/m<sup>2</sup> mertebelerine yakınsadığı görülmektedir.

**Depo Emsallerinin Uyarılama Tablosu**

Eleman	Taşınmaz	Emsal #12	Emsal #13
Satış Fiyatı (TL) (tahmini pazarlık sonrası)	-	1.750.000	200.000

SD  





sonrası)			
Mülkiyet hakları uyarlaması	Mutlak	Mutlak	Mutlak
Uyarılama		0%	0%
Uyarlanmış fiyat		1.750.000	200.000
Finansman koşulları	Peşin	Peşin	Peşin
Uyarılama		0%	0%
Uyarlanmış fiyat		1.750.000	200.000
Satış koşulları	Yok	Muvazaasız	Muvazaasız
Uyarılama		0%	0%
Uyarlanmış fiyat		1.750.000	200.000
Alım sonrası maliyetler	Yok	Yok	Yok
Uyarılama		0%	0%
Uyarlanmış fiyat		1.750.000	200.000
Piyasa koşulları	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi
Uyarılama		0%	0%
<b>Ön uyarılama sonrası fiyat</b>		<b>1.750.000</b>	<b>200.000</b>
Karşılaştırmada kullanılan birim (m <sup>2</sup> )		714	160
Kullanılan birime göre birim fiyat		2.451	1.250
Konum		Daha İyi	Daha İyi
Uyarılama		-40%	-15%
Fiziksel özellikler		Daha İyi	Daha İyi
Uyarılama		-30%	-10%
Ekonomik özellikler		Benzer	Benzer
Uyarılama		0%	0%
Kullanım ve Alan (m <sup>2</sup> )		714	160
Uyarılama		5%	0%
Net fiziksel uyarılama		<u>-65%</u>	<u>-25%</u>
<b>Uyarlanmış birim fiyat</b>		<b>858</b>	<b>938</b>

Depo emsallerine ilişkin çok fazla veri mevcut değildir. Elde edilen verilerdeki uyarılama oranlarının da yüksek olması dikkate alınarak depolar için diğer bağımsız bölümlerin özellikleri ve birim değerleri de göz önünde bulundurularak, birim değer takdir edilmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalarda konu taşınmazlara emsal teşkil edilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede yer alan esnaf ve mal sahipleri ile görüşülmüştür. Taşınmazların kullanım alanları, yapı yaşı ve yapı kalitesi, otopark imkanları ve görünürlükleri göz önünde bulundurularak Topkapı Maltepe Caddesi cepheli mevcut bina (217 nolu bağımsız bölüm) ile söz konusu caddeye yakın konumda yer alan D Blok'un m<sup>2</sup> birim fiyatlarının Topkapı Maltepe Caddesi'nden görünürlüğü olmayan bloklara ve taşınmazlara göre daha yüksek mertebelerde olacağı bilgisine ulaşılmıştır.

Söz konusu yapılardan B ve C bloklarda yer alan 1. bodrum kattaki taşınmazlar, tapu kayıtlarında "dükkan" niteliklidirler. Yerinde de depo kullanımına daha benzer bir yapıya sahip olan bu taşınmazlar için tapu kayıtlarındaki bu nitelik ve kullanım avantajı birim değer takdirinde depolardan farklı olarak ele alınmıştır.

SD  



Taşınmazların konumlandığı yapılar nitelikli bir alışveriş merkezi vasfında değildir. Genellikle bölgeyi bilen ve amacı doğrultusunda direkt kullanıcıların eriştiği bir ticari konsepti olan bloklar içerisinde yer alan taşınmazların zemin kat konumunda yer alan dükkanların, görünürlük hususunun değerlerinde ciddi ölçüde değişikliğe neden olmayacağı kanaati uyarılama analizlerinde dikkate alınmıştır.

Alan açısından bakıldığında büyük alanlı taşınmaz arzı kısıtlı olduğundan genel olarak daha avantajlı sayılabilecekken, küçük alanlı emsallerin hızlı el değiştirme avantajları çoğu zaman daha baskın olmakta ve küçük alanlı taşınmazlar daha yüksek birim fiyatlarla el değiştirebilmektedir. Uyarılamada bu kriterler göz önünde bulundurulmuştur.

Bazı bağımsız bölümler birden fazla katta yer almaktadırlar. Bu bağımsız bölümlerin toplam alanına göre birim değerleri, yukarıda yapılan analizlerden ulaşılan sonuçlar baz alınarak hesaplanmıştır;

- D Bloкта yer alan bodrum, zemin ve asma katlı işyerlerinde toplam alana göre birim değer takdir edilirken, zemin katlar 2.700 TL/m<sup>2</sup>, asma katlar 1.700 TL/m<sup>2</sup> ve bodrum katlar da 900 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.
- L ve C Bloкта zemin ve asma kattan oluşan dükkanlar için ise zemin katlar 2.500 TL/m<sup>2</sup>, asma katlar da 1.500 TL/m<sup>2</sup> olarak analizlerde kullanılmıştır.
- A ve B Bloкта ise zemin ve asma katta yer alan dükkanlar için zemin katlar 2.350 TL/m<sup>2</sup>, asma katlar da 1.400 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplamalarda kullanılmıştır.
- Mevcut yapı (217 nolu bağımsız bölüm) için de zemin kat 3.500 TL/m<sup>2</sup>, bodrum kat 900 TL/m<sup>2</sup>, 1. Normal kat 1.700 TL/m<sup>2</sup>, diğer katlar da 1.500 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

#### BENZER SATIŞ/SATILIK EMSAL VERİLERİNİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge genelindeki binalarda, genellikle zemin katlar dükkan, normal katlar ise atölye, işyeri ve büro kullanıma uygun bağımsız bölümlerden oluşmaktadır ve ticaret kullanımında bu tür yapılar tercih edilmektedir. Taşınmazların konumlandığı bölgede taşınmazlar ile benzer kullanım özelliklerine sahip olan ve benzer kullanıma uygun olan veriler tercih edilmiş ve bu çerçevede pazarda bulunan emsal veriler kıyaslanarak bu yöntem kullanılarak değere ulaşılmıştır.

Bağımsız bölüm olarak normal katlarda bağımsız bölüm özelliği taşıyan ticari ve büro, atölye kullanımına uygun yapılar ile zemin katlardaki dükkanlar benzer emsal veriler olarak tercih edilmiş, değerlendirme konusu taşınmazlar ile farklı olan konum, fiziksel özellik gibi parametreleri dikkate alınarak, emsal veriler değerlendirme konusu taşınmazlara benzetilmiş, uyarlanmıştır.

#### PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ SONUÇLARI

Yukarıda yapılan uyarılama analizleri ve bölgede elde edilen verilerin belirtilen parametrelerle kıyaslanması sonucunda ulaşılan birim değerler ve hesaplanan analiz sonuçları ise şu şekildedir;

B.B. No	Kat No	Blok No	Niteliği	Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Değer (TL)	Değer (TL) (yuvarlatılmış)
1	1.Bodrum	A	Depo	98,85	850	84.023	85.000
2	1.Bodrum	A	Depo	79,5	950	75.525	75.000
3	1.Bodrum	A	Depo	72,08	950	68.476	70.000
4	1.Bodrum	A	Depo	79,5	950	75.525	75.000
5	1.Bodrum	A	Depo	79,5	950	75.525	75.000
6	1.Bodrum	A	Depo	87,9	900	79.110	80.000



7	1.Bodrum	A	Depo	90,38	850	76.823	75.000
8	1.Bodrum	A	Depo	90,38	850	76.823	75.000
9	1.Bodrum	A	Depo	90,38	850	76.823	75.000
10	1.Bodrum	A	Depo	90,38	850	76.823	75.000
11	1.Bodrum	A	Depo	90,38	850	76.823	75.000
12	1.Bodrum	A	Depo	90,38	950	85.861	85.000
13	1.Bodrum	A	Depo	89,83	950	85.149	85.000
14	1.Bodrum	A	Depo	98,5	900	88.650	90.000
15	1.Bodrum	A	Depo	79,5	850	67.575	70.000
16	1.Bodrum	A	Depo	63,82	900	57.438	60.000
17	1.Bodrum	A	Depo	67,88	900	61.062	60.000
18	1.Bodrum	A	Depo	79,5	900	71.550	70.000
19	1.Bodrum	A	Depo	79,5	900	71.550	70.000
20	1.Bodrum	A	Depo	98,85	850	84.023	85.000
21	Zemin	A	Dükkan	75	2.000	150.000	150.000
22	Zemin	A	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
23	Zemin	A	Dükkan	67	2.000	134.000	135.000
24	Zemin	A	Dükkan	90,38	1.950	176.241	175.000
25	Zemin	A	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
26	Zemin	A	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
27	Zemin	A	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
28	Zemin	A	Dükkan	107,47	1.950	209.567	210.000
29	Zemin	A	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
30	Zemin	A	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
31	Zemin	A	Dükkan	74	2.000	148.000	150.000
32	Zemin	A	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
33	Zemin	A	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
34	Zemin	A	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
35	Zemin	A	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
36	Zemin	A	Dükkan	107,47	1.950	209.567	210.000
37	Zemin	A	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
38	Zemin	A	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
39	Zemin	A	Dükkan	74	2.000	148.000	150.000
40	Zemin	A	Dükkan	95,52	1.950	186.264	185.000
41	Zemin	A	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
42	Zemin	A	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
43	Zemin	A	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
44	Zemin	A	Dükkan	75	2.000	150.000	150.000
45	Zemin	A	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000

SD *[Signature]* *[Signature]*



46	Zemin	A	Dükkan	90,38	1.950	176.241	175.000
47	Zemin	A	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
48	Zemin	A	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
49	Zemin	A	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
50	1. Normal Kat	A	İşyeri	156,11	1.500	234.165	235.000
51	1. Normal Kat	A	İşyeri	148,08	1.500	222.120	220.000
52	1. Normal Kat	A	İşyeri	247,5	1.400	346.500	345.000
53	1. Normal Kat	A	İşyeri	247,5	1.400	346.500	345.000
54	1. Normal Kat	A	İşyeri	156,11	1.500	234.165	235.000
55	1. Normal Kat	A	İşyeri	156,11	1.500	234.165	235.000
56	2. Normal Kat	A	İşyeri	156,11	1.400	218.554	220.000
57	2. Normal Kat	A	İşyeri	148,08	1.400	207.312	205.000
58	2. Normal Kat	A	İşyeri	247,5	1.250	309.375	310.000
59	2. Normal Kat	A	İşyeri	247,5	1.250	309.375	310.000
60	2. Normal Kat	A	İşyeri	156,11	1.400	218.554	220.000
61	2. Normal Kat	A	İşyeri	156,11	1.400	218.554	220.000
62	1. Bodrum	B	Dükkan	71,33	1.000	71.330	70.000
63	1. Bodrum	B	Dükkan	78,75	1.000	78.750	80.000
64	1. Bodrum	B	Dükkan	122,2	900	109.980	110.000
65	Zemin	B	Dükkan	69	2.000	138.000	140.000
66	Zemin	B	Dükkan	68,5	2.000	137.000	135.000
67	Zemin	B	Dükkan	18	2.500	45.000	45.000
68	Zemin	B	Dükkan	43,33	2.200	95.326	95.000
69	Zemin	B	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
70	Zemin	B	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
71	Zemin	B	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
72	Zemin	B	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
73	Zemin	B	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
74	Zemin	B	Dükkan	74	2.000	148.000	150.000
75	Zemin	B	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
76	Zemin	B	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
77	Zemin	B	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
78	Zemin	B	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
79	Zemin	B	Dükkan	168,63	1.700	283.271	280.000
80	Zemin	B	Dükkan	74	2.000	148.000	150.000
81	Zemin	B	Dükkan	140,25	1.700	238.425	240.000
82	Zemin	B	Dükkan	152,75	1.700	259.675	260.000
83	Zemin	B	Dükkan	152,75	1.700	259.675	260.000
84	Zemin	B	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000



85	Zemin	B	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
86	Zemin	B	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
87	Zemin	B	Dükkan	102,75	1.950	200.363	200.000
88	1.Normal Kat	B	İşyeri	143	1.600	228.800	230.000
89	1.Normal Kat	B	İşyeri	148	1.600	236.800	235.000
90	1.Normal Kat	B	İşyeri	247	1.400	345.800	345.000
91	1.Normal Kat	B	İşyeri	247	1.400	345.800	345.000
92	1.Normal Kat	B	İşyeri	155	1.600	248.000	250.000
93	1.Normal Kat	B	İşyeri	148	1.600	236.800	235.000
94	2.Normal Kat	B	İşyeri	143	1.450	207.350	205.000
95	2.Normal Kat	B	İşyeri	148	1.450	214.600	215.000
96	2.Normal Kat	B	İşyeri	247	1.300	321.100	320.000
97	2.Normal Kat	B	İşyeri	247	1.300	321.100	320.000
98	2.Normal Kat	B	İşyeri	155	1.450	224.750	225.000
99	2.Normal Kat	B	İşyeri	148	1.450	214.600	215.000
100	Zemin	L	Dükkan	102,75	2.000	205.500	205.000
101	Zemin	L	Dükkan	102,75	2.000	205.500	205.000
102	Zemin	L	Dükkan	102,75	2.000	205.500	205.000
103	Zemin	L	Dükkan	102,75	2.000	205.500	205.000
104	Zemin	L	Dükkan	102,75	2.000	205.500	205.000
105	Zemin	L	Dükkan	102,75	2.000	205.500	205.000
106	Zemin	L	Dükkan	102,75	2.000	205.500	205.000
107	Zemin	L	Dükkan	152,75	1.800	274.950	275.000
108	Zemin	L	Dükkan	101	2.000	202.000	200.000
109	Zemin	L	Dükkan	101	2.000	202.000	200.000
110	Zemin	L	Dükkan	102,75	2.000	205.500	205.000
111	Zemin	L	Dükkan	102,75	2.000	205.500	205.000
112	1.Bodrum	C	Dükkan	102,4	1.045	107.008	105.000
113	1.Bodrum	C	Dükkan	45	1.155	51.975	55.000
114	1.Bodrum	C	Dükkan	47,48	1.155	54.839	55.000
115	1.Normal Kat*	C	Dükkan	47,48	1.155	54.839	55.000
116	1.Bodrum	C	Dükkan	45	1.155	51.975	55.000
117	1.Bodrum	C	Dükkan	45	1.155	51.975	55.000
118	1.Bodrum	C	Dükkan	45,48	1.155	52.529	55.000
119	1.Bodrum	C	Dükkan	108,1	1.045	112.965	115.000
120	1.Bodrum	C	Dükkan	106,38	1.045	111.167	110.000
121	1.Bodrum	C	Dükkan	106,38	1.045	111.167	110.000
122	1.Bodrum	C	Dükkan	106,38	1.045	111.167	110.000
123	1.Bodrum	C	Dükkan	106,38	1.045	111.167	110.000



124	1.Bodrum	C	Dükkan	112,3	1.045	117.354	115.000
125	1.Bodrum	C	Dükkan	183,81	880	161.753	160.000
126	Zemin	C	Dükkan	107,47	2.000	214.940	215.000
127	Zemin	C	Dükkan	102,75	2.000	205.500	205.000
128	Zemin	C	Dükkan	52,75	2.250	118.688	120.000
129	Zemin	C	Dükkan	65,7	2.200	144.540	145.000
130	Zemin	C	Dükkan	75	2.100	157.500	160.000
131	Zemin	C	Dükkan	75	2.100	157.500	160.000
132	Zemin	C	Dükkan	78,13	2.000	158.260	160.000
133	Zemin	C	Dükkan	152,75	1.700	259.675	260.000
134	Zemin	C	Dükkan	159,75	1.700	271.575	270.000
135	Zemin	C	Dükkan	107,47	2.000	214.940	215.000
136	Zemin	C	Dükkan	102,75	2.000	205.500	205.000
137	Zemin	C	Dükkan	78,13	2.100	166.173	165.000
138	Zemin	C	Dükkan	75	2.100	157.500	160.000
139	Zemin	C	Dükkan	75	2.100	157.500	160.000
140	Zemin	C	Dükkan	75,8	2.100	159.180	160.000
141	Zemin	C	Dükkan	102,75	2.000	205.500	205.000
142	Zemin	C	Dükkan	107,47	2.000	214.940	215.000
143	Zemin	C	Dükkan	180,17	1.700	306.289	305.000
144	Zemin	C	Dükkan	177,3	1.700	301.410	300.000
145	Zemin	C	Dükkan	177,3	1.700	301.410	300.000
146	Zemin	C	Dükkan	177,3	1.700	301.410	300.000
147	Zemin	C	Dükkan	177,3	1.700	301.410	300.000
148	Zemin	C	Dükkan	79,13	2.000	158.260	160.000
149	Zemin	C	Dükkan	75	2.100	157.500	160.000
150	Zemin	C	Dükkan	65,7	2.100	137.970	140.000
151	Zemin	C	Dükkan	51,87	2.200	114.114	115.000
152	Zemin	C	Dükkan	84,8	2.000	169.600	170.000
153	Zemin	C	Dükkan	103	2.000	206.000	205.000
154	1.Normal Kat	C	Dükkan	188,16	1.700	319.872	320.000
155	1.Normal Kat	C	Dükkan	172,75	1.700	293.675	295.000
156	1.Normal Kat	C	Dükkan	172,75	1.700	293.675	295.000
157	1.Normal Kat	C	Dükkan	280,48	1.500	420.720	420.000
158	1.Normal Kat	C	Dükkan	280,48	1.500	420.720	420.000
159	1.Normal Kat	C	Dükkan	172,75	1.700	293.675	295.000
160	1.Normal Kat	C	Dükkan	172,75	1.700	293.675	295.000
161	1.Normal Kat	C	Dükkan	188,16	1.700	319.872	320.000
162	2.Normal Kat	C	Dükkan	188,16	1.550	291.648	290.000



163	2.Normal Kat	C	Dükkan	172,75	1.550	267.763	270.000
164	2.Normal Kat	C	Dükkan	172,75	1.550	267.763	270.000
165	2.Normal Kat	C	Dükkan	280,48	1.350	378.648	380.000
166	2.Normal Kat	C	Dükkan	280,48	1.350	378.648	380.000
167	2.Normal Kat	C	Dükkan	172,75	1.550	267.763	270.000
168	2.Normal Kat	C	Dükkan	172,75	1.550	267.763	270.000
169	2.Normal Kat	C	Dükkan	188,16	1.550	291.648	290.000
170	Zemin	D	Depolu Dükkan	210,26	1.450	304.877	305.000
171	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	1.700	247.826	250.000
172	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	1.700	247.826	250.000
173	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	1.700	247.826	250.000
174	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	1.700	247.826	250.000
175	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	1.700	247.826	250.000
176	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	1.700	247.826	250.000
177	Zemin	D	Depolu Dükkan	118,36	1.800	213.048	210.000
178	Zemin	D	Depolu Dükkan	210,26	1.550	325.903	325.000
179	Zemin	D	Depolu Dükkan	148,78	1.700	252.926	255.000
180	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	1.700	247.826	250.000
181	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	1.700	247.826	250.000
182	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	1.700	247.826	250.000
183	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	1.700	247.826	250.000
184	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	1.700	247.826	250.000
185	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	1.700	247.826	250.000
187	Zemin	D	Depolu Dükkan	138,36	1.700	231.812	230.000
188	1.Normal Kat	D	Büro	46,97	1.800	84.546	85.000
189	1.Normal Kat	D	Büro	36,6	1.800	65.880	65.000
190	1.Normal Kat	D	Büro	37,82	1.800	68.076	70.000
191	1.Normal Kat	D	Büro	37,82	1.800	68.076	70.000
192	1.Normal Kat	D	Büro	36,6	1.800	65.880	65.000
193	1.Normal Kat	D	Büro	46,97	1.800	84.546	85.000
194	1.Normal Kat	D	Büro	74,69	1.650	123.239	125.000
195	1.Normal Kat	D	Büro	58,2	1.700	98.940	100.000
196	1.Normal Kat	D	Büro	58,2	1.700	98.940	100.000
197	1.Normal Kat	D	Büro	58,2	1.700	98.940	100.000
198	1.Normal Kat	D	Büro	58,2	1.700	98.940	100.000
199	1.Normal Kat	D	Büro	58,2	1.700	98.940	100.000
200	1.Normal Kat	D	Büro	58,2	1.700	98.940	100.000
201	1.Normal Kat	D	Büro	74,69	1.650	123.239	125.000
202	2.Normal Kat	D	Büro	46,97	1.700	79.849	80.000



203	2.Normal Kat	D	Büro	36,8	1.700	62.220	60.000
204	2.Normal Kat	D	Büro	37,82	1.700	64.294	65.000
205	2.Normal Kat	D	Büro	37,82	1.700	64.294	65.000
206	2.Normal Kat	D	Büro	36,8	1.700	62.220	60.000
207	2.Normal Kat	D	Büro	46,97	1.700	79.849	80.000
208	2.Normal Kat	D	Büro	74,69	1.600	119.504	120.000
209	2.Normal Kat	D	Büro	58,2	1.650	96.030	95.000
210	2.Normal Kat	D	Büro	58,2	1.650	96.030	95.000
211	2.Normal Kat	D	Büro	58,2	1.650	96.030	95.000
212	2.Normal Kat	D	Büro	58,2	1.650	96.030	95.000
213	2.Normal Kat	D	Büro	58,2	1.650	96.030	95.000
214	2.Normal Kat	D	Büro	58,2	1.650	96.030	95.000
215	2.Normal Kat	D	Büro	74,69	1.600	119.504	120.000
216	1.Normal Kat	L	Kafeterya	655	1.250	818.750	820.000
217	Bodrum+Zemin+4 Normal		Dükkan+Büro	1.780,00	1.850	3.293.000	3.295.000
<b>ARA TOPLAM</b>						<b>43.273.838</b>	<b>43.305.000</b>
2937 Ada 45 Parsel				149,85	3.000	449.550	450.000
<b>2937 ADA 45 PARSEL ARSA VE 2937 ADA 46 PARSEL 216 ADET B. BÖLÜM DEĞERİ TOPLAM</b>						<b>43.723.388</b>	<b>43.755.000</b>

#### Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Açıklama	Değer (TL)
Değerleme konusu taşınmazların tamamı	43.755.000

#### GELİR YAKLAŞIMI

##### YÖNTEM

Net geliri değere çevirmek için kullanılan iki ana yöntem bulunmaktadır. Bunlar, direkt kapitalizasyon yöntemi (doğrudan gelir indirgeme) ve indirgenmiş nakit akımları (getiri kapitalizasyonu, yield capitalization) yöntemi olarak adlandırılmaktadır. Direkt kapitalizasyon yönteminde net gelir, belirlenen kapitalizasyon oranına bölünerek değere ulaşılmaktadır. Kapitalizasyon oranı, yatırımcının beklediği ya da elde ettiği getiri oranı veya mülkün sağladığı yıllık net faaliyet gelirinin mülkün değerine oranı olarak tanımlanabilir. İndirgenmiş nakit akımları yönteminde ise gelecekte oluşacak nakit akışları ve artık değer belirlenen bir indirgeme oranı (iç verim oranı) kullanılarak indirgenir (değerleme tarihine getirilir) ve değere ulaşılır. Taşınmazın niteliği ve piyasa katılımcılarının motivasyonuna göre bazı durumlarda, yatırımcılar bir yıllık bir getiriyi irdelemek isterken bazı durumlarda da gelecek nakit akışları yatırımcılar açısından önemli olabilmektedir. Bu yöntemlerin uygulanmaları da taşınmazın türü ve piyasa katılımcılarının tutumuna göre seçilebilmektedir.

Direkt kapitalizasyon yöntemi bazı durumlarda, piyasadaki elde edilen verilerin çeşitliliğine göre brüt kira çarpanı veya brüt gelir çarpanı analizi şeklinde de kullanılabilir. Brüt kira çarpanı veya brüt gelir çarpanı analiz yöntemlerinde piyasada mevcut veriler baz alınarak bir katsayı belirlenmektedir. Bu katsayı brüt kiralara ele alındığında Brüt Kira Çarpanı (GRM, Gross Rent Multiplier), brüt gelirler ele alındığında ise Brüt Gelir Çarpanı (Gross Income Multiplier) olarak ifade edilmektedir.





Bu hesaplama yönteminde piyasada brüt gelirleri ve fiyatları belirlenen varlıklar baz alınarak, belirlenen verilere göre bir katsayı tespit edilir. Piyasa bazlı verilerden elde edilen gelirler kira gelirlerine ilişkin ise GRM, işletme gelirlerine ilişkin ise GİM olarak ifade edilir. Benzer özelliklere sahip bu katsayılardan GRM, değerın yıllık brüt kira gelirine oranı olarak ifade edilebilir.

## GELİR YAKLAŞIMININ UYGULANMASI

### GELİR & GİDER ANALİZİ

Kira değeri analizinde piyasada ölçülen kira gelirleri incelenmiş ve değerlendirme çalışmasına konu taşınmaz ile karşılaştırılarak uyarlamalar yapılmıştır.

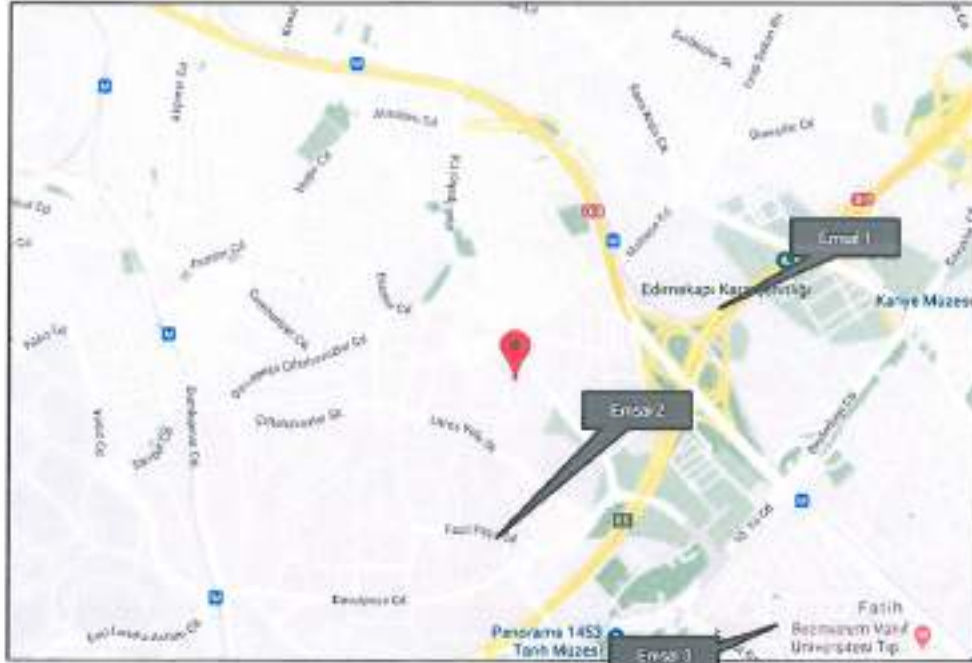
Değerleme konusu taşınmazların kirası için piyasa araştırmaları yapılmıştır. Bu araştırmalarda güncel kiralık olan taşınmazların özelliklerinin yanı sıra, bölgede benzer alanları kullanan kişiler, emlak komisyoncuları, mal sahipleri, kiracılar gibi kişi ve kurumlar ile görüşmeler sağlanmıştır. Emsal olarak alınan taşınmazlardan ve yapılan araştırmalarından elde edilen veriler aşağıda belirtilmiştir. Emsal nitelikli taşınmazlardan elde edilen veriler çeşitli parametreler yardımı ile değerlendirme konusu taşınmazlara uyarlanarak taşınmazın piyasa kirasına ulaşılmıştır.

#### ➤ Piyasa Kirası veya Pazar Kirası (Market Rent) (45 Parsel, Arsa İçin)

#### Emsaller ve Bölgeden Edinilen Görüşler, Araştırmalar (2937 Ada 45 Parsel İçin)

<b>Emsal #1</b>	Taşınmaza yakın konumda yer alan Kısmen Ticaret ve Hizmet Alanı, Kısmen Kamulaştırma Alanı ve Kısmen Park Alanı'nda kalan E5 Karayolu üzerinde yer alan parselin 13.500 m <sup>2</sup> 'lik kısmı 100.000 TL bedelle kiralıktır. (7,41 TL/m <sup>2</sup> /ay)
<b>Emsal #2</b>	Taşınmaza yakın konumda yer alan terkleri bulunan ve benzer imar planı kapsamında yer alan E5 Karayolu'na yakın konumdaki 19.000 m <sup>2</sup> arsa 200.000 TL bedelle kiralıktır. (10,53 TL/m <sup>2</sup> /ay)
<b>Emsal #3</b>	Taşınmaza kısmen yakın ve merkezi konumda yer alan 1.000 m <sup>2</sup> arsa 10.000 TL bedelle kiralıktır. (10 TL/m <sup>2</sup> /ay)
<b>Emsal #4</b>	Söz konusu bölgede, arsalar için brüt kira çarpanınının 30 – 35 yıl aralığında olabileceği beyan edilmiştir.

SD  

**Emsal Verilerin Özeti**

Emsal	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Kira (TL/ay)	Kira (TL/m <sup>2</sup> /ay)
#1	13.500,00	100.000,00	7,41
#2	19.000,00	200.000,00	10,53
#3	1.000,00	10.000,00	10,00

2937 ada 45 parselin kira değeri (piyasa kirası) olarak aşağıda sunulmuştur;

**Arsa Piyasa Kirası (KDV Hariç)**

Açıklama	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
2937 Ada 45 Parsel	149,85	8,50	1.273 TL
Piyasa kirası (yuvarlatılmış)			1.270 TL

Buradan hesaplanacak yıllık potansiyel brüt kira geliri de 15.240 TL (KDV hariç) olarak hesaplanacaktır.

**➤ Taşınmaza İlişkin Kira Verileri (45 Parsel, Arsa İçin)**

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin herhangi bir kira verisi bulunmamaktadır.

SD

*[Handwritten signatures]*



➤ **Brüt Kira Çarpanının (GRM) Belirlenmesi (45 Parsel, Arsa İçin)**

**Sektörel Araştırmalardan Ulaşma**

Sektörel araştırma anlamında değerlendirme uzmanının geçmiş tecrübeleri ve bölge genelinde yapılan çalışmalar ve gelişimler dikkate alınarak konuya yaklaşılmıştır. Bu anlamda bölge genelinde yapılan incelemeler ve sektörel deneyimler ışığında benzer nitelikli gayrimenkuller için oluşabilecek brüt kira çarpanı belirlenmiştir. Piyasada yapılan araştırmalarda ve piyasa katılımcıları ile yapılan görüşmelerde brüt kira çarpanının 30 - 35 yıl arasında olabileceğine ilişkin veriler yaygındır.

**Brüt Kira Çarpanının Belirlenmesi**

Piyasada tespit edilen veriler ve tahminler ve değerlendirme uzmanının söz konusu gayrimenkul türüne ve bölgeye ilişkin tecrübeleri dikkate alındığında brüt kira çarpanının 30 yıl olarak kullanılmasının makul olacağı kanaatine ulaşılmıştır.

Arsa değeri için ulaşılan sonuçlar "Direk Kapitalizasyon Yöntemi Analizi" kısmında gösterilmiştir.

➤ **Piyasa Kirası veya Pazar Kirası (Market Rent) (46 Parsel, Bağımsız Bölümler İçin)**

**Emsaller ve Bölgeden Edinilen Görüşler, Araştırmalar (2937 Ada 46 Parsel İçin)**

<b>Emsal #1</b>	Taşınmazlara yakın konumda, Ay Sokak üzerinde, 180 m <sup>2</sup> , 3.500 TL/ay kira getirisi bulunan dükkan 850.000 TL bedelle satılıktır. (19,44 TL/m <sup>2</sup> /ay)
<b>Emsal #2</b>	Taşınmazlara yakın konumda, Axis İstanbul Arkasında, 32 m <sup>2</sup> , 500 TL/ay kira getirisi bulunan dükkan 125.000 TL bedelle satılıktır. (15,63 TL/m <sup>2</sup> /ay)
<b>Emsal #3</b>	Taşınmazlara yakın konumda, 400 m <sup>2</sup> , 2,5 kat, 3.500 TL/ay kira getirisi bulunan dükkan 800.000 TL bedelle satılıktır. (8,75 TL/m <sup>2</sup> /ay)
<b>Emsal #4</b>	Taşınmazlara yakın konumda, Bankalar Caddesi'nde, bodrum kat, 160 m <sup>2</sup> alanlı, 1.400 TL/ay kira getirili depo 220.000 TL bedelle satılıktır. (8,75 TL/m <sup>2</sup> /ay)
<b>Emsal #5</b>	Konu taşınmaza yakın mesafede cadde üzerinde yer alan, 500 m <sup>2</sup> alanlı, tavan yüksekliği 8 metre olan dükkan aylık 15.000 TL bedel ile kiralıktır. (30 TL/m <sup>2</sup> /ay)
<b>Emsal #6</b>	Taşınmazlara yakın konumda, iş merkezinin 2. katında, 270 m <sup>2</sup> kullanım alanlı işyeri, aylık 5.500 TL ile kiralıktır. (20,37 TL/m <sup>2</sup> /ay)
<b>Emsal #7</b>	Taşınmazlara yakın konumda, katta yer alan 500 m <sup>2</sup> kullanım alanlı orta bakımlı depolama ve atölye olarak kullanımına uygun iş yeri aylık 6.750 TL bedelle kiralıktır. (13,50 TL/m <sup>2</sup> /ay)
<b>Emsal #8</b>	Taşınmaza yakın mesafede yer alan 3. katta 105 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip 2+1 kullanım alanlı ofis 1.500 TL/ay bedel ile kiralıktır. (14,29 TL/m <sup>2</sup> /ay)
<b>Emsal #9</b>	Taşınmaza yakın mesafede Matbaacılar Sitesi yakınında 2. katta 235 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip atölye 3.500 TL/ay bedel ile kiralıktır. (14,89 TL/m <sup>2</sup> /ay)
<b>Emsal #10</b>	Taşınmaza yakın mesafede giriş katta 100 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip atölye 1.600 TL/ay bedel ile kiralıktır. (16,00 TL/m <sup>2</sup> /ay)



<b>Emsal #11</b>	Taşınmaza yakın mesafede giriş katta 200 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip atölye 2.500 TL/ay bedel ile kiralıktır. (12,50 TL/m <sup>2</sup> /ay)
<b>Emsal #12</b>	Taşınmaza yakın mesafede 5. katta 50 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofis 1.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. (20,00 TL/m <sup>2</sup> /ay)
<b>Emsal #13</b>	Taşınmazlara yakın konumda, Maltepe Caddesi, Orhan Kocabaş İş Merkezi'nde, 1. kat 40 m <sup>2</sup> ve asma katı 26 m <sup>2</sup> işyeri/atölye 160.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın kira gelirininin 700 TL/ay olacağı beyan edilmiştir.
<b>Emsal #14</b>	Söz konusu bölgede yer alan 170 m <sup>2</sup> alanlı deponun 1.800 - 2.000 TL/m <sup>2</sup> bedelle satılabileceği ve 10 - 11 TL/m <sup>2</sup> /ay bedellerle kiralanabileceği belirtilmiştir.

**Emsal Verilerin Özeti**

Emsal	Fiyat (TL)	Alan (m <sup>2</sup> )	Fiyat / Brüt Alan (TL/m <sup>2</sup> )	Kira (TL/ay)	Kira (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Kira Çarpanı (yıl)
#1 (Dükkan)	850.000,00	180,00	4.722,22	3.500,00	19,44	20,24
#2 (Dükkan)	125.000,00	32,00	3.906,25	500,00	15,63	20,83
#3 (Dükkan)	800.000,00	400,00	2.000,00	3.500,00	8,75	19,05
#4 (Depo)	220.000,00	160,00	1.375,00	1.400,00	8,75	13,10
#5 (Dükkan)		500,00		15.000,00	30,00	
#6 (İşyeri)		270,00		5.500,00	20,37	
#7 (İşyeri)		500,00		6.750,00	13,50	
#8 (Ofis)		105,00		1.500,00	14,29	
#9 (Atölye)		235,00		3.500,00	14,89	
#10 (Atölye)		100,00		1.600,00	16,00	
#11 (Atölye)		200,00		2.500,00	12,50	
#12 (Ofis)		50,00		1.000,00	20,00	
#13 (Ofis)	160.000,00			700,00		19,05
#14 (Depo)	1.900	1	1.900	11	11	14,39

SD *[Signature]* *[Signature]*



Emsal Taşınmazların Konumları (Sembolik olarak, taşınmazların yaklaşık konumları belirtilmiştir.)

#### Büro / Atölye / İşyeri Emsallerinin Uyarılama Tablosu (Piyasa Kirası)

Eleman	Taşınmaz	Emsal #8	Emsal #10	Emsal #11	Emsal #12
Kira (TL/ay)	-	1.500	1.600	2.500	1.000
Karşılaştırmada kullanılan birim (m <sup>2</sup> )	156,11	105	100	200	50
Kullanılan birime göre birim fiyat		14,29	16,00	12,50	20,00
Konum		Daha iyi	Daha iyi	Daha iyi	Daha iyi
Uyarılama		-10%	-15%	-20%	-15%
Fiziksel özellikler		Daha iyi	Benzer	Benzer	Daha iyi
Uyarılama		-20%	0%	0%	-20%
Ekonomik özellikler		Daha iyi	Benzer	Daha iyi	Benzer
Uyarılama		-5%	0%	-5%	0%
Kullanım		Ofis	Atölye	Ofis	Ofis
Uyarılama		-5%	0%	-5%	0%
Net fiziksel uyarılama		<u>-40%</u>	<u>-15%</u>	<u>-30%</u>	<u>-35%</u>
Uyarlanmış birim fiyat		<b>8,57</b>	<b>13,60</b>	<b>8,75</b>	<b>13,00</b>

Yine 1. katta yer alan bir bağımsız bölüm baz alınarak yapılan uyarılamalardan 8,50 – 13,50 TL/m<sup>2</sup>/ay birim piyasa kirası aralığı ve ortalamada da 11 TL/m<sup>2</sup>/ay mertebelerine ulaşılmaktadır. Bu veriler piyasa kirası takdirinde temel alınmıştır.

SD

Ch

CA

**Dükkan Emsallerin Uyarlama Tablosu (Piyasa Kirası) (A ve B Bloklar İçin)**

Eleman	Taşınmaz	Emsal #1	Emsal #2	Emsal #5
Kira (TL/ay)	-	3.000	450	12.500
Karşılaştırmada kullanılan birim (m <sup>2</sup> )		180	32	500
Kullanılan birime göre birim fiyat		16,67	14,06	25,00
Konum		Daha iyi	Daha iyi	Daha iyi
Uyarlama		-15%	-15%	-15%
Fiziksel özellikler		Daha iyi	Daha iyi	Daha iyi
Uyarlama		-10%	-10%	-20%
Ekonomik özellikler		Benzer	Benzer	Benzer
Uyarlama		0%	0%	0%
Kullanım		Dükkan	Dükkan	Dükkan
Uyarlama		0%	0%	0%
Net fiziksel uyarlama		<u>-25%</u>	<u>-25%</u>	<u>-35%</u>
<b>Uyarlanmış birim fiyat</b>		<b>12,50</b>	<b>10,55</b>	<b>16,25</b>

A ve B Bloklarda yer alan dükkanlar için yapılan uyarlamada ise 10,50 – 16,00 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığına ve ortalamada da 13 TL/m<sup>2</sup>/ay mertebelerine ulaşılmaktadır. Söz konusu değerler zemin kat birim değerlerini belirtmektedir. B Bloкта yer alan 67 nolu dükkan vasıflı bağımsız bölümün alanı çok küçük olup (18 m<sup>2</sup>) bu husus kira birim değeri takdirinde dikkate alınmıştır.

**Dükkan Emsallerin Uyarlama Tablosu (Piyasa Kirası) (C ve L Bloklar İçin)**

Eleman	Taşınmaz	Emsal #1	Emsal #2	Emsal #5
Kira (TL/ay)	-	3.000	450	12.500
Karşılaştırmada kullanılan birim (m <sup>2</sup> )		180	32	500
Kullanılan birime göre birim fiyat		16,67	14,06	25,00
Konum		Daha iyi	Daha iyi	Daha iyi
Uyarlama		-10%	-10%	-10%
Fiziksel özellikler		Daha iyi	Daha iyi	Daha iyi
Uyarlama		-10%	-10%	-20%
Ekonomik özellikler		Benzer	Benzer	Benzer
Uyarlama		0%	0%	0%
Kullanım		Dükkan	Dükkan	Dükkan
Uyarlama		0%	0%	0%
Net fiziksel uyarlama		<u>-20%</u>	<u>-20%</u>	<u>-30%</u>
<b>Uyarlanmış birim fiyat</b>		<b>13,34</b>	<b>11,25</b>	<b>17,50</b>

C ve L Bloklarda yer alan dükkanlar için yapılan uyarlamada ise 11,00 – 17,50 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığına ve ortalamada da 14 TL/m<sup>2</sup>/ay mertebelerine ulaşılmaktadır. Söz konusu değerler zemin kat birim değerlerini belirtmektedir. Sonraki uyarlama 217 nolu bağımsız bölüm için yapılacak olup, D Blok dükkanlar için zemin kat birim kira değeri C Blok zemin kat dükkanlardan daha fazla olacak ancak 217 nolu bağımsız bölüm zemin kat birim kira değerinden de daha küçük olacak şekilde uyarlanmıştır.

SD  

**Dükkan Emsallerin Uyarılama Tablosu (Piyasa Kirası) (Mevcut Bina - 217 Nolu B. Bölüm İçin)**

Eleman	Taşınmaz	Emsal #1	Emsal #2	Emsal #5
Kira (TL/ay)	-	3.000	450	12.500
Karşılaştırmada kullanılan birim (m <sup>2</sup> )		180	32	500
Kullanılan birime göre birim fiyat		16,67	14,06	25,00
Konum		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Uyarılama		10%	10%	10%
Fiziksel özellikler		Benzer	Benzer	Daha İyi
Uyarılama		0%	0%	-10%
Ekonomik özellikler		Benzer	Benzer	Benzer
Uyarılama		0%	0%	0%
Kullanım		Dükkan	Dükkan	Dükkan
Uyarılama		0%	0%	0%
Net fiziksel uyarılama		<u>10%</u>	<u>10%</u>	<u>0%</u>
<b>Uyarlanmış birim fiyat</b>		<b>18,34</b>	<b>15,47</b>	<b>25,00</b>

D Blok ve mevcut binada (217 nolu bağımsız bölüm) yer alan dükkanlar için yapılan uyarılamada ise 15,50 – 25,00 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığına ve ortalamada da 19,60 TL/m<sup>2</sup>/ay mertebelerine ulaşılmaktadır. Söz konusu değerler zemin kat birim değerlerini belirtmektedir.

Uyarılama analizlerinde, raporun pazar yaklaşımı bölümünde de açıklandığı gibi, birden fazla katta yer alan bağımsız bölümlerin toplam alanı üzerinden takdir edilen birim kiralari, kat bazında oluşturacakları tahmin edilen gelirlerin toplamının, bağımsız bölüm toplam alanına bölünmesiyle elde edilmiştir.

Analizlerden ulaşılan piyasa kirası, KDV hariç olarak şu şekildedir;

B.B. No	Kat No	Blok No	Niteliği	Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Piyasa Kirası (TL/ay)	Piyasa Kirası (TL/ay) (yuvarlatılmış)
1	1.Bodrum	A	Depo	98,85	5,75	568	570
2	1.Bodrum	A	Depo	79,5	6,25	497	500
3	1.Bodrum	A	Depo	72,08	6,50	469	470
4	1.Bodrum	A	Depo	79,5	6,25	497	500
5	1.Bodrum	A	Depo	79,5	6,25	497	500
6	1.Bodrum	A	Depo	87,9	6,25	549	550
7	1.Bodrum	A	Depo	90,38	6,00	542	540
8	1.Bodrum	A	Depo	90,38	6,00	542	540
9	1.Bodrum	A	Depo	90,38	6,00	542	540
10	1.Bodrum	A	Depo	90,38	6,00	542	540
11	1.Bodrum	A	Depo	90,38	6,00	542	540
12	1.Bodrum	A	Depo	90,38	6,00	542	540



13	1.Bodrum	A	Depo	89,83	6,00	538	540
14	1.Bodrum	A	Depo	98,5	5,75	566	570
15	1.Bodrum	A	Depo	79,5	6,25	497	500
16	1.Bodrum	A	Depo	63,82	6,25	399	400
17	1.Bodrum	A	Depo	87,88	6,25	424	425
18	1.Bodrum	A	Depo	79,5	6,25	497	500
19	1.Bodrum	A	Depo	79,5	6,25	497	500
20	1.Bodrum	A	Depo	98,85	6,00	593	590
21	Zemin	A	Dükkan	75	13,00	975	975
22	Zemin	A	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
23	Zemin	A	Dükkan	67	13,00	871	870
24	Zemin	A	Dükkan	90,38	12,75	1.152	1.150
25	Zemin	A	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
26	Zemin	A	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
27	Zemin	A	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
28	Zemin	A	Dükkan	107,47	12,75	1.370	1.370
29	Zemin	A	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
30	Zemin	A	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
31	Zemin	A	Dükkan	74	13,00	962	960
32	Zemin	A	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
33	Zemin	A	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
34	Zemin	A	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
35	Zemin	A	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
36	Zemin	A	Dükkan	107,47	12,75	1.370	1.370
37	Zemin	A	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
38	Zemin	A	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
39	Zemin	A	Dükkan	74	13,00	962	960
40	Zemin	A	Dükkan	95,52	12,75	1.218	1.220
41	Zemin	A	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
42	Zemin	A	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
43	Zemin	A	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
44	Zemin	A	Dükkan	75	13,00	975	975
45	Zemin	A	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
46	Zemin	A	Dükkan	90,38	12,75	1.152	1.150
47	Zemin	A	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
48	Zemin	A	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
49	Zemin	A	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
50	1. Normal Kat	A	İşyeri	156,11	10,00	1.561	1.560
51	1. Normal Kat	A	İşyeri	148,08	10,00	1.481	1.480





52	1. Normal Kat	A	İşyeri	247,5	9,50	2.351	2.350
53	1. Normal Kat	A	İşyeri	247,5	9,50	2.351	2.350
54	1. Normal Kat	A	İşyeri	156,11	10,00	1.561	1.560
55	1. Normal Kat	A	İşyeri	156,11	10,00	1.561	1.560
56	2. Normal Kat	A	İşyeri	156,11	9,50	1.483	1.480
57	2. Normal Kat	A	İşyeri	148,08	9,50	1.407	1.410
58	2. Normal Kat	A	İşyeri	247,5	8,00	1.980	1.980
59	2. Normal Kat	A	İşyeri	247,5	8,00	1.980	1.980
60	2. Normal Kat	A	İşyeri	156,11	9,50	1.483	1.480
61	2. Normal Kat	A	İşyeri	156,11	9,50	1.483	1.480
62	1. Bodrum	B	Dükkan	71,33	7,00	499	500
63	1. Bodrum	B	Dükkan	78,75	7,00	551	550
64	1. Bodrum	B	Dükkan	122,2	6,50	794	790
65	Zemin	B	Dükkan	69	13,00	897	900
66	Zemin	B	Dükkan	68,5	13,00	891	890
67	Zemin	B	Dükkan	18	22,00	396	400
68	Zemin	B	Dükkan	43,33	13,50	585	585
69	Zemin	B	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
70	Zemin	B	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
71	Zemin	B	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
72	Zemin	B	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
73	Zemin	B	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
74	Zemin	B	Dükkan	74	13,00	962	960
75	Zemin	B	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
76	Zemin	B	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
77	Zemin	B	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
78	Zemin	B	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
79	Zemin	B	Dükkan	166,63	11,50	1.916	1.920
80	Zemin	B	Dükkan	74	13,00	962	960
81	Zemin	B	Dükkan	140,25	11,50	1.613	1.610
82	Zemin	B	Dükkan	152,75	11,50	1.757	1.760
83	Zemin	B	Dükkan	152,75	11,50	1.757	1.760
84	Zemin	B	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
85	Zemin	B	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
86	Zemin	B	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
87	Zemin	B	Dükkan	102,75	12,75	1.310	1.310
88	1. Normal Kat	B	İşyeri	143	10,50	1.502	1.500
89	1. Normal Kat	B	İşyeri	148	10,50	1.554	1.550
90	1. Normal Kat	B	İşyeri	247	9,50	2.347	2.350

SD  



91	1.Normal Kat	B	İşyeri	247	9,50	2.347	2.350
92	1.Normal Kat	B	İşyeri	155	10,50	1.628	1.630
93	1.Normal Kat	B	İşyeri	148	10,50	1.554	1.550
94	2.Normal Kat	B	İşyeri	143	10,00	1.430	1.430
95	2.Normal Kat	B	İşyeri	148	10,00	1.480	1.480
96	2.Normal Kat	B	İşyeri	247	9,00	2.223	2.220
97	2.Normal Kat	B	İşyeri	247	9,00	2.223	2.220
98	2.Normal Kat	B	İşyeri	155	10,00	1.550	1.550
99	2.Normal Kat	B	İşyeri	148	10,00	1.480	1.480
100	Zemin	L	Dükkan	102,75	14,00	1.439	1.440
101	Zemin	L	Dükkan	102,75	14,00	1.439	1.440
102	Zemin	L	Dükkan	102,75	14,00	1.439	1.440
103	Zemin	L	Dükkan	102,75	14,00	1.439	1.440
104	Zemin	L	Dükkan	102,75	14,00	1.439	1.440
105	Zemin	L	Dükkan	102,75	14,00	1.439	1.440
106	Zemin	L	Dükkan	102,75	14,00	1.439	1.440
107	Zemin	L	Dükkan	152,75	13,00	1.966	1.990
108	Zemin	L	Dükkan	101	14,00	1.414	1.410
109	Zemin	L	Dükkan	101	14,00	1.414	1.410
110	Zemin	L	Dükkan	102,75	14,00	1.439	1.440
111	Zemin	L	Dükkan	102,75	14,00	1.439	1.440
112	1.Bodrum	C	Dükkan	102,4	7,20	737	740
113	1.Bodrum	C	Dükkan	45	8,55	385	385
114	1.Bodrum	C	Dükkan	47,48	8,55	406	405
115	1.Normal Kat*	C	Dükkan	47,48	8,55	406	405
116	1.Bodrum	C	Dükkan	45	8,55	385	385
117	1.Bodrum	C	Dükkan	45	8,55	385	385
118	1.Bodrum	C	Dükkan	45,48	8,55	389	400
119	1.Bodrum	C	Dükkan	108,1	7,15	773	775
120	1.Bodrum	C	Dükkan	106,38	7,15	761	760
121	1.Bodrum	C	Dükkan	106,38	7,15	761	760
122	1.Bodrum	C	Dükkan	106,38	7,15	761	760
123	1.Bodrum	C	Dükkan	106,38	7,15	761	760
124	1.Bodrum	C	Dükkan	112,3	7,15	803	800
125	1.Bodrum	C	Dükkan	183,81	6,60	1.213	1.215
126	Zemin	C	Dükkan	107,47	14,00	1.505	1.505
127	Zemin	C	Dükkan	102,75	14,00	1.439	1.440
128	Zemin	C	Dükkan	52,75	14,50	765	765
129	Zemin	C	Dükkan	65,7	14,25	936	940

SD  



130	Zemin	C	Dükkan	75	14,25	1.069	1.070
131	Zemin	C	Dükkan	75	14,25	1.069	1.070
132	Zemin	C	Dükkan	79,13	14,00	1.108	1.110
133	Zemin	C	Dükkan	162,75	13,00	1.986	1.990
134	Zemin	C	Dükkan	159,75	13,00	2.077	2.080
135	Zemin	C	Dükkan	107,47	14,00	1.505	1.505
136	Zemin	C	Dükkan	102,75	14,00	1.439	1.440
137	Zemin	C	Dükkan	79,13	14,25	1.128	1.130
138	Zemin	C	Dükkan	75	14,25	1.069	1.070
139	Zemin	C	Dükkan	75	14,25	1.069	1.070
140	Zemin	C	Dükkan	75,8	14,25	1.080	1.080
141	Zemin	C	Dükkan	102,75	14,00	1.439	1.440
142	Zemin	C	Dükkan	107,47	14,00	1.505	1.505
143	Zemin	C	Dükkan	180,17	13,00	2.342	2.340
144	Zemin	C	Dükkan	177,3	13,00	2.305	2.305
145	Zemin	C	Dükkan	177,3	13,00	2.305	2.305
146	Zemin	C	Dükkan	177,3	13,00	2.305	2.305
147	Zemin	C	Dükkan	177,3	13,00	2.305	2.305
148	Zemin	C	Dükkan	79,13	14,00	1.108	1.110
149	Zemin	C	Dükkan	75	14,25	1.069	1.070
150	Zemin	C	Dükkan	65,7	14,25	936	940
151	Zemin	C	Dükkan	51,87	14,50	752	750
152	Zemin	C	Dükkan	84,8	14,00	1.187	1.190
153	Zemin	C	Dükkan	103	14,00	1.442	1.440
154	1.Normal Kat	C	Dükkan	188,16	11,00	2.070	2.070
155	1.Normal Kat	C	Dükkan	172,75	11,00	1.900	1.900
156	1.Normal Kat	C	Dükkan	172,75	11,00	1.900	1.900
157	1.Normal Kat	C	Dükkan	280,48	10,50	2.945	2.945
158	1.Normal Kat	C	Dükkan	280,48	10,50	2.945	2.945
159	1.Normal Kat	C	Dükkan	172,75	11,00	1.900	1.900
160	1.Normal Kat	C	Dükkan	172,75	11,00	1.900	1.900
161	1.Normal Kat	C	Dükkan	188,16	11,00	2.070	2.070
162	2.Normal Kat	C	Dükkan	188,16	10,50	1.976	1.980
163	2.Normal Kat	C	Dükkan	172,75	10,50	1.814	1.810
164	2.Normal Kat	C	Dükkan	172,75	10,50	1.814	1.810
165	2.Normal Kat	C	Dükkan	280,48	9,75	2.735	2.735
166	2.Normal Kat	C	Dükkan	280,48	9,75	2.735	2.735
167	2.Normal Kat	C	Dükkan	172,75	10,50	1.814	1.810
168	2.Normal Kat	C	Dükkan	172,75	10,50	1.814	1.810



169	2.Normal Kat	C	Dükkan	188,16	10,50	1.976	1.980
170	Zemin	D	Depolu Dükkan	210,26	10,00	2.103	2.100
171	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	10,50	1.531	1.530
172	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	10,50	1.531	1.530
173	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	10,50	1.531	1.530
174	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	10,50	1.531	1.530
175	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	10,50	1.531	1.530
176	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	10,50	1.531	1.530
177	Zemin	D	Depolu Dükkan	118,36	11,00	1.302	1.300
178	Zemin	D	Depolu Dükkan	210,26	10,00	2.103	2.100
179	Zemin	D	Depolu Dükkan	148,78	10,50	1.562	1.560
180	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	10,50	1.531	1.530
181	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	10,50	1.531	1.530
182	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	10,50	1.531	1.530
183	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	10,50	1.531	1.530
184	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	10,50	1.531	1.530
185	Zemin	D	Depolu Dükkan	145,78	10,50	1.531	1.530
187	Zemin	D	Depolu Dükkan	136,36	10,50	1.432	1.430
188	1.Normal Kat	D	Büro	46,97	11,00	517	520
189	1.Normal Kat	D	Büro	36,6	11,00	403	400
190	1.Normal Kat	D	Büro	37,82	11,00	416	420
191	1.Normal Kat	D	Büro	37,82	11,00	416	420
192	1.Normal Kat	D	Büro	36,6	11,00	403	400
193	1.Normal Kat	D	Büro	46,97	11,00	517	520
194	1.Normal Kat	D	Büro	74,69	10,00	747	750
195	1.Normal Kat	D	Büro	58,2	10,50	611	610
196	1.Normal Kat	D	Büro	58,2	10,50	611	610
197	1.Normal Kat	D	Büro	58,2	10,50	611	610
198	1.Normal Kat	D	Büro	58,2	10,50	611	610
199	1.Normal Kat	D	Büro	58,2	10,50	611	610
200	1.Normal Kat	D	Büro	58,2	10,50	611	610
201	1.Normal Kat	D	Büro	74,69	10,25	766	770
202	2.Normal Kat	D	Büro	46,97	10,25	481	480
203	2.Normal Kat	D	Büro	36,6	10,25	375	375
204	2.Normal Kat	D	Büro	37,82	10,25	388	390
205	2.Normal Kat	D	Büro	37,82	10,25	388	390
206	2.Normal Kat	D	Büro	36,6	10,25	375	375
207	2.Normal Kat	D	Büro	46,97	10,25	481	480
208	2.Normal Kat	D	Büro	74,69	9,75	728	730



209	2.Normal Kat	D	Büro	58,2	10,00	582	580
210	2.Normal Kat	D	Büro	58,2	10,00	582	580
211	2.Normal Kat	D	Büro	58,2	10,00	582	580
212	2.Normal Kat	D	Büro	58,2	10,00	582	580
213	2.Normal Kat	D	Büro	58,2	10,00	582	580
214	2.Normal Kat	D	Büro	58,2	10,00	582	580
215	2.Normal Kat	D	Büro	74,69	10,00	747	750
216	1.Normal Kat	L	Kafeterya	655	8,50	5.568	5.570
217	Bodrum+Zemin+4 Normal		Dükkan+Büro	1.780,00	1.650,00	21.710	21.710
ARA TOPLAM						289.532	289.555
2937 Ada 45 Parsel				149,85	3.000	1.273	1.270
2937 ADA 45 PARSEL ARSA VE 2937 ADA 46 PARSEL 216 ADET B. BÖLÜM PIYASA KIRASI TOPLAMI						290.805	290.825

➤ **Taşınmaza İlişkin Kira Verileri (46 Parsel, Bağımsız Bölümler İçin)**

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin temin edilen kira verileri aşağıdaki gibidir;

Taşınmaza İlişkin Kira Detayları			
Açıklama	Kiralanabilir Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
Obaköy İş Merkezi	26.655,59	13,68	364.652,46

Söz konusu binada toplam 216 bağımsız bölüm Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup taşınmazların ortalama 13,68 TL/m<sup>2</sup>/ay kira bedelleri olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu bedellerde KDV hariçtir.

Yapılan araştırmalarda elde edilen kira bedellerinin bölge piyasasının kısmen üzerinde olduğu tespit edilmiştir. Değerleme çalışmasında piyasa kiralari dikkate alınmıştır.

➤ **Brüt Kira Çarpanının Belirlenmesi (46 Parsel, Bağımsız Bölümler İçin)**

**Piyasa Verilerinden Ulaşma**

Gelir yaklaşımı analizlerinden bir tanesi de direkt kapitalizasyon yöntemidir. Direkt kapitalizasyon yaklaşımının bir uygulama biçimi de brüt gelir çarpanı veya brüt kira çarpanıdır. Piyasadan toplanan veriler bu tanımlara göre analiz edildiğinde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmaktadır;

**Dükkan ve Büro-İşyeri-Atölyeler İçin;**

Emsal	#1	#2	#3	#13
Potansiyel brüt kira geliri (PGI)	42.000	6.000	42.000	8.400
Fiyat (V)	850.000	125.000	800.000	160.000
Brüt kira çarpanı, GRM (V / PGI), yıl	20,24	20,83	19,05	19,05
<b>Brüt Kira Çarpanı</b>				



Tanım	Minimum	Maksimum	Ortalama
GRM (yıl)	19,05	20,83	19,79

Kiralamalarda genel olarak bölgede pazarlık payları çok yüksek seyretmese de, güncel piyasa koşullarında satın almalarda pazarlık payları, alım satım fiyatlarında belirgin bir düşüş göstermektedir. Piyasanın genel tutumu ve bu tür fiyat indirimlerinin brüt kira çarpanına yansımaları olarak %10'luk bir düşüş makul ve kabul edilebilir görülmektedir. Piyasanın bu davranışının analiz edilmesi sonrasında elde edilecek oranlar ise şu şekilde olacaktır.

Tanım	Minimum	Maksimum	Ortalama
GRM (yıl)	17,15	18,75	17,81

#### Depolar için;

Emsal	#4	#14	
Potansiyel brüt kira geliri (PGI)	16.800	132	
Fiyat (V)	220.000	1.900	
Brüt kira çarpanı, GRM (V / PGI), yıl	13,10	14,39	
<b>Brüt Kira Çarpanı</b>			
Tanım	Minimum	Maksimum	Ortalama
GRM (yıl)	13,10	14,39	13,75

#### Sektörel Araştırmalardan Ulaşma

Sektörel araştırma anlamında değerlendirme uzmanının geçmiş tecrübeleri ve bölge genelinde yapılan çalışmalar ve gelişimler dikkate alınarak başka bir bakış açısı ile de konuya yaklaşılmıştır. Bu anlamda bölge genelinde yapılan incelemeler ve sektörel deneyimler ışığında benzer nitelikli gayrimenkuller için oluşabilecek brüt kira çarpanı belirlenmiştir. Piyasada yapılan araştırmalarda ve piyasa katılımcıları ile yapılan görüşmelerde brüt kira çarpanının dükkan ve depo gibi kullanımlar için 13 – 15 yıl aralığında, ofis ve bürolar için de 15 – 20 arasında olabileceğine ilişkin bilgiler yaygındır.

Değerleme çalışmasına konu bağımsız bölümler bir iş merkezi içerisinde ve ticari amaçlı kullanılan ünitelerdir. Dolayısıyla piyasadaki ofis veya konut kullanımlarının ofise dönüşmüş durumu ile örtüşmemektedir. Piyasadaki yüksek brüt kira çarpanları genellikle ofis ve konutlarda görülmektedir. Hatta ofislerin brüt kira çarpanının konutlardan daha düşük olduğu da piyasa araştırmalarından elde edilmektedir. Dolayısıyla taşınmazlar doğrudan konut veya ofis kadar yüksek brüt kira çarpanına sahip olamayacaklardır.

Bir diğer bakış açısı da dükkanlar için oluşturulduğunda, piyasanın genel beklentisi, bölgesel olarak 15 yılın üzerinde pek oluşmamaktadır. Dükkanlarda genel seyir 15 yılı destekleyen görüşler ve beklentilerdir. Bunun yanı sıra piyasa ofislerde 17 yılın üzerinde oranları desteklerken, değerlendirme konusu taşınmazda benzer yapılarda üst kat kullanımları daha farklı yorumlanmaktadır. Üst kat kullanımları zemin kat ve bodrum kat kullanımları ile benzerlik göstermektedir.

Sonuç olarak ana yapı içerisindeki bağımsız bölümlerin kullanım amaçları oldukça benzerlik göstermektedir. Dolayısıyla piyasada bu tür taşınmazlara talep gösterilmesi durumunda, birbirinden çok büyük farklılık gösteren oranların beklenmemesi makul bir bakış açısını yansıtmaktadır. Bunun yanı sıra zemin kat kullanımlı iş yerlerinin çoğunluğu ayrıca asma kat veya asma katla birlikte bodrum kat kullanımlıdır. Yani dükkan olarak tanımlanan yapılar da katlara dağılmış olması nedeniyle büyük geri dönüş katsayıları (brüt kira çarpanları) beklemek doğru bir piyasa bakış açısı olmayacaktır.

SD  



### Brüt Kira Çarpanının Belirlenmesi

Piyasa verileri olarak toplanan emsal veriler ana yapıya uzak ve konum olarak uyarlamaya tabi tutulması gereken verilerdir. Bu nedenle doğrudan emsal verilerden elde edilen brüt kira çarpanlarının kullanılması uygun görülmemiştir. Piyasanın taşınmazın konumlandığı bölgeye doğru yaklaştıkça daha hızlı kendini amorti eden ticaret yapılarının bulunduğu görülmektedir. Bu da piyasadaki emsal verilerden ulaşılan brüt kira çarpanlarının daha da aşağı çekilmesinin gerekli olduğunu göstermektedir.

Sektörel araştırmalardan da yukarıdaki paragrafı destekleyen verilere ulaşılmıştır. Piyasa aktörlerinin geniş bir yelpazede beklentileri zemin kat dükkanlar için 13 – 15 yıl aralığında bir brüt kira çarpanı iken ofislerde 15 – 18 yıl piyasanın kabul edebildiği oranlardır.

Tüm bu verilerden hareketle zemin kat veya zemin katla birlikte diğer katlarda da kullanımı olan dükkanlar için 14 yıl, depolar ve bodrum kat dükkanlar için 13 yıl; normal katlarda yer alan bağımsız bölümler için de 16 yıl brüt kira çarpanının kabul edilmesinin makul olacağı kanaatine varılmıştır.

### DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ ANALİZİ

Bir yılın gelir beklentisinin tek bir aşamada değere dönüştürülmesi yöntemidir. Bu, net gelirin uygun kapitalizasyon oranına bölünmesi ile uygulanabileceği gibi, gelirin uygun bir katsayıyla çarpılması ile de bulunabilir. Direkt kapitalizasyon, piyasa verilerinden çıkartılan kapitalizasyon oranları ve çarpanları kullanılmaktadır. Bu yöntemde tek yıllık gelir kullanılır. (The Appraisal of Real Estate, 14th Edition, s.491)

Analiz sonuçları şu şekildedir;

B.B. No	Brüt Piyasa Kirası (TL/yıl)	Niteliği	Düşük Çarpan	Makul Çarpan (GRM)	Yüksek Çarpan	Değer (TL) (düşük çarpan)	Değer (TL) (makul çarpan)	Değer (TL) (yüksek çarpan)	Değer (TL) (yuvarlatılmış)
1	6.840	Depo	12	13	14	82.080	88.920	95.760	89.000
2	6.000	Depo	12	13	14	72.000	78.000	84.000	78.000
3	5.640	Depo	12	13	14	67.680	73.320	78.960	73.000
4	6.000	Depo	12	13	14	72.000	78.000	84.000	78.000
5	6.000	Depo	12	13	14	72.000	78.000	84.000	78.000
6	6.600	Depo	12	13	14	79.200	85.800	92.400	86.000
7	6.480	Depo	12	13	14	77.760	84.240	90.720	84.000
8	6.480	Depo	12	13	14	77.760	84.240	90.720	84.000
9	6.480	Depo	12	13	14	77.760	84.240	90.720	84.000
10	6.480	Depo	12	13	14	77.760	84.240	90.720	84.000
11	6.480	Depo	12	13	14	77.760	84.240	90.720	84.000
12	6.480	Depo	12	13	14	77.760	84.240	90.720	84.000
13	6.480	Depo	12	13	14	77.760	84.240	90.720	84.000
14	6.840	Depo	12	13	14	82.080	88.920	95.760	89.000
15	6.000	Depo	12	13	14	72.000	78.000	84.000	78.000
16	4.800	Depo	12	13	14	57.600	62.400	67.200	62.000
17	5.100	Depo	12	13	14	61.200	66.300	71.400	66.000
18	6.000	Depo	12	13	14	72.000	78.000	84.000	78.000
19	6.000	Depo	12	13	14	72.000	78.000	84.000	78.000



20	7.080	Depo	12	13	14	84.960	92.040	99.120	92.000
21	11.700	Dükkan	13	14	15	152.100	163.800	175.500	164.000
22	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
23	10.440	Dükkan	13	14	15	135.720	146.160	156.600	146.000
24	13.800	Dükkan	13	14	15	179.400	193.200	207.000	193.000
25	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
26	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
27	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
28	16.440	Dükkan	13	14	15	213.720	230.160	246.600	230.000
29	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
30	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
31	11.520	Dükkan	13	14	15	149.760	161.280	172.800	161.000
32	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
33	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
34	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
35	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
36	16.440	Dükkan	13	14	15	213.720	230.160	246.600	230.000
37	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
38	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
39	11.520	Dükkan	13	14	15	149.760	161.280	172.800	161.000
40	14.640	Dükkan	13	14	15	180.320	204.960	219.600	205.000
41	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
42	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
43	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
44	11.700	Dükkan	13	14	15	152.100	163.800	175.500	164.000
45	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
46	13.800	Dükkan	13	14	15	179.400	193.200	207.000	193.000
47	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
48	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
49	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
50	18.720	İşyeri	15	16	17	280.800	299.520	318.240	300.000
51	17.760	İşyeri	15	16	17	266.400	284.160	301.920	284.000
52	28.200	İşyeri	15	16	17	423.000	451.200	479.400	451.000
53	28.200	İşyeri	15	16	17	423.000	451.200	479.400	451.000
54	18.720	İşyeri	15	16	17	280.800	299.520	318.240	300.000
55	18.720	İşyeri	15	16	17	280.800	299.520	318.240	300.000
56	17.760	İşyeri	15	16	17	266.400	284.160	301.920	284.000
57	16.920	İşyeri	15	16	17	253.800	270.720	287.640	271.000
58	23.760	İşyeri	15	16	17	356.400	380.160	403.920	380.000
59	23.760	İşyeri	15	16	17	356.400	380.160	403.920	380.000
60	17.760	İşyeri	15	16	17	266.400	284.160	301.920	284.000

SD  





61	17.760	İşyeri	15	16	17	266.400	284.160	301.920	284.000
62	6.000	Dükkan	12	13	14	72.000	78.000	84.000	78.000
63	6.600	Dükkan	12	13	14	79.200	85.800	92.400	86.000
64	9.480	Dükkan	12	13	14	113.760	123.240	132.720	123.000
65	10.800	Dükkan	13	14	15	140.400	151.200	162.000	151.000
66	10.680	Dükkan	13	14	15	138.840	149.520	160.200	150.000
67	4.800	Dükkan	13	14	15	62.400	67.200	72.000	67.000
68	7.020	Dükkan	13	14	15	91.260	98.280	105.300	98.000
69	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
70	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
71	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
72	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
73	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
74	11.520	Dükkan	13	14	15	149.760	161.280	172.800	161.000
75	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
76	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
77	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
78	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
79	23.040	Dükkan	13	14	15	299.520	322.560	345.600	323.000
80	11.520	Dükkan	13	14	15	149.760	161.280	172.800	161.000
81	19.320	Dükkan	13	14	15	251.160	270.480	289.800	270.000
82	21.120	Dükkan	13	14	15	274.560	295.680	316.800	296.000
83	21.120	Dükkan	13	14	15	274.560	295.680	316.800	296.000
84	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
85	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
86	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
87	15.720	Dükkan	13	14	15	204.360	220.080	235.800	220.000
88	18.000	İşyeri	15	16	17	270.000	288.000	306.000	288.000
89	18.600	İşyeri	15	16	17	279.000	297.600	316.200	298.000
90	28.200	İşyeri	15	16	17	423.000	451.200	479.400	451.000
91	28.200	İşyeri	15	16	17	423.000	451.200	479.400	451.000
92	19.560	İşyeri	15	16	17	293.400	312.960	332.520	313.000
93	18.600	İşyeri	15	16	17	279.000	297.600	316.200	298.000
94	17.160	İşyeri	15	16	17	257.400	274.560	291.720	275.000
95	17.760	İşyeri	15	16	17	266.400	284.160	301.920	284.000
96	26.640	İşyeri	15	16	17	399.600	426.240	452.880	426.000
97	26.640	İşyeri	15	16	17	399.600	426.240	452.880	426.000
98	18.600	İşyeri	15	16	17	279.000	297.600	316.200	298.000
99	17.760	İşyeri	15	16	17	266.400	284.160	301.920	284.000
100	17.280	Dükkan	13	14	15	224.640	241.920	259.200	242.000
101	17.280	Dükkan	13	14	15	224.640	241.920	259.200	242.000



102	17.280	Dükkan	13	14	15	224.640	241.920	259.200	242.000
103	17.280	Dükkan	13	14	15	224.640	241.920	259.200	242.000
104	17.280	Dükkan	13	14	15	224.640	241.920	259.200	242.000
105	17.280	Dükkan	13	14	15	224.640	241.920	259.200	242.000
106	17.280	Dükkan	13	14	15	224.640	241.920	259.200	242.000
107	23.880	Dükkan	13	14	15	310.440	334.320	358.200	334.000
108	16.920	Dükkan	13	14	15	219.960	236.880	253.800	237.000
109	16.920	Dükkan	13	14	15	219.960	236.880	253.800	237.000
110	17.280	Dükkan	13	14	15	224.640	241.920	259.200	242.000
111	17.280	Dükkan	13	14	15	224.640	241.920	259.200	242.000
112	8.880	Dükkan	12	13	14	106.560	115.440	124.320	115.000
113	4.620	Dükkan	12	13	14	55.440	60.060	64.680	60.000
114	4.860	Dükkan	12	13	14	58.320	63.180	68.040	63.000
115	4.860	Dükkan	12	13	14	58.320	63.180	68.040	63.000
116	4.620	Dükkan	12	13	14	55.440	60.060	64.680	60.000
117	4.620	Dükkan	12	13	14	55.440	60.060	64.680	60.000
118	4.800	Dükkan	12	13	14	57.600	62.400	67.200	62.000
119	9.300	Dükkan	12	13	14	111.600	120.900	130.200	121.000
120	9.120	Dükkan	12	13	14	109.440	118.560	127.680	119.000
121	9.120	Dükkan	12	13	14	109.440	118.560	127.680	119.000
122	9.120	Dükkan	12	13	14	109.440	118.560	127.680	119.000
123	9.120	Dükkan	12	13	14	109.440	118.560	127.680	119.000
124	9.600	Dükkan	12	13	14	115.200	124.800	134.400	125.000
125	14.580	Dükkan	12	13	14	174.960	189.540	204.120	190.000
126	18.060	Dükkan	13	14	15	234.780	252.840	270.900	253.000
127	17.280	Dükkan	13	14	15	224.640	241.920	259.200	242.000
128	9.180	Dükkan	13	14	15	119.340	128.520	137.700	129.000
129	11.280	Dükkan	13	14	15	146.640	157.920	169.200	158.000
130	12.840	Dükkan	13	14	15	166.820	179.760	192.600	180.000
131	12.840	Dükkan	13	14	15	166.820	179.760	192.600	180.000
132	13.320	Dükkan	13	14	15	173.160	186.480	199.800	186.000
133	23.880	Dükkan	13	14	15	310.440	334.320	358.200	334.000
134	24.960	Dükkan	13	14	15	324.480	349.440	374.400	349.000
135	18.060	Dükkan	13	14	15	234.780	252.840	270.900	253.000
136	17.280	Dükkan	13	14	15	224.640	241.920	259.200	242.000
137	13.560	Dükkan	13	14	15	176.280	189.840	203.400	190.000
138	12.840	Dükkan	13	14	15	166.820	179.760	192.600	180.000
139	12.840	Dükkan	13	14	15	166.820	179.760	192.600	180.000
140	12.960	Dükkan	13	14	15	168.480	181.440	194.400	181.000
141	17.280	Dükkan	13	14	15	224.640	241.920	259.200	242.000
142	18.060	Dükkan	13	14	15	234.780	252.840	270.900	253.000

SD

oh

01



143	28.080	Dükkan	13	14	15	365.040	383.120	421.200	383.000
144	27.660	Dükkan	13	14	15	359.580	387.240	414.900	387.000
145	27.660	Dükkan	13	14	15	359.580	387.240	414.900	387.000
146	27.660	Dükkan	13	14	15	359.580	387.240	414.900	387.000
147	27.660	Dükkan	13	14	15	359.580	387.240	414.900	387.000
148	13.320	Dükkan	13	14	15	173.160	186.480	199.800	186.000
149	12.840	Dükkan	13	14	15	166.920	179.760	192.600	180.000
150	11.280	Dükkan	13	14	15	146.640	157.920	169.200	158.000
151	9.000	Dükkan	13	14	15	117.000	126.000	135.000	126.000
152	14.280	Dükkan	13	14	15	185.640	199.920	214.200	200.000
153	17.280	Dükkan	13	14	15	224.640	241.920	259.200	242.000
154	24.840	Dükkan	15	16	17	372.600	397.440	422.280	397.000
155	22.800	Dükkan	15	16	17	342.000	364.800	387.600	365.000
156	22.800	Dükkan	15	16	17	342.000	364.800	387.600	365.000
157	35.340	Dükkan	15	16	17	530.100	565.440	600.780	565.000
158	35.340	Dükkan	15	16	17	530.100	565.440	600.780	565.000
159	22.800	Dükkan	15	16	17	342.000	364.800	387.600	365.000
160	22.800	Dükkan	15	16	17	342.000	364.800	387.600	365.000
161	24.840	Dükkan	15	16	17	372.600	397.440	422.280	397.000
162	23.760	Dükkan	15	16	17	356.400	380.160	403.920	380.000
163	21.720	Dükkan	15	16	17	325.800	347.520	369.240	348.000
164	21.720	Dükkan	15	16	17	325.800	347.520	369.240	348.000
165	32.820	Dükkan	15	16	17	492.300	525.120	557.940	525.000
166	32.820	Dükkan	15	16	17	492.300	525.120	557.940	525.000
167	21.720	Dükkan	15	16	17	325.800	347.520	369.240	348.000
168	21.720	Dükkan	15	16	17	325.800	347.520	369.240	348.000
169	23.760	Dükkan	15	16	17	356.400	380.160	403.920	380.000
170	25.200	Depolu Dükkan	13	14	15	327.600	352.800	378.000	353.000
171	18.360	Depolu Dükkan	13	14	15	238.680	257.040	275.400	257.000
172	18.360	Depolu Dükkan	13	14	15	238.680	257.040	275.400	257.000
173	18.360	Depolu Dükkan	13	14	15	238.680	257.040	275.400	257.000
174	18.360	Depolu Dükkan	13	14	15	238.680	257.040	275.400	257.000
175	18.360	Depolu Dükkan	13	14	15	238.680	257.040	275.400	257.000
176	18.360	Depolu Dükkan	13	14	15	238.680	257.040	275.400	257.000
177	15.600	Depolu Dükkan	13	14	15	202.800	218.400	234.000	218.000
178	25.200	Depolu Dükkan	13	14	15	327.600	352.800	378.000	353.000
179	18.720	Depolu Dükkan	13	14	15	243.360	262.080	280.800	262.000
180	18.360	Depolu Dükkan	13	14	15	238.680	257.040	275.400	257.000
181	18.360	Depolu Dükkan	13	14	15	238.680	257.040	275.400	257.000
182	18.360	Depolu Dükkan	13	14	15	238.680	257.040	275.400	257.000
183	18.360	Depolu Dükkan	13	14	15	238.680	257.040	275.400	257.000



184	18.360	Depolu Dükkan	13	14	15	238.680	257.040	275.400	257.000
185	18.360	Depolu Dükkan	13	14	15	238.680	257.040	275.400	257.000
187	17.160	Depolu Dükkan	13	14	15	223.080	240.240	257.400	240.000
188	6.240	Büro	15	16	17	93.600	99.840	106.080	100.000
189	4.800	Büro	15	16	17	72.000	76.800	81.600	77.000
190	5.040	Büro	15	16	17	75.600	80.640	85.680	81.000
191	5.040	Büro	15	16	17	75.600	80.640	85.680	81.000
192	4.800	Büro	15	16	17	72.000	76.800	81.600	77.000
193	6.240	Büro	15	16	17	93.600	99.840	106.080	100.000
194	9.000	Büro	15	16	17	135.000	144.000	153.000	144.000
195	7.320	Büro	15	16	17	109.800	117.120	124.440	117.000
196	7.320	Büro	15	16	17	109.800	117.120	124.440	117.000
197	7.320	Büro	15	16	17	109.800	117.120	124.440	117.000
198	7.320	Büro	15	16	17	109.800	117.120	124.440	117.000
199	7.320	Büro	15	16	17	109.800	117.120	124.440	117.000
200	7.320	Büro	15	16	17	109.800	117.120	124.440	117.000
201	9.240	Büro	15	16	17	136.600	147.840	157.080	148.000
202	5.760	Büro	15	16	17	86.400	92.160	97.920	92.000
203	4.500	Büro	15	16	17	67.500	72.000	76.500	72.000
204	4.680	Büro	15	16	17	70.200	74.880	79.560	75.000
205	4.680	Büro	15	16	17	70.200	74.880	79.560	75.000
206	4.500	Büro	15	16	17	67.500	72.000	76.500	72.000
207	5.760	Büro	15	16	17	86.400	92.160	97.920	92.000
208	8.760	Büro	15	16	17	131.400	140.160	148.920	140.000
209	6.960	Büro	15	16	17	104.400	111.360	118.320	111.000
210	6.960	Büro	15	16	17	104.400	111.360	118.320	111.000
211	6.960	Büro	15	16	17	104.400	111.360	118.320	111.000
212	6.960	Büro	15	16	17	104.400	111.360	118.320	111.000
213	6.960	Büro	15	16	17	104.400	111.360	118.320	111.000
214	6.960	Büro	15	16	17	104.400	111.360	118.320	111.000
215	9.000	Büro	15	16	17	135.000	144.000	153.000	144.000
216	66.840	Kafeterya	12	13	14	802.080	888.920	935.760	869.000
217	260.520	Dükkan+Büro	12	13	14	3.126.240	3.386.760	3.647.280	3.387.000
TOPLAM						46.787.820	50.262.480	53.737.140	50.257.000,00
45 parsel	15.240	Arsa	29	30	31	441.960	457.200	472.440	457.000,00
TOPLAM						47.229.780	50.719.680	54.209.580	50.714.000



## İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ

Getiri kapitalizasyon yaklaşımı, gelecekteki yararların, uygun bir indirim oranı kullanılarak bugünkü değere dönüştürülmesi için kullanılır. Pazar değeri esaslı değerlemelerde, uygun indirim oranının seçilmesi için, değerlendirme uzmanı, tipik yatırımcılar tarafından öngörülen piyasa verileri, piyasadaki satış verileri veya her ikisini birlikte analiz eder. (The Appraisal of Real Estate, 14th Edition, s.509)

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında irdelenmesi, benzer taşınmazların gelir verilerinin piyasa tarafından analizi, piyasa aktörlerinin gelir yaklaşımına bakışı gibi nedenler ele alındığında, bu çalışma için bu yöntemle başvurulmamıştır.

## GELİR YAKLAŞIMI SONUÇLARI

Direkt kapitalizasyon yaklaşımı bir yıllık birikmiş gelirleri dikkate alarak yapılan analizleri kapsamaktadır.

### Gelir Yaklaşımı Sonuçları

Açıklama	Değer (TL)
Direkt kapitalizasyon analizi (değerleme konusu taşınmazların tamamı)	50.714.000

## GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

### YÖNTEM

Yukarıda açıklanan gelir yöntemi analizlerinin yanı sıra, arsalar için uygulanan proje geliştirme çalışmaları ile ilgili açıklamalar ise aşağıdaki şekildedir;

Geliştirme yaklaşımının gelir yaklaşımından farkı, henüz üretilmemiş bir yapı için belirli öngörülere dayalı olarak analiz yapılmasıdır. Bu çalışmada, boş arazi üzerinde herhangi bir projesi bulunmayan bir öngörünün oluşturulması düşünülmüştür. Arazi üzerinde mevcut imar durumu da göz önünde bulundurularak en verimli ve en iyi kullanımı sağlayacak projenin öngörülmesi ile projenin getirileri ve katlanılacak maliyetler öngörüye dayalı olarak belirlenir.

Geliştirme yaklaşımında, yukarıda belirtildiği gibi öngörülen projeye ilişkin gelirler ve maliyetler dikkate alınabileceği gibi, bu yaklaşımda diğer bir yöntem de üretilecek projenin hasılatının paylaşımına yönelik oranların dikkate alınarak arazi sahibi lehine oluşacak hasılatın hesaplanmasıdır.

Mevcut bir projenin var olması durumunda ise proje değerlendirme teknikleri ile projeye ilişkin sonuçlar irdelenabilmektedir. Bu durumda mevcut projenin yapılabiliğine ilişkin sayısal sonuçlara değinilmektedir. Bu durumda ise geliştirme yöntemi projenin gelirleri ve maliyetleri göz önüne alınarak kullanılır ve projeye ilişkin sonuçların yanı sıra, iç verim oranı, karlılık indeksi gibi projenin yapılabiliğine ilişkin paranın zaman değerini de dikkate alan sonuçlara ulaşılmaktadır.

Geliştirme analizinde, boş arsa üzerinde üretilecek en verimli ve en iyi kullanım esasına dayalı bir proje öngörüsünden hareketle arsa değerine ulaşılmaktadır. Bu uygulama belirli bir projeye istinaden de yapılabilir ve proje değerlendirme olarak da adlandırılan bu geliştirme analizleri, benzer gelir yaklaşımı prensiplerine göre uygulanır. Geliştirme analizi yaygın olarak gelir yaklaşımı prensiplerine göre uygulanmasına karşın, boş bir arsa üzerinde proje geliştirme çalışmalarında emsal karşılaştırma (pazar) yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esaslarına göre analizler de yapılabilir.

Boş arsalar üzerinde proje geliştirme çalışmalarında ulaşılabilecek esas altı değer mevcuttur;

- Projenin değerlendirme tarihinde var olduğu ve stabilize düzeyde olduğu
- Projenin değerlendirme tarihinde inşaatının henüz tamamlandığı
- Projenin değerlendirme tarihinde boş arsa olarak değeri

SD  



- Projenin yasal izinler ve inşaat süreci tamamlandığında değeri
- Projenin yasal izinler ve inşaat süreci tamamlandığında stabilize konumda olduğu varsayılarak değeri
- Projenin tüm inşaat ve stabilizasyon süreçleri sonunda stabilize konumda olduğu değeri.

Yukarıda belirtilen değerler, pazar değeri kavramı ve varsayımlarına göre hareket edilerek bulunmasına karşın, her bir değer ifadesi için varsayımlar ve hipotetik durumlar değişecektir.

#### GELİŞTİRİLECEK PROJEYE İLİŞKİN GÖRÜŞ (BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA)

Değerleme çalışmasına konu 2937 ada 46 parsel geliştirilmiş bir mülk olup, herhangi bir projeye istinaden değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Değerleme çalışması, rapor içerisinde detayları belirtilen geliştirilmiş ve üretilmiş bir gayrimenkul için yapılmıştır.

Değerleme konusu 2937 ada 45 parsel üzerinde hazırlanmış ve yasal izinleri alınmış herhangi bir proje çalışması yapılmamıştır. Dolayısıyla çalışma belirli bir projeye bağlı olarak proje değerlendirme çalışmasını kapsamamaktadır.

#### HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİNDE EMSAL PAY ORANLARI

Bu değerlendirme çalışması, 2937 ada 46 parsel için kat mülkiyetli bağımsız bölümlerin oluşturduğu bir yapıyı kapsadığından, söz konusu hasılat paylaşımı oranlarının belirlenmesi ve buna ilişkin analiz yapılması gerekli görülmemiştir. 2937 ada 45 parsel için hazırlanmış ve taraflarca onaylanmış bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi mevcut değildir. Çalışmanın amacı doğrultusunda kat karşılığı oranları analizine gerek duyulmamıştır.

#### PROJE GELİŞTİRME ANALİZLERİ

Değerleme çalışması, 2937 ada 46 parsel geliştirilmiş ve kat mülkiyeti kurulmuş bir yapı için yapıldığından bu yöntemle başvurulmamıştır. Çalışmanın amacı doğrultusunda bu tür bir analize ihtiyaç duyulmamıştır. 2937 ada 45 parsel mevcut imar durumuna esasen tek başına yapılaşmaya uygun değildir.

#### PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSANIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERİ)

Değerleme konusu 2937 ada 46 parsel nolu taşınmaz geliştirilmiş bir proje kapsamında olduğundan (boş arsa niteliği taşımadığından), parsel üzerinde proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

#### MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Yukarıdaki veriler ışığında bağımsız bölümlerin ve 2937 ada 45 parselin ayrı ayrı değerleri aşağıdaki şekilde irdelenebilir;

##### Parsel Bazlı Değer

2937 Ada 45 Parsel

450.000 TL

Bağımsız Bölüm Bazlı Değerler (2937 Ada 46 Parsel)

SD JKA CA



Bağımsız Bölüm No:1	85.000 TL
Bağımsız Bölüm No:2	75.000 TL
Bağımsız Bölüm No:3	70.000 TL
Bağımsız Bölüm No:4	75.000 TL
Bağımsız Bölüm No:5	75.000 TL
Bağımsız Bölüm No:6	80.000 TL
Bağımsız Bölüm No:7	75.000 TL
Bağımsız Bölüm No:8	75.000 TL
Bağımsız Bölüm No:9	75.000 TL
Bağımsız Bölüm No:10	75.000 TL
Bağımsız Bölüm No:11	75.000 TL
Bağımsız Bölüm No:12	85.000 TL
Bağımsız Bölüm No:13	85.000 TL
Bağımsız Bölüm No:14	90.000 TL
Bağımsız Bölüm No:15	70.000 TL
Bağımsız Bölüm No:16	60.000 TL
Bağımsız Bölüm No:17	60.000 TL
Bağımsız Bölüm No:18	70.000 TL
Bağımsız Bölüm No:19	70.000 TL
Bağımsız Bölüm No:20	85.000 TL
Bağımsız Bölüm No:21	150.000 TL
Bağımsız Bölüm No:22	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:23	135.000 TL
Bağımsız Bölüm No:24	175.000 TL
Bağımsız Bölüm No:25	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:26	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:27	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:28	210.000 TL
Bağımsız Bölüm No:29	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:30	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:31	150.000 TL
Bağımsız Bölüm No:32	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:33	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:34	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:35	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:36	210.000 TL
Bağımsız Bölüm No:37	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:38	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:39	150.000 TL
Bağımsız Bölüm No:40	185.000 TL
Bağımsız Bölüm No:41	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:42	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:43	200.000 TL

SD  



Bağımsız Bölüm No:44	150.000 TL
Bağımsız Bölüm No:45	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:46	175.000 TL
Bağımsız Bölüm No:47	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:48	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:49	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:50	235.000 TL
Bağımsız Bölüm No:51	220.000 TL
Bağımsız Bölüm No:52	345.000 TL
Bağımsız Bölüm No:53	345.000 TL
Bağımsız Bölüm No:54	235.000 TL
Bağımsız Bölüm No:55	235.000 TL
Bağımsız Bölüm No:56	220.000 TL
Bağımsız Bölüm No:57	205.000 TL
Bağımsız Bölüm No:58	310.000 TL
Bağımsız Bölüm No:59	310.000 TL
Bağımsız Bölüm No:60	220.000 TL
Bağımsız Bölüm No:61	220.000 TL
Bağımsız Bölüm No:62	70.000 TL
Bağımsız Bölüm No:63	80.000 TL
Bağımsız Bölüm No:64	110.000 TL
Bağımsız Bölüm No:65	140.000 TL
Bağımsız Bölüm No:66	135.000 TL
Bağımsız Bölüm No:67	45.000 TL
Bağımsız Bölüm No:68	95.000 TL
Bağımsız Bölüm No:69	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:70	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:71	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:72	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:73	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:74	150.000 TL
Bağımsız Bölüm No:75	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:76	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:77	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:78	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:79	280.000 TL
Bağımsız Bölüm No:80	150.000 TL
Bağımsız Bölüm No:81	240.000 TL
Bağımsız Bölüm No:82	260.000 TL
Bağımsız Bölüm No:83	260.000 TL
Bağımsız Bölüm No:84	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:85	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:86	200.000 TL





Bağımsız Bölüm No:87	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:88	230.000 TL
Bağımsız Bölüm No:89	235.000 TL
Bağımsız Bölüm No:90	345.000 TL
Bağımsız Bölüm No:91	345.000 TL
Bağımsız Bölüm No:92	250.000 TL
Bağımsız Bölüm No:93	235.000 TL
Bağımsız Bölüm No:94	205.000 TL
Bağımsız Bölüm No:95	215.000 TL
Bağımsız Bölüm No:96	320.000 TL
Bağımsız Bölüm No:97	320.000 TL
Bağımsız Bölüm No:98	225.000 TL
Bağımsız Bölüm No:99	215.000 TL
Bağımsız Bölüm No:100	205.000 TL
Bağımsız Bölüm No:101	205.000 TL
Bağımsız Bölüm No:102	205.000 TL
Bağımsız Bölüm No:103	205.000 TL
Bağımsız Bölüm No:104	205.000 TL
Bağımsız Bölüm No:105	205.000 TL
Bağımsız Bölüm No:106	205.000 TL
Bağımsız Bölüm No:107	275.000 TL
Bağımsız Bölüm No:108	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:109	200.000 TL
Bağımsız Bölüm No:110	205.000 TL
Bağımsız Bölüm No:111	205.000 TL
Bağımsız Bölüm No:112	105.000 TL
Bağımsız Bölüm No:113	55.000 TL
Bağımsız Bölüm No:114	55.000 TL
Bağımsız Bölüm No:115	55.000 TL
Bağımsız Bölüm No:116	55.000 TL
Bağımsız Bölüm No:117	55.000 TL
Bağımsız Bölüm No:118	55.000 TL
Bağımsız Bölüm No:119	115.000 TL
Bağımsız Bölüm No:120	110.000 TL
Bağımsız Bölüm No:121	110.000 TL
Bağımsız Bölüm No:122	110.000 TL
Bağımsız Bölüm No:123	110.000 TL
Bağımsız Bölüm No:124	115.000 TL
Bağımsız Bölüm No:125	160.000 TL
Bağımsız Bölüm No:126	215.000 TL
Bağımsız Bölüm No:127	205.000 TL
Bağımsız Bölüm No:128	120.000 TL
Bağımsız Bölüm No:129	145.000 TL

SD

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Bağımsız Bölüm No:130	160.000 TL
Bağımsız Bölüm No:131	160.000 TL
Bağımsız Bölüm No:132	160.000 TL
Bağımsız Bölüm No:133	260.000 TL
Bağımsız Bölüm No:134	270.000 TL
Bağımsız Bölüm No:135	215.000 TL
Bağımsız Bölüm No:136	205.000 TL
Bağımsız Bölüm No:137	165.000 TL
Bağımsız Bölüm No:138	160.000 TL
Bağımsız Bölüm No:139	160.000 TL
Bağımsız Bölüm No:140	160.000 TL
Bağımsız Bölüm No:141	205.000 TL
Bağımsız Bölüm No:142	215.000 TL
Bağımsız Bölüm No:143	305.000 TL
Bağımsız Bölüm No:144	300.000 TL
Bağımsız Bölüm No:145	300.000 TL
Bağımsız Bölüm No:146	300.000 TL
Bağımsız Bölüm No:147	300.000 TL
Bağımsız Bölüm No:148	160.000 TL
Bağımsız Bölüm No:149	160.000 TL
Bağımsız Bölüm No:150	140.000 TL
Bağımsız Bölüm No:151	115.000 TL
Bağımsız Bölüm No:152	170.000 TL
Bağımsız Bölüm No:153	205.000 TL
Bağımsız Bölüm No:154	320.000 TL
Bağımsız Bölüm No:155	295.000 TL
Bağımsız Bölüm No:156	295.000 TL
Bağımsız Bölüm No:157	420.000 TL
Bağımsız Bölüm No:158	420.000 TL
Bağımsız Bölüm No:159	295.000 TL
Bağımsız Bölüm No:160	295.000 TL
Bağımsız Bölüm No:161	320.000 TL
Bağımsız Bölüm No:162	290.000 TL
Bağımsız Bölüm No:163	270.000 TL
Bağımsız Bölüm No:164	270.000 TL
Bağımsız Bölüm No:165	380.000 TL
Bağımsız Bölüm No:166	380.000 TL
Bağımsız Bölüm No:167	270.000 TL
Bağımsız Bölüm No:168	270.000 TL
Bağımsız Bölüm No:169	290.000 TL
Bağımsız Bölüm No:170	305.000 TL
Bağımsız Bölüm No:171	250.000 TL
Bağımsız Bölüm No:172	250.000 TL



Bağımsız Bölüm No:173	250.000 TL
Bağımsız Bölüm No:174	250.000 TL
Bağımsız Bölüm No:175	250.000 TL
Bağımsız Bölüm No:176	250.000 TL
Bağımsız Bölüm No:177	210.000 TL
Bağımsız Bölüm No:178	325.000 TL
Bağımsız Bölüm No:179	255.000 TL
Bağımsız Bölüm No:180	250.000 TL
Bağımsız Bölüm No:181	250.000 TL
Bağımsız Bölüm No:182	250.000 TL
Bağımsız Bölüm No:183	250.000 TL
Bağımsız Bölüm No:184	250.000 TL
Bağımsız Bölüm No:185	250.000 TL
Bağımsız Bölüm No:187	230.000 TL
Bağımsız Bölüm No:188	85.000 TL
Bağımsız Bölüm No:189	65.000 TL
Bağımsız Bölüm No:190	70.000 TL
Bağımsız Bölüm No:191	70.000 TL
Bağımsız Bölüm No:192	65.000 TL
Bağımsız Bölüm No:193	85.000 TL
Bağımsız Bölüm No:194	125.000 TL
Bağımsız Bölüm No:195	100.000 TL
Bağımsız Bölüm No:196	100.000 TL
Bağımsız Bölüm No:197	100.000 TL
Bağımsız Bölüm No:198	100.000 TL
Bağımsız Bölüm No:199	100.000 TL
Bağımsız Bölüm No:200	100.000 TL
Bağımsız Bölüm No:201	125.000 TL
Bağımsız Bölüm No:202	80.000 TL
Bağımsız Bölüm No:203	60.000 TL
Bağımsız Bölüm No:204	65.000 TL
Bağımsız Bölüm No:205	65.000 TL
Bağımsız Bölüm No:206	60.000 TL
Bağımsız Bölüm No:207	80.000 TL
Bağımsız Bölüm No:208	120.000 TL
Bağımsız Bölüm No:209	95.000 TL
Bağımsız Bölüm No:210	95.000 TL
Bağımsız Bölüm No:211	95.000 TL
Bağımsız Bölüm No:212	95.000 TL
Bağımsız Bölüm No:213	95.000 TL
Bağımsız Bölüm No:214	95.000 TL
Bağımsız Bölüm No:215	120.000 TL
Bağımsız Bölüm No:216	820.000 TL



Bağımsız Bölüm No:217	3.295.000 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>43.755.000 TL</b>

45 parsel, 46 parselde yer alan yapılara geçiş için kullanılan boş arsa'dır. Bu nedenle 45 ve 46 parselin birlikte değerlendirildiği durumda; 45 parsel için hesaplanan piyasa değeri, 46 parseldeki bağımsız bölümlerin değerlerine, değerleriyle orantılı olarak dağıtılacağı gibi, bu çalışmada olduğu gibi ayrıca da gösterilebilir.

## DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ VE SONUÇ

### DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ

#### FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI

Değerleme çalışmasında pazar (emsal karşılaştırma) yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmıştır. Yaptığımız analizler ve değerlendirme konusu taşınmaz türüne ve ilgili yatırımcı profiline ilişkin tecrübelerimiz doğrultusunda, bu yöntemler, uygulanabilir ve genel piyasa katılımcıları tarafından tercih edilen yöntemlerdir.

Piyasa araştırmaları, mevcut piyasa katılımcılarının genel bakış açısı, söz konusu benzer piyasada benzer gayrimenkul türüne ilişkin yapılmış analizler ve piyasa tarafından kabul edilen değerlendirme yaklaşımı olarak pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımının ağırlıklı olarak ele alınması gerektiği söylenebilir.

Değerleme yaklaşımları ile ulaşılan sonuçlar aşağıdaki gibidir;

Değerleme Yaklaşımları Sonuçları	TL	USD	EURO
Pazar yöntemi	43.755.000	8.256.000	7.244.000
Gelir yöntemi	50.714.000	9.569.000	8.396.000

- 1 USD= 5,30, 1 Euro= 6,04 TL alınmıştır.
- Döviz cinsinden hesaplamalar yuvarlatılmış olarak belirtilmiştir.

Gelir yaklaşımı için belirlenen katsayılar ve diğer bilgiler, pazar yaklaşımına göre daha fazla öngörüye dayalıdır. Bunun yanı sıra verilerin yeterli düzeyde olması ve güvenilirliği açısından pazar yaklaşımı verilerinin daha avantajlı ve doğrudan piyasa destekli olduğu görülmüştür. Sonuç olarak, pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımında doğrudan piyasa verilerinin baz alınması ve verilerin yeterli ve güçlü düzeyde olması nedeni ile öncelikli olarak ve tek başına bu yaklaşım irdelenmiş olup, özellikle değerlendirme konusu bağımsız bölüm olarak kullanılan taşınmazların, bağımsız bölüm bazında pazarlanması halindeki durumu da bu yaklaşımın daha doğru yansıttığı kanaati oluşmuştur. Dolayısıyla nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı sonuçları esas alınmıştır.

### SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, yakın çevresi, ulaşım imkanları, yola cephesi ve uzaklığı, alansal büyüklüğü, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da dikkate alınarak Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;



Değerleme çalışmasına konu ve rapor içerisinde detayları belirtilen Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin, değerlendirme tarihi itibarı ile toplam değeri **43.755.000.-TL (Kırküçmilyonyediyüzellibeşbin.-TürkLirası)** olarak takdir edilmiştir.

Takdir Edilen Değer	KDV Hariç	KDV Dahil
Takdir edilen değer (TL)	43.755.000	51.630.900

- KDV oranı %18 alınmıştır.
- Bu bölüm rapor içerisinde belirtilen açıklamalardan bağımsız olarak kullanılamaz.
- Değer, rapor içerisinde açıklanan değer tanımı ve varsayımlar doğrultusunda belirtilmiştir.
- Yukarıda takdir edilen değer Pazar Değeri tanımı esas alınarak peşin satışa esas olarak takdir edilmiştir.
- El değiştirme işlemlerinden doğabilecek tüm vergi harçlar hariçtir.

26.04.2014 tarihli ve 28983 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli ve 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre değerlendirme konusu taşınmazların vasıfları dikkate alınarak bağımsız bölümler için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

Sigortaya Esas Değer			
Açıklama	Mevcut Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Sigortaya Esas Değer (TL)
2937/46 (yapıların ve bağımsız bölümlerin tamamı)*	46.686	1.016	47.356.776

\*Sigortaya esas değer, parseldeki binaların tamamı üzerinden, bloklardaki tüm bağımsız bölümler dahil (müşteri mülkiyetinde olmayan da dahil) olarak yapıların toplamı şeklinde belirtilmiştir.

## SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bölgesel analizler, araştırmalar ve çalışmalar yapılmıştır. Değerleme çalışması genel olarak bölgeden ve resmi kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda yapılan analizler ile sonuçlandırılmıştır. Tüm bu bilgilerin doğruluğu kabul edilerek yapılan analizler, farklı yaklaşımlar çerçevesinde yorumlanmış ve elde edilen veriler yukarıda açıklandığı üzere nihai haline kavuşturulmuştur. Değerleme çalışmasında kullanılan yaklaşımlarda piyasa destekli verilerin baz alınması prensibi ile hareket edilmiş ve piyasa aktörlerinin genel tutumu ve gayrimenkulün cazibesi analizler aşamasında göz önünde bulundurulmuştur.

Değişik değerlendirme yaklaşımlarından elde edilen sonuçların büyük farklılıklar içermemesinin yanı sıra, genel olarak piyasanın arsa ve bağımsız bölüm el değiştirmelerinde pazar yaklaşımını dikkate alması nihai değer takdirinde göz önünde bulundurulmuştur.

## ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Hazırlanan bu değerlendirme raporunda taşınmazların vasfı dikkate alınarak asgari bilgilere ilişkin konu başlıklarının tamamına değinilmiştir.



## YASAL İZİNLER VE SPK MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GÖRÜŞ

Taşınmazların resmi kurumlardaki kayıtları ve belgeleri incelendiğinde, taşınmazların satışına veya tasarrufuna engel teşkil edecek nitelikte bir kısıtlılığa rastlanmamıştır.

### DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

2937 ada 46 parseli kapsayan ana yapıya ilişkin yapı kullanma izin belgesi mevcuttur, kat mülkiyetine geçilmiştir ve bu yapıda yer alan bağımsız bölümler ile 2937 ada 45 parselin tapu kayıtlarında tasarrufu kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır. Bu çerçevede, imar bilgileri ve yasal belgeleri ile mülkiyet ve tapu kayıtları açısından yapılan incelemelere göre, tapu kayıtlarındaki ve yerindeki vasıfları göz önüne alındığında, Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca değerlemeye konu olan taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel olmadığı ve SPK mevzuatı çerçevesinde tasarrufuna engel teşkil edecek hukuki bir kısıtlılık olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerlemeyi Gerçekleştiren  
Değerleme Uzmanı

Ece DOĞAN  
Şehir ve Bölge Planlama  
Lisans No:400382

Değerlemeyi Gerçekleştiren  
Değerleme Uzmanı

Doruk YAĞIBASAN  
İnşaat Mühendisi  
Lisans No:402152

Değerlemeyi Gözden Geçiren  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Cüneyt KARATEPE FRICS, REV, MAİ  
İnşaat Mühendisi  
Lisans No: 400440



## EKLER