

Vakıf Gayrimenkul Değerleme

DEĞERLEME RAPORU



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ, ATAŞEHİR İLÇESİ, KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ,
G22A03A1A PAFTA, 3332 ADA, 24 PARSELDE KÂİN B BLOK DÂHİLİNDE
YER ALAN 105 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT DEĞERLERME RAPORU**

KASIM 2015

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	:	14.10.2015 tarih ve 2015/23-2 nolu sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	:	14.10.2015 – 597928
RAPORUN KONUSU	:	Mülkiyetleri HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, G22A03A1A pafta, 3332 ada, 24 numaralı parselde kâin "Betonarme Bina ve Arsası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz üzerinde yer alan B Blok içerisindeki, 13 Adet "Dükân" nitelikli taşınmazlar ile 92 Adet "Ofis" nitelikli taşınmazların güncel pazar değerinin tespiti.
Değerleme Tarihi	:	11.11.2015
RAPOR TARİH VE NO.	:	16.11.2015 / 597928
SAHİBİ	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Her Biri)
HİSSESİ	:	Tam (Her Biri)
TAPU İNCELEMESİ	:	Değerleme konusu taşınmazların 05.11.2015 tarihli Takbis Belgelerine Göre, Taşınmazların Tapu Kaydı Üzerinde Müstereken Yer Alan Aşağıdaki İpotek, İrtifak ve Beyanlar Görülmüştür. (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlanıldığı Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.) *Beyan: Yönetim Planı. 24/08/2011 Tarih: 26.08.2011, Yevmiye:15258 *Beyan: Taşınmazın Mülkiyeti KM'ne Çevrilmiştir. Tarih: 13.06.2012, Yevmiye:10977 *İrtifak: Diğer İrtifak Hakkı: TEDAŞ Lehine 1 krş Bedelle 30 Yıllığına A İle Gösterilen 275,64 m ² 'lik Alanda İrtifak Hakkı Tesis Edilmiştir. Tarih: 13.06.2012, Yevmiye:10910 *İpotek: Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, 1.Dereceden, 150.000.000 (Para Birimi Belirtilmemiş) ipotek. Tarih: 28.03.2012, Yevmiye:5601 (Tüm Taşınmazlar Üzerinde Müsterek İpotektir.)
İMAR DURUMU	:	İlgili Belediye Planlama Müdürlüğünde görevli yetkiliden edinilen bilgiye göre, taşınmazların konumlandığı parsel Değerleme konusu parsel; 14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 3332 ada, 3359 ada 1 parseller ise 3362 ada 1 parselin doğusunda yer alan Yol, Otopark, ve Park Alanına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Tadilatında "Belediye Hizmet Alanı" lejantlı alanda kalmaktadır. Bu alanlar için ; H:serbest olup, Avan Projeye göre uygulama yapılacaktır açıklaması yer almaktadır. *Taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapılar mimari projesine göre KAKS:3,00 yapılaşma ile yapılmış olup, yapı kullanma izin belgesini almıştır.
KISITLILIK HALİ	:	Herhangi bir kısıtlılık hali söz konusu değildir.

<p>DEĞERİ</p>	<p>Mülkiyetleri; HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Tapu kütüğünde; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, G22A03A1A pafta, 3332 ada, 24 numaralı parselde kâin "Betonarme Bina ve Arsası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz üzerinde yer alan B Blok içerisindeki, 13 Adet "Dükkan" nitelikli taşınmazlar ile 92 Adet "Ofis" nitelikli taşınmazların tamamına değerlendirme tarihi itibarıyla KDV Hariç; satış ve kira bedelleri olarak aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir.</p> <p>KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 205.350.000-TL(İkiYüzBeşMilyonÜçYüzElliBinTürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir.</p> <p>KDV HARIÇ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ; 1.030.000-TL(BirMilyonOtuzBinTürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir.</p> <p>KDV HARIÇ TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ; 12.360.000-TL(OnİkiMilyonÜçYüzAltmışBinTürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir.</p>
<p>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</p>	<p>: Ulaş ARSLANDOĞMUŞ (SPK Lisans No: 402185)</p>
<p>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</p>	<p>: Adnan ÇANGA (SPK Lisans No:402674)</p>

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3- Raporu Hazırlayan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkullerin Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
- 3.4- Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar)
- 3.5- Gayrimenkullerin İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkullerin Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı
- 3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1- Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
 - 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler
 - 4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler
- 4.5-Gayrimenkullerin Yapısal(İnşai) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6- Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler
 - 4.7.1- Olumlu Faktörler
 - 4.7.2- Olumsuz Faktörler
- 4.8- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- 4.9- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
 - 4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı(Emsal Karşılaştırma) Varsayımları
 - 4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları
 - 4.9.3- Nakit Akışı(Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları
- 4.10- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar
- 4.11- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.12- Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Analizi,
- 4.13- Nakit Akış Analizi (Gelir-Kira Analizi),
- 4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri
- 4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.17- Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 5.3- Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranları

BÖLÜM 6 SONUÇ:

- 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 6.2- Nihai Değer Takdiri
 - 6.2.1- Satış Değeri Takdiri
 - 6.2.2- Kira Değeri Takdiri
 - 6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

EK 1

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.' nin 14.10.2015 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.10.2015 tarih, 2015/23-2 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 16.11.2015 tarihinde, 597928 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyetleri HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE'ne ait olan; tapu kütüğünde; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, G22A03A1A pafta, 3332 ada, 24 numaralı parselde kâin "Betonarme Bina ve Arsası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz üzerinde yer alan B Blok içerisindeki, raporun **3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri** başlığı altında detayları verilen 13 Adet "Dükkân" nitelikli taşınmazlar ile 92 Adet "Ofis" nitelikli taşınmazların yalnız arsa + bina değerlerinin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerleri ile kira değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz değerlendirme uzmanı Ulaş ARSLANDOĞMUŞ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Adnan ÇANGA tarafından kontrol edilmiştir.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerleme uzmanı Ulaş ARSLANDOĞMUŞ tarafından 11.11.2015 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 16.11.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, G22A03A1A pafta, 3332 ada, 24 numaralı parselde kâin "Betonarme Bina ve Arsası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz üzerinde yer alan B Blok içerisindeki, raporun **3.2-Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri** başlığı altında detayları verilen 13 Adet "Dükkân" nitelikli taşınmazlar ile 92 Adet "Ofis" nitelikli taşınmazların UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.10.2015 tarih ve 2015/23-2 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Vakıf Gayrimenkul Değerleme, 57 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nın iştiraki olarak "Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere" Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde **Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş.** olarak **Çankaya' da Ebu Ziya Tefvik Sok. No: 24 de 30** personelle kurulmuştur.

Şirketimiz artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiştir. Gelişen ve büyüyen Şirketimizin Genel Müdürlüğü 08.03.2006 tarihinde Eti Mah Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresinde bugünde çalışmalarımıza devam ettiğimiz hizmet binasına taşınmıştır.

Şirketimiz bugün **176 kişilik uzman ve idari personel kadrosu ve 150 Temsilcimizle Türkiye'nin 81 İlinde** hızlı, güvenilir ve etkin değerlendirme/ekspertiz hizmeti verme yolunda önemli aşamalar kaydetmiştir.

Şirket ünvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak "**Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**" olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırımı ve sermaye paylarımızdaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayemizin % 54 ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedarımız olmuştur.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme 23 Ocak 1996 tarihinde "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyamız da hızla büyüyen şirketimiz Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak **İstanbul, İzmir ve Adana** da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür.

01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğümüzün** açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Antalya Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Bursa Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 22.07.2011 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında **Kayseri'de Bölge Müdürlüğü** açılması kararlaştırılmış olup, 2011 Ekim ayı itibariyle faaliyete geçmesi hedeflenmektedir.

Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı **Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya, Bursa ve Kayseri** olmak üzere toplam **8 Bölge Müdürlüğüne** ulaşmıştır. Ayrıca **Trabzon, Diyarbakır ve Konya**'da **3 Şubesi** bulunmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu(SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak sizlere raporlar.

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:

Eti Mahallesi Ali Suavi Sokak No:11, 06833 Maltepe/ ANKARA

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

2010 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak 466 milyon TL'si aynı olmak üzere toplam 477 milyon TL sermaye ile kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Halk GYO) gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir. Şirket; faaliyetlerinde, portföy yatırım politikalarında ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerini ve ilgili mevzuatı gözetir. 2013 yılı Şubat ayı itibarıyla halka arz olan ve BIST 100 bünyesinde işlem gören Şirket, 2015 yılı ikinci çeyrek dönem sonunu, rayiç değerlerle 1,5 milyar TL gayrimenkul büyüklüğü, 937 milyon TL aktif ve 845 milyon TL öz kaynak büyüklüğü ile tamamlamıştır.

Ortaklık Yapısı

Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Pay Adedi	Pay Tutarı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	11.739.936 TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	522.939.686 TL
Toplam:		71,96	534.679.622 TL
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	280.377
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1
Halka Açık Kısım	B	28,00	208.040.000
Genel Toplam:		100	743.000.000,00 TL

2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine" ne ait olan; tapu kütüğünde; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, G22A03A1A pafta, 3332 ada, 24 numaralı parselde kâin "Betonarme Bina ve Arsası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz üzerinde yer alan B Blok içerisindeki, raporun **3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri** başlığı altında detayları verilen 13 Adet "Dükkân" nitelikli taşınmazlar ile 92 Adet "Ofis" nitelikli taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı saęlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.
- Söz konusu gayrimenkul GYO kapsamındadır.

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

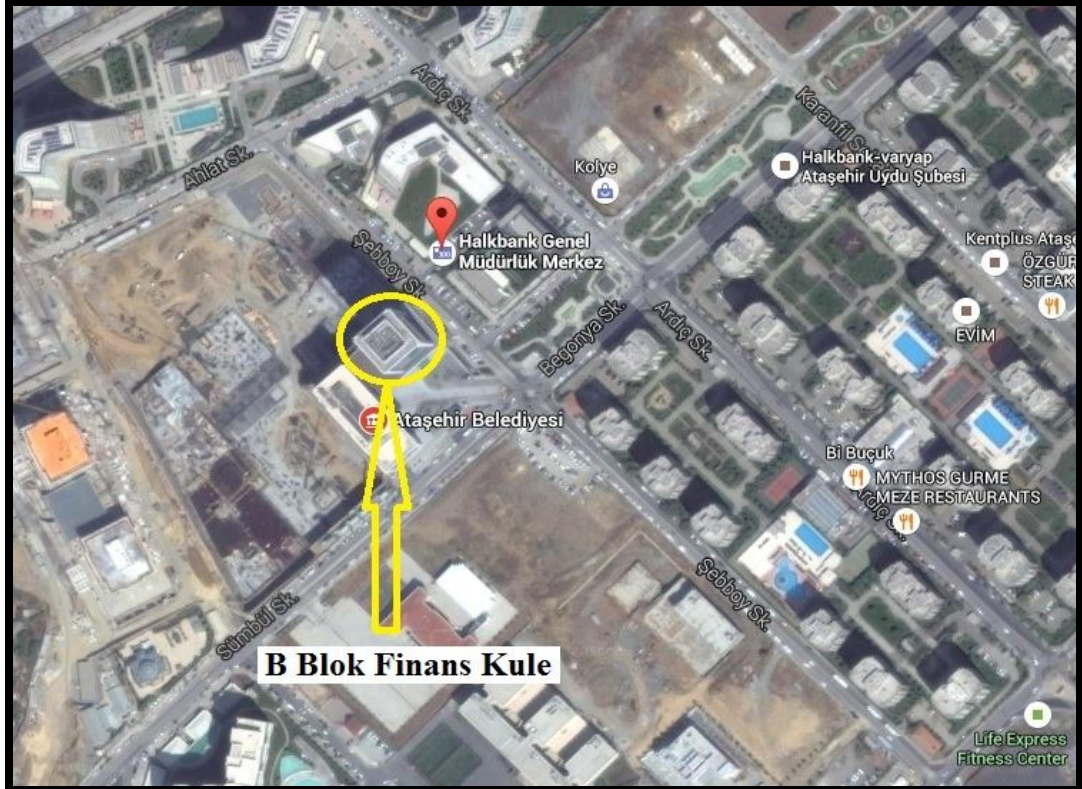
3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların konumlandığı B Blok, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi sınırları içerisinde, Şebboy Sokak'a cephe konumda yer almaktadır. Taşınmazların konumlandığı parsel üzerinde yer alan A Blok Ataşehir Belediye Binası olarak, değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı B Blok ise Halk Bankası Genel Müdürlük Binası olarak hizmet vermektedir.

Taşınmazların konumlu bulunduğu bölge ticaret + hizmet + konut mntıkası şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Taşınmazların yakın çevresinde Kentplus Ataşehir Konutları, Varyap Meridian Projesi, Teknik Yapı Deluxia Palace, Fenerbahçe Ülker Sports Arena yer almaktadır. Taşınmazlar ayrıca Ataşehir Finans Merkezi projesine yakın konumda yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede çok katlı yapılar yoğunlukta olup, Ataşehir İlçe merkezinin en fazla tercih gören bölgesinde, ofis, residence konut projelerinin yoğun olduğu bölge içerisinde yer almaktadırlar. Taşınmazlar TEM Bağlantı Yoluna kolay ulaşılabilir, ulaşımın kolay olduğu merkezi konumda yer almaktadırlar.

KROKİ:



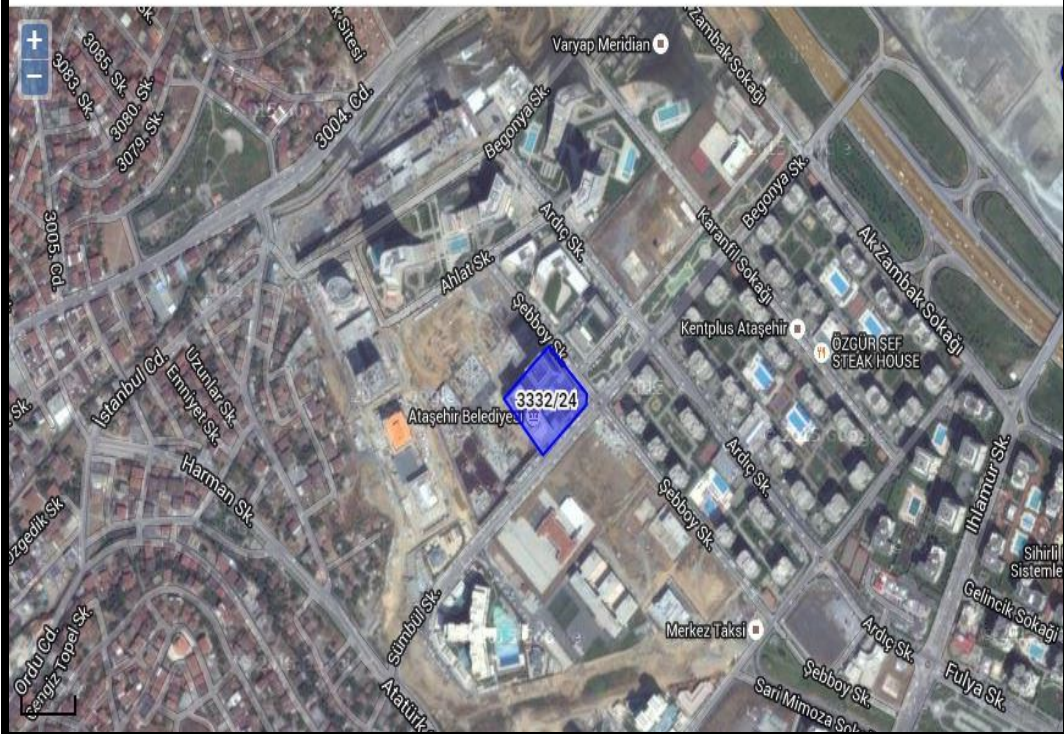
(Google Maps Koordinatları: 40,997849-29,100610)



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İstanbul	Ataşehir	Küçükbakkalköy	3332	24	7.999,46 m2	Betonarme bina ve arsası	-	G22A03A1A

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İ



3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Ataşehir
Mahallesi	Küçükbakkalköy
Sokağı	--
Mevkii	--
Pafta No	G22A03A1A
Ada No	3332
Parsel No	24
Yüzölçümü	7.999,46 m ²
Ana Gayri. Niteliği	Betonarme Bina ve Arsası

Bağ. Bölüm No	Nitelik	Blok	Katı	Arsa Pay	/	Arsa Payda	Cilt No	Sahife No
1	Dükkân	B	1.Bodrum	22	/	8000	423	41830
2	Dükkân	B	1.Bodrum	10	/	8000	423	41831
3	Dükkân	B	1.Bodrum	19	/	8000	423	41832
4	Dükkân	B	1.Bodrum	19	/	8000	423	41833
5	Dükkân	B	1.Bodrum	20	/	8000	423	41834
6	Dükkân	B	1.Bodrum	13	/	8000	423	41835
7	Dükkân	B	1.Bodrum	19	/	8000	423	41836
8	Dükkân	B	1.Bodrum	18	/	8000	423	41837
9	Dükkân	B	Zemin	53	/	8000	423	41838
10	Dükkân	B	Zemin	55	/	8000	423	41839
11	Dükkân	B	Zemin	38	/	8000	423	41840
12	Dükkân	B	Zemin	84	/	8000	423	41841
13	Dükkân	B	Zemin	83	/	8000	423	41842
14	Ofis	B	1.Kat	38	/	8000	423	41843
15	Ofis	B	1.Kat	38	/	8000	423	41844
16	Ofis	B	1.Kat	38	/	8000	423	41845
17	Ofis	B	1.Kat	38	/	8000	423	41846
18	Ofis	B	2.Kat	38	/	8000	423	41847
19	Ofis	B	2.Kat	38	/	8000	423	41848
20	Ofis	B	2.Kat	38	/	8000	423	41849
21	Ofis	B	2.Kat	38	/	8000	423	41850
22	Ofis	B	3.Kat	38	/	8000	423	41851

23	Ofis	B	3.Kat	38	/	8000	423	41852
24	Ofis	B	3.Kat	38	/	8000	423	41853
25	Ofis	B	3.Kat	38	/	8000	423	41854
26	Ofis	B	4.Kat	38	/	8000	423	41855
27	Ofis	B	4.Kat	38	/	8000	423	41856
28	Ofis	B	4.Kat	38	/	8000	423	41857
29	Ofis	B	4.Kat	38	/	8000	423	41858
30	Ofis	B	5.Kat	38	/	8000	423	41859
31	Ofis	B	5.Kat	38	/	8000	423	41860
32	Ofis	B	5.Kat	38	/	8000	423	41861
33	Ofis	B	5.Kat	38	/	8000	423	41862
34	Ofis	B	6.Kat	38	/	8000	423	41863
35	Ofis	B	6.Kat	38	/	8000	423	41864
36	Ofis	B	6.Kat	38	/	8000	423	41865
37	Ofis	B	6.Kat	38	/	8000	423	41866
38	Ofis	B	7.Kat	38	/	8000	423	41867
39	Ofis	B	7.Kat	38	/	8000	423	41868
40	Ofis	B	7.Kat	38	/	8000	423	41869
41	Ofis	B	7.Kat	38	/	8000	423	41870
42	Ofis	B	8.Kat	38	/	8000	423	41871
43	Ofis	B	8.Kat	38	/	8000	423	41872
44	Ofis	B	8.Kat	38	/	8000	423	41873
45	Ofis	B	8.Kat	38	/	8000	423	41874
46	Ofis	B	9.Kat	38	/	8000	423	41875
47	Ofis	B	9.Kat	38	/	8000	423	41876
48	Ofis	B	9.Kat	38	/	8000	423	41877
49	Ofis	B	9.Kat	38	/	8000	423	41878
50	Ofis	B	10.Kat	38	/	8000	423	41879
51	Ofis	B	10.Kat	38	/	8000	423	41880
52	Ofis	B	10.Kat	38	/	8000	423	41881
53	Ofis	B	10.Kat	38	/	8000	423	41882
54	Ofis	B	11.Kat	38	/	8000	423	41883
55	Ofis	B	11.Kat	38	/	8000	423	41884
56	Ofis	B	11.Kat	38	/	8000	423	41885
57	Ofis	B	11.Kat	38	/	8000	423	41886
58	Ofis	B	12.Kat	38	/	8000	423	41887
59	Ofis	B	12.Kat	38	/	8000	423	41888
60	Ofis	B	12.Kat	38	/	8000	423	41889
61	Ofis	B	12.Kat	38	/	8000	423	41890
62	Ofis	B	13.Kat	38	/	8000	423	41891
63	Ofis	B	13.Kat	38	/	8000	423	41892
64	Ofis	B	13.Kat	38	/	8000	423	41893
65	Ofis	B	13.Kat	38	/	8000	423	41894

66	Ofis	B	14.Kat	38	/	8000	423	41895
67	Ofis	B	14.Kat	38	/	8000	423	41896
68	Ofis	B	14.Kat	38	/	8000	423	41897
69	Ofis	B	14.Kat	38	/	8000	423	41898
70	Ofis	B	15.Kat	38	/	8000	423	41899
71	Ofis	B	15.Kat	38	/	8000	423	41900
72	Ofis	B	15.Kat	38	/	8000	424	41901
73	Ofis	B	15.Kat	38	/	8000	424	41902
74	Ofis	B	16.Kat	38	/	8000	424	41903
75	Ofis	B	16.Kat	38	/	8000	424	41904
76	Ofis	B	16.Kat	38	/	8000	424	41905
77	Ofis	B	16.Kat	38	/	8000	424	41906
78	Ofis	B	17.Kat	38	/	8000	424	41907
79	Ofis	B	17.Kat	38	/	8000	424	41908
80	Ofis	B	17.Kat	38	/	8000	424	41909
81	Ofis	B	17.Kat	38	/	8000	424	41910
82	Ofis	B	18.Kat	38	/	8000	424	41911
83	Ofis	B	18.Kat	38	/	8000	424	41912
84	Ofis	B	18.Kat	38	/	8000	424	41913
85	Ofis	B	18.Kat	38	/	8000	424	41914
86	Ofis	B	19.Kat	38	/	8000	424	41915
87	Ofis	B	19.Kat	38	/	8000	424	41916
88	Ofis	B	19.Kat	38	/	8000	424	41917
89	Ofis	B	19.Kat	38	/	8000	424	41918
90	Ofis	B	20.Kat	38	/	8000	424	41919
91	Ofis	B	20.Kat	38	/	8000	424	41920
92	Ofis	B	20.Kat	38	/	8000	424	41921
93	Ofis	B	20.Kat	38	/	8000	424	41922
94	Ofis	B	21.Kat	38	/	8000	424	41923
95	Ofis	B	21.Kat	38	/	8000	424	41924
96	Ofis	B	21.Kat	38	/	8000	424	41925
97	Ofis	B	21.Kat	38	/	8000	424	41926
98	Ofis	B	22.Kat	38	/	8000	424	41927
99	Ofis	B	22.Kat	38	/	8000	424	41928
100	Ofis	B	22.Kat	38	/	8000	424	41929
101	Ofis	B	22.Kat	38	/	8000	424	41930
102	Ofis	B	23.Kat	38	/	8000	424	41931
103	Ofis	B	23.Kat	38	/	8000	424	41932
104	Ofis	B	23.Kat	38	/	8000	424	41933

105	Teras Katta Odası Olan Ofis	B	23.Kat	38	/	8000	424	41934
-----	-----------------------------	---	--------	----	---	------	-----	-------

Değerleme konusu 3332 ada 24 parselde B Blok içerisinde yer alan 105 adet bağımsız bölüm, K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 12.01.2012 tarih ve 780 yevmiye ile (22 ve 23 nolu bağımsız bölümlerde 28.02.2012 tarih ve 3563 yevmiye ile) Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

- *Beyan: Yönetim Planı. 24/08/2011, Tarih: 26.08.2011, Yevmiye:15258
- *Beyan: Taşınmazın Mülkiyeti KM'ne Çevrilmiştir. Tarih: 13.06.2012, Yevmiye:10977
- *İrtifak: Diğer İrtifak Hakkı: TEDAŞ Lehine 1 krş Bedelle 30 Yıllığına A İle Gösterilen 275,64 m²'lik Alanda İrtifak Hakkı Tesis Edilmiştir. Tarih: 13.06.2012, Yevmiye:10910
- *İpotek: Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, 1.Dereceden, 150.000.000 (Para Birimi Belirtilmemiş) ipotek. Tarih: 28.03.2012, Yevmiye:5601 (Tüm Taşınmazlar Üzerinde Müsterek İpotektir.)
- Değerleme 105 adet bağımsız bölüm, K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 12.01.2012 tarih ve 780 yevmiye ile (22 ve 23 nolu bağımsız bölümlerde 28.02.2012 tarih ve 3563 yevmiye ile) Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

➤ Tapu senedi;

Değerlemeye konu gayrimenkullerden 1-13 b.b. nolu taşınmazların niteliği "Dükkân", 14-104 b.b. nolu taşınmazın niteliği "Ofis", 105 nolu taşınmazın niteliği ise "Teras Katta Odası Olan Ofis" vasfı ile kayıtlı durumdadır.

Taşınmazlar, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

➤ İmar Pafta Sureti;

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parsele ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Ataşehir Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "**3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu**" başlığı altında verilmiştir.

➤ Yapı Ruhsatı Belgeleri

- I. Ataşehir Belediyesi tarafından tanzim edilen 5 bodrum, zemin ve 14 normal kat olmak üzere toplam 20 kat, 12.245 m² ofis (iş yeri) binası, 12.246,42 m² ortak alan olmak üzere toplam 24.491,42 m² inşaat alanı için düzenlenmiş 10.01.2011 tarih, 1-21/2 numaralı Yapı Ruhsatı Belgesi.
- II. Ataşehir Belediyesi tarafından tanzim edilen 5 bodrum, zemin ve 23 normal kat olmak üzere toplam 29 kat, 10.933,22 m² inşaat alanlı 92 adet ofis (iş yeri), 1.066,00 m² inşaat alanlı 13 adet dükkân, 19.620,26 m² ortak alan olmak üzere toplam 31.619,48 m² inşaat alanı için düzenlenmiş 26.08.2011 tarih, 8 cilt 52/1 sahife numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı Belgesi.

➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

- III. Ataşehir Belediyesi tarafından tanzim edilen 5 bodrum, zemin ve 23 normal kat olmak üzere toplam 29 kat, 10.933,22 m² inşaat alanlı 92 adet ofis (iş yeri), 1.066,00 m² inşaat alanlı 13 adet dükkân, 19.620,26 m² ortak alan olmak üzere toplam 31.619,48 m² inşaat alanı için düzenlenmiş 12.06.2012 tarih, 12-130 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

➤ Mimari Proje

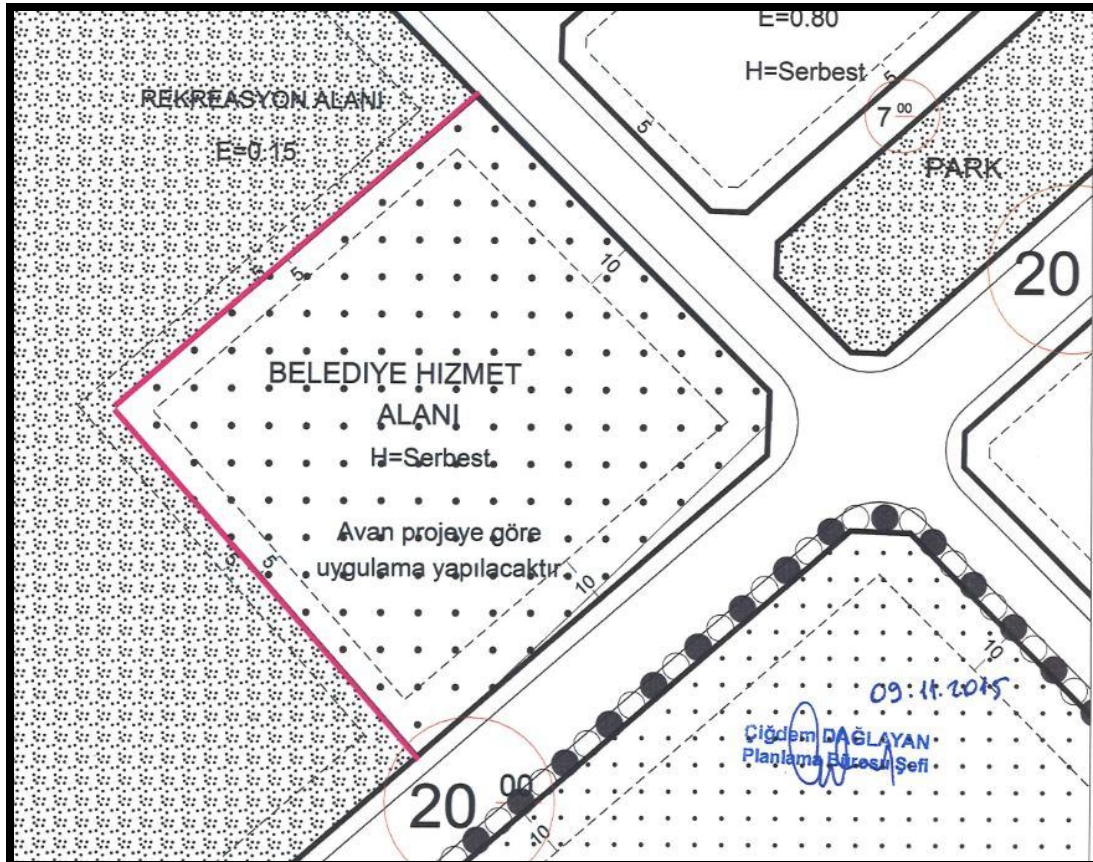
- I. Ataşehir Belediyesi tarafından onaylanan 26.08.2011 tarih, 2011/11039 nolu tadilat projesi. (Belediye Arşivi ve Tapu Arşivinde Mevcut)

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

İlgili Belediye Planlama Müdürlüğünde görevli yetkiliden edinilen bilgiye göre, taşınmazların konumlandığı parsel Değerleme konusu parsel; 14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 3332 ada, 3359 ada 1 parseller ise 3362 ada 1 parselin doğusunda yer alan Yol, Otopark, ve Park Alanına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Tadilatında "Belediye Hizmet Alanı" lejantlı alanda kalmaktadır. Bu alanlar için; H:serbest olup, Avan Projeye göre uygulama yapılacaktır açıklaması yer almaktadır.

*Taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapılar mimari projesine göre KAKS:3,00 yapılaşma ile yapılmış olup, yapı kullanma izin belgesini almıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği



T.C. ATAŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		Adres İsim : EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ	
Sayı :		Tarih ve : 24.08.2011 11720-151468 sayılı Dilekçe Karşılıktır.	

İmar durumu ve inşaat şartları mer'î planı ve İmar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yaptırılmaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez. Proje ile müracaat esnasında İSKİ Genel Müdürlüğünce tasdikli foseptik ve kanal projesi, tapudan alınacak röperi kroki, Harita Şefliğinden İmar İstikameti Rölövesi alınacaktır. Blok ebatları, ön, arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabi zemin ve yol kotları ile icabeden muhtelif en-boy kesitleri, ısı yalıtım projesi ve rapor eklenecektir. Kamuya ait alanlar terk edilecektir.

REKREASYON ALANI
E=0.15

BELEDİYE HİZMET ALANI
H=Serbest
3332

Avan projeye göre uygulama yapılacaktır

H=Serbest

PLANNOTUNA İSTİNADEN AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

-PLAN NOTU EKLERİDİR.
İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 30/07/1996-842 Sayılı Kararı ve 28/03/1986 tasdikli otopark planında 3. bölgede kalmakta olup, yönetmeliğe göre saptanan beher otopark yeri için yatırılacak bedel TL'dir.

*** İmar kanununun 23. Maddesine tabidir

* OA-4a-ÖNLEMLİ ALAN - (a) Parselere ait Zemin Etüt Raporu İ.B.B Başkanlığınca yaptırılan Anadolu Yakası Mikrobölgeleme çalışmaları kapsamındaki 19.10.2010 tarihinde Başbakanlık Afet Acil Durum Yönetim Başkanlığınca onaylanan "Yerleşime Uygunluk" harita ön bilgileri ve 18.08.2005 tarih 847 sayılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca Yapı İşleri Müdürüğü Zemin Temel Etüt Raporu genel formatı doğrultusunda yapılacaktır.

Plan Tarihi	Plan Adı	YAPILANMA ŞARTLARI			
-	-	Bina Yüksekliği	H:Serbest	Bina Genişliği	NOT
-	-	Ön Bahçe	KROKİ+NOT	Bina Derinliği	NOT
-	-	Yan Bahçe	KROKİ+NOT	İnşaat Nizamı	NOT
-	-	Arka Bahçe	KROKİ+NOT	Kat Alanı Katsayısı	-
21.04.2010	ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI BATI BÖLGESİ 3332 AD. 3332 ADA 1 PARSELLER İLE 3332 ADA 1 PARSELİN DOĞUSUNDA YER ALAN YOL, OTOPARK VE PARK ALANINA AIT 1/1000 ÖLÇEKLİ İ.P.	Kot Alınacak Nokta	Not	Taban Alanı Katsayısı	NOT
14.08.2009	ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI BATI BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI (TADILAT)	İmar Planında Tahsis Edildiği Alan		5 yıllık İmar Programına dahil olup/olmadığı	Dahildir.
Ölçeği	ATAŞEHİR	**BELEDİYE HİZMET ALANI			Değildir.
İlçesi	BARBAROS				X
Tapu Pafta	G22A03A1A/İlke Pafta: G22-A-03-A-1-A				
Ada	3332 İmar Pafta: 243EB4A				
Parsel	24 Yüzölçümü: 7.999,46	İmar Durum Belgesi, İmar Planı Ve İmar Mevzuatına Uygundur.			Tasdik Olunur.
Adı Soyadı	Raportör Sinem TAŞ	Büro Şefi Hilal DOYUM	Müdür Gül COŞKUN		
İmza					
Tarih	25.08/2011	25.08/2011	25.08/2011		

DOSYASINDA KALMAK

İmar Arşiv Dosyasından Alınan Resmi İmar Durumu Örneği

3.6-Gayrimenkullerin Hukuki Durumu ve Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkuller ile ilgili olarak;

- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı" Lejantlı alan içerisinde yer almaktadır. Taşınmazların konumlandığı B Blok Yapı Kullanma İzin Belgesine sahiptir.
- Değerlemeye konu gayrimenkuller 12.01.2012 tarih ve 780 yevmiye ile (22 ve 23 nolu bağımsız bölümlerde 28.02.2012 tarih ve 3563 yevmiye ile) Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.
- 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazet'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.a) de yer alan; **YATIRIMLARA ilişkin tebliğin 22.maddesi "c" bendinde**) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, 30'uncu madde hükümleri saklıdır" denilmektedir."

Aynı tebliğin, **İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi başlığında ise;**

MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.

Borçlanma sınırı**MADDE 31 – (Değişik: III-48.1.a sayılı Tebliğ ile.)**

(1) Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır.

(2) Ortaklıklar sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde borçlanma aracı ihraç edebilirler. Ancak ihraç edecekleri borçlanma araçları için sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hesaplanacak ihraç limitinden birinci fıkrada bahsedilen krediler düşülür.

(3) Ortaklıklar, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkul sertifikası ve portföydeki gayrimenkullerin satışından veya satış vaadi sözleşmelerinden kaynaklanan senetli alacakları ile kira gelirlerinin teminatı altında varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edebilirler.

(4) Kurul, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işleten ortaklıklar için altyapı yatırım ve hizmetlerinin niteliğini dikkate almak suretiyle borçlanma sınırını artırabilir.

İpotek, yatırım için kredi temini amacıyla kullanılmış olduğuna dair HALK GYO A.Ş.'nin vermiş olduğu "beyan" raporun ekler bölümünde yer almaktadır.

Taşınmazlar üzerinde bulunan ipotek yatırım için kredi temini amacıyla kullanılmış olduğundan portföye alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı bina, kamu binası olması dolayısı ile yapı denetimden muaf tutulmuştur.

3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması herhangi bir proje değerlemesini, proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli

İstanbul, Marmara Bölgesi'nde il ve Türkiye'nin en büyük kenti. Tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan şehir, 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 34. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

2007 yılında 12.573.836 olan İstanbul nüfusu, 2008 yılında 12.697.164, 2009 yılında 12.915.158 ve 2010 yılında da 13.255.685 kişi olmuştur. 2014 yılı TÜİK verilerine göre **İstanbul nüfusu 14.377.018** kişidir.

Yüzölçümü 5.712 km² olan İstanbul ili doğuda Kocaeli, güneyde Bursa ve Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Marmara Denizindeki Adalar yönetsel bakımdan İstanbul'a bağlı ilçedir. Kuzey-güney doğrultusunda uzanarak Karadeniz ile Marmara'yı birleştiren İstanbul Boğazı, hem il topraklarını, hem de şehri Asya yakası ve Avrupa yakası olmak üzere ikiye böler. Batıda il sınırlarına yaklaşan İstanbul metropoliten alanı, doğuda il sınırlarının aşarak yönetsel bakımdan Kocaeli'ye bağlı olan Gebze'yi de içine alır.

İstanbul, tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan, Türkiye'nin ve Avrupa'nın en kalabalık şehridir.

Yaklaşık 14 milyonluk nüfusuyla dünyada kalabalık şehirlerinden biridir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle dünyada 34. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul

Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne Rumeli yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu yakası denir. Dünyada iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. 39 ilçesi vardır.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1454 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.



İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

Tarihi

Her ne kadar 300.000 yıldan bu yana Dünya 3 kez Buzul Çağı geçirip, toprak kütlesi yer değiştirirse de; Küçükçekmece'deki Yarımburgaz mağarasında Neolitik ve Kaltolitik insanlara değin izler bulunmuştur. Dudullu'da Alt Paleolitik Çağ, Ağaçlı'da Orta Paleolitik Çağ ve Üst Paleolitik Çağ'da kullanılan aletlere rastlanılmıştır. Ancak, Dünya'nın herhangi bir yerinde bu çağlara değin izlere rastlanabilir. Yaşadığımız son buzul çağı sonrasındaki

izler M.Ö. 5000 yıllarına aittir.M.Ö. 5500 yıllarına ait fikirtepe yazıtlarının bulunması ile kalkolitik çağda da başkent olduğu tespit edilmiştir.

İstanbul'un kent tarihini 4 ana başlıkta toplayabiliriz. Bunlar; İstanbul'un isminin Byzantium olduğu ikinci yerleşim dönemleri, Konstantin tarafından kurulan Bizans İmparatorluğu'ndaki Konstantinopolis dönemi, Osmanlı İmparatorluğu dönemi ve Cumhuriyet sonrası dönemi.

İstanbul, Roma İmparatorluğu (330-395)'nun, daha sonra Bizans İmparatorluğu (395-1204, 1261-1453) ve Latin İmparatorluğu (1204-1261)'nun, son olarak da Osmanlı İmparatorluğu (1453-1922)'nun başkenti olmuştur. Romalılar ve Bizanslılarca başkentleri Konstantinopolis, Osmanlılarca başkentleri Stambul, İslambol, Konstantiniyye, Dersaadet v.b. anılmıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nce şehir 1930 yılından beri resmi olarak İstanbul diye adlandırılmaktadır.

Coğrafya ve İklim

Coğrafya

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 32 ilçe, 112 köye ayrılır.

İklim

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama ısı 7°C ile 9°C civarındadır ve kar yağışı genelde görülür. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C dir.

En sıcak ay Haziran (23.2)°C, en soğuk ay da Ocak (5.4°C) dir. Şu ana kadar en sıcak hava; Ağustos 2000'de 40.5°C olarak kaydedilmiştir. En soğuk hava ise; Şubat 1927'de -16.1°C olarak kaydedilmiştir. Şehir biraz rüzgârlıdır; ortalama rüzgâr hızı saatte 17km dir. Yaz en kuru mevsimdir, ama Akdeniz iklimlerin aksine kurak mevsim yoktur.

Ataşehir İlçesi;

Tarihi ve Coğrafi Yapısı: 5747 Sayılı, Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 6 Mart 2008'de T.B.M. Meclisinde kabul edildi ve 22.03.2008 Tarih ve 26824 sayılı mükerrer Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girdi. Kanunun "İlçe Kurulması" başlığı altındaki 1.Maddesinin 18. bendinde Ataşehir İlçesi "Ekli (16) sayılı listede adları yazılı Mahalleler ile Mahalle kısımları merkez olmak ve aynı adla bir belediye kurulmak üzere İstanbul İlinde Ataşehir İlçesi kurulmuştur." Şeklinde tanımlanmıştır. İlçenin yüzölçümü 26 km.dir.

Ataşehir İlçesi, Kadıköy İlçesinden 7, Üsküdar İlçesinden 3 ve Kartal (Samandıra) İlçesinden 1 mahalle alarak 13 mahalleden oluşmak kaydıyla kurulmuştur. Ancak Ümraniye İlçesinden bağlanan Yeni Çamlıca Mahallesi, Ümraniye Belediye Meclisinin Kararı ve Valilik Makamının Onayıyla 4 mahalleye bölünmüştür. Bunlar; Yeniçamlıca, Mimar Sinan, Mevlana ve Yenişehir mahalleleridir. Yine Ümraniye'den ayrılarak Ataşehir İlçesine bağlanan Mustafa Kemal ve Namık Kemal Mahallelerinin bir bölümü, Ümraniye Belediye Meclisi Kararı ve Valilik Makamının Onayıyla, Mustafa Kemal Mahallesi'nin bir bölümü ile Namık Kemal Mahallesi'nin Ataşehir'de kalan bölümü birleştirilerek Aşık Veysel Mahallesi, diğer kısmı ise yine Mustafa Kemal Mahallesi olarak kalmıştır. Son haliyle İlçe 17 Mahalleden oluşmaktadır.

Şu anda Ataşehir İlçesine bağlı olan İçerenköy Mahallesi'nde taş devrine ait kalıntılara rastlanılmaktadır. Osmanlı Tarihi Bölümünde ise Orhan Gazi'nin 1331 yılında Kartal-Cevizlik'te Bizans Kralı III. Andronicus'u yenerek Üsküdar'a ulaştığı ve Orhan Gazi'nin Komutanlarından Konuralp'in de Aydos Kalesini, Kayışdağının batısındaki Ayazma Köyünü ve İçerenköy'ü alarak Orhan Gaziyle Üsküdar'da buluştuğu bilinmektedir.

Bu bölge tamamen Osmanlı Devletinin eline geçince Anadolu'dan gelen halkın bir bölümü Merdivenköy'e yerleştirildi. Geyikli Babanın öğrencilerinden Gözcü Baba, Eren Baba, Kartal Baba, Ali Gazi, Sarı Gazi gibi Alperenler mahiyetindeki halkla beraber bölgedeki Bizans yerleşim yerlerine yerleşmişlerdir. 1335 yılında Tekkebağ Köyü böyle kurulmuştu. Bu bölge Eren Baba ile Ali Gazinin yönetimindeydi. 1465 yılında bölgenin adı Erenköy olarak Tapu kayıtlarına geçmiştir. 1639 yılında Kayışdağı suyu künklerle Erenköye getirilince, Karaman Çiftliği ve Tekkebağ halkı Erenköye göç etti. 164 yılında Tersana Kahyası Mustafa Ağa Camiyi yaptırdı. 1860 da Kadıköy'ün 7 mahallesinden biri oldu.

1872 de bölgenin batısında tren yolu ve istasyon yapılıncı Hat komutanı, Ulaştırma Yüzbaşı Ali Beyin önerisiyle Erenköy adı şimdiki yerine verildi.

İçerenköy'de bulunan Mehmet Çavuş Camii 1865 tarihinde yapılmış ancak 1924 yılında tekrar yapılmıştır. Asıl Erenköy içerisinde kaldığından ve Erenlerin bir kısmı daha içerilere yerleşti, yeniden semtin adı İçerenköy olmuştur.

Cumhuriyet Döneminin ilk önemli yerleşim yeri ise, Küçükbakkalköy Mahallesi'dir. Bu günde İlçenin en büyük mahallelerinden biri olup ticari hayatın en yaygın yaşandığı yerleşim yerlerinden biridir.

İlçenin en önemli tarihi ve coğrafi dokusunu teşkil eden Kayışdağı Mahallesi adını, 438 metre yüksekliğinde ve İstanbul'un en yüksek 3.noktası olan Kayışdağı tepesinden alır. Anadolu yakasının birçok yerleşim yerine değişik dönemlerde su dağıtımı Kayışdağından yapılmıştır. Halen ilçenin değişik yerlerinde halkın su temin ettiği, çeşmelerin suyu da Kayışdağından gelmektedir. Kayışdağı Mahallesinde bulunan Yeditepe Üniversitesi ve İ.B.B.sine bağlı Darülaceze mahallenin çehresini olumlu yönde etkilemiştir.

İlçeye ismini veren Ataşehir yerleşim alanı ise 1990'lı yıllardan itibaren TOKİ'nin öncülüğünde gerçekleştirilen konut ve iş merkezleri yapılaşması ise çağdaş şehirciliğin bütün özelliklerini taşımaktadır. Başta güvenlik olmak üzere her türlü ihtiyacın rahatça karşılanabildiği siteler şeklindeki yapılaşma halen cazibesini arttırarak devam ettirmektedir. Bu yapılaşma ilçenin, daha az gelişmiş bölümleri içinde kentsel dönüşüm projeleri ile örnek oluşturma özelliğine sahiptir.

İlçe 25 kilometrekare yüzölçümüne sahip olup, İstanbul'un geneli gibi kısmi engebeli bir konuma sahiptir. D100 karayolu, E80 ve O2 otoyol ve çevre yolu arasında kalan İlçenin özellikle şehirlerarası ulaşım yönünden büyük avantajlara sahiptir. İlçe güneybatısında Kadıköy, güney ve güneydoğusunda Maltepe, batısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye ve doğusunda Sancaktepe İlçeleri ile mülki sınırları itibari ile komşudur.

İklimi

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

Ekonomi

İstanbul'un yeni finans ve yaşam merkezi Ataşehir'de her geçen gün yeni bir proje yükseliyor. Güneyinde Maltepe, güney batısında Kadıköy, batısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşu olan Ataşehir güvenli site yerleşimleri, yeşil alanları, ulaşılabilir ticaret merkezleri, elit, dinamik nüfus yapısıyla ve lüks projeleriyle göz dolduruyor.

İstanbul'un yeni finans ve yaşam merkezi Ataşehir son yıllarda hızlı ve modern yapılaşmasıyla dikkat çekiyor. Özellikle Ataşehir Bulvarı ve çevresi, güvenli site yerleşimleri, yeşil alanları, ulaşılabilir ticaret merkezleri ve elit, dinamik nüfus yapısıyla İstanbul'un ulaşım problemleri yaşayan yaşlı yapıların yoğun olduğu seçkin semtlere göre, alternatif bir semt olma özelliği taşıyor.

Ataşehir sınırları içerisinde Bulvar 16, Palladium, Optimum, Brandium, Novada ve Carrefour gibi birçok alışveriş merkezini barındırmaktadır. Aynı zamanda 2012'de inşaatına başlanan Metropol İstanbul projesiyle Ataşehir, kısa bir süre sonra Avrupa'nın en yüksek binalarından birine ev sahipliği yapacaktır.

Halk arasında "Erenköy Gümrüğü" olarak bilinen Erenköy Gümrük Müdürlüğü Dudullu Caddesi üzerinde 328.960 m² alan üzerinde yer alır. Halen faaliyetine devam eden Müdürlüğün 1 adet tasfiye ambarı, 3 adet kaçak eşya ambarı, 2 adet geçici depolama yeri ve yaklaşık 90.000 m²'lik tır parkı mevcuttur. İçerenköy'de meyve-sebze hali yer alır.

Güneyinde Maltepe, güney batısında Kadıköy, batısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşu olan Ataşehir E5 ve Tem bağlantılarına yakın, FSM köprüsüne ve Boğaziçi köprüsüne 10 dakika, Sabiha Gökçen Havaalanına 20 dakika mesafede yer alıyor.

Son dönemlerde hızla gelişen Ataşehir'de lüksün sınırlarını zorlayan rezidanslar, milyarlarca dolarlık yatırımlarla yapılan yeni konutlar sahiplerini bekliyor.

İstanbul'un son dönemlerde en popüler bölgelerinden biri olan Ataşehir, lüks konutları, ulaşım kolaylığı ve merkezi konumuyla birçok yatırımcı tarafından tercih ediliyor. Finans Merkezi'nin de burada yapılacak olması Ataşehir'i prim yapacak bölgeler arasında hep en üst seviyede tutuyor.

90'lı yılların başında Emlak Bankası tarafından uydu kent olarak tasarlanan bölgede, 2005 yılında sektörün hareketlenmesiyle binlerce yeni konutun inşaatına başlanmış, markalı konut projelerinin yeni adresi Ataşehir olmuştu.

Nüfus

Yıl	Toplam
2010	375.208
2011	387.502
2012	395.758
2013	405.974
2014	408.986

Eğitim

2014 yılı itibariyle ilçe sınırları içinde 5 anaokulu, 27 ilkokul, 26 ortaokul ve 15 lise bulunmaktadır. Yeditepe Üniversitesi 26 Ağustos Yerleşimi ile Acıbadem Üniversitesi Kerem Aydınlar Yerleşimi ilçe sınırları içindedir. Ataşehir Adıgüzel Meslek Yüksek Okulu da Ataşehir 'dedir.

* Yukarıdaki verilerin dayanağı; <http://www.ibb.gov.tr> - <http://www.atasehir.bel.tr> - <http://tr.wikipedia.org> - İlgili Web Siteleri

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

Dünya Ticaret Örgütü verileri dünya ticaretinin zayıf seyretmeye devam ettiğine işaret etmektedir. Dünya ihracatında 2012 yılında gözlenen gerileme eğilimi son çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Yılın son çeyreğine ait yıllık veriler dünya ihracatının bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,2 artarken, bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,2 oranında azaldığına işaret etmektedir. Türkiye'nin dünya ihracatındaki payı kademeli artışını sürdürmüştür. 2012 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin gerçekleştirdiği ihracatın küresel ihracat hacmi içindeki payı yüzde 0,92'ye yükselmiştir. 2011 yılı sonunda söz konusu oran yüzde 0,83 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllara göre büyümeye göz attığımızda ise Türkiye ekonomisi 2010 yılında yüzde 8,9, 2011'de yüzde 8,8, 2012'de yüzde 2,2 büyümüştü. Büyüme oranları, 2013 yılının ilk iki çeyreğinde ise yüzde 2,9 ve 4,4 oldu.

Dünya ekonomisinde özellikle ABD ve AB kaynaklı büyüme ve kamu borcu sorunlarının kalıcı olarak çözülememesi hem küresel ekonomiyi hem de küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Avrupa Birliği Euro bölgesinde ise yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşaması küresel ekonomideki riskleri arttırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır. Gelişen ülkeler de gelişmiş ülkelerdeki durgunluk endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmişlerdir.

Cari işlemler dengesi 2013 yılının ilk çeyreğinde, daralma eğilimini devam ettirmiştir. Cari işlemler hesabı yılın ilk çeyreğinde 12 aylık birikimli olarak 47,7 milyar ABD doları, mevsimsellikten arındırılmış 3 aylık ortalama ise 15,9 milyar ABD doları açık vermiştir. Yılın ikinci çeyreği itibarı ile mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik cari açık 19 milyar ABD doları, 12 ay birikimli cari açık da 53,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. İmalat sanayi, 2013 yılı ikinci üç aylık çeyreğinde sabit fiyatlarla yüzde 3,4 artış gösterdi. Cari işlemler açığı, 2013 yılı üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir. Altın ithalatının tarihsel ortalamalarının üzerinde seyretmeye devam etmesi, cari açıktaki artışın temel nedenini oluşturmuştur. Nitekim altın hariç bakıldığında, cari açık üçüncü çeyrekte de daralma eğilimindedir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler incelendiğinde cari işlemler açığının 2013 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla daraldığı görülmektedir. Yılın üçüncü çeyreği itibarı ile çeyreklik cari açık bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık 5 milyar ABD doları daralarak 13,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış 12 ay birikimli cari açık ise 3 milyar ABD doları artarak 57,8 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Öte yandan, altın hariç cari açık çeyreklik olarak 11,9 milyar ABD doları ve 12 aylık birikimli olarak 50,5 milyar ABD doları olmuştur.

2014 yılı 29 Ocak tarihinde TCMB faiz oranını yükseltmesi ve yaşanan siyasi gelişmeler (yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimleri) Mayıs 2015 tarihine kadar ülke gayrimenkul sektörü başta olmak üzere bir önceki yılın aynı dönemine göre bir yavaşlamaya neden olmuştur.

4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Ülkemiz gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Diğer ülkelerde olduğu gibi, gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak "inşaat" oluşturmaktadır. Barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekânlar,

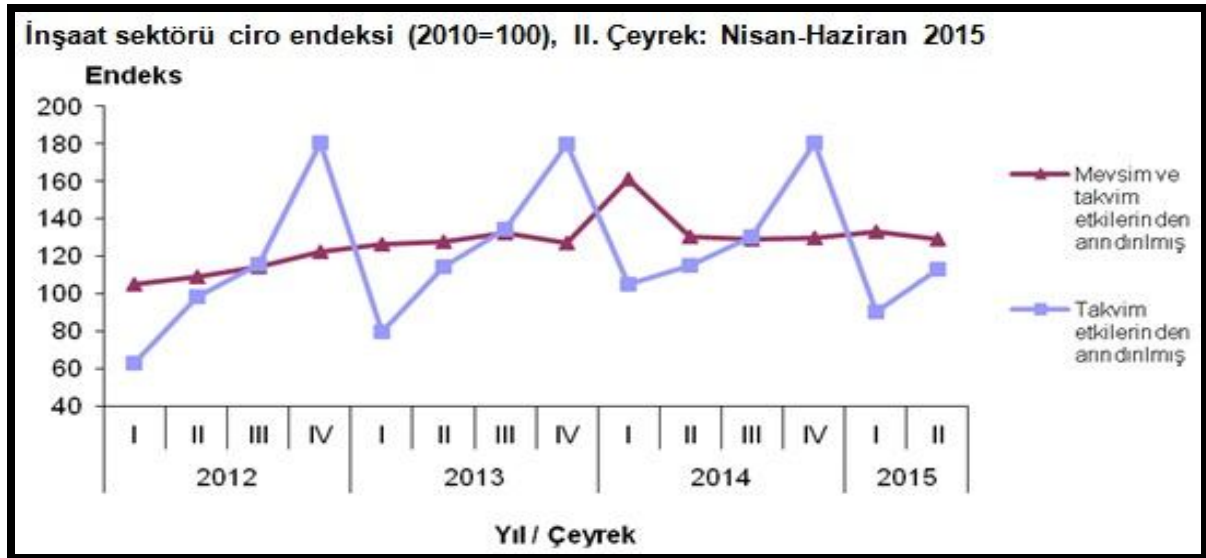
fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar ile o mekânları yaşanılır kılabilecek tüm altyapının ilk adımı "inşaat"la atılmaktadır. Geleceğe güvenle yürüme kararlılığında olan bir ülke, bu yürüyüşüne hiç şüphe yok ki "inşaat"la başlayacaktır.

Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık yüzde 30 seviyesinde olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörü, kendisine bağlı 200 den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan konumunda olup, bu yaygın etki, sektörün "ekonominin lokomotif" olma vasfının en temel göstergesidir. İnşaat sektöründeki dalgalanma ülke ekonomisindeki dalgalanma ile paralel seyretmektedir.

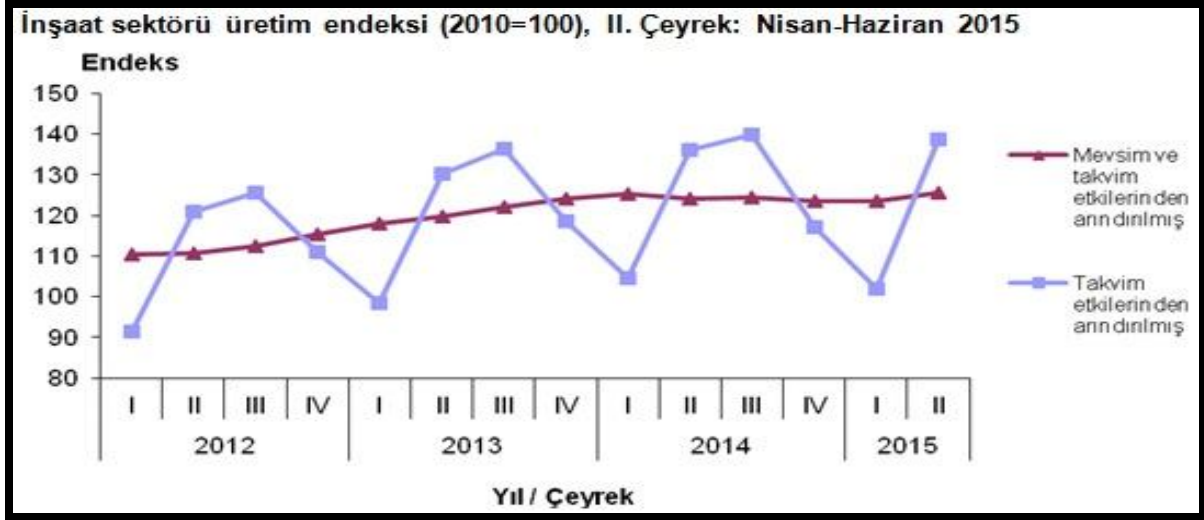
İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 İnşaat sektöründe ciro %3,1 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2015 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 oranında azaldı.



İnşaat sektöründe üretim %1,5 arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2015 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,5 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,8 oranında arttı.



İnşaat ciro ve üretim endeksleri ve değişim oranları (2010=100), II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2015

Gösterge	Arındırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	113,2	113,2	113,2	-1,6	129,1	-3,1
Üretim	139,5	139,5	138,6	1,8	125,5	1,5

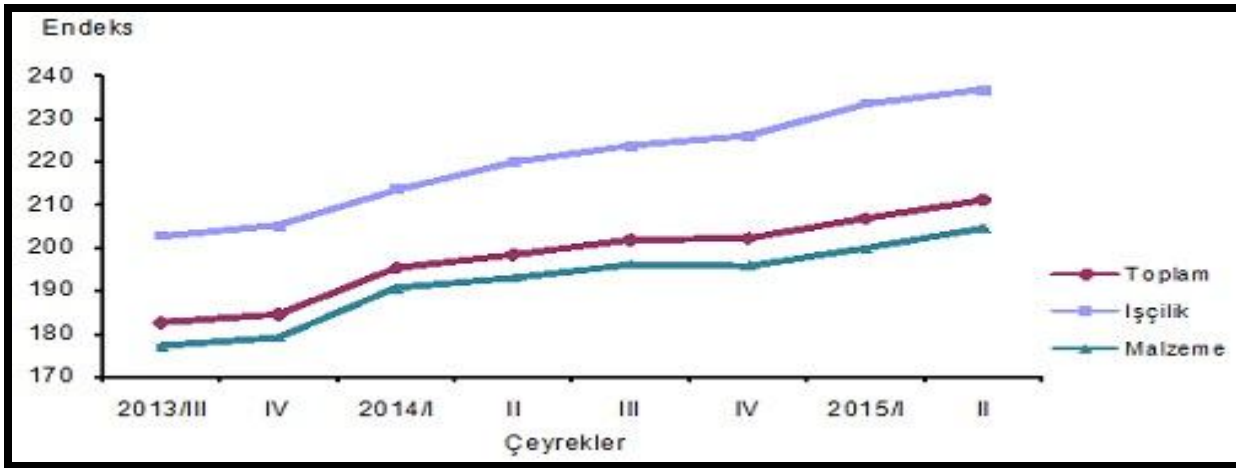
Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 Bina inşaatı maliyet endeksi bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2015 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %8,0 arttı.

BİME'de 2015 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %1,4 malzeme endeksi ise %2,4 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %7,6 ve malzeme endeksi %6,0 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları (2005=100), II. çeyrek, 2015

	2014 Yılı II. çeyrek			2015 Yılı II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı (%)	1,7	3,0	1,3	2,1	1,4	2,4
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı (%)	11,4	9,8	11,9	6,4	7,6	6,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı (%)	9,1	8,1	9,4	8,0	9,3	7,6

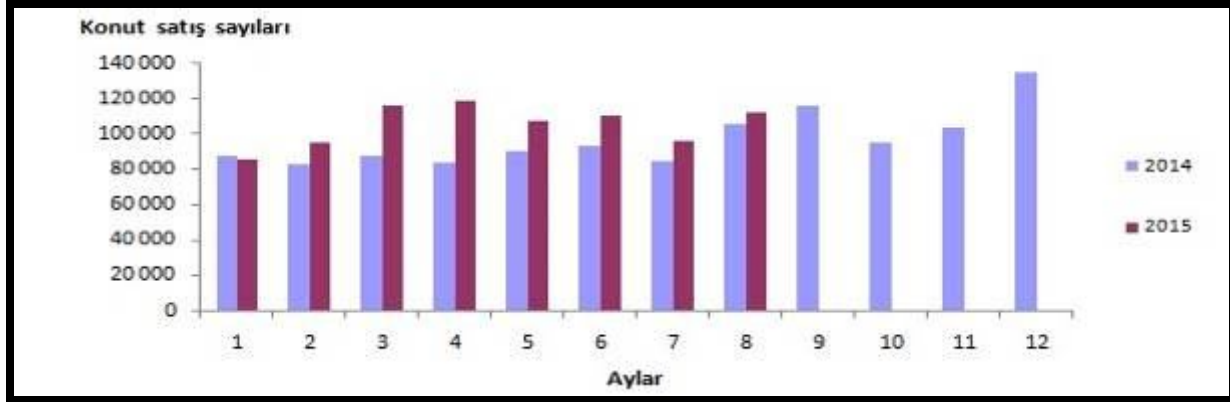
Bina inşaatı maliyet endeksi (2005=100), 2013-2015



Konut Satış İstatistikleri;

Türkiye genelinde konut satışları 2015 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,5 oranında artarak 112.463 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 18.873 konut satışı ile en yüksek paya (%16,8) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.139 konut satışı (%11,7) ile Ankara, 6.490 konut satışı (%5,8) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkâri ve 57 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2014-2015



İpotekli konut satışları 2015 Ağustos ayında 36.021 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,9 oranında artış göstererek 36.021 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %32 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.593 konut satışı ve %21,1 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %46,2 ile Ardahan oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 76 442 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8,8 oranında artarak 76.442 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 11.280 konut satışı ve %14,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,8 oldu. Ankara 8.488 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.196 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il, 7 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ağustos 2015



Satış durumuna göre konut satışı, Ağustos 2015



Konut satışlarında 53.218 konut ilk defa satıldı.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %9 artarak 53 218 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 oldu. İlk satışlarda İstanbul 9 070 konut satışı ile en yüksek paya (%17) sahip olurken, İstanbul'u 6 153 konut satışı ile Ankara ve 2 709 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 59 245 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,3 artış göstererek 59 245 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 803 konut satışı ve %16,5 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %51,9 oldu. Ankara 6 986 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 781 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılara 2015 yılı Ağustos ayında 2 044 konut satışı gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 artarak 2 044 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ağustos 2015'te ilk sırayı 602 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 518 konut satışı ile Antalya, 177 konut satışı ile Bursa, 147 konut satışı ile Yalova, 110 konut satışı ile Sakarya ve 108 konut satışı ile Trabzon izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı.

Ağustos ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 401 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 271 konut ile Suudi Arabistan, 226 konut ile Kuveyt, 155 konut ile Rusya Federasyonu ve 86 konut ile İngiltere izledi.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Haziran, 2015

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %28,4 azaldı.

2015 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %27,4, yüzölçümü %28,4, değeri %22,9, daire sayısı %27,7 oranında azaldı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 89,6 milyon m² iken; bunun 48,5 milyon m²'si (%54,1) konut, 23,6 milyon m²'si (%26,4) konut dışı ve 17,5 milyon m²'si (%19,5) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 63,2 milyon m² (%70,5) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 8,5 milyon m² (%9,5) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 73,8 milyon m² (%82,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,4 milyon m² (%16,1) ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² (%1,5) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 423 bin 360 dairenin 388 bin 356'sı özel sektör, 28 bin 107'si devlet sektörü ve 6 bin 897'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 20,4 milyon m² (%22,7) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,8 milyon m² (%8,7) ile Ankara, 3,7 milyon m² (%4,1) ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkâri ve Şırnak oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 101 bin 352 adet (%23,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 31 bin 888 adet (%7,5) ile Ankara ve 19 bin 544 adet (%4,6) ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkâri, Muş ve Artvin oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2015	2014
Bina sayısı	58 388	80 395	58 305	-27,4	37,9
Yüzölçümü (m ²)	89 599 457	125 119 590	82 394 974	-28,4	51,9
Değer (TL)	75 623 477 841	98 127 507 914	58 366 659 746	-22,9	68,1
Daire sayısı	423 360	585 447	409 443	-27,7	43,0

⁽¹⁾: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %19,4 azaldı.

2015 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %26,8, yüzölçümü %19,4, değeri %13,8, daire sayısı %16,6 oranında azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 67,8 milyon m² iken; bunun 40,8 milyon m²'si (%60,2) konut, 16,0 milyon m²'si (%23,6) konut dışı ve 11,0 milyon m²'si (%16,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 50,9 milyon m² (%75,1) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,9 milyon m² (%11,7) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 59,9 milyon m² (%88,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 5,9 milyon m² (%8,8) ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² (%2,8) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 351 bin 210 dairenin 326 bin 722'si özel sektör, 15 bin 839'u devlet sektörü ve 8 bin 649'u yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 12,2 milyon m² (%18,0) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 7,5 milyon m² (%11,1) ile Ankara, 3,9 milyon m² (%5,8) ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkâri ve Muş oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 73 bin 351 adet (%20,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 32 bin 226 adet (%9,2) ile Ankara ve 23 bin 545 adet (%6,7) ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkâri, Muş ve Ardahan oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2015	2014
Bina sayısı	51 951	70 980	52 340	-26,8	35,6
Yüzölçümü (m ²)	67 758 404	84 114 168	59 793 865	-19,4	40,7
Değer (TL)	56 166 683 484	65 156 774 358	41 527 659 864	-13,8	56,9
Daire sayısı	351 210	420 877	318 418	-16,6	32,2

⁽¹⁾: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

2015 yılının ilk yarısında ekonomik faaliyetin durgunluğunu devam ettirmesi ve yılın tamamı için büyüme oranını yüzde 3,0 ile sınırlaması bekleniyor. Ekonomideki belirsizlik düzeyi göz önüne alındığında, hane halkları ve şirketler harcama kararlarını Haziran seçimlerinden sonraya erteleyebilirler; dolayısıyla o zamana kadar ekonomik faaliyette anlamlı bir hızlanma olası görünmemektedir. Bununla birlikte, seçimlerden sonra özel harcamaların kayda değer ölçüde toparlanması ve 2015 yılının ikinci yarısında tekrar büyümenin ana sürükleyicisi olması beklenmektedir. Bu beklenti siyasi belirsizliğin seçimlerden sonra ortadan kalkacağı ve ekonomiye olan güvenin yeniden tesis edileceği varsayımına dayanmaktadır. 2015 yılının ikinci yarısındaki toparlanmanın 2016 yılı boyunca devam etmesi ve büyüme oranını yüzde 3,9'a çıkarması beklenmektedir. 2017 yılında ise büyüme hızının yeni potansiyel büyüme oranına doğru ineceği öngörülmektedir. Düşen petrol fiyatları sayesinde, cari açık 2015 yılın da yüzde 4,4'e düşecektir ve dış finansman ihtiyacı yaklaşık 200 milyar ABD\$'na inecektir (34,6 milyar ABD\$ cari açığın kapatılması için, 166 milyar ABD\$ mevcut dış borcun çevrilmesi için). Enflasyonun 2015 yılında yüzde 7'ye inmesi beklenmektedir; bu oran yine de yüksek olmakla birlikte Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın (TCMB) bandı içerisindedir. Türkiye'nin altta yatan büyüme potansiyelini gerçeğe dönüştürebilmesi için yapısal reformlara hız vermesi ve kurumlarına olan güveni artırması gerekmektedir. Türkiye'nin sahip olduğu başlıca varlıklar arasında genç ve dinamik nüfusu, büyük iç piyasası, stratejik konumu, güçlü altyapısı ve oldukça geliştirilmiş kamu hizmetleri yer almaktadır. Bununla birlikte, iş ortamındaki öngörülemezlik ve şeffaflığın olmayışı ile kilit kurumlara olan güvensizlik yerli ve yabancı yatırımcılar için caydırıcı olmaya devam etmektedir.

Üretkenliğin arttırılması ve Türkiye'nin hızla artan işgücü için yeterli sayıda ve üretkenlik düzeyi yüksek işlerin yaratılabilmesi için iş yatırımlarının ve yenilikçiliğin arttırılması, eğitim ve beceri düzeylerinin yükseltilmesi gerekmektedir. Onuncu Kalkınma Planı kapsamındaki 25 öncelikli dönüşüm programı için kısa süre önce açıklanan eylem planları iddialı bir reform gündemi sunmaktadır, ancak son yıllarda politika açıklamaları ile uygulama arasındaki süre açılmıştır ve yatırımcı güvenin yeniden kazanılması için bu sürenin kapatılması gerekmektedir.

SONUÇ VE BEKLENTİLER

2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine etki eden faktörler arasında hem dış hem de iç piyasalarda yaşananların etkili olduğu görülmektedir. FED'in, 2014'ün sonlarına doğru dile getirdiği faizlerde artırıma gidileceği söylemini hala devam ettiriyor olması özellikle gelişmekte olan piyasaları tedirgin etmeye devam etmektedir. Amerika'da düşük seyreden faiz oranlarının gelişmekte olan ekonomilere pozitif anlamda katkı sunması ve bunun sonlanacak olması piyasalardaki bu tedirginliği artırmaktadır. Bununla birlikte dünyanın ikinci büyük ekonomisi olan Çin'de ekonomik aktivitelerin yavaşlama kaydetmesi de piyasalarda tedirginliğe neden olmuştur. Sergilediği yüksek ekonomik büyüme performansı ile küresel piyasaları etkisi altına alan Çin'de son zamanlarda yaşanan düşük büyüme trendi gelişmekte olan piyasalarda etkili olacaktır.

Ayrıca euro alanında ekonomik aktivitelerdeki düşük performansın devam ediyor olması da 2015 yılı 2. çeyrek büyümesine etki eden faktörler arasında yer almıştır. 2008 küresel ekonomik krizinin etkilerini atlatmaya çalışan euro bölgesinde özellikle Yunanistan tarafında yaşananlar da eklenince bölgede deflasyon riski baş göstermiş ve bu durum bölge ülkelerine önemli oranda ihracat gerçekleştiren Türkiye'nin ihracat performansını olumsuz etkilemiştir. Bunun yanında ABD ve AB ülkeleri tarafından konulan ambargonun etkisiyle makroekonomik göstergelerinde bozulma yaşayan Rusya ekonomisinde yaşanan düşüş de Türkiye'nin bölgeye yaptığı ihracat oranlarına olumsuz yansımıştır. Tüm bunlara rağmen beklentilerin üzerinde bir büyüme performansı gerçekleştiren Türkiye ekonomisi, G-20 ve OECD ülkeleri içerisinde üst sıralara yerleşmiştir. Beklentilerin üzerinde açıklanan 2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine içerde yaşanan gelişmelerin etkisi ise sınırlı kalmıştır. 7 Haziran tarihinde yapılan genel seçim öncesi ve sonrasında yaşanan belirsizlik ortamına rağmen devlet ve hane halkı harcamalarında yaşanan artış büyüme üzerinde pozitif bir etki oluşturmuştur. 2015 yılının bir sonraki çeyrek büyümelerinde en önemli etkenin siyasi istikrar ve devamında gelecek olan güven ortamının olduğu

düşünüldüğünde bu ortamın en kısa zamanda sağlanması gerekmektedir. Bu anlamda da siyasi istikrarın sağlanmasıyla elde edilecek yeni proje ve yatırımların ertelenmeden uygulamaya geçmesi, Türkiye ekonomisindeki belirsizlikleri ortadan kaldırmaya yardımcı olacaktır. Bunun yanında yapısal reformlara yönelik atılan adımların uygulamaya geçirilmesi ve çalışmaların bu yönde şekillenmesi gerekmektedir.

Kaynak: <http://www.worldbank.org/>, www.tuik.gov.tr, <http://file.setav.org>,

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör mevcut değildir.

4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

4.5- Gayrimenkullerin Yapısal (İnşa) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi G22A03A1A pafta, 3332 ada, 24 parselde kayıtlı 7.999,46m² arsa alanı olan Betonarme Bina ve Arsası ana vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan B blokta konumlu 13 adet dükkân ve 92 adet ofis nitelikli olmak üzere toplamda 105 adet bağımsız bölümdür.
- Parsel üzerinde yer alan A Blok Ataşehir Belediye Binası olarak, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı B Blok ise T.Halk Bankası Genel Müdürlük Binası olarak hizmet vermektedir.
- Değerleme konusu 105 adet bağımsız bölümün yer aldığı Halk Bankası Genel Müdürlük Binası olarak kullanılan B Blok 5 bodrum kat + zemin kat + 23 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplamda 29 katlı olup; toplam inşaat alanı tapuda yer alan onaylı mimari projesi, tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine göre 31.619,48 m²'dir. Bağımsız bölümler 1. Bodrum kat ile 23. Normal katlar arasında konumlanmaktadır.

➤ **Mimari projesine ve yapı kullanma izin belgesine göre;**

- 5.bodrum kat 2.822,54 m² kullanım alanlı olup, kapalı otopark, 2 adet sığınak, yangın suyu deposu, kullanım suyu deposu ve depo alanı,
- 4.bodrum kat 2.903,90 m² kullanım alanlı olup, kapalı otopark ve depolar,
- 3.bodrum kat 2.903,90 m² kullanım alanlı olup, kapalı otopark ve depolar,
- 2.bodrum kat 3.229,96 m² kullanım alanlı olup, kapalı otopark ve 2 adet teknik hacim,
- 1.bodrum kat 2.910,91 m² kullanım alanlı olup, kapalı otopark ve 8 adet dükkân,
- Zemin kat 1.023,17 m² kullanım alanlı olup, 5 adet dükkân ve kule giriş holü,
- 1-22. katlar 681,21 m² kullanım alanlı olup, her bir katta 4'er adet ofis, 2 adet kat bahçesi ve teknik hacim mahalleri
- 23. kat 515,08 m² kullanım alanlı olup, 3 adet ofis, 1 adet çatıda odası olan ofis ve teknik mahaller,
- Çatı katında ise kazan dairesi, makine dairesi ve 23.normal katta yer alan 105 nolu b.b.'e ait oda alanlarından oluşmaktadır.
- Binada projesine göre 4 adet asansör, 2 adet yangın merdiveni ve 1 adet yangın asansörü bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar bir bütün halinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, 5 adet bodrum kat dâhil olmak üzere B Bloğu oluşturmaktadır. Halk Bankası Genel Müdürlük Binası olarak hizmet veren bina içerisinde yapılan incelemelerde, katların açık ofis düzeni şeklinde kullanıldığı görülmüştür. Yapılan bu değişiklikler dış cepheye yansımamış olup, kullanım amacına uygun olarak iç mahalde değişiklik yapılmıştır.
- Binanın bodrum ve zemin katlarında yer alan dükkân alanlarında da iç mahal kullanım alanlarında değişiklikler yapılmıştır. 1.bodrum katta yer alan Şebboy Sokak cepheli 1-2-3 ve 4 b.b. nolu dükkânlar bu katta yer alan kule giriş holü ile sağlık ünitesi alanına, 6-7-8 nolu dükkânlar ise iç ayırıcı duvarları kaldırılıp, 6 nolu b.b.'ün eklenti otoparkı ile birleştirilerek açık ofis alanı şeklinde kullanılmaktadır. Zemin katta yer alan 9 nolu dükkân toplantı alanı, 10-11 nolu dükkânlar iç ayırıcı duvarları kaldırılarak Halk Bankası Batı Ataşehir Şubesi olarak, 12 ve 13 nolu dükkânlar ise giriş holü ile

birleştirilerek hol alanı ve idari yetkililerin makam odaları şeklinde kullanılmaktadır.

- Bina dış cephesi alüminyum malzeme üzeri cam giydirme olup, çatısı kısmen teras şeklindedir. Bina içerisinde ısınma doğalgaz yakıtlı kombi sistem ile sağlanmaktadır. Soğutma sistemi ise merkezi sistem şeklindedir.
- Binanın otopark alanlarında zeminler kullanım amacına uygun sıkıştırılmış baskı zemin, kapalı depo alanları seramik kaplama, kule ortak alanları genel olarak seramik kısmen granit kaplama, ofis alanları ise halifleks kaplama şeklindedir.
- Kulenin 10.katından yukarıya doğru uzak deniz ve şehir manzarası hâkimiyeti bulunmaktadır.

Bilgi Notu: Taşınmaz 105 adet bağımsız bölümden oluşmakla birlikte tek bir mülk sahibi söz konusu olup, tek bir kiracı tarafından bir bütün olarak kullanılmaktadır. Yapılan incelemelerde binanın kullanımında, bağımsız bölüm duvarlarının kaldırılarak ortak alanlarla birleştirilmek suretiyle açık ofis düzeni şeklinde kullanım sağlandığı ve ihtiyaca göre düzenleme yapıldığı görülmüştür. Yapılan iç mekân kullanımına yönelik düzenlemeler, şehir silüetini etkilemeyen, dış cepheye ve yüksekliğine yansımaya ve istenildiğinde, projedeki haline dönüştürülmelerine imkân tanıyacak şekilde iç düzenlemeler olarak değerlendirilmiş olup, kiracı değişikliği durumunda ve projedeki gibi bağımsız bölüm bazında kiralama gereği doğması halinde, mevcut kiracı ile yapılan kontrata göre, binayı teslim aldığı hali ile terk edeceğinden, projeye uygun hale getirilmesine ilişkin maliyetler mevcut kiracıya ait olarak görülmüş ve değerlemede dikkate alınmamıştır.

Bağ. Bölüm No	Nitelik	Blok	Katı	Eklenti	Kullanım Alanları	Özellikleri
---------------	---------	------	------	---------	-------------------	-------------

				Otopark	Teknik Mahal	Bağ. Böl. Alan, m ²	Teknik Mahal Alanı, m ²	Ortak Alan Payı, m ²	Toplam Alan, m ²	Yön	Cephe	Manzara
1	Dükkân	B	1.Bodrum	EO216-EO217-EO218	-	67,50	0,00	0,00	67,50	Kuzey doğu	Şebboy Sokak	-
2	Dükkân	B	1.Bodrum	EO219	-	26,50	0,00	0,00	26,50	Kuzey doğu	Şebboy Sokak	-
3	Dükkân	B	1.Bodrum	EO220-EO221-EO222-EO223	-	55,25	0,00	0,00	55,25	Kuzey doğu	Şebboy Sokak	-
4	Dükkân	B	1.Bodrum	EO224-EO225-EO226	-	51,85	0,00	0,00	51,85	Kuzey doğu	Şebboy Sokak	-
5	Dükkân	B	1.Bodrum	EO238-EO239-EO40-EO241-EO242-EO243-EO244-EO245-EO246-EO247-EO248-EO249-EO250-EO251-EO252-EO257	-	56,96	1489,00 (Ortak Alanı)	0,00	1.545,96	Kuzey doğu	Şebboy Sokak	-
6	Dükkân	B	1.Bodrum	EO227-EO228-EO229-EO230-EO231-EO232-EO253-EO254-EO255-EO256-EO258	-	38,00	771,00 (Ortak Alanı)	0,00	809,00	Güney doğu	Kızıl Begonya Sokak	-
7	Dükkân	B	1.Bodrum	EO233-EO234-EO235-EO236	-	55,23	0,00	0,00	55,23	Güney doğu	Kızıl Begonya Sokak	-
8	Dükkân	B	1.Bodrum	EO237	-	51,81	0,00	0,00	51,81	Güney doğu	Kızıl Begonya Sokak	-
9	Dükkân	B	Zemin	EO206-EO207-EO208	-	135,24	0,00	0,00	135,24	Güney doğu	Kızıl Begonya Sokak	-
10	Dükkân	B	Zemin	EO209-EO210-EO211	-	142,80	0,00	0,00	142,80	Güney doğu	Kızıl Begonya Sokak	-
11	Dükkân	B	Zemin	EO213-EO214-EO215	-	98,28	0,00	0,00	98,28	Güney doğu	Kızıl Begonya Sokak	-

12	Dükân	B	Zemin	EO195- EO196- EO197- EO198- EO199	-	217,00	0,00	0,00	217,00	Güney doğu	Kızıl Begonya Sokak	-
13	Dükân	B	Zemin	EO200- EO201- EO212- EO203- EO204- EO205- EO212	-	213,00	0,00	0,00	213,00	Güney doğu	Kızıl Begonya Sokak	-
14	Ofis	B	1.Kat	EO174- EO175	E-TEKNİK MAHAL 1	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Şehir
15	Ofis	B	1.Kat	EO176- EO183	E-TEKNİK MAHAL 2	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Şehir
16	Ofis	B	1.Kat	EO177- EO182	E-TEKNİK MAHAL 3	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Şehir
17	Ofis	B	1.Kat	EO178- EO181	E-TEKNİK MAHAL 4	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Şehir
18	Ofis	B	2.Kat	EO1- EO2	E-TEKNİK MAHAL 5	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Şehir
19	Ofis	B	2.Kat	EO3- EO4	E-TEKNİK MAHAL 6	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Şehir
20	Ofis	B	2.Kat	EO5- EO6	E-TEKNİK MAHAL 7	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Şehir
21	Ofis	B	2.Kat	EO7- EO8	E-TEKNİK MAHAL 8	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Şehir
22	Ofis	B	3.Kat	EO9- EO10	E-TEKNİK MAHAL 9	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Şehir
23	Ofis	B	3.Kat	EO11- EO12	E-TEKNİK MAHAL 10	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Şehir
24	Ofis	B	3.Kat	EO13- EO14	E-TEKNİK MAHAL 11	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Şehir
25	Ofis	B	3.Kat	EO15- EO16	E-TEKNİK MAHAL 12	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Şehir
26	Ofis	B	4.Kat	EO17- EO18	E-TEKNİK MAHAL 13	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Şehir
27	Ofis	B	4.Kat	EO19- EO20	E-TEKNİK MAHAL 14	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Şehir
28	Ofis	B	4.Kat	EO21- EO22	E-TEKNİK MAHAL 15	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Şehir
29	Ofis	B	4.Kat	EO23- EO24	E-TEKNİK MAHAL 16	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Şehir
30	Ofis	B	5.Kat	EO25- EO26	E-TEKNİK MAHAL 17	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Şehir
31	Ofis	B	5.Kat	EO27- EO34	E-TEKNİK MAHAL 18	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Şehir
32	Ofis	B	5.Kat	EO29- EO29	E-TEKNİK MAHAL 19	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Şehir
33	Ofis	B	5.Kat	EO30- EO31	E-TEKNİK MAHAL 20	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Şehir
34	Ofis	B	6.Kat	EO32- EO33	E-TEKNİK MAHAL 21	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Şehir
35	Ofis	B	6.Kat	EO35- EO36	E-TEKNİK MAHAL 22	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Şehir
36	Ofis	B	6.Kat	EO37- EO38	E-TEKNİK MAHAL 23	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Şehir
37	Ofis	B	6.Kat	EO39- EO40	E-TEKNİK MAHAL 24	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Şehir
38	Ofis	B	7.Kat	EO41- EO42	E-TEKNİK MAHAL 25	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Şehir

39	Ofis	B	7.Kat	EO43-EO44	E-TEKNİK MAHAL 26	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Şehir
40	Ofis	B	7.Kat	EO45-EO46	E-TEKNİK MAHAL 27	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Şehir
41	Ofis	B	7.Kat	EO47-EO48	E-TEKNİK MAHAL 28	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Şehir
42	Ofis	B	8.Kat	EO49-EO50	E-TEKNİK MAHAL 29	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Şehir
43	Ofis	B	8.Kat	EO51-EO52	E-TEKNİK MAHAL 30	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Şehir
44	Ofis	B	8.Kat	EO53-EO54	E-TEKNİK MAHAL 31	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Şehir
45	Ofis	B	8.Kat	EO55-EO56	E-TEKNİK MAHAL 32	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Şehir
46	Ofis	B	9.Kat	EO57-EO58	E-TEKNİK MAHAL 33	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Şehir
47	Ofis	B	9.Kat	EO59-EO60	E-TEKNİK MAHAL 34	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Şehir
48	Ofis	B	9.Kat	EO61-EO62	E-TEKNİK MAHAL 35	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Şehir
49	Ofis	B	9.Kat	EO63-EO64	E-TEKNİK MAHAL 36	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Şehir
50	Ofis	B	10.Kat	EO65-EO66	E-TEKNİK MAHAL 37	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
51	Ofis	B	10.Kat	EO67-EO68	E-TEKNİK MAHAL 38	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
52	Ofis	B	10.Kat	EO69-EO70	E-TEKNİK MAHAL 39	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
53	Ofis	B	10.Kat	EO71-EO72	E-TEKNİK MAHAL 40	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
54	Ofis	B	11.Kat	EO73-EO74	E-TEKNİK MAHAL 41	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
55	Ofis	B	11.Kat	EO75-EO76	E-TEKNİK MAHAL 42	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
56	Ofis	B	11.Kat	EO77-EO78	E-TEKNİK MAHAL 43	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
57	Ofis	B	11.Kat	EO79-EO80	E-TEKNİK MAHAL 44	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
58	Ofis	B	12.Kat	EO81-EO82	E-TEKNİK MAHAL 45	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
59	Ofis	B	12.Kat	EO83-EO84	E-TEKNİK MAHAL 46	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
60	Ofis	B	12.Kat	EO85-EO86	E-TEKNİK MAHAL 47	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
61	Ofis	B	12.Kat	EO87-EO88	E-TEKNİK MAHAL 48	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
62	Ofis	B	13.Kat	EO89-EO90	E-TEKNİK MAHAL 49	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
63	Ofis	B	13.Kat	EO91-EO92	E-TEKNİK MAHAL 50	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
64	Ofis	B	13.Kat	EO93-EO94	E-TEKNİK MAHAL 51	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
65	Ofis	B	13.Kat	EO95-EO96	E-TEKNİK MAHAL 52	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
66	Ofis	B	14.Kat	EO97-EO98	E-TEKNİK MAHAL 53	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
67	Ofis	B	14.Kat	EO99-EO100	E-TEKNİK MAHAL 54	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
68	Ofis	B	14.Kat	EO101-EO102	E-TEKNİK MAHAL 55	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
69	Ofis	B	14.Kat	EO103-EO104	E-TEKNİK MAHAL 56	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir

70	Ofis	B	15.Kat	EO105-EO106	E-TEKNİK MAHAL 57	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
71	Ofis	B	15.Kat	EO107-EO108	E-TEKNİK MAHAL 58	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
72	Ofis	B	15.Kat	EO109-EO116	E-TEKNİK MAHAL 59	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
73	Ofis	B	15.Kat	EO110-EO111	E-TEKNİK MAHAL 60	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
74	Ofis	B	16.Kat	EO112-EO113	E-TEKNİK MAHAL 61	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
75	Ofis	B	16.Kat	EO114-EO115	E-TEKNİK MAHAL 62	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
76	Ofis	B	16.Kat	EO117-EO118	E-TEKNİK MAHAL 63	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
77	Ofis	B	16.Kat	EO119-EO120	E-TEKNİK MAHAL 64	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
78	Ofis	B	17.Kat	EO121-EO122	E-TEKNİK MAHAL 65	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
79	Ofis	B	17.Kat	EO123-EO124	E-TEKNİK MAHAL 66	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
80	Ofis	B	17.Kat	EO125-EO126	E-TEKNİK MAHAL 67	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
81	Ofis	B	17.Kat	EO127-EO128	E-TEKNİK MAHAL 68	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
82	Ofis	B	18.Kat	EO129-EO130	E-TEKNİK MAHAL 69	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
83	Ofis	B	18.Kat	EO131-EO132	E-TEKNİK MAHAL 70	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
84	Ofis	B	18.Kat	EO133-EO134	E-TEKNİK MAHAL 71	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
85	Ofis	B	18.Kat	EO135-EO136	E-TEKNİK MAHAL 72	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
86	Ofis	B	19.Kat	EO137-EO138	E-TEKNİK MAHAL 73	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
87	Ofis	B	19.Kat	EO139-EO140	E-TEKNİK MAHAL 74	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
88	Ofis	B	19.Kat	EO141-EO142	E-TEKNİK MAHAL 75	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
89	Ofis	B	19.Kat	EO143-EO144	E-TEKNİK MAHAL 76	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
90	Ofis	B	20.Kat	EO145-EO146	E-TEKNİK MAHAL 77	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
91	Ofis	B	20.Kat	EO147-EO148	E-TEKNİK MAHAL 78	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
92	Ofis	B	20.Kat	EO149-EO150	E-TEKNİK MAHAL 79	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
93	Ofis	B	20.Kat	EO151-EO152	E-TEKNİK MAHAL 80	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
94	Ofis	B	21.Kat	EO153-EO154	E-TEKNİK MAHAL 81	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
95	Ofis	B	21.Kat	EO155-EO156	E-TEKNİK MAHAL 82	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
96	Ofis	B	21.Kat	EO157-EO158	E-TEKNİK MAHAL 83	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir
97	Ofis	B	21.Kat	EO159-EO160	E-TEKNİK MAHAL 84	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir
98	Ofis	B	22.Kat	EO161-EO162	E-TEKNİK MAHAL 85	106,50	16,40	12,10	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir
99	Ofis	B	22.Kat	EO163-EO164	E-TEKNİK MAHAL 86	106,50	16,40	12,10	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir
100	Ofis	B	22.Kat	EO184-EO185	E-TEKNİK MAHAL 87	106,50	16,40	12,10	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir

101	Ofis	B	22.Kat	EO186- EO187	E-TEKNİK MAHAL 88	106,50	16,40	12,10	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz- Şehir
102	Ofis	B	23.Kat	EO188- EO189- EO190- EO191- EO259- EO260	E-TEKNİK MAHAL 89	101,19	2,31	1,50	105,00	Batı	-	Kısmi Deniz- Şehir
103	Ofis	B	23.Kat	EO192- EO193- EO194- EO179- EO180- EO261- EO262	E-TEKNİK MAHAL 90	101,19	2,31	1,50	105,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz- Şehir
104	Ofis	B	23.Kat	EO165- EO166- EO167- EO168- EO263- EO264	E-TEKNİK MAHAL 91	101,19	2,31	1,50	105,00	Doğu	-	Kısmi Deniz- Şehir
105	Teras Katta Odası Olan Ofis	B	23.Kat	EO169- EO170- EO171- EO172- EO173- EO265	E-TEKNİK MAHAL 92	121,19	2,31	1,50	125,00	Güney	-	Kısmi Deniz- Şehir

4.6- Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullerin teknik özelliklerinin değerlemede değerlemede gayrimenkul mahallinde taşınmazlar ile ilgili yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkullerin teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

4.7- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

- ▲ Taşınmazların konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan, dükkan/ofis kullanımı açısından tercih gören konumda yer almaları.
- ▲ Yapı Kullanma İzin Belgelerinin olması.
- ▲ Ulaşımın kolay olması.
- ▲ Taşınmazın Finans Merkezi Projesine yakın konumda yer alması.
- ▲ Yakın çevrede çok sayıda markalı konut/ofis/dükkân projelerinin olduğu cazibe merkezi konumunda yer alması.

4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ▼ Taşınmazların iç mahallerinde proje harici düzenlemelerin yapılmış olması.
- ▼ Kızıl Begonya Sokağa cepheli 6-7 ve 8 nolu dükkânların daha az tercih edilebilecek cephede yer alması.

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Taşınmazların değerlemesinde, "**emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemi**" kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır.

Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

- **Emsal karşılaştırma yönteminin** uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip işyeri/dükkân ve ofis/büro emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

- **Gelir yöntemi** kapsamında bölgeden elde edilen direkt kapitalizasyon yöntemi dikkate alınmıştır. Yöntemin kullanılmasına yönelik taşınmazların piyasa kira bedelleri tespiti yapılmıştır. Bu amaçla yakın çevrede taşınmazlara benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkullerin piyasa kira bedelleri araştırılmıştır. Gelir yöntemi kapsamında taşınmazların 1 yıllık kira gelirleri dikkate alınmış olup, kapitalizasyon oranı, piyasa araştırmasından temin edilen kira ve satış değerleri dikkate alınarak hesap edilmiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.9.- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Varsayımları

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir

getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.10.-Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarda izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.11.-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir-Kira Yaklaşımı Yöntemi" kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

- Değerleme konusu taşınmazlar ile mukayese edilebilecek satılık gayrimenkul verilerine ulaşılması,
- Değerleme konusu taşınmazlar ile mukayese edilebilecek kiralık gayrimenkul verilerine ulaşılması,

4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yaklaşımı Analizi

Raporun 4.8. bölümünde açıklandığı üzere pazar araştırması ve analizi bölümünde, taşınmazların bulunduğu bölgede benzer kullanım fonksiyonuna sahip yapıların satış değerleri ile kira bedelleri tespitine yönelik emsal araştırması yapılmıştır.

SATILIK DÜKKÂN EMSALLERİ

PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m²)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/1	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian içerisinde konumlu, 1.380 m ² zemin kullanım alanlı dükkân 17.000.000-USD bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	35.402	Hüryap Gayrimenkul Ertuğrul Bey (0532 5753163)
EMSAL/2	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian içerisinde daha az tercih gören B Blokta konumlu, 248 m ² zemin katı, 140 m ² bodrum katı, 200 m ² ön bahçe kullanım alanlı dükkân 6.000.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır. (6.000.000-TL/(248+140/4+200/4)) =18.018-TL/M2	18.018	Hüryap Gayrimenkul Ertuğrul Bey (0532 5753163)
EMSAL/3	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian içerisinde yer alan, 280 m ² zemin kullanım alanlı dükkân 12.500.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	44.643	Hüryap Gayrimenkul Ertuğrul Bey (0532 5753163)
EMSAL/4	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian A Blok Grand Tower içerisinde yer alan, zemin katta konumlu, 200 m ² zemin katı, 200 m ² bahçe kullanım alanı olan dükkân 2.000.000-USD bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır. (5.747.600-TL/(200+200/4)) =22.990,40-TL/M2	22.990	NT Gayrimenkul Elif Hanım (0531 2529805)

EMSAL/5	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian A Blok Grand Tower içerisinde yer alan, zemin katta konumlu, 300 m ² zemin katı, 100 m ² bahçe kullanım alanı olan dükkân 3.000.000-USD bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır. $(8.621.400-TL/(300+100/4)) = 26.527-TL/M2$	26.527	NT Gayrimenkul Elif Hanım (0531 2529805)
EMSAL/6	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, daha az tercih gören konumdaki Teknik Yapı Deluxia Palace içerisinde yer alan, zemin katta konumlu, 316 m ² zemin katı, 397 m ² bodrum katı, 150 m ² ön bahçe kullanım alanlı dükkânın 8.260.000-TL bedelle satış bedeli, 40.000-TL/Ay bedelle kiralık bedeli olup, pazarlık payı vardır. $(8.260.000-TL/(316+397/4+150/4)) = 18.244-TL/M2$	18.244	Satış Ofisi Kaan Bey (0542 5420011)
EMSAL/7	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Business içerisinde yer alan, 125 m ² zemin katı, 35 m ² asma katı, 50 m ² bahçe kullanım alanı olan dükkân 6.000.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır. $(6.000.000-TL / (125 + 35/2 + 50/2)) = 35.821-TL/M2$	35.821	Sahibinden Rıfat Bey (0532 6145851)
EMSAL/8	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, büyük bir kısmı hafriyat alanı olan Finans Merkezi projesi içerisinde inşa edilmiş Sarphan Finans Park içerisinde yer alan, 60 m ² ve 75 m ² kullanım alanlı, yan yana konumlu, finans çarşısı içerisinde yer alan, ana cadde cephesi olmayan 2 adet dükkân 2.565.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	19.000	Sahibinden Rıfat Bey (0532 3859500)
EMSAL/9	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Ağaoğlu My Office içerisinde yer alan, 150 m ² kullanım alanı olan dükkân içerisinde 21.000-TL/Ay kira ödeyen kiracı yer almakta olup, 4.200.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	28.000	Coldwell Banker Esra Hanım (0546 2442202)
	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, büyük bir kısmı		

EMSAL/10	hafriyat alanı olan Finans Merkezi projesi içerisinde inşa edilmiş Sarphan Finans Park içerisinde yer alan, cadde cephe 178 m ² kullanım alanlı (proje tamamlandığında kapalı alan harici ön bahçe kullanım hakkı olacağı belirtilmiştir.) dükkân 6.255.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	35.140	Acro Yatırım Coşkun Bey (0507 4420414)
EMSAL/11	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, büyük bir kısmı hafriyat alanı olan Finans Merkezi projesi içerisinde inşa edilmiş Sarphan Finans Park içerisinde yer alan, cadde cephe 171 m ² kullanım alanlı (proje tamamlandığında kapalı alan harici ön bahçe kullanım hakkı olacağı belirtilmiştir.) dükkân 5.991.030-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	35.035	Acro Yatırım Coşkun Bey (0507 4420414)
EMSAL/12	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, büyük bir kısmı hafriyat alanı olan Finans Merkezi projesi içerisinde inşa edilmiş Sarphan Finans Park içerisinde yer alan, cadde cephesi olmayan, iç kısımda kalan 162 m ² kullanım alanlı dükkân 4.100.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	25.308	Acro Yatırım Coşkun Bey (0507 4420414)
EMSAL/9	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Ağaoğlu Andromeda içerisinde yer alan, 82 m ² kullanım alanı olan dükkân içerisinde 2.250.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	27.439	Remax ABC Kemal Bey (0530 6665520)

SATILIK OFİS EMSALLERİ

PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m²)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/1	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian içerisinde konumlu, yüksek katta yer aldığı bilgisi verilen, 193 m ² kullanım alanlı, 3+1 ofis 1.550.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	8.031	NT Gayrimenkul Elif Hanım (0531 2529805)
EMSAL/2	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian içerisinde konumlu, A Blok Grand Tower içerisinde yüksek katta yer aldığı bilgisi verilen, 68 m ² kullanım alanlı, 1+0 ofis 510.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	7.500	Century21 Gayrimenkul Alper Bey (0507 2450145)
EMSAL/3	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian içerisinde konumlu, G Blok içerisinde yer aldığı bilgisi verilen, 220 m ² kullanım alanlı ofis 2.210.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	10.045	Vera Gayrimenkul Neşe Hanım (0530 9266916)
EMSAL/4	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian içerisinde konumlu, G Blok içerisinde yer aldığı bilgisi verilen, 176 m ² kullanım alanlı ofis 1.850.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	10.511	Remax ABC İzel Şarhan (0532 2410216)
EMSAL/5	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian içerisinde konumlu, deniz manzaralı, 92 m ² kullanım alanlı 1+1 ofis 695.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	7.554	KantPlus Gayrimenkul Altan Bey (0532 3471262)

EMSAL/6	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Uphill Court Residence içerisinde konumlu, yüksek katta yer alan, 125 m ² kullanım alanlı 2+1 ofis 775.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	6.200	HC Loby Gayrimenkul Öznur Hanım (0536 5252810)
EMSAL/7	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, büyük bir kısmı hafriyat alanı olan Finans Merkezi projesi içerisinde inşa edilmiş Sarphan Finans Park içerisinde yer alan, yüksek katta yer alan, 150 m ² kullanım alanlı 1+0 ofis 1.850.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	12.333	Sahibinden Rıfat Bey (0532 6145851)

***Taşınmazların bulunduğu bölge genel olarak konut kullanımı açısından tercih edilen üst gelir düzeyine hitap eden kişilerce tercih edilmektedir. Konut yoğunluğunun olduğu bölgenin merkezi konumunda olan, özellikle Ataşehir Belediyesi ile aynı parsel üzerinde yer alan değerlendirme konusu taşınmazlar, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu konumda yer almaktadırlar.**

***Değerleme konusu 1.bodrum katta yer alan, 1-2-3-4 ve 5 nolu dükkânlar Şebboy Sokağa cepheli olup, bu sokak yaya ve araç trafiği açısından daha hareketlidir. Zemin katta yer alan, Ataşehir Belediyesi girişinin bulunduğu meydana cepheli 9-10-11-12 ve 13 nolu dükkânlar ise Şebboy ve Kızıl Begonya Sokak'tan görünür konumda, belediye girişinden ise yayalar açısından reklamasyonu olan konumda yer almaktadırlar. Kızıl Begonya Sokağa cepheli 6-7 ve 8 nolu dükkânlar ise, Ataşehir Belediyesi kapalı otoparkına girişin yapıldığı yaya trafiği açısından daha kısıtlı olan sokağa cepheli konumda yer almaktadırlar.**

***Yakın çevreden elde edilen verilere göre; dükkân m² birim fiyatlarının konumları, kullanım alanları, özellikle yaya ve araç trafiği açısından cepheli oldukları sokağın yoğunluğu, ön bahçe kullanım alanı gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz durumları itibari ile 18.000-44.000-TL/m² bedel aralığında satışa sunulduğu görülmüştür.**

***Yakın çevreden elde edilen verilere göre; ofis m² birim fiyatlarının bulunduğu**

binanın veya sitenin yaşı, kullanım alanı, katı, manzara durumu, konumları, ulaşılabilirliği gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz durumları itibari ile 1-10.katlarda manzarayı kapatan Ataşehir Belediyesi yönüne bakan ofislere 10.000-TL/m², Varyap Meridian Sitesi ve Kent Plus yönüne bakan 1-5.katlara 10.500-TL/m², 6-10.katlara 11.000-TL/m², 10.normal kattan sonra belediye cephesinden kısmi deniz ve şehir manzarasının açılması sebebi ile 11-15.katlar arası deniz ve şehir manzaralı ofislere 12.000-TL/m², yalnızca şehir manzaralı ofislere 11.500-TL/m², 16-20.katlar arası deniz ve şehir manzaralı ofislere 12.500-TL/m², yalnızca şehir manzaralı ofislere 12.000-TL/m², 21-22.katlar arası deniz ve şehir manzaralı ofislere 13.500-TL/m², yalnızca şehir manzaralı ofislere 13.000-TL/m², 23.kattaki deniz ve şehir manzaralı ofislere 14.000-TL/m², yalnızca şehir manzaralı ofislere 13.500-TL/m², 23.normal katta yer alan 105 nolu bağımsız bölümün çatıda odası olması ve teras alanı kullanma durumu olması dolayısı ile şerefiyesi dikkate alınarak 15.500-TL/m² bedel aralığında satışa sunulduğu görülmüştür.

*Değerlemeye konu dükkânlar ile ofislerin katları, konumları, cepheleri ve kullanım alanları dikkate alınarak aşağıdaki değerler takdir edilmiştir.

Bağ. Bölüm No	Nitelik	Blok	Katı	Bağımsız Bölümlerin Teknik Mahaller ve Ortak Alanlar Dâhil. Toplam Brüt Alanı (m ²)	Özellikleri			Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)
					Yön	Cephe	Manzara		
1	Dükkân	B	1.Bodrum	67,50	Kuzeydoğu	Şebboy Sokak	-	29.000	1.957.500
2	Dükkân	B	1.Bodrum	26,50	Kuzeydoğu	Şebboy Sokak	-	28.000	742.000
3	Dükkân	B	1.Bodrum	55,25	Kuzeydoğu	Şebboy Sokak	-	28.000	1.547.000
4	Dükkân	B	1.Bodrum	51,85	Kuzeydoğu	Şebboy Sokak	-	28.000	1.451.800
5	Dükkân	B	1.Bodrum	1545,96	Kuzeydoğu	Şebboy Sokak	-	15.000	23.189.400
6	Dükkân	B	1.Bodrum	809,00	Güneydoğu	Kızıl Begonya Sokak	-	12.000	9.708.000
7	Dükkân	B	1.Bodrum	55,23	Güneydoğu	Kızıl Begonya Sokak	-	26.000	1.435.980

8	Dükkân	B	1.Bodrum	51,81	Güneydoğu	Kızıl Begonya Sokak	-	26.000	1.347.060
9	Dükkân	B	Zemin	135,24	Güneydoğu	Kızıl Begonya Sokak	-	27.000	3.651.480
10	Dükkân	B	Zemin	142,80	Güneydoğu	Kızıl Begonya Sokak	-	27.000	3.855.600
11	Dükkân	B	Zemin	98,28	Güneydoğu	Kızıl Begonya Sokak	-	27.000	2.653.560
12	Dükkân	B	Zemin	217,00	Güneydoğu	Kızıl Begonya Sokak	-	27.000	5.859.000
13	Dükkân	B	Zemin	213,00	Güneydoğu	Kızıl Begonya Sokak	-	28.000	5.964.000
14	Ofis	B	1.Kat	135,00	Batı	-	Şehir	10.000	1.350.000
15	Ofis	B	1.Kat	135,00	Kuzey	-	Şehir	10.500	1.417.500
16	Ofis	B	1.Kat	135,00	Doğu	-	Şehir	10.500	1.417.500
17	Ofis	B	1.Kat	135,00	Güney	-	Şehir	10.000	1.350.000
18	Ofis	B	2.Kat	135,00	Batı	-	Şehir	10.000	1.350.000
19	Ofis	B	2.Kat	135,00	Kuzey	-	Şehir	10.500	1.417.500
20	Ofis	B	2.Kat	135,00	Doğu	-	Şehir	10.500	1.417.500
21	Ofis	B	2.Kat	135,00	Güney	-	Şehir	10.000	1.350.000
22	Ofis	B	3.Kat	135,00	Batı	-	Şehir	10.000	1.350.000
23	Ofis	B	3.Kat	135,00	Kuzey	-	Şehir	10.500	1.417.500
24	Ofis	B	3.Kat	135,00	Doğu	-	Şehir	10.500	1.417.500
25	Ofis	B	3.Kat	135,00	Güney	-	Şehir	10.000	1.350.000
26	Ofis	B	4.Kat	135,00	Batı	-	Şehir	10.000	1.350.000
27	Ofis	B	4.Kat	135,00	Kuzey	-	Şehir	10.500	1.417.500
28	Ofis	B	4.Kat	135,00	Doğu	-	Şehir	10.500	1.417.500
29	Ofis	B	4.Kat	135,00	Güney	-	Şehir	10.000	1.350.000
30	Ofis	B	5.Kat	135,00	Batı	-	Şehir	10.000	1.350.000
31	Ofis	B	5.Kat	135,00	Kuzey	-	Şehir	10.500	1.417.500
32	Ofis	B	5.Kat	135,00	Doğu	-	Şehir	10.500	1.417.500
33	Ofis	B	5.Kat	135,00	Güney	-	Şehir	10.000	1.350.000
34	Ofis	B	6.Kat	135,00	Batı	-	Şehir	10.000	1.350.000
35	Ofis	B	6.Kat	135,00	Kuzey	-	Şehir	11.000	1.485.000
36	Ofis	B	6.Kat	135,00	Doğu	-	Şehir	11.000	1.485.000
37	Ofis	B	6.Kat	135,00	Güney	-	Şehir	10.000	1.350.000
38	Ofis	B	7.Kat	135,00	Batı	-	Şehir	10.000	1.350.000
39	Ofis	B	7.Kat	135,00	Kuzey	-	Şehir	11.000	1.485.000
40	Ofis	B	7.Kat	135,00	Doğu	-	Şehir	11.000	1.485.000
41	Ofis	B	7.Kat	135,00	Güney	-	Şehir	10.000	1.350.000
42	Ofis	B	8.Kat	135,00	Batı	-	Şehir	10.000	1.350.000
43	Ofis	B	8.Kat	135,00	Kuzey	-	Şehir	11.000	1.485.000

44	Ofis	B	8.Kat	135,00	Doğu	-	Şehir	11.000	1.485.000
45	Ofis	B	8.Kat	135,00	Güney	-	Şehir	10.000	1.350.000
46	Ofis	B	9.Kat	135,00	Batı	-	Şehir	10.000	1.350.000
47	Ofis	B	9.Kat	135,00	Kuzey	-	Şehir	11.000	1.485.000
48	Ofis	B	9.Kat	135,00	Doğu	-	Şehir	11.000	1.485.000
49	Ofis	B	9.Kat	135,00	Güney	-	Şehir	10.000	1.350.000
50	Ofis	B	10.Kat	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	10.000	1.350.000
51	Ofis	B	10.Kat	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	11.000	1.485.000
52	Ofis	B	10.Kat	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	11.000	1.485.000
53	Ofis	B	10.Kat	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	10.000	1.350.000
54	Ofis	B	11.Kat	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.000	1.620.000
55	Ofis	B	11.Kat	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	11.500	1.552.500
56	Ofis	B	11.Kat	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	11.500	1.552.500
57	Ofis	B	11.Kat	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.000	1.620.000
58	Ofis	B	12.Kat	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.000	1.620.000
59	Ofis	B	12.Kat	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	11.500	1.552.500
60	Ofis	B	12.Kat	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	11.500	1.552.500
61	Ofis	B	12.Kat	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.000	1.620.000
62	Ofis	B	13.Kat	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.000	1.620.000
63	Ofis	B	13.Kat	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	11.500	1.552.500
64	Ofis	B	13.Kat	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	11.500	1.552.500
65	Ofis	B	13.Kat	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.000	1.620.000
66	Ofis	B	14.Kat	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.000	1.620.000
67	Ofis	B	14.Kat	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	11.500	1.552.500
68	Ofis	B	14.Kat	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	11.500	1.552.500

69	Ofis	B	14.Kat	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.000	1.620.000
70	Ofis	B	15.Kat	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.000	1.620.000
71	Ofis	B	15.Kat	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	11.500	1.552.500
72	Ofis	B	15.Kat	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	11.500	1.552.500
73	Ofis	B	15.Kat	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.000	1.620.000
74	Ofis	B	16.Kat	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.500	1.687.500
75	Ofis	B	16.Kat	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.000	1.620.000
76	Ofis	B	16.Kat	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.000	1.620.000
77	Ofis	B	16.Kat	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.500	1.687.500
78	Ofis	B	17.Kat	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.500	1.687.500
79	Ofis	B	17.Kat	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.000	1.620.000
80	Ofis	B	17.Kat	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.000	1.620.000
81	Ofis	B	17.Kat	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.500	1.687.500
82	Ofis	B	18.Kat	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.500	1.687.500
83	Ofis	B	18.Kat	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.000	1.620.000
84	Ofis	B	18.Kat	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.000	1.620.000
85	Ofis	B	18.Kat	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.500	1.687.500
86	Ofis	B	19.Kat	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.500	1.687.500
87	Ofis	B	19.Kat	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.000	1.620.000
88	Ofis	B	19.Kat	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.000	1.620.000
89	Ofis	B	19.Kat	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.500	1.687.500
90	Ofis	B	20.Kat	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.500	1.687.500
91	Ofis	B	20.Kat	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-	12.000	1.620.000

							Şehir		
92	Ofis	B	20.Kat	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.000	1.620.000
93	Ofis	B	20.Kat	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	12.500	1.687.500
94	Ofis	B	21.Kat	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	13.500	1.822.500
95	Ofis	B	21.Kat	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	13.000	1.755.000
96	Ofis	B	21.Kat	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	13.000	1.755.000
97	Ofis	B	21.Kat	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	13.500	1.822.500
98	Ofis	B	22.Kat	135,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	13.500	1.822.500
99	Ofis	B	22.Kat	135,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	13.000	1.755.000
100	Ofis	B	22.Kat	135,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	13.000	1.755.000
101	Ofis	B	22.Kat	135,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	13.500	1.822.500
102	Ofis	B	23.Kat	105,00	Batı	-	Kısmi Deniz-Şehir	14.000	1.470.000
103	Ofis	B	23.Kat	105,00	Kuzey	-	Kısmi Deniz-Şehir	13.500	1.417.500
104	Ofis	B	23.Kat	105,00	Doğu	-	Kısmi Deniz-Şehir	13.500	1.417.500
105	Teras Katta Odası Olan Ofis	B	23.Kat	125,00	Güney	-	Kısmi Deniz-Şehir	15.500	1.937.500
TOPLAM									204.739.880

Önemli Not: 5 ve 6 Bağımsız Bölün Nolu Dükkânların Mimari Projelerine Göre Arka Cephelerinde Otopark Eklenti Alanları Bulunmaktadır. Söz konusu Otopark Eklentileri Dükkânların Bağımsız Bölüm Olarak Kullanılmaları Durumunda, 5 Nolu Bağımsız Bölümün 56,96 m²'den 1.545,96 m²'ye, 6 Nolu Bağımsız Bölümün ise 38,00 m²'den 809,00 m²'ye Kullanım Alanına Çıkmalarına Olanak Sağlamaktadır. Bu Nedenler 5 ve 6 Bağımsız Bölüm Nolu Dükkânların Değerlemesinde Otopark Alanları Dikkate Alınarak Değer Takdiri Yapılmıştır.

KİRALIK DÜKKÂN EMSALLERİ

PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m²/Ay)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/1	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian A Blok Grand Tower içerisinde yer alan, zemin katta konumlu, 300 m ² +200 m ² zemin katı, 200 m ² +100 m ² bahçe kullanım alanı olan yan yana 2 adet dükkân 5.000.000-USD bedelle satışta olup, 70.000-TL/Ay bedelle kiralıktır. (70.000-TL/(300+200+(300/4))) =121,73-TL/Ay/M2	121,73	NT Gayrimenkul Elif Hanım (0531 2529805)
EMSAL/2	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, daha az tercih gören konumdaki Teknik Yapı Deluxia Palace içerisinde yer alan, zemin katta konumlu, 373 m ² zemin katı, 324 m ² bodrum katı, 160 m ² ön bahçe kullanım alanlı dükkân 40.000-TL/Ay bedelle kiralık bedeli olup, pazarlık payı vardır. (40.000-TL/(373+324/4+160/4)) =80,97-TL/Ay/M2	80,97	Satış Ofisi Kaan Bey (0542 5420011)
EMSAL/3	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian içerisinde konumlu, 210 m ² zemin kullanım alanlı dükkân 30.000-TL/Ay bedelle kiralık olup, pazarlık payı vardır.	142,85	Hüryap Gayrimenkul Ertuğrul Bey (0532 5753163)
EMSAL/4	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian içerisinde konumlu, 350 m ² zemin kullanım alanlı dükkân 45.000-TL/Ay bedelle kiralık olup, pazarlık payı vardır.	128,57	Hüryap Gayrimenkul Ertuğrul Bey (0532 5753163)
EMSAL/5	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian içerisinde zemin katta konumlu, 200 m ² zemin katı, 70 m ² ön bahçe kullanım alanlı dükkân 20.000-TL/Ay bedelle kiralık bedeli olup, pazarlık payı vardır.	80,97	Asedaş Emlak Filiz Hanım (0549 4551500)

EMSAL/6	(20.000-TL/(200+70/4)) =91,95-TL/Ay/M2		
	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian içerisinde D Bloкта konumlu, 230 m ² zemin katı, 70 m ² ön bahçe kullanım alanlı dükkân 10.000-USD/Ay bedelle kiralık bedeli olup, pazarlık payı vardır. (28.820-TL/(230+70/4)) =116,44-TL/Ay/M2	116,44	Sahibinden Cemil Bey (0532 1547575)
EMSAL/7	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian içerisinde yer alan, 280 m ² zemin kullanım alanlı dükkânın 12.500.000-TL satış bedeli olup, 40.000-TL/Ay bedelle kiralıktır.	142,85	Hüryap Gayrimenkul Ertuğrul Bey (0532 5753163)

KİRALIK OFİS EMSALLERİ

PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m²/Ay)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/1	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian A Blok Grand Tower içerisinde yer alan, yüksek katta konumlu 58 m ² kullanım alanı olan 1+0 ofis 3.200-TL/Ay bedelle kiralıktır.	55,17	NT Gayrimenkul Elif Hanım (0531 2529805)
EMSAL/2	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian A Blok Grand Tower içerisinde yer alan, 170 m ² kullanım alanı olan 2+1 ofis 4.750-TL/Ay bedelle kiralıktır.	27,94	Turyap Ataşehir Erkan Bey (0533 6600213)
EMSAL/3	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Meredian içerisinde düşük katta konumlu, 90 m ² kullanım alanı olan 1+1 ofis 2.200-TL/Ay bedelle kiralıktır.	24,44	Varlıbaş Gayrimenkul Reyhan Hanım (0532 2661259)
	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Teknik Yapı Deluxia Palace içerisinde konumlu,	26,31	Vizyon Gayrimenkul

EMSAL/4	152 m ² kullanım alanı olan 2+1 ofis 4.000-TL/Ay bedelle kiralıktır.		İlknur Hanım (0544 5327438)
EMSAL/5	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, My Prestij içerisinde konumlu, 240 m ² kullanım alanı olan ofis 11.850-TL/Ay (1.600-TL/Ay Aidat) bedelle kiralıktır. ((11.850+1.600/240))=	56,04	Remax Biz Faik Bey (0532 3120898)
EMSAL/6	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Varyap Business içerisinde konumlu, 115 m ² kullanım alanı olan 1+1 ofis 4.750-TL/Ay bedelle kiralıktır.	41,30	Mungan Gayrimenkul Sinan Ali Bey (0542 5280540)
EMSAL/7	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, My Prestij içerisinde konumlu, 72 m ² kullanım alanı olan 1+1 ofis 2.200-TL/Ay bedelle kiralıktır.	30,55	Prestij Gayrimenkul Bahar Hanım (0532 6981241)

***Taşınmazların bulunduğu bölge genel olarak konut kullanımı açısından tercih edilen üst gelir düzeyine hitap eden kişilerce tercih edilmektedir. Konut yoğunluğunun olduğu bölgenin merkezi konumunda olan, özellikle Ataşehir Belediyesi ile aynı parsel üzerinde yer alan değerlendirme konusu taşınmazlar, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu konumda yer almaktadırlar.**

***Değerleme konusu 1.bodrum katta yer alan, 1-2-3-4 ve 5 nolu dükkânlar Şebboy Sokağa cepheli olup, bu sokak yaya ve araç trafiği açısından daha hareketlidir. Zemin katta yer alan, Ataşehir Belediyesi girişinin bulunduğu meydana cepheli 9-10-11-12 ve 13 nolu dükkânlar ise Şebboy ve Kızıl Begonya Sokak'tan görünür konumda, belediye girişinden ise yayalar açısından reklamasyonu olan konumda yer almaktadırlar. Kızıl Begonya Sokağa cepheli 6-7 ve 8 nolu dükkânlar ise, Ataşehir Belediyesi kapalı otoparkına girişin yapıldığı yaya trafiği açısından daha kısıtlı olan sokağa cepheli konumda yer almaktadırlar.**

***Yakın çevreden elde edilen verilere göre; dükkân m² birim kira değerlerinin konumları, kullanım alanları, özellikle yaya ve araç trafiği açısından cepheli**

oldukları sokağın yoğunluğu, ön bahçe kullanım alanı gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz durumları itibari ile 80-180-TL/m²/Ay bedel aralığında kiralandığı belirtilmiştir.

*Yakın çevreden elde edilen verilere göre; ofis m² birim fiyatlarının bulunduğu binanın veya sitenin yaşı, kullanım alanı, katı, manzara durumu, konumları, ulaşılabilirliği gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz durumları itibari ile 1-10.katlarda manzarayı kapatan Ataşehir Belediyesi yönüne bakan ofislere 45-TL/m²/Ay, Varyap Meridian Sitesi ve Kent Plus yönüne bakan 1-5.katlara 50-TL/m²/Ay, 6-10.katlara 55-TL/m²/Ay, 10.normal kattan sonra belediye cephesinden kısmi deniz ve şehir manzarasının açılması sebebi ile 11-15.katlar arası deniz ve şehir manzaralı ofislere 65-TL/m²/Ay, yalnızca şehir manzaralı ofislere 60-TL/m²/Ay, 16-20.katlar arası deniz ve şehir manzaralı ofislere 70-TL/m²/Ay, yalnızca şehir manzaralı ofislere 65-TL/m²/Ay, 21-22.katlar arası deniz ve şehir manzaralı ofislere 75-TL/m²/Ay, yalnızca şehir manzaralı ofislere 70-TL/m²/Ay, 23.kattaki deniz ve şehir manzaralı ofislere 80-TL/m²/Ay, yalnızca şehir manzaralı ofislere 75-TL/m²/Ay, 23.normal katta yer alan 105 nolu bağımsız bölümün çatıda odası olması ve teras alanı kullanma durumu olması dolayısı ile şerefiyesi dikkate alınarak 85-TL/m²/Ay bedel aralığında kiralanabileceği öngörülmüştür.

*Değerlemeye konu dükkânlar ile ofislerin katları, konumları, cepheleri ve kullanım alanları dikkate alınarak kira değerleri takdir edilmiştir.

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen kira örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- **5 ve 6 Bağımsız Bölün Nolu Dükkânların Mimari Projelerine Göre Arka Cephelerinde Otopark Eklenti Alanları Bulunmaktadır. Söz konusu Otopark Eklentileri Dükkânların Bağımsız Bölüm Olarak Kullanılmaları Durumunda, 5 Nolu Bağımsız Bölümün 56,96 m²'den 1.545,96 m²'ye, 6 Nolu Bağımsız Bölümün ise 38,00 m²'den 809,00 m²'ye Kullanım Alanına Çıkmasına Olanak Sağlamaktadır. Bu Nedenler 5 ve 6 Bağımsız Bölüm Nolu**

Dükkânların Değerlemesinde Geniş Kullanım Alanına Sahip Otopark Alanları Dikkate Alınarak Kira Değer Takdiri Yapılmıştır.

4.13- Nakit Akışı Analizi (Gelir-Kira Analizi)

Değerlemeye konu taşınmazlar gelir getiren mülk olduklarından değerlemede gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi, direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları olmak üzere iki şekilde uygulanmakta olup, taşınmazın değer tespitinde direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Yöntem kapsamında taşınmazların gelirleri (1 yıllık kira gelirleri), piyasa verilerine göre belirlenen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek satış değerleri tespit edilmiştir. Piyasada yapılan ve taşınmaza emsal teşkil eden "**Satılık Dükkân Emsalleri**" tablosu içerisinde yer alan **Emsal-6** ve **Emsal-9** mülklerin kira ve satış değeri dikkate alındığında taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı yaklaşık ortalama % 6 olarak takdir edilmiştir.

Bağ. Bölüm No	Nitelik	Blok	Katı	Bağımsız Bölümlerin Teknik Mahaller ve Ortak Alanlar Dâhil. Toplam Brüt Alanı (m ²)	Kapitalizasyon	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kira Değerine Göre Taşınmazın Satış Değeri (TL)
1	Dükkân	B	1.Bodrum	67,50	%6	150	10.125	121.500	2.025.000
2	Dükkân	B	1.Bodrum	26,50	%6	150	3.975	47.700	795.000
3	Dükkân	B	1.Bodrum	55,25	%6	150	8.288	99.450	1.657.500
4	Dükkân	B	1.Bodrum	51,85	%6	150	7.778	93.330	1.555.500
5	Dükkân	B	1.Bodrum	1545,96	%6	70	108.217	1.298.606	21.643.440
6	Dükkân	B	1.Bodrum	809,00	%6	55	44.495	533.940	8.899.000
7	Dükkân	B	1.Bodrum	55,23	%6	125	6.904	82.845	1.380.750
8	Dükkân	B	1.Bodrum	51,81	%6	125	6.476	77.715	1.295.250
9	Dükkân	B	Zemin	135,24	%6	130	17.581	210.974	3.516.240
10	Dükkân	B	Zemin	142,80	%6	130	18.564	222.768	3.712.800
11	Dükkân	B	Zemin	98,28	%6	130	12.776	153.317	2.555.280
12	Dükkân	B	Zemin	217,00	%6	130	28.210	338.520	5.642.000
13	Dükkân	B	Zemin	213,00	%6	135	28.755	345.060	5.751.000
14	Ofis	B	1.Kat	135,00	%6	45	6.075	72.900	1.215.000
15	Ofis	B	1.Kat	135,00	%6	50	6.750	81.000	1.350.000
16	Ofis	B	1.Kat	135,00	%6	50	6.750	81.000	1.350.000
17	Ofis	B	1.Kat	135,00	%6	45	6.075	72.900	1.215.000
18	Ofis	B	2.Kat	135,00	%6	45	6.075	72.900	1.215.000

19	Ofis	B	2.Kat	135,00	%6	50	6.750	81.000	1.350.000
20	Ofis	B	2.Kat	135,00	%6	50	6.750	81.000	1.350.000
21	Ofis	B	2.Kat	135,00	%6	45	6.075	72.900	1.215.000
22	Ofis	B	3.Kat	135,00	%6	45	6.075	72.900	1.215.000
23	Ofis	B	3.Kat	135,00	%6	50	6.750	81.000	1.350.000
24	Ofis	B	3.Kat	135,00	%6	50	6.750	81.000	1.350.000
25	Ofis	B	3.Kat	135,00	%6	45	6.075	72.900	1.215.000
26	Ofis	B	4.Kat	135,00	%6	45	6.075	72.900	1.215.000
27	Ofis	B	4.Kat	135,00	%6	50	6.750	81.000	1.350.000
28	Ofis	B	4.Kat	135,00	%6	50	6.750	81.000	1.350.000
29	Ofis	B	4.Kat	135,00	%6	45	6.075	72.900	1.215.000
30	Ofis	B	5.Kat	135,00	%6	45	6.075	72.900	1.215.000
31	Ofis	B	5.Kat	135,00	%6	50	6.750	81.000	1.350.000
32	Ofis	B	5.Kat	135,00	%6	50	6.750	81.000	1.350.000
33	Ofis	B	5.Kat	135,00	%6	45	6.075	72.900	1.215.000
34	Ofis	B	6.Kat	135,00	%6	45	6.075	72.900	1.215.000
35	Ofis	B	6.Kat	135,00	%6	55	7.425	89.100	1.485.000
36	Ofis	B	6.Kat	135,00	%6	55	7.425	89.100	1.485.000
37	Ofis	B	6.Kat	135,00	%6	45	6.075	72.900	1.215.000
38	Ofis	B	7.Kat	135,00	%6	45	6.075	72.900	1.215.000
39	Ofis	B	7.Kat	135,00	%6	55	7.425	89.100	1.485.000
40	Ofis	B	7.Kat	135,00	%6	55	7.425	89.100	1.485.000
41	Ofis	B	7.Kat	135,00	%6	45	6.075	72.900	1.215.000
42	Ofis	B	8.Kat	135,00	%6	45	6.075	72.900	1.215.000
43	Ofis	B	8.Kat	135,00	%6	55	7.425	89.100	1.485.000
44	Ofis	B	8.Kat	135,00	%6	55	7.425	89.100	1.485.000
45	Ofis	B	8.Kat	135,00	%6	45	6.075	72.900	1.215.000
46	Ofis	B	9.Kat	135,00	%6	45	6.075	72.900	1.215.000
47	Ofis	B	9.Kat	135,00	%6	55	7.425	89.100	1.485.000
48	Ofis	B	9.Kat	135,00	%6	55	7.425	89.100	1.485.000
49	Ofis	B	9.Kat	135,00	%6	45	6.075	72.900	1.215.000
50	Ofis	B	10.Kat	135,00	%6	45	6.075	72.900	1.215.000
51	Ofis	B	10.Kat	135,00	%6	55	7.425	89.100	1.485.000
52	Ofis	B	10.Kat	135,00	%6	55	7.425	89.100	1.485.000
53	Ofis	B	10.Kat	135,00	%6	45	6.075	72.900	1.215.000
54	Ofis	B	11.Kat	135,00	%6	65	8.775	105.300	1.755.000
55	Ofis	B	11.Kat	135,00	%6	60	8.100	97.200	1.620.000
56	Ofis	B	11.Kat	135,00	%6	60	8.100	97.200	1.620.000
57	Ofis	B	11.Kat	135,00	%6	65	8.775	105.300	1.755.000
58	Ofis	B	12.Kat	135,00	%6	65	8.775	105.300	1.755.000
59	Ofis	B	12.Kat	135,00	%6	60	8.100	97.200	1.620.000
60	Ofis	B	12.Kat	135,00	%6	60	8.100	97.200	1.620.000
61	Ofis	B	12.Kat	135,00	%6	65	8.775	105.300	1.755.000

62	Ofis	B	13.Kat	135,00	%6	65	8.775	105.300	1.755.000
63	Ofis	B	13.Kat	135,00	%6	60	8.100	97.200	1.620.000
64	Ofis	B	13.Kat	135,00	%6	60	8.100	97.200	1.620.000
65	Ofis	B	13.Kat	135,00	%6	65	8.775	105.300	1.755.000
66	Ofis	B	14.Kat	135,00	%6	65	8.775	105.300	1.755.000
67	Ofis	B	14.Kat	135,00	%6	60	8.100	97.200	1.620.000
68	Ofis	B	14.Kat	135,00	%6	60	8.100	97.200	1.620.000
69	Ofis	B	14.Kat	135,00	%6	65	8.775	105.300	1.755.000
70	Ofis	B	15.Kat	135,00	%6	65	8.775	105.300	1.755.000
71	Ofis	B	15.Kat	135,00	%6	60	8.100	97.200	1.620.000
72	Ofis	B	15.Kat	135,00	%6	60	8.100	97.200	1.620.000
73	Ofis	B	15.Kat	135,00	%6	65	8.775	105.300	1.755.000
74	Ofis	B	16.Kat	135,00	%6	70	9.450	113.400	1.890.000
75	Ofis	B	16.Kat	135,00	%6	65	8.775	105.300	1.755.000
76	Ofis	B	16.Kat	135,00	%6	65	8.775	105.300	1.755.000
77	Ofis	B	16.Kat	135,00	%6	70	9.450	113.400	1.890.000
78	Ofis	B	17.Kat	135,00	%6	70	9.450	113.400	1.890.000
79	Ofis	B	17.Kat	135,00	%6	65	8.775	105.300	1.755.000
80	Ofis	B	17.Kat	135,00	%6	65	8.775	105.300	1.755.000
81	Ofis	B	17.Kat	135,00	%6	70	9.450	113.400	1.890.000
82	Ofis	B	18.Kat	135,00	%6	70	9.450	113.400	1.890.000
83	Ofis	B	18.Kat	135,00	%6	65	8.775	105.300	1.755.000
84	Ofis	B	18.Kat	135,00	%6	65	8.775	105.300	1.755.000
85	Ofis	B	18.Kat	135,00	%6	70	9.450	113.400	1.890.000
86	Ofis	B	19.Kat	135,00	%6	70	9.450	113.400	1.890.000
87	Ofis	B	19.Kat	135,00	%6	65	8.775	105.300	1.755.000
88	Ofis	B	19.Kat	135,00	%6	65	8.775	105.300	1.755.000
89	Ofis	B	19.Kat	135,00	%6	70	9.450	113.400	1.890.000
90	Ofis	B	20.Kat	135,00	%6	70	9.450	113.400	1.890.000
91	Ofis	B	20.Kat	135,00	%6	65	8.775	105.300	1.755.000
92	Ofis	B	20.Kat	135,00	%6	65	8.775	105.300	1.755.000
93	Ofis	B	20.Kat	135,00	%6	70	9.450	113.400	1.890.000
94	Ofis	B	21.Kat	135,00	%6	75	10.125	121.500	2.025.000
95	Ofis	B	21.Kat	135,00	%6	70	9.450	113.400	1.890.000
96	Ofis	B	21.Kat	135,00	%6	70	9.450	113.400	1.890.000
97	Ofis	B	21.Kat	135,00	%6	75	10.125	121.500	2.025.000
98	Ofis	B	22.Kat	135,00	%6	75	10.125	121.500	2.025.000
99	Ofis	B	22.Kat	135,00	%6	70	9.450	113.400	1.890.000
100	Ofis	B	22.Kat	135,00	%6	70	9.450	113.400	1.890.000
101	Ofis	B	22.Kat	135,00	%6	75	10.125	121.500	2.025.000
102	Ofis	B	23.Kat	105,00	%6	80	8.400	100.800	1.680.000
103	Ofis	B	23.Kat	105,00	%6	75	7.875	94.500	1.575.000
104	Ofis	B	23.Kat	105,00	%6	75	7.875	94.500	1.575.000

105	Teras Katta Odası Olan Ofis	B	23.Kat	125,00	%6	85	10.625	127.500	2.125.000
TOPLAM									205.893.760

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ			
B.B. NO	Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre (TL)	Gelir Yöntemine Göre (TL)	Nihai Değer Takdiri (TL)
1	1.957.500	2.025.000	1.990.000
2	742.000	795.000	770.000
3	1.547.000	1.657.500	1.600.000
4	1.451.800	1.555.500	1.500.000
5	23.189.400	21.643.440	22.420.000
6	9.708.000	8.899.000	9.300.000
7	1.435.980	1.380.750	1.410.000
8	1.347.060	1.295.250	1.320.000
9	3.651.480	3.516.240	3.580.000
10	3.855.600	3.712.800	3.780.000
11	2.653.560	2.555.280	2.600.000
12	5.859.000	5.642.000	5.750.000
13	5.964.000	5.751.000	5.860.000
14	1.350.000	1.215.000	1.280.000
15	1.417.500	1.350.000	1.380.000
16	1.417.500	1.350.000	1.380.000
17	1.350.000	1.215.000	1.280.000
18	1.350.000	1.215.000	1.280.000
19	1.417.500	1.350.000	1.380.000
20	1.417.500	1.350.000	1.380.000
21	1.350.000	1.215.000	1.280.000
22	1.350.000	1.215.000	1.280.000
23	1.417.500	1.350.000	1.380.000
24	1.417.500	1.350.000	1.380.000
25	1.350.000	1.215.000	1.280.000
26	1.350.000	1.215.000	1.280.000
27	1.417.500	1.350.000	1.380.000
28	1.417.500	1.350.000	1.380.000
29	1.350.000	1.215.000	1.280.000
30	1.350.000	1.215.000	1.280.000
31	1.417.500	1.350.000	1.380.000
32	1.417.500	1.350.000	1.380.000

33	1.350.000	1.215.000	1.280.000
34	1.350.000	1.215.000	1.280.000
35	1.485.000	1.485.000	1.490.000
36	1.485.000	1.485.000	1.490.000
37	1.350.000	1.215.000	1.280.000
38	1.350.000	1.215.000	1.280.000
39	1.485.000	1.485.000	1.490.000
40	1.485.000	1.485.000	1.490.000
41	1.350.000	1.215.000	1.280.000
42	1.350.000	1.215.000	1.280.000
43	1.485.000	1.485.000	1.490.000
44	1.485.000	1.485.000	1.490.000
45	1.350.000	1.215.000	1.280.000
46	1.350.000	1.215.000	1.280.000
47	1.485.000	1.485.000	1.490.000
48	1.485.000	1.485.000	1.490.000
49	1.350.000	1.215.000	1.280.000
50	1.350.000	1.215.000	1.280.000
51	1.485.000	1.485.000	1.490.000
52	1.485.000	1.485.000	1.490.000
53	1.350.000	1.215.000	1.280.000
54	1.620.000	1.755.000	1.690.000
55	1.552.500	1.620.000	1.590.000
56	1.552.500	1.620.000	1.590.000
57	1.620.000	1.755.000	1.690.000
58	1.620.000	1.755.000	1.690.000
59	1.552.500	1.620.000	1.590.000
60	1.552.500	1.620.000	1.590.000
61	1.620.000	1.755.000	1.690.000
62	1.620.000	1.755.000	1.690.000
63	1.552.500	1.620.000	1.590.000
64	1.552.500	1.620.000	1.590.000
65	1.620.000	1.755.000	1.690.000
66	1.620.000	1.755.000	1.690.000
67	1.552.500	1.620.000	1.590.000
68	1.552.500	1.620.000	1.590.000
69	1.620.000	1.755.000	1.690.000
70	1.620.000	1.755.000	1.690.000
71	1.552.500	1.620.000	1.590.000
72	1.552.500	1.620.000	1.590.000
73	1.620.000	1.755.000	1.690.000
74	1.687.500	1.890.000	1.790.000
75	1.620.000	1.755.000	1.690.000

76	1.620.000	1.755.000	1.690.000
77	1.687.500	1.890.000	1.790.000
78	1.687.500	1.890.000	1.790.000
79	1.620.000	1.755.000	1.690.000
80	1.620.000	1.755.000	1.690.000
81	1.687.500	1.890.000	1.790.000
82	1.687.500	1.890.000	1.790.000
83	1.620.000	1.755.000	1.690.000
84	1.620.000	1.755.000	1.690.000
85	1.687.500	1.890.000	1.790.000
86	1.687.500	1.890.000	1.790.000
87	1.620.000	1.755.000	1.690.000
88	1.620.000	1.755.000	1.690.000
89	1.687.500	1.890.000	1.790.000
90	1.687.500	1.890.000	1.790.000
91	1.620.000	1.755.000	1.690.000
92	1.620.000	1.755.000	1.690.000
93	1.687.500	1.890.000	1.790.000
94	1.822.500	2.025.000	1.920.000
95	1.755.000	1.890.000	1.820.000
96	1.755.000	1.890.000	1.820.000
97	1.822.500	2.025.000	1.920.000
98	1.822.500	2.025.000	1.920.000
99	1.755.000	1.890.000	1.820.000
100	1.755.000	1.890.000	1.820.000
101	1.822.500	2.025.000	1.920.000
102	1.470.000	1.680.000	1.580.000
103	1.417.500	1.575.000	1.500.000
104	1.417.500	1.575.000	1.500.000
105	1.937.500	2.125.000	2.030.000
TOPLAM			205.350.000

4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm olup, proje hesaplaması yapılmamıştır.

4.15- Gayrimenkullerin ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İlgili Resmi Kurumlarda yapılan incelemede, temin edilen resmi belgeler ve tarafımıza ibraz edilen bilgi ve belgelere göre, herhangi bir hukuki kısıtlaması bulunmamaktadır.

4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede söz konusu gayrimenkullerin mevcut kullanım durumları ve parselin imar durumu dikkate alındığında en verimli ve faydalı kullanım şeklinin "Ticari" birim olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.17- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların iskân belgesi mevcut olup, tapuda kat irtifakı tesis edilmiştir. Taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde, ayrı mülkiyetler halinde değerlendirilmiş olup, binada yer alan ortak alanlarda şerefiye bedeli olarak dikkate alınarak değer takdiri her bir bağımsız bölüm için ayrı ayrı yapılmıştır.

4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

- İlgili Tapu, Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkuller kat irtifak projesine göre ayrı ayrı bağımsız bölümler olup, mimari projesindeki brüt kullanım alanları ve ortak alanların şerefiye bedelleri dikkate alınarak değerlendirilmiştir.
- Hâlihazırda gayrimenkulün imar durumu itibariyle proje geliştirme(kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemleri kullanılmamış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmemiştir.
- Satış ve kira değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç arsa + bina değerleri ayrı ayrı hesap edilmiştir.

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

5.3- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazlar yapı kullanma izni belgesi alınarak yasal gereklilikler yerine getirilmiştir.

5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;

Değerleme konusu taşınmaz 105 adet bağımsız bölümden oluşan komple bir bina olup, yapı kullanma izin belgesine sahip ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Mevzuatına göre, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak yer alacağı kanaatindeyiz.

5.5- KDV Oranları

3065 numaralı KDV kanununun 17. maddesi içerisinde ve diğer istisnalar başlığı altındaki r bendinde; "Kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az 2 tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ve taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dâhil) bankalara devir ve teslimleri. "KDV" den istisna edildiğinden ve değerlemeye konu gayrimenkuller yasada belirtilen koşulları sağladıklarından istisnalardan yararlanabilecek niteliktedirler.

BÖLÜM 6: SONUÇ

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerleme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleęi uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

6.2- Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespiti; gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, tarla alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapıların inşaa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Her birinin Mülkiyeti, 12.01.2012 tarih ve 780 yevmiye (22 ve 23 nolu bağımsız bölümlerde 28.02.2012 tarih ve 3563 yevmiye ile) numarası ile HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, G22A03A1A pafta, 3332 ada, 24 numaralı parselde kâin "Betonarme Bina ve Arsası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz üzerinde yer alan B Blok içerisindeki, raporun **3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri** başlığı altında detayları verilen 13 Adet "Dükkân" nitelikli taşınmazlar ile 92 Adet "Ofis" nitelikli taşınmazlara arsa + bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış ve kira değerleri takdir edilmiştir.

6.2.1- Satış Değeri Takdiri

3332 Ada 24 Parselde Yer Alan B Bloğu Oluşturan 105 Adet Bağımsız Bölüme Toplam	Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri EURO)
	205.350.000	71.455.412	66.346.806

6.2.2- Kira Değeri Takdiri

3332 Ada 24 Parselde Yer Alan B Bloğu Oluşturan 105 Adet Bağımsız Bölüme Toplam	Kira Değeri (TL/AY)	Kira Değeri (TL/YIL)	Kira Değeri (USD/Yıl)	Kira Değeri (EURO/Yıl)
	1.030.000	12.360.000	4.300.926	3.993.409

6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

Değerleme konusu taşınmazların oluşturduğu B Bloğun yapı kullanma izin belgesindeki inşaat alanına göre sigortaya esas değeri 38.891.960,40-TL olarak hesaplanmıştır. Sigortaya esas değer; taşınmazın toplam kapalı alanı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 5-A Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti (1.150 TL/m²) esas alınarak hesaplanmıştır.

Değerler tahmin ve takdir edilmiştir. 16.11.2015

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.



Adnan ÇANGA
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402674



Ulaş ARSLANDOĞMUŞ
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:402185

16.11.2015 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	2,8686	2,8738
EURO	3,0895	3,0951

EKLER

- Tapu Kaydı (TAKBİS) Belgeleri,
- Halk GYO Beyan Yazısı,
- Yapı Ruhsatı Belge Örnekleri,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneği,
- Mimari Proje Kat Planları,
- Gayrimenkul Fotoğrafları
- Özgeçmiş ve Lisans Fotokopileri.

EK 1: Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak şirketimizce SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış olan herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.