



GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.

---

**FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



---

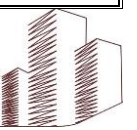
2024 . HALK GYO . 10

Aralık, 2024



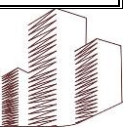


<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	19.12.2024
<b>Rapor Numarası</b>	2024.HGYO.10
<b>Raporun Konusu</b>	İstanbul, Ataşehir, Küçükbakkalköy Mahallesi 3332 Ada, 24 Parsel, B Blok'ta 92 Adet Ofis, 9 Adet Dükkan ve 4 Adet Asma Katlı Dükkan
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İstanbul, Ataşehir, Küçükbakkalköy Mahallesi 3332 Ada, 24 Parsel, B Blok'ta 92 Adet Ofis, 9 Adet Dükkan ve 4 Adet Asma Katlı Dükkan Satış Değer Tespiti
<ul style="list-style-type: none"><li>İş bu rapor, Yüziki (102) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.</li><li>Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.</li></ul>	

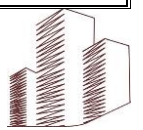


İçindekiler

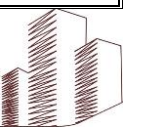
<b>YÖNETİCİ ÖZETİ</b> .....	6
<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	8
1.1 Rapor Tarihi.....	8
1.2 Rapor Numarası .....	8
1.3 Raporun Türü / Başlık.....	8
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı .....	8
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	8
1.6 Değerleme Tarihi.....	8
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası .....	8
1.8 Değerleme Raporunun Amacı .....	8
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama .....	8
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	8
<b>2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI</b> .....	10
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri .....	10
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri .....	10
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar .....	10
2.4. İşin Kapsamı .....	10
<b>3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER</b> .....	12
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri .....	12
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri: .....	12
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları: .....	14
3.1.3. Tanımı: .....	15
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	15
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar .....	17
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu .....	18
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) .....	18
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki .....	18
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu .....	19
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama .....	19
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: .....	19
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı .....	



hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.....	19
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi, .....	20
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	20
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama.....	20
<b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....</b>	<b>22</b>
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	22
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler.....	22
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	25
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	25
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	29
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler .....	29
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	29
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler.....	30
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	30
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	30
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı .....	30
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri .....	30
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi .....	30
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi .....	31
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri.....	31
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	34
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	34
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar.....	34
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	35
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları.....	35
<b>5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....</b>	<b>37</b>
5.1. Değerleme Metodlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri .....	37
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri.....	37
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş.....	37
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş.....	37

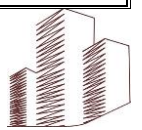


<b>6. SONUÇ</b> .....	<b>39</b>
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi.....	39
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması.....	39
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,.....	42
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi .....	42
<b>7. EKLER</b> .....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Rapor No ve Tarihi</b>	2024.HALKGYO.10 / 19.12.2024
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirilme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<b>Taşınmazların Açık Adresi</b>	Barbaros Mahallesi, Şebboy Sokak, No:4/1 Ataşehir / İstanbul
<b>Tapu Kayıt Bilgisi</b>	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 Ada, 24 Parsel, 105 adet bağımsız bölüm
<b>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</b>	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 (Dükkan) 14-15-16-17-.....103-104-105 (Ofis)
<b>İmar Durumu</b>	3332 ada 24 parsel, 14.08.2009-02.10.2009 Tasdik Tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında H:Serbest İrtifalı, Belediye Hizmet alanında kalmakta olup, plan notuna istinaden avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
<b>Kısıtlılık Hali</b>	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<b>Taşınmazların Toplam Alanı</b>	23.992 m <sup>2</sup>
<b>Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</b>	TOPLAM: 3.400.000.000,00 TL ₺ ( Üçmilyar Dörtüzmilyon Türk Lirası)
<b>Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</b>	TOPLAM: 3.400.000.000,00 TL ₺ ( Üçmilyar Dörtüzmilyon Türk Lirası)
<b>Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri</b>	TOPLAM: 4.080.000.000,00 ₺ ( Dörtmilyar Seksenmilyon Türk Lirası )
<b>Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri</b>	TOPLAM: 4.080.000.000,00 ₺ ( Dörtmilyar Seksenmilyon Türk Lirası )
<b>Taşınmazların Mevcut Durumuyla Vergi Öncesi Toplam Aylık Kira Değeri</b>	11.750.000,00 ₺ ( Onbirmilyon Yediyüzebin Türk Lirası)
<b>Açıklama</b>	Taşınmazlar yerinde dükkan ve ofis olarak kullanılmakta olup, projesine kısmen uyumludur. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Mithat Engin TAV - SPK Lisans No: 404479
<b>Denetmen</b>	Gökhan DOĞAN – SPK Lisans No: 408240
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479

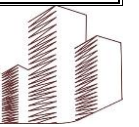


## Bölüm 1

### RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

**FORM**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarihi** : 19.12.2024  
**1.2 Rapor Numarası** : 2024.HGYO.10  
**1.3 Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli Rapor

### 1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Mithat Engin TAV (Spk Lisans No: 404479)

Gökhan DOĞAN (Spk Lisans No: 408240)

### 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

### 1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 01.11.2024 ile 18.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

### 1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

25.01.2024

### 1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada 24 parselde B Blok'ta yer alan 92 adet "Ofis", 9 adet "Dükkan" ve 4 adet "Asma Katlı Dükkan" vasıflı taşınmazların mevcut piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

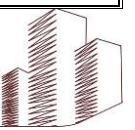
### 1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için;

2024.HALKGYO.1 rapor numarası ile 25.06.2024 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar için toplam K.D.V hariç toplam değer 2.816.010.000,00 TL (ikimilyarsekizyüzonaltımilyononbin Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.





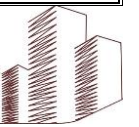
## Bölüm 2

# DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

**FORM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



## 2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

### 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmazlar ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

### 2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Begonya Sokak, WBC İş Merkezi, No: 2/H Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Kurucusu olan TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.'nin misyonuna paralel bir şekilde müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.

Sermayesi : 3.680.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 28

Telefon : 0212 600 10 00

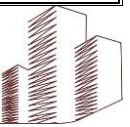
E-Posta : [info@halkgyo.com.tr](mailto:info@halkgyo.com.tr)

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Değerleme çalışmasına herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 2.4. İşin Kapsamı

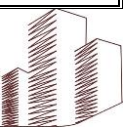
İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 3332 Ada 24 Parsel, B Blok'ta yer alan 92 adet "Ofis", 9 adet "Dükkan", 4 adet "Asma Katlı Dükkan" nitelikli Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



## Bölüm 3

# DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

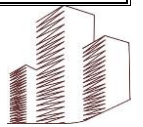
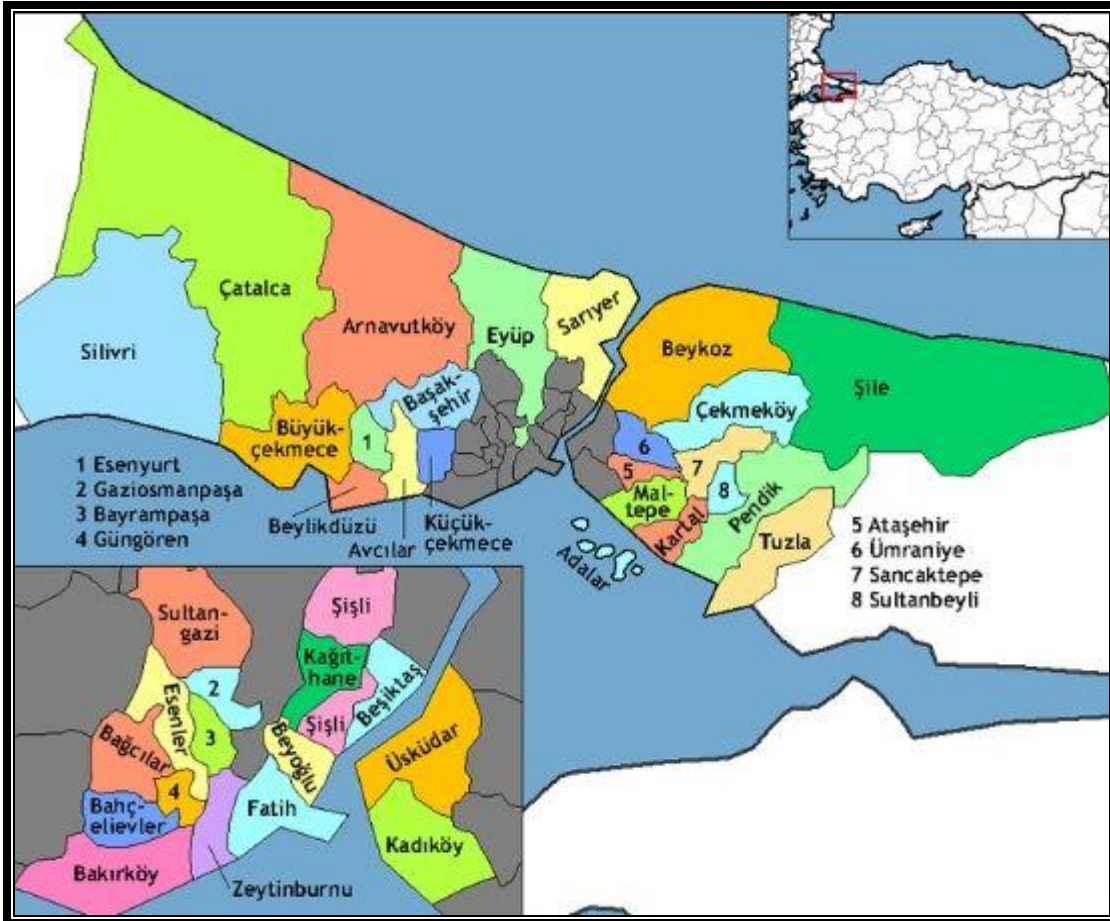
- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
  - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
  - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
  - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
  - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
  - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



### 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

#### 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

##### 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



**İstanbul**, Yaklaşık 20 milyonluk nüfusuyla dünyada Bombay ve Mexico'dan sonra 3. en kalabalık şehirdir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. 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.

Yeni kurulan ilçelerle beraber 39 ilçe ve büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediyeden oluşmaktadır. Bahçelievler Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Eminönü, Esenler, Bahçelievler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Sultanbeyli, Sultangazi, Silivri, Şile, Şişli, Ümraniye, Üsküdar, Tuzla, Zeytinburnu ilçelerine sahiptir.

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.

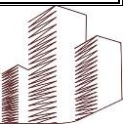
İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrili olup kuzeyinde Karadeniz güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

Şehre havayolu, karayolu, denizyolu ve demiryolu ile ulaşmak mümkündür. Şehrin 3 adet uluslararası havalimanı mevcuttur. Bunlar Yeşilköy Atatürk Havalimanı, İstanbul Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. Büyük İstanbul Otogarı 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri Anonim Şirketi arasında imzalanan antlaşmayla yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir. Avrupa'nın en büyük otogarı olmakla beraber dünyanın en büyük 3. otogarı konumundadır. Haydarpaşa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilen tren garıdır. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakasında Kadıköy'de bulunur. Osmanlı İmparatorluğunun son dönemlerinde Bağdat Demiryolu yanında İstanbul-Şam-Medine (Hicaz Demiryolu) seferleri de yapılmaya başlanmıştır. İstanbul'da ulaşım, ağırlıklı olarak İETT yönetiminde otobüs seferleri ve dış semtlerde minibüs ve dolmuş taşımacılığı ile birbirinden farklı sistemlerde raylı ulaşım sistemlerinin desteği ve İstanbul'un coğrafi konumundan faydalanarak İDO' ya ait klasik vapurlar ve modern deniz otobüsleri ile sağlanmaktadır. İstanbul'da her gün, 5712 km<sup>2</sup>'lik bir alanda 11 milyondan fazla kişi bu ulaşım imkanlarını kullanmaktadır.

## Ataşehir İlçesi

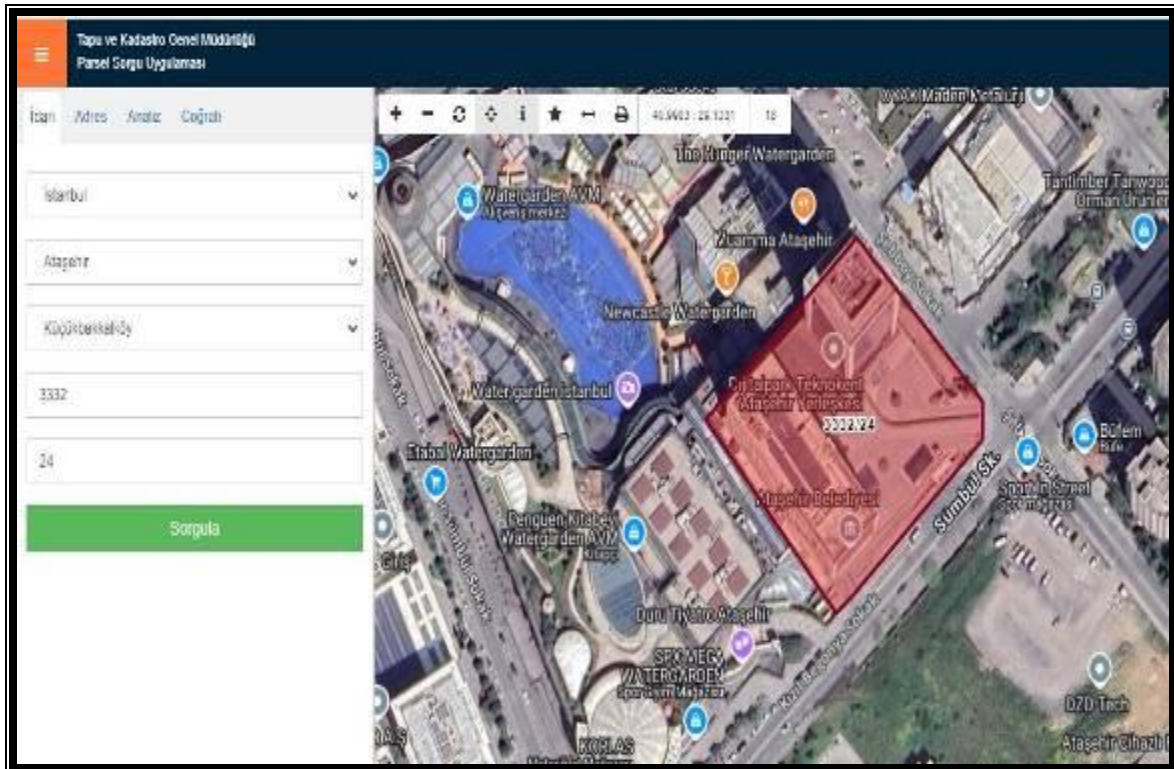
Marmara Bölgesi'nde, İstanbul iline bağlı bir ilçe olan Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. İstanbul'un doğu yarısında, Kocaeli Yarımadası'nın batı kısmında yer alan ilçenin denize kıyısı yoktur. 2008 yılında Üsküdar'ın Örnek, Fetih ve Esatpaşa, Kadıköy'ün Yenisahra, İçerenköy, İnönü, Kayışdağı, Barbaros, Küçükbakkalköy mahallelerinin tamamıyla Atatürk (Ataşehir) mahallesinin güney bölümünün, ayrıca Ümraniye'nin Yeniçamlica mahallesiyle, Mustafa Kemal mahallesinin büyük bölümüyle, Namık Kemal Mahallesinin güney kısmıyla ve Samandıra beldesinin Ferhatpaşa mahallesinin güney kısımlarının birleştirilmesiyle ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneybatıdan Kadıköy, batıdan Üsküdar, kuzeyden Ümraniye, doğudan Sancaktepe ve güneydoğudan Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.

İlçe, O-2 ve O-4 karayollarının birleşim noktasında bulunmaktadır. Batı Ataşehir bölgesi sahip olduğu lüks konutlarıyla yüksek gelire sahip insanlara hitap etmektedir. Merkez Ataşehir bölgesi, 1996 Birleşmiş Milletler İnsan Yerleştirme Konferansı Habitat II. Kent Zirvesi'nde düzenlenmiş olan En İyi Kurumsal Uygulamalar ve Projeleri yarışmasında 'Kent İçinde Kent' dalında birincilik ödülü kazanmıştır. Sahip olduğu çeşitli iş yerleri ve ofislerle de bir iş ve ticaret merkezi olma özelliğini

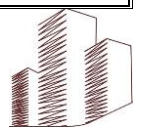


taşımaktadır. Ataşehir ilçesi 17 mahalleden oluşmaktadır. 2019 yılı “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi” ne göre ilçe bütününde 208.469 erkek ve 216.625 kadın olmak üzere toplam nüfusu 425.094 olarak belirlenmiştir.

### 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 Ada, 24 Parselde B Blok'ta bulunan 92 adet “Ofis”, 9 adet “Dükkan”, 4 adet “Asma Katlı Dükkan” vasıflı taşınmazlardır. Bölge; ağırlıklı olarak yeni ve



nitelikli konut alanları ile ofis ve ticaret alanlarının yer aldığı lokasyondadır. Taşınmazın yakın çevresinde Metropol AVM, Watergarden AVM, prestijli konut siteleri, 2.Çevreyolu ve Ataşehir merkez bölgesi bulunmaktadır. Bölgenin şehir merkezinde konumlu olması, ulaşım olanakları bakımından güçlü olması, altyapısının sorunsuz olması gayrimenkulün değerine olumlu yansımaktadır.

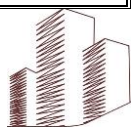
### 3.1.3. Tanımı:

Ana gayrimenkul; 7.999,46 m2 yüzölçümüne sahip, "Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde iki adet blok bulunmaktadır. Söz konusu bloklar A ve B olarak isimlendirilmiştir. Taşınmazların bulunduğu B Blok 4 Bodrum + Zemin + 24 Normal kat olmak üzere toplam 29 katlıdır.

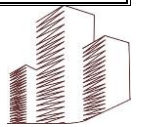
### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ataşehir
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Küçükbakkalköy
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	3332
Parsel No.	:	24
Yüzölçümü	:	7999.46 m <sup>2</sup>
Hisse	:	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Betonarme Bina Ve Arsası
Malik	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

TAPU BİLGİLERİ									
BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	CİLT	SAYFA NO	ARSA PAY	ARSA PAYDA	ZEMİN ID	UAVT
B	ZEMİN KAT	1	DÜKKAN	423	41830	22	8000	53541371	2510546480
B		2	DÜKKAN	423	41831	10	8000	53541372	1963367451
B		3	DÜKKAN	423	41832	19	8000	53541373	1381686268
B		4	ASMA KATLI DÜKKAN	423	41833	19	8000	53541374	1864069040
B		5	DÜKKAN	423	41834	20	8000	53541375	1852069440
B		6	DÜKKAN	423	41835	13	8000	53541376	3418619288
B		7	DÜKKAN	423	41836	19	8000	53541377	2405250263
B		8	DÜKKAN	423	41837	18	8000	53541378	2581346562
B	1. NORMAL KAT	9	ASMA KATLI DÜKKAN	423	41838	53	8000	53541379	2383650963
B		10	ASMA KATLI DÜKKAN	423	41839	55	8000	53541380	2960233555
B		11	DÜKKAN	423	41840	38	8000	53541381	2761639067
B		12	DÜKKAN	423	41841	84	8000	53541382	2133760229
B		13	ASMA KATLI DÜKKAN	423	41842	83	8000	53541383	3703609739
B	2. NORMAL KAT	14	OFİS	423	41843	38	8000	53541384	3538613773
B		15	OFİS	423	41844	38	8000	53541385	1982866806
B		16	OFİS	423	41845	38	8000	53541386	2679143103
B		17	OFİS	423	41846	38	8000	53541387	2332053939
B	3. NORMAL KAT	18	OFİS	423	41847	38	8000	53541388	2569945369
B		19	OFİS	423	41848	38	8000	53541389	1973566100
B		20	OFİS	423	41849	38	8000	53541390	1990666719
B		21	OFİS	423	41850	38	8000	53541391	1081694117
B		22	OFİS	423	41851	38	8000	53541392	2333853873
B		23	OFİS	423	41852	38	8000	53541393	1906369358



B	4.	24	OFİS	423	41853	38	8000	53541394	3073029807
B	NORMAL KAT	25	OFİS	423	41854	38	8000	53541395	3419216803
B	5.	26	OFİS	423	41855	38	8000	53541396	2493750174
B	NORMAL KAT	27	OFİS	423	41856	38	8000	53541397	1384083778
B		28	OFİS	423	41857	38	8000	53541398	2738838701
B		29	OFİS	423	41858	38	8000	53541399	3258122724
B	6.	30	OFİS	423	41859	38	8000	53541400	1849070964
B	NORMAL KAT	31	OFİS	423	41860	38	8000	53541401	1631877881
B		32	OFİS	423	41861	38	8000	53541402	3762406589
B		33	OFİS	423	41862	38	8000	53541403	2524946775
B	7.	34	OFİS	423	41863	38	8000	53541404	1471083129
B	NORMAL KAT	35	OFİS	423	41864	38	8000	53541405	3193923418
B		36	OFİS	423	41865	38	8000	53541406	2349154464
B		37	OFİS	423	41866	38	8000	53541407	2755340995
B	8.	38	OFİS	423	41867	38	8000	53541408	1405384106
B	NORMAL KAT	39	OFİS	423	41868	38	8000	53541409	1001896396
B		40	OFİS	423	41869	38	8000	53541410	1131192526
B		41	OFİS	423	41870	38	8000	53541411	3928300452
B	9.	42	OFİS	423	41871	38	8000	53541412	1098493354
B	NORMAL KAT	43	OFİS	423	41872	38	8000	53541413	2098360080
B		44	OFİS	423	41873	38	8000	53541414	2770640825
B		45	OFİS	423	41874	38	8000	53541415	2389950649
B	10.	46	OFİS	423	41875	38	8000	53541416	1062194764
B	NORMAL KAT	47	OFİS	423	41876	38	8000	53541417	1117994051
B		48	OFİS	423	41877	38	8000	53541418	3408418535
B		49	OFİS	423	41878	38	8000	53541419	2871134793
B	11.	50	OFİS	423	41879	38	8000	53541420	3799605005
B	NORMAL KAT	51	OFİS	423	41880	38	8000	53541421	1652275460
B		52	OFİS	423	41881	38	8000	53541422	3324122427
B		53	OFİS	423	41882	38	8000	53541423	2498547658
B	12.	54	OFİS	423	41883	38	8000	53541424	3689209025
B	NORMAL KAT	55	OFİS	423	41884	38	8000	53541425	2929033377
B		56	OFİS	423	41885	38	8000	53541426	2730742224
B		57	OFİS	423	41886	38	8000	53541427	1139893323
B	13.	58	OFİS	423	41887	38	8000	53541428	1289587949
B	NORMAL KAT	59	OFİS	423	41888	38	8000	53541429	2691740431
B		60	OFİS	423	41889	38	8000	53541430	3754305344
B		61	OFİS	423	41890	38	8000	53541431	2218658330
B	14.	62	OFİS	423	41891	38	8000	53541432	1376284038
B	NORMAL KAT	63	OFİS	423	41892	38	8000	53541433	3728206156
B		64	OFİS	423	41893	38	8000	53541434	3021432483
B		65	OFİS	423	41894	38	8000	53541435	3750706719
B	15.	66	OFİS	423	41895	38	8000	53541436	3343318824
B	NORMAL KAT	67	OFİS	423	41896	38	8000	53541437	1320488370
B		68	OFİS	423	41897	38	8000	53541438	1594679571
B		69	OFİS	423	41898	38	8000	53541439	1707473938
B	16.	70	OFİS	423	41899	38	8000	53541440	3903401291
B	NORMAL KAT	71	OFİS	423	41900	38	8000	53541441	3888400185
B		72	OFİS	423	41901	38	8000	53541442	1082296672
B		73	OFİS	424	41902	38	8000	53541443	1006999187
B	17.	74	OFİS	424	41903	38	8000	53541444	1096995079
B	NORMAL KAT	75	OFİS	424	41904	38	8000	53541445	3919600746
B		76	OFİS	424	41905	38	8000	53541446	1467783302
B		77	OFİS	424	41906	38	8000	53541447	1985866878
B	18.	78	OFİS	424	41907	38	8000	53541448	3637309638
B	NORMAL KAT	79	OFİS	424	41908	38	8000	53541449	3809203551
B		80	OFİS	424	41909	38	8000	53541450	3511914438
B		81	OFİS	424	41910	38	8000	53541451	1991266253





B	19. NORMAL KAT	82	OFİS	424	41911	38	8000	53541452	2657542102
B		83	OFİS	424	41912	38	8000	53541453	2125059564
B		84	OFİS	424	41913	38	8000	53541454	3135725392
B		85	OFİS	424	41914	38	8000	53541455	2272057031
B	20. NORMAL KAT	86	OFİS	424	41915	38	8000	53541456	2900233251
B		87	OFİS	424	41916	38	8000	53541457	1439882885
B		88	OFİS	424	41917	38	8000	53541458	1441381868
B	21. NORMAL KAT	89	OFİS	424	41918	38	8000	53541459	1690375447
B		90	OFİS	424	41919	38	8000	53541460	1276988720
B		91	OFİS	424	41920	38	8000	53541461	3733905966
B		92	OFİS	424	41921	38	8000	53541462	2659343657
B	22. NORMAL KAT	93	OFİS	424	41922	38	8000	53541463	3907601854
B		94	OFİS	424	41923	38	8000	53541464	2388450823
B		95	OFİS	424	41924	38	8000	53541465	2713941165
B		96	OFİS	424	41925	38	8000	53541466	3106629276
B	23. NORMAL KAT	97	OFİS	424	41926	38	8000	53541467	1700273277
B		98	OFİS	424	41927	38	8000	53541468	1888369194
B		99	OFİS	424	41928	38	8000	53541469	1408985099
B		100	OFİS	424	41929	38	8000	53541470	1750072025
B	24. NORMAL KAT	101	OFİS	424	41930	38	8000	53541471	1871268403
B		102	OFİS	424	41931	38	8000	53541472	2654244389
B		103	OFİS	424	41932	38	8000	53541473	3446515144
B		104	OFİS	424	41933	38	8000	53541474	2494646744
B		105	OFİS	424	41934	38	8000	53541475	1126993904

### 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu ana taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen paftasından tespit edilmiştir. Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yazılı imar durumu temin edilememiştir. Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde imar durum bilgisi incelenmiştir.

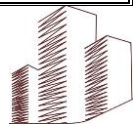
Taşınmazların takbis kayıtları Web Tapu sistemi alınmış olup Mimari Proje incelemesi gerek Ataşehir Belediyesi İmar arşivi gerekse Web Tapu sisteminden yapılmıştır.

Taşınmazların Ümraniye Belediyesi İmar Arşivinde ve Web Tapu sisteminde incelenen 10.06.2020 tarihli 3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince onaylanan projesi esas alınarak değerlendirilmiştir.

Ataşehir Belediyesi İmar Arşivinde B Blok'a ait 10.01.2011 tarih ve 1/21-1 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 26.08.2011 tarih ve 8/52-1 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 12.06.2012 tarih ve 12/130 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi dijital ortamdan incelenmiştir. Taşınmazın dosyasında değerlendirme konusu taşınmazların her biri için alınmış Yapı Kayıt Belgeleri'de mevcut olup belgelere ek olarak 2.aşamaya geçilerek 10.06.2020 tarihli proje ile kat irtifakının düzenlendiği tespit edilmiştir.

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

**\*\*3194 sayılı kanununun 21. maddesine göre ruhsata aykırı bir durum yoktur. Yeniden ruhsat alınma ihtiyacı bulunmamaktadır.**



RUHSAT TABLOSU										
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
3332	24	YENİ YAPI RUHSATI	10.01.2011	1/21-1	BELEDİYE HİZMET ALANI	5	24	29	31.619,48 m <sup>2</sup>	İNŞA EDİLMİŞ
		TADİLAT RUHSATI	26.08.2011	8/52-1	BELEDİYE HİZMET ALANI	5	24	29	31.619,48 m <sup>2</sup>	İNŞA EDİLMİŞ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TABLOSU										
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
3332	24	İSKAN	12.06.2012	12/130	BELEDİYE HİZMET ALANI	5	24	29	31.619,48 m <sup>2</sup>	İNŞA EDİLMİŞ

MİMARİ PROJE TABLOSU						
ADA	PARSEL	BELGE TARİHİ	KULLANIM AMACI		KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
3332	24	10.06.2020	BELEDİYE HİZMET BİNASI		31.619,48 m <sup>2</sup>	İNŞA EDİLMİŞ

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

### 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

01.11.2024 tarihinde Web Tapu sisteminde alınmış Tapu Kaydı belgelerine göre; B Blok'ta bulunan 92 adet bağımsız bölüm "OFİS", 9 adet bağımsız bölüm "DÜKKAN", 4 adet bağımsız bölüm "ASMA KATLI DÜKKAN" niteliğindedir. Taşınmazların tapu kayıtları ile mevcut kullanımları uyumludur. Değerleme konusu taşınmazlar, Web Tapu sistem ve Ataşehir Belediyesi'nde incelenen mimari projeleri ile blok, kat, konum olarak uyumludur. Taşınmazın tapu kayıtları ile mevcut kullanımı uyumludur.

### 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişikliği olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazın maliki olan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 12.01.2012 tarihli ve 780 sayılı yevmiyeli işlem ( Edinme Sebebi: Satış ) ile mülkiyet hakkı kazanmıştır.

### 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 01.11.2024 tarihinde Web Tapu Sistemi'nden alınmış TAKBİS Belgeleri üzerinden incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde;

#### Beyanlar Hanesinde (Müşterek olarak) :

-3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Bağımsız Bölümün Niteliğinin ve Kat Değişikliği yapılmıştır. (07.07.2020-12402)

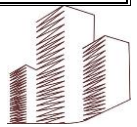
-Taşınmazın Mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir. (13.06.2012-10977)

-Yönetim Planı : 24/08/2011 (26.08.2011-15258)

#### Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde (Müşterek olarak) :

-Diğer İrtifak Hakkı : TEDAŞ lehine 1 krş bedelle 30 yıllığına A ile gösterilen 275,64m<sup>2</sup> lik alanda irtifak hakkı tesis edilmiştir. (13.06.2012-10910)

Eklenti Bilgileri:



Her bir bağımsız bölüme ait eklenti bilgileri bulunmaktadır.

### 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların içerisinde yer aldığı ana taşınmaz ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Taşınmaz Ataşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen bilgiye göre; değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parsel, 14.08.2009-02.10.2009 Tasdik Tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 3332 Ada, 3359 Ada 1 Parseller ile 3362 Ada 1 Parselin Doğusunda Yer Alan Yol, Otopark ve Park Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında kapsamında H:Serbest İrtifalı, Belediye Hizmet alanında kalmakta olup, plan notuna istinaden avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Parselde toplam inşaat alanının %50 sini geçmeyecek şekilde ticaret ve hizmet birimleri yer alabilecek ve bina oturumu avan proje ile belirlenecektir. Herhangi bir terki bulunmadığı beyan edilen parsel, belediye sınırları içerisinde yer almaktadır

#### 3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

#### 3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerleme konusu taşınmazların kadastral durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

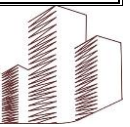
### 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

“b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

“c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.” olarak geçmektedir.

Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde “Bina” olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.



**3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,**

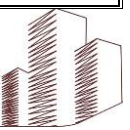
Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Yapı ruhsat belgelerine esas bilgiler doğrultusunda, söz konusu binaya ait yapı denetim firmasının İstanbul Yıldız Teknik LTD. ŞTİ. Firması olduğu belirlenmiştir.

**3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Değerleme konusu taşınmazlar ticari nitelikli olup, değerlendirme bu vasfa yönelik yapılmıştır.

**3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama**

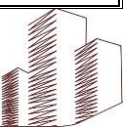
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmazlar için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



## Bölüm 4

# DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
  - 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
  - 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



#### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

##### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazların konumlu olduğu bina, Ataşehir Barbaros Mahallesi'nde yer almakta olup, Konut-Ticaret ve Konut lejlantlı yapılaşmanın yoğunluklu olduğu lokasyonda bulunmaktadır. Bölgede taşınmaza benzer şekilde yapılaşmış prestijli siteler, otel alanları, ofis ve ticaret alanları mevcuttur. Bölge ana arterlere yakın konumda bulunması ve prestijli yapıların yoğunlukta olduğu bölgede konumlu olması sebebiyle tercih seviyesi yüksektir. Bölgede herhangi bir ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

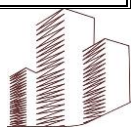
##### 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

###### Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaştırma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaştırılan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında,



Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkışmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

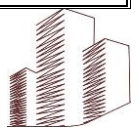
Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkışan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirim gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasında yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

### **Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler**

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye



ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

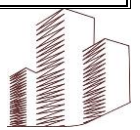
Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer





artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

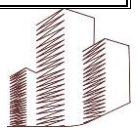
#### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

#### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

<b>Yapı tarzı</b>	Betonarme <input checked="" type="checkbox"/>	Çelik <input type="checkbox"/>	Yığma <input type="checkbox"/>	Prefabrik <input type="checkbox"/>
<b>İnşaat Nizamı</b>	Ayrık Nizam	<b>Güvenlik</b>	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
<b>Yapım yılı</b>	2011	<b>Otopark</b>	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
<b>Elektrik</b>	Şebeke	<b>Yüzme Havuzu</b>	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Su</b>	Şebeke	<b>Asansör</b>	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
<b>Kanalizasyon</b>	Şebeke	<b>Yangın Merdiveni</b>	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
<b>Doğalgaz</b>	Şebeke	<b>Dış Cephe</b>	Kompozit dış cephe kaplamalı	
<b>Su Deposu-Hid.</b>	Şebeke	<b>Çatı Tipi</b>	Kiremit Çatı	
<b>Yangın Tesisatı</b>	Var	<b>Jeneratör</b>	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>

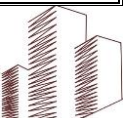
Ana gayrimenkul; 7.999,46 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 3332 ada 24 parsel üzerinde iki adet blok bulunmaktadır. Söz konusu bloklar A ve B olarak isimlendirilmiştir. Mevcut durumda A Blok Ataşehir Belediyesi tarafından kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu B Blok'un ise farklı kiracılar tarafından kullanıldığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu B Blok incelenen projesine göre 4 bodrum+zemin+24 normal kattan oluşmakta olup zemin,



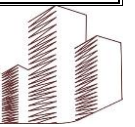
1.normal, 2.normal, 22.normal ve 23.normal katlarda eklenti asma katlar yer almaktadır. Binada 4.bodrum katta otopark ve bina ortak alanları, 3.bodrum katta otopark ve bina ortak alanları, 2. bodrum katta otopark ve ortak alanlar, 1.bodrum katta zemin katta bulunan dükkanlara ait eklenti bölümleri, zemin katta 8 adet dükkan ve personel girişi, asma katta zemin katta bulunan dükkanlara ait eklenti bölümleri, 1.normal katta 5 adet dükkan ve VIP girişi, 2.normal katta 4 adet ofis, 3.normal kattan başlayarak 21.normal kat dahil olmak üzere ara katların her birinde 4'er adet ofis, 22-23.normal katların her birinde 4'er adet asma katlı ofis, 24. normal katta 1 adet çatı piyесli ofis olmak üzere toplam 105 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binada 1.normal ve zemin katta 2 adet girişi mevcuttur.

### **BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ**

- ❖ Değerleme konusu **1 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin ve asma katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre en sağda konumludur. Taşınmaz projesine göre zemin katta yaklaşık brüt 610 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 530 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1140 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **2 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin ve 1. bodrum katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağdan ikinci taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre zemin katta yaklaşık brüt 26 m<sup>2</sup>, 1.bodrum katta yaklaşık brüt 49 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 75 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **3 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin, asma ve 1. bodrum katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağdan üçüncü taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre 1. bodrum katta yaklaşık brüt 503 m<sup>2</sup>, zemin katta yaklaşık brüt 412 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 231 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.146 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **4 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin, asma ve 1. bodrum katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağdan dördüncü taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre 1. bodrum katta yaklaşık brüt 352 m<sup>2</sup>, zemin katta yaklaşık brüt 352 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 296 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.000 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **5 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin, asma ve 1. bodrum katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağdan beşinci taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre 1. bodrum katta yaklaşık brüt 724 m<sup>2</sup>, zemin katta yaklaşık brüt 682 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 537 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.943 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **6 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin, asma ve 1. bodrum katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol ön taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre 1. bodrum katta yaklaşık brüt 550 m<sup>2</sup>, zemin katta yaklaşık brüt 520 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 396 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.466 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **7 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin, asma ve 1. bodrum katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol orta taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre 1. bodrum katta yaklaşık brüt 147 m<sup>2</sup>, zemin katta yaklaşık brüt 147 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 76 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 370 m<sup>2</sup> alana sahiptir.



- ❖ Değerleme konusu **8 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin ve asma katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol arka taşınmaz konumudur. Taşınmaz projesine göre zemin katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 75 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 220 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **9 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre 1. normal ve asma katta konumlu olup 1. normal kattan sağlanan bina girişine göre en sol taşınmaz konumudur. Taşınmaz projesine göre 1. normal katta yaklaşık brüt 206 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **10 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre 1. normal ve asma katta konumlu olup 1. normal kattan sağlanan bina girişine göre sol orta taşınmaz konumudur. Taşınmaz projesine göre 1. normal katta yaklaşık brüt 221 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 77 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 298 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **11 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre 1. normal ve asma katta konumlu olup 1. normal kattan sağlanan bina girişine göre arka orta taşınmaz konumudur. Taşınmaz projesine göre 1. normal katta yaklaşık brüt 159 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 107 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 266 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **12 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre 1. normal ve asma katta konumlu olup 1. normal kattan sağlanan bina girişine göre ön taşınmaz konumudur. Taşınmaz projesine göre 1. normal katta yaklaşık brüt 261 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 154 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 415 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **13 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre 1. normal ve asma katta konumlu olup 1. normal kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka taşınmaz konumudur. Taşınmaz projesine göre 1. normal katta yaklaşık brüt 269 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 159 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 428 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **14-18-22-26-30-34-38-42-46-50-54-58-62-66-70-74-78-82-86-90 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 ve 21. normal katlarda konumlu olup 1. normal kattan sağlanan bina girişine göre sol arka taşınmaz konumudur. Taşınmazların her biri projesine göre ofis, mutfak ve wc hacimlerinden oluşmakta olup her biri yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **15-19-23-27-31-35-39-43-47-51-55-59-63-67-71-75-79-83-87-91 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 ve 21. normal katlarda konumlu olup 1. normal kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka taşınmaz konumudur. Taşınmazların her biri projesine göre ofis, mutfak ve wc hacimlerinden oluşmakta olup her biri yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **16-20-24-28-32-36-40-44-48-52-56-60-64-68-72-78-80-84-88-92 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 ve 21. normal katlarda konumlu olup 1. normal kattan sağlanan bina girişine göre sağ ön taşınmaz konumudur. Taşınmazların her biri projesine göre ofis hacminden oluşmakta olup her biri yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **17-21-25-29-33-37-41-45-49-53-57-61-65-69-73-77-81-85-89-93 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 ve 21. normal katlarda konumlu olup 1. normal kattan sağlanan bina girişine göre sol ön taşınmaz konumudur. Taşınmazların her biri projesine göre ofis hacminden oluşmakta olup her biri yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup> alana sahiptir.



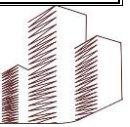
- ❖ Değerleme konusu **94-98 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 22-23. normal katlar ve katlara bağlı asma katlarda konumlu olup 1. normal kattan sağlanan bina girişine göre sol arka taşınmaz konumudur. Taşınmazların her biri zemin katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 290 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **95-99 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 22-23. normal katlar ve katlara bağlı asma katlarda konumlu olup 1. normal kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka taşınmaz konumudur. Taşınmazların her biri zemin katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 290 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **96-100 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 22-23. normal katlar ve katlara bağlı asma katlarda konumlu olup 1. normal kattan sağlanan bina girişine göre sol ön taşınmaz konumudur. Taşınmazların her biri zemin katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 290 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **97-101 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 22-23. normal katlar ve katlara bağlı asma katlarda konumlu olup 1. normal kattan sağlanan bina girişine göre sol ön taşınmaz konumudur. Taşınmazların her biri zemin katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 290 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **102 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre sırayla 24. normal katta konumlu olup 1. normal kattan sağlanan bina girişine göre sol arka taşınmaz konumudur. Taşınmaz yaklaşık brüt 98 m<sup>2</sup> ofis ve wc hacimlerinden oluşmaktadır.
- ❖ Değerleme konusu **103 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre sırayla 24. normal katta konumlu olup 1. normal kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka taşınmaz konumudur. Taşınmaz yaklaşık brüt 98 m<sup>2</sup> ofis ve wc hacimlerinden oluşmaktadır.
- ❖ Değerleme konusu **104 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre sırayla 24. normal katta konumlu olup 1. normal kattan sağlanan bina girişine göre sağ ön taşınmaz konumudur. Taşınmaz yaklaşık brüt 98 m<sup>2</sup> ofis ve wc hacimlerinden oluşmaktadır.
- ❖ Değerleme konusu **105 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre sırayla 24. normal ve çatı katta konumlu olup 1. normal kattan sağlanan bina girişine göre sol ön taşınmaz konumudur. Taşınmaz projesine göre 24. normal katta yaklaşık brüt 98 m<sup>2</sup>, çatı katta yaklaşık brüt 127 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 225 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

**Değerleme tarihinde tarafımıza bina tümü gösterilememiş olup 5. normal kat, 6. normal kat, 8. normal kat, 18. normal kat ve 24. normal katlardan görüntü alınabilmiştir.**

#### 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,



- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

#### 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Ticaret Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 29
Yapı Sınıfı	: V/A
Deprem Bölgesi	: 2. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: 12.06.2012 tarih ve 12-130 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır
Yaşı	: 13
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

#### 4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

##### Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın il ve ilçe merkezine yakın konumda bulunmaları
- Bölgenin tercih edilen, eski ve prestijli bir bölgede bulunması
- Taşınmaza erişim imkanının alternatifli olması

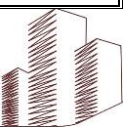
##### Olumsuz Etkenler:

- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler
- Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar

#### 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamaralar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.



- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

#### 4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

##### 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

##### 4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazların değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmazlar gelir değerine ulaşılır. Taşınmazlar gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

##### 4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

#### 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

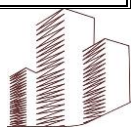
Değerleme çalışmasında, taşınmazlar için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

#### 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

#### 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.



#### 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

#### 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

##### Satılık Ofis Emsalleri

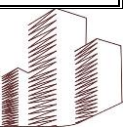
EMSALLER					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )
1	İSTANBUL KENTSEL GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Metropol AVM Projesi içinde 7. katta bulunan ve 140 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 17.500.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 15.750.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	17.500.000 ₺	140,00 m <sup>2</sup>	125.000,00 ₺/m <sup>2</sup>
	0216 2662850				
2	AKADEMİ GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Uphill Towers Projesi içinde 12. katta bulunan ve 90 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 11.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 9.900.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	11.000.000 ₺	90,00 m <sup>2</sup>	122.222,22 ₺/m <sup>2</sup>
	0532 2161359				
3	ATAŞEHİR KENT GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ağaoğlu My Newwork Projesi içinde 1. katta bulunan ve 125 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 15.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 13.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	15.000.000 ₺	125,00 m <sup>2</sup>	120.000,00 ₺/m <sup>2</sup>
	0216 5775150				
4	MY WORLD GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Nida Kule Kuzey Projesi içinde 2. katta bulunan ve 210 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 26.500.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 23.850.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	26.500.000 ₺	210,00 m <sup>2</sup>	126.190,48 ₺/m <sup>2</sup>
	0216 4563500				

##### SATILIK OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	İSTANBUL KENTSEL GAYRİMENKUL	AKADEMİ GAYRİMENKUL	ATAŞEHİR KENT GAYRİMENKUL	MY WORLD GAYRİMENKUL
İLANA VEREN TELEFON NO	0216 2662850	0532 2161359	0216 5775150	0216 4563500
DAİRE TİPİ	3+1	2+1	2+1	2+1
SATIŞ FİYATI (₺)	17.500.000 ₺	11.000.000 ₺	15.000.000 ₺	26.500.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	15.750.000 ₺	9.900.000 ₺	13.500.000 ₺	23.850.000 ₺
BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	140,00 m <sup>2</sup>	90,00 m <sup>2</sup>	125,00 m <sup>2</sup>	210,00 m <sup>2</sup>
BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	112.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	110.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	108.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	113.571,43 ₺/m <sup>2</sup>
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	112.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	110.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	108.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	113.571,43 ₺/m <sup>2</sup>
<b>ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m<sup>2</sup>)</b>	<b>111.017,86 ₺/m<sup>2</sup></b>			

##### Kiralık Ofis Emsalleri

5	OFİS216 GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Metropol AVM Projesi içinde 4. katta bulunan ve 170 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 170.000,-₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 161.500,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	170.000 ₺	170,00 m <sup>2</sup>	1.000,00 ₺/m <sup>2</sup>
	0216 3999090				



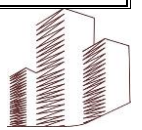
6	AKTEKİN GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda Nida Kule Kuzey Projesi içinde 6. katta bulunan ve 205 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 200.000,-₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 190.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	200.000 ₺	205,00 m <sup>2</sup>	975,61 ₺/m <sup>2</sup>
	0216 5400011				
7	KOLEKTİF HOUSE	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda A+ LIVE Projesi içinde 2. katta bulunan ve 450 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 440.000,-₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 418.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	440.000 ₺	450,00 m <sup>2</sup>	977,78 ₺/m <sup>2</sup>
	0546 5018354				
8	KOLEKTİF HOUSE	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda Ağaoğlu My NEWWORK Projesi içinde 8. katta bulunan ve 120 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 125.000,-₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 118.750,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	125.000 ₺	120,00 m <sup>2</sup>	1.041,67 ₺/m <sup>2</sup>
	0546 5018354				

#### KİRALIK OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	OFİS216 GAYRİMENKUL	AKTEKİN GAYRİMENKUL	KOLEKTİF HOUSE	KOLEKTİF HOUSE
İLANA VEREN TELEFON NO	0216 3999090	0216 5400011	0546 5018354	0546 5018354
DAİRE TİPİ	4+1	3+1	4+1	2+1
SATIŞ FİYATI ( ₺ )	170.000 ₺	200.000 ₺	440.000 ₺	125.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	5%	5%	5%
PAZARLIK SONRASI FİYAT ( ₺ )	161.500 ₺	190.000 ₺	418.000 ₺	118.750 ₺
BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> )	170,00 m <sup>2</sup>	205,00 m <sup>2</sup>	450,00 m <sup>2</sup>	120,00 m <sup>2</sup>
BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )	950,00 ₺/m <sup>2</sup>	926,83 ₺/m <sup>2</sup>	928,89 ₺/m <sup>2</sup>	989,58 ₺/m <sup>2</sup>
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )	950,00 ₺/m <sup>2</sup>	926,83 ₺/m <sup>2</sup>	928,89 ₺/m <sup>2</sup>	989,58 ₺/m <sup>2</sup>
ORTALAMA BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )	948,83 ₺/m <sup>2</sup>			

#### Satılık Dükkan Emsalleri

9	HÜRYAP ATAŞEHİR	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda Nida Kule Kuzey Projesi içinde zemin katta bulunan, tek bölümlü ve 185 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 68.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 61.200.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	68.000.000 ₺	185,00 m <sup>2</sup>	367.567,57 ₺/m <sup>2</sup>
	0216 4569797				
10	İREM WORLD GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda Sarphan Finansent Projesi içinde zemin katta bulunan, tek bölümlü ve 225 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 75.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 67.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	75.000.000 ₺	225,00 m <sup>2</sup>	333.333,33 ₺/m <sup>2</sup>
	0530 9707234				
11	ATAŞEHİR DORUK GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda Trendist Projesi içinde zemin katta bulunan, tek bölümlü ve 60 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 20.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 18.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	20.000.000 ₺	60,00 m <sup>2</sup>	333.333,33 ₺/m <sup>2</sup>
	0534 3996185				
12	SAHİBİNDEN	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda Nidakule Güney Projesi içinde yan yana ve toplam 1.029 m <sup>2</sup> olduğu dükkanların toplam 170.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Her bir zemin kat; 129 m <sup>2</sup> , Her bir asma kat; 98 m <sup>2</sup> , iki adet bodrum katın her biri; 125 m <sup>2</sup> , üçüncü bodrum kat; 98 m <sup>2</sup> )	170.000.000 ₺	1.029,00 m <sup>2</sup>	165.208,94 ₺/m <sup>2</sup>
	0216 3290796				

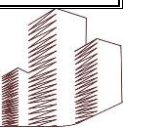




SATILIK DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-9	EMSAL-10	EMSAL-11	EMSAL-12
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	HÜRYAP ATAŞEHİR	İREM WORLD GAYRİMENKUL	ATAŞEHİR DORUK GAYRİMENKUL	SAHİBİNDEN
İLANA VEREN TELEFON NO	0216 2662850	0532 2161359	0216 5775150	0216 4563500
DÜKKAN TİPİ	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT	ASMA KATLI DEPOLU
SATIŞ FİYATI (₺)	68.000.000 ₺	75.000.000 ₺	20.000.000 ₺	170.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	61.200.000 ₺	67.500.000 ₺	18.000.000 ₺	153.000.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	185,00 m <sup>2</sup>	225,00 m <sup>2</sup>	60,00 m <sup>2</sup>	1.029,00 m <sup>2</sup>
BODRUM KAT ALANI (m <sup>2</sup> ) ( 1/4 )	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	348,00 m <sup>2</sup>
ZEMİN KAT ALANI (m <sup>2</sup> ) ( 1/1 )	185,00 m <sup>2</sup>	225,00 m <sup>2</sup>	60,00 m <sup>2</sup>	387,00 m <sup>2</sup>
ASMA KAT ALANI (m <sup>2</sup> ) ( 1/3 )	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	294,00 m <sup>2</sup>
1. KAT ALANI ( 1/4 )	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	185 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	572 m <sup>2</sup>
BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	330.810,81 ₺/m <sup>2</sup>	300.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	300.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	267.482,52 ₺/m <sup>2</sup>
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	330.810,81 ₺/m <sup>2</sup>	300.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	300.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	267.482,52 ₺/m <sup>2</sup>
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	299.573,33 ₺/m <sup>2</sup>			

#### Kiralık Dükkan Emsalleri

13	GOLDSA GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda Sarphan Finansent Projesi içinde zemin katta bulunan ve toplam 140 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 100.000,-₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 95.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir. (Zemin;50 m <sup>2</sup> , Bodrum;50 m <sup>2</sup> , Asma;40 m <sup>2</sup> )	100.000 ₺	140,00 m <sup>2</sup>	714,29 ₺/m <sup>2</sup>
	0532 6685867				
14	HÜRYAP ATAŞEHİR	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda Nidakule Ataşehir Kuzey Projesi içinde zemin katta bulunan, tek bölümlü ve 135 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 175.000,-₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 166.250,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	175.000 ₺	135,00 m <sup>2</sup>	1.296,30 ₺/m <sup>2</sup>
	0216 4569797				
15	OTTO ATAŞEHİR	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda Otto Ataşehir Projesi içinde zemin katta bulunan, tek bölümlü ve 235 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 300.000,-₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 285.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	300.000 ₺	235,00 m <sup>2</sup>	1.276,60 ₺/m <sup>2</sup>
	0553 9157425				
16	YILDIZ EMLAK	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda Nidakule Ataşehir Kuzey Projesi içinde zemin katta bulunan ve toplam 500 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 390.000,-₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 370.500,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir. (Zemin;200 m <sup>2</sup> , Asma; 150 m <sup>2</sup> , Bodrum; 150 m <sup>2</sup> )	390.000 ₺	500,00 m <sup>2</sup>	780,00 ₺/m <sup>2</sup>
	0530 7973454				



EMSAL NO	KİRALIK DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU			
	EMSAL-13	EMSAL-14	EMSAL-15	EMSAL-16
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	GOLDSA GAYRİMENKUL	HÜRYAP ATAŞEHİR	OTTO ATAŞEHİR	YILDIZ EMLAK
İLANA VEREN TELEFON NO	0216 3999090	0216 5400011	0546 5018354	0546 5018354
DÜKKAN TİPİ	ASMA KATLI DEPOLU	TEK KAT	TEK KAT	ASMA KATLI DEPOLU
SATIŞ FİYATI ( ₺ )	100.000 ₺	175.000 ₺	300.000 ₺	390.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	5%	5%	5%
PAZARLIK SONRASI FİYAT ( ₺ )	95.000 ₺	166.250 ₺	285.000 ₺	370.500 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> )	140,00 m <sup>2</sup>	135,00 m <sup>2</sup>	235,00 m <sup>2</sup>	500,00 m <sup>2</sup>
BODRUM KAT ALANI ( m <sup>2</sup> ) ( 1/4 )	50,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	150,00 m <sup>2</sup>
ZEMİN KAT ALANI ( m <sup>2</sup> ) ( 1/1 )	50,00 m <sup>2</sup>	135,00 m <sup>2</sup>	235,00 m <sup>2</sup>	200,00 m <sup>2</sup>
ASMA KAT ALANI ( m <sup>2</sup> ) ( 1/3 )	40,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	150,00 m <sup>2</sup>
1. KAT ALANI ( 1/4 )	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	76 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	235 m <sup>2</sup>	288 m <sup>2</sup>
BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )	1.252,75 ₺/m <sup>2</sup>	1.231,48 ₺/m <sup>2</sup>	1.212,77 ₺/m <sup>2</sup>	1.288,70 ₺/m <sup>2</sup>
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )	1.252,75 ₺/m <sup>2</sup>	1.231,48 ₺/m <sup>2</sup>	1.212,77 ₺/m <sup>2</sup>	1.288,70 ₺/m <sup>2</sup>
ORTALAMA BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )	1.246,42 ₺/m <sup>2</sup>			

Değer belirlenirken, değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal taşınmazlar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları ile emlakçı görüşleri de dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur. Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirme yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekare birim fiyatları Raporun 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

#### 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır. Kira değerleri raporun 6,2 maddesinde listelenmiştir.

#### 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

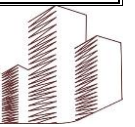
Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

#### 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazların kat irtifaklı yapı olması nedeniyle değerlemede proje geliştirme çalışması ve varsayım kullanılmamıştır.

#### 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazın halihazırdaki kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

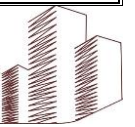


#### **4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Taşınmazlar tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

#### **4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

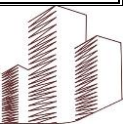


## Bölüm 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

**FORM**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirilen taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

### 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

### 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden 07.10.2024 tarihinde alınan imar durum bilgilerine göre değerlendirilen konu parsel, 14.08.2009-02.10.2009 Tasdik Tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında H:Serbest İrtifalı, Belediye Hizmet alanında kalmakta olup, plan notuna istinaden avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Parselde toplam inşaat alanının %50 sini geçmeyecek şekilde ticaret ve hizmet birimleri yer alabilecek ve bina oturumu avan proje ile belirlenecektir.

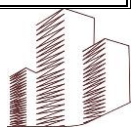
### 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

“b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

“c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.” olarak geçmektedir.

Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde “Bina” olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

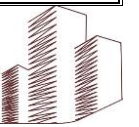


## Bölüm 6

### SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

**FORM**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



## 6. SONUÇ

### 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Taşınmazların satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

### 6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

#### Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

**Kullanılan Kriterler** Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı emsaller göz önünde bulundurulmuş ve değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara KDV hariç yasal ve mevcut toplam 3.400.000.000 TL ( Üçmilyardörtüzyüzbin Türk Lirası) değer tespit ve takdir edilmiştir.

USD=~35,0684 TL, 1 €=~36,8172 TL olarak kabul edilmiştir. (18.12.2024 taşınmazların değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.)

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazların döviz cinsinden değeri;

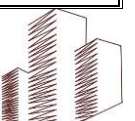
Değerleme konusu taşınmazların Dolar cinsinden yasal değeri 96.953.382,53 \$ olarak tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların Euro cinsinden yasal değeri 92.348.141,63 € tespit ve takdir edilmiştir.

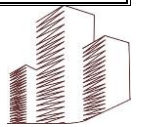
\* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

**\* Toplam Sigortaya Esas Değer: 23.992 m<sup>2</sup> x 21.300 TL/m<sup>2</sup>= 511.029.600 TL**

HESAP DETAYI						
KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM	ALAN	BİRİM FİYAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ	KİRA BİRİM DEĞERİ	TOPLAM KİRA DEĞERİ
ZEMİN KAT	1	610,00 m <sup>2</sup>	271.700,00 ₺/m <sup>2</sup>	213.750.000,00 ₺	935,14 ₺/Ay	740.000,00 ₺/Ay
		530,00 m <sup>2</sup>	90.550,00 ₺/m <sup>2</sup>		311,71 ₺/Ay	
	2	49,00 m <sup>2</sup>	60.350,00 ₺/m <sup>2</sup>	10.800.000,00 ₺	311,71 ₺/Ay	40.000,00 ₺/Ay
		26,00 m <sup>2</sup>	301.850,00 ₺/m <sup>2</sup>		935,14 ₺/Ay	
	3	503,00 m <sup>2</sup>	53.150,00 ₺/m <sup>2</sup>	156.550.000,00 ₺	168,85 ₺/Ay	540.000,00 ₺/Ay
		412,00 m <sup>2</sup>	265.650,00 ₺/m <sup>2</sup>		844,23 ₺/Ay	
		231,00 m <sup>2</sup>	88.150,00 ₺/m <sup>2</sup>		480,56 ₺/Ay	
	4	352,00 m <sup>2</sup>	54.350,00 ₺/m <sup>2</sup>	141.550.000,00 ₺	168,85 ₺/Ay	500.000,00 ₺/Ay
		352,00 m <sup>2</sup>	271.700,00 ₺/m <sup>2</sup>		844,23 ₺/Ay	
		296,00 m <sup>2</sup>	90.550,00 ₺/m <sup>2</sup>		480,56 ₺/Ay	
	5	724,00 m <sup>2</sup>	53.150,00 ₺/m <sup>2</sup>	267.000.000,00 ₺	168,85 ₺/Ay	850.000,00 ₺/Ay
		682,00 m <sup>2</sup>	265.650,00 ₺/m <sup>2</sup>		844,23 ₺/Ay	
		537,00 m <sup>2</sup>	88.150,00 ₺/m <sup>2</sup>		280,54 ₺/Ay	
	6	550,00 m <sup>2</sup>	48.300,00 ₺/m <sup>2</sup>	183.700.000,00 ₺	168,85 ₺/Ay	640.000,00 ₺/Ay

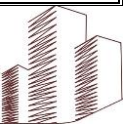


		520,00 m <sup>2</sup>	241.500,00 ₺/m <sup>2</sup>		844,23 ₺/Ay		
		396,00 m <sup>2</sup>	79.700,00 ₺/m <sup>2</sup>		280,54 ₺/Ay		
7		147,00 m <sup>2</sup>	60.350,00 ₺/m <sup>2</sup>	71.300.000,00 ₺	233,79 ₺/Ay	240.000,00 ₺/Ay	
		147,00 m <sup>2</sup>	362.250,00 ₺/m <sup>2</sup>		1.168,93 ₺/Ay		
		76,00 m <sup>2</sup>	120.750,00 ₺/m <sup>2</sup>		389,64 ₺/Ay		
		145,00 m <sup>2</sup>	362.250,00 ₺/m <sup>2</sup>		1.168,93 ₺/Ay		
8		75,00 m <sup>2</sup>	120.750,00 ₺/m <sup>2</sup>	61.600.000,00 ₺	389,64 ₺/Ay	200.000,00 ₺/Ay	
		206,00 m <sup>2</sup>	271.700,00 ₺/m <sup>2</sup>	55.970.000,00 ₺	1.091,00 ₺/Ay	225.000,00 ₺/Ay	
1. NORMAL KAT	9	221,00 m <sup>2</sup>	271.700,00 ₺/m <sup>2</sup>	67.020.000,00 ₺	1.091,00 ₺/Ay	270.000,00 ₺/Ay	
	10	77,00 m <sup>2</sup>	90.550,00 ₺/m <sup>2</sup>		363,67 ₺/Ay		
	11		159,00 m <sup>2</sup>	271.700,00 ₺/m <sup>2</sup>	52.890.000,00 ₺	1.091,00 ₺/Ay	210.000,00 ₺/Ay
			107,00 m <sup>2</sup>	90.550,00 ₺/m <sup>2</sup>		363,67 ₺/Ay	
	12		261,00 m <sup>2</sup>	271.700,00 ₺/m <sup>2</sup>	84.860.000,00 ₺	1.091,00 ₺/Ay	340.000,00 ₺/Ay
			154,00 m <sup>2</sup>	90.550,00 ₺/m <sup>2</sup>		363,67 ₺/Ay	
	13		269,00 m <sup>2</sup>	362.250,00 ₺/m <sup>2</sup>	116.640.000,00 ₺	1.168,93 ₺/Ay	375.000,00 ₺/Ay
			159,00 m <sup>2</sup>	120.750,00 ₺/m <sup>2</sup>		389,64 ₺/Ay	
	2. NORMAL KAT	14		145,00 m <sup>2</sup>	40.800.000,00 ₺	779,29 ₺/Ay	150.000,00 ₺/Ay
				145,00 m <sup>2</sup>		70.050,00 ₺/m <sup>2</sup>	
15			145,00 m <sup>2</sup>	211.300,00 ₺/m <sup>2</sup>	40.800.000,00 ₺	779,29 ₺/Ay	150.000,00 ₺/Ay
			145,00 m <sup>2</sup>	70.050,00 ₺/m <sup>2</sup>		259,76 ₺/Ay	
16			145,00 m <sup>2</sup>	211.300,00 ₺/m <sup>2</sup>	40.800.000,00 ₺	779,29 ₺/Ay	150.000,00 ₺/Ay
			145,00 m <sup>2</sup>	70.050,00 ₺/m <sup>2</sup>		259,76 ₺/Ay	
17			145,00 m <sup>2</sup>	211.300,00 ₺/m <sup>2</sup>	40.800.000,00 ₺	779,29 ₺/Ay	150.000,00 ₺/Ay
			145,00 m <sup>2</sup>	70.050,00 ₺/m <sup>2</sup>		259,76 ₺/Ay	
3. NORMAL KAT		18	145,00 m <sup>2</sup>	102.650,00 ₺/m <sup>2</sup>	14.880.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
		19	145,00 m <sup>2</sup>	102.650,00 ₺/m <sup>2</sup>	14.880.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	20	145,00 m <sup>2</sup>	102.650,00 ₺/m <sup>2</sup>	14.880.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
	21	145,00 m <sup>2</sup>	102.650,00 ₺/m <sup>2</sup>	14.880.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
4. NORMAL KAT	22	145,00 m <sup>2</sup>	105.650,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.320.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
	23	145,00 m <sup>2</sup>	105.650,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.320.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
	24	145,00 m <sup>2</sup>	105.650,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.320.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
	25	145,00 m <sup>2</sup>	105.650,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.320.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
5. NORMAL KAT	26	145,00 m <sup>2</sup>	108.650,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.750.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
	27	145,00 m <sup>2</sup>	108.650,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.750.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
	28	145,00 m <sup>2</sup>	108.650,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.750.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
	29	145,00 m <sup>2</sup>	108.650,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.750.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
6. NORMAL KAT	30	145,00 m <sup>2</sup>	111.700,00 ₺/m <sup>2</sup>	16.200.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
	31	145,00 m <sup>2</sup>	111.700,00 ₺/m <sup>2</sup>	16.200.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
	32	145,00 m <sup>2</sup>	111.700,00 ₺/m <sup>2</sup>	16.200.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
	33	145,00 m <sup>2</sup>	111.700,00 ₺/m <sup>2</sup>	16.200.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
7. NORMAL KAT	34	145,00 m <sup>2</sup>	114.700,00 ₺/m <sup>2</sup>	16.630.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
	35	145,00 m <sup>2</sup>	114.700,00 ₺/m <sup>2</sup>	16.630.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
	36	145,00 m <sup>2</sup>	114.700,00 ₺/m <sup>2</sup>	16.630.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
	37	145,00 m <sup>2</sup>	114.700,00 ₺/m <sup>2</sup>	16.630.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
8. NORMAL KAT	38	145,00 m <sup>2</sup>	117.750,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.070.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
	39	145,00 m <sup>2</sup>	117.750,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.070.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
	40	145,00 m <sup>2</sup>	117.750,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.070.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
	41	145,00 m <sup>2</sup>	117.750,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.070.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
9. NORMAL KAT	42	145,00 m <sup>2</sup>	120.750,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.510.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
	43	145,00 m <sup>2</sup>	120.750,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.510.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
	44	145,00 m <sup>2</sup>	120.750,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.510.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
	45	145,00 m <sup>2</sup>	120.750,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.510.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	
10. NORMAL KAT	46	145,00 m <sup>2</sup>	123.750,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.940.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay	





	47	145,00 m <sup>2</sup>	123.750,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.940.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	48	145,00 m <sup>2</sup>	123.750,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.940.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	49	145,00 m <sup>2</sup>	123.750,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.940.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
11. NORMAL KAT	50	145,00 m <sup>2</sup>	126.800,00 ₺/m <sup>2</sup>	18.390.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	51	145,00 m <sup>2</sup>	126.800,00 ₺/m <sup>2</sup>	18.390.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	52	145,00 m <sup>2</sup>	126.800,00 ₺/m <sup>2</sup>	18.390.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	53	145,00 m <sup>2</sup>	126.800,00 ₺/m <sup>2</sup>	18.390.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
12. NORMAL KAT	54	145,00 m <sup>2</sup>	129.800,00 ₺/m <sup>2</sup>	18.820.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	55	145,00 m <sup>2</sup>	129.800,00 ₺/m <sup>2</sup>	18.820.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	56	145,00 m <sup>2</sup>	129.800,00 ₺/m <sup>2</sup>	18.820.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	57	145,00 m <sup>2</sup>	129.800,00 ₺/m <sup>2</sup>	18.820.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
13. NORMAL KAT	58	145,00 m <sup>2</sup>	132.800,00 ₺/m <sup>2</sup>	19.260.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	59	145,00 m <sup>2</sup>	132.800,00 ₺/m <sup>2</sup>	19.260.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	60	145,00 m <sup>2</sup>	132.800,00 ₺/m <sup>2</sup>	19.260.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	61	145,00 m <sup>2</sup>	132.800,00 ₺/m <sup>2</sup>	19.260.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
14. NORMAL KAT	62	145,00 m <sup>2</sup>	135.850,00 ₺/m <sup>2</sup>	19.700.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	63	145,00 m <sup>2</sup>	135.850,00 ₺/m <sup>2</sup>	19.700.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	64	145,00 m <sup>2</sup>	135.850,00 ₺/m <sup>2</sup>	19.700.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	65	145,00 m <sup>2</sup>	135.850,00 ₺/m <sup>2</sup>	19.700.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
15. NORMAL KAT	66	145,00 m <sup>2</sup>	138.850,00 ₺/m <sup>2</sup>	20.130.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	67	145,00 m <sup>2</sup>	138.850,00 ₺/m <sup>2</sup>	20.130.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	68	145,00 m <sup>2</sup>	138.850,00 ₺/m <sup>2</sup>	20.130.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	69	145,00 m <sup>2</sup>	138.850,00 ₺/m <sup>2</sup>	20.130.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
16. NORMAL KAT	70	145,00 m <sup>2</sup>	141.900,00 ₺/m <sup>2</sup>	20.580.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	71	145,00 m <sup>2</sup>	141.900,00 ₺/m <sup>2</sup>	20.580.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	72	145,00 m <sup>2</sup>	141.900,00 ₺/m <sup>2</sup>	20.580.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	73	145,00 m <sup>2</sup>	141.900,00 ₺/m <sup>2</sup>	20.580.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
17. NORMAL KAT	74	145,00 m <sup>2</sup>	144.900,00 ₺/m <sup>2</sup>	21.010.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	75	145,00 m <sup>2</sup>	144.900,00 ₺/m <sup>2</sup>	21.010.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	76	145,00 m <sup>2</sup>	144.900,00 ₺/m <sup>2</sup>	21.010.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	77	145,00 m <sup>2</sup>	144.900,00 ₺/m <sup>2</sup>	21.010.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
18. NORMAL KAT	78	145,00 m <sup>2</sup>	147.900,00 ₺/m <sup>2</sup>	21.450.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	79	145,00 m <sup>2</sup>	147.900,00 ₺/m <sup>2</sup>	21.450.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	80	145,00 m <sup>2</sup>	147.900,00 ₺/m <sup>2</sup>	21.450.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	81	145,00 m <sup>2</sup>	147.900,00 ₺/m <sup>2</sup>	21.450.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
19. NORMAL KAT	82	145,00 m <sup>2</sup>	150.950,00 ₺/m <sup>2</sup>	21.880.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	83	145,00 m <sup>2</sup>	150.950,00 ₺/m <sup>2</sup>	21.880.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	84	145,00 m <sup>2</sup>	150.950,00 ₺/m <sup>2</sup>	21.880.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	85	145,00 m <sup>2</sup>	150.950,00 ₺/m <sup>2</sup>	21.880.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
20. NORMAL KAT	86	145,00 m <sup>2</sup>	153.950,00 ₺/m <sup>2</sup>	22.300.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	87	145,00 m <sup>2</sup>	153.950,00 ₺/m <sup>2</sup>	22.300.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	88	145,00 m <sup>2</sup>	153.950,00 ₺/m <sup>2</sup>	22.300.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	89	145,00 m <sup>2</sup>	153.950,00 ₺/m <sup>2</sup>	22.300.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
21. NORMAL KAT	90	145,00 m <sup>2</sup>	156.950,00 ₺/m <sup>2</sup>	22.750.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	91	145,00 m <sup>2</sup>	156.950,00 ₺/m <sup>2</sup>	22.750.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	92	145,00 m <sup>2</sup>	156.950,00 ₺/m <sup>2</sup>	22.750.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	93	145,00 m <sup>2</sup>	156.950,00 ₺/m <sup>2</sup>	22.750.000,00 ₺	447,86 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
22. NORMAL KAT	94	145,00 m <sup>2</sup>	163.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	31.520.000,00 ₺	714,35 ₺/Ay	130.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	54.350,00 ₺/m <sup>2</sup>		171,72 ₺/Ay	
	95	145,00 m <sup>2</sup>	163.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	31.520.000,00 ₺	714,35 ₺/Ay	135.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	54.350,00 ₺/m <sup>2</sup>		202,35 ₺/Ay	
	96	145,00 m <sup>2</sup>	163.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	31.520.000,00 ₺	714,35 ₺/Ay	135.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	54.350,00 ₺/m <sup>2</sup>		202,35 ₺/Ay	



	97	145,00 m <sup>2</sup>	163.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	31.520.000,00 ₺	714,35 ₺/Ay	130.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	54.350,00 ₺/m <sup>2</sup>		171,72 ₺/Ay	
23. NORMAL KAT	98	145,00 m <sup>2</sup>	163.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	31.520.000,00 ₺	714,35 ₺/Ay	130.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	54.350,00 ₺/m <sup>2</sup>		171,72 ₺/Ay	
	99	145,00 m <sup>2</sup>	163.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	31.520.000,00 ₺	714,35 ₺/Ay	135.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	54.350,00 ₺/m <sup>2</sup>		202,35 ₺/Ay	
	100	145,00 m <sup>2</sup>	163.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	31.520.000,00 ₺	714,35 ₺/Ay	135.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	54.350,00 ₺/m <sup>2</sup>		202,35 ₺/Ay	
	101	145,00 m <sup>2</sup>	163.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	31.520.000,00 ₺	714,35 ₺/Ay	130.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	54.350,00 ₺/m <sup>2</sup>		171,72 ₺/Ay	
24. NORMAL KAT	102	98,00 m <sup>2</sup>	163.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.950.000,00 ₺	753,31 ₺/Ay	80.000,00 ₺/Ay
	103	98,00 m <sup>2</sup>	163.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.950.000,00 ₺	753,31 ₺/Ay	80.000,00 ₺/Ay
	104	98,00 m <sup>2</sup>	163.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.950.000,00 ₺	753,31 ₺/Ay	80.000,00 ₺/Ay
	105	98,00 m <sup>2</sup>	163.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	22.880.000,00 ₺	753,31 ₺/Ay	120.000,00 ₺/Ay
		127,00 m <sup>2</sup>	54.350,00 ₺/m <sup>2</sup>		281,84 ₺/Ay	
<b>YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAMI</b>		<b>3.400.000.000 ₺</b>			<b>TOPLAM KİRA DEĞERİ</b>	<b>11.750.000,00 ₺/Ay</b>

### İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdir yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

### 6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara KDV hariç yasal ve mevcut toplam 3.400.000.000 TL ( Üçmilyardörtüzyüzbin Türk Lirası) değer tespit ve takdir edilmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazların K.D.V dahil yasal ve mevcut durum piyasa değerinin 4.080.000.000,00,-TL ( Dörtmilyar Seksenmilyon Türk Lirası) olduğu olduğu hesaplanmıştır.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazların aylık kira bedelinin 11.750.000,-TL/Ay olduğu hesaplanmıştır.

### 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 19.12.2024 tarihinde 102 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Mithat Engin TAV Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 404479)	Gökhan DOĞAN Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408240)	Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
---	---	---

