

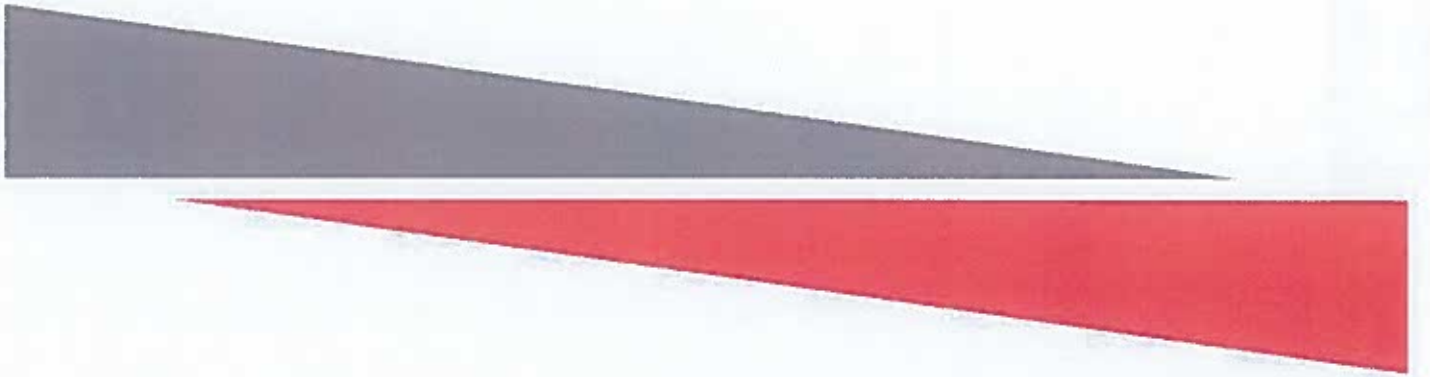
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

İş Merkezi ve 1 Adet Arsa

Zeytinburnu / İstanbul

2017REV944 / 29.12.2017



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

100. Yıl Mahallesi Kuleli Caddesi No: 5 / 3-4 G.O.P. Çankaya / Ankara

Sayın Saldıray SÖKMEN,

Talebiniz doğrultusunda Zeytinburnu'nda konumlu olan "İş Merkezi ve 1 Adet Arsa"nın toplam pazar değerine yönelik 2017REV944 no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 16.954,15 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 46.731 m² brüt kapalı alan ve toplam 217 bağımsız bölümden meydana gelen iş merkezindeki 216 bağımsız bölüm ve 149,85 m² yüz ölçümüne sahip arsadan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	39.630.000 TL	Otuzdokuzmilyonaltıyüzotuzbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	46.763.400 TL	Kırkaltımilyonyediyüzaltmışüçbindörtü-TL
Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	248.899 TL	İkiyüzkırksekinsekizyüzdoksandokuz-TL
Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	293.701 TL	İkiyüzdoksanüçbinyediyüzbir-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 28.01.2017 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Celal Oğuzhan KANBUR

Ece ÇALIŞKAN VURAL Değerleme Uzmanı Lisans no: 405347	Simge SEVİN ,MRICS Değerleme Uzmanı/Yönetici Lisans no: 406772	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	--	--

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	23
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	27
SWOT Analizi.....	40
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	42
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	67
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	69
Ekler	71



Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Maltepe Mahallesi, Topkapı - Maltepe Caddesi, No: 11 ve arsa Zeytinburnu / İstanbul
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Kiracı kullanımında ofisler, dükkanlar ve atölyeler olmak üzere toplam 217 adet bağımsız bölümün bulunduğu Obaköy İş Merkezi'ndeki 216 bağımsız bölüm ve 1 adet arsa
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2937 ada, 45 no.lu parsel üzerindeki, 186 no.lu bağımsız bölüm haricindeki 216 adet bağımsız bölüm ve 46 no.lu parsel
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazların imar durum bilgileri raporun "3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri" başlığı altında ayrıntılı olarak belirtilmiştir.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, taşınmazların GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkuller olması nedeni ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticaret" amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2017
RAPOR TARİHİ	29.12.2017
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	39.630.000 TL Otuzdokuzmilyonaltıyüzotuzbin-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	46.763.400 TL Kırkaltımilyonyediüçaltmışüçbindörtü-TL
KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	248.899 TL İkiyüzkırksekizbinsekizyüzdoksandokuz-TL
KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	293.701 TL İkiyüzdoksanüçbinyediüzbir-TL

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017REV944 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2937 ada, 45 no.lu parsel üzerindeki 1-185, 187-217 no.lu bağımsız bölümler ve 46 parsel no.lu gayrimenkullerin 29.12.2017 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması taşınmazların GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkuller olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Değerleme Uzmanı/Yönetici Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde Değerleme Uzmanı Ece ÇALIŞKAN VURAL (Lisans No: 405347) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Celal Oğuzhan KANBUR yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 26.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 28.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2937 ada, 45 no.lu parsel üzerindeki 1-185, 187-217 no.lu bağımsız bölümler ve 46 parsel no.lu gayrimenkullerin 29.12.2017 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	24.10.2011	2011A439	Makbule YÖNEL MAYA Fatih TOSUN	24.330.000
Rapor 2	28.12.2012	2012REV811	Simge SEVİN AKSAN Makbule YÖNEL MAYA	25.170.000
Rapor 3	30.12.2013	2013REV834	Ozan KOLCUOĞLU Hüsniye BOZTUNÇ	26.350.000

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1 Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, 28.01.2017 tarihli sözleşmeye istinaden 100. Yıl Mahallesi Kuleli Caddesi No:5 / 3-4 G.O.P. - Çankaya / Ankara adresinde; 01.10.2017 tarihi itibarıyla Arjantin Caddesi No: 28 G.O.P. - Çankaya / Ankara faaliyet gösterdiği ilan edilen Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

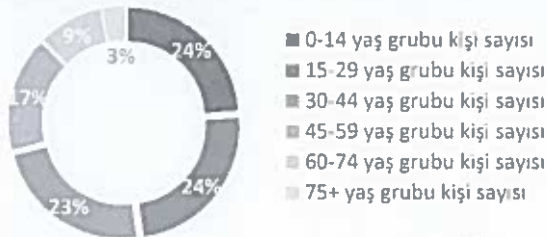
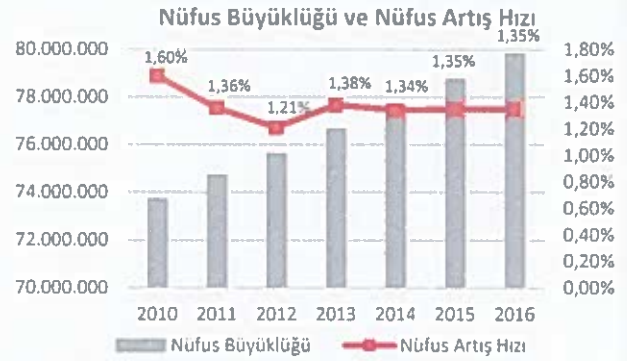
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

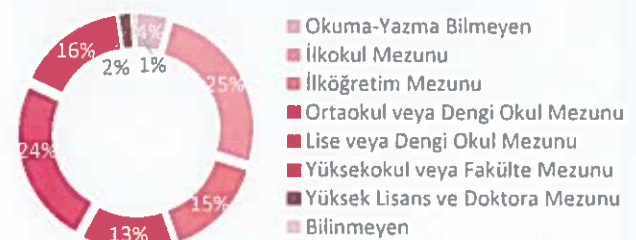
Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,58 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



TÜİK, 2016



TÜİK, 2016

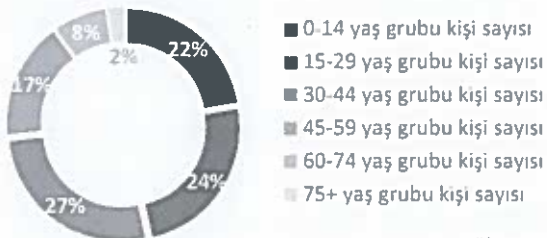
İstanbul

2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.804.116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2016 yılında binde 10 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,51 olduğu görülmüştür.

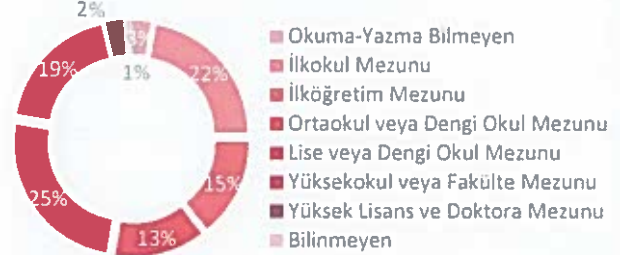
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu



TÜİK, 2016

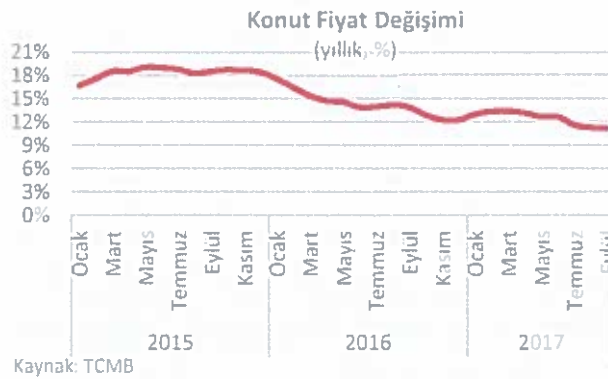
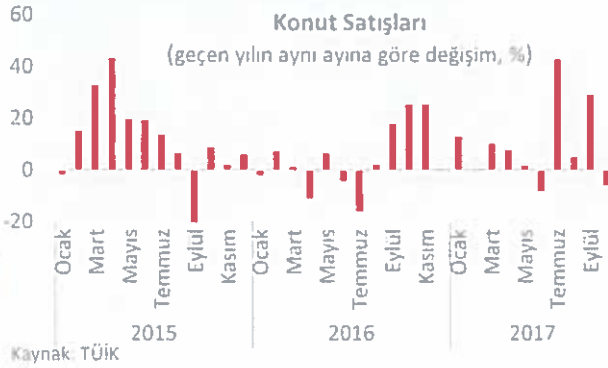


TÜİK, 2016

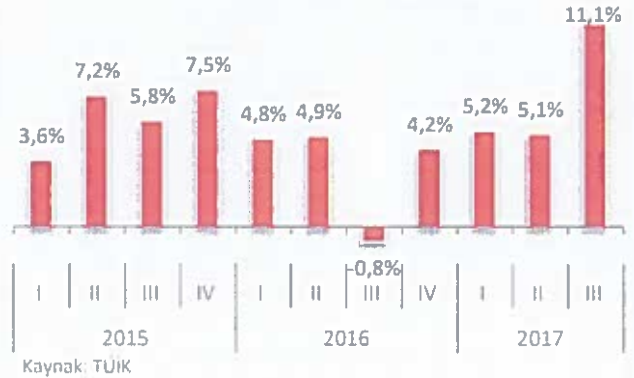
2.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2017'nin üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %11,1 büyümüştür. Harcamalar tarafından bakıldığında üçüncü çeyrekte hanehalkı talebindeki %11,7 artış büyümenin itici gücü olmuştur. İlavenen inşaat yatırımlarındaki %12 ve makine-teçhizatındaki %15,3 artışların desteklediği sabit sermaye oluşumu %12,4 artış göstermiştir. Üretim tarafından bakıldığında finans hariç tüm sektörlerde pozitif bir tablo görülmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2017 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'de %1,2 gibi artış olmuştur. Eylül 2017 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

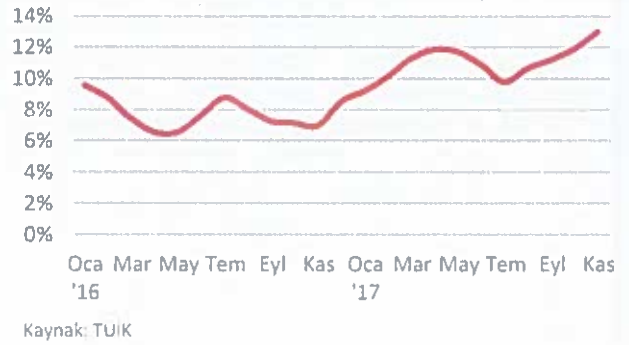
Kasım'da TÜFE'nin %1,49 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %0,52'nin seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %11,90'dan %12,98'e yükselmiştir. Gıdadaki %2,11, giyimdeki %3,77 yükselişler yukarı yönlü etki yaparken, uluslararası piyasalardaki petrolün yükselişi ve kur artışıyla ulaşırmada %2 artış enflasyonun sert yükselişinde etkili olan diğer faktörlerdir. Enerji ve gıda hariç olan çekirdek rakamın %12,08 gibi son 13 yılın en yüksek seviyesinde olması, enflasyonda yukarı yönlü risklerin devam ettiğini göstermektedir.



Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Enflasyon (%)



Ekim'de toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %5,7 gerilemiştir. Eylül ayında vergi düzenlemeleri öncesinde talebin öne çekilmesinden kaynaklanan yüksek artışın ardından Ekim'de düşüş beklentisi bulunuyordu. Ancak ipotekli satışlardaki %19,8 gibi yüksek düşüş, faizlerdeki yükselişin olumsuz yansıması olarak görülebilir. On aylık konut satışları %8,2 artışla 1.153.610 adet olmuştur.

Konut fiyat endeksinin yıllık artışı ise Eylül'de %11,3'ten %11,1'e gerilemiştir. 2017 yıl boyunca ivme kaybeden yıllık konut fiyat artışı, %11,1 ile 2013 yılından bu yana gerçekleşen en düşük artış oranı olmuştur. Ağustos ayı konut fiyat artışı ile yılbaşı itibarıyla ilk 9 aylık fiyat artış oranı %8,90 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte konut kredisi hacmi ise geçen aya göre %0,85 artışla yılın en düşük artış oranını kaydederek Ekim ayı itibarıyla 188,28 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Zeytinburnu
Mahallesi	Merkezefendi
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	2937
Parsel No	45
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Muhavvele Merkezi Yeri
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	149,85 m ²
Malik / Hisse	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş / Tam

İli	İstanbul
İlçesi	Zeytinburnu
Mahallesi	Merkezefendi
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	2937
Parsel No	46
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Bina ve A,B,C,D ve L Bloktan oluşan Kargir İş Yerleri
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	16.954,15 m ²

Blok No	Kat No	Bağ. Böl. No	Arsa Payı	Niteliği	Malik - Hisse
A	1.Bodrum	1	42 / 16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1.Bodrum	2	35 / 16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1.Bodrum	3	35 / 16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1.Bodrum	4	35 / 16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1.Bodrum	5	35 / 16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1.Bodrum	6	39 / 16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1.Bodrum	7	41 / 16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1.Bodrum	8	41 / 16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1.Bodrum	9	41 / 16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1.Bodrum	10	41 / 16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1.Bodrum	11	41 / 16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1.Bodrum	12	41 / 16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1.Bodrum	13	40 / 16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1.Bodrum	14	42 / 16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1.Bodrum	15	35 / 16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1.Bodrum	16	31 / 16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1.Bodrum	17	31 / 16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1.Bodrum	18	35 / 16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1.Bodrum	19	35 / 16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1.Bodrum	20	40 / 16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Blok No	Kat No	Bağ. Böl. No	Arsa Payı	Niteliği	Malik - Hisse
A	Zemin	21	67 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	22	69 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	23	37 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	24	59 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	25	69 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	26	69 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	27	69 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	28	69 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	29	58 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	30	58 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	31	36 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	32	52 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	33	58 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	34	58 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	35	58 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	36	69 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	37	58 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	38	58 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	39	36 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	40	53 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	41	58 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	42	58 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	43	58 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	44	67 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	45	69 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	46	59 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	47	69 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	48	69 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin	49	69 / 16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	1. Normal	50	104 / 16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	1. Normal	51	96 / 16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	1. Normal	52	171 / 16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	1. Normal	53	171 / 16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	1. Normal	54	104 / 16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	1. Normal	55	97 / 16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	2. Normal	56	104 / 16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	2. Normal	57	97 / 16954	A Blokta İşyerleri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	2. Normal	58	171 / 16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	2. Normal	59	171 / 16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	2. Normal	60	104 / 16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	2. Normal	61	97 / 16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	1.Bodrum	62	54 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	1.Bodrum	63	41 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	1.Bodrum	64	41 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	65	47 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	66	47 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	67	10 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	68	34 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	69	69 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	70	69 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Blok No	Kat No	Bağ. Böl. No	Arsa Payı	Niteliği	Malik - Hisse
B	Zemin	71	58 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	72	58 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	73	58 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	74	38 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	75	58 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	76	58 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	77	58 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	78	58 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	79	107 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	80	38 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	81	83 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	82	85 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	83	85 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	84	69 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	85	69 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	86	69 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	87	69 / 16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	1.Normal	88	87 / 16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	1.Normal	89	97 / 16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	1.Normal	90	171 / 16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	1.Normal	91	171 / 16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	1.Normal	92	104 / 16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	1.Normal	93	97 / 16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	2.Normal	94	87 / 16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	2.Normal	95	97 / 16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	2.Normal	96	171 / 16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	2.Normal	97	171 / 16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	2.Normal	98	104 / 16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	2.Normal	99	97 / 16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
L	Zemin	100	67 / 16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
L	Zemin	101	67 / 16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
L	Zemin	102	67 / 16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
L	Zemin	103	58 / 16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
L	Zemin	104	59 / 16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
L	Zemin	105	59 / 16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
L	Zemin	106	86 / 16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
L	Zemin	107	86 / 16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
L	Zemin	108	67 / 16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
L	Zemin	109	67 / 16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
L	Zemin	110	83 / 16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
L	Zemin	111	83 / 16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Bodrum	112	65 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Bodrum	113	26 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Bodrum	114	26 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1.Normal	115*	17 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Bodrum	116	17 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Bodrum	117	17 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Bodrum	118	17 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Bodrum	119	58 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Bodrum	120	58 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Blok No	Kat No	Bağ. Böl. No	Arsa Payı	Niteliği	Malik - Hisse
C	1. Bodrum	121	58 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Bodrum	122	58 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Bodrum	123	58 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Bodrum	124	58 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Bodrum	125	104 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	126	62 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	127	62 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	128	50 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	129	49 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	130	51 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	131	51 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	132	51 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	133	103 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	134	103 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	135	62 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	136	62 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	137	51 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	138	51 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	139	51 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	140	49 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	141	62 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	142	62 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	143	131 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	144	131 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	145	131 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	146	131 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	147	131 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	148	23 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	149	23 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	150	69 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	151	51 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	152	79 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin	153	160 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Normal	154	132 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Normal	155	143 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Normal	156	143 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Normal	157	132 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Normal	158	132 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Normal	159	219 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Normal	160	219 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Normal	161	132 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	2. Normal	162	132 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	2. Normal	163	143 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	2. Normal	164	143 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	2. Normal	165	132 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	2. Normal	166	132 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	2. Normal	167	219 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	2. Normal	168	219 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	2. Normal	169	132 / 16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	Zemin	170	137 / 16954	D Blokta Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Blok No	Kat No	Bağ. Böl. No	Arsa Payı	Niteliği	Malik - Hisse
D	Zemin	171	95 / 16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	Zemin	172	95 / 16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	Zemin	173	95 / 16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	Zemin	174	95 / 16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	Zemin	175	95 / 16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	Zemin	176	95 / 16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	Zemin	177	87 / 16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	Zemin	178	95 / 16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	Zemin	179	95 / 16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	Zemin	180	95 / 16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	Zemin	181	95 / 16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	Zemin	182	95 / 16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	Zemin	183	95 / 16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	Zemin	184	95 / 16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	Zemin	185	95 / 16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	Zemin	187	138 / 16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	1. Normal	188	30 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	1. Normal	189	25 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	1. Normal	190	25 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	1. Normal	191	25 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	1. Normal	192	25 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	1. Normal	193	30 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	1. Normal	194	47 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	1. Normal	195	39 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	1. Normal	196	39 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	1. Normal	197	39 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	1. Normal	198	39 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	1. Normal	199	39 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	1. Normal	200	39 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	1. Normal	201	47 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	2. Normal	202	30 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	2. Normal	203	39 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	2. Normal	204	39 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	2. Normal	205	39 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	2. Normal	206	39 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	2. Normal	207	39 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	2. Normal	208	39 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	2. Normal	209	39 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	2. Normal	210	39 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	2. Normal	211	39 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	2. Normal	212	39 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	2. Normal	213	39 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	2. Normal	214	39 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	2. Normal	215	39 / 16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
L	1. Normal	216	462 / 16954	L Bloкта Kafeterya	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
-	Bodrum+Z	217	705 / 16954	Dükkan+Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

*** 115 no.lu bağımsız bölümün katı, tapu kütüğünde 1. normal kat olarak görünüyorsa olmasına rağmen bu bağımsız bölüm kat mülkiyeti projesine göre 1. bodrum katta yer almaktadır.**

8

**** 186 no.lu bağımsız bölüm mülkiyeti Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetliler Emekli Sağlık Yardım Sandığı Vakfına ait olduğundan dolayı değerlendirme kapsamına alınmamıştır.**

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'nden 25.12.2017 tarih, saat 14.02 itibariyle alınan onaylı takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

2937 ada, 46 parsel no.lu taşınmaz üzerindeki değerlemeye konu bağımsız bölümlerin tamamı için;

- Üzerinde herhangi bir hak ve sınırlama bulunmamaktadır.

2937 ada, 45 parsel no.lu taşınmaz;

Beyanlar Hanesi

- 28.05.1996 tarihli "Yönetim Planı" bulunmaktadır.
- Yönetim planı değişikliği bulunmaktadır. (19.06.1997 tarih ve 1272 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde taşınmazların hukuki durumunu etkileyecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

İstanbul ili, Zeytinburnu Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Zeytinburnu İmar Müdürlüğü'nde 25.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan - tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Zeytinburnu Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 06.12.2007

2937 ada 45 parsel;

Lejandı: Kısmen "Konut-Hizmet-Ticaret Alanı", kısmen "Yol Alanı"

***Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan "Onaylı İmar Durumu Belgesi"ndeki bilgiye göre; 45 no.lu parselin yaklaşık 100 m² 'lik kısmı "Konut+Ticaret+Hizmet Alanı"nda kalmaktadır.**

**** Plan notlarına göre; minimum parsel alanının 1.000 m² olması gerekmektedir. Bu sebeple; 45 no.lu parsel tevhid edilmeden üzerinde herhangi bir yapılaşma yapılamamaktadır.**

2937 ada 46 parsel;

Lejandı: Kısmen "Konut-Hizmet-Ticaret Alanı", kısmen "Açık Semt Spor Alanı"*, kısmen Yol Alanı**

***Söz konusu parselin yaklaşık 11.000 m² 'lik kısmı "Konut+Ticaret+Hizmet Alanı"nda kalmaktadır.**

Yapılaşma Koşulları;

- KAKS: 2,00
- Hmaks: 45 – 55 m

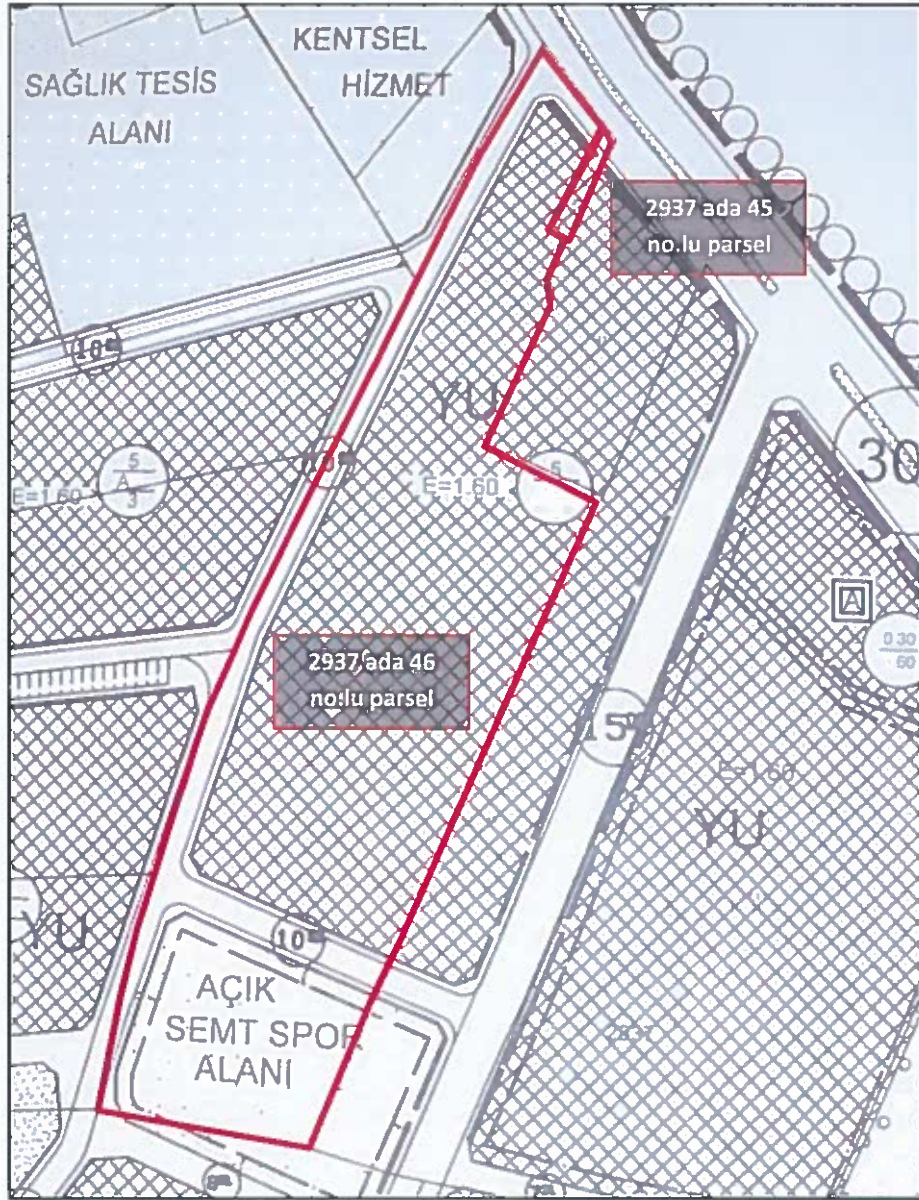
*** Söz konusu parsel için Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden görüş alınarak yükseklik sınırına uyulacağı bilgisi edinilmiştir.**

Plan Notları

Konut+Ticaret+Hizmet Alanı için;

- Bu alanda iş merkezleri, bürolar, kültür eğlence tesisleri, konut, ticaret vb. fonksiyonlar yer alabilir. İstenmesi durumunda parsel konut olarak kullanılabilir. Maks KAKS: 1,60'tır. Ancak 2.000 m² ve daha büyük parsellerde Maks KAKS: 2,00'dir. Min TAKS: 0,20'dir. H deniz seviyesinden 177 m'dir. Hava Mania Hattı Kriterlerine uyulacaktır. Parsel bazında Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüş doğrultusunda verilen irtifaya uyulacaktır. Minimum parsel alanı 1.000 m²'dir. Uygulama ilçe belediyesince onanacak avan projesine göre yapılacaktır.

Konu ana taşınmaza ait onaylı imar durumu belgesi için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir. İlgili belediyede yapılan araştırmalar neticesinde ana taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları görsel olarak incelenmiştir.



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Değerlemeye konu 2937 ada, 45 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmayıp Zeytinburnu Belediyesi'nde 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir ruhsat, izin vb. belgenin bulunmadığı öğrenilmiştir.

Zeytinburnu Belediyesi'nde 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 2937 ada, 46 parsel için yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 07.06.1974 tarih, 599 numaralı, 1.805,00 m² kapalı alanlı "217. B.B." için verilmiş "Yapı Muayene ve Kullanma İzin Raporu" bulunmaktadır.
- 17.08.1989 tarih, 59/49 numaralı, 9.150,00 m² kapalı alanlı "A Blok" için verilmiş, yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 17.08.1989 tarih, 63/5 numaralı, 9.186,00 m² kapalı alanlı "B Blok" için verilmiş, yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

- 17.08.1989 tarih, 63/5 numaralı, 11.850,00 m² kapalı alanlı "C Blok" için verilmiş, yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 17.08.1989 tarih, 63/7 numaralı, 8.270,00 m² kapalı alanlı "D Blok" için verilmiş, yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 17.08.1989 tarih, 63/8 numaralı, 1.950,00 m² kapalı alanlı "L Blok" için verilmiş, yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 18.02.1993 tarih, 93/1264-3222 sayılı, toplam, 44.906,00 m² kapalı alanlı "A, B, C, D ve L Blokları" için hazırlanmış "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 29.12.1994 tarih ve 6281/2378 sayılı, toplam 2.640,70 m² ek blok binası (217 no.lu bağımsız bölüm) inşaatı için ilaveden dolayı tadilat amaçlı hazırlanmış "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 29.12.1994 tarih, 994/9602 numaralı, 24.828,00 m² kapalı alanlı "A-B-L Blokları" için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 29.12.1994 tarih, 994/9602 numaralı, 20.078,00 m² kapalı alanlı "C ve D Blokları" için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
-	-	-	-	07.06.1974	1.825,00
-	-	17.08.1989	9.150,00	-	-
-	-	17.08.1989	8.186,00	-	-
-	-	17.08.1989	1.950,00	-	-
-	-	17.08.1989	11.850,00	-	-
-	-s	17.08.1989	8.270,00	-	-
18.02.1993	44.906,00	-	-	29.12.1994	24.828,00
		-	-	29.12.1994	20.078,00
29.02.1994	2.640,70	-	-	-	-

* Değerleme konusu taşınmazlara ait 1994 tarihli yapı kullanma izin belgelerinin esas olduğu yapı ruhsatlarına ulaşılamamıştır. Söz konusu yapı kullanma izin belgelerinde 26.05.1993 tarihli yapı ruhsatından bahsedilmekte iken bu belge imar arşiv dosyasında bulunamamıştır.

** Değerlemeye konu taşınmazlardan "ek bina"ya ait 29.02.1994 tarihli onaylı mimari proje bulunmakta iken bu projeye istinaden düzenlene herhangi bir yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Aynı yapı için 07.06.1974 tarihinde düzenlenmiş olan yapı kullanma izin belgesi ise yapının değerlendirme tarihindeki durumuna uygunluk göstermekte olup söz konusu yapı için bu belge dikkate alınmıştır.

✓ Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olduğu için 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Söz konusu parsel üzerinde yeni yapı yapılacak olması durumunda, bu yapı ilgili kanuna tabi olacaktır.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin son üç yıllık dönemde hukuki durumunda meydana gelen herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

3.7 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu 216 adet bağımsız bölümün konumlu olduğu parselin büyük bir kısmı, 06.12.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Zeytinburnu Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut-Hizmet-Ticaret Alanı” lejandında kalmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu yapılara ait 07.06.1974 ve 29.12.1994 tarihli yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. Kat mülkiyetine geçiş işlemleri de tamamlanmış 216 adet bağımsız bölüm, mevcutta da tapu kayıtlarında görülen vasıflara uygun amaçla kullanılmaktadır.

Değerlemeye konu 2937 ada, 45 no.lu parsel tapu kayıtlarında “Muhavvele Merkezi Yanı” vasıflı olarak görülmekte olup bu vasıf herhangi bir kullanım amacını belirtmemektedir. Değerlemeye konu taşınmaz mevcut durumda da üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan bir arsa olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle mevcut kullanımının, tapu kayıtlarındaki vasfı ile uyumlu olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

16

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Maltepe Mahallesi, Topkapı - Maltepe Caddesi, No: 11 ve arsa Zeytinburnu / İstanbul

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Zeytinburnu ilçesinin arazisi batıda Çırpıcı Deresi, doğuda ise Zeytinburnu'nu Tarihi Yarımada'dan ayıran kara surları ile sınırlanmakta olup ilçenin kıyı şeridi Yedikule Kapısı yakınlarından başlayıp Bakırköy ilçesi topraklarına kadar uzanmaktadır. İlçenin nüfusu 2016 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 287.897 kişi olup son yıllarda ilçenin nüfus artış hızı durağan seyretmektedir.

Zeytinburnu'na otobüs, minibüs, hafif metro ve raylı sistem gibi çok çeşitli toplu taşıma araçlarıyla ulaşım mümkündür. İlçe, alışveriş anlamında çok avantajlı koşullara sahip olup Türkiye'nin deri merkezi sayılmaktadır. Zeytinburnu, 25.000'e yakın işyeri, 10.000 civarında imalathane ve 170 fabrika ile Türkiye'nin en çok üreten ilçelerinden biridir. Ülke ekonomisindeki katkıları yadsınamaz Ülker, Şişe Cam, İbrahim Ethem İlaç Fabrikası, Hosechst, Mercedes Benz, Derimod, Yeşil Kundura, Karaca, Mavi Jeans gibi birçok büyük kuruluş Zeytinburnu ilçesinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Maltepe Mahallesi'nde genellikle küçük, orta ve büyüklükteki iş merkezleri bulunmakta olup bölgede son yıllarda harabe ve eski yapıların yıkılarak yerlerine prestijli ofis, otel, plaza gibi nitelikli yapıların yapıldığı ve bölgenin gelişimini hızla devam ettirmekte olduğu görülmüştür. Maltepe Mahallesi konum itibarı ile Bayrampaşa ilçe merkezine daha yakındır. Bu nedenle Maltepe Mahallesi Bayrampaşa ilçesindeki sanayi birimleriyle iç içe geçmiş ve gelişme aksını o yöne doğru kaydırmıştır.

Taşınmazların yakın çevresinde; Maltepe Mezarlığı, Bayrampaşa Vergi Dairesi, Bayrampaşa Belediyesi, D-100 Karayolu, Timaş İş Merkezi ve Esenler Büyük İstanbul Otogarı yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde sanayi ve ticari birimler olarak kullanılan birçok küçük ve orta ölçekli işletme, konfeksiyon atölyeleri, ağırlıklı olarak tekstil imalathaneleri bulunmaktadır.







Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
E-5 Karayolu	1,00 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	3,50 km.
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	10,0 km.
Atatürk Havalimanı	15,00 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Maltepe Mahallesi'nde konumlu, Obaköy İş Merkezi'nin konumlu olduğu parsellerdir. Obaköy İş Merkezi söz konusu taşınmazlardan 2937 ada 46 no.lu parsel üzerinde konumlu iken iş merkezine, değerlemeye konu diğer taşınmaz olan 2937 ada 45 no.lu parsel üzerinden giriş yapılabilmektedir.

Obaköy İş Merkezi'nde bulunan kiracıların büyük çoğunluğu triko konfeksiyon alanında faaliyet göstermektedir. Değerleme konusu taşınmazlardan 46 no.lu parsel üzerindeki iş merkezi bünyesinde büro, işyeri, dükkan, depolu dükkan, kafeterya ve depo olmak üzere farklı nitelikte bağımsız bölümler bulunmaktadır. Obaköy İş Merkezi bünyesinde toplam 217 adet bağımsız bölüm yer almakta olup 186 no.lu bağımsız bölüm haricindeki 216 adet bağımsız bölüm değerlemeye tabidir. Değerleme konusu bağımsız bölümler farklı kiracılar tarafından kullanılmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 2937 ada 45 no.lu parsel üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır. Bu parsel Obaköy İş Merkezi'ne giriş için kullanılmakta olan yol ve otopark kısımlarından oluşmaktadır. Söz konusu parsel yapılaşmaya uygun olmayan dikdörtgen formunda bir yapıda olup hafif eğimli bir topografik özelliğe sahiptir. Parselin 46 parsel komşu olmayan ve caddeye cepheli olmayan diğer cepheleri duvar ile sınırlandırılmıştır. Söz konusu parselin Topkapı – Maltepe Caddesi'ne yaklaşık 5 m cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu 2937 ada 46 no.lu parsel üzerinde A, B, C, D ve L Blok olarak adlandırılan bloklar ile 217 no.lu bağımsız bölüm olan "Ek Bina" olmak üzere toplam 6 blok yer almaktadır.



46 parsel üzerinde yer alan blokların tümü toplam 46.611 m² inşaat alanına sahiptir.

BLOKLAR	İNŞAAT ALANI (m ²)
A BLOK	10.218,90
B BLOK	10.412,10
C BLOK	13.844,30
D BLOK	6.233,70
L BLOK	4.197,00
EK BİNA	1.705,00
TOPLAM	46.611,00

*** 186 no.lu bağımsız bölümün mülkiyeti Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı'na aittir. Yukarıdaki tabloya alansal olarak dahil edilen 186 no.lu bağımsız bölüm bu sebeple değerlendirme kapsamı dışında kalmaktadır.**

Bitişik nizam olarak inşa edilen A, B, L ve C bloklar arasında birbirleri ile bağlantı bulunmaktadır. D Blok zemin katı ve üstü diğer bloklardan ayrı inşa edilmiş olmasına rağmen; söz konusu bloğun bodrum katlarının da diğer bloklarla bağlantısı bulunmaktadır. İş merkezi kapsamında açık ve kapalı otopark alanı bulunmaktadır. İş merkezinin girişi kapısında 24 saat güvenlik birimi bulunmakta olup taşınmazlar dahilinde kameralı güvenlik sistemleri de bulunmaktadır.

Obaköy İş Merkezi'ndetoplamda 217 bağımsız bölüm bulunmakta olup bu bağımsız bölümlerin 61 adedi A Blok, 38 adedi B Blok, 58 adedi C Blok, 47 adedi D Blok, 12 adedi L Blok ve 1 adedi ise Ek Bina'da yer almaktadır. D Blok zemin katında yer alan 186 no.lu bağımsız bölümün mülkiyeti Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfına ait olup bu bağımsız bölüm değerlemeye dahil edilmemiş; değerlendirme çalışmasında 216 adet bağımsız bölüm için değer takdiri yapılmıştır.

Onaylı mimari proje ve mevcut duruma göre; A ,B, C, D ve L Bloklar toplam 44.906,00 m² inşaat alanına sahiptir.

MİMARİ PROJE					
KATLAR/BLOKLAR	A BLOK	B BLOK	C BLOK	D BLOK	L BLOK
2. BODRUM KAT	2.190,70	2.216,60	2.729,70	1.362,50	-
1. BODRUM KAT	2.190,70	2.821,00	2.730,00	1.362,50	1.830,00
ZEMİN KAT	2.190,70	1.941,00	2.700,00	993,00	1.211,00
ASMA KAT	1.128,80	907,50	1.176,60	579,70	511,00
1. NORMAL KAT	1.159,00	1.263,00	2.254,00	959,00	645,00
2. NORMAL KAT	1.159,00	1.263,00	2.254,00	959,00	-
TOPLAM	10.218,90	10.412,10	13.844,30	6.233,70	4.197,00
TÜM BLOKLARIN TOPLAMI	44.906,00				

Değerlemeye konu taşınmazlardan "ek bina" olarak isimlendirilmiş 217 no.lu bağımsız bölümün kat mülkiyeti tapusunda belirtilen kat sayısının bodrum+zemin+4 normal kat olması, söz konusu bina için bağımsız bölüm numarası alınmış olması ve 07.06.1974 tarihli "yapı muayene ve kullanma izin raporu"nda da binanın bodrum+zemin+4 normal kattan oluştuğunun belirtilmiş olması sebebiyle söz konusu binanın yasalılığı konusunda bu belge dikkate alınmıştır. Ancak yerinde yapılan tespitlerde toplam alanı 1.705,00 m² olarak tespit edildiğinden yapının yasal durumu aşağıdaki şekilde alınmıştır.

217 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM (EK BİNA)	
KATLAR	ALAN (m ²)
1 Bodrum Kat	80,00
Zemin Kat	305,00
1. Normal Kat	330,00
2. Normal Kat	330,00
3. Normal Kat	330,00
4. Normal Kat	330,00
TOPLAM	1.705,00

217 no.lu bağımsız bölüm mevcut durumda; zemin ve 1. normal katta mağaza, 1 bodrum kat, 2. ve 3. normal katta depo ve 4. normal katta ise imalathane olarak kullanılmaktadır.

A Blok

A Blok; 2. bodrum kat, 1. bodrum kat, zemin kat, 1. normal kat, 2. normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmakta olup toplamda 10.218,90 m² alana sahiptir.

A Blok mevcut durumda onaylı mimari projesine göre alansal olarak uyumlu olarak inşa edilmiştir. A Blok'a ait toplam 3 adet giriş bulunmakta olup bunlar A, A1 ve A2 olarak adlandırılmıştır. A1 ve A2 Blok arasında yalnızca bodrum katlardan bağlantı bulunmakta olup A1 ve A2 Blok'un her birinde bir asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

Onaylı mimari projeye göre; A Blok'un 2. bodrum katında otopark, kazan dairesi, yakıt tankı odası bulunmaktadır. Mevcut durumda, 2. bodrum kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur. Yapının 1. bodrum katında toplam 20 adet depo ve dükkan hacmi bulunmaktadır. Mevcut durumda, 1. bodrum kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur. Söz konusu binanın zemin katında toplam 29 adet dükkan hacmi, pasaj ve kaloriferci dairesi bulunmakta olup zemin kat mevcut durum kullanımı onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur. 1. ve 2. normal katın her birinde toplam 6 adet işyeri ve WC ile duş hacimleri bulunmaktadır.

B Blok

B Blok; 2. bodrum kat, 1. bodrum kat, zemin kat, 1. normal kat, 2. normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmakta olup toplamda 10.412,10 m² alana sahiptir.

B Blok'un zemin katından 2 adet girişi bulunmaktadır; bu girişler B1 ve B2 Blok olarak adlandırılmıştır. Mevcut durumda B1 ve B2 Blok arasında yalnızca bodrum katlardan bağlantı bulunmakta olup B1 ve B2 Blok'un her birinde bir asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır. Onaylı mimari projeye göre; söz konusu binanın 2. bodrum katında otopark ve WC hacimleri bulunmaktadır. Mevcut durumda, 2. bodrum kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur. Yapının 1. bodrum katında toplam 3 adet depo hacmi bulunmaktadır. Mevcut durumda, 1. bodrum kat depo ve otopark alanı olarak kullanılmakta olup alansal olarak onaylı mimari proje ile uyumludur. B Blok'un zemin katında toplam 23 adet dükkan hacmi, pasaj ve WC hacimleri bulunmaktadır. Mevcut durumda, zemin kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur. Yapının 1. ve 2. normal katlarının her birinde toplam 6 adet işyeri ve WC ile duş hacimleri bulunmaktadır. Mevcut durumda, 1. ve 2. normal kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur.

C Blok

C Blok; 2. bodrum kat, 1. bodrum kat, zemin kat, 1. normal kat, 2. normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmakta olup toplamda 13.844,30 m² alana sahiptir.

C Blok'a toplamda 3 adet giriş bulunmakta olup bunlar C, C1 ve C2 olarak adlandırılmıştır. Yapı mevcut durumda onaylı mimari projesi ile alansal olarak uyumlu inşa edilmiştir. Mevcut durumda C1 ve C2 Blok arasında yalnızca bodrum katlardan bağlantı bulunmakta olup C1 ve C2 Blok'un her birinde bir asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

Onaylı mimari projeye göre; söz konusu binanın 2. bodrum katında otopark bulunmaktadır. Mevcut durumda, 2. bodrum kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur. Onaylı mimari projesine göre yapının 1. bodrum katında toplam 14 adet dükkan hacmi bulunmaktadır. Mevcut durumda, 1. bodrum kat onaylı mimari proje ile alansal olarak olup bu katta imalathaneler, sığınak, WC hacimleri bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre yapının zemin katında toplam 28 adet dükkan hacmi, pasaj ve WC hacimleri bulunmaktadır. Mevcut durumda, zemin kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumdur. 1. ve 2. normal katların her birinde toplam 8 adet işyeri ve WC hacimleri bulunmaktadır. Mevcut durumda 1. ve 2. normal kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur.

D Blok

D Blok; 2. bodrum kat, 1. bodrum kat, zemin kat, 1. normal kat, 2. normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmakta olup toplamda 6.233,70 m² alana sahiptir.

Onaylı mimari projeye göre; söz konusu binanın 2. bodrum katında otopark bulunmaktadır. Mevcut durumda 2. bodrum kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumlu olup blokta bir asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

Yapının 1. bodrum katında toplam 18 adet, zemin kattaki dükkanlara ait depo hacimleri bulunmakta olup söz konusu depolara zemin kattaki ait oldukları dükkan içlerinden geçiş sağlanabilmektedir. Mevcut durumda 1. bodrum kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur. Yapının zemin katında toplam 18 adet* "Depolu dükkan" hacmi bulunmaktadır. Mevcut durumda, zemin kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur. 1. ve 2. normal katların her birinde toplam 14 adet büro ve WC hacmi bulunmaktadır. Mevcut durumda, 1. ve 2. normal kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur.

*** D Blok zemin katta yer alan 186 no.lu bağımsız bölümün mülkiyeti "Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı"na ait olup bu bağımsız bölüm değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.**

L Blok

L Blok; 1. bodrum kat, zemin kat, 1. normal kat olmak üzere 3 kattan oluşmakta olup toplamda 4.197,00 m² alana sahiptir.

Onaylı mimari projeye göre; söz konusu binanın 1. bodrum katında jeneratör odası, trafo odası, pano odaları, depolar, soyunma odası bulunmaktadır. Mevcut durumda, 1.bodrum kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur. Onaylı mimari projesine göre yapının zemin katında toplam 12 adet dükkan hacmi bulunmaktadır. Mevcut durumda zemin kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumdur.

217 no.lu bağımsız bölüm (Ek Bina):

Onaylı mimari projeye göre Ek Bina; 1. bodrum kat, zemin kat, 4. normal kat olmak üzere 6 kattan oluşmakta olup 29.12.1994 tarih ve 6281/2378 sayılı, "İlaveden Dolayı Tadilat Projesi"ne göre 2.640,70 m² alana sahiptir. Söz konusu mimari proje esas alınarak düzenlenmiş herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup payını yapı için 1974 yılında düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belgede yapı alanı 1.825 m² olarak belirtilmiştir. Ancak mahallinde yapılan tespitlerde, yapı kullanma izin belgesi ile kat sayısı ve nitelikleri benzer olan söz konusu bağımsız bölümün toplam alanının 1.705,00 m² olduğu tespit edilmiştir.

Mevcut durumda; söz konusu bina tek bir kiracı firma tarafından kullanılmakta olup yalnızca zemin katındaki 3 adet dükkanda farklı kiracılar bulunmaktadır. Binanın zemin kat ve 1. normal katı mağaza, 1. bodrum katı ile 2. ve 3. normal katı depo, 4. normal katı imalathane olarak kullanılmaktadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER / BRÜT ALAN - NET ALAN

Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat	Brüt Alan (m ²)	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m ²)
1	A Blokta Depo	1.Bodrum	98,85	89,00
2	A Blokta Depo	1.Bodrum	79,50	75,00
3	A Blokta Depo	1.Bodrum	72,08	66,00
4	A Blokta Depo	1.Bodrum	79,50	75,00
5	A Blokta Depo	1.Bodrum	79,50	75,00
6	A Blokta Depo	1.Bodrum	87,90	82,00
7	A Blokta Depo	1.Bodrum	90,38	87,00
8	A Blokta Depo	1.Bodrum	90,38	87,00
9	A Blokta Depo	1.Bodrum	90,38	87,00
10	A Blokta Depo	1.Bodrum	90,38	87,00
11	A Blokta Depo	1.Bodrum	90,38	87,00
12	A Blokta Depo	1.Bodrum	90,38	87,00
13	A Blokta Depo	1.Bodrum	89,63	85,00
14	A Blokta Depo	1.Bodrum	98,50	90,00
15	A Blokta Depo	1.Bodrum	79,50	75,00
16	A Blokta Depo	1.Bodrum	63,82	59,00
17	A Blokta Depo	1.Bodrum	67,88	62,00
18	A Blokta Depo	1.Bodrum	79,50	75,00
19	A Blokta Depo	1.Bodrum	79,50	75,00
20	A Blokta Depo	1.Bodrum	98,85	85,00
21	A Blokta Dükkan	Zemin	75,00	70,00
22	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
23	A Blokta Dükkan	Zemin	67,00	60,00
24	A Blokta Dükkan	Zemin	90,38	84,00
25	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
26	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
27	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
28	A Blokta Dükkan	Zemin	107,47	105,00
29	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
30	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
31	A Blokta Dükkan	Zemin	74,00	70,00
32	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
33	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
34	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
35	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
36	A Blokta Dükkan	Zemin	107,47	105,00
37	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
38	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
39	A Blokta Dükkan	Zemin	74,00	70,00
40	A Blokta Dükkan	Zemin	95,52	90,00
41	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
42	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
43	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
44	A Blokta Dükkan	Zemin	75,00	70,00
45	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
46	A Blokta Dükkan	Zemin	90,38	84,00
47	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
48	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
49	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00

50	A Blokta İşyeri	1. Normal Kat	156,11	148,00
51	A Blokta İşyeri	1. Normal Kat	148,08	137,00
52	A Blokta İşyeri	1. Normal Kat	247,50	243,00
53	A Blokta İşyeri	1. Normal Kat	247,50	243,00
54	A Blokta İşyeri	1. Normal Kat	156,11	148,00
55	A Blokta İşyeri	1. Normal Kat	156,11	137,00
56	A Blokta İşyeri	2. Normal Kat	156,11	148,00
57	A Blokta İşyerleri	2. Normal Kat	148,08	137,00
58	A Blokta İşyeri	2. Normal Kat	247,50	243,00
59	A Blokta İşyeri	2. Normal Kat	247,50	243,00
60	A Blokta İşyeri	2. Normal Kat	156,11	148,00
61	A Blokta İşyeri	2. Normal Kat	156,11	137,00
62	B Blokta Dükkan	1. Bodrum	71,33	68,00
63	B Blokta Dükkan	1. Bodrum	78,75	75,00
64	B Blokta Dükkan	1. Bodrum	122,20	117,00
65	B Blokta Dükkan	Zemin	69,00	67,00
66	B Blokta Dükkan	Zemin	68,50	67,00
67	B Blokta Dükkan	Zemin	18,00	18,00
68	B Blokta Dükkan	Zemin	43,33	35,00
69	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
70	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
71	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
72	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
73	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
74	B Blokta Dükkan	Zemin	74,00	67,00
75	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
76	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
77	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
78	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
79	B Blokta Dükkan	Zemin	166,63	164,00
80	B Blokta Dükkan	Zemin	74,00	67,00
81	B Blokta Dükkan	Zemin	140,25	133,00
82	B Blokta Dükkan	Zemin	152,75	148,00
83	B Blokta Dükkan	Zemin	152,75	148,00
84	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
85	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
86	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
87	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
88	B Blokta İşyeri	1. Normal Kat	143,00	134,00
89	B Blokta İşyeri	1. Normal Kat	148,00	140,00
90	B Blokta İşyeri	1. Normal Kat	247,00	243,00
91	B Blokta İşyeri	1. Normal Kat	247,00	243,00
92	B Blokta İşyeri	1. Normal Kat	155,00	148,00
93	B Blokta İşyeri	1. Normal Kat	148,00	140,00
94	B Blokta İşyeri	2. Normal Kat	143,00	134,00
95	B Blokta İşyeri	2. Normal Kat	148,00	140,00
96	B Blokta İşyeri	2. Normal Kat	247,00	243,00
97	B Blokta İşyeri	2. Normal Kat	247,00	243,00
98	B Blokta İşyeri	2. Normal Kat	155,00	148,00
99	B Blokta İşyeri	2. Normal Kat	148,00	140,00
100	L Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
101	L Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00

102	L Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
103	L Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
104	L Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
105	L Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
106	L Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
107	L Blokta Dükkan	Zemin	152,75	148,00
108	L Blokta Dükkan	Zemin	101,00	97,00
109	L Blokta Dükkan	Zemin	101,00	97,00
110	L Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
111	L Blokta Dükkan	Zemin	102,75	97,00
112	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	102,40	98,00
113	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	45,00	42,00
114	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	47,48	45,00
115	C Blokta Dükkan	1.Normal Kat*	47,48	45,00
116	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	45,00	42,00
117	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	45,00	42,00
118	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	45,48	43,00
119	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	108,10	103,00
120	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	106,38	101,00
121	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	106,38	101,00
122	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	106,38	101,00
123	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	106,38	101,00
124	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	112,30	105,00
125	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	183,81	178,00
126	C Blokta Dükkan	Zemin	107,47	100,00
127	C Blokta Dükkan	Zemin	102,75	97,00
128	C Blokta Dükkan	Zemin	52,75	52,00
129	C Blokta Dükkan	Zemin	65,70	60,00
130	C Blokta Dükkan	Zemin	75,00	70,00
131	C Blokta Dükkan	Zemin	75,00	70,00
132	C Blokta Dükkan	Zemin	79,13	76,00
133	C Blokta Dükkan	Zemin	152,75	146,00
134	C Blokta Dükkan	Zemin	159,75	150,00
135	C Blokta Dükkan	Zemin	107,47	100,00
136	C Blokta Dükkan	Zemin	102,75	97,00
137	C Blokta Dükkan	Zemin	79,13	76,00
138	C Blokta Dükkan	Zemin	75,00	70,00
139	C Blokta Dükkan	Zemin	75,00	70,00
140	C Blokta Dükkan	Zemin	75,80	73,00
141	C Blokta Dükkan	Zemin	102,75	97,00
142	C Blokta Dükkan	Zemin	107,47	100,00
143	C Blokta Dükkan	Zemin	180,17	172,00
144	C Blokta Dükkan	Zemin	177,30	170,00
145	C Blokta Dükkan	Zemin	177,30	170,00
146	C Blokta Dükkan	Zemin	177,30	170,00
147	C Blokta Dükkan	Zemin	177,30	170,00
148	C Blokta Dükkan	Zemin	79,13	76,00
149	C Blokta Dükkan	Zemin	75,00	70,00
150	C Blokta Dükkan	Zemin	65,70	60,00
151	C Blokta Dükkan	Zemin	51,87	51,00
152	C Blokta Dükkan	Zemin	84,80	84,00
153	C Blokta Dükkan	Zemin	103,00	93,00

154	C Blokta Dükkan	1.Normal Kat	188,16	183,00
155	C Blokta Dükkan	1.Normal Kat	172,75	165,00
156	C Blokta Dükkan	1.Normal Kat	172,75	165,00
157	C Blokta Dükkan	1.Normal Kat	280,48	266,00
158	C Blokta Dükkan	1.Normal Kat	280,48	266,00
159	C Blokta Dükkan	1.Normal Kat	172,75	165,00
160	C Blokta Dükkan	1.Normal Kat	172,75	165,00
161	C Blokta Dükkan	1.Normal Kat	188,16	183,00
162	C Blokta Dükkan	2.Normal Kat	188,16	183,00
163	C Blokta Dükkan	2.Normal Kat	172,75	165,00
164	C Blokta Dükkan	2.Normal Kat	172,75	165,00
165	C Blokta Dükkan	2.Normal Kat	280,48	266,00
166	C Blokta Dükkan	2.Normal Kat	280,48	266,00
167	C Blokta Dükkan	2.Normal Kat	172,75	165,00
168	C Blokta Dükkan	2.Normal Kat	172,75	165,00
169	C Blokta Dükkan	2.Normal Kat	188,16	183,00
170	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	210,26	198,00
171	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
172	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
173	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
174	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
175	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
176	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
177	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	118,36	118,00
178	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	210,26	198,00
179	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	148,78	135,00
180	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
181	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
182	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
183	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
184	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
185	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
187	D Blokta Büro	Zemin	136,36	123,00
188	D Blokta Büro	1.Normal Kat	46,97	42,00
189	D Blokta Büro	1.Normal Kat	36,60	35,00
190	D Blokta Büro	1.Normal Kat	37,82	35,00
191	D Blokta Büro	1.Normal Kat	37,82	35,00
192	D Blokta Büro	1.Normal Kat	36,60	35,00
193	D Blokta Büro	1.Normal Kat	46,97	42,00
194	D Blokta Büro	1.Normal Kat	74,69	67,00
195	D Blokta Büro	1.Normal Kat	58,20	55,00
196	D Blokta Büro	1.Normal Kat	58,20	55,00
197	D Blokta Büro	1.Normal Kat	58,20	55,00
198	D Blokta Büro	1.Normal Kat	58,20	55,00
199	D Blokta Büro	1.Normal Kat	58,20	55,00
200	D Blokta Büro	1.Normal Kat	58,20	55,00
201	D Blokta Büro	1.Normal Kat	74,69	67,00
202	D Blokta Büro	2.Normal Kat	46,97	42,00
203	D Blokta Büro	2.Normal Kat	36,60	35,00
204	D Blokta Büro	2.Normal Kat	37,82	35,00
205	D Blokta Büro	2.Normal Kat	37,82	35,00
206	D Blokta Büro	2.Normal Kat	36,60	35,00

207	D Blokta Büro	2.Normal Kat	46,97	42,00
208	D Blokta Büro	2.Normal Kat	74,69	68,00
209	D Blokta Büro	2.Normal Kat	58,20	55,00
210	D Blokta Büro	2.Normal Kat	58,20	55,00
211	D Blokta Büro	2.Normal Kat	58,20	55,00
212	D Blokta Büro	2.Normal Kat	58,20	55,00
213	D Blokta Büro	2.Normal Kat	58,20	55,00
214	D Blokta Büro	2.Normal Kat	58,20	55,00
215	D Blokta Büro	2.Normal Kat	74,69	67,00
216	L Blokta Kafeterya	1.Normal Kat	655,00	554,00
217	Dükkan + Büro	Bodrum+Zemin+4 Normal	1.705,00	1.575,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

A, B, C, D ve L Blok:

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam (A,B,C ve L Blok) Ayrık nizam (D BLOK)
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 Bodrum kat+zemin kat+2 normal kat(A,B,C VE D BLOK) 1 Bodrum kat+zemin kat+1 normal kat(L BLOK)
Bina Toplam İnşaat Alanı	44.906,00 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~ 23
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem/Kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil, açılabilir pencereler mevcut
Asansör	Mevcut (Toplam 7 adet) Mevcut değil (L Blok)
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut (Toplam 7 adet) Mevcut değil (L Blok)
Park Yeri	Kapalı Otopark – Açık Otopark

217 No.lu Bağımsız Bölüm:

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1. bodrum kat+zemin kat+4 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.705,00 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)*
Yaşı	~ 44
Dış Cephe	Terracotta cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem/Kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil, açılabilir pencereler mevcut
Asansör	Mevcut (1 adet)
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	-

*217 no.lu bağımsız bölüm olarak adlandırılan Ek Bina 29.12.1994 tarih ve 6281/2378 sayılı, "Onaylı Mimari Projesi"ne göre 2.640,70 m² alana sahiptir. Ancak söz konusu yapı için düzenlenmiş 07.06.1974 tarih, 599 sayılı "Yapı muayene ve kullanma izin raporu"nda yapının alanı 1.825,00 m² şeklinde belirtilmiştir. Kat sayısı ve nitelikleri bu

belge ile uyumlu olan bağımsız bölümün yerinde yapılan ölçümlere göre 1.705,00 m² olduğu tespit edilerek yasal durum olarak bu alan kullanılmıştır.

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazların İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

A BLOK						
Kat	2. Bodrum Kat	1. Bodrum Kat	Zemin Kat	Asma Kat	1. Normal Kat	2. Normal Kat
Kullanım Amacı	Otopark	Depo ve dükkanlar	Pasaj ve dükkanlar	Pasaj ve dükkanlar	Yönetim ve imalathane	İmalathane
Alanı (m ²)	2.190,70	2.190,70	2.190,70	1.128,80	1.159,00	1.159,00
Zemin	Perdahlı beton	Perdahlı beton	Karo mozaik, seramik, granit, parke (dükkanlar)	Karo mozaik, seramik, granit, parke (dükkanlar)	Karo mozaik, parke , seramik	Karo mozaik, seramik
Duvar	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya
Tavan	Kireç badana	Kireç badana	Plastik boya, kısmen asma (dükkanlar)	Plastik boya, kısmen asma (dükkanlar)	Plastik boya	Plastik boya
Aydınlatma	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan

B BLOK						
Kat	2. Bodrum Kat	1. Bodrum Kat	Zemin Kat	Asma Kat	1. Normal Kat	2. Normal Kat
Kullanım Amacı	Otopark	Depo ve dükkanlar	Pasaj ve dükkanlar	Pasaj ve dükkanlar	İmalathane	İmalathane
Alanı (m ²)	2.216,60	2.821,00	1.941,00	907,50	1.263,00	1.263,00
Zemin	Perdahlı beton	Perdahlı beton	Karo mozaik, seramik, granit, parke (dükkanlar)	Karo mozaik, seramik, granit, parke (dükkanlar)	Karo mozaik, seramik	Karo mozaik, seramik
Duvar	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya
Tavan	Kireç badana	Kireç badana	Plastik boya, kısmen asma (dükkanlar)	Plastik boya, kısmen asma (dükkanlar)	Plastik boya	Plastik boya
Aydınlatma	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan

C BLOK						
Kat	2. Bodrum Kat	1. Bodrum Kat	Zemin Kat	Asma Kat	1. Normal Kat	2. Normal Kat
Kullanım Amacı	Otopark	İmalathane, sığınak	Pasaj ve dükkanlar	Pasaj ve dükkanlar	İmalathane	İmalathane
Alanı (m ²)	2.729,70	2.730,00	2.700,00	1.176,60	2.254,00	2.254,00
Zemin	Perdahlı beton	Karo mozaik	Karo mozaik, seramik, granit, parke (dükkanlar)	Karo mozaik, seramik, granit, parke (dükkanlar)	Karo mozaik, parke , seramik	Karo mozaik, seramik
Duvar	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya
Tavan	Kireç badana	Plastik boya	Plastik boya, kısmen asma (dükkanlar)	Plastik boya, kısmen asma (dükkanlar)	Plastik boya	Plastik boya
Aydınlatma	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan

D BLOK						
Kat	2. Bodrum Kat	1. Bodrum Kat	Zemin Kat	Asma Kat	1. Normal Kat	2. Normal Kat
Kullanım Amacı	Otopark	Depo ve dükkanlar	Dükkanlar	Dükkanlar	İmalathane	İmalathane
Alanı (m ²)	1.362,50	1.362,50	993,00	579,70	959,00	959,00
Zemin	Perdahlı beton	Perdahlı beton	Karo mozaik, seramik, granit, parke (dükkanlar)	Karo mozaik, seramik, granit, parke (dükkanlar)	Karo mozaik, parke, seramik	Karo mozaik, seramik
Duvar	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya
Tavan	Kireç badana	Plastik boya	Plastik boya, kısmen asma tavan (dükkanlar)	Plastik boya, kısmen asma tavan (dükkanlar)	Plastik boya	Plastik boya
Aydınlatma	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan

L BLOK				
Kat	1. Bodrum Kat	Zemin Kat	Asma Kat	1. Bodrum Kat
Kullanım Amacı	Teknik hacimler	Dükkanlar	Dükkanlar	İmalathane
Alanı (m ²)	1.830,00	1.211,00	511,00	645,00
Zemin	Karo mozaik, seramik	Karo mozaik, seramik, granit, parke (dükkanlar)	Karo mozaik, seramik, granit, parke (dükkanlar)	Karo mozaik, seramik, granit, parke (ıslak hacimler)
Duvar	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya
Tavan	Plastik boya	Plastik boya, kısmen asma tavan (dükkanlar)	Plastik boya, kısmen asma tavan (dükkanlar)	Plastik boya
Aydınlatma	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan

217 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM						
Kat	1. Bodrum Kat	Zemin Kat	1. Normal Kat	2. Normal Kat	3. Normal kat	4. Normal kat
Kullanım Amacı	Depo	Mağaza	Mağaza	Depo	Depo	İmalathane
Alanı (m ²)	80	305	330	330	330	330
Zemin	Perdahlı beton	Mermer, seramik	Mermer, seramik, granit	Mermer, seramik	Halıflüks	Mermer, seramik
Duvar	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya
Tavan	Plastik boya	Plastik boya, kısmen asma tavan (dükkanlar)	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya
Aydınlatma	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Taşınmazların yakın çevresinde; Maltepe mezarlığı, Bayrampaşa Vergi Dairesi, Bayrampaşa Belediyesi, D-100 Karayolu, Timaş İş Merkezi ve Esenler Büyük İstanbul Otogarı yer almaktadır.
- Taşınmazların yakın çevresinde sanayi ve ticari birimler olarak kullanılan birçok küçük ve orta ölçekli işletme, konfeksiyon atölyeleri, ağırlıklı olarak tekstil imalathaneleri bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Maltepe Caddesi'ne cepheli konumlanmış Obaköy İş Merkezi'ni oluşturan 217 adet bağımsız bölümden 186 no.lu bağımsız bölüm haricindeki 216 adet bağımsız bölümdür.

- 46 no.lu parsel üzerinde A,B,C,D ve L Blok olarak adlandırılan bloklar ile 217 no.lu bağımsız bölüm olan "Ek Bina" olmak üzere toplam 6 blok yer almaktadır.
- İş Merkezi kapsamında açık ve kapalı otopark alanı bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu 216 adet bağımsız bölüm farklı kiracılar tarafından kullanılmakta olup değerlendirme tarihi itibarıyla iş merkezindeki genel doluluk ortalaması yaklaşık % 80 seviyelerindedir.
- Kiracıların büyük çoğunluğu triko konfeksiyon alanında faaliyet göstermektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların bünyesinde büro, işyeri, dükkan, depolu dükkan, kafeterya ve depo olmak üzere farklı nitelikte bağımsız bölümler bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu 45 no.lu parsel oldukça dar-uzun bir fiziksel yapıya sahip olup yapılaşma için uygun görünmemektedir. Söz konusu parsel, Obaköy İş Merkezi'ne girişin sağlandığı alan ve açık otopark olarak kullanılmaktadır.
- Taşınmazların çevresi tel örgü üzeri dikenli tel ile çevrilidir.
- Taşınmazlar düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. 45 ve 46 no.lu parselin geometrik şekli dikdörtgene yakındır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazlarla benzer biçimde pek çok triko imalathanesi ve konfeksiyon atölyesi bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı Obaköy İş Merkezi kapsamında açık ve kapalı otopark alanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.
- Taşınmazlar D-100 Karayolu'na oldukça yakın mesafede konumlanmıştır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 45 no.lu parselin Maltepe Caddesi'ne cephesi yalnızca 5 m olup tek başına yapılaşamayan bu parselin 46 no.lu parselle tevhid halinde yapılaşma hakkı olacaktır.
- Değerlemeye konu taşınmazlardan A,B ve L Bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin, parselin arka cephesinde ve Maltepe Caddesi'nden uzak noktada kalmaları sebebiyle kiralanmaları daha zor olmaktadır.
- Mevcut imar planına göre 45 ve 46 no.lu parsellerin terkleri bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerlemeye konu taşınmazların da dahil olduğu mevcut imar planlarındaki fonksiyon ve yapılaşma şartlarına bakıldığında, bölgenin ileriki dönemde prestij kazanması beklenmektedir.
- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgenin altyapı çalışmaları tamamlanmış durumdadır.

✗ TEHDİTLER

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar 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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Depo Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
					(TL)			
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda	Depo	Satılmış / 11 Ay önce	90	250.000		2.778	*Depo kullanımlı değerlendirme konusu taşınmazlar ile benzer kullanım alanına sahiptir. *Değerleme konusu taşınmazlara göre avantajlı lokasyonda yer almaktadır. *Zemin katta konumludur. *Sanayi amaçlı kullanımlı site içinde yer almaktadır.
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda	Depo	Satılık	3.200	9.000.000		2.813	*Depo kullanımlı değerlendirme konusu taşınmazlardan oldukça büyüktür. *Sanayi amaçlı kullanımlı site içinde yer almaktadır. *Değerleme konusu taşınmazlara göre avantajlı lokasyonda yer almaktadır. *Zemin katta konumludur.
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda	Depo	Satılık	6.500	17.500.000		2.692	*Depo kullanımlı değerlendirme konusu taşınmazlardan oldukça büyüktür. *Değerleme konusu taşınmazlara göre avantajlı lokasyonda yer almaktadır. *Zemin katta konumludur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede depo kullanımına sahip taşınmazların bulunduğu kat, giriş yükseklikleri, merkezi yollara yakın olup olmadığına göre değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazların birim satış değerlerinin 900-1.200 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan - Mağaza Emsalleri / Satılık

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda	Dükkan / Mağaza	Satılmış / 6 Ay önce	180	730.000	4.056	*Dükkan kullanımlı değerlendirme konusu taşınmazlar ile benzer kullanım alanına sahiptir. *Değerleme konusu taşınmazlara göre avantajlı lokasyonda yer almaktadır. *Cadde üzerinde zemin katta konumludur. *Kapalı ve açık otoparkı bulunmaktadır.
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda	Dükkan / Mağaza	Satılık	150	700.000	4.667	*Dükkan kullanımlı değerlendirme konusu taşınmazlar ile benzer kullanım alanına sahiptir. *Değerleme konusu taşınmazlara göre avantajlı lokasyonda yer almaktadır. *Mağazanın önünde açık otopark imkanı vardır. *5 katlı binanın zemin ve zemin üstü katında konumlu olup dubleks kullanıma sahiptir.
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda	Dükkan / Mağaza	Satılık	145	640.000	4.414	*Dükkan kullanımlı değerlendirme konusu taşınmazlar ile benzer kullanım alanına sahiptir. *Değerleme konusu taşınmazlara göre kısmen avantajlı lokasyonda yer almaktadır. *4 katlı binanın zemin katında konumludur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede dükkan-mağaza kullanımına sahip taşınmazların birim satış fiyatları, taşınmazların bulunduğu kat, giriş yükseklikleri, merkezi yollara yakınlığı ana caddeden cephe alıp almadığına göre değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazların birim satış değerlerinin 850-2.400 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Dükkanlardaki bu geniş aralık, değerlemeye konu dükkan alanlarının arasındaki alan farklılığından kaynaklanmaktadır.

İşyeri - Büro Emsalleri / Satılık

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu / Zamani	Kullanım Alanı (m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme	
					Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Bankalar Caddesi'nde konumlu	İşyeri / Büro	Satılmış / 4 Ay önce	26	103.000	3.962
*Büro kullanımlı değerlendirme konusu taşınmazlara göre kullanım alanı küçüktür. *Değerleme konusu taşınmazlara göre avantajlı lokasyonda yer almaktadır. *Taşınmaz 4 katlı iş merkezinin 2 katında konumlu olup mevcut durumda kiracısı bulunmaktadır.						
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Bankalar Caddesi'nde konumlu	İşyeri / Büro	Satılık	20	90.000	4.500
*Büro kullanımlı değerlendirme konusu taşınmazlara göre kullanım alanı küçüktür. *Değerleme konusu taşınmazlara göre avantajlı lokasyonda yer almaktadır. *Taşınmaz 3 katlı binanın zemin katında konumlu olup cadde üzerinden girişi bulunmaktadır.						
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Numunebağı Caddesi üzerinde konumlu	İşyeri / Büro	Satılık	32	100.000	3.125
*Büro kullanımlı değerlendirme konusu taşınmazlara göre kullanım alanı küçüktür. *Değerleme konusu taşınmazlara göre benzer lokasyon özelliklerine sahiptir. *Taşınmaz 4 katlı binanın 3. katında konumlanmaktadır.						

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede büro kullanımına sahip taşınmazların bulunduğu kat, giriş yükseklikleri, merkezi yollara yakınlığı, ana caddeden cephe alıp almadığına göre değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazların birim satış değerlerinin 1.250-1.750 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Depo Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamane	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Fiyatı		Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
					(TL/ay)	(TL/m ² /ay)		
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda	Depo	Kiralık	360	4.000	11,11		*Depo kullanımı değerlendirme konusu taşınmazlar ile benzer kullanım alanına sahiptir. *Değerleme konusu taşınmazlara göre avantajlı lokasyonda yer almaktadır. *Zemin katta konumlandır. *Sanayi amaçlı kullanımı site içinde yer almaktadır.
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda	Depo	Kiralık	1.200	11.000	9,17		*Depo kullanımı değerlendirme konusu taşınmazlardan oldukça büyüktür. *Kapalı alanı fazla olduğu için birim değeri azalmıştır. *Sanayi amaçlı kullanımı site içinde yer almaktadır. *Değerleme konusu taşınmazlara göre avantajlı lokasyonda yer almaktadır. *Zemin katta konumlandır.
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda	Depo	Kiralık	5.650	45.000	7,96		*Depo kullanımı değerlendirme konusu taşınmazlardan oldukça büyüktür. *Kapalı alanı fazla olduğu için birim değeri azalmıştır. *Değerleme konusu taşınmazlara göre avantajlı lokasyonda yer almaktadır. *Zemin katta konumlandır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede depo kullanımına sahip taşınmazların bulunduğu kat, giriş yükseklikleri, merkezi yollara yakın olup olmadığına göre değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazların birim satış değerlerinin 5-6 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Değerlemeye konu depo alanlarına kira bedeli takdir edilirken bu taşınmazların ışık almayan bodrum katta konumlu olması durumu dikkate alınmıştır.

Dükkan - Mağaza Emsalleri / Kiralık

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda	Dükkan / Mağaza	Kiralanmış / 3 Ay önce	40	850	21,25	*Dükkan kullanımlı değerlendirme konusu taşınmazlar ile benzer kullanım alanına sahiptir. *Değerleme konusu taşınmazlara göre avantajlı lokasyonda yer almaktadır. *Cadde üzerinde zemin katta konumlandır. *Kapalı ve açık otoparkı bulunmaktadır.
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda	Dükkan / Mağaza	Kiralık	80	1.900	23,75	*Dükkan kullanımlı değerlendirme konusu taşınmazlar ile benzer kullanım alanına sahiptir. *Değerleme konusu taşınmazlara göre avantajlı lokasyonda yer almaktadır. *Mağazanın önünde açık otopark imkanı vardır. *5 katlı binanın zemin ve zemin üstü katında konumlu olup dubleks kullanıma sahiptir.
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda	Dükkan / Mağaza	Kiralık	1.400	27.500	19,64	*Dükkan kullanımlı değerlendirme konusu taşınmazlar ile benzer kullanım alanına sahiptir. *Değerleme konusu taşınmazlara göre kısmen avantajlı lokasyonda yer almaktadır. *4 katlı binanın zemin katında konumlandır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede büro kullanımına sahip taşınmazların birim satış fiyatları, taşınmazların bulunduğu kat, giriş yükseklikleri, merkezi yollara yakınlığı, ana caddeden cephe alıp almadığına göre değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazların birim kira değerlerinin 9-12 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

İşyeri - Büro Emsalleri / Kiralık

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamamı	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
					(TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Bankalar Caddesi'nde konumlu	İşyeri / Büro	Kiralık	75	1.500	20,00	*Büro kullanımlı değerlendirme konusu taşınmazlara göre kullanım alanı küçüktür. *Değerleme konusu taşınmazlara göre avantajlı lokasyonda yer almaktadır. *Taşınmaz 4 katlı iş merkezinin 2 katında konumlu olup mevcut durumda kiracı bulunmaktadır.
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Bankalar Caddesi'nde konumlu	İşyeri / Büro	Kiralık	35	600	17,14	*Büro kullanımlı değerlendirme konusu taşınmazlara göre kullanım alanı küçüktür. *Değerleme konusu taşınmazlara göre avantajlı lokasyonda yer almaktadır. *Taşınmazın bulunduğu bina yeni inşaa edilmiş olup iç dekorasyonu tamamlanmış durumdadır. *Taşınmaz 3 katlı binanın zemin katında konumlu olup cadde üzerinden girişi bulunmaktadır.
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Numunebağı Caddesi üzerinde konumlu	İşyeri / Büro	Kiralık	40	500	12,50	*Büro kullanımlı değerlendirme konusu taşınmazlara göre kullanım alanı küçüktür. *Değerleme konusu taşınmazlara göre benzer lokasyon özelliklerine sahiptir. *Taşınmaz 4 katlı binanın 3. katında konumlanmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede büro kullanımına sahip taşınmazların bulunduğu kat, giriş yükseklikleri, merkezi yollara yakınlığı, ana caddeden cephe alıp almadığına göre değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazların birim kira değerlerinin 7-9 TL/m²/ay olabileceği tespit edilmiştir.

Depo Emsalleri / Satış

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	2.778	2.813	2.692
	Pazarlık Payı	0%	-20%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	-10%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	-15%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-20%	-20%	-20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-20%	-15%	-15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-15%	-15%	-15%
	Kullanım Alanı	-5%	5%	10%
	Konfor Koşulları	-15%	-15%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		531	900	1.077

Dükkan - Mağaza Emsalleri / Satılık

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	4.056	4.667	4.414
	Pazarlık Payı	0%	-20%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	-15%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	-10%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	-25%	-25%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-15%	-20%	-15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-5%	-5%	-5%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	-10%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		1.706	1.493	1.589

İşyeri - Büro Emsalleri / Satılık

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	3.962	4.500	3.125
	Pazarlık Payı	0%	-25%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	-10%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	-15%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	-15%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-25%	-30%	-20%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-5%	-5%	-5%
	Kullanım Alanı	-15%	-15%	-15%
	Konfor Koşulları	0%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		1.212	1.350	1.375

Depo Emsalleri / Kiralık

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (USD/m ²)	11,11	9,17	7,96
	Pazarlık Payı	0%	-20%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	5%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-20%	-20%	-20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-15%	-10%	-10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-15%	-15%	-15%
	Kullanım Alanı	0%	15%	20%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		5,83	5,13	4,78

Dükkan - Mağaza Emsalleri / Kiralık

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (USD/m ²)	21,25	23,75	19,64
	Pazarlık Payı	0%	-20%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	-20%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	-10%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	-20%	-20%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-15%	-25%	-15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	8%	5%	-20%
	Konfor Koşulları	5%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		12,00	11,00	9,00

İşyeri - Büro Emsalleri / Kiralık

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (USD/m ²)	20,00	17,14	12,50
	Pazarlık Payı	0%	-20%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	-15%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	-10%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	-20%	-20%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-20%	-15%	-15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-5%	-5%	-5%
	Kullanım Alanı	-10%	-10%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	5%	5%
Düzeltilmiş Değer		7,00	8,00	8,00

* Karşılaştırma tabloları, değerlemeye konu taşınmazlardan 7 bağımsız bölüm no.lu depo, 22 bağımsız bölüm no.lu dükkan ve 52 bağımsız bölüm no.lu işyeri dikkate alınarak düzenlenmiştir. Değerlemeye konu diğer bağımsız bölümler için değer takdiri, karşılaştırma tablolarında dikkate alınan bağımsız bölümlere göre şerefiyelendirilerek yapılmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1	98,85	950	95.000
2	79,50	1.100	85.000
3	72,08	1.100	80.000
4	79,50	1.100	85.000
5	79,50	1.100	85.000
6	87,90	950	85.000
7	90,38	950	85.000
8	90,38	950	85.000
9	90,38	950	85.000
10	90,38	1.100	100.000
11	90,38	1.100	100.000
12	90,38	1.100	100.000
13	89,63	1.100	100.000
14	98,50	1.100	110.000
15	79,50	1.100	85.000
16	63,82	1.200	75.000
17	67,88	1.200	80.000
18	79,50	1.100	85.000
19	79,50	1.100	85.000
20	98,85	950	95.000
21	75,00	1.900	145.000
22	102,75	1.650	170.000
23	67,00	1.900	125.000
24	90,38	1.800	165.000
25	102,75	1.900	195.000
26	102,75	1.900	195.000
27	102,75	1.900	195.000
28	107,47	1.900	205.000
29	102,75	1.900	195.000
30	102,75	1.900	195.000
31	74,00	1.900	140.000
32	102,75	1.900	195.000
33	102,75	1.900	195.000
34	102,75	1.900	195.000
35	102,75	1.900	195.000
36	107,47	1.900	205.000
37	102,75	1.900	195.000
38	102,75	1.900	195.000
39	74,00	1.900	140.000
40	95,52	1.800	170.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
41	102,75	1.900	195.000
42	102,75	1.900	195.000
43	102,75	1.900	195.000
44	75,00	1.900	145.000
45	102,75	1.650	170.000
46	90,38	1.800	165.000
47	102,75	1.900	195.000
48	102,75	1.900	195.000
49	102,75	1.900	195.000
50	156,11	1.450	225.000
51	148,08	1.450	215.000
52	247,50	1.300	320.000
53	247,50	1.300	320.000
54	156,11	1.450	225.000
55	156,11	1.450	225.000
56	156,11	1.425	220.000
57	148,08	1.425	210.000
58	247,50	1.250	310.000
59	247,50	1.250	310.000
60	156,11	1.425	220.000
61	156,11	1.425	220.000
62	71,33	1.200	85.000
63	78,75	1.200	95.000
64	122,20	950	115.000
65	69,00	1.950	135.000
66	68,50	1.950	135.000
67	18,00	2.400	45.000
68	43,33	2.200	95.000
69	102,75	1.700	175.000
70	102,75	1.700	175.000
71	102,75	1.700	175.000
72	102,75	1.700	175.000
73	102,75	1.700	175.000
74	74,00	1.950	145.000
75	102,75	1.700	175.000
76	102,75	1.700	175.000
77	102,75	1.700	175.000
78	102,75	1.700	175.000
79	166,63	1.450	240.000
80	74,00	1.950	145.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
81	140,25	1.500	210.000
82	152,75	1.500	230.000
83	152,75	1.500	230.000
84	102,75	1.700	175.000
85	102,75	1.700	175.000
86	102,75	1.700	175.000
87	102,75	1.700	175.000
88	143,00	1.475	210.000
89	148,00	1.475	220.000
90	247,00	1.325	325.000
91	247,00	1.325	325.000
92	155,00	1.475	230.000
93	148,00	1.475	220.000
94	143,00	1.450	205.000
95	148,00	1.450	215.000
96	247,00	1.275	315.000
97	247,00	1.275	315.000
98	155,00	1.450	225.000
99	148,00	1.450	215.000
100	102,75	1.725	175.000
101	102,75	1.725	175.000
102	102,75	1.725	175.000
103	102,75	1.725	175.000
104	102,75	1.725	175.000
105	102,75	1.725	175.000
106	102,75	1.725	175.000
107	152,75	1.550	235.000
108	101,00	1.725	175.000
109	101,00	1.725	175.000
110	102,75	1.725	175.000
111	102,75	1.725	175.000
112	102,40	1.000	100.000
113	45,00	1.250	55.000
114	47,48	1.250	60.000
115	47,48	1.250	60.000
116	45,00	1.250	55.000
117	45,00	1.250	55.000
118	45,48	1.250	55.000
119	108,10	1.250	135.000
120	106,38	1.250	135.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
121	106,38	1.250	135.000
122	106,38	1.250	135.000
123	106,38	1.250	135.000
124	112,30	1.000	110.000
125	183,81	850	155.000
126	107,47	1.750	190.000
127	102,75	1.750	180.000
128	52,75	2.300	120.000
129	65,70	2.000	130.000
130	75,00	2.000	150.000
131	75,00	2.000	150.000
132	79,13	2.000	160.000
133	152,75	1.575	240.000
134	159,75	1.575	250.000
135	107,47	1.750	190.000
136	102,75	1.750	180.000
137	79,13	2.000	160.000
138	75,00	2.000	150.000
139	75,00	2.000	150.000
140	75,80	2.000	150.000
141	102,75	1.750	180.000
142	107,47	1.750	190.000
143	180,17	1.525	275.000
144	177,30	1.525	270.000
145	177,30	1.525	270.000
146	177,30	1.525	270.000
147	177,30	1.525	270.000
148	79,13	2.000	160.000
149	75,00	2.000	150.000
150	65,70	2.000	130.000
151	51,87	2.300	120.000
152	84,80	2.000	170.000
153	103,00	1.750	180.000
154	188,16	1.475	280.000
155	172,75	1.475	255.000
156	172,75	1.475	255.000
157	280,48	1.275	360.000
158	280,48	1.275	360.000
159	172,75	1.475	255.000
160	172,75	1.475	255.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
161	188,16	1.475	280.000
162	188,16	1.475	280.000
163	172,75	1.475	255.000
164	172,75	1.475	255.000
165	280,48	1.275	360.000
166	280,48	1.275	360.000
167	172,75	1.475	255.000
168	172,75	1.475	255.000
169	188,16	1.475	280.000
170	210,26	1.525	320.000
171	145,78	1.600	235.000
172	145,78	1.600	235.000
173	145,78	1.600	235.000
174	145,78	1.600	235.000
175	145,78	1.600	235.000
176	145,78	1.600	235.000
177	118,36	1.775	210.000
178	210,26	1.525	320.000
179	148,78	1.600	240.000
180	145,78	1.600	235.000
181	145,78	1.600	235.000
182	145,78	1.600	235.000
183	145,78	1.600	235.000
184	145,78	1.600	235.000
185	145,78	1.600	235.000
187	136,36	1.425	195.000
188	46,97	1.550	75.000
189	36,60	1.550	55.000
190	37,82	1.550	60.000
191	37,82	1.550	60.000
192	36,60	1.550	55.000
193	46,97	1.550	75.000
194	74,69	1.525	115.000
195	58,20	1.550	90.000
196	58,20	1.550	90.000
197	58,20	1.550	90.000
198	58,20	1.550	90.000
199	58,20	1.550	90.000
200	58,20	1.550	90.000
201	74,69	1.525	115.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
202	46,97	1.550	75.000
203	36,60	1.550	55.000
204	37,82	1.550	60.000
205	37,82	1.550	60.000
206	36,60	1.550	55.000
207	46,97	1.550	75.000
208	74,69	1.525	115.000
209	58,20	1.550	90.000
210	58,20	1.550	90.000
211	58,20	1.550	90.000
212	58,20	1.550	90.000
213	58,20	1.550	90.000
214	58,20	1.550	90.000
215	74,69	1.525	115.000
216	655,00	1.075	705.000
217	1.705,00	1.750	2.985.000
TOPLAM DEĞER			40.685.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

• **Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi**

- Abdi İpekci Caddesi'nde, yer alan 200 m² alanlı dükkan, 1.500.000 TL fiyat ile satılmış ve sahibi tarafından aylık 9.000 TL' dan kiralanmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 9.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.500.000 \text{ TL} = 0,072$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 5-15 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 7,50 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkullerden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1	98,85	5,75	568	7,50%	90.000
2	79,50	6,25	497	7,50%	80.000
3	72,08	6,00	432	7,50%	70.000
4	79,50	6,00	477	7,50%	75.000
5	79,50	6,25	497	7,50%	80.000
6	87,90	5,75	505	7,50%	80.000
7	90,38	5,75	520	7,50%	85.000
8	90,38	5,75	520	7,50%	85.000
9	90,38	5,75	520	7,50%	85.000
10	90,38	5,75	520	7,50%	85.000
11	90,38	5,75	520	7,50%	85.000
12	90,38	5,75	520	7,50%	85.000
13	89,63	5,75	515	7,50%	80.000
14	98,50	5,75	566	7,50%	90.000
15	79,50	6,25	497	7,50%	80.000
16	63,82	6,75	431	7,50%	70.000
17	67,88	6,75	458	7,50%	75.000
18	79,50	6,25	497	7,50%	80.000
19	79,50	6,25	497	7,50%	80.000
20	98,85	5,75	568	7,50%	90.000
21	75,00	11,50	863	7,50%	140.000
22	102,75	10,00	1.028	7,50%	165.000
23	67,00	11,50	771	7,50%	125.000
24	90,38	12,00	1.085	7,50%	175.000
25	102,75	12,00	1.233	7,50%	195.000
26	102,75	12,00	1.233	7,50%	195.000
27	102,75	10,00	1.028	7,50%	165.000
28	107,47	10,00	1.075	7,50%	170.000
29	102,75	10,00	1.028	7,50%	165.000
30	102,75	10,00	1.028	7,50%	165.000
31	74,00	11,50	851	7,50%	135.000
32	102,75	10,00	1.028	7,50%	165.000
33	102,75	10,00	1.028	7,50%	165.000
34	102,75	10,00	1.028	7,50%	165.000
35	102,75	10,00	1.028	7,50%	165.000
36	107,47	10,00	1.075	7,50%	170.000
37	102,75	12,00	1.233	7,50%	195.000
38	102,75	10,00	1.028	7,50%	165.000
39	74,00	11,50	851	7,50%	135.000
40	95,52	12,00	1.146	7,50%	185.000

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
41	102,75	12,00	1.233	7,50%	195.000
42	102,75	10,00	1.028	7,50%	165.000
43	102,75	10,00	1.028	7,50%	165.000
44	75,00	11,50	863	7,50%	140.000
45	102,75	10,00	1.028	7,50%	165.000
46	90,38	12,00	1.085	7,50%	175.000
47	102,75	10,00	1.028	7,50%	165.000
48	102,75	10,00	1.028	7,50%	165.000
49	102,75	10,00	1.028	7,50%	165.000
50	156,11	9,00	1.405	7,50%	225.000
51	148,08	9,00	1.333	7,50%	215.000
52	247,50	8,00	1.980	7,50%	315.000
53	247,50	8,00	1.980	7,50%	315.000
54	156,11	9,00	1.405	7,50%	225.000
55	156,11	9,00	1.405	7,50%	225.000
56	156,11	8,75	1.366	7,50%	220.000
57	148,08	8,75	1.296	7,50%	205.000
58	247,50	7,75	1.918	7,50%	305.000
59	247,50	7,75	1.918	7,50%	305.000
60	156,11	8,75	1.366	7,50%	220.000
61	156,11	8,75	1.366	7,50%	220.000
62	71,33	8,00	571	7,50%	90.000
63	78,75	7,00	551	7,50%	90.000
64	122,20	5,75	703	7,50%	110.000
65	69,00	11,75	811	7,50%	130.000
66	68,50	12,00	822	7,50%	130.000
67	18,00	18,50	333	7,50%	55.000
68	43,33	15,50	672	7,50%	105.000
69	102,75	11,00	1.130	7,50%	180.000
70	102,75	10,25	1.053	7,50%	170.000
71	102,75	10,25	1.053	7,50%	170.000
72	102,75	10,25	1.053	7,50%	170.000
73	102,75	10,25	1.053	7,50%	170.000
74	74,00	11,75	870	7,50%	140.000
75	102,75	10,25	1.053	7,50%	170.000
76	102,75	10,25	1.053	7,50%	170.000
77	102,75	10,25	1.053	7,50%	170.000
78	102,75	11,00	1.130	7,50%	180.000
79	166,63	9,00	1.500	7,50%	240.000
80	74,00	11,75	870	7,50%	140.000
81	140,25	9,75	1.367	7,50%	220.000

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
82	152,75	9,25	1.413	7,50%	225.000
83	152,75	9,25	1.413	7,50%	225.000
84	102,75	10,25	1.053	7,50%	170.000
85	102,75	10,25	1.053	7,50%	170.000
86	102,75	10,25	1.053	7,50%	170.000
87	102,75	10,25	1.053	7,50%	170.000
88	143,00	9,25	1.323	7,50%	210.000
89	148,00	9,25	1.369	7,50%	220.000
90	247,00	8,25	2.038	7,50%	325.000
91	247,00	8,25	2.038	7,50%	325.000
92	155,00	9,25	1.434	7,50%	230.000
93	148,00	9,25	1.369	7,50%	220.000
94	143,00	9,00	1.287	7,50%	205.000
95	148,00	9,00	1.332	7,50%	215.000
96	247,00	8,00	1.976	7,50%	315.000
97	247,00	8,00	1.976	7,50%	315.000
98	155,00	9,00	1.395	7,50%	225.000
99	148,00	9,00	1.332	7,50%	215.000
100	102,75	10,50	1.079	7,50%	175.000
101	102,75	10,50	1.079	7,50%	175.000
102	102,75	10,50	1.079	7,50%	175.000
103	102,75	10,50	1.079	7,50%	175.000
104	102,75	10,50	1.079	7,50%	175.000
105	102,75	10,50	1.079	7,50%	175.000
106	102,75	10,50	1.079	7,50%	175.000
107	152,75	9,50	1.451	7,50%	230.000
108	101,00	10,50	1.061	7,50%	170.000
109	101,00	10,50	1.061	7,50%	170.000
110	102,75	10,50	1.079	7,50%	175.000
111	102,75	10,50	1.079	7,50%	175.000
112	102,40	6,25	640	7,50%	100.000
113	45,00	7,75	349	7,50%	55.000
114	47,48	7,25	344	7,50%	55.000
115	47,48	7,25	344	7,50%	55.000
116	45,00	7,25	326	7,50%	50.000
117	45,00	7,25	326	7,50%	50.000
118	45,48	7,25	330	7,50%	55.000
119	108,10	6,25	676	7,50%	110.000
120	106,38	6,25	665	7,50%	105.000
121	106,38	6,25	665	7,50%	105.000
122	106,38	6,25	665	7,50%	105.000

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
123	106,38	6,25	665	7,50%	105.000
124	112,30	6,00	674	7,50%	110.000
125	183,81	5,25	965	7,50%	155.000
126	107,47	10,75	1.155	7,50%	185.000
127	102,75	10,75	1.105	7,50%	175.000
128	52,75	13,95	736	7,50%	120.000
129	65,70	12,25	805	7,50%	130.000
130	75,00	12,15	911	7,50%	145.000
131	75,00	12,15	911	7,50%	145.000
132	79,13	12,15	961	7,50%	155.000
133	152,75	9,75	1.489	7,50%	240.000
134	159,75	9,75	1.558	7,50%	250.000
135	107,47	10,75	1.155	7,50%	185.000
136	102,75	10,75	1.105	7,50%	175.000
137	79,13	12,15	961	7,50%	155.000
138	75,00	12,15	911	7,50%	145.000
139	75,00	12,15	911	7,50%	145.000
140	75,80	12,15	921	7,50%	145.000
141	102,75	10,75	1.105	7,50%	175.000
142	107,47	10,75	1.155	7,50%	185.000
143	180,17	9,40	1.694	7,50%	270.000
144	177,30	9,40	1.667	7,50%	265.000
145	177,30	9,40	1.667	7,50%	265.000
146	177,30	9,40	1.667	7,50%	265.000
147	177,30	9,40	1.667	7,50%	265.000
148	79,13	12,15	961	7,50%	155.000
149	75,00	12,15	911	7,50%	145.000
150	65,70	12,25	805	7,50%	130.000
151	51,87	13,95	724	7,50%	115.000
152	84,80	12,15	1.030	7,50%	165.000
153	103,00	10,75	1.107	7,50%	175.000
154	188,16	9,25	1.740	7,50%	280.000
155	172,75	9,25	1.598	7,50%	255.000
156	172,75	9,25	1.598	7,50%	255.000
157	280,48	8,00	2.244	7,50%	360.000
158	280,48	8,00	2.244	7,50%	360.000
159	172,75	9,25	1.598	7,50%	255.000
160	172,75	9,25	1.598	7,50%	255.000
161	188,16	9,25	1.740	7,50%	280.000
162	188,16	9,25	1.740	7,50%	280.000
163	172,75	9,25	1.598	7,50%	255.000

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
164	172,75	9,25	1.598	7,50%	255.000
165	280,48	8,00	2.244	7,50%	360.000
166	280,48	8,00	2.244	7,50%	360.000
167	172,75	9,25	1.598	7,50%	255.000
168	172,75	9,25	1.598	7,50%	255.000
169	188,16	9,25	1.740	7,50%	280.000
170	210,26	9,40	1.976	7,50%	315.000
171	145,78	10,00	1.458	7,50%	235.000
172	145,78	10,00	1.458	7,50%	235.000
173	145,78	10,00	1.458	7,50%	235.000
174	145,78	10,00	1.458	7,50%	235.000
175	145,78	10,00	1.458	7,50%	235.000
176	145,78	10,00	1.458	7,50%	235.000
177	118,36	10,95	1.296	7,50%	205.000
178	210,26	9,40	1.976	7,50%	315.000
179	148,78	10,00	1.488	7,50%	240.000
180	145,78	10,00	1.458	7,50%	235.000
181	145,78	10,00	1.458	7,50%	235.000
182	145,78	10,00	1.458	7,50%	235.000
183	145,78	10,00	1.458	7,50%	235.000
184	145,78	10,00	1.458	7,50%	235.000
185	145,78	10,00	1.458	7,50%	235.000
187	136,36	9,00	1.227	7,50%	195.000
188	46,97	9,75	458	7,50%	75.000
189	36,60	9,75	357	7,50%	55.000
190	37,82	9,75	369	7,50%	60.000
191	37,82	9,75	369	7,50%	60.000
192	36,60	9,75	357	7,50%	55.000
193	46,97	9,75	458	7,50%	75.000
194	74,69	9,50	710	7,50%	115.000
195	58,20	9,75	567	7,50%	90.000
196	58,20	9,75	567	7,50%	90.000
197	58,20	9,75	567	7,50%	90.000
198	58,20	9,75	567	7,50%	90.000
199	58,20	9,75	567	7,50%	90.000
200	58,20	9,75	567	7,50%	90.000
201	74,69	9,50	710	7,50%	115.000
202	46,97	9,75	458	7,50%	75.000
203	36,60	9,75	357	7,50%	55.000
204	37,82	9,75	369	7,50%	60.000
205	37,82	9,75	369	7,50%	60.000

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
206	36,60	9,75	357	7,50%	55.000
207	46,97	9,75	458	7,50%	75.000
208	74,69	9,50	710	7,50%	115.000
209	58,20	9,75	567	7,50%	90.000
210	58,20	9,75	567	7,50%	90.000
211	58,20	9,75	567	7,50%	90.000
212	58,20	9,75	567	7,50%	90.000
213	58,20	9,75	567	7,50%	90.000
214	58,20	9,75	567	7,50%	90.000
215	74,69	9,50	710	7,50%	115.000
216	655,00	7,00	4.585	8,00%	690.000
217	1.705,00	11,50	19.608	8,00%	2.940.000
TOPLAM DEĞERİ					39.630.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Bu değerleme çalışmasında taşınmazlara ait onaylı mimari proje, ruhsat ve ekleri bulunduğu ve mevcut durumda da bu onaylı belgelerine uygun olarak inşa edilmiş yapılar bulunduğu için herhangi bir varsayımda bulunulmamıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerleme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticaret" amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değer tespiti yapılmıştır. Çalışma kapsamında ayrıca 2937 ada, 45 no.lu "Muhavvele Merkezi Yanı" vasıflı parsel de değerleme çalışmasına dahil edilerek, mevcut kullanım durumu ve imar planı gereği değerlemeye konu diğer bağımsız bölümlerin konulu olduğu 2937 ada, 46 no.lu parsel ile tevhid edilmesi zorunluluğu dikkate alınarak, bu taşınmazın değeri de bağımsız bölümlerin değerine yansıtılmıştır. Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler ile 2937 ada, 45 no.lu parselin tam mülkiyeti Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aittir.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için % 18KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1'dir.

** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin ve 2937 ada, 45 no.lu parselin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

Değerleme konusu 216 adet bağımsız bölümün konumlu olduğu parselin büyük bir kısmı, 06.12.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Zeytinburnu Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut-Hizmet-Ticaret Alanı” lejandında kalmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu yapılara ait 07.06.1974 ve 29.12.1994 tarihli yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. Kat mülkiyetine geçiş işlemleri de tamamlanmış 216 adet bağımsız bölüm, mevcutta da tapu kayıtlarında görülen vasıflara uygun amaçla kullanılmaktadır.

Değerlemeye konu 2937 ada, 45 no.lu parsel tapu kayıtlarında “Muhavvele Merkezi Yanı” olarak görülmekte olup bu vasıf herhangi bir kullanım amacını belirtmemektedir. Değerlemeye konu taşınmaz mevcut durumda da üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan bir arsa olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle mevcut kullanımının, tapu kayıtlarındaki vasfı ile uyumlu olduğu düşünülmektedir.

- Sonuç Görüş

Bu açıklamalar doğrultusunda, ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne 216 adet bağımsız bölümün “bina” olarak, 2937 ada, 45 no.lu parselin ise “arsa/arazi” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

7

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	40.685.000
Gelir Yaklaşımı	39.630.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir.

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	39.630.000 TL	Otuzdokuzmilyonaltıyüzotuzbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	46.763.400 TL	Kırkaltımilyonyediyüzaltmışüçbindört-yüz-TL
Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	248.899 TL	İkiyüzkırksekinsekizyüzdoksandokuz-TL
Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	293.701 TL	İkiyüzdoksanüçbinyediyüzbir-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Celal Oğuzhan KANBUR

Ece ÇALIŞKAN VURAL
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 405347

Simge SEVİN, MRICS
Değerleme Uzmanı/Yönetici
Lisans no: 401772

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402193

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür başkaca kullanılamaz.

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları