

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (161 ADET REZİDANS VE 44 ADET OFİS)



**TÜRKİYE / İSTANBUL / BEŞİKTAŞ /
ORTAKÖY MAHALLESİ**

Rapor No: 2025 SPM-PSGYO 384

Rapor Tarihi: 31.12.2025

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-PSGYO 384
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-BEŞİKTAŞ-ORTAKÖY
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 1799 ADA/ 1 PARSEL
ADRES	Nispetiye Mahallesi (Tapuda Ortaköy Mahallesi) Barbaros Bulvarı A Blok No: 110, B Blok No: 106, C Blok No:108 Beşiktaş / İstanbul
ANA TAŞINMAZ NİTELİK (TAPU KAYDI)	ARSA
KULLANIMI	İNŞAATI DEVAM EDEN REZİDANS VE OFİSLER
ARSA ALANI	14.445,83 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	A Blok = 1 - ... - 79 nolu Rezidans vasıflı, B Blok = 1 - ... - 82 nolu Rezidans vasıflı + 83-85-87 nolu Ofis vasıflı + 84-86-88 nolu Asma Katlı Ofis vasıflı, C Blok = 1-3-5-7-9-12-13-15-17-19-21-23-25-27-30-32-34-35-37 nolu Ofis vasıflı + 2-4-6-8-10-11-14-16-18-20-22-24-26-28-29-31-33-36-38 nolu Asma Katlı Ofis vasıflı bağımsız bölümler (Toplam 205 Adet)
İMAR DURUMU	Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü ve ilgili kurumlardan alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Turizm+Ticaret+Konut Alanı (TİCTK)” E: 1,65, Yençok: Z+15 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin 31.12.2025 tarihine esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
TAŞINMAZLARIN İNŞAAT SEVİYELİ DURUMUNDA PAZAR DEĞERİ: (KDV HARİÇ)	27.755.274.800,27.-TL
TAŞINMAZLARIN İNŞAAT SEVİYELİ DURUMUNDA PAZAR DEĞERİ: (KDV DAHİL)	31.825.954.490,61.-TL
TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDA PAZAR DEĞERİ: (KDV HARİÇ)	29.437.934.000,00.-TL
TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDA PAZAR DEĞERİ: (KDV DAHİL)	33.763.190.130,00.-TL
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	17.078.885.337,10.-TL

(İş bu değerlendirme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	6
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	7
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	7
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	8
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	8
3	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	11
3.1	Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı.....	11
3.2	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	11
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	12
3.3.1	Tapu Bilgileri	12
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	15
3.3.3	Taşınmazların Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	15
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri	15
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	16
3.7	Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	16
3.8	Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	16
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmazlar İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	16
3.10	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	17
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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	17
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	17
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	18

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	18
4.2	Dayanak Verilerin Gayrimenkullerin Değerine Etkileri	18
4.3	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	19
4.3.1	İstanbul İli	19
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	21
5.1	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	21
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	22
5.2	Gayrimenkullerin Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	28
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	28
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	28
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	28
6.1	Pazar Yaklaşımı	28
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	28
6.3	Maliyet Yaklaşımı	29
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	29
6.5	Gayrimenkullerin Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	30
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	30
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	31
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	33
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	33
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	34
6.7	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	41
6.7.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	41
6.7.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	43
6.7.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	43
6.7.4	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	43
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	50

7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	50
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	52
7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	52
7.4	Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	52
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkullerin Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	52
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	52
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	52
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	52
8	SONUÇ	53
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	53
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	53
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	54
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	54
8.5	Uygunluk Beyanı.....	55
8.6	İzin Beyanı.....	56
9	RAPOR EKLERİ.....	57
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	57
9.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	109
9.3	İmar Durum Örneği	113
9.4	Yapı Ruhsatları	114
9.5	Mimari Proje.....	120
9.6	TKGM Parsel Sorgulama Hava Fotoğrafı	146
9.7	İnşaat Seviye Tablosu	147
9.8	Enerji Kimlik Belgesi	150
9.9	Adres Sorgu	153
9.10	SPK Lisans Belgeleri	154

9.11	Mesleki Tecrübe Belgeleri	156
------	---------------------------------	-----

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	22.12.2025 – 30.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-PSGYO 384			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	22.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK(SPK lisans no:407714)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin 31.12.2025 tarihine esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
Konu taşınmaz için firmamız tarafından daha önce Kurul Düzenlemeleri Kapsamında herhangi bir değerlendirme raporu <u>hazırlanmamıştır.</u>				

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK)27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu, *Kızılırmak Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı, No:3 Next Level A Blok No:1 Kat:1 Çankaya/ANKARA*, PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için tek asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (PSGYO), Türkiye gayrimenkul sektöründe nitelikli ve katma değerli projeler geliştirmeyi hedefleyen bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine tabi olarak faaliyet gösteren PSGYO, portföyünde yer alan projelerle yatırımcılarına sürdürülebilir ve dengeli getiri sağlamayı amaçlamaktadır.

Şirket, konut, ofis, ticari alan ve karma kullanımlı projeler başta olmak üzere farklı segmentlerde gayrimenkul yatırımları gerçekleştirmektedir. Proje geliştirme sürecinde lokasyon seçimi, mimari kalite, fonksiyonellik ve uzun vadeli değer artışı gibi unsurlar ön planda tutulmaktadır. PSGYO, özellikle büyük ölçekli ve marka değeri yüksek projelere odaklanarak portföy kalitesini artırmayı hedeflemektedir.

Borsa İstanbul’da **PSGYO** kodu ile işlem gören şirket, gayrimenkul sektörünün sunduğu uzun vadeli büyüme potansiyelini yatırımcılarla buluşturmayı amaçlamakta; güçlü proje yapısı ve disiplinli finansal yönetim anlayışıyla sektörde kalıcı bir konum edinmeyi hedeflemektedir.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Nispetiye Mahallesi (Tapuda Ortaköy Mahallesi), 1799 Ada 1 Parselde konumlu, A Blok'ta 79 Adet Rezidans, B Blok'ta 82 Adet Rezidans, 3 Adet Ofis, 3 Adet Asma Katlı Ofis, C Blok'ta 19 Adet Ofis, 19 Adet Asma Katlı Ofis nitelikli taşınmazların **31.12.2025 tarihli Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmazlar için değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Nispetiye Mahallesi (Tapuda Ortaköy Mahallesi), 1799 Ada 1 Parselde konumlu, A Blok'ta 79 Adet Rezidans, B Blok'ta 82 Adet Rezidans, 3 Adet Ofis, 3 Adet Asma Katlı Ofis, C Blok'ta 19 Adet Ofis, 19 Adet Asma Katlı Ofis nitelikli taşınmazların **31.12.2025 tarihine esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,

- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.

- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Nispetiye Mahallesi (Tapuda Ortaköy Mahallesi) Barbaros Bulvarı A Blok No: 110, B Blok No: 106, C Blok No:108 adresinde yer almaktadır.

Konu taşınmazlara özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanmaktadır. Konu taşınmazlara ulaşım bölgenin ana arterlerinden olan Büyükdere Caddesi'nin Levent semtinden sonra devamı olan Barbaros Bulvarı üzerinde, Garanti Bankası Genel Müdürlüğü'nün yanındaki parselde yer almaktadır.

3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Nispetiye Mahallesi (Tapuda Ortaköy Mahallesi) Barbaros Bulvarı A Blok No: 110, B Blok No: 106, C Blok No:108 adresinde yer alan Next Level İstanbul Projesi'nde konumlanmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge, İstanbul'un Avrupa Yakası'ndaki en önemli **iş ve finans akslarından biri** olup merkezi iş alanı niteliğindedir. **İstanbul'un iş, finans ve ticaret odaklı en yoğun ve tercih edilen bölgelerinden biridir**; özellikle büyük şirket ofisleri, bankalar, finans kuruluşları, alışveriş merkezleri ve restoranlar bu aks üzerinde yoğunluktadır. Taşınmazların bulunduğu aks, **Levent ve Gayrettepe arasında Büyükdere Caddesi boyunca devam eden yoğun ticari ve kurumsal faaliyet bölgesidir**; ofis kuleleri, alışveriş merkezleri, rezidanslar ve karma projeler sıralanır. Caddenin her iki tarafında da **AVM, plaza, rezidans ve ofis yapıları** yoğunlaşmıştır. Cadde üzerindeki yapılaşma çoğunlukla yüksek katlıdır (20+ katlı ofis ve rezidans blokları), arka sokaklarda ise konut ve ticaret-karma fonksiyonlu yapılar mevcuttur. Metro, metrobüs (Zincirlikuyu hattı) ve çok sayıda otobüs durağı ile bölge **şehir içi ulaşımında ana düğüm noktasıdır**.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede en bilindik yerler; Garanti Bankası Genel Müdürlüğü, Zorlu Center, Kanyon Alışveriş Merkezi, İstanbul Tower 205, İş Bankası ve Akbank Kuleleri gibi.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BEŞİKTAŞ
Mahalle/Köy Adı	: ORTAKÖY
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 1799
Parsel No	: 1
Yüz ölçüm	: 14.445,83 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: ARSA
Bağımsız Bölüm No	: TABLO-1
Blok	: TABLO-1
Kat	: TABLO-1
Arsa Payı	: TABLO-1
Bağımsız Böl. Niteliği	: TABLO-1
Malik	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)

Değerleme konusu bağımsız bölümler kat irtifakı/kat mülkiyetine geçmemiş olup onaylı mimari projesinde yer alan arsa pay/payda tablosu aşağıda verilmiştir;

TABLO-1

BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLENTİSİ
A	1	1.BODRUM KAT	REZİDANS	77190 / 7439760	YOK
A	2	1.BODRUM KAT	REZİDANS	62424 / 7439760	YOK
A	3	1.BODRUM KAT	REZİDANS	64512 / 7439760	YOK
A	4	1.BODRUM KAT	REZİDANS	68900 / 7439760	YOK
A	5	ZEMİN KAT	REZİDANS	57850 / 7439760	YOK
A	6	ZEMİN KAT	REZİDANS	64564 / 7439760	YOK
A	7	ZEMİN KAT	REZİDANS	66044 / 7439760	YOK
A	8	ZEMİN KAT	REZİDANS	59838 / 7439760	YOK
A	9	1.KAT	REZİDANS	66380 / 7439760	YOK
A	10	1.KAT	REZİDANS	59370 / 7439760	YOK
A	11	1.KAT	REZİDANS	62732 / 7439760	YOK
A	12	1.KAT	REZİDANS	58362 / 7439760	YOK
A	13	1.KAT	REZİDANS	65820 / 7439760	YOK
A	14	1.KAT	REZİDANS	47084 / 7439760	YOK
A	15	1.KAT	REZİDANS	45760 / 7439760	YOK
A	16	1.KAT	REZİDANS	47754 / 7439760	YOK
A	17	2.KAT	REZİDANS	65586 / 7439760	YOK
A	18	2.KAT	REZİDANS	54460 / 7439760	YOK
A	19	2.KAT	REZİDANS	58388 / 7439760	YOK
A	20	2.KAT	REZİDANS	62004 / 7439760	YOK
A	21	2.KAT	REZİDANS	57576 / 7439760	YOK
A	22	2.KAT	REZİDANS	44228 / 7439760	YOK
A	23	2.KAT	REZİDANS	44396 / 7439760	YOK
A	24	3.KAT	REZİDANS	59322 / 7439760	YOK
A	25	3.KAT	REZİDANS	55538 / 7439760	YOK
A	26	3.KAT	REZİDANS	57140 / 7439760	YOK
A	27	3.KAT	REZİDANS	52684 / 7439760	YOK
A	28	3.KAT	REZİDANS	56740 / 7439760	YOK
A	29	3.KAT	REZİDANS	56822 / 7439760	YOK
A	30	4.KAT	REZİDANS	46698 / 7439760	YOK
A	31	4.KAT	REZİDANS	50902 / 7439760	YOK
A	32	4.KAT	REZİDANS	42538 / 7439760	YOK
A	33	4.KAT	REZİDANS	49578 / 7439760	YOK
A	34	4.KAT	REZİDANS	49576 / 7439760	YOK
A	35	4.KAT	REZİDANS	37454 / 7439760	YOK
A	36	5.KAT	REZİDANS	51958 / 7439760	YOK
A	37	5.KAT	REZİDANS	58762 / 7439760	YOK
A	38	5.KAT	REZİDANS	52974 / 7439760	YOK
A	39	5.KAT	REZİDANS	46784 / 7439760	YOK
A	40	5.KAT	REZİDANS	35772 / 7439760	YOK
A	41	6.KAT	REZİDANS	50852 / 7439760	YOK
A	42	6.KAT	REZİDANS	49118 / 7439760	YOK
A	43	6.KAT	REZİDANS	54614 / 7439760	YOK
A	44	6.KAT	REZİDANS	46498 / 7439760	YOK
A	45	6.KAT	REZİDANS	35700 / 7439760	YOK
A	46	7.KAT	REZİDANS	51804 / 7439760	YOK
A	47	7.KAT	REZİDANS	55528 / 7439760	YOK
A	48	7.KAT	REZİDANS	51686 / 7439760	YOK
A	49	7.KAT	REZİDANS	45492 / 7439760	YOK
A	50	8.KAT	REZİDANS	54484 / 7439760	YOK
A	51	8.KAT	REZİDANS	53644 / 7439760	YOK
A	52	8.KAT	REZİDANS	45774 / 7439760	YOK
A	53	8.KAT	REZİDANS	48450 / 7439760	YOK
A	54	9.KAT	REZİDANS	48988 / 7439760	YOK
A	55	9.KAT	REZİDANS	50030 / 7439760	YOK
A	56	9.KAT	REZİDANS	46042 / 7439760	YOK
A	57	9.KAT	REZİDANS	47112 / 7439760	YOK
A	58	10.KAT	REZİDANS	49888 / 7439760	YOK
A	59	10.KAT	REZİDANS	49580 / 7439760	YOK
A	60	10.KAT	REZİDANS	47776 / 7439760	YOK
A	61	10.KAT	REZİDANS	49908 / 7439760	YOK
A	62	11.KAT	REZİDANS	48366 / 7439760	YOK
A	63	11.KAT	REZİDANS	50146 / 7439760	YOK
A	64	11.KAT	REZİDANS	43628 / 7439760	YOK
A	65	11.KAT	REZİDANS	49226 / 7439760	YOK
A	66	12.KAT	REZİDANS	51234 / 7439760	YOK
A	67	12.KAT	REZİDANS	50532 / 7439760	YOK
A	68	12.KAT	REZİDANS	48156 / 7439760	YOK
A	69	12.KAT	REZİDANS	49182 / 7439760	YOK
A	70	13.KAT	REZİDANS	49510 / 7439760	YOK
A	71	13.KAT	REZİDANS	50530 / 7439760	YOK
A	72	13.KAT	REZİDANS	44814 / 7439760	YOK
A	73	13.KAT	REZİDANS	49536 / 7439760	YOK
A	74	14.KAT	REZİDANS	49964 / 7439760	YOK
A	75	14.KAT	REZİDANS	51500 / 7439760	YOK
A	76	14.KAT	REZİDANS	48208 / 7439760	YOK
A	77	14.KAT	REZİDANS	50284 / 7439760	YOK
A	78	15.KAT	REZİDANS	64696 / 7439760	YOK
A	79	15.KAT	REZİDANS	76148 / 7439760	YOK
B	1	1.KAT	REZİDANS	27088 / 7439760	YOK
B	2	1.KAT	REZİDANS	30218 / 7439760	YOK
B	3	1.KAT	REZİDANS	18100 / 7439760	YOK
B	4	1.KAT	REZİDANS	17222 / 7439760	YOK
B	5	1.KAT	REZİDANS	23362 / 7439760	YOK
B	6	2.KAT	REZİDANS	29324 / 7439760	YOK
B	7	2.KAT	REZİDANS	29204 / 7439760	YOK
B	8	2.KAT	REZİDANS	17260 / 7439760	YOK
B	9	2.KAT	REZİDANS	16106 / 7439760	YOK
B	10	2.KAT	REZİDANS	24682 / 7439760	YOK
B	11	3.KAT	REZİDANS	28262 / 7439760	YOK
B	12	3.KAT	REZİDANS	29518 / 7439760	YOK
B	13	3.KAT	REZİDANS	18360 / 7439760	YOK
B	14	3.KAT	REZİDANS	16816 / 7439760	YOK
B	15	3.KAT	REZİDANS	24560 / 7439760	YOK
B	16	4.KAT	REZİDANS	30152 / 7439760	YOK

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

B	17	4.KAT	REZİDANS	29280	/	7439760
B	18	4.KAT	REZİDANS	18044	/	7439760
B	19	4.KAT	REZİDANS	15172	/	7439760
B	20	4.KAT	REZİDANS	24638	/	7439760
B	21	5.KAT	REZİDANS	28224	/	7439760
B	22	5.KAT	REZİDANS	29622	/	7439760
B	23	5.KAT	REZİDANS	16872	/	7439760
B	24	5.KAT	REZİDANS	21690	/	7439760
B	25	5.KAT	REZİDANS	20738	/	7439760
B	26	5.KAT	REZİDANS	16968	/	7439760
B	27	6.KAT	REZİDANS	30166	/	7439760
B	28	6.KAT	REZİDANS	29964	/	7439760
B	29	6.KAT	REZİDANS	16872	/	7439760
B	30	6.KAT	REZİDANS	23874	/	7439760
B	31	6.KAT	REZİDANS	24442	/	7439760
B	32	6.KAT	REZİDANS	15980	/	7439760
B	33	7.KAT	REZİDANS	30148	/	7439760
B	34	7.KAT	REZİDANS	30250	/	7439760
B	35	7.KAT	REZİDANS	17908	/	7439760
B	36	7.KAT	REZİDANS	20962	/	7439760
B	37	7.KAT	REZİDANS	23502	/	7439760
B	38	7.KAT	REZİDANS	16450	/	7439760
B	39	8.KAT	REZİDANS	30272	/	7439760
B	40	8.KAT	REZİDANS	31202	/	7439760
B	41	8.KAT	REZİDANS	16794	/	7439760
B	42	8.KAT	REZİDANS	24378	/	7439760
B	43	8.KAT	REZİDANS	25088	/	7439760
B	44	8.KAT	REZİDANS	16694	/	7439760
B	45	9.KAT	REZİDANS	29030	/	7439760
B	46	9.KAT	REZİDANS	30600	/	7439760
B	47	9.KAT	REZİDANS	16132	/	7439760
B	48	9.KAT	REZİDANS	24866	/	7439760
B	49	9.KAT	REZİDANS	22636	/	7439760
B	50	9.KAT	REZİDANS	17220	/	7439760
B	51	10.KAT	REZİDANS	32508	/	7439760
B	52	10.KAT	REZİDANS	30834	/	7439760
B	53	10.KAT	REZİDANS	16586	/	7439760
B	54	10.KAT	REZİDANS	24790	/	7439760
B	55	10.KAT	REZİDANS	23946	/	7439760
B	56	10.KAT	REZİDANS	16710	/	7439760
B	57	11.KAT	REZİDANS	30790	/	7439760
B	58	11.KAT	REZİDANS	30746	/	7439760
B	59	11.KAT	REZİDANS	17460	/	7439760
B	60	11.KAT	REZİDANS	23542	/	7439760
B	61	11.KAT	REZİDANS	23446	/	7439760
B	62	11.KAT	REZİDANS	16230	/	7439760
B	63	12.KAT	REZİDANS	30476	/	7439760
B	64	12.KAT	REZİDANS	29624	/	7439760
B	65	12.KAT	REZİDANS	16322	/	7439760
B	66	12.KAT	REZİDANS	24608	/	7439760
B	67	12.KAT	REZİDANS	23860	/	7439760
B	68	12.KAT	REZİDANS	17364	/	7439760
B	69	13.KAT	REZİDANS	30896	/	7439760
B	70	13.KAT	REZİDANS	30230	/	7439760
B	71	13.KAT	REZİDANS	16908	/	7439760
B	72	13.KAT	REZİDANS	24152	/	7439760
B	73	13.KAT	REZİDANS	24384	/	7439760
B	74	13.KAT	REZİDANS	16662	/	7439760
B	75	14.KAT	REZİDANS	31728	/	7439760
B	76	14.KAT	REZİDANS	33014	/	7439760
B	77	14.KAT	REZİDANS	16988	/	7439760
B	78	14.KAT	REZİDANS	25072	/	7439760
B	79	14.KAT	REZİDANS	24672	/	7439760
B	80	14.KAT	REZİDANS	17048	/	7439760
B	81	15.KAT	REZİDANS	74532	/	7439760
B	82	15.KAT	REZİDANS	77686	/	7439760
B	83	ZEMİN KAT	OFİS	146180	/	7439760
B	84	ZEMİN KAT	ASMA KATLI OFİS	12990	/	7439760
B	85	1.KAT	OFİS	102770	/	7439760
B	86	1.KAT	ASMA KATLI OFİS	10400	/	7439760
B	87	2.KAT	OFİS	102070	/	7439760
B	88	2.KAT	ASMA KATLI OFİS	10700	/	7439760
C	1	ZEMİN KAT	OFİS	31426	/	7439760
C	2	ZEMİN KAT	ASMA KATLI OFİS	12890	/	7439760
C	3	ZEMİN KAT	OFİS	30484	/	7439760
C	4	ZEMİN KAT	ASMA KATLI OFİS	13124	/	7439760
C	5	ZEMİN KAT	OFİS	21258	/	7439760
C	6	ZEMİN KAT	ASMA KATLI OFİS	13110	/	7439760
C	7	ZEMİN KAT	OFİS	22762	/	7439760
C	8	ZEMİN KAT	ASMA KATLI OFİS	13540	/	7439760
C	9	ZEMİN KAT	OFİS	21756	/	7439760
C	10	ZEMİN KAT	ASMA KATLI OFİS	13896	/	7439760
C	11	ZEMİN KAT	ASMA KATLI OFİS	15470	/	7439760
C	12	ZEMİN KAT	OFİS	13188	/	7439760
C	13	1.KAT	OFİS	45642	/	7439760
C	14	1.KAT	ASMA KATLI OFİS	12754	/	7439760
C	15	1.KAT	OFİS	52472	/	7439760
C	16	1.KAT	ASMA KATLI OFİS	13878	/	7439760
C	17	1.KAT	OFİS	35656	/	7439760
C	18	1.KAT	ASMA KATLI OFİS	13596	/	7439760
C	19	1.KAT	OFİS	36590	/	7439760
C	20	1.KAT	ASMA KATLI OFİS	13620	/	7439760
C	21	1.KAT	OFİS	37372	/	7439760
C	22	1.KAT	ASMA KATLI OFİS	14212	/	7439760
C	23	1.KAT	OFİS	31868	/	7439760
C	24	1.KAT	ASMA KATLI OFİS	12234	/	7439760
C	25	2.KAT	OFİS	26748	/	7439760
C	26	2.KAT	ASMA KATLI OFİS	12714	/	7439760
C	27	2.KAT	OFİS	41718	/	7439760
C	28	2.KAT	ASMA KATLI OFİS	13786	/	7439760
C	29	2.KAT	ASMA KATLI OFİS	17616	/	7439760
C	30	2.KAT	OFİS	17338	/	7439760
C	31	2.KAT	ASMA KATLI OFİS	18358	/	7439760
C	32	2.KAT	OFİS	17972	/	7439760
C	33	2.KAT	ASMA KATLI OFİS	18656	/	7439760
C	34	2.KAT	OFİS	20016	/	7439760
C	35	2.KAT	OFİS	21932	/	7439760
C	36	2.KAT	ASMA KATLI OFİS	13772	/	7439760
C	37	3.KAT	OFİS	36374	/	7439760
C	38	3.KAT	ASMA KATLI OFİS	13034	/	7439760
				7439760	/	7439760

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

29.12.2025 tarih, 11.31 saati itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı’ndan temin edilen tapu kayıt belgesinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

İrtifak-1: H: Bu parsel lehine ve 21 parsel aleyhine 2 metre genişlikte 160 metre boyunda kanal irtifak hakkı. (01.04.1972 tarih ve 2850 yevmiye no)

Beyan-1: Bu gayrimenkul imar ve istikamet planında umumi hizmetlerden yol sahası ayrılmış olması hesabi ile 6785 sayılı kanunun 31. Maddesine müsteniden belediyeye devredilmiş olduğundan aynı madde gereğince belediye tarafından satılamaz ve başka şekillerde kullanılamaz. İleride imar planında değişiklik yapılarak bu maddenin taallük ettiği umumi hizmetlerden gayri bir maksada tahsis edildiği takdirde tapu kaydı ihyaen hazine adına tesis edilmek sureti ile, keyfiyet bir yazı ile Maliye ye bildirilecektir.

Beyan-2: Taşınmaz Boğaziçi Sit Alanı içerisinde (13.08.2021 tarih ve 11494 yevmiye no)

Beyan-3: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapıdır. (04.07.2022 tarih ve 13091 yevmiye no)

Beyan-4: Yönetim Planı: 26.02.2025 (03.03.2025 tarih ve 4276 yevmiye no)

Şerh-1: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (3174 no lu trafo merkezi yeri için TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.-TL den 99 yıl müddetle kira şerhi vardır.) (08.06.2023 ve 9675 yevmiye no)

Şerh-2: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl Müddetle) (09.07.2025 ve 2878 yevmiye no)

3.3.3 Taşınmazların Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’nden temin edilen kayıtlara göre; 03.03.2025 tarih ve 4276 yevmiye no ile “Kat İrtifakının Tesisi” işlemi gerçekleştiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü ve ilgili kurumlardan alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Turizm+Ticaret+Konut Alanı (TİCTK)” E: 1,65, Yençok: Z+15 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu parselde ait imar durum örneği ve plan notları raporun eklerinde yer almaktadır.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşivinde yapılan incelemelere ve müşteriiden temin edilen belgelere göre,

A Blok;

- 25.01.2023 tarihli 192238 no.lu Yeni Yapı Ruhsatı, (79 adet mesken 15.277,71 m2 ve Ortak alan 43.770, 54 m2, Toplam Alan 59.048,25 m2)
- 20.01.2023 tarihli Mimari Projesi,

B Blok;

- 25.01.2023 tarihli 192238-1 no.lu Yeni Yapı Ruhsatı, (82 adet mesken 7.081,56 m2, 6 adet Ofis ve İşyeri 1.911,09 m2 ve Ortak alan 19.188,95 m2, Toplam Alan 28.181,60 m2)
- 20.01.2023 tarihli Mimari Projesi,

C Blok;

- 25.01.2023 tarihli 192238-2 no.lu Yeni Yapı Ruhsatı, (38 adet Ofis ve İşyeri 3.477,61 m2 ve Ortak alan 10.594,97 m2, Toplam Alan 14.072,58 m2)
- 20.01.2023 tarihli Mimari Projesi.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmazlar ile ilgili Tapu Kayıt Belgesinde yapılan incelemede “6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapıdır. (04.07.2022 tarih ve 13091 yevmiye no)” beyanın olduğu tespit edilmiş olup yerinde yapılan incelemede ise konu yapının yıkıldığı ve herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmazlar ile ilgili müşteriiden tarafımıza 29.04.2021 tarihli “İstanbul-Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi” verilmiştir. İş bu sözleşmeye göre;

- “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (Şirket)” ve “Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (%99)-Pasifik Gayrimenkul YATIRIM İnşaat A.Ş. (%1)- (Pasifik-Levent Adi Ortaklığı (Yüklenici)” arasında “İstanbul-Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi” imzalandığı tespit edilmiştir.
- “Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş.” rapor tarihi itibarıyla “Pasifik GYO A.Ş.” olarak unvan değişikliği olmuştur.
- Sözleşmeye göre hasılat paylaşım oranları Şirket %45, Yüklenici %55 olarak belirlenmiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmazlar İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazların yapı denetimi 9 Teknik Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için yapılan inceleme A Blok için alınmış Y23348EAF89E6 numaralı B Sınıf, B Blok için alınmış Y23343BFA1A30 numaralı B Sınıf Enerji Kimlik Belgesi olduğu, C Blok için alınmış Y24342BEDC3D5 numaralı B Sınıf Enerji Kimlik Belgesi olduğu tespit edilmiştir.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Beşiktaş Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazların mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmazlar ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler 3.6 no.lu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmış olup ilgili mevzuat uyarınca tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Dünya ve Türkiye’de Genel Görünüm

2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye ekonomisinde büyüme eğilimi ılımlı bir seyir izlemektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korurken, faiz oranları yatırım ve tüketim kararlarını sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılının ilk yarısında ekonomik büyüme yaklaşık %2,5 seviyesinde gerçekleşmiş; büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektörü ve hanehalkı tüketiminden gelmiştir. Enflasyon yıllık bazda nispeten yüksek oranlarda seyrederken, bu durum faiz oranlarını ve kredi maliyetlerini yüksek tutmaktadır. Döviz kurlarındaki dalgalanma, üretim maliyetlerini artırırken yatırım iştahı temkinli şekilde sürmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık bazda yaklaşık %23 artış göstermiş, özellikle malzeme ve işçilik kalemlerindeki yükseliş sektörel maliyet baskısını artırmıştır.

Konut piyasasında nominal fiyat artışları sürmekle birlikte, enflasyon etkisiyle reel fiyatlarda gerileme gözlenmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2025 ortasında yıllık bazda %31–33 seviyesinde nominal artış kaydetmiş, ancak reel olarak %4–6 aralığında düşüş göstermiştir. Satış hacminde ılımlı artışlar görülmekte; özellikle ipotekli satışlarda yılbaşına göre belirgin bir toparlanma yaşanmaktadır. Buna rağmen yüksek kredi faizleri, konut talebinde geniş tabanlı bir canlanmayı engellemektedir.

Genel olarak, ekonomik dengelerdeki belirsizlik, yüksek finansman maliyetleri ve reel fiyat düşüşleri sektörde temkinli bir görünüm yaratmaktadır. Yeni konut arzı kısıtlı seyrederken, yatırımcılar daha seçici davranmakta; talep büyük ölçüde orta ve üst segment projelere yoğunlaşmaktadır.

4.2 Dayanak Verilerin Gayrimenkullerin Değerine Etkileri

Ekonomik göstergeler ve sektörel veriler birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında dengelenme sürecinin devam ettiği görülmektedir. Nominal fiyat artışları enflasyonun altında seyretmekle birlikte, talep tarafındaki kademeli toparlanma ve ipotekli satışlardaki artış eğilimi sektöre ılımlı bir ivme kazandırmaktadır.

İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, yeni arzı sınırlarken mevcut stokların değerini destekleyici yönde etki yaratmaktadır. Özellikle nitelikli, lokasyon avantajı güçlü ve ulaşım akslarına yakın taşınmazlarda değerlerin reel olarak daha dirençli seyrettiği gözlenmektedir. Finansman koşulları halen belirleyici bir faktör olsa da, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve yatırımcı güveninin artması durumunda piyasanın yeniden pozitif eğilime geçeceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, değerlendirme çalışmalarında piyasa dinamiklerine uyumlu fakat temkinli varsayımlar esas alınmaktadır. Orta vadede talebin dengelenmesi ve maliyetlerin istikrara kavuşmasıyla birlikte, özellikle gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde değer artışlarının kademeli olarak süreceği öngörülmektedir.

4.3 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.3.1 İstanbul İli



Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

Başkentler başkenti olarak bilinen, İSTANBUL

İstanbul, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nde yer alan ve Asya ile Avrupa kıtalarını birleştiren stratejik bir şehir konumundadır. Boğaziçi üzerinden geçen doğal sınırı ile dünyada iki kıta üzerinde kurulu ender şehirlerden biridir. Bu özelliğiyle tarih boyunca hem jeopolitik hem de ticari anlamda büyük öneme sahip olmuştur.

TÜİK 2024 verilerine göre İstanbul'un nüfusu yaklaşık **16 milyon** civarındadır. Türkiye'nin en kalabalık ili olan İstanbul, aynı zamanda ülke nüfusunun yaklaşık %18'ini barındırmaktadır. Yoğun göç alan bir şehir olup, nüfus yapısı oldukça çeşitlidir.

İstanbul, Türkiye ekonomisinin lokomotifidir. Ülke genelindeki vergi gelirlerinin büyük kısmı İstanbul'dan elde edilmektedir. Finans, ticaret, turizm, sanayi, teknoloji ve lojistik gibi çok sayıda sektörde yoğun faaliyet gösterilmektedir. İstanbul; Borsa İstanbul, birçok banka ve holding merkezine ev sahipliği yapmaktadır.

İstanbul, gelişmiş ulaşım ağıyla Türkiye'nin en önemli ulaşım merkezidir. Karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu ulaşımı açısından güçlü bir altyapıya sahiptir. İstanbul Havalimanı, dünyanın en büyük havalimanlarından biridir. Marmaray, metro ağları ve metrobüs gibi raylı sistemlerle şehir içi ulaşım desteklenmektedir.

Tarihi M.Ö. 7. yüzyıla dayanan İstanbul, Bizans, Roma ve Osmanlı gibi büyük imparatorluklara başkentlik yapmıştır. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Kapalıçarşı gibi simge yapılarla kültürel miras açısından oldukça zengindir. Her yıl milyonlarca yerli ve yabancı turist tarafından ziyaret edilmektedir.

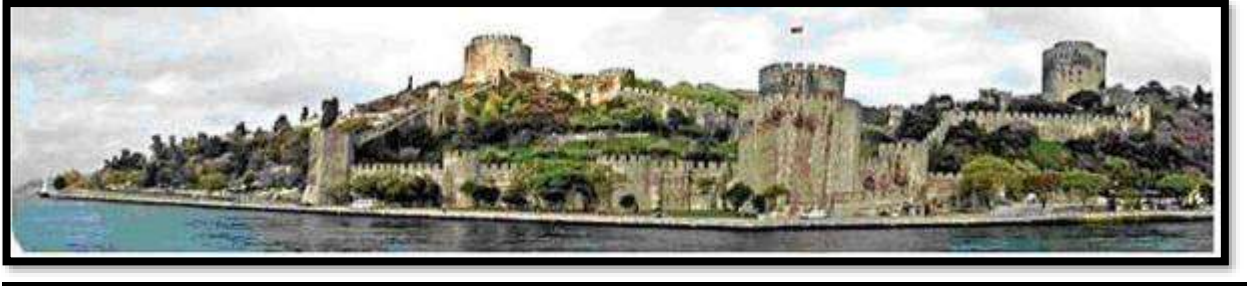
İstanbul, Avrupa ve Anadolu yakalarında toplam 39 ilçeden oluşmaktadır. Kentsel dönüşüm çalışmaları ve yeni konut projeleriyle birlikte özellikle Beşiktaş, Beşiktaş, Beşiktaş, Beşiktaş gibi ilçelerde gelişim hız kazanmıştır. Ancak yoğun nüfus ve düzensiz yapılaşma bazı bölgelerde altyapı sorunlarını beraberinde getirmektedir.

İstanbul, tarihi ve kültürel mirası, ekonomik gücü, stratejik konumu ve dinamik nüfusu ile Türkiye'nin hem en önemli hem de en karmaşık şehirlerinden biridir. Küresel ölçekte bir metropol olarak sürekli gelişmekte, aynı zamanda çeşitli planlama ve yönetim zorluklarıyla da karşı karşıya kalmaktadır.

İstanbul'un en güzel anıtları, Haliç-Marmara Denizi-Surlar arasında kalan yarımada da yer alır. Kentin tepelerinden yükselen 500'ü aşkın cami bulunmaktadır. Minaresiyle İstanbul'un sembolü haline gelen,

dekorasyonunda kullanılan mavi çiniler nedeni ile "Mavi Cami" diye anılan Sultanahmet Camii, karşısında, İmparator Justinien zamanında kilise olarak inşa edilmiş olan ünlü Ayasofya Müzesi yer alır; mimari olarak çok büyük öneme sahip olan bu yapı, Hz. İsa'yı, Hz. Meryem'i ve imparatorları tasvir eden nefis mozaik panolarla bezenmiştir. Bir başka tepeden bu iki abideyi seyreden Süleymaniye Cami ise Osmanlı mimarlık sanatının zirvesidir. Kanuni Sultan Süleyman'ın isteği üzerine Mimar Sinan tarafından inşa edilmiştir. Marmara'ya ve Boğaz'a hâkim bir tepe üzerinde, 400 yıl boyunca Osmanlı sultanlarına konutluk ve siyasi merkezlik etmiş olan Topkapı Sarayı yer alır. Topkapı'da Çin Porselenleri koleksiyonunu, altın işlemeli ve değerli taşlarla süslü tahtları, sultan kostümlerini, mücevherleri, nadir elyazması kitapları, yüzyıllarca merak uyandırmış olan harem salonları bulunmaktadır. Ayasofya ile Sultanahmet Cami arasında araba yarışlarının yapıldığı Bizans Devrinin ünlü Hipodromu ve bu Hipodromun orta yerinde, bu dönemden kalma üç dikilitaş bulunur. Yerebatan Sarayı Bizans döneminde yapılmış en önemli su sarnıçlarından biridir. En güzel Bizans devri eserlerinden biri sayılan Kariye Müzesi mozaik ve fresklerle süslü orijinal dekorunu muhafaza etmektedir.

İstanbul tarihsel yapıların yeniyle buluştuğu, yenilendiği bir şehirdir. Boğaz'ın iki yakasında sıralanan emsalsiz yalılar, 20. yüzyılda yapılan villalar, Dolmabahçe, Göksu ve Beylerbeyi Sarayları, Rumeli ve Anadolu Hisarı ile eşsiz tarihi ve kültürel geçmişine ilave olarak modern oteller, istisnai lokantalar, kabareler, tarihi çarşılar ve dükkânlar İstanbul'u konferans ve kongreler için dört dörtlük bir mekân yapmaktadır.



Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımada'nın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Burası Byzantion, Yeni veya İkinci Roma, Konstantinopolis veya Polis adları ile anılmış tarihi yerleşimdir. Marmara ve Haliç surları zaman içinde, kısmen yok olmuş, kara tarafı esas surlar ise nispeten korunarak günümüze gelebilmiştir. Üçgen yarımada'nın geniş batı kenarı kara surları, iki yanı deniz surları, uç doğu noktası da Topkapı Sarayı sahilleridir. Burası 7 tepenin en geniş ve uzun olanı, ilkidir. Saray şehir içinde şehir gibi, surla çevrili, muazzam bir kompleks yapı olup zengin, çok önemli eserlerin sergilendiği bir müzedir. Festival günlerinin eşsiz mekânı Aya İrini ve benzerleri arasında önemli ve tek olan İstanbul Arkeoloji Müzeleri sarayın ilk avlusunda yer alırlar. Dünyanın 8. Harikalarından Aya Sofya Müzesi, şöhreti kadar etkili Sultan Ahmet Camii, Roma Hipodromu, Yerebatan Sarayı Sarnıcı birinci tepenin düzlüğünde bulunurlar. İkinci tepe en eski, en büyük "Kapalı Çarşı"nın mekânıdır, Nuruosmaniye Camii, şehrin Roma başkenti olması armağanı Çemberlitaş sütunu buradadır. Üçüncü tepede Süleymaniye, dördüncü de Fatih camileri yükselirken, iki tepe arasında Roma devri su kemeri uzanır. Şehzade Camii ve İstanbul Belediyesi de burada bulunur. Eskiden şehrin su ihtiyacını karşılayan devasa Roma devri açık sarnıçları daha yüksekteki diğer tepelerdedir. Sultan Selim Camii beşinci, Kariye Müzesi de altıncı tepenin yamacında yer alır. Bu tepelerin sırtlarından geçen, Aya Sofya meydanından başlayıp, kollara ayrılarak sur kapılarına ulaşan yollar, Roma güzergâhlarını takip ederler. Batıda sınır çizen, üç sıra tahkimli kara surları, Roma askeri mimarisinin en görkemli örneğidir. Surlar kuzeyde, Eyüp'te Halice ulaşır. Semte adını veren Eyüp Sultan Camii, şehirde ilk inşa edilen cami olarak bilinir.

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Ortaköy Mahallesi'nde (Tapuda Ortaköy Mahallesi) yer alan 1799 ada 1 parsel üzerinde konumlanmış olup tapuda "Arsa" vasfı ile kayıtlıdır.

Parselin batı cephesi Barbaros Bulvarı, batı cephesinin bir kısmı Aydın Sokak bir kısmı komşu parsellere, güney cephesi Güçnar Sokak, kuzey cephesi ise komşu parsellere cephedir. Düze yakın bir topoğrafyaya sahip olan taşınmazın geometrik formu yamuk yapıdadır.

Taşınmaz, Türkiye Deprem Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Parselin içinde A, B, C olmak üzere toplam 3 adet blok bulunmakta olup konu yapılar 5-A yapı sınıfında betonarme karma taşıyıcı sistemli yapılardır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu **A Blok**, 20.01.2023 onay tarihli mimari projesine göre 3 Bodrum Kat, Zemin Kat, 15 Normal Kat olmak üzere toplam 19 kat olarak projelendirilmiştir.

Katlara göre mahaller; -3. ve -2. Bodrum Katta kapalı otopark alanları, su deposu, su teknik hacmi, elektrik odası, depo, depo holü, -1. Bodrum Kat, zemin kat ve 15 normal katta toplam 79 adet rezidans mevcuttur. Binada toplam 5 adet asansör boşluğu bulunmaktadır. Konu bloğun inşaatı devam etmekte olup yaklaşık inşaat seviyesi %68 olarak tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu **B Blok**, 20.01.2023 onay tarihli mimari projesine göre 4 Bodrum Kat, Zemin Kat, 15 Normal Kat olmak üzere toplam 20 kat olarak projelendirilmiştir.

Katlara göre mahaller; -4, -3., -2. ve -1. Bodrum Katta kapalı otopark alanları, su deposu, su teknik hacmi, elektrik odası, depo, depo holü, zemin kat ve 15 normal katta toplam 82 adet rezidans ve 6 adet ofis mevcuttur. Binada toplam 4 adet asansör boşluğu bulunmaktadır. Konu bloğun inşaatı devam etmekte olup yaklaşık inşaat seviyesi %60 olarak tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu **C Blok**, 20.01.2023 onay tarihli mimari projesine göre 4 Bodrum Kat, Zemin Kat, 3 Normal Kat olmak üzere toplam 8 kat olarak projelendirilmiştir.

Katlara göre mahaller; -4, -3., -2. ve -1. Bodrum Katta kapalı otopark alanları, su deposu, su teknik hacmi, elektrik odası, depo, depo holü, zemin kat ve 3 normal katta toplam 38 adet ofis mevcuttur. Binada toplam 3 adet asansör boşluğu bulunmaktadır. Konu bloğun inşaatı devam etmekte olup yaklaşık inşaat seviyesi %47 olarak tespit edilmiştir.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu **A Blok**, 20.01.2023 onay tarihli mimari projesine göre 3 Bodrum Kat, Zemin Kat, 15 Normal Kat olmak üzere toplam 19 kat olarak projelendirilmiştir.

Katlara göre bağımsız bölümler;

-1.Bodrum Katta 1-2-3-4, Zemin Katta 5-6-7-8, 1.Normal Katta 9-10-11-12-13-14-15-16, 2.Normal Katta 17-18-19-20-21-22-23, 3.Normal Katta 24-25-26-27-28-29, 4.Normal Katta 30-31-32-33-34-35, 5.Normal Katta 36-37-38-39-40, 6.Normal Katta 41-42-43-44-45, 7.Normal Katta 46-47-48-49, 8.Normal Katta 50-51-52-53, 9.Normal Katta 54-55-56-57, 10.Normal Katta 58-59-60-61, 11.Normal Katta 62-63-64-65, 12.Normal Katta 66-67-68-69, 13.Normal Katta 70-71-72-73, 14.Normal Katta 74-75-76-77, 15.Normal Katta 78-79 numaralı Rezidans vasıflı bağımsız bölümler mevcuttur.

Konu taşınmazların yerinde yapılan incelemede duvar ve sıva-alçı imalatlarının tamamlandığı, pencere doğramalarının büyük kısmının takıldığı, 4. Kata kadar cam işlerinin tamamlandığı ve yerden ısıtma kablolama-boru tesisatlarının döşeli olduğu görülmüştür.

Onaylı mimari projesine göre bağımsız bölümlerin kat ve brüt alanları aşağıdaki gibidir;

A BLOK							
BULUNDUĞU KAT	BAĞ.BÖL. NO	NİTELİĞİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	TOPLAM BRÜT ALAN (İNŞAATA ESAS)	CEPHE KONUMU	CEPHE SAYISI	KONUM
1.BODRUM KAT	1	REZİDANS	545,79 m ²	1.194,35 m ²	K-D	2	PARSEL-SOKAK
1.BODRUM KAT	2	REZİDANS	408,16 m ²	893,19 m ²	K-D	2	PARSEL-SOKAK
1.BODRUM KAT	3	REZİDANS	408,08 m ²	893,00 m ²	G-D	2	AVLU-SOKAK
1.BODRUM KAT	4	REZİDANS	468,92 m ²	1.026,13 m ²	G-D	2	AVLU-SOKAK
ZEMİN KAT	5	REZİDANS	384,39 m ²	841,16 m ²	K-D	2	PARSEL-SOKAK
ZEMİN KAT	6	REZİDANS	427,00 m ²	934,40 m ²	D	1	SOKAK
ZEMİN KAT	7	REZİDANS	418,42 m ²	915,63 m ²	G-D	2	AVLU-SOKAK
ZEMİN KAT	8	REZİDANS	369,98 m ²	809,63 m ²	G-D	2	AVLU-SOKAK
1.KAT	9	REZİDANS	422,39 m ²	924,31 m ²	K-D	2	PARSEL-SOKAK
1.KAT	10	REZİDANS	412,62 m ²	902,93 m ²	G-D	2	AVLU-SOKAK
1.KAT	11	REZİDANS	385,40 m ²	843,37 m ²	G	1	AVLU
1.KAT	12	REZİDANS	356,83 m ²	780,86 m ²	G-D	2	AVLU-SOKAK
1.KAT	13	REZİDANS	405,16 m ²	886,61 m ²	G-D	2	AVLU-SOKAK
1.KAT	14	REZİDANS	295,02 m ²	645,59 m ²	B	1	ANA CADDE
1.KAT	15	REZİDANS	275,72 m ²	603,35 m ²	B	1	ANA CADDE
1.KAT	16	REZİDANS	296,20 m ²	648,18 m ²	K-D	2	PARSEL-SOKAK
2.KAT	17	REZİDANS	439,26 m ²	961,24 m ²	K-D	2	PARSEL-SOKAK
2.KAT	18	REZİDANS	351,45 m ²	769,09 m ²	G-D	2	AVLU-SOKAK
2.KAT	19	REZİDANS	380,98 m ²	833,71 m ²	G	1	AVLU
2.KAT	20	REZİDANS	381,03 m ²	833,82 m ²	G-B	2	ANA CADDE
2.KAT	21	REZİDANS	366,51 m ²	802,03 m ²	K-B	2	ANA CADDE
2.KAT	22	REZİDANS	285,97 m ²	625,79 m ²	K	1	PARSEL
2.KAT	23	REZİDANS	278,76 m ²	610,00 m ²	K	1	PARSEL
3.KAT	24	REZİDANS	401,15 m ²	877,85 m ²	K-D	2	PARSEL-SOKAK
3.KAT	25	REZİDANS	354,32 m ²	775,37 m ²	G-D	2	AVLU-SOKAK
3.KAT	26	REZİDANS	377,39 m ²	825,84 m ²	G	1	AVLU
3.KAT	27	REZİDANS	348,00 m ²	761,54 m ²	G-B	2	ANA CADDE
3.KAT	28	REZİDANS	360,21 m ²	788,25 m ²	K-B	2	ANA CADDE
3.KAT	29	REZİDANS	372,02 m ²	814,10 m ²	K	1	PARSEL
4.KAT	30	REZİDANS	301,56 m ²	659,90 m ²	K-D	2	PARSEL-SOKAK
4.KAT	31	REZİDANS	323,57 m ²	708,08 m ²	G-D	2	AVLU-SOKAK
4.KAT	32	REZİDANS	274,08 m ²	599,76 m ²	G	1	AVLU
4.KAT	33	REZİDANS	307,07 m ²	671,96 m ²	G-B	2	ANA CADDE
4.KAT	34	REZİDANS	326,42 m ²	714,31 m ²	K-B	2	ANA CADDE
4.KAT	35	REZİDANS	255,24 m ²	558,55 m ²	K	1	PARSEL

5.KAT	36	REZİDANS	345,99 m ²	757,13 m ²	K-D	2	PARSEL-SOKAK
5.KAT	37	REZİDANS	382,08 m ²	836,11 m ²	G-D	2	AVLU-SOKAK
5.KAT	38	REZİDANS	352,45 m ²	771,28 m ²	G-B	2	ANA CADDE
5.KAT	39	REZİDANS	308,55 m ²	675,21 m ²	K-B	2	ANA CADDE
5.KAT	40	REZİDANS	232,70 m ²	509,21 m ²	K	1	PARSEL
6.KAT	41	REZİDANS	325,17 m ²	711,56 m ²	K-D	2	PARSEL-SOKAK
6.KAT	42	REZİDANS	320,74 m ²	701,87 m ²	G-D	2	AVLU-SOKAK
6.KAT	43	REZİDANS	366,83 m ²	802,74 m ²	G-B	2	ANA CADDE
6.KAT	44	REZİDANS	298,64 m ²	653,51 m ²	K-B	2	ANA CADDE
6.KAT	45	REZİDANS	231,85 m ²	507,36 m ²	K	1	PARSEL
7.KAT	46	REZİDANS	340,76 m ²	745,70 m ²	K-D	2	PARSEL-MANZARA
7.KAT	47	REZİDANS	371,45 m ²	812,86 m ²	G-D	2	SOKAK-MANZARA
7.KAT	48	REZİDANS	350,37 m ²	766,71 m ²	G-B	2	-
7.KAT	49	REZİDANS	296,92 m ²	649,76 m ²	K-B	2	-
8.KAT	50	REZİDANS	366,29 m ²	801,56 m ²	K-D	2	PARSEL-MANZARA
8.KAT	51	REZİDANS	346,96 m ²	759,26 m ²	G-D	2	SOKAK-MANZARA
8.KAT	52	REZİDANS	294,76 m ²	645,04 m ²	G-B	2	-
8.KAT	53	REZİDANS	321,57 m ²	703,69 m ²	K-B	2	-
9.KAT	54	REZİDANS	323,30 m ²	707,47 m ²	K-D	2	PARSEL-MANZARA
9.KAT	55	REZİDANS	330,36 m ²	722,94 m ²	G-D	2	SOKAK-MANZARA
9.KAT	56	REZİDANS	299,80 m ²	656,04 m ²	G-B	2	-
9.KAT	57	REZİDANS	300,45 m ²	657,47 m ²	K-B	2	-
10.KAT	58	REZİDANS	340,66 m ²	745,46 m ²	K-D	2	PARSEL-MANZARA
10.KAT	59	REZİDANS	329,27 m ²	720,54 m ²	G-D	2	SOKAK-MANZARA
10.KAT	60	REZİDANS	318,64 m ²	697,28 m ²	G-B	2	-
10.KAT	61	REZİDANS	330,10 m ²	722,36 m ²	K-B	2	-
11.KAT	62	REZİDANS	316,82 m ²	693,29 m ²	K-D	2	PARSEL-MANZARA
11.KAT	63	REZİDANS	324,82 m ²	710,80 m ²	G-D	2	SOKAK-MANZARA
11.KAT	64	REZİDANS	270,83 m ²	592,66 m ²	G-B	2	-
11.KAT	65	REZİDANS	320,98 m ²	702,40 m ²	K-B	2	-
12.KAT	66	REZİDANS	347,42 m ²	760,27 m ²	K-D	2	PARSEL-MANZARA
12.KAT	67	REZİDANS	328,83 m ²	719,59 m ²	G-D	2	SOKAK-MANZARA
12.KAT	68	REZİDANS	320,05 m ²	700,37 m ²	G-B	2	-
12.KAT	69	REZİDANS	317,19 m ²	694,11 m ²	K-B	2	-
13.KAT	70	REZİDANS	316,91 m ²	693,50 m ²	K-D	2	PARSEL-MANZARA
13.KAT	71	REZİDANS	321,64 m ²	703,85 m ²	G-D	2	SOKAK-MANZARA
13.KAT	72	REZİDANS	279,48 m ²	611,59 m ²	G-B	2	-
13.KAT	73	REZİDANS	320,85 m ²	702,11 m ²	K-B	2	-
14.KAT	74	REZİDANS	318,82 m ²	697,68 m ²	K-D	2	PARSEL-MANZARA
14.KAT	75	REZİDANS	321,88 m ²	704,38 m ²	G-D	2	SOKAK-MANZARA
14.KAT	76	REZİDANS	311,03 m ²	680,62 m ²	G-B	2	-
14.KAT	77	REZİDANS	329,89 m ²	721,91 m ²	K-B	2	-
15.KAT	78	REZİDANS	319,23 m ²	698,57 m ²	D-K-B	3	MANZARA
15.KAT	79	REZİDANS	405,12 m ²	886,54 m ²	D-G-B	3	MANZARA
			26.983,53 m ²	59.048,25 m ²			

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu **B Blok**, 20.01.2023 onay tarihli mimari projesine göre 4 Bodrum Kat, Zemin Kat, 15 Normal Kat olmak üzere toplam 20 kat olarak projelendirilmiştir.

Katlara göre bağımsız bölümler;

1.Normal Katta 1-2-3-4-5, 2.Normal Katta 6-7-8-9-10, 3.Normal Katta 11-12-13-14-15, 4.Normal Katta 16-17-18-19-20, 5.Normal Katta 21-22-23-24-25-26, 6.Normal Katta 27-28-29-30-31-32, 7.Normal Katta 33-34-35-36-37-38, 8.Normal Katta 39-40-41-42-43-44, 9.Normal Katta 45-46-47-48-49-50, 10.Normal Katta 51-52-53-54-55-56, 11.Normal Katta 57-58-59-60-61-62, 12.Normal Katta 63-64-65-66-67-68, 13.Normal Katta 69-70-71-72-73-74, 14.Normal Katta 75-76-77-78-79-80, 15.Normal Katta 81-82 numaralı Rezidans vasıflı bağımsız bölümler, Zemin Katta 83(Ofis)-84(Asma Katlı Ofis), 1.Normal Katta 85(Ofis)-86(Asma Katlı Ofis),2.Normal Katta 87(Ofis)-88(Asma Katlı Ofis) numaralı bağımsız bölümler mevcuttur.

Konu taşınmazların yerinde yapılan incelemede duvar ve sıva-alçı imalatlarının tamamlandığı, pencere doğramalarının bir kısmının takıldığı, yerden ısıtma kablolama-boru tesisatlarının 1. Kata kadar döşeli olduğu görülmüştür.

B BLOK

BULUNDUĞU KAT	BAĞ.BÖL. NO	NİTELİĞİ	TOPLAM BRÜT ALAN (İNŞAATA ESAS)	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	CEPHE KONUMU	CEPHE SAYISI	KONUM
1.KAT	1	REZİDANS	336,40 m ²	184,58 m ²	K-D	2	AVLU-SOKAK
1.KAT	2	REZİDANS	385,57 m ²	211,56 m ²	G-D	2	SOKAK
1.KAT	3	REZİDANS	230,69 m ²	126,57 m ²	G	1	YAN SOKAK
1.KAT	4	REZİDANS	195,34 m ²	107,18 m ²	G	1	YAN SOKAK
1.KAT	5	REZİDANS	267,39 m ²	146,71 m ²	K-D	2	AVLU-SOKAK
2.KAT	6	REZİDANS	369,11 m ²	202,53 m ²	K-D	2	AVLU-SOKAK
2.KAT	7	REZİDANS	369,71 m ²	202,85 m ²	G-D	2	SOKAK
2.KAT	8	REZİDANS	193,55 m ²	106,20 m ²	G	1	YAN SOKAK
2.KAT	9	REZİDANS	173,63 m ²	95,27 m ²	G	1	YAN SOKAK
2.KAT	10	REZİDANS	297,15 m ²	163,04 m ²	K-D	2	AVLU-SOKAK
3.KAT	11	REZİDANS	343,44 m ²	188,44 m ²	K-D	2	AVLU-SOKAK
3.KAT	12	REZİDANS	368,37 m ²	202,12 m ²	G-D	2	SOKAK
3.KAT	13	REZİDANS	210,86 m ²	115,70 m ²	G	1	YAN SOKAK
3.KAT	14	REZİDANS	191,83 m ²	105,25 m ²	G	1	YAN SOKAK
3.KAT	15	REZİDANS	291,47 m ²	159,92 m ²	K-D	2	AVLU-SOKAK
4.KAT	16	REZİDANS	384,89 m ²	211,19 m ²	K-D	2	AVLU-SOKAK
4.KAT	17	REZİDANS	366,46 m ²	201,07 m ²	G-D	2	SOKAK
4.KAT	18	REZİDANS	208,12 m ²	114,19 m ²	G	1	YAN SOKAK
4.KAT	19	REZİDANS	154,38 m ²	84,71 m ²	G	1	YAN SOKAK
4.KAT	20	REZİDANS	289,34 m ²	158,76 m ²	K-D	2	AVLU-SOKAK
5.KAT	21	REZİDANS	341,89 m ²	187,59 m ²	K-D	2	MANZARA
5.KAT	22	REZİDANS	364,54 m ²	200,02 m ²	G-D	2	MANZARA
5.KAT	23	REZİDANS	184,13 m ²	101,03 m ²	G	1	-
5.KAT	24	REZİDANS	244,34 m ²	134,07 m ²	G-B	2	ANA CADDE
5.KAT	25	REZİDANS	230,73 m ²	126,60 m ²	K-B	2	ANA CADDE
5.KAT	26	REZİDANS	189,83 m ²	104,16 m ²	K	1	AVLU

6.KAT	27	REZİDANS	385,21 m ²	211,36 m ²	K-D	2	MANZARA
6.KAT	28	REZİDANS	368,22 m ²	202,04 m ²	G-D	2	MANZARA
6.KAT	29	REZİDANS	187,94 m ²	103,12 m ²	G	1	-
6.KAT	30	REZİDANS	289,60 m ²	158,90 m ²	G-B	2	ANA CADDE
6.KAT	31	REZİDANS	316,63 m ²	173,73 m ²	K-B	2	ANA CADDE
6.KAT	32	REZİDANS	173,43 m ²	95,16 m ²	K	1	AVLU
7.KAT	33	REZİDANS	375,83 m ²	206,21 m ²	K-D	2	MANZARA
7.KAT	34	REZİDANS	371,26 m ²	203,71 m ²	G-D	2	MANZARA
7.KAT	35	REZİDANS	209,99 m ²	115,22 m ²	G	1	-
7.KAT	36	REZİDANS	225,09 m ²	123,50 m ²	G-B	2	ANA CADDE
7.KAT	37	REZİDANS	288,40 m ²	158,24 m ²	K-B	2	ANA CADDE
7.KAT	38	REZİDANS	178,98 m ²	98,21 m ²	K	1	AVLU
8.KAT	39	REZİDANS	372,26 m ²	204,25 m ²	K-D	2	MANZARA
8.KAT	40	REZİDANS	378,24 m ²	207,53 m ²	G-D	2	MANZARA
8.KAT	41	REZİDANS	186,87 m ²	102,54 m ²	G	1	-
8.KAT	42	REZİDANS	305,57 m ²	167,66 m ²	G-B	2	ANA CADDE
8.KAT	43	REZİDANS	318,67 m ²	174,85 m ²	K-B	2	ANA CADDE
8.KAT	44	REZİDANS	185,85 m ²	101,98 m ²	K	1	AVLU
9.KAT	45	REZİDANS	336,81 m ²	184,80 m ²	K-D	2	MANZARA
9.KAT	46	REZİDANS	370,30 m ²	203,18 m ²	G-D	2	MANZARA
9.KAT	47	REZİDANS	174,24 m ²	95,60 m ²	G	1	-
9.KAT	48	REZİDANS	303,89 m ²	166,74 m ²	G-B	2	ANA CADDE
9.KAT	49	REZİDANS	260,27 m ²	142,81 m ²	K-B	2	ANA CADDE
9.KAT	50	REZİDANS	190,15 m ²	104,33 m ²	K	1	AVLU
10.KAT	51	REZİDANS	398,59 m ²	218,70 m ²	K-D	2	MANZARA
10.KAT	52	REZİDANS	349,85 m ²	191,96 m ²	G-D	2	MANZARA
10.KAT	53	REZİDANS	179,71 m ²	98,60 m ²	G	1	-
10.KAT	54	REZİDANS	301,51 m ²	165,43 m ²	G-B	2	ANA CADDE
10.KAT	55	REZİDANS	293,36 m ²	160,96 m ²	K-B	2	ANA CADDE
10.KAT	56	REZİDANS	181,66 m ²	99,68 m ²	K	1	AVLU
11.KAT	57	REZİDANS	380,51 m ²	208,78 m ²	K-D	2	MANZARA
11.KAT	58	REZİDANS	366,48 m ²	201,08 m ²	G-D	2	MANZARA
11.KAT	59	REZİDANS	200,93 m ²	110,25 m ²	G	1	-
11.KAT	60	REZİDANS	282,68 m ²	155,10 m ²	G-B	2	ANA CADDE
11.KAT	61	REZİDANS	277,66 m ²	152,35 m ²	K-B	2	ANA CADDE
11.KAT	62	REZİDANS	171,82 m ²	94,27 m ²	K	1	AVLU
12.KAT	63	REZİDANS	366,77 m ²	201,24 m ²	K-D	2	MANZARA
12.KAT	64	REZİDANS	339,06 m ²	186,04 m ²	G-D	2	MANZARA
12.KAT	65	REZİDANS	173,90 m ²	95,42 m ²	G	1	-
12.KAT	66	REZİDANS	305,42 m ²	167,58 m ²	G-B	2	ANA CADDE
12.KAT	67	REZİDANS	290,87 m ²	159,60 m ²	K-B	2	ANA CADDE
12.KAT	68	REZİDANS	190,15 m ²	104,33 m ²	K	1	AVLU
13.KAT	69	REZİDANS	376,51 m ²	206,59 m ²	K-D	2	MANZARA
13.KAT	70	REZİDANS	351,38 m ²	192,80 m ²	G-D	2	MANZARA
13.KAT	71	REZİDANS	186,81 m ²	102,50 m ²	G	1	-
13.KAT	72	REZİDANS	277,18 m ²	152,08 m ²	G-B	2	ANA CADDE
13.KAT	73	REZİDANS	303,72 m ²	166,65 m ²	K-B	2	ANA CADDE
13.KAT	74	REZİDANS	182,35 m ²	100,05 m ²	K	1	AVLU
14.KAT	75	REZİDANS	370,99 m ²	203,55 m ²	K-D	2	MANZARA
14.KAT	76	REZİDANS	379,19 m ²	208,06 m ²	G-D	2	MANZARA
14.KAT	77	REZİDANS	186,66 m ²	102,42 m ²	G	1	-
14.KAT	78	REZİDANS	290,81 m ²	159,56 m ²	G-B	2	ANA CADDE
14.KAT	79	REZİDANS	291,02 m ²	159,68 m ²	K-B	2	ANA CADDE
14.KAT	80	REZİDANS	186,39 m ²	102,27 m ²	K	1	AVLU
15.KAT	81	REZİDANS	800,28 m ²	439,10 m ²	D-K-B	3	MANZARA
15.KAT	82	REZİDANS	854,05 m ²	468,60 m ²	D-G-B	3	MANZARA
ZEMİN KAT	83	OFİS	1.408,16 m ²	772,64 m ²	G-D-B-K	4	ANA CADDE
ZEMİN KAT	84	ASMA KATLI OFİS	149,59 m ²	63,00 m ²	K	1	AVLU
ZEMİN-ASMA		ASMA KATLI OFİS		19,08 m ²	K		AVLU
1.KAT	85	OFİS	1.177,75 m ²	646,21 m ²	G-B-K	3	ANA CADDE
1.KAT	86	ASMA KATLI OFİS	119,76 m ²	50,00 m ²	-		-
1.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS		15,71 m ²	-		-
2.KAT	87	OFİS	1.177,97 m ²	646,33 m ²	G-B-K	3	ANA CADDE
2.KAT	88	ASMA KATLI OFİS	123,21 m ²	52,00 m ²	-		-
2.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS		15,61 m ²	-		-
			28.181,60 m ²	15.462,83 m ²			

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu **C Blok**, 20.01.2023 onay tarihli mimari projesine göre 4 Bodrum Kat, Zemin Kat, 3 Normal Kat olmak üzere toplam 8 kat olarak projelendirilmiştir.

Zemin Katta 1-3-5-7-9-12 (Ofis), 2-4-6-8-10-11 (Asma Katlı Ofis), 1.Normal Katta 13-15-17-19-21-23 (Ofis), 14-16-18-20-22-24 (Asma Katlı Ofis), 2.Normal Katta 25-27-30-32-34-35 (Ofis), 26-28-29-31-33-36 (Asma Katlı Ofis), 3.Normal Katta 37(Ofis)-38(Asma Katlı Ofis) numaralı bağımsız bölümler mevcuttur. Konu taşınmazların yerinde yapılan incelemede beton imalatlarının tamamlandığı, pencere doğramalarının takıldığı görülmüştür.

BULUNDUĞU KAT	BAĞ.BÖL. NO	NİTELİĞİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	TOPLAM BRÜT ALAN (İNŞAATA ESAS)	CEPHE KONUSU	CEPHE SAYISI	KONUM
ZEMİN KAT	1	OFİS	139,93 m ²	416,26 m ²	D-B	2	ANA CADDE-AVLU
ZEMİN KAT	2	ASMA KATLI OFİS	55,00 m ²	217,49 m ²	D	1	AVLU
ZEMİN-ASMA	2	ASMA KATLI OFİS	18,11 m ²				AVLU
ZEMİN KAT	3	OFİS	134,75 m ²	400,85 m ²	D-B	2	ANA CADDE-AVLU
ZEMİN KAT	4	ASMA KATLI OFİS	55,00 m ²	229,03 m ²	D	1	AVLU
ZEMİN-ASMA	4	ASMA KATLI OFİS	21,99 m ²				AVLU
ZEMİN KAT	5	OFİS	87,75 m ²	261,04 m ²	D-B	2	ANA CADDE-AVLU
ZEMİN KAT	6	ASMA KATLI OFİS	55,00 m ²	229,65 m ²	D	1	AVLU
ZEMİN-ASMA	6	ASMA KATLI OFİS	22,20 m ²				AVLU
ZEMİN KAT	7	OFİS	90,47 m ²	269,13 m ²	D-B	2	ANA CADDE-AVLU
ZEMİN KAT	8	ASMA KATLI OFİS	56,00 m ²	237,27 m ²	D	1	AVLU
ZEMİN-ASMA	8	ASMA KATLI OFİS	23,76 m ²				AVLU
ZEMİN KAT	9	OFİS	90,75 m ²	269,96 m ²	D-B	2	ANA CADDE-AVLU
ZEMİN KAT	10	ASMA KATLI OFİS	60,00 m ²	243,75 m ²	D	1	AVLU
ZEMİN-ASMA	10	ASMA KATLI OFİS	21,94 m ²				AVLU
ZEMİN KAT	11	ASMA KATLI OFİS	65,00 m ²	260,86 m ²	B-K	2	ANA CADDE
ZEMİN-ASMA	11	ASMA KATLI OFİS	22,69 m ²				ANA CADDE
ZEMİN KAT	12	OFİS	76,92 m ²	228,82 m ²	D-K	2	AVLU
1.KAT	13	OFİS	272,72 m ²	811,28 m ²	D-B	2	ANA CADDE
1.KAT	14	ASMA KATLI OFİS	55,00 m ²	222,01 m ²	G-B	2	ANA CADDE
1.KAT-ASMA	14	ASMA KATLI OFİS	19,63 m ²				ANA CADDE
1.KAT	15	OFİS	333,03 m ²	990,69 m ²	D-B	2	ANA CADDE
1.KAT	16	ASMA KATLI OFİS	60,00 m ²	247,35 m ²	B-K	2	ANA CADDE
1.KAT-ASMA	16	ASMA KATLI OFİS	23,15 m ²				ANA CADDE
1.KAT	17	OFİS	213,44 m ²	634,93 m ²	D-B	2	ANA CADDE
1.KAT	18	ASMA KATLI OFİS	60,00 m ²	238,31 m ²	G-B	2	ANA CADDE
1.KAT-ASMA	18	ASMA KATLI OFİS	20,11 m ²				ANA CADDE
1.KAT	19	OFİS	220,13 m ²	654,84 m ²	D-B	2	ANA CADDE
1.KAT	20	ASMA KATLI OFİS	62,00 m ²	245,45 m ²	K-B	2	ANA CADDE
1.KAT-ASMA	20	ASMA KATLI OFİS	20,51 m ²				ANA CADDE
1.KAT	21	OFİS	229,29 m ²	682,08 m ²	D-B	2	ANA CADDE
1.KAT	22	ASMA KATLI OFİS	62,00 m ²	247,08 m ²	G-B	2	ANA CADDE
1.KAT-ASMA	22	ASMA KATLI OFİS	21,06 m ²				ANA CADDE
1.KAT	23	OFİS	198,29 m ²	589,87 m ²	K-D-B	3	ANA CADDE
1.KAT	24	ASMA KATLI OFİS	55,00 m ²	212,58 m ²	G-B	2	ANA CADDE
1.KAT-ASMA	24	ASMA KATLI OFİS	16,46 m ²				ANA CADDE
2.KAT	25	OFİS	142,15 m ²	422,86 m ²	D-B	2	ANA CADDE
2.KAT	26	ASMA KATLI OFİS	55,00 m ²	220,70 m ²	G-B	2	ANA CADDE
2.KAT-ASMA	26	ASMA KATLI OFİS	19,19 m ²				ANA CADDE
2.KAT	27	OFİS	258,11 m ²	767,82 m ²	D-B	2	ANA CADDE
2.KAT	28	ASMA KATLI OFİS	63,00 m ²	247,50 m ²	K-B	2	ANA CADDE
2.KAT-ASMA	28	ASMA KATLI OFİS	20,20 m ²				ANA CADDE
2.KAT	29	ASMA KATLI OFİS	78,00 m ²	271,89 m ²	D	1	AVLU
2.KAT-ASMA	29	ASMA KATLI OFİS	13,40 m ²				AVLU
2.KAT	30	OFİS	105,23 m ²	313,03 m ²	G-B-K	3	ANA CADDE
2.KAT	31	ASMA KATLI OFİS	80,00 m ²	283,88 m ²	D	1	AVLU
2.KAT-ASMA	31	ASMA KATLI OFİS	15,43 m ²				AVLU
2.KAT	32	OFİS	108,54 m ²	322,88 m ²	G-B-K	3	ANA CADDE
2.KAT	33	ASMA KATLI OFİS	82,00 m ²	288,67 m ²	D	1	AVLU
2.KAT-ASMA	33	ASMA KATLI OFİS	15,04 m ²				AVLU
2.KAT	34	OFİS	121,33 m ²	360,93 m ²	G-B-K	3	ANA CADDE
2.KAT	35	OFİS	135,70 m ²	403,68 m ²	G-B-K	3	ANA CADDE
2.KAT	36	ASMA KATLI OFİS	60,00 m ²	224,98 m ²	D-K	2	AVLU
2.KAT-ASMA	36	ASMA KATLI OFİS	15,63 m ²				AVLU
3.KAT	37	OFİS	221,85 m ²	659,95 m ²	G-D-B	3	ANA CADDE
3.KAT	38	ASMA KATLI OFİS	62,00 m ²	243,25 m ²	K-B	2	ANA CADDE
3.KAT-ASMA	38	ASMA KATLI OFİS	19,77 m ²				ANA CADDE
			4.730,65 m ²	14.072,58 m ²			

5.2 Gayrimenkullerin Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlar 3 blok (A-B-C) olarak inşa edilmektedir. “Rezidans-Ofis-Asma Katlı Ofis” niteliğinde 205 adet bağımsız bölüm olarak tapuda kat irtifakı kurulmuştur.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaata Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Parsel üzerinde yer alan yapının mimari projesi yerinde yapılan incelemelere göre uygun olduğu tespit edilmiştir.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar inşa edilmekte olup tapuda “Arsa” olarak kayıtlıdır. Taşınmazın üzerinde bulunan yapılar için yapılan incelemeye göre yasal belgelerin tam ve eksiksiz olduğu, 3 blok halinde rezidans, ofis, asma katlı ofis vasfıyla ruhsat ve projelendirildiği ve kat irtifakı kurulduğu tespit edilmiştir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi bekllemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazların benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Taşınmazların mevcut durumu ile yakın çevresinde satılık ve kiralık emsaller bulunmuş olup “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” değerlendirme yöntemleri seçilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda inşaat seviyesindedir. İnşaatların büyük oranda tamamlandığı ve kat irtifakının kurulduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda taşınmazlar emsal karşılaştırma yaklaşımına göre değerlendirilmiş, ulaşılan toplam değerden eksik imalat bedelleri düşülerek nihai inşaat seviyeli taşınmaz değerlerine ulaşılmıştır.

Ayrıca taşınmazlar gelir yaklaşımına göre de değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı değerlendirme yönteminde bölgenin kira emsalleri incelenmiş, taşınmazlar için kira değer analiz ve hesapları düzenlenmiştir. Kira değer hesapları ile birlikte bölgenin direk kapitalizasyon/kira çarpan süreleri belirlenmiş, kira çarpanları ve kapitalizasyon hesapları üzerinden gelir yaklaşımına göre taşınmazların değeri hesaplanmıştır.

Taşınmazların inşaat sürecinin önemli ölçüde ilerlemiş olması ve kat irtifakı işlemlerinin tamamlanmış olması durumu temel alınarak maliyet yaklaşımına göre herhangi bir değerlendirme yapılmamıştır. Buna göre taşınmazların değerlendirme analiz ve hesapları aşağıdaki bölümlerde detaylandırılmıştır.

6.5 Gayrimenkullerin Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkullerin değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Merkezi konumda bulunması
- Ulaşım kolaylığı
- Yapı ruhsatlarının olması
- Manzaralı olması
- Ticari fonksiyonların yüksek olduğu bir bölgede olması

Gayrimenkullerin değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma
- İnşaatın tamamlanmamış olması

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 1799 ada 1 parselde yer alan A-B-C Bloкта yer alan “Rezidans-Ofis-Asma Katlı Ofis” nitelikli toplam 205 adet bağımsız bölümlerin değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık emsaller, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler SATILIK ARSA EMSALLERİ



Emsal 1 (Satılık Arsa)	Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, Levent Mahallesi (Tapuda Rumelihisarı Mahallesi), Güvercin Sokak üzerinde, 1495 Ada 4 Parselde, 468,28 m ² yüzölçümlü, Konut Alanı, 2 Kat yapılaşma haklarına sahip arsa 127.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 271.205 TL/m ²) Samet Durak Gayrimenkul: 05070169977
Emsal 2 (Satılık Arsa)	Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, Abbasağa Mahallesi, 502 Ada 19 Parselde, Ömür Sokak üzerinde, 181,50 m ² yüzölçümlü, Konut+Ticaret(TK-1) Alanı, E:1,20, 4 Kat yapılaşma haklarına sahip arsa 76.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 418.733 TL/m ²) Remax Pusula Gayrimenkul: 05333829592
Emsal 3 (Satılık Arsa)	Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, Ulus Mahallesi (Tapuda Ortaköy Mahallesi), 1696 Ada 107 Parselde, Yelken Sokak üzerinde, 399 m ² yüzölçümlü, Konut Alanı, 2 Kat yapılaşma haklarına sahip arsa 72.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 180.451 TL/m ²) Coldwell Banker Gayrimenkul: 05322362436
Emsal 4 (Satılık Arsa)	Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, Levazım Mahallesi (Tapuda Ortaköy Mahallesi), 385 m ² yüzölçümlü, Konut Alanı, E:0,60, 3 Kat yapılaşma haklarına sahip arsa 160.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 415.584 TL/m ²) Coldwell Banker Gayrimenkul: 05322362436
Emsal 5 (Satılık Arsa)	Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, Cihannüma Mahallesi, Sokak üzerinde, 100 m ² yüzölçümlü, Konut Alanı, 2 Kat yapılaşma haklarına sahip arsa 45.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 450.000 TL/m ²) Ünal Gayrimenkul: 05443292424

SATILIK OFİS VE REZİDANS EMSALLERİ



Emsal 1 (Satılık Rezidans)	Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda, Levent Istanbul Bloom Rezidans, 15. Katta konumlu, 1+1, 80 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen rezidansın 23.750.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 296.875 TL/m ²) Versatie Gayrimenkul: 05327814843
Emsal 2 (Satılık Rezidans)	Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda, Levent Nispetiye On Rezidans, 5. Katta konumlu, 1+1, 60 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen rezidansın 25.500.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 425.000 TL/m ²) Pozitif Gayrimenkul: 05324534921
Emsal 3 (Satılık Rezidans)	Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda, Levent Nispetiye On Rezidans, 3. Katta konumlu, 2+1, 90 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen rezidansın 39.900.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 443.333 TL/m ²) Promes Gayrimenkul: 05349607131
Emsal 4 (Satılık Rezidans)	Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda, Bellevue Kempinski Rezidans, 4. Katta konumlu, 2+1, 220 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen rezidansın 87.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 395.455 TL/m ²) Versatie Gayrimenkul: 05327489656
Emsal 5 (Satılık Rezidans)	Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda, Bellevue Kempinski Rezidans, 10. Katta konumlu, 3,5+1, 290 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen rezidansın 95.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 327.586 TL/m ²) YB Gayrimenkul: 05325911951

Emsal 6 (Satılık Rezidans)	Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda, Çiftçi Towers Rezidans, 30. Katta konumlu, 3+1, 260 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen rezidansın 123.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m²: 473.077 TL/m²) Lux Properties Gayrimenkul: 05323102490
Emsal 7 (Satılık Rezidans)	Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda, Zorlu Center Kule Rezidans, 8. Katta konumlu, 2+1, 170 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen rezidansın 95.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m²: 558.824 TL/m²) Versatie Gayrimenkul: 05322135049
Emsal 8 (Satılık Ofis)	Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda, Zorlu Centerda, 1. Katta konumlu, 3+1, 200 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofisin 125.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m²: 625.000 TL/m²) Creatic Gayrimenkul: 05326272654

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Beşiktaş İlçesi Nispetiye Mahallesi ve Levent Semti çevresinde taşınmazlara yakın konumda satılık benzer özellikte Arsa, Rezidans ve Ofis vasıflı taşınmazlar incelenmiş, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar Beşiktaş İlçesi Nispetiye Mahallesi ve Levent Semti içerisinde “Rezidans ve Ofis” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde satılık Rezidans ve Ofis emsalleri tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü, manzara olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

Rezidans Emsallerinin Emsal Karşılaştırma Tablosu

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal için İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal için İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Manzara	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
A Blok	-	-	-	-	Çok İyi-Çok İyi	250,00 m ²	Var-İyi	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	23.750.000,00 TL	296.875,00 TL	Var	282.031,25 TL	İyi-İyi	80,00 m ²	Var-Orta	352.539,06 TL
EMSAL 1 DÜZELTİMESİ			5%		30%	-20%	15%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	25.500.000,00 TL	425.000,00 TL	Var	403.750,00 TL	İyi-İyi	60,00 m ²	Var-Orta	504.687,50 TL
EMSAL 2 DÜZELTİMESİ			5%		30%	-20%	15%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	39.900.000,00 TL	443.333,33 TL	Var	421.166,67 TL	İyi-İyi	90,00 m ²	Var-Orta	547.516,67 TL
EMSAL 3 DÜZELTİMESİ			5%		30%	-15%	15%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	87.000.000,00 TL	395.454,55 TL	Var	375.681,82 TL	İyi-İyi	220,00 m ²	Var-İyi	469.602,27 TL
EMSAL 4 DÜZELTİMESİ			5%		30%	-5%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	95.000.000,00 TL	327.586,21 TL	Var	311.206,90 TL	İyi-İyi	290,00 m ²	Var-İyi	410.793,10 TL
EMSAL 5 DÜZELTİMESİ			5%		30%	2%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	123.000.000,00 TL	473.076,92 TL	Var	449.423,08 TL	Çok İyi-İyi	260,00 m ²	Var-Çok İyi	516.836,54 TL
EMSAL 6 DÜZELTİMESİ			5%		20%	0%	-5%	
EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ	95.000.000,00 TL	558.823,53 TL	Var	530.882,35 TL	Çok İyi-İyi	170,00 m ²	Var-Çok İyi	583.970,59 TL
EMSAL 7 DÜZELTİMESİ			5%		20%	-5%	-5%	
EMSAL DÜZELTİMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA REZİDANS BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)								483.706,53 TL
EMSAL DÜZELTİMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ REZİDANS BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)								485.000,00 TL

Emsal analiz ve şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin satış birim değer ortalaması alınmış, ortalama Rezidans satış birim değeri **(485.000.-TL/m²)** belirlenmiştir. Ofis vasıflı taşınmazların ise satış birim değeri rezidans birim değerinin yaklaşık %8-10 üzerinde **(525.000.-TL/m²)** olduğu kabulü ile hesaplamalar yapılmıştır.

Arsa Emsallerinin Emsal Karşılaştırma Tablosu

EMSAL ŞEREFEYELENDİRME TABLOSU									
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi-1	Konum Şerefiyesi-2	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	İmar	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
1799 Ada 1 Parsel					Bulvar	Manzara-Orta	14.445,83 m ²	Turizm+Ticaret+Konut Alanı (TİCTK)" E: 1,65	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	127.000.000,00 TL	271.205,26 TL	Var	257.645,00 TL	Sokak	Orta	468,28 m ²	Konut-2 Kath	476.643,25 TL
EMSAL 1 DÜZELTME			5%		50%	0%	-25%	60%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	76.000.000,00 TL	418.732,78 TL	Var	397.796,14 TL	Sokak	Orta	181,50 m ²	Konut+Ticaret E:1,20	556.914,60 TL
EMSAL 2 DÜZELTME			5%		50%	0%	-40%	30%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	72.000.000,00 TL	180.451,13 TL	Var	171.428,57 TL	Sokak	Kötü	399,00 m ²	Konut-2 Kath	334.285,71 TL
EMSAL 3 DÜZELTME			5%		50%	15%	-30%	60%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	160.000.000,00 TL	415.584,42 TL	Var	394.805,19 TL	Sokak	İyi	385,00 m ²	Konut Alanı-E:0,60	631.688,31 TL
EMSAL 4 DÜZELTME			5%		50%	-10%	-30%	50%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	45.000.000,00 TL	450.000,00 TL	Var	427.500,00 TL	Sokak	İyi	100,00 m ²	Konut-2 Kath	641.250,00 TL
EMSAL 5 DÜZELTME			5%		50%	-10%	-50%	60%	
EMSAL DÜZELTME									528.156,37 TL
EMSAL DÜZELTME									530.000,00 TL

Emsal analiz ve şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin satış birim değer ortalaması alınmış, ortalama arsa satış birim değeri **(530.000.-TL/m²)** belirlenmiştir. Bun göre arsanın Pazar Değeri hesabı aşağıdaki gibidir;

$$(\text{Arsa Alanı: } 14.445,83 \text{ m}^2 \times 530.000.-\text{TL} = 7.656.290.000.-\text{TL})$$

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Konu yaklaşıma göre taşınmazların müşteriden temin edilen satışa esas brüt alanı üzerinden ve taşınmazların niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazların sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; kat, alan büyüklüğü, cephe konumu ve sayısı, konumu (Avlu-Yan Sokak-Sokak-Ana Cadde-Manzara) üzerinden Şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Konu taşınmazların sahip oldukları özelliklere göre şerefiyelendirme parametreleri ve katsayı detayı raporun eklerinde tablo olarak belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar için hazırlanan değerleme analiz ve hesaplar doğrultusunda, aşağıda bloklar halinde paylaşılan şerefiyelendirme, değerleme icmal tabloları düzenlenmiştir.

A BLOK

BULUNDUĞU KAT	BAĞ.BÖL. NO	NİTELİĞİ	NET ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	TOPLAM BRÜT ALAN (İNŞAATA ESAS)	CEPHE KÖNÜMÜ	CEPHE SAYISI	KONUM	Serüfye Katsayıları Toplamı/Toplam Serüfye Çarpımı	SEREFİYELİ BİRİM DEĞERİ (KDV HARİCİ)	TAMAMLANMIŞ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİCİ)	TAMAMLANMIŞ YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİCİ)	KDV ORANI	TAMAMLANMIŞ PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	İNŞAAT SEVİYESİ	İNŞAAT SEVİYELİ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİCİ)	İNŞAAT SEVİYELİ PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)
1.BODRUM KAT	1	REZİDANS	236,69 m²	545,79 m²	1.194,35 m²	K-D	2	PARSEL-SOKAK	0,14	552.900,00 TL	301.765.445,97 TL	301.765.000,00 TL	20%	362.118.000,00 TL	68%	284.673.390,59 TL	341.608.068,71 TL
1.BODRUM KAT	2	REZİDANS	220,14 m²	408,16 m²	893,19 m²	K-D	2	PARSEL-SOKAK	0,14	552.900,00 TL	225.673.756,67 TL	225.674.000,00 TL	20%	270.808.800,00 TL	68%	212.892.126,68 TL	255.470.552,01 TL
1.BODRUM KAT	3	REZİDANS	221,02 m²	408,08 m²	893,00 m²	G-D	2	AVLU-SOKAK	0,18	572.300,00 TL	233.543.805,64 TL	233.544.000,00 TL	20%	280.252.800,00 TL	68%	220.764.771,15 TL	264.917.725,38 TL
1.BODRUM KAT	4	REZİDANS	206,23 m²	468,92 m²	1.026,13 m²	G-D	2	AVLU-SOKAK	0,18	572.300,00 TL	268.361.005,27 TL	268.361.000,00 TL	20%	322.033.200,00 TL	68%	253.676.616,95 TL	304.411.940,34 TL
ZEMİN KAT	5	REZİDANS	208,85 m²	384,39 m²	841,16 m²	K-D	2	PARSEL-SOKAK	0,19	577.150,00 TL	221.848.495,11 TL	221.848.000,00 TL	20%	266.217.600,00 TL	68%	209.810.734,83 TL	251.772.881,80 TL
ZEMİN KAT	6	REZİDANS	249,06 m²	427,00 m²	934,40 m²	D	1	SOKAK	0,14	552.900,00 TL	236.085.671,73 TL	236.086.000,00 TL	20%	283.303.200,00 TL	68%	222.714.409,11 TL	267.257.290,93 TL
ZEMİN KAT	7	REZİDANS	230,24 m²	418,42 m²	915,63 m²	G-D	2	AVLU-SOKAK	0,23	596.550,00 TL	249.607.224,46 TL	249.607.000,00 TL	20%	299.528.400,00 TL	68%	236.504.012,05 TL	283.804.814,46 TL
ZEMİN KAT	8	REZİDANS	204,81 m²	369,98 m²	809,63 m²	G-D	2	AVLU-SOKAK	0,23	596.550,00 TL	220.712.834,93 TL	220.713.000,00 TL	20%	264.855.600,00 TL	68%	209.126.806,44 TL	250.952.167,73 TL
1.KAT	9	REZİDANS	234,22 m²	422,39 m²	924,31 m²	K-D	2	PARSEL-SOKAK	0,21	586.850,00 TL	247.877.756,18 TL	247.878.000,00 TL	20%	297.453.600,00 TL	68%	234.650.721,80 TL	281.580.866,16 TL
1.KAT	10	REZİDANS	207,61 m²	412,62 m²	902,93 m²	G-D	2	AVLU-SOKAK	0,25	606.250,00 TL	250.148.023,38 TL	250.148.000,00 TL	20%	300.177.600,00 TL	68%	237.226.725,15 TL	284.672.070,18 TL
1.KAT	11	REZİDANS	224,70 m²	385,40 m²	843,37 m²	G	1	AVLU	0,16	562.600,00 TL	216.825.787,85 TL	216.826.000,00 TL	20%	260.191.200,00 TL	68%	204.757.001,15 TL	245.708.401,38 TL
1.KAT	12	REZİDANS	203,56 m²	356,83 m²	780,86 m²	G-D	2	AVLU-SOKAK	0,25	606.250,00 TL	216.329.806,84 TL	216.330.000,00 TL	20%	259.596.000,00 TL	68%	205.155.588,73 TL	246.186.706,47 TL
1.KAT	13	REZİDANS	238,46 m²	405,16 m²	886,61 m²	G-D	2	AVLU-SOKAK	0,25	606.250,00 TL	245.628.201,18 TL	245.628.000,00 TL	20%	294.753.600,00 TL	68%	232.940.194,38 TL	279.528.233,25 TL
1.KAT	14	REZİDANS	167,13 m²	295,02 m²	645,59 m²	B	1	ANA CADDE	0,21	586.850,00 TL	173.131.423,40 TL	173.131.000,00 TL	20%	207.757.200,00 TL	68%	163.892.343,26 TL	196.670.811,91 TL
1.KAT	15	REZİDANS	145,78 m²	275,72 m²	603,35 m²	B	1	ANA CADDE	0,21	586.850,00 TL	161.804.076,13 TL	161.804.000,00 TL	1%	163.422.040,00 TL	68%	153.169.794,33 TL	154.701.492,27 TL
1.KAT	16	REZİDANS	170,96 m²	296,20 m²	648,18 m²	K-D	2	PARSEL-SOKAK	0,23	596.550,00 TL	176.698.367,61 TL	176.698.000,00 TL	20%	212.037.600,00 TL	68%	167.422.320,63 TL	200.906.784,76 TL
2.KAT	17	REZİDANS	225,14 m²	439,26 m²	961,24 m²	K-D	2	PARSEL-SOKAK	0,21	586.850,00 TL	257.782.105,45 TL	257.782.000,00 TL	20%	309.338.400,00 TL	68%	246.026.204,90 TL	292.831.445,88 TL
2.KAT	18	REZİDANS	189,90 m²	351,45 m²	769,09 m²	G-D	2	AVLU-SOKAK	0,27	615.950,00 TL	216.477.015,55 TL	216.477.000,00 TL	20%	259.772.400,00 TL	68%	205.471.079,46 TL	246.565.295,35 TL
2.KAT	19	REZİDANS	209,09 m²	380,98 m²	833,71 m²	G	1	AVLU	0,16	562.600,00 TL	214.341.728,68 TL	214.342.000,00 TL	20%	257.210.400,00 TL	68%	202.411.269,33 TL	242.893.523,20 TL
2.KAT	20	REZİDANS	210,25 m²	381,03 m²	833,82 m²	G-B	2	ANA CADDE	0,26	611.100,00 TL	232.848.952,46 TL	232.849.000,00 TL	20%	279.418.800,00 TL	68%	220.916.758,21 TL	265.100.109,85 TL
2.KAT	21	REZİDANS	204,27 m²	366,51 m²	802,03 m²	K-B	2	ANA CADDE	0,24	601.400,00 TL	220.417.773,92 TL	220.418.000,00 TL	20%	264.501.600,00 TL	68%	208.940.607,63 TL	250.728.729,16 TL
2.KAT	22	REZİDANS	163,12 m²	285,97 m²	625,79 m²	K	1	PARSEL	0,14	552.900,00 TL	158.113.034,28 TL	158.113.000,00 TL	20%	189.735.600,00 TL	68%	149.157.679,70 TL	178.989.215,64 TL
2.KAT	23	REZİDANS	158,78 m²	278,76 m²	610,00 m²	K	1	PARSEL	0,14	552.900,00 TL	154.124.357,02 TL	154.124.000,00 TL	20%	184.948.800,00 TL	68%	145.394.593,28 TL	174.473.511,94 TL
3.KAT	24	REZİDANS	204,23 m²	401,15 m²	877,85 m²	K-D	2	PARSEL-SOKAK	0,21	586.850,00 TL	235.417.674,19 TL	235.418.000,00 TL	20%	282.501.600,00 TL	68%	222.855.617,97 TL	267.426.741,57 TL
3.KAT	25	REZİDANS	204,85 m²	354,32 m²	775,37 m²	G-D	2	AVLU-SOKAK	0,25	606.250,00 TL	214.808.572,19 TL	214.809.000,00 TL	20%	257.770.800,00 TL	68%	203.713.167,37 TL	244.455.800,84 TL
3.KAT	26	REZİDANS	212,33 m²	377,39 m²	825,84 m²	G	1	AVLU	0,16	562.600,00 TL	212.319.188,70 TL	212.319.000,00 TL	20%	254.782.800,00 TL	68%	200.500.848,34 TL	240.601.018,01 TL
3.KAT	27	REZİDANS	206,40 m²	348,00 m²	761,54 m²	G-B	2	ANA CADDE	0,26	611.100,00 TL	212.664.040,89 TL	212.664.000,00 TL	20%	255.196.800,00 TL	68%	201.766.125,09 TL	242.119.350,11 TL
3.KAT	28	REZİDANS	205,71 m²	360,21 m²	788,25 m²	K-B	2	ANA CADDE	0,24	601.400,00 TL	216.630.601,74 TL	216.631.000,00 TL	20%	259.957.200,00 TL	68%	205.350.809,79 TL	246.420.971,75 TL
3.KAT	29	REZİDANS	224,17 m²	372,02 m²	814,10 m²	K	1	PARSEL	0,12	543.200,00 TL	202.081.747,55 TL	202.082.000,00 TL	20%	242.498.400,00 TL	68%	190.431.961,30 TL	228.518.353,56 TL
4.KAT	30	REZİDANS	169,87 m²	301,56 m²	659,90 m²	K-D	2	PARSEL-SOKAK	0,26	611.100,00 TL	184.281.312,79 TL	184.281.000,00 TL	20%	221.137.200,00 TL	68%	174.837.585,46 TL	209.805.102,56 TL
4.KAT	31	REZİDANS	183,42 m²	323,57 m²	708,08 m²	G-D	2	AVLU-SOKAK	0,30	630.500,00 TL	204.012.779,41 TL	204.013.000,00 TL	20%	244.815.600,00 TL	68%	193.880.133,47 TL	232.656.160,16 TL
4.KAT	32	REZİDANS	157,01 m²	274,08 m²	599,76 m²	G	1	AVLU	0,21	586.850,00 TL	160.841.251,61 TL	160.841.000,00 TL	20%	193.009.200,00 TL	68%	152.258.172,67 TL	182.709.807,20 TL
4.KAT	33	REZİDANS	168,28 m²	307,07 m²	671,96 m²	G-B	2	ANA CADDE	0,31	635.350,00 TL	195.096.823,11 TL	195.097.000,00 TL	20%	234.116.400,00 TL	68%	185.480.939,13 TL	222.577.126,95 TL
4.KAT	34	REZİDANS	180,49 m²	326,42 m²	714,31 m²	K-B	2	ANA CADDE	0,29	625.650,00 TL	204.224.699,10 TL	204.225.000,00 TL	20%	245.070.000,00 TL	68%	194.002.976,94 TL	232.803.572,32 TL
4.KAT	35	REZİDANS	143,61 m²	255,24 m²	558,55 m²	K	1	PARSEL	0,17	567.450,00 TL	144.838.272,62 TL	144.838.000,00 TL	1%	146.286.380,00 TL	68%	136.844.890,24 TL	138.213.339,14 TL
5.KAT	36	REZİDANS	190,05 m²	345,99 m²	757,13 m²	K-D	2	PARSEL-SOKAK	0,26	611.100,00 TL	211.432.893,98 TL	211.433.000,00 TL	20%	253.719.600,00 TL	68%	200.598.214,67 TL	240.717.857,60 TL
5.KAT	37	REZİDANS	213,29 m²	382,08 m²	836,11 m²	G-D	2	AVLU-SOKAK	0,28	620.800,00 TL	237.196.524,08 TL	237.197.000,00 TL	20%	284.636.400,00 TL	68%	225.231.891,18 TL	270.278.269,41 TL
5.KAT	38	REZİDANS	210,16 m²	352,45 m²	771,28 m²	G-B	2	ANA CADDE	0,29	625.650,00 TL	220.512.558,54 TL	220.513.000,00 TL	20%	264.615.600,00 TL	68%	209.475.723,56 TL	251.370.868,28 TL
5.KAT	39	REZİDANS	181,21 m²	308,55 m²	675,21 m²	K-B	2	ANA CADDE	0,29	625.650,00 TL	193.046.608,36 TL	193.047.000,00 TL	20%	231.656.400,00 TL	68%	183.384.471,95 TL	220.061.366,34 TL
5.KAT	40	REZİDANS	143,05 m²	232,70 m²	509,21 m²	K	1	PARSEL	0,17	567.450,00 TL	132.043.928,56 TL	132.044.000,00 TL	1%	133.364.440,00 TL	68%	124.756.964,64 TL	126.004.534,28 TL
6.KAT	41	REZİDANS	183,67 m²	325,17 m²	711,56 m²	K-D	2	PARSEL-SOKAK	0,26	611.100,00 TL	198.708.585,23 TL	198.709.000,00 TL	20%	238.450.800,00 TL	68%	188.526.266,26 TL	226.231.519,51 TL
6.KAT	42	REZİDANS	175,25 m²	320,74 m²	701,87 m²	G-D	2	AVLU-SOKAK	0,30	630.500,00 TL	202.225.328,70 TL	202.225.000,00 TL	20%	242.670.000,00 TL	68%	192.180.912,22 TL	230.617.094,66 TL
6.KAT	43	REZİDANS	210,34 m²	366,83 m²	802,74 m²	G-B	2	ANA CADDE	0,29	625.650,00 TL	229.509.374,32 TL	229.509.000,00 TL	20%	275.410.800,00 TL	68%	218.021.407,52 TL	261.625.689,02 TL
6.KAT	44	REZİDANS	180,87 m²	298,64 m²	653,51 m²	K-B	2	ANA CADDE	0,29	625.650,00 TL	186.842.428,35 TL	186.842.000,00 TL	20%	224.210.400,00 TL	68%	177.490.008,69 TL	212.988.010,42 TL
6.KAT	45	REZİDANS	143,02 m²	231,85 m²	507,36 m²	K	1	PARSEL	0,17	567.450,00 TL	131.564.739,65 TL	131.565.000,00 TL	1%	132.880.650,00 TL	68%	124.304.409,37 TL	125.547.453,46 TL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

7.KAT	46	REZIDANS	192,64 m ²	340,76 m ²	745,70 m ²	K-D	2	PARSEL-MANZARA	0,37	664.450,00 TL	226.420.507,35 TL	226.421.000,00 TL	20%	271.705.200,00 TL	68%	215.749.794,24 TL	258.899.753,09 TL
7.KAT	47	REZIDANS	204,96 m ²	371,45 m ²	812,86 m ²	G-D	2	SOKAK-MANZARA	0,41	683.850,00 TL	254.018.746,44 TL	254.019.000,00 TL	20%	304.822.800,00 TL	68%	242.386.717,05 TL	290.864.060,46 TL
7.KAT	48	REZIDANS	208,95 m ²	350,37 m ²	766,71 m ²	G-B	2	-	0,25	606.250,00 TL	212.409.702,16 TL	212.410.000,00 TL	20%	254.892.000,00 TL	68%	201.438.079,83 TL	241.725.695,80 TL
7.KAT	49	REZIDANS	177,50 m ²	296,92 m ²	649,76 m ²	K-B	2	-	0,25	606.250,00 TL	180.010.329,48 TL	180.010.000,00 TL	20%	216.012.000,00 TL	68%	170.711.653,72 TL	204.853.984,46 TL
8.KAT	50	REZIDANS	193,54 m ²	366,29 m ²	801,56 m ²	K-D	2	PARSEL-MANZARA	0,37	664.450,00 TL	243.381.805,67 TL	243.382.000,00 TL	20%	292.058.400,00 TL	68%	231.911.407,71 TL	278.293.689,25 TL
8.KAT	51	REZIDANS	194,69 m ²	346,96 m ²	759,26 m ²	G-D	2	SOKAK-MANZARA	0,43	693.550,00 TL	240.637.264,32 TL	240.637.000,00 TL	20%	288.764.400,00 TL	68%	229.771.614,33 TL	275.725.937,20 TL
8.KAT	52	REZIDANS	175,55 m ²	294,76 m ²	645,04 m ²	G-B	2	-	0,27	615.950,00 TL	181.560.409,09 TL	181.560.000,00 TL	20%	217.829.276,68 TL	68%	172.329.276,68 TL	206.795.132,02 TL
8.KAT	53	REZIDANS	188,80 m ²	321,57 m ²	703,69 m ²	K-B	2	-	0,25	606.250,00 TL	194.952.071,78 TL	194.952.000,00 TL	20%	233.942.400,00 TL	68%	184.881.845,27 TL	221.858.214,32 TL
9.KAT	54	REZIDANS	183,51 m ²	323,30 m ²	707,47 m ²	K-D	2	PARSEL-MANZARA	0,37	664.450,00 TL	214.813.720,98 TL	214.814.000,00 TL	20%	257.776.800,00 TL	68%	204.689.822,45 TL	245.627.786,94 TL
9.KAT	55	REZIDANS	185,37 m ²	330,36 m ²	722,94 m ²	G-D	2	SOKAK-MANZARA	0,43	693.550,00 TL	229.124.560,46 TL	229.125.000,00 TL	20%	274.950.000,00 TL	68%	218.779.442,25 TL	262.535.330,70 TL
9.KAT	56	REZIDANS	176,13 m ²	299,80 m ²	656,04 m ²	G-B	2	-	0,27	615.950,00 TL	184.658.988,55 TL	184.659.000,00 TL	20%	221.590.800,00 TL	68%	175.270.741,62 TL	210.324.889,95 TL
9.KAT	57	REZIDANS	189,63 m ²	300,45 m ²	657,47 m ²	K-B	2	-	0,25	606.250,00 TL	182.145.908,90 TL	182.146.000,00 TL	20%	218.575.200,00 TL	68%	172.737.341,40 TL	207.284.809,68 TL
10.KAT	58	REZIDANS	183,91 m ²	340,66 m ²	745,46 m ²	K-D	2	PARSEL-MANZARA	0,40	679.000,00 TL	231.304.899,28 TL	231.305.000,00 TL	20%	277.566.000,00 TL	68%	220.637.194,28 TL	264.764.633,13 TL
10.KAT	59	REZIDANS	185,92 m ²	329,27 m ²	720,54 m ²	G-D	2	SOKAK-MANZARA	0,46	708.100,00 TL	233.154.018,51 TL	233.154.000,00 TL	20%	279.784.800,00 TL	68%	222.842.820,40 TL	267.411.384,48 TL
10.KAT	60	REZIDANS	176,78 m ²	318,64 m ²	697,28 m ²	G-B	2	-	0,30	630.500,00 TL	200.901.854,55 TL	200.902.000,00 TL	20%	241.082.400,00 TL	68%	190.923.646,27 TL	229.108.375,53 TL
10.KAT	61	REZIDANS	190,11 m ²	330,10 m ²	722,36 m ²	K-B	2	-	0,28	620.800,00 TL	204.925.754,24 TL	204.926.000,00 TL	20%	245.911.200,00 TL	68%	194.588.753,45 TL	233.506.504,14 TL
11.KAT	62	REZIDANS	183,54 m ²	316,82 m ²	693,29 m ²	K-D	2	PARSEL-MANZARA	0,40	679.000,00 TL	215.118.962,57 TL	215.119.000,00 TL	20%	258.142.800,00 TL	68%	205.197.691,34 TL	246.237.229,61 TL
11.KAT	63	REZIDANS	185,32 m ²	324,82 m ²	710,80 m ²	G-D	2	SOKAK-MANZARA	0,46	708.100,00 TL	230.001.903,29 TL	230.002.000,00 TL	20%	276.002.400,00 TL	68%	219.830.221,93 TL	263.796.266,32 TL
11.KAT	64	REZIDANS	176,07 m ²	270,83 m ²	592,66 m ²	G-B	2	-	0,30	630.500,00 TL	170.758.589,88 TL	170.759.000,00 TL	20%	204.910.800,00 TL	68%	162.277.796,00 TL	194.733.355,20 TL
11.KAT	65	REZIDANS	189,23 m ²	320,98 m ²	702,40 m ²	K-B	2	-	0,28	620.800,00 TL	199.263.952,90 TL	199.264.000,00 TL	20%	239.116.800,00 TL	68%	189.212.356,58 TL	227.054.827,90 TL
12.KAT	66	REZIDANS	183,99 m ²	347,42 m ²	760,27 m ²	K-D	2	PARSEL-MANZARA	0,40	679.000,00 TL	235.900.198,12 TL	235.900.000,00 TL	20%	283.080.000,00 TL	68%	225.020.258,62 TL	270.024.310,35 TL
12.KAT	67	REZIDANS	185,79 m ²	328,83 m ²	719,59 m ²	G-D	2	SOKAK-MANZARA	0,46	708.100,00 TL	232.846.495,08 TL	232.846.000,00 TL	20%	279.415.200,00 TL	68%	222.548.420,55 TL	267.058.104,66 TL
12.KAT	68	REZIDANS	176,96 m ²	320,05 m ²	700,37 m ²	G-B	2	-	0,30	630.500,00 TL	201.791.776,82 TL	201.792.000,00 TL	20%	242.150.400,00 TL	68%	191.769.445,79 TL	230.123.334,94 TL
12.KAT	69	REZIDANS	190,37 m ²	317,19 m ²	694,11 m ²	K-B	2	-	0,28	620.800,00 TL	196.912.358,16 TL	196.912.000,00 TL	20%	236.294.400,00 TL	68%	186.978.980,10 TL	224.374.776,12 TL
13.KAT	70	REZIDANS	183,51 m ²	316,91 m ²	693,50 m ²	K-D	2	PARSEL-MANZARA	0,42	688.700,00 TL	218.258.556,86 TL	218.259.000,00 TL	20%	261.910.800,00 TL	68%	208.334.669,09 TL	250.001.602,90 TL
13.KAT	71	REZIDANS	185,34 m ²	321,64 m ²	703,85 m ²	G-D	2	SOKAK-MANZARA	0,48	717.800,00 TL	230.875.209,00 TL	230.875.000,00 TL	20%	277.050.000,00 TL	68%	220.802.578,57 TL	264.963.094,29 TL
13.KAT	72	REZIDANS	176,14 m ²	279,48 m ²	611,59 m ²	G-B	2	-	0,32	640.200,00 TL	178.923.173,29 TL	178.923.000,00 TL	20%	214.707.600,00 TL	68%	170.170.926,37 TL	204.205.111,64 TL
13.KAT	73	REZIDANS	189,22 m ²	320,85 m ²	702,11 m ²	K-B	2	-	0,30	630.500,00 TL	202.293.784,26 TL	202.294.000,00 TL	20%	242.752.800,00 TL	68%	192.246.512,18 TL	230.695.814,62 TL
14.KAT	74	REZIDANS	183,96 m ²	318,82 m ²	697,68 m ²	K-D	2	PARSEL-MANZARA	0,42	688.700,00 TL	219.571.265,34 TL	219.571.000,00 TL	20%	263.485.200,00 TL	68%	209.586.979,54 TL	251.504.375,45 TL
14.KAT	75	REZIDANS	185,85 m ²	321,88 m ²	704,38 m ²	G-D	2	SOKAK-MANZARA	0,48	717.800,00 TL	231.048.395,72 TL	231.048.000,00 TL	20%	277.257.600,00 TL	68%	220.968.022,94 TL	265.161.627,52 TL
14.KAT	76	REZIDANS	176,90 m ²	311,03 m ²	680,62 m ²	G-B	2	-	0,32	640.200,00 TL	199.119.318,59 TL	199.119.000,00 TL	20%	238.942.800,00 TL	68%	189.379.026,66 TL	227.254.831,99 TL
14.KAT	77	REZIDANS	190,35 m ²	329,89 m ²	721,91 m ²	K-B	2	-	0,30	630.500,00 TL	207.998.414,21 TL	207.998.000,00 TL	20%	249.597.600,00 TL	68%	197.667.175,74 TL	237.200.610,89 TL
15.KAT	78	REZIDANS	220,82 m ²	319,23 m ²	698,57 m ²	D-K-B	3	MANZARA	0,44	698.400,00 TL	222.950.278,56 TL	222.950.000,00 TL	20%	267.540.000,00 TL	68%	212.953.134,96 TL	255.543.761,95 TL
15.KAT	79	REZIDANS	285,07 m ²	405,12 m ²	886,54 m ²	D-G-B	3	MANZARA	0,41	683.850,00 TL	277.043.861,62 TL	277.044.000,00 TL	20%	332.452.800,00 TL	68%	264.357.327,72 TL	317.228.793,27 TL
			15.277,71 m ²	26.983,53 m ²	59.048,25 m ²							16.715.545.000,00 TL		19.950.306.310,00 TL		15.870.540.923,20 TL	18.942.224.656,71 TL

B BLOK

BULUNDUĞU KAT	BAĞ.BÖL. NO	NİTELİĞİ	NET ALAN	TOPLAM BRÜT ALAN (İNŞAATA ESAS)	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	CEPHE KONUSU	CEPHE SAYISI	KONUM	Şerefiye Katsayıları Toplamı/Toplam Şerefiye Çarpımı	ŞEREFİYELİ BİRİM DEĞER (KDV HARİCİ)	TAMAMLANMIŞ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİCİ)	TAMAMLANMIŞ YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİCİ)	KDV ORANI	TAMAMLANMIŞ PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	İNŞAAT SEVİYESİ	İNŞAAT SEVİYELİ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİCİ)	İNŞAAT SEVİYELİ PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)
1.KAT	1	REZİDANS	103,52 m²	336,40 m²	184,58 m²	K-D	2	AVLU-SOKAK	0,21	586.850,00 TL	108.320.934,83 TL	108.321.000,00 TL	1%	109.404.210,00 TL	60%	102.303.394,10 TL	103.326.428,04 TL
1.KAT	2	REZİDANS	103,50 m²	385,57 m²	211,56 m²	G-D	2	SOKAK	0,23	596.550,00 TL	126.205.526,64 TL	126.206.000,00 TL	1%	127.468.060,00 TL	60%	119.308.845,18 TL	120.501.933,63 TL
1.KAT	3	REZİDANS	61,68 m²	230,69 m²	126,57 m²	G	1	YAN SOKAK	0,18	572.300,00 TL	72.438.109,14 TL	72.438.000,00 TL	1%	73.162.380,00 TL	60%	68.311.500,37 TL	68.994.615,37 TL
1.KAT	4	REZİDANS	59,12 m²	195,34 m²	107,18 m²	G	1	YAN SOKAK	0,18	572.300,00 TL	61.338.990,73 TL	61.339.000,00 TL	1%	61.952.390,00 TL	60%	57.844.771,26 TL	58.423.218,97 TL
1.KAT	5	REZİDANS	89,07 m²	267,39 m²	146,71 m²	K-D	2	AVLU-SOKAK	0,21	586.850,00 TL	86.099.324,42 TL	86.099.000,00 TL	1%	86.959.990,00 TL	60%	81.315.882,10 TL	82.129.040,92 TL
2.KAT	6	REZİDANS	103,70 m²	369,11 m²	202,53 m²	K-D	2	AVLU-SOKAK	0,21	586.850,00 TL	118.853.087,93 TL	118.853.000,00 TL	1%	120.041.530,00 TL	60%	112.250.296,25 TL	113.372.799,21 TL
2.KAT	7	REZİDANS	103,70 m²	369,71 m²	202,85 m²	G-D	2	SOKAK	0,23	596.550,00 TL	121.012.513,79 TL	121.013.000,00 TL	1%	122.223.130,00 TL	60%	114.399.644,27 TL	115.543.640,71 TL
2.KAT	8	REZİDANS	62,00 m²	193,55 m²	106,20 m²	G	1	YAN SOKAK	0,18	572.300,00 TL	60.778.024,45 TL	60.778.000,00 TL	1%	61.385.780,00 TL	60%	57.315.727,19 TL	57.888.884,46 TL
2.KAT	9	REZİDANS	59,34 m²	173,63 m²	95,27 m²	G	1	YAN SOKAK	0,18	572.300,00 TL	54.520.579,24 TL	54.521.000,00 TL	1%	55.066.210,00 TL	60%	51.415.187,98 TL	51.929.339,86 TL
2.KAT	10	REZİDANS	89,09 m²	297,15 m²	163,04 m²	K-D	2	AVLU-SOKAK	0,21	586.850,00 TL	95.679.611,93 TL	95.680.000,00 TL	1%	96.636.800,00 TL	60%	90.364.663,70 TL	91.268.310,33 TL
3.KAT	11	REZİDANS	103,70 m²	343,44 m²	188,44 m²	K-D	2	AVLU-SOKAK	0,21	586.850,00 TL	110.587.607,57 TL	110.588.000,00 TL	1%	111.693.880,00 TL	60%	104.444.472,52 TL	105.488.917,25 TL
3.KAT	12	REZİDANS	103,70 m²	368,37 m²	202,12 m²	G-D	2	SOKAK	0,23	596.550,00 TL	120.573.961,77 TL	120.574.000,00 TL	1%	121.779.740,00 TL	60%	113.984.611,22 TL	115.124.457,33 TL
3.KAT	13	REZİDANS	62,00 m²	210,86 m²	115,70 m²	G	1	YAN SOKAK	0,18	572.300,00 TL	66.214.054,77 TL	66.214.000,00 TL	1%	66.876.140,00 TL	60%	62.442.059,02 TL	63.066.479,61 TL
3.KAT	14	REZİDANS	59,35 m²	191,83 m²	105,25 m²	G	1	YAN SOKAK	0,18	572.300,00 TL	60.237.092,69 TL	60.237.000,00 TL	1%	60.839.370,00 TL	60%	56.805.541,84 TL	57.373.597,26 TL
3.KAT	15	REZİDANS	88,78 m²	291,47 m²	159,92 m²	K-D	2	AVLU-SOKAK	0,21	586.850,00 TL	93.851.208,23 TL	93.851.000,00 TL	1%	94.789.510,00 TL	60%	88.637.237,90 TL	89.523.610,28 TL
4.KAT	16	REZİDANS	103,70 m²	384,89 m²	211,19 m²	K-D	2	AVLU-SOKAK	0,21	586.850,00 TL	123.934.269,73 TL	123.934.000,00 TL	1%	125.173.340,00 TL	60%	117.049.018,87 TL	118.219.509,06 TL
4.KAT	17	REZİDANS	103,74 m²	366,46 m²	201,07 m²	G-D	2	SOKAK	0,23	596.550,00 TL	119.947.458,88 TL	119.947.000,00 TL	1%	121.146.470,00 TL	60%	113.391.849,71 TL	114.525.768,21 TL
4.KAT	18	REZİDANS	62,00 m²	208,12 m²	114,19 m²	G	1	YAN SOKAK	0,18	572.300,00 TL	65.352.570,85 TL	65.353.000,00 TL	1%	66.006.530,00 TL	60%	61.630.134,19 TL	62.246.435,54 TL
4.KAT	19	REZİDANS	59,31 m²	154,38 m²	84,71 m²	G	1	YAN SOKAK	0,18	572.300,00 TL	48.476.835,46 TL	48.477.000,00 TL	1%	48.961.770,00 TL	60%	45.715.475,08 TL	46.172.629,83 TL
4.KAT	20	REZİDANS	88,88 m²	289,34 m²	158,76 m²	K-D	2	AVLU-SOKAK	0,21	586.850,00 TL	93.166.412,84 TL	93.166.000,00 TL	1%	94.097.660,00 TL	60%	87.990.280,68 TL	88.870.183,48 TL
5.KAT	21	REZİDANS	103,67 m²	341,89 m²	187,59 m²	K-D	2	MANZARA	0,34	649.900,00 TL	121.915.311,81 TL	121.915.000,00 TL	1%	123.134.150,00 TL	60%	115.799.243,75 TL	116.957.236,18 TL
5.KAT	22	REZİDANS	103,68 m²	364,54 m²	200,02 m²	G-D	2	MANZARA	0,36	659.600,00 TL	131.932.113,94 TL	131.932.000,00 TL	1%	133.251.320,00 TL	60%	125.411.088,21 TL	126.665.199,09 TL
5.KAT	23	REZİDANS	60,98 m²	184,13 m²	101,03 m²	G	1	-	0,21	586.850,00 TL	59.289.584,89 TL	59.290.000,00 TL	1%	59.882.900,00 TL	60%	55.996.256,68 TL	56.556.219,24 TL
5.KAT	24	REZİDANS	78,48 m²	244,34 m²	134,07 m²	G-B	2	ANA CADDE	0,31	635.350,00 TL	85.178.302,91 TL	85.178.000,00 TL	1%	86.029.780,00 TL	60%	80.807.265,76 TL	81.615.338,42 TL
5.KAT	25	REZİDANS	78,43 m²	230,73 m²	126,60 m²	K-B	2	ANA CADDE	0,29	625.650,00 TL	79.205.415,65 TL	79.205.000,00 TL	1%	79.997.050,00 TL	60%	75.077.739,51 TL	75.828.516,91 TL
5.KAT	26	REZİDANS	60,96 m²	189,83 m²	104,16 m²	K	1	AVLU	0,19	577.150,00 TL	60.114.508,66 TL	60.115.000,00 TL	1%	60.716.150,00 TL	60%	56.719.302,04 TL	57.286.495,07 TL
6.KAT	27	REZİDANS	103,66 m²	385,21 m²	211,36 m²	K-D	2	MANZARA	0,34	649.900,00 TL	137.363.277,11 TL	137.363.000,00 TL	1%	138.736.630,00 TL	60%	130.472.312,45 TL	131.777.035,58 TL
6.KAT	28	REZİDANS	103,68 m²	368,22 m²	202,04 m²	G-D	2	MANZARA	0,36	659.600,00 TL	133.263.673,11 TL	133.264.000,00 TL	1%	134.596.640,00 TL	60%	126.677.274,21 TL	127.944.046,95 TL
6.KAT	29	REZİDANS	60,91 m²	187,94 m²	103,12 m²	G	1	-	0,21	586.850,00 TL	60.515.368,64 TL	60.515.000,00 TL	1%	61.120.150,00 TL	60%	57.153.160,11 TL	57.724.691,71 TL
6.KAT	30	REZİDANS	78,56 m²	289,60 m²	158,90 m²	G-B	2	ANA CADDE	0,31	635.350,00 TL	100.955.083,19 TL	100.955.000,00 TL	1%	101.964.550,00 TL	60%	95.774.715,54 TL	96.732.462,70 TL
6.KAT	31	REZİDANS	78,50 m²	316,63 m²	173,73 m²	K-B	2	ANA CADDE	0,29	625.650,00 TL	108.692.988,13 TL	108.693.000,00 TL	1%	109.779.930,00 TL	60%	103.029.191,89 TL	104.059.483,81 TL
6.KAT	32	REZİDANS	60,95 m²	173,43 m²	95,16 m²	K	1	AVLU	0,19	577.150,00 TL	54.922.005,16 TL	54.922.000,00 TL	1%	55.471.220,00 TL	60%	51.819.611,83 TL	52.337.807,95 TL
7.KAT	33	REZİDANS	104,90 m²	375,83 m²	206,21 m²	K-D	2	MANZARA	0,34	649.900,00 TL	134.018.872,25 TL	134.019.000,00 TL	1%	135.359.190,00 TL	60%	127.296.081,08 TL	128.569.041,89 TL
7.KAT	34	REZİDANS	104,92 m²	371,26 m²	203,71 m²	G-D	2	MANZARA	0,36	659.600,00 TL	134.364.326,06 TL	134.364.000,00 TL	1%	135.707.640,00 TL	60%	127.722.873,04 TL	129.000.101,77 TL
7.KAT	35	REZİDANS	60,85 m²	209,99 m²	115,22 m²	G	1	-	0,21	586.850,00 TL	67.616.696,83 TL	67.617.000,00 TL	1%	68.293.170,00 TL	60%	63.860.656,55 TL	64.499.263,12 TL
7.KAT	36	REZİDANS	78,77 m²	225,09 m²	123,50 m²	G-B	2	ANA CADDE	0,31	635.350,00 TL	78.468.722,96 TL	78.469.000,00 TL	1%	79.253.690,00 TL	60%	74.442.552,86 TL	75.186.978,39 TL
7.KAT	37	REZİDANS	78,65 m²	288,40 m²	158,24 m²	K-B	2	ANA CADDE	0,29	625.650,00 TL	99.004.944,38 TL	99.005.000,00 TL	1%	99.995.050,00 TL	60%	93.846.019,50 TL	94.784.479,69 TL
7.KAT	38	REZİDANS	60,77 m²	178,98 m²	98,21 m²	K	1	AVLU	0,19	577.150,00 TL	56.679.778,72 TL	56.680.000,00 TL	1%	57.246.800,00 TL	60%	53.478.320,19 TL	54.013.103,39 TL
8.KAT	39	REZİDANS	105,28 m²	372,26 m²	204,25 m²	K-D	2	MANZARA	0,34	649.900,00 TL	132.744.813,26 TL	132.745.000,00 TL	1%	134.072.450,00 TL	60%	126.085.992,94 TL	127.346.852,87 TL
8.KAT	40	REZİDANS	105,30 m²	378,24 m²	207,53 m²	G-D	2	MANZARA	0,36	659.600,00 TL	136.888.900,67 TL	136.889.000,00 TL	1%	138.257.890,00 TL	60%	130.123.092,75 TL	131.424.323,68 TL
8.KAT	41	REZİDANS	60,22 m²	186,87 m²	102,54 m²	G	1	-	0,21	586.850,00 TL	60.172.970,94 TL	60.173.000,00 TL	1%	60.774.730,00 TL	60%	56.830.181,50 TL	57.398.483,31 TL
8.KAT	42	REZİDANS	79,21 m²	305,57 m²	167,66 m²	G-B	2	ANA CADDE	0,31	635.350,00 TL	106.522.922,47 TL	106.523.000,00 TL	1%	107.588.230,00 TL	60%	101.057.014,32 TL	102.067.584,46 TL
8.KAT	43	REZİDANS	79,11 m²	318,67 m²	174,85 m²	K-B	2	ANA CADDE	0,29	625.650,00 TL	109.393.856,40 TL	109.394.000,00 TL	1%	110.487.940,00 TL	60%	103.693.670,83 TL	104.730.607,54 TL
8.KAT	44	REZİDANS	60,79 m²	185,85 m²	101,98 m²	K	1	AVLU	0,19	577.150,00 TL	58.855.107,68 TL	58.855.000,00 TL	1%	59.443.550,00 TL	60%	55.530.442,03 TL	56.085.746,45 TL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

9.KAT	45	REZIDANS	105,28 m ²	336,81 m ²	184,80 m ²	K-D	2	MANZARA	0,34	649.900,00 TL	120.102.811,22 TL	120.103.000,00 TL	1%	121.304.030,00 TL	60%	114.078.165,97 TL	115.218.947,63 TL
9.KAT	46	REZIDANS	105,30 m ²	370,30 m ²	203,18 m ²	G-D	2	MANZARA	0,36	659.600,00 TL	134.017.966,74 TL	134.018.000,00 TL	1%	135.358.180,00 TL	60%	127.393.992,29 TL	128.667.932,22 TL
9.KAT	47	REZIDANS	60,79 m ²	174,24 m ²	95,60 m ²	G	1	-	0,21	586.850,00 TL	56.105.286,32 TL	56.105.000,00 TL	1%	56.666.050,00 TL	60%	52.988.155,57 TL	53.518.037,13 TL
9.KAT	48	REZIDANS	79,19 m ²	303,89 m ²	166,74 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,31	635.350,00 TL	105.937.224,33 TL	105.937.000,00 TL	1%	106.996.370,00 TL	60%	100.501.068,11 TL	101.506.078,79 TL
9.KAT	49	REZIDANS	79,11 m ²	260,27 m ²	142,81 m ²	K-B	2	ANA CADDE	0,29	625.650,00 TL	89.346.103,49 TL	89.346.000,00 TL	1%	90.239.460,00 TL	60%	84.690.325,39 TL	85.537.228,64 TL
9.KAT	50	REZIDANS	60,78 m ²	190,15 m ²	104,33 m ²	K	1	AVLU	0,19	577.150,00 TL	60.215.530,13 TL	60.216.000,00 TL	1%	60.818.160,00 TL	60%	56.814.595,63 TL	57.382.741,58 TL
10.KAT	51	REZIDANS	105,27 m ²	398,59 m ²	218,70 m ²	K-D	2	MANZARA	0,34	649.900,00 TL	142.133.414,66 TL	142.133.000,00 TL	1%	143.554.330,00 TL	60%	135.003.023,41 TL	136.353.053,64 TL
10.KAT	52	REZIDANS	105,14 m ²	349,85 m ²	191,96 m ²	G-D	2	MANZARA	0,36	659.600,00 TL	126.613.574,14 TL	126.614.000,00 TL	1%	127.880.140,00 TL	60%	120.355.963,77 TL	121.559.523,41 TL
10.KAT	53	REZIDANS	60,76 m ²	179,71 m ²	98,60 m ²	G	1	-	0,21	586.850,00 TL	57.865.210,48 TL	57.865.000,00 TL	1%	58.443.650,00 TL	60%	54.650.385,65 TL	55.196.889,50 TL
10.KAT	54	REZIDANS	79,14 m ²	301,51 m ²	165,43 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,31	635.350,00 TL	105.106.867,47 TL	105.107.000,00 TL	1%	106.158.070,00 TL	60%	99.713.676,01 TL	100.710.812,77 TL
10.KAT	55	REZIDANS	79,10 m ²	293,36 m ²	160,96 m ²	K-B	2	ANA CADDE	0,29	625.650,00 TL	100.706.010,09 TL	100.706.000,00 TL	1%	101.713.060,00 TL	60%	95.458.379,83 TL	96.412.963,63 TL
10.KAT	56	REZIDANS	60,76 m ²	181,66 m ²	99,68 m ²	K	1	AVLU	0,19	577.150,00 TL	57.528.359,06 TL	57.528.000,00 TL	1%	58.103.280,00 TL	60%	54.278.386,29 TL	54.821.170,16 TL
11.KAT	57	REZIDANS	105,27 m ²	380,51 m ²	208,78 m ²	K-D	2	MANZARA	0,37	664.450,00 TL	138.725.057,83 TL	138.725.000,00 TL	1%	140.112.250,00 TL	60%	131.918.386,98 TL	133.237.570,85 TL
11.KAT	58	REZIDANS	105,32 m ²	366,48 m ²	201,08 m ²	G-D	2	MANZARA	0,39	674.150,00 TL	135.558.247,02 TL	135.558.000,00 TL	1%	136.913.580,00 TL	60%	129.002.469,28 TL	130.292.493,98 TL
11.KAT	59	REZIDANS	60,76 m ²	200,93 m ²	110,25 m ²	G	1	-	0,24	601.400,00 TL	66.303.587,52 TL	66.304.000,00 TL	1%	66.967.040,00 TL	60%	62.709.718,77 TL	63.336.815,96 TL
11.KAT	60	REZIDANS	79,16 m ²	282,68 m ²	155,10 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,34	649.900,00 TL	100.802.334,20 TL	100.802.000,00 TL	1%	101.810.020,00 TL	60%	95.745.354,56 TL	96.702.808,10 TL
11.KAT	61	REZIDANS	79,12 m ²	277,66 m ²	152,35 m ²	K-B	2	ANA CADDE	0,32	640.200,00 TL	97.534.784,89 TL	97.535.000,00 TL	1%	98.510.350,00 TL	60%	92.568.135,50 TL	93.493.816,86 TL
11.KAT	62	REZIDANS	60,76 m ²	171,82 m ²	94,27 m ²	K	1	AVLU	0,22	591.700,00 TL	55.781.847,84 TL	55.782.000,00 TL	1%	56.339.820,00 TL	60%	52.708.524,34 TL	53.235.609,58 TL
12.KAT	63	REZIDANS	105,27 m ²	366,77 m ²	201,24 m ²	K-D	2	MANZARA	0,37	664.450,00 TL	133.716.317,20 TL	133.716.000,00 TL	1%	135.053.160,00 TL	60%	127.155.143,30 TL	128.426.694,73 TL
12.KAT	64	REZIDANS	105,29 m ²	339,06 m ²	186,04 m ²	G-D	2	MANZARA	0,39	674.150,00 TL	125.418.125,13 TL	125.418.000,00 TL	1%	126.672.180,00 TL	60%	119.352.840,63 TL	120.546.369,04 TL
12.KAT	65	REZIDANS	60,76 m ²	173,90 m ²	95,42 m ²	G	1	-	0,24	601.400,00 TL	57.384.042,67 TL	57.384.000,00 TL	1%	57.957.840,00 TL	60%	54.273.242,42 TL	54.815.974,84 TL
12.KAT	66	REZIDANS	79,13 m ²	305,42 m ²	167,58 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,34	649.900,00 TL	108.909.292,92 TL	108.909.000,00 TL	1%	109.998.090,00 TL	60%	103.445.677,31 TL	104.480.134,08 TL
12.KAT	67	REZIDANS	79,12 m ²	290,87 m ²	159,60 m ²	K-B	2	ANA CADDE	0,32	640.200,00 TL	102.173.962,39 TL	102.174.000,00 TL	1%	103.195.740,00 TL	60%	96.970.889,88 TL	97.940.598,78 TL
12.KAT	68	REZIDANS	60,76 m ²	190,15 m ²	104,33 m ²	K	1	AVLU	0,22	591.700,00 TL	61.733.568,70 TL	61.734.000,00 TL	1%	62.351.340,00 TL	60%	58.332.595,63 TL	58.915.921,58 TL
13.KAT	69	REZIDANS	105,27 m ²	376,51 m ²	206,59 m ²	K-D	2	MANZARA	0,37	664.450,00 TL	137.267.405,76 TL	137.267.000,00 TL	1%	138.639.670,00 TL	60%	130.531.907,39 TL	131.837.226,47 TL
13.KAT	70	REZIDANS	105,29 m ²	351,38 m ²	192,80 m ²	G-D	2	MANZARA	0,39	674.150,00 TL	129.972.919,99 TL	129.973.000,00 TL	1%	131.272.730,00 TL	60%	123.687.572,98 TL	124.924.448,71 TL
13.KAT	71	REZIDANS	60,76 m ²	186,81 m ²	102,50 m ²	G	1	-	0,24	601.400,00 TL	61.643.809,57 TL	61.644.000,00 TL	1%	62.260.440,00 TL	60%	58.302.322,78 TL	58.885.346,01 TL
13.KAT	72	REZIDANS	79,13 m ²	277,18 m ²	152,08 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,34	649.900,00 TL	98.838.159,92 TL	98.838.000,00 TL	1%	99.826.380,00 TL	60%	93.879.885,34 TL	94.818.684,19 TL
13.KAT	73	REZIDANS	79,12 m ²	303,72 m ²	166,65 m ²	K-B	2	ANA CADDE	0,32	640.200,00 TL	106.686.141,47 TL	106.686.000,00 TL	1%	107.752.860,00 TL	60%	101.253.111,53 TL	102.265.642,64 TL
13.KAT	74	REZIDANS	60,76 m ²	182,35 m ²	100,05 m ²	K	1	AVLU	0,22	591.700,00 TL	59.199.599,38 TL	59.200.000,00 TL	1%	59.792.000,00 TL	60%	55.938.212,61 TL	56.497.594,73 TL
14.KAT	75	REZIDANS	105,27 m ²	370,99 m ²	203,55 m ²	K-D	2	MANZARA	0,37	664.450,00 TL	135.251.503,96 TL	135.252.000,00 TL	1%	136.604.520,00 TL	60%	128.615.818,60 TL	129.901.976,79 TL
14.KAT	76	REZIDANS	105,14 m ²	379,19 m ²	208,06 m ²	G-D	2	MANZARA	0,39	674.150,00 TL	140.262.508,37 TL	140.263.000,00 TL	1%	141.665.630,00 TL	60%	133.479.973,50 TL	134.814.773,23 TL
14.KAT	77	REZIDANS	60,76 m ²	186,66 m ²	102,42 m ²	G	1	-	0,24	601.400,00 TL	61.594.685,40 TL	61.595.000,00 TL	1%	62.210.950,00 TL	60%	58.255.985,78 TL	58.838.545,63 TL
14.KAT	78	REZIDANS	79,16 m ²	290,81 m ²	159,56 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,34	649.900,00 TL	103.699.301,68 TL	103.699.000,00 TL	1%	104.735.990,00 TL	60%	98.497.031,16 TL	99.482.001,47 TL
14.KAT	79	REZIDANS	79,12 m ²	291,02 m ²	159,68 m ²	K-B	2	ANA CADDE	0,32	640.200,00 TL	102.226.255,86 TL	102.226.000,00 TL	1%	103.248.260,00 TL	60%	97.020.226,89 TL	97.990.429,15 TL
14.KAT	80	REZIDANS	60,76 m ²	186,39 m ²	102,27 m ²	K	1	AVLU	0,22	591.700,00 TL	60.511.463,60 TL	60.511.000,00 TL	1%	61.116.110,00 TL	60%	57.176.931,34 TL	57.748.700,65 TL
15.KAT	81	REZIDANS	259,40 m ²	800,28 m ²	439,10 m ²	D-K-B	3	MANZARA	0,37	664.450,00 TL	291.763.018,45 TL	291.763.000,00 TL	20%	350.115.600,00 TL	60%	277.447.504,36 TL	332.937.005,24 TL
15.KAT	82	REZIDANS	259,17 m ²	854,05 m ²	468,60 m ²	D-G-B	3	MANZARA	0,39	674.150,00 TL	315.909.243,48 TL	315.909.000,00 TL	20%	379.090.800,00 TL	60%	300.631.783,05 TL	360.758.139,66 TL
ZEMİN KAT	83	OFİS	633,31 m ²	1.408,16 m ²	772,64 m ²	G-D-B-K	4	ANA CADDE	0,19	624.750,00 TL	482.706.840,00 TL	482.707.000,00 TL	20%	579.248.400,00 TL	60%	457.517.813,77 TL	549.021.376,52 TL
ZEMİN KAT	84	ASMA KATLI OFİS	48,00 m ²	149,59 m ²	63,00 m ²	K	1	AVLU	0,27	666.750,00 TL	42.005.250,00 TL	50.486.000,00 TL	20%	60.583.200,00 TL	60%	47.810.091,35 TL	57.372.109,62 TL
ZEMİN-ASMA		ASMA KATLI OFİS	15,02 m ²		19,08 m ²	K	1	AVLU		444.500,00 TL	8.481.060,00 TL						
1.KAT	85	OFİS	543,85 m ²	1.177,75 m ²	646,21 m ²	G-B-K	3	ANA CADDE	0,01	530.250,00 TL	342.652.852,50 TL	342.653.000,00 TL	20%	411.183.600,00 TL	60%	321.585.482,61 TL	385.902.579,14 TL
1.KAT	86	ASMA KATLI OFİS	38,00 m ²	119,76 m ²	50,00 m ²	-	-	-	0,10	577.500,00 TL	28.875.000,00 TL	34.923.000,00 TL	20%	41.907.600,00 TL	60%	32.780.675,95 TL	39.336.811,15 TL
1.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	12,70 m ²		15,71 m ²	-	-	-		385.000,00 TL	6.048.350,00 TL						
2.KAT	87	OFİS	544,51 m ²	1.177,97 m ²	646,33 m ²	G-B-K	3	ANA CADDE	0,01	530.250,00 TL	342.716.482,50 TL	342.716.000,00 TL	20%	411.259.200,00 TL	60%	321.644.489,80 TL	385.973.387,77 TL
2.KAT	88	ASMA KATLI OFİS	38,00 m ²	123,21 m ²	52,00 m ²	-	-	-	0,10	577.500,00 TL	30.030.000,00 TL	36.040.000,00 TL	20%	43.248.000,00 TL	60%	33.835.968,89 TL	40.603.162,67 TL
2.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	13,56 m ²		15,61 m ²	-	-	-		385.000,00 TL	6.009.850,00 TL						
			8.968,51 m ²	28.181,60 m ²	15.462,83 m ²							9.549.739.000,00 TL		10.005.703.820,00 TL		9.045.626.539,20 TL	9.476.801.028,45 TL

C BLOK																	
BULUNDUĞU KAT	BAĞ.BÖL. NO	NİTELİĞİ	NET ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	TOPLAM BRÜT ALAN (İNŞAATA ESAS)	CEPHE KONUSU	CEPHE SAYISI	KONUM	Şerefiye Katsayılar Toplamı/Toplam Şerefiye Çarpımı	ŞEREFİYELİ BİRİM DEĞER (KDV HARİCİ)	TAMAMLANMIŞ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİCİ)	TAMAMLANMIŞ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİCİ)	KDV ORANI	TAMAMLANMIŞ PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	İNŞAAT SEVİYESİ	İNŞAAT SEVİYELİ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİCİ)	İNŞAAT SEVİYELİ PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)
ZEMİN KAT	1	OFİS	103,60 m ²	139,93 m ²	416,26 m ²	D-B	2	ANA CADDE-AVLU	0,50	787.500,00 TL	110.194.875,00 TL	110.195.000,00 TL	20%	132.234.000,00 TL	47%	100.328.993,28 TL	120.394.791,93 TL
ZEMİN KAT	2	ASMA KATLI OFİS	40,00 m ²	55,00 m ²	217,49 m ²	D	1	AVLU	0,34	703.500,00 TL	38.692.500,00 TL	47.186.000,00 TL	20%	56.623.200,00 TL	47%	42.031.252,97 TL	50.437.503,57 TL
ZEMİN-ASMA		ASMA KATLI OFİS	13,94 m ²	18,11 m ²				AVLU		469.000,00 TL	8.493.590,00 TL						
ZEMİN KAT	3	OFİS	100,20 m ²	134,75 m ²	400,85 m ²	D-B	2	ANA CADDE-AVLU	0,50	787.500,00 TL	106.115.625,00 TL	106.116.000,00 TL	20%	127.339.200,00 TL	47%	96.615.218,14 TL	115.938.261,76 TL
ZEMİN KAT	4	ASMA KATLI OFİS	40,00 m ²	55,00 m ²	229,03 m ²	D	1	AVLU	0,34	703.500,00 TL	38.692.500,00 TL	49.006.000,00 TL	20%	58.807.200,00 TL	47%	43.577.686,86 TL	52.293.224,23 TL
ZEMİN-ASMA		ASMA KATLI OFİS	13,02 m ²	21,99 m ²				AVLU		469.000,00 TL	10.313.310,00 TL						
ZEMİN KAT	5	OFİS	62,69 m ²	87,75 m ²	261,04 m ²	D-B	2	ANA CADDE-AVLU	0,52	798.000,00 TL	70.024.500,00 TL	70.025.000,00 TL	20%	84.030.000,00 TL	47%	63.838.034,45 TL	76.605.641,33 TL
ZEMİN KAT	6	ASMA KATLI OFİS	39,97 m ²	55,00 m ²	229,65 m ²	D	1	AVLU	0,34	703.500,00 TL	38.692.500,00 TL	49.104.000,00 TL	20%	58.924.800,00 TL	47%	43.660.880,45 TL	52.393.056,54 TL
ZEMİN-ASMA		ASMA KATLI OFİS	13,00 m ²	22,20 m ²				AVLU		469.000,00 TL	10.411.800,00 TL						
ZEMİN KAT	7	OFİS	62,71 m ²	90,47 m ²	269,13 m ²	D-B	2	ANA CADDE-AVLU	0,52	798.000,00 TL	72.195.060,00 TL	72.195.000,00 TL	20%	86.634.000,00 TL	47%	65.816.256,14 TL	78.979.507,37 TL
ZEMİN KAT	8	ASMA KATLI OFİS	39,96 m ²	56,00 m ²	237,27 m ²	D	1	AVLU	0,34	703.500,00 TL	39.396.000,00 TL	50.539.000,00 TL	20%	60.646.800,00 TL	47%	44.915.383,22 TL	53.898.459,86 TL
ZEMİN-ASMA		ASMA KATLI OFİS	13,00 m ²	23,76 m ²				AVLU		469.000,00 TL	11.143.440,00 TL						
ZEMİN KAT	9	OFİS	62,14 m ²	90,75 m ²	269,96 m ²	D-B	2	ANA CADDE-AVLU	0,52	798.000,00 TL	72.418.500,00 TL	72.419.000,00 TL	20%	86.902.800,00 TL	47%	66.020.514,26 TL	79.224.617,11 TL
ZEMİN KAT	10	ASMA KATLI OFİS	41,88 m ²	60,00 m ²	243,75 m ²	D	1	AVLU	0,34	703.500,00 TL	42.210.000,00 TL	52.500.000,00 TL	20%	63.000.000,00 TL	47%	46.722.678,55 TL	56.067.214,26 TL
ZEMİN-ASMA		ASMA KATLI OFİS	13,00 m ²	21,94 m ²				AVLU		469.000,00 TL	10.289.860,00 TL						
ZEMİN KAT	11	ASMA KATLI OFİS	38,52 m ²	65,00 m ²	260,86 m ²	B-K	2	ANA CADDE	0,45	761.250,00 TL	49.481.250,00 TL	60.996.000,00 TL	20%	73.195.200,00 TL	47%	54.813.264,85 TL	65.775.917,82 TL
ZEMİN-ASMA		ASMA KATLI OFİS	13,00 m ²	22,69 m ²				ANA CADDE		507.500,00 TL	11.515.175,00 TL						
ZEMİN KAT	12	OFİS	46,75 m ²	76,92 m ²	228,82 m ²	D-K	2	AVLU	0,37	719.250,00 TL	55.324.710,00 TL	55.325.000,00 TL	20%	66.390.000,00 TL	47%	49.901.622,33 TL	59.881.946,80 TL
1.KAT	13	OFİS	210,70 m ²	272,72 m ²	811,28 m ²	D-B	2	ANA CADDE	0,28	672.000,00 TL	183.267.840,00 TL	183.268.000,00 TL	20%	219.921.600,00 TL	47%	164.039.404,60 TL	196.847.285,52 TL
1.KAT	14	ASMA KATLI OFİS	39,00 m ²	55,00 m ²	222,01 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,37	719.250,00 TL	39.558.750,00 TL	48.971.000,00 TL	20%	58.765.200,00 TL	47%	43.709.082,74 TL	52.450.899,29 TL
1.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	12,62 m ²	19,63 m ²				ANA CADDE		479.500,00 TL	9.412.585,00 TL						
1.KAT	15	OFİS	256,10 m ²	333,03 m ²	990,69 m ²	D-B	2	ANA CADDE	0,28	672.000,00 TL	223.796.160,00 TL	223.796.000,00 TL	20%	268.555.200,00 TL	47%	200.315.143,72 TL	240.378.172,46 TL
1.KAT	16	ASMA KATLI OFİS	43,16 m ²	60,00 m ²	247,35 m ²	B-K	2	ANA CADDE	0,35	708.750,00 TL	42.525.000,00 TL	53.463.000,00 TL	20%	64.155.600,00 TL	47%	47.600.365,40 TL	57.120.438,48 TL
1.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	14,00 m ²	23,15 m ²				ANA CADDE		472.500,00 TL	10.938.375,00 TL						
1.KAT	17	OFİS	160,64 m ²	213,44 m ²	634,93 m ²	D-B	2	ANA CADDE	0,31	687.750,00 TL	146.793.360,00 TL	146.793.000,00 TL	20%	176.151.600,00 TL	47%	131.744.043,56 TL	158.092.852,27 TL
1.KAT	18	ASMA KATLI OFİS	40,98 m ²	60,00 m ²	238,31 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,37	719.250,00 TL	43.155.000,00 TL	52.798.000,00 TL	20%	63.357.600,00 TL	47%	47.149.705,86 TL	56.579.647,03 TL
1.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	14,00 m ²	20,11 m ²				ANA CADDE		479.500,00 TL	9.642.745,00 TL						
1.KAT	19	OFİS	160,64 m ²	220,13 m ²	654,84 m ²	D-B	2	ANA CADDE	0,31	687.750,00 TL	151.394.407,50 TL	151.394.000,00 TL	20%	181.672.800,00 TL	47%	135.873.353,53 TL	163.048.024,24 TL
1.KAT	20	ASMA KATLI OFİS	40,88 m ²	62,00 m ²	245,45 m ²	K-B	2	ANA CADDE	0,35	708.750,00 TL	43.942.500,00 TL	53.635.000,00 TL	20%	64.362.000,00 TL	47%	47.817.489,71 TL	57.380.987,65 TL
1.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	14,00 m ²	20,51 m ²				ANA CADDE		472.500,00 TL	9.692.392,50 TL						
1.KAT	21	OFİS	167,20 m ²	229,29 m ²	682,08 m ²	D-B	2	ANA CADDE	0,31	687.750,00 TL	157.694.197,50 TL	157.694.000,00 TL	20%	189.232.800,00 TL	47%	141.527.511,89 TL	169.833.014,26 TL
1.KAT	22	ASMA KATLI OFİS	41,66 m ²	62,00 m ²	247,08 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,37	719.250,00 TL	44.593.500,00 TL	54.692.000,00 TL	20%	65.630.400,00 TL	47%	48.835.711,01 TL	58.602.853,21 TL
1.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	14,00 m ²	21,06 m ²				ANA CADDE		479.500,00 TL	10.098.270,00 TL						
1.KAT	23	OFİS	129,90 m ²	198,29 m ²	589,87 m ²	K-D-B	3	ANA CADDE	0,35	708.750,00 TL	140.538.037,50 TL	140.538.000,00 TL	20%	168.645.600,00 TL	47%	126.557.220,51 TL	151.868.664,62 TL
1.KAT	24	ASMA KATLI OFİS	31,11 m ²	55,00 m ²	212,58 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,37	719.250,00 TL	39.558.750,00 TL	47.451.000,00 TL	20%	56.941.200,00 TL	47%	42.412.589,08 TL	50.895.106,89 TL
1.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	10,00 m ²	16,46 m ²				ANA CADDE		479.500,00 TL	7.892.570,00 TL						
2.KAT	25	OFİS	103,40 m ²	142,15 m ²	422,86 m ²	D-B	2	ANA CADDE	0,23	645.750,00 TL	91.793.362,50 TL	91.793.000,00 TL	20%	110.151.600,00 TL	47%	81.770.468,33 TL	98.124.562,00 TL
2.KAT	26	ASMA KATLI OFİS	39,62 m ²	55,00 m ²	220,70 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,27	666.750,00 TL	36.671.250,00 TL	45.201.000,00 TL	20%	54.241.200,00 TL	47%	39.970.105,70 TL	47.964.126,84 TL
2.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	12,00 m ²	19,19 m ²				ANA CADDE		444.500,00 TL	8.529.955,00 TL						
2.KAT	27	OFİS	193,90 m ²	258,11 m ²	767,82 m ²	D-B	2	ANA CADDE	0,18	619.500,00 TL	159.899.145,00 TL	159.899.000,00 TL	20%	191.878.800,00 TL	47%	141.700.507,93 TL	170.040.609,51 TL
2.KAT	28	ASMA KATLI OFİS	43,75 m ²	63,00 m ²	247,50 m ²	K-B	2	ANA CADDE	0,25	656.250,00 TL	41.343.750,00 TL	50.181.000,00 TL	20%	60.217.200,00 TL	47%	44.314.840,07 TL	53.177.808,08 TL
2.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	14,00 m ²	20,20 m ²				ANA CADDE		437.500,00 TL	8.837.500,00 TL						
2.KAT	29	ASMA KATLI OFİS	52,02 m ²	78,00 m ²	271,89 m ²	D	1	AVLU	0,14	598.500,00 TL	46.683.000,00 TL	52.030.000,00 TL	20%	62.436.000,00 TL	47%	45.585.684,88 TL	54.702.821,86 TL
2.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	9,00 m ²	13,40 m ²				AVLU		399.000,00 TL	5.346.600,00 TL						
2.KAT	30	OFİS	77,42 m ²	105,23 m ²	313,03 m ²	G-B-K	3	ANA CADDE	0,29	677.250,00 TL	71.267.017,50 TL	71.267.000,00 TL	20%	85.520.400,00 TL	47%	63.847.576,81 TL	76.617.0

Not: İnşaat seviye değeri belirlenirken, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 31 Ocak 2025 tarih ve 32799 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “*Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ*” esas alınmıştır. Taşınmazın yapı sınıfı olan 5-A’ya ait yapı birim maliyetlerinin (34.400.-TL/m2) hesaplanmasında, ülkedeki inşaat birim maliyetlerindeki hızlı artış ile tebliğin yayımlandığı tarihten raporun düzenlendiği tarihe kadar geçen sürede oluşan enflasyon farkları da dikkate alınmış ve bu kapsamda yaklaşık yapı maliyetlerine %30 oranında enflasyon farkı (44.720.-TL/m2) eklenmiştir. Toplam inşaat alanına esas brüt alanı, yapı yaklaşık maliyeti ve inşaat seviyesi çarpılarak eksik imalat değeri hesaplanmıştır. Eksik imalat bedelinin taşınmazın pazar değerinden düşülmesi suretiyle inşaat seviyeli taşınmaz değeri belirlenmiştir.

Pazar Yaklaşımına göre konu taşınmazların mevcut durumda inşaat seviyesine göre değeri ve tamamlanması durumundaki değeri aşağıdaki gibidir;

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞER				
BLOKLAR	TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMIŞ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMIŞ PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	TAŞINMAZLARIN İNŞAAT SEVİYELİ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TAŞINMAZLARIN İNŞAAT SEVİYELİ PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)
A BLOK	16.715.545.000,00 TL	19.950.306.310,00 TL	15.870.540.923,20 TL	18.942.224.656,71 TL
B BLOK	9.549.739.000,00 TL	10.005.703.820,00 TL	9.045.626.539,20 TL	9.476.801.028,45 TL
C BLOK	3.172.650.000,00 TL	3.807.180.000,00 TL	2.839.107.337,87 TL	3.406.928.805,45 TL
	29.437.934.000,00 TL	33.763.190.130,00 TL	27.755.274.800,27 TL	31.825.954.490,61 TL

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Gelir yaklaşımı yöntemi 1799 ada 1 parselde yer alan A-B-C Bloкта yer alan “Rezidans-Ofis-Asma Katlı Ofis” nitelikli toplam 205 adet bağımsız bölümlerin değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık Rezidans ve Ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden ve satış ofislerinden edinilen beyanlardan hareketle belirlenmiştir. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur. Taşınmazlar için belirlenen kira değerleri ile kira çarpanları birlikte hesaplanarak tüm taşınmazların tamamlanması durumuna göre piyasa değerleri hesaplanmıştır. Bu değerlerden eksik imalat bedelleri düşülerek nihai inşaat seviyeli taşınmaz değerlerine ulaşılmıştır.

6.7.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler KİRALIK OFİS VE REZİDANS EMSALLERİ



Emsal 1 (Kiralık Rezidans)	Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda, Levent Istanbul Rezidans, 26. Katta konumlu, 2+1, 140 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 100 m ² brüt kapalı alanlı olduğu düşünülen rezidansın aylık 199.000 TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 1.421 TL/m ² /Ay) Green Apple Gayrimenkul: 05334647733
Emsal 2 (Kiralık Rezidans)	Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda, Levent Nispetiye On Rezidans, 1. Katta konumlu, 1+1, 67 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 55 m ² brüt kapalı alanlı olduğu düşünülen rezidansın aylık 135.000 TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 2.015 TL/m ² /Ay) Pozitif Gayrimenkul: 05333784996
Emsal 3 (Kiralık Rezidans)	Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda, Bellevue Kempinski Rezidans, 5. Katta konumlu, 3+1, 275 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 200 m ² brüt kapalı alanlı olduğu düşünülen rezidansın aylık 475.000 TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 1.727 TL/m ² /Ay) Prive İnvestment Gayrimenkul: 05307074929
Emsal 4 (Kiralık Rezidans)	Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda, Çiftçi Towers Rezidans, 30. Katta konumlu, 3+1, 260 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 175 m ² brüt kapalı alanlı olduğu düşünülen rezidansın aylık 495.000 TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 1.904 TL/m ² /Ay) Casaport Gayrimenkul: 05334906893
Emsal 5 (Kiralık Rezidans)	Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda, Zorlu Center Kule Rezidans, 5. Katta konumlu, 3,5+1, 340 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 275 m ² brüt kapalı alanlı olduğu düşünülen rezidansın aylık 830.000 TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 2.441 TL/m ² /Ay) Mension Levet Sapphire Gayrimenkul: 05326429231
Emsal 6 (Kiralık Rezidans)	Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda, Zorlu Center Kule Rezidans, 19. Katta konumlu, 3,5+1, 300 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 250 m ² brüt kapalı alanlı olduğu düşünülen rezidansın aylık 765.000 TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 2.550 TL/m ² /Ay) Artistanbul Gayrimenkul: 05317042080
Emsal 7 (Kiralık Ofis)	Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda, Zorlu Center Terasavler Ofiste, 5. Katta konumlu, 3+1, 200 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofisin aylık 420.000 TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 2.100 TL/m ² /Ay) Prive İnvestment Gayrimenkul: 05307074929
Emsal 8 (Kiralık Ofis)	Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda, Zorlu Center Terasavler Ofiste, manzaralı, 3. Katta konumlu, 3+1, 240 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofisin aylık 450.000 TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (m ² : 1.875 TL/m ² /Ay) Green Apple Gayrimenkul: 05334647733

6.7.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında üstte verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler öncelikle değerlendirme konusu taşınmazlara yakın olmaları sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmazlar ile benzer ve aynı özelliklerinde olmalarına dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiş ve yorumlanmıştır. Emsal taşınmazlar için normalden çok kira değerleri istenmesi, pazarlıkların olması ve kira sürelerinin uzaması söz konusudur. Satış ofisi ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmeler sonucunda konu emsallere göre şerefiyelendirilerek değere ulaşılmıştır.

6.7.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar Beşiktaş İlçesi Nispetiye Mahallesi ve Levent Semtı içerisinde “Rezidans ve Ofis” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde kiralık Rezidans ve Ofis emsalleri tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü, manzara, yapılı-eşyalı olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

EMSAL ŞEREFEYELENDİRME TABLOSU									
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Manzara	Yapılı Taşınmaz Olup Olmadığı	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
A Blok	-	-	-	-	Çok İyi-Çok İyi	250,00 m ²	Var-İyi	İnşaat-Yeni	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	199.000,00 TL	1.421,43 TL	Var	1.350,36 TL	İyi-İyi	140,00 m ²	Var-Orta	Yapılı	1.350,36 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		15%	-15%	20%	-20%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	135.000,00 TL	2.014,93 TL	Var	1.914,18 TL	İyi-İyi	67,00 m ²	Var-Orta	Yapılı-Eşyalı	1.435,63 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		15%	-30%	20%	-30%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	475.000,00 TL	1.727,27 TL	Var	1.640,91 TL	İyi-İyi	275,00 m ²	Var-Orta	Yapılı-Eşyalı	1.722,95 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		15%	0%	20%	-30%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	495.000,00 TL	1.903,85 TL	Var	1.808,65 TL	Çok İyi-İyi	260,00 m ²	Var-İyi	Yapılı	1.627,79 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		10%	0%	0%	-20%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	830.000,00 TL	2.441,18 TL	Var	2.319,12 TL	Çok İyi-İyi	340,00 m ²	Var-İyi	Yapılı-Eşyalı	1.971,25 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		10%	5%	0%	-30%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	765.000,00 TL	2.550,00 TL	Var	2.422,50 TL	Çok İyi-İyi	300,00 m ²	Var-Çok İyi	Yapılı	2.010,68 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			5%		10%	3%	-10%	-20%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)									1.686,44 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)									1.700,00 TL

Emsal analiz ve şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin kiralık birim değer ortalaması alınmış, ortalama Rezidans kiralık birim değeri **(1.700.-TL/m²)** belirlenmiştir. Ofis vasıflı taşınmazların ise kiralık birim değeri rezidans birim değerinin yaklaşık %10-15 üzerinde **(1.900.-TL/m²)** olduğu kabulü ile hesaplamalar yapılmıştır.

6.7.4 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Bölgede yapılan incelemelerde taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip kiralık emsal verilerin olduğu tespit edilmiştir. Konu emsal veriler incelenerek değerlendirme konusu taşınmazlar için gelir yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirme yapılmıştır. Ofis ve Rezidans nitelikli taşınmazlar niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak yaklaşık 288 Ay sürecinde değerleri amorti ettiği görülmüş ve ortalama kira çarpanı 288 Ay / 12 Ay = 24 Yıl olarak tespit edilmiştir. Taşınmazlar için hazırlanan emsal analiz tablosu ve gelir analizleri doğrultusunda, değerlemeye konu taşınmazların aylık ve yıllık kira ve satış değerleri, tamamlanması durumunda ve mevcut inşaat seviyesine göre hesaplanan değerlendirme analiz tabloları blok bazlı olarak aşağıda verilmiştir.

7.KAT	46	REZIDANS	192,64 m²	340,76 m²	745,70 m²	K-D	2	PARSEL-MANZARA	0,37	2.329,00 TL	793.638,89 TL	794.000,00 TL	9.528.000,00 TL	24	228.672.000,00 TL	20%	274.406.400,00 TL	68%	218.000.794,24 TL	261.600.953,09 TL
7.KAT	47	REZIDANS	204,96 m²	371,45 m²	812,86 m²	G-D	2	SOKAK-MANZARA	0,41	2.397,00 TL	890.374,99 TL	890.000,00 TL	10.680.000,00 TL	24	256.320.000,00 TL	20%	307.584.000,00 TL	68%	244.687.717,05 TL	293.625.260,46 TL
7.KAT	48	REZIDANS	208,95 m²	350,37 m²	766,71 m²	G-B	2	-	0,25	2.125,00 TL	744.528,85 TL	745.000,00 TL	8.940.000,00 TL	24	214.560.000,00 TL	20%	257.472.000,00 TL	68%	203.588.079,83 TL	244.305.695,80 TL
7.KAT	49	REZIDANS	177,50 m²	296,92 m²	649,76 m²	K-B	2	-	0,25	2.125,00 TL	630.964,04 TL	631.000,00 TL	7.572.000,00 TL	24	181.728.000,00 TL	20%	218.073.600,00 TL	68%	172.429.653,72 TL	206.915.584,46 TL
8.KAT	50	REZIDANS	193,54 m²	366,29 m²	801,56 m²	K-D	2	PARSEL-MANZARA	0,37	2.329,00 TL	853.090,87 TL	853.000,00 TL	10.236.000,00 TL	24	245.664.000,00 TL	20%	294.796.800,00 TL	68%	234.193.407,71 TL	281.032.089,25 TL
8.KAT	51	REZIDANS	194,69 m²	346,96 m²	759,26 m²	G-D	2	SOKAK-MANZARA	0,43	2.431,00 TL	843.470,82 TL	843.000,00 TL	10.116.000,00 TL	24	242.784.000,00 TL	20%	291.340.800,00 TL	68%	231.918.614,33 TL	278.302.337,20 TL
8.KAT	52	REZIDANS	175,55 m²	294,76 m²	645,04 m²	G-B	2	-	0,27	2.159,00 TL	636.397,31 TL	636.000,00 TL	7.632.000,00 TL	24	183.168.000,00 TL	20%	219.801.600,00 TL	68%	173.937.276,68 TL	208.724.732,02 TL
8.KAT	53	REZIDANS	188,80 m²	321,57 m²	703,69 m²	K-B	2	-	0,25	2.125,00 TL	683.337,16 TL	683.000,00 TL	8.196.000,00 TL	24	196.704.000,00 TL	20%	236.044.800,00 TL	68%	186.633.845,27 TL	223.960.614,32 TL
9.KAT	54	REZIDANS	183,51 m²	323,30 m²	707,47 m²	K-D	2	PARSEL-MANZARA	0,37	2.329,00 TL	752.955,31 TL	753.000,00 TL	9.036.000,00 TL	24	216.864.000,00 TL	20%	260.236.800,00 TL	68%	206.739.822,45 TL	248.087.786,94 TL
9.KAT	55	REZIDANS	185,37 m²	330,36 m²	722,94 m²	G-D	2	SOKAK-MANZARA	0,43	2.431,00 TL	803.117,02 TL	803.000,00 TL	9.636.000,00 TL	24	231.264.000,00 TL	20%	277.516.800,00 TL	68%	220.918.442,25 TL	265.102.130,70 TL
9.KAT	56	REZIDANS	176,13 m²	299,80 m²	656,04 m²	G-B	2	-	0,27	2.159,00 TL	647.258,31 TL	647.000,00 TL	7.764.000,00 TL	24	186.336.000,00 TL	20%	223.603.200,00 TL	68%	176.947.741,62 TL	212.337.289,95 TL
9.KAT	57	REZIDANS	189,63 m²	300,45 m²	657,47 m²	K-B	2	-	0,25	2.125,00 TL	638.449,58 TL	638.000,00 TL	7.656.000,00 TL	24	183.744.000,00 TL	20%	220.492.800,00 TL	68%	174.335.341,40 TL	209.202.409,68 TL
10.KAT	58	REZIDANS	183,91 m²	340,66 m²	745,46 m²	K-D	2	PARSEL-MANZARA	0,40	2.380,00 TL	810.759,44 TL	811.000,00 TL	9.732.000,00 TL	24	233.568.000,00 TL	20%	280.281.600,00 TL	68%	222.900.194,28 TL	267.480.233,13 TL
10.KAT	59	REZIDANS	185,92 m²	329,27 m²	720,54 m²	G-D	2	SOKAK-MANZARA	0,46	2.482,00 TL	817.240,89 TL	817.000,00 TL	9.804.000,00 TL	24	235.296.000,00 TL	20%	282.355.200,00 TL	68%	224.984.820,40 TL	269.981.784,48 TL
10.KAT	60	REZIDANS	176,78 m²	318,64 m²	697,28 m²	G-B	2	-	0,30	2.210,00 TL	704.192,07 TL	704.000,00 TL	8.448.000,00 TL	24	202.752.000,00 TL	20%	243.302.400,00 TL	68%	192.773.646,27 TL	231.328.375,53 TL
10.KAT	61	REZIDANS	190,11 m²	330,10 m²	722,36 m²	K-B	2	-	0,28	2.176,00 TL	718.296,46 TL	718.000,00 TL	8.616.000,00 TL	24	206.784.000,00 TL	20%	248.140.800,00 TL	68%	196.446.753,45 TL	235.736.104,14 TL
11.KAT	62	REZIDANS	183,54 m²	316,82 m²	693,29 m²	K-D	2	PARSEL-MANZARA	0,40	2.380,00 TL	754.025,23 TL	754.000,00 TL	9.048.000,00 TL	24	217.152.000,00 TL	20%	260.582.400,00 TL	68%	207.230.691,34 TL	248.676.829,61 TL
11.KAT	63	REZIDANS	185,32 m²	324,82 m²	710,80 m²	G-D	2	SOKAK-MANZARA	0,46	2.482,00 TL	806.192,24 TL	806.000,00 TL	9.672.000,00 TL	24	232.128.000,00 TL	20%	278.553.600,00 TL	68%	221.956.221,93 TL	266.347.466,32 TL
11.KAT	64	REZIDANS	176,07 m²	270,83 m²	592,66 m²	G-B	2	-	0,30	2.210,00 TL	598.535,26 TL	599.000,00 TL	7.188.000,00 TL	24	172.512.000,00 TL	20%	207.014.400,00 TL	68%	164.030.796,00 TL	196.836.955,20 TL
11.KAT	65	REZIDANS	189,23 m²	320,98 m²	702,40 m²	K-B	2	-	0,28	2.176,00 TL	698.450,97 TL	698.000,00 TL	8.376.000,00 TL	24	201.024.000,00 TL	20%	241.228.800,00 TL	68%	190.972.356,58 TL	229.166.827,90 TL
12.KAT	66	REZIDANS	183,99 m²	347,42 m²	760,27 m²	K-D	2	PARSEL-MANZARA	0,40	2.380,00 TL	826.866,67 TL	827.000,00 TL	9.924.000,00 TL	24	238.176.000,00 TL	20%	285.811.200,00 TL	68%	227.296.258,62 TL	272.755.510,35 TL
12.KAT	67	REZIDANS	185,79 m²	328,83 m²	719,59 m²	G-D	2	SOKAK-MANZARA	0,46	2.482,00 TL	816.162,97 TL	816.000,00 TL	9.792.000,00 TL	24	235.008.000,00 TL	20%	282.009.600,00 TL	68%	224.710.420,55 TL	269.652.504,66 TL
12.KAT	68	REZIDANS	176,96 m²	320,05 m²	700,37 m²	G-B	2	-	0,30	2.210,00 TL	707.311,38 TL	707.000,00 TL	8.484.000,00 TL	24	203.616.000,00 TL	20%	244.339.200,00 TL	68%	193.593.445,79 TL	232.312.134,94 TL
12.KAT	69	REZIDANS	190,37 m²	317,19 m²	694,11 m²	K-B	2	-	0,28	2.176,00 TL	690.208,27 TL	690.000,00 TL	8.280.000,00 TL	24	198.720.000,00 TL	20%	238.464.000,00 TL	68%	188.786.980,10 TL	226.544.376,12 TL
13.KAT	70	REZIDANS	183,51 m²	316,91 m²	693,50 m²	K-D	2	PARSEL-MANZARA	0,42	2.414,00 TL	765.029,99 TL	765.000,00 TL	9.180.000,00 TL	24	220.320.000,00 TL	20%	264.384.000,00 TL	68%	210.395.669,09 TL	252.474.802,90 TL
13.KAT	71	REZIDANS	185,34 m²	321,64 m²	703,85 m²	G-D	2	SOKAK-MANZARA	0,48	2.516,00 TL	809.253,31 TL	809.000,00 TL	9.708.000,00 TL	24	232.992.000,00 TL	20%	279.590.400,00 TL	68%	222.919.578,57 TL	267.503.494,29 TL
13.KAT	72	REZIDANS	176,14 m²	279,48 m²	611,59 m²	G-B	2	-	0,32	2.244,00 TL	627.153,39 TL	627.000,00 TL	7.524.000,00 TL	24	180.576.000,00 TL	20%	216.691.200,00 TL	68%	171.823.926,37 TL	206.188.711,64 TL
13.KAT	73	REZIDANS	189,22 m²	320,85 m²	702,11 m²	K-B	2	-	0,30	2.210,00 TL	709.071,00 TL	709.000,00 TL	8.508.000,00 TL	24	204.192.000,00 TL	20%	245.030.400,00 TL	68%	194.144.512,18 TL	232.973.414,62 TL
14.KAT	74	REZIDANS	183,96 m²	318,82 m²	697,68 m²	K-D	2	PARSEL-MANZARA	0,42	2.414,00 TL	769.631,24 TL	770.000,00 TL	9.240.000,00 TL	24	221.760.000,00 TL	20%	266.112.000,00 TL	68%	211.775.979,54 TL	254.131.175,45 TL
14.KAT	75	REZIDANS	185,85 m²	321,88 m²	704,38 m²	G-D	2	SOKAK-MANZARA	0,48	2.516,00 TL	809.860,36 TL	810.000,00 TL	9.720.000,00 TL	24	233.280.000,00 TL	20%	279.936.000,00 TL	68%	223.200.022,94 TL	267.840.027,52 TL
14.KAT	76	REZIDANS	176,90 m²	311,03 m²	680,62 m²	G-B	2	-	0,32	2.244,00 TL	697.944,00 TL	698.000,00 TL	8.376.000,00 TL	24	201.024.000,00 TL	20%	241.228.800,00 TL	68%	191.284.026,66 TL	229.540.831,99 TL
14.KAT	77	REZIDANS	190,35 m²	329,89 m²	721,91 m²	K-B	2	-	0,30	2.210,00 TL	729.066,61 TL	729.000,00 TL	8.748.000,00 TL	24	209.952.000,00 TL	20%	251.942.400,00 TL	68%	199.621.175,74 TL	239.545.410,89 TL
15.KAT	78	REZIDANS	220,82 m²	319,23 m²	698,57 m²	D-K-B	3	MANZARA	0,44	2.448,00 TL	781.475,20 TL	781.000,00 TL	9.372.000,00 TL	24	224.928.000,00 TL	20%	269.913.600,00 TL	68%	214.931.134,96 TL	257.917.361,95 TL
15.KAT	79	REZIDANS	285,07 m²	405,12 m²	886,54 m²	D-G-B	3	MANZARA	0,41	2.397,00 TL	971.081,58 TL	971.000,00 TL	11.652.000,00 TL	24	279.648.000,00 TL	20%	335.577.600,00 TL	68%	266.961.327,72 TL	320.353.593,27 TL
			15.277,71 m²	26.983,53 m²	59.048,25 m²							58.589.000,00 TL	703.068.000,00 TL		16.873.632.000,00 TL		20.138.973.120,00 TL		16.028.627.923,20 TL	19.130.891.466,71 TL

B BLOK																				
BULUNDUĞU KAT	BAĞ.BÖL NO	NİTELİĞİ	NET ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	TOPLAM BRÜT ALAN (İNŞAATA ESAS)	CEPHE KONUSU	CEPHE SAYISI	KONUM	Serefiye Katsayılar Toplamı/Toplam Serefiye Çarpımı	SEREFİYELİ BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TAMAMLANMIŞ PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TAMAMLANMIŞ YUVARLATILMIŞ PAZAR KİRA DEĞERİ (AYLIK) (KDV HARİÇ)	TAMAMLANMIŞ PAZAR KİRA DEĞERİ (YILLIK) (KDV HARİÇ)	KİRA ÇARPAANI	TAMAMLANMIŞ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	KDV ORANI	TAMAMLANMIŞ PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	İNŞAAT SEVİYESİ	İNŞAAT SEVİYELİ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	İNŞAAT SEVİYELİ PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)
1.KAT	1	REZİDANS	103,52 m ²	184,58 m ²	336,40 m ²	K-D	2	AVLU-SOKAK	0,21	2.057,00 TL	379.681,63 TL	380.000,00 TL	4.560.000,00 TL	24	109.440.000,00 TL	1%	110.534.400,00 TL	60%	103.422.394,10 TL	104.456.618,04 TL
1.KAT	2	REZİDANS	103,50 m ²	211,56 m ²	385,57 m ²	G-D	2	SOKAK	0,23	2.091,00 TL	442.369,89 TL	442.000,00 TL	5.304.000,00 TL	24	127.296.000,00 TL	1%	128.568.960,00 TL	60%	120.398.845,18 TL	121.602.833,63 TL
1.KAT	3	REZİDANS	61,68 m ²	126,57 m ²	230,69 m ²	G	1	YAN SOKAK	0,18	2.006,00 TL	253.906,77 TL	254.000,00 TL	3.048.000,00 TL	24	73.152.000,00 TL	1%	73.883.520,00 TL	60%	69.025.500,37 TL	69.715.755,37 TL
1.KAT	4	REZİDANS	59,12 m ²	107,18 m ²	195,34 m ²	G	1	YAN SOKAK	0,18	2.006,00 TL	215.002,65 TL	215.000,00 TL	2.580.000,00 TL	24	61.920.000,00 TL	1%	62.539.200,00 TL	60%	58.425.771,26 TL	59.010.028,97 TL
1.KAT	5	REZİDANS	89,07 m ²	146,71 m ²	267,39 m ²	K-D	2	AVLU-SOKAK	0,21	2.057,00 TL	301.791,45 TL	302.000,00 TL	3.624.000,00 TL	24	86.976.000,00 TL	1%	87.845.760,00 TL	60%	82.192.882,10 TL	83.014.810,92 TL
2.KAT	6	REZİDANS	103,70 m ²	202,53 m ²	369,11 m ²	K-D	2	AVLU-SOKAK	0,21	2.057,00 TL	416.598,45 TL	417.000,00 TL	5.004.000,00 TL	24	120.096.000,00 TL	1%	121.296.960,00 TL	60%	113.493.296,25 TL	114.628.229,21 TL
2.KAT	7	REZİDANS	103,70 m ²	202,85 m ²	369,71 m ²	G-D	2	SOKAK	0,23	2.091,00 TL	424.167,57 TL	424.000,00 TL	5.088.000,00 TL	24	122.112.000,00 TL	1%	123.333.120,00 TL	60%	115.498.644,27 TL	116.653.630,71 TL
2.KAT	8	REZİDANS	62,00 m ²	106,20 m ²	193,55 m ²	G	1	YAN SOKAK	0,18	2.006,00 TL	213.036,37 TL	213.000,00 TL	2.556.000,00 TL	24	61.344.000,00 TL	1%	61.957.440,00 TL	60%	57.881.727,19 TL	58.460.544,46 TL
2.KAT	9	REZİDANS	59,34 m ²	95,27 m ²	173,63 m ²	G	1	YAN SOKAK	0,18	2.006,00 TL	191.103,06 TL	191.000,00 TL	2.292.000,00 TL	24	55.008.000,00 TL	1%	55.558.080,00 TL	60%	51.902.187,98 TL	52.421.209,86 TL
2.KAT	10	REZİDANS	89,09 m ²	163,04 m ²	297,15 m ²	K-D	2	AVLU-SOKAK	0,21	2.057,00 TL	335.371,84 TL	335.000,00 TL	4.020.000,00 TL	24	96.480.000,00 TL	1%	97.444.800,00 TL	60%	91.164.663,70 TL	92.076.310,33 TL
3.KAT	11	REZİDANS	103,70 m ²	188,44 m ²	343,44 m ²	K-D	2	AVLU-SOKAK	0,21	2.057,00 TL	387.626,67 TL	388.000,00 TL	4.656.000,00 TL	24	111.744.000,00 TL	1%	112.861.440,00 TL	60%	105.600.472,52 TL	106.656.477,25 TL
3.KAT	12	REZİDANS	103,70 m ²	202,12 m ²	368,37 m ²	G-D	2	SOKAK	0,23	2.091,00 TL	422.630,38 TL	423.000,00 TL	5.076.000,00 TL	24	123.042.240,00 TL	1%	123.042.240,00 TL	60%	115.234.611,22 TL	116.386.957,33 TL
3.KAT	13	REZİDANS	62,00 m ²	115,70 m ²	210,86 m ²	G	1	YAN SOKAK	0,18	2.006,00 TL	232.090,50 TL	232.000,00 TL	2.784.000,00 TL	24	66.816.000,00 TL	1%	67.484.160,00 TL	60%	63.044.059,02 TL	63.674.499,61 TL
3.KAT	14	REZİDANS	59,35 m ²	105,25 m ²	191,83 m ²	G	1	YAN SOKAK	0,18	2.006,00 TL	211.140,32 TL	211.000,00 TL	2.532.000,00 TL	24	60.768.000,00 TL	1%	61.375.680,00 TL	60%	57.336.541,84 TL	57.909.907,26 TL
3.KAT	15	REZİDANS	88,78 m ²	159,92 m ²	291,47 m ²	K-D	2	AVLU-SOKAK	0,21	2.057,00 TL	328.963,00 TL	329.000,00 TL	3.948.000,00 TL	24	94.752.000,00 TL	1%	95.699.520,00 TL	60%	89.538.237,90 TL	90.433.620,28 TL
4.KAT	16	REZİDANS	103,70 m ²	211,19 m ²	384,89 m ²	K-D	2	AVLU-SOKAK	0,21	2.057,00 TL	434.408,78 TL	434.000,00 TL	5.208.000,00 TL	24	124.992.000,00 TL	1%	126.241.920,00 TL	60%	118.107.018,87 TL	119.288.089,06 TL
4.KAT	17	REZİDANS	103,74 m ²	201,07 m ²	366,46 m ²	G-D	2	SOKAK	0,23	2.091,00 TL	420.434,39 TL	420.000,00 TL	5.040.000,00 TL	24	120.960.000,00 TL	1%	122.169.600,00 TL	60%	114.404.849,71 TL	115.548.898,21 TL
4.KAT	18	REZİDANS	62,00 m ²	114,19 m ²	208,12 m ²	G	1	YAN SOKAK	0,18	2.006,00 TL	229.070,87 TL	229.000,00 TL	2.748.000,00 TL	24	65.952.000,00 TL	1%	66.611.520,00 TL	60%	62.229.134,19 TL	62.851.425,54 TL
4.KAT	19	REZİDANS	59,31 m ²	84,71 m ²	154,38 m ²	G	1	YAN SOKAK	0,18	2.006,00 TL	169.918,80 TL	170.000,00 TL	2.040.000,00 TL	24	48.960.000,00 TL	1%	49.449.600,00 TL	60%	46.198.475,08 TL	46.660.459,83 TL
4.KAT	20	REZİDANS	88,88 m ²	158,76 m ²	289,34 m ²	K-D	2	AVLU-SOKAK	0,21	2.057,00 TL	326.562,68 TL	327.000,00 TL	3.924.000,00 TL	24	94.176.000,00 TL	1%	95.117.760,00 TL	60%	89.000.280,68 TL	89.890.283,48 TL
5.KAT	21	REZİDANS	103,67 m ²	187,59 m ²	341,89 m ²	K-D	2	MANZARA	0,34	2.278,00 TL	427.332,02 TL	427.000,00 TL	5.124.000,00 TL	24	122.976.000,00 TL	1%	124.205.760,00 TL	60%	116.860.243,75 TL	118.028.846,18 TL
5.KAT	22	REZİDANS	103,68 m ²	200,02 m ²	364,54 m ²	G-D	2	MANZARA	0,36	2.312,00 TL	462.442,46 TL	462.000,00 TL	5.544.000,00 TL	24	133.056.000,00 TL	1%	134.386.560,00 TL	60%	126.535.088,21 TL	127.800.439,09 TL
5.KAT	23	REZİDANS	60,98 m ²	101,03 m ²	184,13 m ²	G	1	-	0,21	2.057,00 TL	207.819,16 TL	208.000,00 TL	2.496.000,00 TL	24	59.904.000,00 TL	1%	60.503.040,00 TL	60%	56.610.256,68 TL	57.176.359,24 TL
5.KAT	24	REZİDANS	78,48 m ²	134,07 m ²	244,34 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,31	2.227,00 TL	298.563,12 TL	299.000,00 TL	3.588.000,00 TL	24	86.112.000,00 TL	1%	86.973.120,00 TL	60%	81.741.265,76 TL	82.558.678,42 TL
5.KAT	25	REZİDANS	78,43 m ²	126,60 m ²	230,73 m ²	K-B	2	ANA CADDE	0,29	2.193,00 TL	277.627,23 TL	278.000,00 TL	3.336.000,00 TL	24	80.064.000,00 TL	1%	80.864.640,00 TL	60%	75.936.739,51 TL	76.696.106,91 TL
5.KAT	26	REZİDANS	60,96 m ²	104,16 m ²	189,83 m ²	K	1	AVLU	0,19	2.023,00 TL	210.710,65 TL	211.000,00 TL	2.532.000,00 TL	24	60.768.000,00 TL	1%	61.375.680,00 TL	60%	57.372.302,04 TL	57.946.025,07 TL
6.KAT	27	REZİDANS	103,66 m ²	211,36 m ²	385,21 m ²	K-D	2	MANZARA	0,34	2.278,00 TL	481.479,53 TL	481.000,00 TL	5.772.000,00 TL	24	138.528.000,00 TL	1%	139.913.280,00 TL	60%	131.637.312,45 TL	132.953.685,58 TL
6.KAT	28	REZİDANS	103,68 m ²	202,04 m ²	368,22 m ²	G-D	2	MANZARA	0,36	2.312,00 TL	467.109,78 TL	467.000,00 TL	5.604.000,00 TL	24	134.496.000,00 TL	1%	135.840.960,00 TL	60%	127.909.274,21 TL	129.188.366,95 TL
6.KAT	29	REZİDANS	60,91 m ²	103,12 m ²	187,94 m ²	G	1	-	0,21	2.057,00 TL	212.115,73 TL	212.000,00 TL	2.544.000,00 TL	24	61.056.000,00 TL	1%	61.666.560,00 TL	60%	57.694.160,11 TL	58.271.101,71 TL
6.KAT	30	REZİDANS	78,56 m ²	158,90 m ²	289,60 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,31	2.227,00 TL	353.863,18 TL	354.000,00 TL	4.248.000,00 TL	24	101.952.000,00 TL	1%	102.971.520,00 TL	60%	96.771.715,54 TL	97.739.432,70 TL
6.KAT	31	REZİDANS	78,50 m ²	173,73 m ²	316,63 m ²	K-B	2	ANA CADDE	0,29	2.193,00 TL	380.985,73 TL	381.000,00 TL	4.572.000,00 TL	24	109.728.000,00 TL	1%	110.825.280,00 TL	60%	104.064.191,89 TL	105.104.833,81 TL
6.KAT	32	REZİDANS	60,95 m ²	95,16 m ²	173,43 m ²	K	1	AVLU	0,19	2.023,00 TL	192.510,12 TL	193.000,00 TL	2.316.000,00 TL	24	55.584.000,00 TL	1%	56.139.840,00 TL	60%	52.481.611,83 TL	53.006.427,95 TL
7.KAT	33	REZİDANS	104,90 m ²	206,21 m ²	375,83 m ²	K-D	2	MANZARA	0,34	2.278,00 TL	469.756,87 TL	470.000,00 TL	5.640.000,00 TL	24	135.360.000,00 TL	1%	136.713.600,00 TL	60%	128.637.081,08 TL	129.923.451,89 TL
7.KAT	34	REZİDANS	104,92 m ²	203,71 m ²	371,26 m ²	G-D	2	MANZARA	0,36	2.312,00 TL	470.967,74 TL	471.000,00 TL	5.652.000,00 TL	24	135.648.000,00 TL	1%	137.004.480,00 TL	60%	129.006.873,04 TL	130.296.941,77 TL
7.KAT	35	REZİDANS	60,85 m ²	115,22 m ²	209,99 m ²	G	1	-	0,21	2.057,00 TL	237.006,98 TL	237.000,00 TL	2.844.000,00 TL	24	68.256.000,00 TL	1%	68.938.560,00 TL	60%	64.499.656,55 TL	65.144.653,12 TL
7.KAT	36	REZİDANS	78,77 m ²	123,50 m ²	225,09 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,31	2.227,00 TL	275.045,01 TL	275.000,00 TL	3.300.000,00 TL	24	79.200.000,00 TL	1%	79.992.000,00 TL	60%	75.173.552,86 TL	75.925.288,39 TL
7.KAT	37	REZİDANS	78,65 m ²	158,24 m ²	288,40 m ²	K-B	2	ANA CADDE	0,29	2.193,00 TL	347.027,64 TL	347.000,00 TL	4.164.000,00 TL	24	99.936.000,00 TL	1%	100.935.360,00 TL	60%	94.777.019,50 TL	95.724.789,69 TL
7.KAT	38	REZİDANS	60,77 m ²	98,21 m ²	178,98 m ²	K	1	AVLU	0,19	2.023,00 TL	198.671,39 TL	199.000,00 TL	2.388.000,00 TL	24	57.312.000,00 TL	1%	57.885.120,00 TL	60%	54.110.320,19 TL	54.651.423,39 TL
8.KAT	39	REZİDANS	105,28 m ²	204,25 m ²	372,26 m ²	K-D	2	MANZARA	0,34	2.278,00 TL	465.291,10 TL	465.000,00 TL	5.580.000,00 TL	24	133.920.000,00 TL	1%	135.259.200,00 TL	60%	127.260.992,94 TL	128.533.602,87 TL
8.KAT	40	REZİDANS	105,30 m ²	207,53 m ²	378,24 m ²	G-D	2	MANZARA	0,36	2.312,00 TL	479.816,77 TL	480.000,00 TL	5.760.000,00 TL	24	138.240.000,00 TL	1%	139.622.400,00 TL	60%	131.474.092,75 TL	132.788.833,68 TL
8.KAT	41	REZİDANS	60,22 m ²	102,54 m ²	186,87 m ²	G	1	-	0,21	2.057,00 TL	210.915,57 TL	211.000,00 TL	2.532.000,00 TL	24	60.768.000,00 TL	1%	61.375.680,00 TL	60%	57.425.181,50 TL	57.999.433,31 TL
8.KAT	42	REZİDANS	79,21 m ²	167,66 m ²	305,57 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,31	2.227,00 TL	373.379,32 TL	373.000,00 TL	4.476.000,00 TL	24	107.424.000,00 TL	1%	108.498.240,00 TL	60%	101.958.014,32 TL	102.977.594,46 TL
8.KAT	43	REZİDANS	79,11 m ²	174,85 m ²	318,67 m ²	K-B	2	ANA CADDE	0,29	2.193,00 TL	383.442,38 TL	383.000,00 TL	4.596.000,00 TL	24	110.304.000,00 TL	1%				

9.KAT	45	REZIDANS	105,28 m ²	184,80 m ²	336,81 m ²	K-D	2	MANZARA	0,34	2.278,00 TL	420.978,93 TL	421.000,00 TL	5.052.000,00 TL	24	121.248.000,00 TL	1%	122.460.480,00 TL	60%	115.223.165,97 TL	116.375.397,63 TL
9.KAT	46	REZIDANS	105,30 m ²	203,18 m ²	370,30 m ²	G-D	2	MANZARA	0,36	2.312,00 TL	469.753,70 TL	470.000,00 TL	5.640.000,00 TL	24	135.360.000,00 TL	1%	136.713.600,00 TL	60%	128.735.992,29 TL	130.023.352,22 TL
9.KAT	47	REZIDANS	60,79 m ²	95,60 m ²	174,24 m ²	G	1	-	0,21	2.057,00 TL	196.657,70 TL	197.000,00 TL	2.364.000,00 TL	24	56.736.000,00 TL	1%	57.303.360,00 TL	60%	53.619.155,57 TL	54.155.347,13 TL
9.KAT	48	REZIDANS	79,19 m ²	166,74 m ²	303,89 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,31	2.227,00 TL	371.326,35 TL	371.000,00 TL	4.452.000,00 TL	24	106.848.000,00 TL	1%	107.916.480,00 TL	60%	101.412.068,11 TL	102.426.188,79 TL
9.KAT	49	REZIDANS	79,11 m ²	142,81 m ²	260,27 m ²	K-B	2	ANA CADDE	0,29	2.193,00 TL	313.171,91 TL	313.000,00 TL	3.756.000,00 TL	24	90.144.000,00 TL	1%	91.045.440,00 TL	60%	85.488.325,39 TL	86.343.208,64 TL
9.KAT	50	REZIDANS	60,78 m ²	104,33 m ²	190,15 m ²	K	1	AVLU	0,19	2.023,00 TL	211.064,74 TL	211.000,00 TL	2.532.000,00 TL	24	60.768.000,00 TL	1%	61.375.680,00 TL	60%	57.366.595,63 TL	57.940.261,58 TL
10.KAT	51	REZIDANS	105,27 m ²	218,70 m ²	398,59 m ²	K-D	2	MANZARA	0,34	2.278,00 TL	498.199,60 TL	498.000,00 TL	5.976.000,00 TL	24	143.424.000,00 TL	1%	144.858.240,00 TL	60%	136.294.023,41 TL	137.656.963,64 TL
10.KAT	52	REZIDANS	105,14 m ²	191,96 m ²	349,85 m ²	G-D	2	MANZARA	0,36	2.312,00 TL	443.800,16 TL	444.000,00 TL	5.328.000,00 TL	24	127.872.000,00 TL	1%	129.150.720,00 TL	60%	121.613.963,77 TL	122.830.103,41 TL
10.KAT	53	REZIDANS	60,76 m ²	98,60 m ²	179,71 m ²	G	1	-	0,21	2.057,00 TL	202.826,51 TL	203.000,00 TL	2.436.000,00 TL	24	58.464.000,00 TL	1%	59.048.640,00 TL	60%	55.249.385,65 TL	55.801.879,50 TL
10.KAT	54	REZIDANS	79,14 m ²	165,43 m ²	301,51 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,31	2.227,00 TL	368.415,82 TL	368.000,00 TL	4.416.000,00 TL	24	105.984.000,00 TL	1%	107.043.840,00 TL	60%	100.590.676,01 TL	101.596.582,77 TL
10.KAT	55	REZIDANS	79,10 m ²	160,96 m ²	293,36 m ²	K-B	2	ANA CADDE	0,29	2.193,00 TL	352.990,14 TL	353.000,00 TL	4.236.000,00 TL	24	101.664.000,00 TL	1%	102.680.640,00 TL	60%	96.416.379,83 TL	97.380.543,63 TL
10.KAT	56	REZIDANS	60,76 m ²	99,68 m ²	181,66 m ²	K	1	AVLU	0,19	2.023,00 TL	201.645,79 TL	202.000,00 TL	2.424.000,00 TL	24	58.176.000,00 TL	1%	58.757.760,00 TL	60%	54.926.386,29 TL	55.475.650,16 TL
11.KAT	57	REZIDANS	105,27 m ²	208,78 m ²	380,51 m ²	K-D	2	MANZARA	0,37	2.329,00 TL	486.252,78 TL	486.000,00 TL	5.832.000,00 TL	24	139.968.000,00 TL	1%	141.367.680,00 TL	60%	133.161.386,98 TL	134.493.000,85 TL
11.KAT	58	REZIDANS	105,32 m ²	201,08 m ²	366,48 m ²	G-D	2	MANZARA	0,39	2.363,00 TL	475.152,62 TL	475.000,00 TL	5.700.000,00 TL	24	136.800.000,00 TL	1%	138.168.000,00 TL	60%	130.244.469,28 TL	131.546.913,98 TL
11.KAT	59	REZIDANS	60,76 m ²	110,25 m ²	200,93 m ²	G	1	-	0,24	2.108,00 TL	232.404,33 TL	232.000,00 TL	2.784.000,00 TL	24	66.816.000,00 TL	1%	67.484.160,00 TL	60%	63.221.718,77 TL	63.853.935,96 TL
11.KAT	60	REZIDANS	79,16 m ²	155,10 m ²	282,68 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,34	2.278,00 TL	353.327,77 TL	353.000,00 TL	4.236.000,00 TL	24	101.664.000,00 TL	1%	102.680.640,00 TL	60%	96.607.654,56 TL	97.573.428,10 TL
11.KAT	61	REZIDANS	79,12 m ²	152,35 m ²	277,66 m ²	K-B	2	ANA CADDE	0,32	2.244,00 TL	341.874,50 TL	342.000,00 TL	4.104.000,00 TL	24	98.496.000,00 TL	1%	99.480.960,00 TL	60%	93.529.135,50 TL	94.464.426,86 TL
11.KAT	62	REZIDANS	60,76 m ²	94,27 m ²	171,82 m ²	K	1	AVLU	0,22	2.074,00 TL	195.524,00 TL	196.000,00 TL	2.352.000,00 TL	24	56.448.000,00 TL	1%	57.012.480,00 TL	60%	53.374.524,34 TL	53.908.269,58 TL
12.KAT	63	REZIDANS	105,27 m ²	201,24 m ²	366,77 m ²	K-D	2	MANZARA	0,37	2.329,00 TL	468.696,37 TL	469.000,00 TL	5.628.000,00 TL	24	135.072.000,00 TL	1%	136.422.720,00 TL	60%	128.511.143,30 TL	129.796.254,73 TL
12.KAT	64	REZIDANS	105,29 m ²	186,04 m ²	339,06 m ²	G-D	2	MANZARA	0,39	2.363,00 TL	439.609,92 TL	440.000,00 TL	5.280.000,00 TL	24	126.720.000,00 TL	1%	127.987.200,00 TL	60%	120.654.840,63 TL	121.861.389,04 TL
12.KAT	65	REZIDANS	60,76 m ²	95,42 m ²	173,90 m ²	G	1	-	0,24	2.108,00 TL	201.139,94 TL	201.000,00 TL	2.412.000,00 TL	24	57.888.000,00 TL	1%	58.466.880,00 TL	60%	54.777.242,42 TL	55.325.014,84 TL
12.KAT	66	REZIDANS	79,13 m ²	167,58 m ²	305,42 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,34	2.278,00 TL	381.743,91 TL	382.000,00 TL	4.584.000,00 TL	24	110.016.000,00 TL	1%	111.116.160,00 TL	60%	104.552.677,31 TL	105.598.204,08 TL
12.KAT	67	REZIDANS	79,12 m ²	159,60 m ²	290,87 m ²	K-B	2	ANA CADDE	0,32	2.244,00 TL	358.135,54 TL	358.000,00 TL	4.296.000,00 TL	24	103.104.000,00 TL	1%	104.135.040,00 TL	60%	97.900.889,88 TL	98.879.898,78 TL
12.KAT	68	REZIDANS	60,76 m ²	104,33 m ²	190,15 m ²	K	1	AVLU	0,22	2.074,00 TL	216.385,70 TL	216.000,00 TL	2.592.000,00 TL	24	62.208.000,00 TL	1%	62.830.080,00 TL	60%	58.806.595,63 TL	59.394.661,58 TL
13.KAT	69	REZIDANS	105,27 m ²	206,59 m ²	376,51 m ²	K-D	2	MANZARA	0,37	2.329,00 TL	481.143,48 TL	481.000,00 TL	5.772.000,00 TL	24	138.528.000,00 TL	1%	139.913.280,00 TL	60%	131.792.907,39 TL	133.110.836,47 TL
13.KAT	70	REZIDANS	105,29 m ²	192,80 m ²	351,38 m ²	G-D	2	MANZARA	0,39	2.363,00 TL	455.575,18 TL	456.000,00 TL	5.472.000,00 TL	24	131.328.000,00 TL	1%	132.641.280,00 TL	60%	125.042.572,98 TL	126.292.998,71 TL
13.KAT	71	REZIDANS	60,76 m ²	102,50 m ²	186,81 m ²	G	1	-	0,24	2.108,00 TL	216.071,09 TL	216.000,00 TL	2.592.000,00 TL	24	62.208.000,00 TL	1%	62.830.080,00 TL	60%	58.866.322,78 TL	59.454.986,01 TL
13.KAT	72	REZIDANS	79,13 m ²	152,08 m ²	277,18 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,34	2.278,00 TL	346.443,03 TL	346.000,00 TL	4.152.000,00 TL	24	99.648.000,00 TL	1%	100.644.480,00 TL	60%	94.689.885,34 TL	95.636.784,19 TL
13.KAT	73	REZIDANS	79,12 m ²	166,65 m ²	303,72 m ²	K-B	2	ANA CADDE	0,32	2.244,00 TL	373.951,42 TL	374.000,00 TL	4.488.000,00 TL	24	107.712.000,00 TL	1%	108.789.120,00 TL	60%	102.279.111,53 TL	103.301.902,64 TL
13.KAT	74	REZIDANS	60,76 m ²	100,05 m ²	182,35 m ²	K	1	AVLU	0,22	2.074,00 TL	207.503,75 TL	208.000,00 TL	2.496.000,00 TL	24	59.904.000,00 TL	1%	60.503.040,00 TL	60%	56.642.212,61 TL	57.208.634,73 TL
14.KAT	75	REZIDANS	105,27 m ²	203,55 m ²	370,99 m ²	K-D	2	MANZARA	0,37	2.329,00 TL	474.077,44 TL	474.000,00 TL	5.688.000,00 TL	24	136.512.000,00 TL	1%	137.877.120,00 TL	60%	129.875.818,60 TL	131.174.576,79 TL
14.KAT	76	REZIDANS	105,14 m ²	208,06 m ²	379,19 m ²	G-D	2	MANZARA	0,39	2.363,00 TL	491.641,78 TL	492.000,00 TL	5.904.000,00 TL	24	141.696.000,00 TL	1%	143.112.960,00 TL	60%	134.912.973,50 TL	136.262.103,23 TL
14.KAT	77	REZIDANS	60,76 m ²	102,42 m ²	186,66 m ²	G	1	-	0,24	2.108,00 TL	215.898,90 TL	216.000,00 TL	2.592.000,00 TL	24	62.208.000,00 TL	1%	62.830.080,00 TL	60%	58.868.985,78 TL	59.457.675,63 TL
14.KAT	78	REZIDANS	79,16 m ²	159,56 m ²	290,81 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,34	2.278,00 TL	363.482,09 TL	363.000,00 TL	4.356.000,00 TL	24	104.544.000,00 TL	1%	105.589.440,00 TL	60%	99.342.031,16 TL	100.335.451,47 TL
14.KAT	79	REZIDANS	79,12 m ²	159,68 m ²	291,02 m ²	K-B	2	ANA CADDE	0,32	2.244,00 TL	358.318,83 TL	358.000,00 TL	4.296.000,00 TL	24	103.104.000,00 TL	1%	104.135.040,00 TL	60%	97.898.226,89 TL	98.877.209,15 TL
14.KAT	80	REZIDANS	60,76 m ²	102,27 m ²	186,39 m ²	K	1	AVLU	0,22	2.074,00 TL	212.102,04 TL	212.000,00 TL	2.544.000,00 TL	24	61.056.000,00 TL	1%	61.666.560,00 TL	60%	57.721.931,34 TL	58.299.150,65 TL
15.KAT	81	REZIDANS	259,40 m ²	439,10 m ²	800,28 m ²	D-K-B	3	MANZARA	0,37	2.329,00 TL	1.022.674,50 TL	1.023.000,00 TL	12.276.000,00 TL	24	294.624.000,00 TL	20%	353.548.800,00 TL	60%	280.308.504,36 TL	336.370.205,24 TL
15.KAT	82	REZIDANS	259,17 m ²	468,60 m ²	854,05 m ²	D-G-B	3	MANZARA	0,39	2.363,00 TL	1.107.310,75 TL	1.107.000,00 TL	13.284.000,00 TL	24	318.816.000,00 TL	20%	382.579.200,00 TL	60%	303.538.783,05 TL	364.246.539,66 TL
ZEMİN KAT	83	OFİS	633,31 m ²	772,64 m ²	1.408,16 m ²	G-D-B-K	4	ANA CADDE	0,19	2.261,00 TL	1.746.939,04 TL	1.747.000,00 TL	20.964.000,00 TL	24	503.136.000,00 TL	20%	603.763.200,00 TL	60%	477.946.813,77 TL	573.536.176,52 TL
ZEMİN KAT	84	ASMA KATLI OFİS	48,00 m ²	63,00 m ²	149,59 m ²	K	1	AVLU	0,27	2.413,00 TL	152.019,00 TL	183.000,00 TL	2.196.000,00 TL	24	52.704.000,00 TL	20%	63.244.800,00 TL	60%	50.028.091,35 TL	60.033.709,62 TL
ZEMİN-ASMA		ASMA KATLI OFİS	15,02 m ²	19,08 m ²		K	1	AVLU		1.608,67 TL	30.693,36 TL									
1.KAT	85	OFİS	543,85 m ²	646,21 m ²	1.177,75 m ²	G-B-K	3	ANA CADDE	0,01	1.919,00 TL	1.240.076,99 TL	1.240.000,00 TL	14.880.000,00 TL	24	357.120.000,00 TL	20%	428.544.000,00 TL	60%	336.052.482,61 TL	403.262.979,14 TL
1.KAT	86	ASMA KATLI OFİS	38,00 m ²	50,00 m ²	119,76 m ²	-	-	-	0,10	2.090,00 TL	104.500,00 TL	126.000,00 TL	1.512.000,00 TL	24	36.288.000,00 TL	20%	43.545.600,00 TL	60%	34.145.675,95 TL	40.974.811,15 TL
1.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	12,70 m ²	15,71 m ²		-	-			1.393,33 TL	21.889,27 TL									
2.KAT	87	OFİS	544,51 m<																	

C BLOK																				
BULUNDUĞU KAT	BAĞ.BÖL. NO	NİTELİĞİ	NET ALAN	SATİSA ESAS BRÜT ALAN	TOPLAM BRÜT ALAN (İNŞAATA ESAS)	CEPHE KÖNÜMÜ	CEPHE SAYISI	KONUM	Şerefiye Katsayısı Toplamı/Toplam Şerefiye (Çarpma)	SEREFİYELİ BİRİM DEĞER (KDV HARİC)	TAMAMLANMIŞ PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİC)	TAMAMLANMIŞ YUVARLATILMIŞ PAZAR KİRA DEĞERİ (AYLIK) (KDV HARİC)	TAMAMLANMIŞ PAZAR KİRA DEĞERİ (YILLIK) (KDV HARİC)	KİRA ÇARPAANI	TAMAMLANMIŞ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİC)	KDV ORANI	TAMAMLANMIŞ PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	İNŞAAT SEVİYESİ	İNŞAAT SEVİYELİ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİC)	İNŞAAT SEVİYELİ PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)
ZEMİN KAT	1	OFİS	103,60 m ²	139,93 m ²	416,26 m ²	D-B	2	ANA CADDE-AVLU	0,50	2.850,00 TL	398.800,50 TL	399.000,00 TL	4.788.000,00 TL	24	114.912.000,00 TL	20%	137.894.400,00 TL	47%	105.045.993,28 TL	126.055.191,93 TL
ZEMİN KAT	2	ASMA KATLI OFİS	40,00 m ²	55,00 m ²	217,49 m ²	D	1	AVLU	0,34	2.546,00 TL	140.030,00 TL	171.000,00 TL	2.052.000,00 TL	24	49.248.000,00 TL	20%	59.097.600,00 TL	47%	44.093.252,97 TL	52.911.903,57 TL
ZEMİN-ASMA		ASMA KATLI OFİS	13,94 m ²	18,11 m ²				AVLU		1.697,33 TL	30.738,71 TL									
ZEMİN KAT	3	OFİS	100,20 m ²	134,75 m ²	400,85 m ²	D-B	2	ANA CADDE-AVLU	0,50	2.850,00 TL	384.037,50 TL	384.000,00 TL	4.608.000,00 TL	24	110.592.000,00 TL	20%	132.710.400,00 TL	47%	101.091.218,14 TL	121.309.461,76 TL
ZEMİN KAT	4	ASMA KATLI OFİS	40,00 m ²	55,00 m ²	229,03 m ²	D	1	AVLU	0,34	2.546,00 TL	140.030,00 TL	177.000,00 TL	2.124.000,00 TL	24	50.976.000,00 TL	20%	61.171.200,00 TL	47%	45.547.686,86 TL	54.657.224,23 TL
ZEMİN-ASMA		ASMA KATLI OFİS	13,02 m ²	21,99 m ²				AVLU		1.697,33 TL	37.324,36 TL									
ZEMİN KAT	5	OFİS	62,69 m ²	87,75 m ²	261,04 m ²	D-B	2	ANA CADDE-AVLU	0,52	2.888,00 TL	253.422,00 TL	253.000,00 TL	3.036.000,00 TL	24	72.864.000,00 TL	20%	87.436.800,00 TL	47%	66.677.034,45 TL	80.012.441,33 TL
ZEMİN KAT	6	ASMA KATLI OFİS	39,97 m ²	55,00 m ²				AVLU	0,34	2.546,00 TL	140.030,00 TL	178.000,00 TL	2.136.000,00 TL	24	51.264.000,00 TL	20%	61.516.800,00 TL	47%	45.820.880,45 TL	54.985.056,54 TL
ZEMİN-ASMA		ASMA KATLI OFİS	13,00 m ²	22,20 m ²	229,65 m ²	D	1	AVLU		1.697,33 TL	37.680,80 TL									
ZEMİN KAT	7	OFİS	62,71 m ²	90,47 m ²	269,13 m ²	D-B	2	ANA CADDE-AVLU	0,52	2.888,00 TL	261.277,36 TL	261.000,00 TL	3.132.000,00 TL	24	75.168.000,00 TL	20%	90.201.600,00 TL	47%	68.789.256,14 TL	82.547.107,37 TL
ZEMİN KAT	8	ASMA KATLI OFİS	39,96 m ²	56,00 m ²	237,27 m ²	D	1	AVLU	0,34	2.546,00 TL	142.576,00 TL	183.000,00 TL	2.196.000,00 TL	24	52.704.000,00 TL	20%	63.244.800,00 TL	47%	47.080.383,22 TL	56.496.459,86 TL
ZEMİN-ASMA		ASMA KATLI OFİS	13,00 m ²	23,76 m ²				AVLU		1.697,33 TL	40.328,64 TL									
ZEMİN KAT	9	OFİS	62,14 m ²	90,75 m ²	269,96 m ²	D-B	2	ANA CADDE-AVLU	0,52	2.888,00 TL	262.086,00 TL	262.000,00 TL	3.144.000,00 TL	24	75.456.000,00 TL	20%	90.547.200,00 TL	47%	69.057.514,26 TL	82.869.017,11 TL
ZEMİN KAT	10	ASMA KATLI OFİS	41,88 m ²	60,00 m ²	243,75 m ²	D	1	AVLU	0,34	2.546,00 TL	152.760,00 TL	190.000,00 TL	2.280.000,00 TL	24	54.720.000,00 TL	20%	65.664.000,00 TL	47%	48.942.678,55 TL	58.731.214,26 TL
ZEMİN-ASMA		ASMA KATLI OFİS	13,00 m ²	21,94 m ²				AVLU		1.697,33 TL	37.239,49 TL									
ZEMİN KAT	11	ASMA KATLI OFİS	38,52 m ²	65,00 m ²	260,86 m ²	B-K	2	ANA CADDE	0,45	2.755,00 TL	179.075,00 TL	221.000,00 TL	2.652.000,00 TL	24	63.648.000,00 TL	20%	76.377.600,00 TL	47%	57.465.264,85 TL	68.958.317,82 TL
ZEMİN-ASMA		ASMA KATLI OFİS	13,00 m ²	22,69 m ²				ANA CADDE		1.836,67 TL	41.673,97 TL									
ZEMİN KAT	12	OFİS	46,75 m ²	76,92 m ²	228,82 m ²	D-K	2	AVLU	0,37	2.603,00 TL	200.222,76 TL	200.000,00 TL	2.400.000,00 TL	24	57.600.000,00 TL	20%	69.120.000,00 TL	47%	52.176.622,33 TL	62.611.946,80 TL
1.KAT	13	OFİS	210,70 m ²	272,72 m ²	811,28 m ²	D-B	2	ANA CADDE	0,28	2.432,00 TL	663.255,04 TL	663.000,00 TL	7.956.000,00 TL	24	190.944.000,00 TL	20%	229.132.800,00 TL	47%	171.715.404,60 TL	206.058.485,52 TL
1.KAT	14	ASMA KATLI OFİS	39,00 m ²	55,00 m ²	222,01 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,37	2.603,00 TL	143.165,00 TL	177.000,00 TL	2.124.000,00 TL	24	50.976.000,00 TL	20%	61.171.200,00 TL	47%	45.714.082,74 TL	54.856.899,29 TL
1.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	12,62 m ²	19,63 m ²				ANA CADDE		1.735,33 TL	34.064,59 TL									
1.KAT	15	OFİS	256,10 m ²	333,03 m ²	990,69 m ²	D-B	2	ANA CADDE	0,28	2.432,00 TL	809.928,96 TL	810.000,00 TL	9.720.000,00 TL	24	233.280.000,00 TL	20%	279.936.000,00 TL	47%	209.799.143,72 TL	251.758.972,46 TL
1.KAT	16	ASMA KATLI OFİS	43,16 m ²	60,00 m ²	247,35 m ²	B-K	2	ANA CADDE	0,35	2.565,00 TL	153.900,00 TL	193.000,00 TL	2.316.000,00 TL	24	55.584.000,00 TL	20%	66.700.800,00 TL	47%	49.721.365,40 TL	59.665.638,48 TL
1.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	14,00 m ²	23,15 m ²				ANA CADDE		1.710,00 TL	39.586,50 TL									
1.KAT	17	OFİS	160,64 m ²	213,44 m ²	634,93 m ²	D-B	2	ANA CADDE	0,31	2.489,00 TL	531.252,16 TL	531.000,00 TL	6.372.000,00 TL	24	152.928.000,00 TL	20%	183.513.600,00 TL	47%	137.879.043,56 TL	165.454.852,27 TL
1.KAT	18	ASMA KATLI OFİS	40,98 m ²	60,00 m ²	238,31 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,37	2.603,00 TL	156.180,00 TL	191.000,00 TL	2.292.000,00 TL	24	55.008.000,00 TL	20%	66.009.600,00 TL	47%	49.359.705,86 TL	59.231.647,03 TL
1.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	14,00 m ²	20,11 m ²				ANA CADDE		1.735,33 TL	34.897,55 TL									
1.KAT	19	OFİS	160,64 m ²	220,13 m ²	654,84 m ²	D-B	2	ANA CADDE	0,31	2.489,00 TL	547.903,57 TL	548.000,00 TL	6.576.000,00 TL	24	157.824.000,00 TL	20%	189.388.800,00 TL	47%	142.303.353,53 TL	170.764.024,24 TL
1.KAT	20	ASMA KATLI OFİS	40,88 m ²	62,00 m ²	245,45 m ²	K-B	2	ANA CADDE	0,35	2.565,00 TL	159.030,00 TL	194.000,00 TL	2.328.000,00 TL	24	55.872.000,00 TL	20%	67.046.400,00 TL	47%	50.054.489,71 TL	60.065.387,65 TL
1.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	14,00 m ²	20,51 m ²				ANA CADDE		1.710,00 TL	35.077,23 TL									
1.KAT	21	OFİS	167,20 m ²	229,29 m ²	682,08 m ²	D-B	2	ANA CADDE	0,31	2.489,00 TL	570.702,81 TL	571.000,00 TL	6.852.000,00 TL	24	164.448.000,00 TL	20%	197.337.600,00 TL	47%	148.281.511,89 TL	177.937.814,26 TL
1.KAT	22	ASMA KATLI OFİS	41,66 m ²	62,00 m ²	247,08 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,37	2.603,00 TL	161.386,00 TL	198.000,00 TL	2.376.000,00 TL	24	57.024.000,00 TL	20%	68.428.800,00 TL	47%	51.167.711,01 TL	61.401.253,21 TL
1.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	14,00 m ²	21,06 m ²				ANA CADDE		1.735,33 TL	36.546,12 TL									
1.KAT	23	OFİS	129,90 m ²	198,29 m ²	589,87 m ²	K-D-B	3	ANA CADDE	0,35	2.565,00 TL	508.613,85 TL	509.000,00 TL	6.108.000,00 TL	24	146.592.000,00 TL	20%	175.910.400,00 TL	47%	132.611.220,51 TL	159.133.464,62 TL
1.KAT	24	ASMA KATLI OFİS	31,11 m ²	55,00 m ²	212,58 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,37	2.603,00 TL	143.165,00 TL	172.000,00 TL	2.064.000,00 TL	24	49.536.000,00 TL	20%	59.443.200,00 TL	47%	44.497.589,08 TL	53.397.106,89 TL
1.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	10,00 m ²	16,46 m ²				ANA CADDE		1.735,33 TL	28.563,59 TL									
2.KAT	25	OFİS	103,40 m ²	142,15 m ²	422,86 m ²	D-B	2	ANA CADDE	0,23	2.337,00 TL	332.204,55 TL	332.000,00 TL	3.984.000,00 TL	24	95.616.000,00 TL	20%	114.739.200,00 TL	47%	85.593.468,33 TL	102.712.162,00 TL
2.KAT	26	ASMA KATLI OFİS	39,62 m ²	55,00 m ²	220,70 m ²	G-B	2	ANA CADDE	0,27	2.413,00 TL	132.715,00 TL	164.000,00 TL	1.968.000,00 TL	24	47.232.000,00 TL	20%	56.678.400,00 TL	47%	42.001.105,70 TL	50.401.326,84 TL
2.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	12,00 m ²	19,19 m ²				ANA CADDE		1.606,67 TL	30.870,31 TL									
2.KAT	27	OFİS	193,90 m ²	258,11 m ²	767,82 m ²	D-B	2	ANA CADDE	0,18	2.242,00 TL	578.682,62 TL	579.000,00 TL	6.948.000,00 TL	24	166.752.000,00 TL	20%	200.102.400,00 TL	47%	148.553.507,93 TL	178.264.209,51 TL
2.KAT	28	ASMA KATLI OFİS	43,75 m ²	63,00 m ²	247,50 m ²	K-B	2	ANA CADDE	0,25	2.375,00 TL	149.625,00 TL	182.000,00 TL	2.184.000,00 TL	24	52.416.000,00 TL	20%	62.899.200,00 TL	47%	46.549.840,07 TL	55.859.808,08 TL
2.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	14,00 m ²	20,20 m ²				ANA CADDE		1.583,33 TL	31.983,33 TL									
2.KAT	29	ASMA KATLI OFİS	52,02 m ²	78,00 m ²	271,89 m ²	D	1	AVLU	0,14	2.166,00 TL	168.948,00 TL	188.000,00 TL	2.256.000,00 TL	24	54.144.000,00 TL	20%	64.972.800,00 TL	47%	47.699.684,88 TL	57.239.621,86 TL
2.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	9,00 m ²	13,40 m ²				AVLU		1.444,00 TL	19.349,60 TL									
2.KAT	30	OFİS	77,42 m ²	105,23 m ²	313,03 m ²	G-B-K	3	ANA CADDE	0,29	2.451,00 TL	257.918,73 TL	258.000,00 TL	3.096.000,00 TL	24	74.304.000,00 TL	20%	89.164.800,00 TL	47%	66.884.576,81 TL	80.261.492,17 TL
2.KAT	31	ASMA KATLI OFİS	52,16 m ²	80,00 m ²	283,88 m ²	D	1	AVLU	0,14	2.166,00 TL	173.280,00 TL	196.000,00 TL	2.352.000,00 TL	24	56.448.000,00 TL	20%	67.737.600,00 TL	47%	49.719.542,76 TL	59.663.451,31 TL
2.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	10,00 m ²	15,43 m ²				AVLU		1.444,00 TL	22.280,92 TL									
2.KAT	32	OFİS	77,42 m ²	108,54 m ²	322,88 m ²	G-B-K	3	ANA CADDE	0,29	2.451,00 TL	266.031,54 TL	266.000,00 TL	3.192.000,00 TL	24	76.608.000,00 TL	20%	91.929.600,00 TL	47%	68.955.199,53 TL	82.746.239,43 TL
2.KAT	33	ASMA KATLI OFİS	53,17 m ²	82,00 m ²	288,67 m ²	D	1	AVLU	0,14	2.166,00 TL	177.612,00 TL	199.000,00 TL	2.388.000,00 TL	24	57.312.000,00 TL	20%	68.774.400,00 TL	47%	50.470.026,92 TL	60.564.032,31 TL
2.KAT-ASMA		ASMA KATLI OFİS	10,00 m ²	15,04 m ²				AVLU		1.444,00 TL	2									

Not: İnşaat seviye değeri belirlenirken, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 31 Ocak 2025 tarih ve 32799 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “*Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ*” esas alınmıştır. Taşınmazın yapı sınıfı olan 5-A’ya ait yapı birim maliyetlerinin (34.400.-TL/m2) hesaplanmasında, ülkedeki inşaat birim maliyetlerindeki hızlı artış ile tebliğin yayımlandığı tarihten raporun düzenlendiği tarihe kadar geçen sürede oluşan enflasyon farkları da dikkate alınmış ve bu kapsamda yaklaşık yapı maliyetlerine %30 oranında enflasyon farkı (44.720.-TL/m2) eklenmiştir. Toplam inşaat alanına esas brüt alanı, yapı yaklaşık maliyeti ve inşaat seviyesi çarpılarak eksik imalat değeri hesaplanmıştır. Eksik imalat bedelinin taşınmazın pazar değerinden düşülmesi suretiyle inşaat seviyeli taşınmaz değeri belirlenmiştir.

Gelir Yaklaşımına göre konu taşınmazların mevcut durumda inşaat seviyesine göre değeri ve tamamlanması durumundaki değeri aşağıdaki gibidir;

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞER				
BLOKLAR	TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMIŞ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMIŞ PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	TAŞINMAZLARIN İNŞAAT SEVİYELİ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TAŞINMAZLARIN İNŞAAT SEVİYELİ PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)
A BLOK	16.873.632.000,00 TL	20.138.973.120,00 TL	16.028.627.923,20 TL	19.130.891.466,71 TL
B BLOK	9.682.272.000,00 TL	10.150.971.840,00 TL	9.178.159.539,20 TL	9.622.069.048,45 TL
C BLOK	3.307.104.000,00 TL	3.968.524.800,00 TL	2.973.561.337,87 TL	3.568.273.605,45 TL
	29.863.008.000,00 TL	34.258.469.760,00 TL	28.180.348.800,27 TL	32.321.234.120,61 TL

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazların değer tespit çalışmasında Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımına göre belirlenen yöntemde; değerleme konusu taşınmazların niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazların sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Gelir Yaklaşımına göre belirlenen yöntemde; bölgeden tespit edilen kiralık işyeri ve daire emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle belirlenmiştir. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuş ve yıllık kira değerleri ile çarpılarak satış değerine ulaşılmıştır.

Her iki değerlendirme yaklaşımına göre tespit edilen değerlerin birbirine yakın olduğu tespit edilmiş olup Pazar yaklaşımına göre hesaplanan değer rapor sonuç değeri olarak seçilmiştir.

Mevcutta bulunan sözleşmeye göre ve projenin bugünkü değerleri göz önünde bulundurularak “**Pasifik GYO A.Ş.**” nin payına düşen değer hesaplanmıştır. Buna göre yapılan hesaplamalar ve kullanılan veriler aşağıdaki gibidir;

NEXT LEVEL İSTANBUL PROJESİ	
Arsa Alanı	14.445,83 m ²
Toplam İnşaat Alanı	101.302,43 m ²
Toplam Satılabilir Alan	47.177,01 m ²
Toplam Proje Hasılatı Değeri	29.437.934.000,00 TL
Arsa Değeri	7.656.290.000,00 TL
Toplam İnşaat Maliyeti	4.530.244.669,60 TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Net Değeri (Maliyetler çıktıktan sonra)	17.251.399.330,40 TL

- Değerlemeye konu taşınmaz **A Blok (59.048,25 m²)**, **B Blok (28.181,60 m²)**, **C Blok (14.072,58 m²)** olmak üzere üç bloktan oluşmakta olup **toplam inşaat alanı 101.302,43 m²** dir.
- Değerlemeye konu taşınmaz **A Blok (26.983,53 m²)**, **B Blok (15.462,83 m²)**, **C Blok (4.730,65 m²)** olmak üzere **toplam satılabilir alanı 47.177,01 m²** dir.
- Talep kapsamında hasılat paylaşımı sözleşmesine bağlı olarak elde edilecek olan taşınmazların/taşınmaz haklarının piyasa değerlerinin belirlenecek olması durumu dikkate alınarak değerlendirme çalışması, projenin tamamlanması durumunda oluşacak piyasa değerleri üzerinden, **Pazar Yaklaşımı Değerleme Yöntemine** göre belirlenen değer kabul edilmiştir. Buna göre; A Blok, B Blok ve C Blok’un toplam değeri **29.437.934.000.-TL (KDV Hariç)** olarak tespit edilmiştir. (Raporun 6.6.4. bölümünde değerlendirme detayları bulunmaktadır.)
- Konu taşınmazların bulunduğu 1799 Ada 1 Parsel için arsa değerlendirme çalışması yapılmış ve bugünkü **piyasa değeri 7.656.290.000,00.-TL** olarak takdir edilmiştir. (Raporun 6.6.3. bölümünde değerlendirme detayları bulunmaktadır.)
(Arsa Alanı: 14.445,83 m² x 530.000.-TL=7.656.290.000.-TL)
- Konu taşınmazların İnşaat maliyet hesabı belirlenirken, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 31 Ocak 2025 tarih ve 32799 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “*Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim*

Maliyetleri Hakkında Tebliğ” esas alınmıştır. Taşınmazın yapı sınıfı olan 5-A’ya ait yapı birim maliyetlerinin (34.400.-TL/m²) hesaplanmasında, ülkedeki inşaat birim maliyetlerindeki hızlı artış ile tebliğin yayımlandığı tarihten raporun düzenlendiği tarihe kadar geçen sürede oluşan enflasyon farkları da dikkate alınmış ve bu kapsamda yaklaşık yapı maliyetlerine %30 oranında enflasyon farkı (44.720.-TL/m²) eklenmiştir. Buna göre toplam inşaat alanı üzerinden yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

(İnşaat Maliyeti: 101.302,43 m² x 44.720.-TL=4.530.244.669,60.-TL)

- Projenin Tamamlanması Durumunda Net Değeri (Maliyetler çıktıktan sonra) hesabına; tespit edilen toplam proje hasılatı değerinden toplam maliyetler (inşaat maliyeti ve arsa değeri) çıkartılarak ulaşılmıştır. Bu değer, sözleşmede geçen (Pasifik-Levent Adi Ortaklığı) nın değeri olarak tespit edilmiş olup sözleşmedeki ortaklıklarına göre hesaplama tablosu hazırlanmıştır. Konu tablo aşağıdaki gibidir;

Pasifik-Levent Adi Ortaklığı Hasılat Paylaşımı Oran ve Değerler Dağılımı		
Pasifik GYO A.Ş.	99%	17.078.885.337,10 TL
Pasifik Gayr. Yatırım İnş. A.Ş.	1%	172.513.993,30 TL
Toplam	100%	17.251.399.330,40 TL

Buna göre **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri 17.078.885.337,10.-TL (KDV Hariç) olarak takdir edilmiştir.**

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Ekspertize konu gayrimenkuller ile ilgili kamu kurumlarında yapılan incelemeler, müşteriden tarafımıza gönderilen belgeler taşınmazların değerlemesinde dikkate alınmıştır. Konu taşınmazlar için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler 3.6 nolu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmış olup, taşınmaz rapor tarihi itibari ile inşaat halinde olduğu, inşaatın yapımı ile ilgili gerekli izinlerin alınmış olduğu, inşaat durdurmaya ilişkin bir karar olmadığı, ilgili evrakların tam ve yürürlükteki ilgili mevzuat uyarınca tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

7.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar için müşteriden temin edilen tapu kayıt belgelerinde tespit edilen takyidatlar raporun 3.3.2 sayılı Tapu Takyidat Bilgileri bölümünde belirtilmiştir. Konu taşınmazlar için temin edilen tapu kayıt belgelerinde tespit edilen takyidatlarda alım satımı engelleyecek bir durum söz konusu değildir.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkullerin Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel üzerinde inşaatı devam eden ve raporun ilgili bölümlerinde detayları belirtilen proje mevcuttur. Mevcuttaki projeden başka herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme çalışmasında; konu bağımsız bölümler için yapılan incelemede herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) Yedinci Bölümü, Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esasları çerçevesinde “Rezidans+Ofis projesi” vasfı ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkuller Beşiktaş İlçesi Nispetiye Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok üst gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazların ana arter üzerinde olması, kullanım durumu, yapı kalitesi, gibi özellikler taşınmazlar için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma, inşaat halinde olması gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı, Tapuda, **İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1799 Ada 1 Parsel, A-B-C Blok bloklarda toplam 205 adet “Rezidans-Ofis-Asma Katlı Ofis”** vasfıyla kayıtlı taşınmazların Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında **Pasifik GYO A.Ş. “Hasılat Paylaşımı Sözleşmesine”** bağlı olarak elde edilecek olan Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının **KDV hariç Pazar Değeri 17.078.885.337,10.-TL (OnYediMilyarYetmişSekizMilyonSekizYüzSeksenBeşBinÜçYüzOtuzYedi Türk Lirası, On Kuruş)** değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazların KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazların mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

TAŞINMAZLARIN İNŞAAT SEVİYELİ DURUMUNDA PAZAR DEĞERİ: (KDV HARİÇ)	27.755.274.800,27.-TL
TAŞINMAZLARIN İNŞAAT SEVİYELİ DURUMUNDA PAZAR DEĞERİ: (KDV DAHİL)	31.825.954.490,61.-TL
TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDA PAZAR DEĞERİ: (KDV HARİÇ)	29.437.934.000,00.-TL
TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDA PAZAR DEĞERİ: (KDV DAHİL)	33.763.190.130,00.-TL
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	17.078.885.337,10.-TL

Değerleme Uzmanı
Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no:407714)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 157 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

31.12.2025 Tarihine Esas TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42,8457	42,9229
Euro	50,2859	50,3765