



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Rezidans, Ofis ve AVM Projesi

Maltepe / İstanbul

2023REV1029 / Değer Tarihi: 31.12.2023

Rapor Tarihi: 26.01.2024

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Maltepe ilçesinde konumlu olan **“Rezidans, Ofis ve AVM Projesi”** nin pazar değerine yönelik **2023REV1029** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu proje, 30.617,17 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 264.701,84 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)			
Değer Tarihi	31.12.2023		
Rapor Tarihi	26.01.2024		
Kur Bilgisi (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL		1 EUR Satış = 32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Haric)	11.380.480.000.-TL	Onbirmilyarüçyüzseksenmilyondörtüzyüksekseksenbin.-TL	
	348.745.000.-EUR	Üçyüzkırksekmilyonyediyüzkırkbeşbin.-EUR	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	13.656.576.000.-TL	Onüçmilyaraltıyüzellialtılmilyonbeşyüzyetmişaltıbin.-TL	
	418.494.000.-EUR	Dörtüzyüzonsekizmilyondörtüzyüzdoksandörtbin.-EUR	

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.11.2023 tarih, 3056 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden;
Burak YÜRÜR

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	11
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	23
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	26
SWOT Analizi.....	31
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	33
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	48
Ekler	51

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam Mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değeri takdiri yapılmıştır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Cevizli Mahallesi, Tugay Yolu Caddesi, 15050 ada, 2 no.lu, parsel, Piazza İstanbul Projesi, Maltepe/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Gülsuyu Mahallesi, 15050 ada, 2 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	30.616,26 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret+Konut Alanı TAKS: 0,50 KAKS: 2,50 H _{maks} : Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret+Konut Alanı

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 532	Tamamlanma Oranı: %100
	Yol kotu üstü kat sayısı: 33	Yol kotu altı kat sayısı: 5
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut, Ofis, AVM	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	264.701,84 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	146.037,60 m ²
SATILABİLİR ALAN	AVM Satılabilir Alan	52.277 m ²
	Ofis Satılabilir Alanı	37.123,76 m ²

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
RAPOR TARİHİ	26.01.2024	
KUR BİLGİSİ (29.12.2023)	1 EUR Alış= 32,5739 TL	1 EUR Satış= 32,6326 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	11.380.480.000.-TL	348.745.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	13.656.576.000.-TL	418.494.000.-EUR
FONKSİYON BAZLI DEĞERLENDİRME (KDV HARİÇ)		
AVM TOPLAM DEĞERİ	9.760.615.000.-TL	299.105.000.-EUR
OFİS TOPLAM DEĞERİ	1.619.870.000.-TL	49.640.000.-EUR

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 26.01.2024 tarihinde, 2023REV1029 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Gülsuyu Mahallesi, 15050 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan projenin 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmamıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu raporun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Burak YÜRÜR değerleme çalışmasına yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 15.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 26.01.2024 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Gülsuyu Mahallesi, 15050 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan projenin 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2023	2023REV611	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	10.526.720.000*

**2023REV611 no.lu değerleme raporunda ofis satılabilir alanı 28.262 m² olup değerleme tarihi itibarı ile 21.651 m²'dir.*

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

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

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

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

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

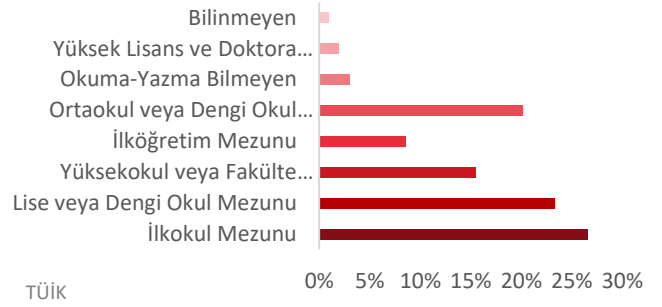
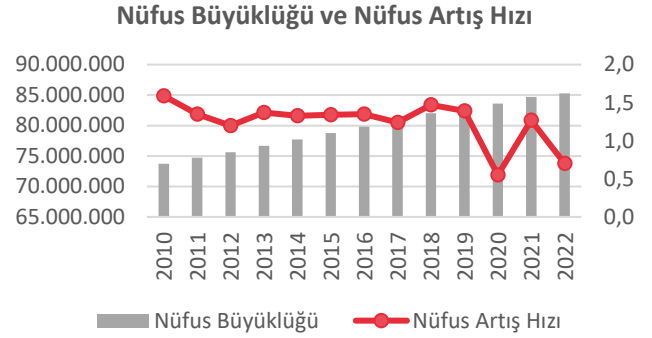
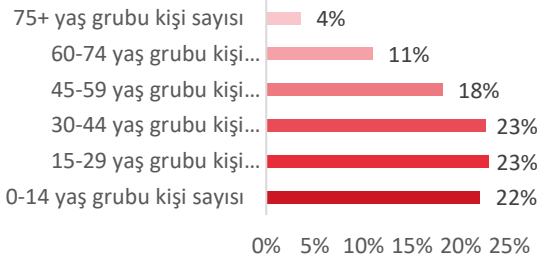
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

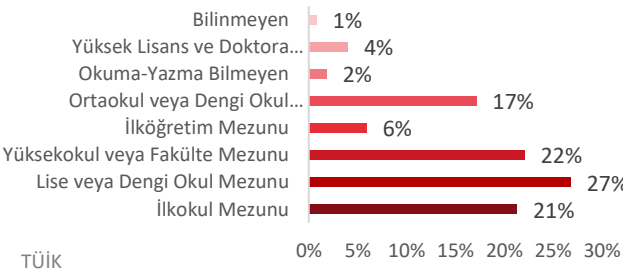
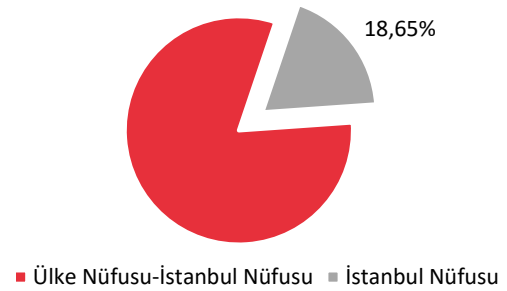
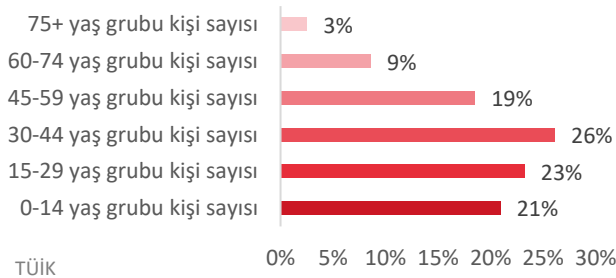
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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



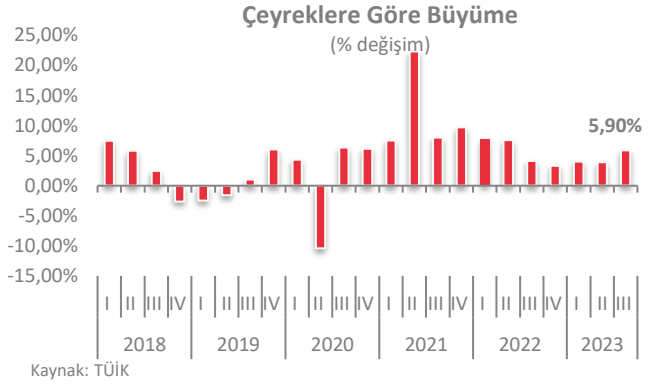
İstanbul

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,28 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

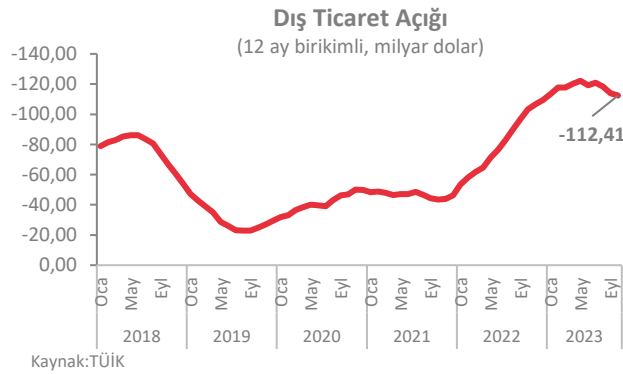
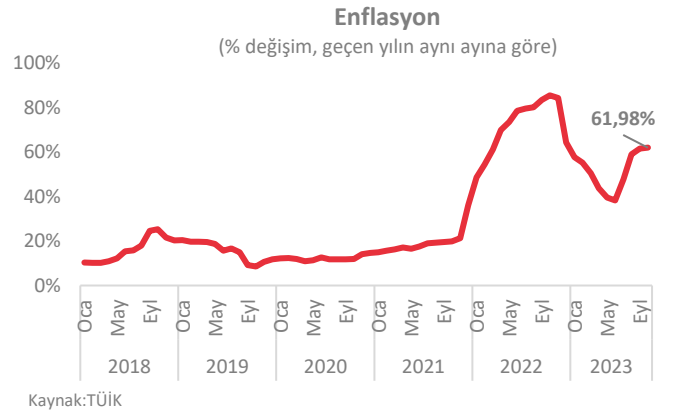


2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatı ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatı %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul		
İlçesi	Maltepe		
Mahallesi	Cevizli		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	15050		
Parsel No	2		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa		
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	30.616,26 m²		
Blok	Bağımsız Bölüm	Fonksiyon	Malik / Hisse
A	1-15, 29, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49,50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 69.	OFİS	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. / TAM
C	1-236	AVM	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. / TAM

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 15.01.2024 tarih, saat 15.28-16.41 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm bağımsız bölümler için müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: B ile gösterilen 111,37 m²'lik kısımda 2 parsel lehine 5 parsel aleyhine geçit hakkının beyanlar hanesine şerh edilmesi cins değişikliği sonrasındaki ilgili bölüme taşınması) Tarih: 21/04/2018 sayı: 555 (29.06.2018 tarih ve 15308 yevmiye no ile)
- Yönetim planı: 27.06.2018 (12.07.2018 tarih ve 16420 yevmiye no ile)
- 225 otoluk otopark şerhi. (22.06.1987 tarih ve 4682 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (09.09.2022 tarih ve 34701 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- Diğer irtifak hakkı: Krokide A ile gösterilen 74,29 m²'lik kısımda metro girişi olarak kullanılmak üzere 3194 Sayılı K. 14 ve 16 M. gereği metro hattı ve AVM işletmede olduğu sürece İBB. Lehine irtifak hakkı. (08.03.2018 tarih ve 5702 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- TEK lehine kira şerhi. (31.10.1985 tarih ve 6872 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

- QNB Finansbank A.Ş. lehine 1. dereceden, akdi faizli, F.B.K. vadeli, 315.000.000,00-EUR tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (13.09.2017 tarih ve 21404 yevmiye no ile)
- QNB Finansbank A.Ş. lehine 2. dereceden, yıllık %18 değişken faizli, F.B.K. vadeli, 6.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (15.09.2017 tarih ve 21693 yevmiye no ile)

Eklenti bilgileri bulunan bağımsız bölümler için;

C Blok 1, 15, 16, 18, 19, 25, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 43, 44, 45, 47, 48 ve 101 no.lu bağımsız bölümler ile A Blok'ta konumlu 1-15, 29, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 69 bağımsız bölüm no.lu taşınmazların eklenti bilgileri mevcuttur. (12.07.2018 tarih ve 16420 yevmiye no. ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin birçok takyidat kaydı mevcut olup ilgili kayıtların taşınmazların devredilebilmesine etkisi bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin birçok takyidat kaydı mevcut olup ilgili kayıtların taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 15.01.2024 tarih, saat 15.28-16.41 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre son üç yıl içerisinde değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, çoğunlukla ticaret alanları ve ara sokaklarda yüksek katlı konut yapılaşmaları yer almaktadır.

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 15.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 26.02.2007-21.05.2008-08.10.2010-21.06.2009-28.01.2010-20.04.2011-16.12.2011-16.02.2016

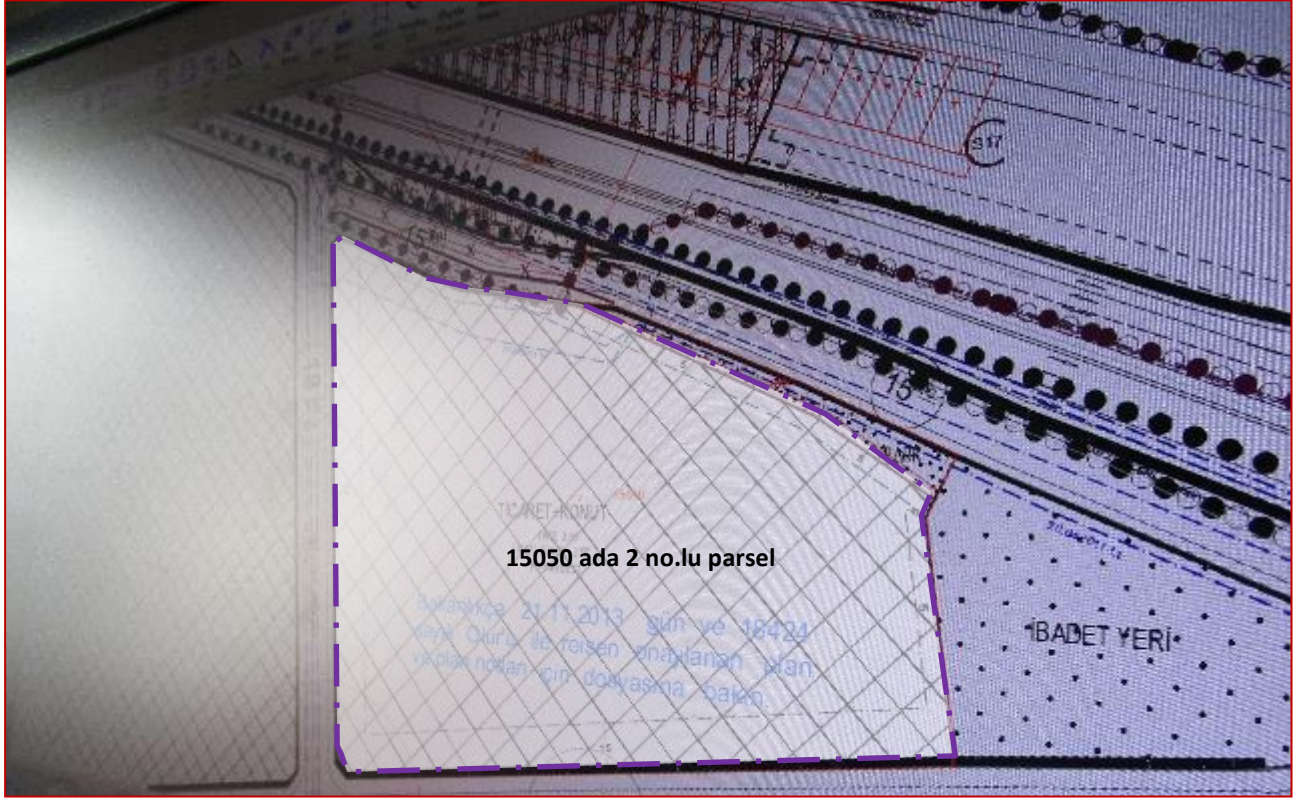
Lejandi: Ticaret+Konut

Yapılaşma şartları;

- TAKS: 0,50
- Emsal: 2,50
- H_{maks}: Serbest

Değerleme konusu taşınmazın dahilinde bulunduğu Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı-E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı Değişikliği (*Bakanlıkça 21.11.2013 gün ve 18424 sayılı olur ile tadilen re'sen onaylı),

21.06.2009 onay tarihli Kadıköy-Kartal Raylı Toplu Taşıma Projesi Planı Tadilatı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu taşınmaz üzerinde İ.B.B. Ulaşım Daire Başkanlığı Raylı Sistemler Müdürlüğü, KTVK Bölge Kararı, DSI ve İSKİ görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.



Değerleme konusu taşınmazın ve proje kapsamında inşai yükümlülük olarak inşa edilen caminin üzerinde konumlu olduğu 15050 ada 5 no.lu parselin tevhit, ifraz ve imar terk işlemleri yapılmadan önceki, parseller bazında alansal dağılımı aşağıdaki tabloda belirtildiği şekildedir "Plan onama sınırları içinde Kentsel Yenileme Alanları ve (T) simgeli Ticaret Alanları dışında tüm alanlarda emsal değerleri (taks, kaks), kat adedi net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Çıkmalar hususunda yönetmelik hükümleri uygulanacaktır. Ağaç revizyonu ve kot kesit alındıktan sonra uygulama yapılacaktır.

Ada No	Parsel No	Lejant	Alan (m ²)
2588	25	Konut + Ticaret	31.639,91
2588	25	İbadet yeri Alanı	5.052,09
2588	27	Yol	227,00
2588	29	Yol	90,00
2588	31	Yol	34,00
2588	33	Yol	14,00
2543	10	Yol	208,00
2543	10	Park Alanı & İbadet yeri Alanı	568,00
2543	18	Yol	625,00
2543	18	İbadet yeri Alanı	1.407,00
2543	36	Yol	1.092,00
2543	37	Yol	315,80
2543	37	Park Alanı	257,20
2543	39	Yol	221,00
496	3	Yol	1,00
TOPLAM BRÜT PARSEL ALANI (m²)			41.752,00

15050 ada 2 no.lu parsel üzerinde inşa edilen projenin toplam inşaat alanı, ilgili plan notlarına göre, terklerden önceki brüt parsel alanı olan 41.752 m² alan üzerinden hesaplanmış olup yapı ruhsatı ve mimari projenin de bu plan notuna istinaden hazırlanmış olduğu tespit edilmiştir.

Plan Notları

PLAN NOTLARI

1. İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ, 2588 ADA 25, 27, 29, 31, 33 PARSELLER, 2543 ADA 10, 18, 36, 37, 39 PARSELLER İLE 496 ADA 3 PARSELDE UYGULAMA AŞAĞIDAKİ PLAN NOTLARINA GÖRE YAPILACAKTIR.

2. PLANDA TİCARET+KONUT OLARAK BELİRLENMİŞ ALANDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN EKİ PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANDA YAPILAMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ GİBİDİR;

2.1. TAKS=0.50, EMSAL (KAKS)=2.50'DİR.

2.2. TAKS HESABI VE EMSAL-TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI PLAN SINIRLARI İÇİNDE KALAN İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ, 2588 ADA 25, 27, 29, 31, 33 PARSELLER, 2543 ADA 10, 18, 36, 37, 39 PARSELLER İLE 496 ADA 3 PARSELİN UYGULAMA ÖNCESİ BRÜT PARSEL ALANLARI TOPLAMI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

2.3. MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAKS) SERBESTTİR VE İLGİLİ İDAREDEN SİLÜET ONAYI ALINACAKTIR. MİMARİ ÇÖZÜMLEMELERDE ESNEKLİK SAĞLAMAK AMACIYLA, RÜZGÂR VE GÜNEŞLENME İLE YÖNLENME DİKKATE ALINARAK PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYMAK KAYDIYLA BİNA/BLOK BOY, DERİNLİK VE EBATLARI, TABAN OTURUMLARI, BİNA/BLOKLAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TİCARİ ALANLARDAKİ KAT YÜKSEKLİKLERİ ÜST SINIRLAMA OLMADAN KULLANIM AMAÇLARI DA DİKKATE ALINARAK MİMARİ VAZİYET PLANINDA VE/VEYA AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR. AYRICA YOL GENİŞLİĞİNE GÖRE KAT ADEDİ VE YÜKSEKLİKLERİ SAPTANMAZ.

2.4. TİCARET+KONUT ALANININ TAMAMI TİCARET OLARAK KULLANILABİLECEĞİ GİBİ BU ALANDA KONUT YER ALMASI HALİNDE KONUTA İLİŞKİN İNŞAAT ALANI, EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %50'SİNİ GEÇMEZ.

2.5. ± 0.00 KOTU ALTINDA KALAN VE EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR HIÇBİR ŞEKİLDE TAKS=0.50 DEĞERİNİ GEÇMEZ. TAMAMI ZEMİN ALTINDA KALAN VE HIÇBİR ŞEKİLDE HARFEDİLEREK AÇIĞA ÇIKMAYACAK BODRUM KATLAR TİCARET+KONUT KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANIN YAPI YAKLAŞMA SINIRINA KADAR KULLANILACAK ŞEKİLDE DÜZENLENEBİLİR VE İKSA KAZIKLARI PARSEL SINIRI İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRI ARASINDA YAPILABİLİR.

3. PLANLAMA ALANINDA YER ALAN KAMU ELINE GEÇMESİ GEREKEN ALANLAR BİLA BEDEL TERKEDİLMEYEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

4. KADIKÖY, HAREM-KARTAL KAVŞAĞI D-100 KÜZEY-GÜNEY YANYOLLARI VE ÇEVRESİNDE YOL, KAVŞAK UYGULAMA PROJESİ VE İMAR PLANINA GÖRE YOL TERKLERİNİN BEDELSİZ YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

5. METRO İSTASYONUNDAN TİCARET+KONUT ALANINA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI, RAYLI SİSTEM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINARAK TUNEL, KÖPRÜ VB. ŞEKİLDE YAYA GEÇİŞİ DÜZENLEMESİ YAPILABİLİR.

6. AVAN PROJE AŞAMASINDA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI RAYLI SİSTEM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

7. UYGULAMA AŞAMASINDA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

8. PARK VE DİNİ TESİS ALANLARININ ALTI OTOPARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR. PARK ALANLARI İÇERİSİNDE 50 MPYI GEÇMEYECEK ŞEKİLDE TRAFOLAR YER ALABİLİR.

9. PLANLAMA ALANI İÇİNDE KONUMU AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEK GİRİŞ-ÇIKIŞLARI PROJE ALANININ İHTİYACI OLAN OTOPARK ALANLARINDAN BAĞIMSIZ OLARAK DÜZENLENECEK 300 OTOLUK OTOPARK ALANI BODRUM KATLARDA YAPILMASI VE EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEMESİ KOŞULUYLA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİYLE YAPILACAK PROTOKOLLE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BAŞKANLIĞINA BİLA BEDEL TERKEDİLECEKTİR.

10. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN MEVCUT AĞAÇLAR GEREKLİ OLMASI HALİNDE BAŞKA YERE NAKLEDİLECEKTİR.

11. BAŞBAKANLIK AFET VE ACIL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN 19.01.2010 TARHİNDE ONANAN ANADOLU YAKAŞI MİKROBÖLGELEME RAPORUNA, İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU MAHİYETİNDE UYULACAKTIR.

12. "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" İLE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

13. PARSEL BAZINDA AYRINTILI ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

14. PLANLAMA ALANININ ÇEVİZLİ DERESİ YATAĞININ YAKININDA YER ALMASI VE DERENİN TAŞKIN YAPMA RİSKİNİN BULUNMASI NEDENİYLE DSİ VE İSKİNİN GÖRÜŞLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

15. SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, İSKİ YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, YANGINDAN KORUNMA YÖNETMELİĞİ VE KONUSUNA GÖRE DİĞER İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

16. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

*** İlgili plan notlarında, "Yol Alanı" ve "Park Alanı" lejandına sahip olan parsellerin bedelsiz terk edileceği ve uygulama öncesi toplam brüt parsel alanı üzerinden inşaat alanı hesaplaması yapılacağı belirtilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla, bahsedilen terklerin yapılmış olduğu, tevhid ve ifraz işlemlerinin yapılarak, değerlemeye konu 15050 ada 2 no.lu parsel ile üzerinde cami inşa edilen 15050 ada, 5 no.lu parselin olduğu tespit edilmiştir.**

****Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından re'sen onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama planının planlama sınırı, sadece değerlemeye konu parselin terk, ifraz ve tevhid işlemleri yapılmadan önceki hali olan eski 11 adet parseli kapsamaktadır. Planlama alanına ait plan notlarında emsal hesabının brüt parsel alanı üzerinden hesaplanacağı ibaresi yer almaktadır.**

Değerleme konusu 15050 ada 2 no.lu parsel üzerinde geliştirilen projenin değeri hesaplanırken onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı gibi yasal evraklar dikkate alınmış olup imar plan notları da göz önünde bulundurulmuştur.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 13.04.2013 onay tarihli, 1/5.000 ölçekli “Sarıyer – Maslak Nazım İmar Planı” kapsamında kalmakta iken taşınmazın da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 17.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı” kapsamında “T1 Ticaret Alanı” lejandında kalmakta olup TAKS: 0,40, KAKS: 2,30 yapılaşma koşullarına sahiptir

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Maltepe Belediyesi’nde 15.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	05.05.2014	-	-	Konut, ofis ve alışveriş merkezi inşaatı	-
Onaylı Mimari Proje	20.10.2016	-	264.470,89	Konut, ofis ve alışveriş merkezi inşaatı	Tadilat projesi
Onaylı Mimari Proje	16.03.2018	2018/776748	264.701,84	Konut, ofis ve alışveriş merkezi inşaatı	Tadilat projesi
Yapı Ruhsatı	11.07.2014	9-17	72.374	Yeni yapı	Ofis: 23.442 Ortak Alan: 48.932
Yapı Ruhsatı	11.07.2014	9-17	27.153	Yeni yapı	Ticari Alan: 14.234 Ortak Alan: 12.915
Yapı Ruhsatı e	11.07.2014	9-17	159.582	Yeni yapı	Alışveriş Merkezi: 66.700 Ortak Alan: 92.882
Yapı Ruhsatı	24.02.2015	-	72.374	İsim değişikliği	Ofis: 23.442 Ortak Alan: 48.932
Yapı Ruhsatı	24.02.2015	-	27.153	İsim değişikliği	Ticari Alan: 14.234 Ortak Alan: 12.915
Yapı Ruhsatı	24.02.2015	-	159.582	İsim değişikliği	Alışveriş Merkezi: 66.700 Ortak Alan: 92.882
Yapı Ruhsatı	03.03.2015	2-15	201.796,58	Tadilat	Alışveriş Merkezi: 66.090 Ortak Alan: 135.706,29
Yapı Ruhsatı	03.03.2015	2-15	27.325,06	Tadilat	Ticari Alan: 18.693 Ortak Alan: 8.631
Yapı Ruhsatı	03.03.2015	2-15	40.974,03	Tadilat	Ofis: 19.588 Ortak Alan: 21.385
Yapı Ruhsatı	13.05.2016	2016/	27.325,06	İsim değişikliği	Ticari Alan: 18.693 Ortak Alan: 8.631
Yapı Ruhsatı	16.05.2016	2016	201.796,58	İsim değişikliği	Alışveriş Merkezi: 66.090 Ortak Alan: 135.706,29
Yapı Ruhsatı	16.05.2016	2016	27.325,06	İsim değişikliği	Ticari Alan: 18.693 Ortak Alan: 8.631
Yapı Ruhsatı	16.05.2016	2016	40.974,03	İsim değişikliği	Ofis: 19.588 Ortak Alan: 21.385
Yapı Ruhsatı	24.06.2016	2016	201.796,58	İsim değişikliği	Alışveriş Merkezi: 66.090 Ortak Alan: 135.706,29
Yapı Ruhsatı	24.06.2016	2016	27.325,06	İsim değişikliği	Ticari Alan: 18.693 Ortak Alan: 8.631
Yapı Ruhsatı	24.06.2016	2016	40.974,03	İsim değişikliği	Ofis: 19.588 Ortak Alan: 21.385
Yapı Ruhsatı	20.10.2016	2016	198.770,55	Tadilat	Ticari Alan: 55.612,2 Ortak Alan: 143.158,35
Yapı Ruhsatı	20.10.2016	2016	24.595,79	Tadilat	Konut: 16.949,4 Ortak Alan: 94,91

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	20.10.2016	2016/10-9	41.104,55	Tadilat	Ortak Alan: 7.551,48 Ofis: 29.852,2
Yapı Ruhsatı	07.08.2017	133852467	198.770,55	Tadilat	Ortak Alan: 11.252,35 Ticari Alan: 55.612,2
Yapı Ruhsatı	07.08.2017	109334904	24.595,79	Tadilat	Ortak Alan: 143.158,35 Konut: 16.949,4
Yapı Ruhsatı	07.08.2017	103624706	41.104,55	Tadilat	Ortak Alan: 94,91 Ortak Alan: 7.551,48 Ofis: 29.852,2
Yapı Ruhsatı	11.04.2018	17402168	198.770,55	İsim değişikliği	Ortak Alan: 11.252,35 Ticari Alan: 55.612,2
Yapı Ruhsatı	13.04.2018	2018/2-23	39.075,98	Tadilat	Ortak Alan: 143.158,35 Ofis: 26.469
Yapı Ruhsatı	13.04.2018	2018/2-23	24.052,36	Tadilat	Ortak Alan: 12.606,98 Ticari Alan: 16.947,6
Yapı Ruhsatı	13.04.2018	2018/2-23	201.573,5	Tadilat	Ortak Alan: 119,3 Ortak Alan: 6.985,46 Ticari Alan: 45.848 Ofis: 3.296,5
Yapı Ruhsatı	11.04.2018	138623988	41.104,55	İsim değişikliği	Sinema: 3.195 Spor: 1.406 Sağlık ve Bakım: 53 Ortak Alan: 147.775
Yapı Ruhsatı	11.04.2018	125735696	24.595,79	İsim değişikliği	Ofis: 29.852,2 Ortak Alan: 11.252,35 Konut: 16.949,4
Yapı Ruhsatı	11.04.2018	147402168	198.770,55	İsim değişikliği	Ortak Alan: 94,91 Ortak Alan: 7.551,48 Ticari Alan: 55.612,2
Yapı Ruhsatı	13.04.2018	2018/2-23	201.573,5	Tadilat	Ortak Alan: 143.158,35 Ticari Alan: 45.848 Ofis: 3.296,5 Sinema: 3.195 Spor: 1.406
Yapı Kullanma İzin Belgesi	28.05.2018	2018/4-39	201.573,5	Tadilat	Sağlık ve Bakım: 53 Ortak Alan: 147.775 Ticari Alan: 45.848 Ofis: 3.296,5 Sinema: 3.195 Spor: 1.406
Yapı Kullanma İzin Belgesi	18.07.2018	2018/5-11	24.052,36	Tadilat	Sağlık ve Bakım: 53 Ortak Alan: 147.775 Konut: 16.947,6 Ortak Alan: 119,3 Ortak Alan: 6.985,46

Yapı Denetim:

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan proje, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup 20.10.2016 onay tarihli ruhsata esas denetim, Meclis Mah. Atatürk No:113/3 Sancaktepe /İstanbul adresinde faaliyet gösteren MB Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 16.03.2018 tarihli “Mimari Proje”, 28.05.2018 tarih, 2018/4-39 no.lu ve 18.07.2018 tarih, 2018/5-11 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 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

Değerleme konusu gayrimenkul proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Cevizli Mahallesi, Tugay Yolu Caddesi, 15050 ada, 2 no.lu parsel, Piazza İstanbul Projesi, Maltepe/İSTANBUL.

Değerlemeye konu taşınmazlar, Maltepe sınırları içerisinde, son yıllarda hızlı bir gelişim gösteren ve yatırımcıların ilgisini çeken bir bölgede konumlanmaktadır. Tugay Yolu Caddesi'nin Bağdat Caddesi'yle kesiştiği bölgede küçük ölçekli sanayi tesisleri- atölye ve depolama amaçlı kullanılan yapıların mevcudiyetini korumasına rağmen bölgeye yapılan yeni yatırımların ve prestijli konut projelerinin, bölgenin çehresini hızla değiştirdiği görülmektedir.

Taşınmazların yakın çevresinde, Carrefoursa, Maltepe Metro istasyonu, Ofisim İstanbul Projesi, Dumankaya Ritim, Nuvo Dragos, Deluxia Dragos ve Doğa Elements projeleri, Kartal Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Kartal Adliye Binası gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır. Bunun yanında DAP Dalga Kule, Doğa Elements, Deluxia Dragos, Nuvo Dragos gibi konut ağırlıklı projeler, Ofisim İstanbul, Dragos Park gibi ofis projeleri ve Dumankaya Ritim, DAP Vazo Kule gibi karma projeler de değerlendirme konusu projeye oldukça yakın konumdadır.

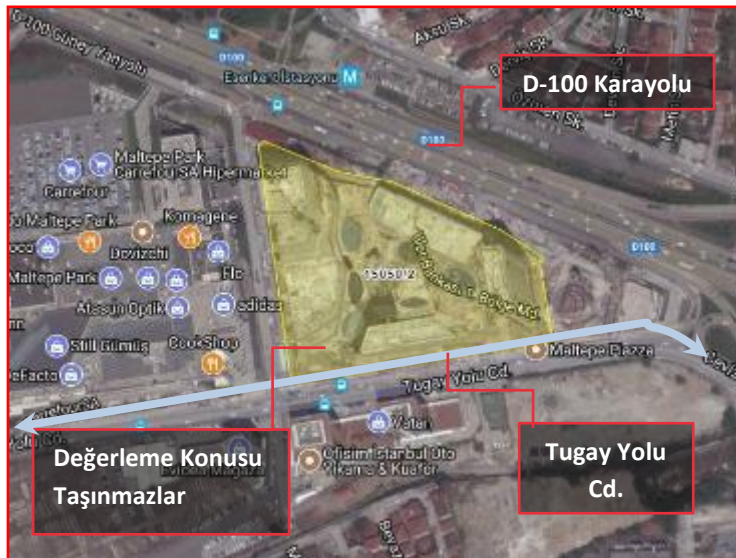
Taşınmazların yer aldığı bölgede ayrıca, sanayi amaçlı tesisler de bulunmakla beraber az katlı konutlar da göze çarpmaktadır. Sanayi yapılaşmalarının bir kısmı kullanılmamakta olup bakımsız haldedir. Aynı zamanda D-100 cephesinden de görünürlüğü olan projenin reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın bir konumda faaliyete geçen Anadolu Adalet Sarayı ve Temmuz 2012'de hizmete giren Kadıköy-Kartal metro hattı, Maltepe ilçesinin Anadolu yakasında öne çıkmasını sağlayan ve markalı projelerin bölgeye yönelimini tetikleyen önemli gelişmelerdir. Anadolu Adalet Sarayı ile yeni konut projelerinin bölgedeki alıcı profilini hızla değiştirdiği, hukukçuların bölgeye talep gösterdiği ve Cevizli Kavşağı ile Kartal Kavşağı arasında kalan bölgede, D-100 Karayolu'na cephesi bulunan yeni ofis projelerinin inşa edildiği gözlemlenmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin sahil yolunda 7 km'lik bir alanda yaptığı sosyal tesis projesi bölgedeki gelişimi olumlu yönde etkilemektedir.

Değerleme konusu proje, Tugay Yolu Caddesi ve D-100 Karayolu'na cepheli konumda olup sahil yoluna oldukça yakın mesafededir. Taşınmazın cephe aldığı Tugay Yolu Caddesi, ticari yoğunluğun ve yaya-araç sirkülasyonunun oldukça yoğun olduğu Bağdat Caddesi'yle kesişmekte olup söz konusu caddenin D-100 Karayolu'na da bağlantısı bulunmaktadır. Taşınmazın hem merkezi konumda yer alıyor olması hem de ana arterlere yakın olması nedeniyle ulaşılabilirliği oldukça yüksektir. Konu taşınmaza alternatif ulaşım olanakları bulunmakta olup metro, minibüs, otobüs gibi toplu taşıma araçlarıyla taşınmaza ulaşmak mümkündür. Esenkent Metro İstasyonu konu projeye yürüme mesafesinde yer almaktadır.

Ulaşım açısından bakıldığında, 2012 yılı içinde faaliyete geçen Kadıköy-Kartal Metro güzergahı ve sonrasında yapılan eklemelerle 2016 yılında faaliyete geçen Kadıköy-Tavşantepe Metro güzergahı ve 2019 yılında faaliyete geçen Halkalı-Gebze Marmaray Hattı bu bölgenin en önemli toplu taşıma alternatifidir.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Adliye Binası (Kartal)	0,90 km
Maltepe Sahil	3,60 km
Samandıra-Kartal Bağlantısı	5,50 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	20,80 km
Sabiha Gökçen Havaalanı	22,50 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

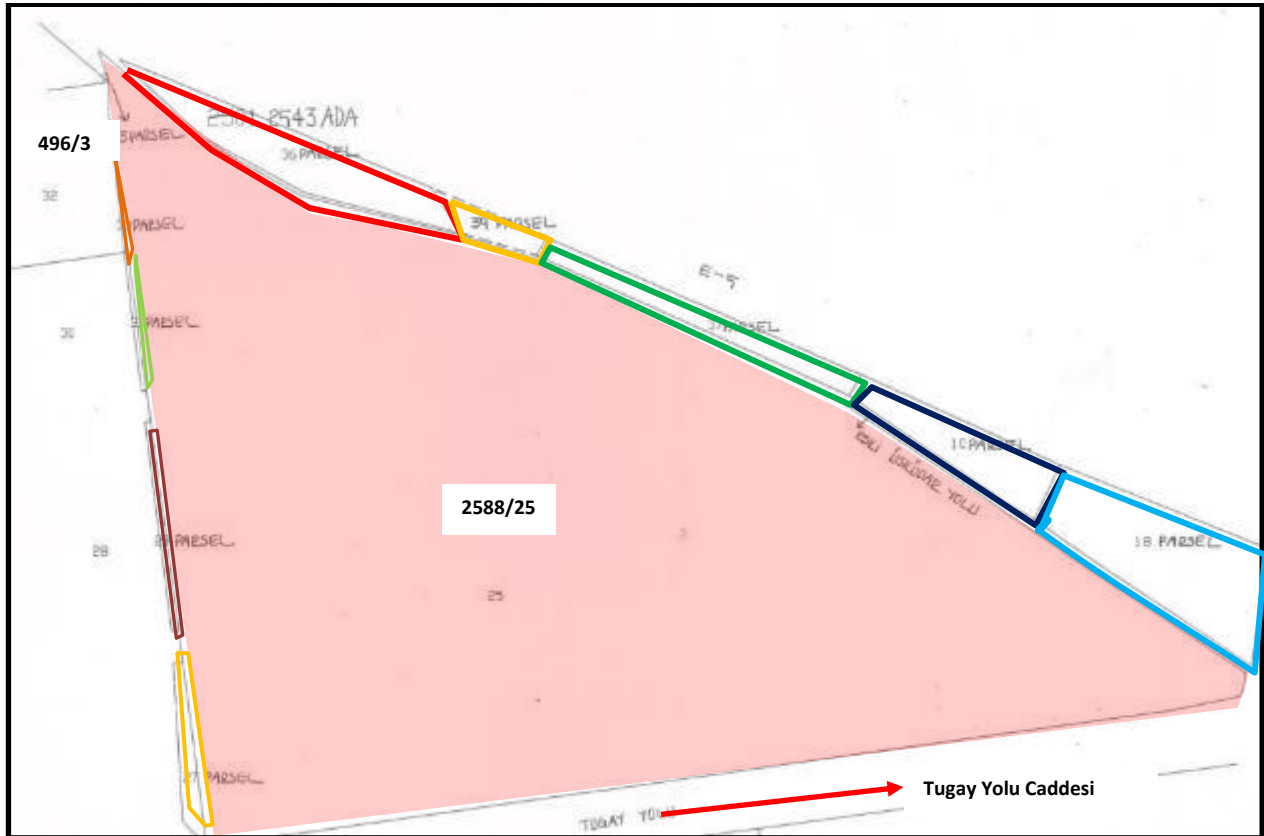
Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Gülsuyu Mahallesi, G22A09D2A pafta, 15050 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan 236 bağımsız bölümden oluşan AVM, 71 adet bağımsız bölümden oluşan ofis bloğu ve 225 adet bağımsız bölümden oluşan konut bloğundan oluşan karma kullanımlı projedir. Söz konusu rapor kapsamında, satışı tamamlanan konut alanı çalışma kapsamı dışında tutulmuştur.

Değerleme konusu projenin konumlu olduğu parsel, aşağıdaki görselde belirtilen, eski 496 ada 3 no.lu, 2588 ada, 25, 27, 29, 31, 33 no.lu, 2543 ada, 36, 39, 37, 10 ve 18 no.lu parseller olmak üzere toplam 11 adet parselin tevhid, ifraz ve imar terklerinin gerçekleşmesi sonucunda oluşmuştur. İlgili plan notlarına göre, değerlendirme konusu parsel üzerinde geliştirilecek projenin inşaat alanı, 11 adet parselin brüt toplam alanı üzerinden hesaplanmaktadır.



11 adet parselin tevhid, ifraz ve imar terklerinin gerçekleşmesi sonucunda değerlendirme konusu 15050 ada 2 parsel ile konu parsel komşu "İbadet Yeri" lejanında kalan 15050 ada 5 no.lu parsel oluşmuştur.

Değerleme konusu parsel mülkiyeti “İller Bankası” mülkiyetinde iken “Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.” mülkiyetine geçmiştir. Konu parsele ilişkin 26.05.2013 tarihli “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi” olup bu sözleşme doğrultusunda 15050 ada 5 no.lu parsel üzerinde cami inşaatı yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu durum çalışma kapsamında dikkate alınmış ve cami inşaatı giderleri maliyet kalemine dahil edilmiştir.

Rapor kapsamında, proje değeri hesaplanırken parsellerin terklerden önceki brüt parsel alanı olan 41.752 m² alan bilgisi üzerinden inşaat alanı hesaplaması yapılmak suretiyle onaylanmış olan mimari proje ve ruhsat

alanları dikkate alınmıştır. Müşteri talebi doğrultusunda bağımsız bölümler bazında değil toplam proje bazında değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu projenin toplam inşaat alanı ruhsat ve onaylı mimari projesine göre, toplam 264.701,84 m² olup değerleme tarihi itibarı ile proje tamamlanmış durumdadır.

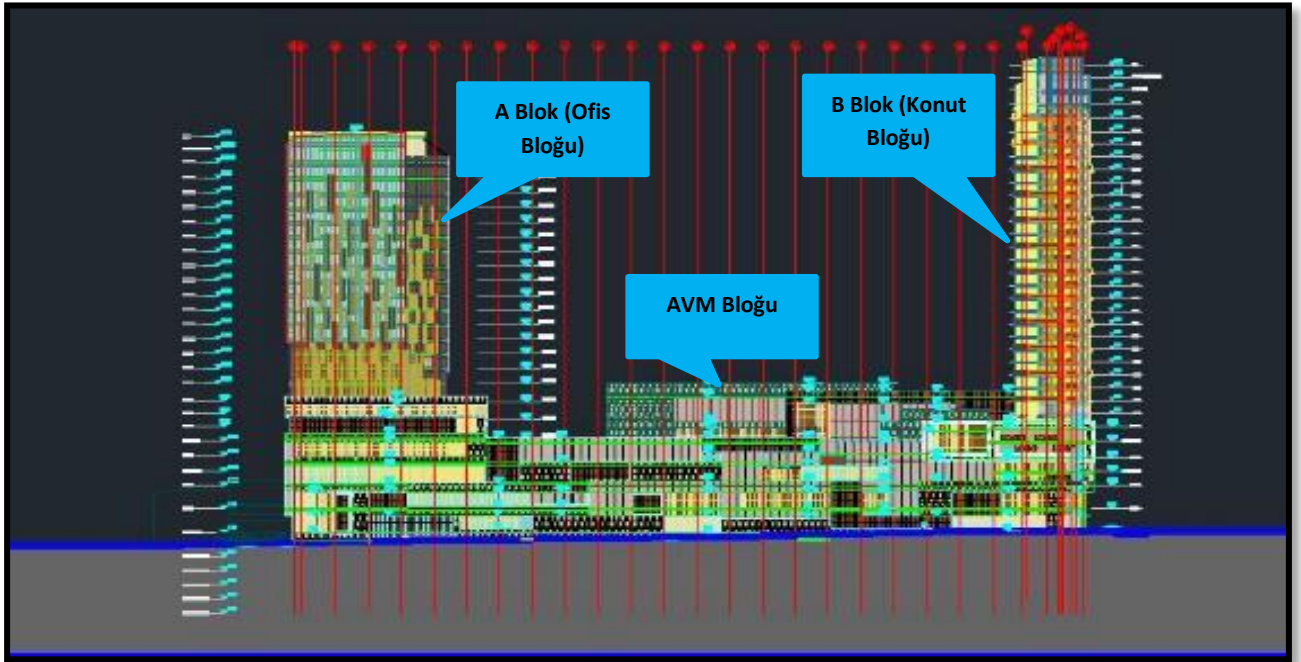
Söz konusu projeye ilişkin fonksiyon ve alansal dağılımların gösterilmiş olduğu tablo aşağıda sunulmuştur.

Ruhsat ve Proje Alanı (m ²)	
AVM (C Blok)	201.573,5
Ofis (A Blok)	39.075,98
Konut (B Blok)	24.052,36
TOPLAM	264.701,84

Söz konusu proje, onaylı mimari projesine göre dikeyde ofis ve konut blokları, yatayda AVM bloğu olacak şekilde planlanmıştır.

Parsel üzerindeki projenin, onaylı mimari projesine göre ofis, AVM ve konut alanları için ayrı girişler bulunmakta olup otopark girişi 2 ayrı cepheden sağlanabilmektedir.

Onaylı mimari projesine göre ofis bloğunu oluşturan A Blok, 5 bodrum + zemin + 1. normal kat + 2. normal kat + 2. ara kat+ 3. normal kat+....+ 22. normal kat + ASN katı + çatı katı; konut bloğunu oluşturan B Blok, 5 bodrum+ zemin + 1. normal kat+ 2. normal kat + 2. ara kat + 3. normal kat + 3. ara kat +....+ 29. normal kat + mekanik kat + asansör makina dairesi + çatı katı; AVM bloğu ise 5 bodrum + zemin + 1. normal kat + 2. normal kat + 2. ara kat+ 3. normal kat + 3. ara kat +....+5. normal kattan oluşmaktadır.



15050 ada 2 no.lu parsel üzerinde kısmen inşaatı devam eden projenin onaylı mimari projesine göre katlar bazındaki inşaat alanlarının ve fonksiyonlarının gösterildiği tablo aşağıda sunulmuştur.

AVM Alan Bilgileri

AVM	İnşaat Alanı (m ²)	Fonksiyon
5. Bodrum Kat	23.662,00	Otopark, teknik alanlar, sığınak, depolar
4. Bodrum Kat	23.752,00	Otopark, teknik alanlar, sığınak, depolar
3. Bodrum Kat	24.238,00	Otopark, teknik alanlar, sığınak, depolar
2. Bodrum Kat	24.697,00	Dükkan alanları, otopark, teknik alanlar, sığınak, depolar
1. Bodrum Kat	22.315,24	Dükkan alanları, depolar, teknik alanlar

Zemin Kat	21.106,63	Depo ve dükkan alanları ile teknik alanlar
1. Kat	21.245,37	Dükkan alanları, teknik alanlar
2. Kat	16.857,08	Ofise ait lobi ve dükkan alanlar, avm'ye ait açık alanlar
2. Kat (Ara Kat)	1.003,15	AVM alanına ait mağaza alanlar, ofise ait lobi alanı, teknik alanlar
3. Kat	12.279,75	Ofis bağımsız bölümleri, avm'ye ait teras çatı alanı, sinema salonları, teknik alanlar
3. Kat (Ara Kat)	1.521,75	Teras çatı alanı, ofis bağımsız bölümleri
4. Kat	6.593,18	Teknik alanlar
5. Kat	2.302,35	Teknik alanlar
TOPLAM	201.573,50	

Ofis ve Konut Alan Bilgileri

A BLOK (OFİS)	İnşaat Alanı (m ²)	Fonksiyon(*)	B BLOK (KONUT)	İnşaat Alanı (m ²)	Fonksiyon (*)
3. Kat	2.787,35	Ofis	4. Kat	931,63	
4. Kat	3.315,02	Ofis	5. Kat	823,41	Konut (8)
5. Kat	3.619,08	Ofis	6. Kat	959,12	Konut (9)
6. Kat	3.384,09	Ofis	7. Kat	862,64	Konut (9)
7. Kat	2.361,03	Ofis	8. Kat	952,38	Konut (10)
8. Kat	2.178,04	Ofis	9. Kat	820,06	Konut (8)
9. Kat	2.015,77	Ofis	10. Kat	959,12	Konut (9)
10. Kat	1.587,58	Ofis	11. Kat	862,64	Konut (9)
11. Kat	1.587,58	Ofis	12. Kat	952,38	Konut (10)
12. Kat	1.587,58	Ofis	13. Kat	820,06	Konut (8)
13. Kat	1.587,58	Ofis	14. Kat	959,12	Konut (9)
14. Kat	1.587,58	Ofis	15. Kat	862,64	Konut (9)
15. Kat	1.587,58	Ofis	16. Kat	952,38	Konut (10)
16. Kat	1.587,58	Ofis	17. Kat	820,06	Konut (8)
17. Kat	1.587,58	Ofis	18. Kat	959,12	Konut (9)
18. Kat	1.587,58	Ofis	19. Kat	862,64	Konut (9)
19. Kat	1.587,58	Ofis	20. Kat	952,38	Konut (10)
20. Kat	1.587,58	Ofis	21. Kat	820,06	Konut (7)
21. Kat	1.587,58	Ofis	22. Kat	959,12	Konut (7)
ASN Katı	364,64	Teknik Alan	23. Kat	862,64	Konut (9)
TOPLAM	39.075,98		24. Kat	952,38	Konut (10)
			25. Kat	820,06	Konut (8)
			26. Kat	955,9	Konut (7)
			27. Kat	862,64	Konut (9)
			28. Kat	988,55	Konut (7)
			29. Kat	806,19	Konut (7)
			30. Kat	540,47	-
			Asansör Makina Dairesi	172,57	Teknik Alan
			TOPLAM	24.052,36	

Söz konusu projede yer alan ofisler, onaylı mimari projeye göre, 3. normal kattan itibaren konut bağımsız bölümler ise 4. normal kattan itibaren başlamakta olup konut bloğunda kat irtifakı kurulmuş olup 225 adet konut bulunmaktadır.

Konu projede AVM alanı kiralanmış, ofis alanları da shell&core olarak kiralanmaktadır. Ayrıca projede yer alan konutların tamamının satıldığı belirtilmiştir. İndirgenmiş nakit akışı yöntemi ile proje gelirleri hesaplanırken tapu devirlerinin henüz gerçekleşmemiş olması nedeniyle satışı gerçekleşen konutlar dikkate alınmamış olup toplam proje değeri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu projede yer alan ofislerin bir kısmı satılmış olup çalışma kapsamına dahil edilmemiştir. Satışı yapılmamış olan ofislerin toplam satılabilir alanı 21.651 m²'dir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Bina Adı	A Blok (Ofis)	C Blok (AVM)
İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)	
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam	
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	19 normal kat+ASN katı	5 adet bodrum kat+zemin kat+5 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	39.075,98 m ²	201.573,5 m ²
Yaşı	5	
Dış Cephe	Cam giydirme	
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke	
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri	
Havalandırma Sistemi	Mevcut	
Asansör	Mevcut	
Jeneratör	Mevcut	
Yangın Merdiveni	Mevcut	
Park Yeri	Kapalı otopark	
Diğer	Yangın algılama ve güvenlik sistemi, acil durum asansörü, kartlı geçiş	

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekân İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Bina Adı	C Blok (AVM)
Kullanım Amacı	AVM (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	201.573,5 m ²
Zemin	Seramik-granit
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olduğu görülmüştür.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olduğu görülmüştür.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu projenin konumlandığı parselin D-100 Karayolu'na cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu projenin görünürlüğü ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.
- 2012 yılında Kadıköy-Kartal metro hattının faaliyete geçmesiyle birlikte taşınmazın bulunduğu bölgenin çekim gücü artmıştır.
- Değerleme konusu projenin, bölgenin önemli akslarından olan Tugay Yolu Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu projenin yakın çevresinde Anadolu Adalet Sarayı, Maltepe Carrefour ve Kartal Eğitim Araştırma Hastanesi gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.
- Bölgeye hizmet veren Kadıköy-Kartal metro hattının Esenkent (Cevizli) İstasyonu, konu taşınmaza 500 m mesafede yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Projenin konumlandığı parselin cepheli olduğu anayollarda günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu projenin bulunduğu bölge, gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştirdiği önemli bir bölge niteliğindedir.
- Değerlemeye konu projenin yakın çevresinde nitelikli ofis ve konut projelerinin inşaatı devam etmektedir.
- Değerlemeye konu taşınmaza yürüme mesafesinde olan Kartal-Kadıköy Metro hattı, taşınmaza ulaşım alternatiflerini çeşitlendirmiş olup bölgenin tercih edilirliliğini olumlu yönde etkilemiştir.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.
- Değerleme konusu projenin çevresinde konut ve ofis arzının yüksek olması nedeniyle, rekabetin fazla olacağı ve bu durumun proje satış hızını etkileyebileceği düşünülmektedir.
- Projenin yakın çevresinde yer alan ve inşaatı devam eden alışveriş merkezleri, proje alanındaki AVM alanı için rekabet açısından risk oluşturabilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; taşınmazların birlikte bir projeyi oluştuması ve gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	KW CADDE 0 (532) 353 44 42	Maltepe, Cevizli Mahallesi'nde konumlu	Ticaret+Konut Alanı	E: 1,75	Satılık	2.402	138.000.000	57.452	*Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. *D-100 Karayolu üzerinden görünürlüğe sahip olmaması sebebi ile reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlıdır. *Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük bir yüz ölçümüne sahiptir. *Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlıdır. *Pazarlık payı mevcuttur.
2	COLDWELL BANKER NEXUS 0 (541) 854 97 41	Kartal, Soğanlık Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı	E: 1,75 Hmax: 15 Kat	Satılık	579	36.500.000	63.052	*Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı bir konumda yer almaktadır. *Söz konusu taşınmaz D-100 Karayolu'na oldukça yakın konumlu olup D-100 Karayolu'ndan görünürlüğü bulunmamaktadır. *Soyak Evraka Sitesi'ne oldukça yakın konumludur. *Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. *Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük bir yüz ölçümüne sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	MENTOR EMLAK İNŞAAT 0 (536) 379 01 31	Kartal, Çavuşoğlu Mahallesi'nde konumlu	Ticaret +Turizm + Konut Alanı (TİCTK-2)	E: 1,50 TAKS:0,40	Satılık	386	20.000.000	51.813	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. <u>* 2218 ada 176 no.lu parseldir.</u> * Net parsel alanıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	KEYİSTANBUL EMLAK Özkan ÇAKMAK 0 (532) 353 62 47	Kartal, Çavuşoğlu Mahallesi'nde konumlu	Ticaret + Turizm + Konut Alanı	E: 2,00 TAKS:0,40	Satılık	5.312	297.000.000	55.911	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Namık Kemal Caddesi'ne cepheli olup konum bakımından konu taşınmazlardan dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla daha küçük bir yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmazlar ile benzerdir. * Net parsel alanıdır. * Brüt arsa alanı yaklaşık 11.589 m ² olarak belirtilmiştir. (24.765 TL/m ²) * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın mevkiinde yapılan araştırmalarda, arsa değerlerine yapılaşma hakkının ve reklam kabiliyetinin doğrudan etkisinin olduğu bilgisi edinilmiştir. Bölgede arsaların D-100 Karayolu'na cepheli olmasının avantaj sağladığı ve bu durumun arsa değerini etkilediği görülmektedir. D-100 Karayolu'ndan iç kesimlere gidildikçe değerlerin düştüğü, sahil kesimine yaklaştıkça değerlerin tekrar arttığı tespit edilmiştir. Konu taşınmazın D-100 Karayolu'na cepheli ve kavşakta yer almasının avantajı göz önüne alınmış olup bölgede bu nitelikte ve büyüklükte arsa stoğunun olmadığı görülmektedir. Yapılan araştırmalarda arsaların yüz ölçümü büyüdükçe alıcı kitlesinin değiştiği bilgisi edinilmiş olup bölgede arsaların cadde cepheli olup olmaması, D-100 Karayolu'ndan görünürlüğü olup olmaması, yapılaşma hakkı, yüz ölçümü, ulaşım imkanlarının değeri oluşturduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yüz ölçümü, yapılaşma hakkı vb. etkenler göz önüne alındığında taşınmaza benzer nitelikli bir arsanın birim satış değerinin 65.000-67.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri /Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu/Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Nermin Kaya 0 (532) 507 96 09	Ofisim İstanbul'da konumlu	Satılık	160	11.500.000	71.875	* Ofisim İstanbul'da konumludur. * Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın olup taşınmazlara kıyasla kısmen dezavantajlı konumdur. * 2. katta konumlanmakta olup içi yapılı teslim edilmektedir. * 3+1 tiptedir. * D-100 cephesi yoktur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Samet Karadağ 0 (542) 150 15 12	Ritim İstanbul Projesi'nde konumlu	Satılık	65	4.750.000	73.077	* Ritim İstanbul'da konumlanmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumludur. * 1. katta yer almaktadır. * 1+0 tiptedir. * Deniz manzarası bulunmamakta olup D-100 cephesi yoktur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Nazan Güner 0530 592 78 55	Bumerang Kartal Projesi'nde konumlu	Satılık	150	11.250.000	75.000	* Bumerang Kartal'da konumlanmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla dezavantajlı bir konumda yer almaktadır. * 26. katta konumlanmakta olup içi yapılı teslim edilmektedir. * Deniz manzarası bulunmakta olup D-100 cephelidir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Dilek Özgirgin 0 (506) 442 00 00	Safi Espadon Residence'da konumlu	Satılık	130	10.850.000	83.462	* Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla dezavantajlı bir konumda yer almaktadır. * Söz konusu taşınmaz 2.katta yer almaktadır. * Eşyalı olarak satılıktır. * 2+1 tiptedir. * Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmalarına göre taşınmazlara benzer nitelikteki ofislerin satış bedellerinin; net/brüt alanına, bulunduğu lokasyona, bilinirliği yüksek bir projede konumlu olup olmamasına, bulunduğu kata, cephe durumuna, iç mekân özelliklerine, shell&core veya dekorasyonu olup olmamasına, manzara durumuna, ulaşım alternatiflerine yakınlığı gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu taşınmazlara benzer niteliklere sahip ofislerin aylık brüt birim satış değerinin ortalama 80.000-85.000 -TL/ay/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

The map displays the following labeled areas:

- Değerleme Konusu Taşınmazın Konumu**: Located near the top center, above the D100 highway.
- Kiralık Ofis-1**: Located on the left side, near the coast.
- Kiralık Ofis-4 ve**: Located below Kiralık Ofis-1.
- Kiralık Ofis-2**: Located in the center-left, near Marmara University.
- Satılık Arsa-1**: Located at the bottom left, near the coast.
- Satılık Arsa-2**: Located in the center-right, near Anpa Cross Market.
- Satılık Arsa-2**: Located in the center, near Karlıktepe.
- Satılık Arsa-3**: Located at the bottom right, near ISTMarine AVM.

Other visible landmarks include Prof. Dr. Türkan Saylan Kültür Merkezi, Bezmialem Vakıf Üniversitesi, Marmara Üniversitesi, IKEA Kartal, Anpa Cross Market, Karlıktepe, Gözdağı Sosyal Tesisleri, and Pendik Sahili.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA SATIŞ					
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m²)	57.452	63.052	51.813	55.911
	Pazarlık Payı	-14%	-25%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	10%	10%	10%	7%
	Yapılaşma Hakkı	25%	30%	25%	15%
	Yüz Ölçümü	-10%	-10%	-10%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	10%	10%	10%	10%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		66.702	66.205	66.451	67.457

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS SATIŞ)					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik	Birim Fiyatı (TL/m²)	71.875	73.076	75.000	83.461
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	10%	10%	10%
Taşınmaz Yönelik	Konum	0%	0%	5%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	-5%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	10%	10%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		86.969	84.404	86.625	86.758

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
15050 Ada 2 Parsel	30.616,26	67.000	2.051.289.420
YAKLAŞIK DEĞERİ			2.051.290.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurulmaktadır.

değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Kayseri	AVM	2023	36.000 m ²	26.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	İzmir	Ticari Merkez	2023	5.000 m ²	30.000 TL/m ²
3	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ					13.800 TL/m ²

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Parsel No	Arsa Yüz ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
15050 Ada 2 No.lu Parsel	30.616,26	67.000	2.051.289.420
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)			2.051.289.420
TOPLAM ARSA DEĞERİ (EUR)			62.860.128
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL)			2.051.290.000
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (EUR)			62.860.146

MALİYET DEĞERİ	
HARCANMIŞ MALİYET (TL)	5.585.340.529
HARCANMIŞ MALİYET (EUR)	171.158.306
SÖZLEŞME YÜKÜMLÜLÜĞÜ İÇİN HARCANAN MALİYET (CAMİ/KAMU BİNASI/OTOPARK) (TL)	833.891.840
SÖZLEŞME YÜKÜMLÜLÜĞÜ İÇİN HARCANAN MALİYET (CAMİ/KAMU BİNASI/OTOPARK) (EUR)	25.600.000
Toplam Arsa Değeri (TL)	2.051.289.420
Toplam Arsa Değeri (EUR)	62.860.128
TOPLAM DEĞER (TL)	8.470.521.789
TOPLAM DEĞER (EUR)	259.618.434
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)	8.470.520.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ (EUR)	259.620.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %5,55

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Bu değerleme çalışmasında taşınmaza ait onaylı mimari proje, ruhsat ve ekleri bulunduğu ve mevcut durumda da parsel üzerinde bu onaylı belgelerine uygun olarak inşa edilen proje bulunduğu için taşınmazlara nakit akımları yaklaşımı analizi kullanılarak proje değeri takdir edilmiştir.

- Değerleme konusu 15050 ada 2 no.lu parsel üzerinde inşa edilen projenin değerlemesinde, mevcut yapı ruhsatı ve mimari projedeki alanlar dikkate alınmıştır.
- Mevcut imar durumuna göre, “Konut + Ticaret Alanı” için yapılaşma koşulları; E=2,50, H_{max}=Serbest, TAKS: 0,50 olarak verilmiştir. Plan notlarında inşaat alanı hesabının, 11 adet parselin terkler öncesi toplam brüt parsel alanı üzerinden hesaplanacağı belirtilmiştir. Taşınmaza ilişkin mimari proje ve yapı ruhsatı gibi yasal evraklar bu plan notuna istinaden düzenlenmiştir.
- Onaylı mimari projesine göre inşaat alanları ve fonksiyon dağılımları aşağıda belirtilmiştir.

- Söz konusu AVM'nin ilk yıl doluluk oranı %99, ikinci yıl doluluk oranı %99 olarak kabul edilmiş olup doluluk oranının bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Değer tarihindeki TCMB alış kuru, 1 Euro 32,5739 TL olarak, TCMB satış kuru ise, 1 Euro = 32,6326 TL olarak esas alınmıştır. (29.12.2023 tarihli kur bilgisidir)
- Değerleme çalışmasında kullanılan artış oranı yıllar bazında aşağıdaki tablodaki gibidir

Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl sonrası)	7,50%

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,45 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,00 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.

Ofis Fonksiyonu

- Ofislerin satışına 31.12.2023 tarihi itibarıyla başlanacağı ve satışın üç yıl süreceği varsayılmıştır.
- Ofislerin ortalama birim satış değeri 2024 yılı için 85.000 TL/m² olarak belirlenmiş olup satış değerinin yıllar bazında belirlenen artış oranında arttırılacağı varsayılmıştır.

Ofis Fonksiyonu	
Ofis Satılabilir Alanı (m ²)	21.651
Ofis Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	85.000

AVM Fonksiyonu

- Proje kapsamında AVM brüt kiralanabilir alanı toplam 52.648 m² olarak hesaplanmıştır.
- Dükkanların 2024 yılı birim kira değeri 920-TL/m²/ay olarak kabul edilmiştir. Kira değeri takdir edilirken mevcut kira sözleşmeleri ve kira sözleşmesi bitecek alanlar için ise mevcut pazar araştırmaları dikkate alınmıştır.
- Dükkanların 2024 yılı birim işletme giderinin 420-TL/m²/ay olacağı ve yıllar bazında belirlenen artış oranında arttırılacağı varsayılmıştır.

Proje Nakit Akışı (TL)											
Yıllar	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033
Ofis Fonksiyonu											
Toplam Satılan Alan (m²)	21.651,00	21.651,00	21.651,00	21.651,00	21.651,00	21.651,00	21.651,00	21.651,00	21.651,00	21.651,00	21.651,00
Ofis Satış Oranı (%)	0%	30%	40%	30%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Satılan Ofis Alanı (m2)	0	6.495	8.660	6.495	0	0	0	0	0	0	0
Ofis Birim Satış Değeri (TL)/m		85.000,00	114.325,00	140.619,75	166.985,95	190.781,45	214.152,18	240.385,82	269.833,08	302.887,64	339.991,37
Ofis Net Gelir (TL)	0	552.100.500	990.100.230	913.367.462	0	0	0	0	0	0	0
Ofis Nakit Akışı (TL)	0	552.100.500	990.100.230	913.367.462	-	-	-	-	-	-	-
AVM Fonksiyonu											
Toplam Kiralanabilir Alan (m²)		52.648	52.648	52.648	52.648	52.648	52.648	52.648	52.648	52.648	52.648
Kiralama Oranı		99,0%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Aylık Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)		920,00	1.237,40	1.522,00	1.807,38	2.064,93	2.317,88	2.601,82	2.920,55	3.278,31	3.679,91
Kiralanın Alan (m²)		52.121,52	52.121,52	52.121,52	52.121,52	52.121,52	52.121,52	52.121,52	52.121,52	52.121,52	52.121,52
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		575.421.581	773.942.026	951.948.692	1.130.439.072	1.291.526.640	1.449.738.653	1.627.331.638	1.826.679.764	2.050.448.035	2.301.627.919
Diğer Gelir Oranı (%)		17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
Diğer Gelirler (Kiosk&ATM&Reklam)		97.821.669	131.570.144	161.831.278	192.174.642	219.559.529	246.455.571	276.646.378	310.535.560	348.576.166	391.276.746
AVM Geliri (TL)		673.243.250	905.512.171	1.113.779.970	1.322.613.714	1.511.086.168	1.696.194.224	1.903.978.017	2.137.215.324	2.399.024.201	2.692.904.665
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri Birim Değeri (TL/m2)		420,00	564,90	694,83	825,11	942,68	1.058,16	1.187,79	1.333,29	1.496,62	1.679,96
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (TL)	-	265.345.920	356.890.262	438.975.023	521.282.840	595.565.644	668.522.436	750.416.434	842.342.447	945.529.397	1.061.356.748
Ortak Alan Giderinin Yatırımcı Tarafından Ödenen Kısmı (TL)	20%	53.069.184	71.378.052	87.795.005	104.256.568	119.113.129	133.704.487	150.083.287	168.468.489	189.105.879	212.271.350
Bina Sigortası		10.033.244	13.494.714	16.598.498	19.710.716	22.519.493	25.278.131	28.374.702	31.850.603	35.752.302	40.131.959
Emlak Vergisi		8.008.669	10.771.660	13.249.142	15.733.356	17.975.359	20.177.341	22.649.065	25.423.575	28.537.963	32.033.864
Yenileme Maliyeti										215.912.178	
Toplam Giderler (TL)		71.111.098	95.644.426	117.642.644	139.700.640	159.607.981	179.159.959	201.107.054	225.742.668	469.308.323	284.437.173
AVM Net Gelirler		602.132.152	809.867.744	996.137.326	1.182.913.074	1.351.478.187	1.517.034.265	1.702.870.963	1.911.472.656	1.929.715.878	2.408.467.493
Dönem Sonu Değer	7,00%										38.189.670.082
AVM Nakit Akışı (TL)	-	602.132.152	809.867.744	996.137.326	1.182.913.074	1.351.478.187	1.517.034.265	1.702.870.963	1.911.472.656	1.929.715.878	40.598.137.575
GELİRLER TOPLAMI	0	1.154.232.652	1.799.967.974	1.909.504.788	1.182.913.074	1.351.478.187	1.517.034.265	1.702.870.963	1.911.472.656	1.929.715.878	40.598.137.575
NET NAKİT AKIŞI	0	1.154.232.652	1.799.967.974	1.909.504.788	1.182.913.074	1.351.478.187	1.517.034.265	1.702.870.963	1.911.472.656	1.929.715.878	40.598.137.575

Değerleme Tablosu -Proje			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,55%	6,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	12.049.653.811	11.380.481.448	10.762.339.573
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	12.049.655.000	11.380.480.000	10.762.340.000
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	369.252.031	348.745.777	329.803.312
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	369.250.000	348.745.000	329.805.000

Değerleme Tablosu (AVM)			
-------------------------	--	--	--

Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,55%	6,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	10.402.409.000	9.760.613.923	9.169.113.618
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	10.402.410.000	9.760.615.000	9.169.115.000
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	318.773.527	299.106.229	280.980.174
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	318.775.000	299.105.000	280.980.000

Değerleme Tablosu (Ofis)			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,55%	6,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.647.244.811	1.619.867.526	1.593.225.955
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.647.245.000	1.619.870.000	1.593.225.000
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	50.478.503	49.639.548	48.823.139
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	50.480.000	49.640.000	48.825.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Ticaret+Konut”** amaçlı kullanımıdır

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

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

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1'dir.

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin birçok takyidat kaydı mevcut olup ilgili kayıtların taşınmazların devredilebilmesine etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin birçok takyidat kaydı mevcut olup ilgili kayıtların taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “arsa” niteliğinde olup üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 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 konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Maliyet Yaklaşımı	8.470.520.000	259.620.000
Gelir Yaklaşımı	11.380.480.000	348.745.000

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan mülklerin yeniden inşa maliyeti üzerinden arsa değerinin eklenmesi ile pazar değerine ulaşılmıştır. Ancak konu bağımsız bölümleri oluşturan ticari kompleks gelir getiren bir mülk olduğu için genel piyasa kabulleri doğrultusunda gelir yaklaşımı ile de pazar değeri hesaplanmıştır.

Gelir yaklaşımında taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, konu taşınmazın genel piyasa kabullerine göre gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği ve gelir yaklaşımıyla hesaplanan değer daha gerçekçi olduğu düşünülerek gelir yaklaşımı ile bulunan değer pazar değeri olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Rapor Tarihi	26.01.2024	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL	1 EUR Satış = 32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	11.380.480.000.-TL	Onbirmilyarüçyüzseksenmilyondörtüzyüzseksenbin.-TL
	348.745.000.-EUR	Üçyüzkırksekmilyonyediyüzkırkbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	13.656.576.000.-TL	Onüçmilyaraltıyüzellialtımlıyonbeşyüzyetmişaltıbin.-TL
	418.494.000.-EUR	Dörtüzyonsekizmilyondörtüzyüzdoksandörtbin.-EUR

Değerlemeye Yardım Eden;
Burak YÜRÜR

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Sektör Raporu
2	Tapu Belgeleri
3	Takyidat Belgesi
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri