



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Maltepe Park AVM ve Ofis Binası

Maltepe / İstanbul

2023REV1022 / 31.12.2023

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Maltepe’de konumlu olan “**Maltepe Park AVM ve Ofis Binası**”nın toplam pazar değerine yönelik **2023REV1022** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 70.961,81 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplamda 131.802 m² brüt kapalı alana sahip 4 adet bağımsız bölümden (Süpermarket, Alışveriş Merkezi, Ofis, Depo) oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi	1 EUR Alış = 32,5739 TL 1 EUR Satış = 32,6326 TL	
(29.12.2023)		
Pazar Değeri	8.851.795.000.-TL	Sekizmilyarsekizyüzellibirmilyonyediyüzdoksanbeşbin.-TL
(KDV Hariç)	271.255.000.-EUR	İkiyüzyetmişbirmilyonikiyüzellibeşbin.-EUR
Pazar Değeri	10.622.154.000.-TL	Onmilyaraltıyüzirmiikimilyonyüzellidörtbin.-TL
(KDV Dahil)	325.506.000.-EUR	Üçyüzyirmibeşmilyonbeşyüzaltıbin.-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 değerlendirme 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.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	30
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	32
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	57
Ekler	60

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme 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 olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme 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. Müşteri talebi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlara güncel takyidat incelemesi yapılmamıştır. Söz konusu takyidat belgeleri aynı taşınmazlar için 30.09.2023 tarihinde hazırlanan 2023REV606 no.lu rapordan temin edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Cevizli Mahallesi Tugay Yolu Caddesi No: 67 Maltepe / İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Gülsuyu Mahallesi, 16212 ada, 11 no.lu parsel üzerinde konumlu 4 adet bağımsız bölüm
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	70.961,81 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret TAKS: 0,20-0,60 KAKS: 2,00 H _{maks} : Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 4	Yapım yılı: 2005
	Yol kotu üstü kat sayısı: 10	Yol kotu altı kat sayısı: 4
	Otopark Kapasitesi: 2.856 araç	Asansör Kapasitesi: 12 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Alışveriş merkezi ve ofis binası ile arsası	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	261.032 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	84.366 m ²

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
KUR BİLGİSİ (29.09.2023)	1 EUR Alış = 32,5739.-TL	1 EUR Alış = 32,6326.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	8.851.795.000.-TL	271.255.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	10.622.154.000.-TL	325.506.000.-EUR
FONKSİYON BAZLI DEĞERLENDİRME		
AVM TOPLAM DEĞERİ	5.838.160.000.-TL	178.905.000.-EUR
OFİS TOPLAM DEĞERİ	956.565.000.-TL	29.313.000.-EUR
PROJE TOPLAM DEĞERİ	2.057.075.000.-TL	63.037.000.-EUR

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REV1022 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Gülsuyu Mahallesi, 16212 ada, 11 no.lu parsel üzerindeki “Maltepepark AVM ve Ofis” projesinin 31.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme 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 değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 15.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.09.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme 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 değerlendirme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Gülsuyu Mahallesi, 16212 ada, 11 no.lu parsel üzerindeki “Maltepepark AVM ve Ofis” projesinin 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.

Müşteri talebi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlara güncel takyidat incelemesi yapılmamıştır. Söz konusu takyidat belgeleri aynı taşınmazlar için 30.09.2023 tarihinde hazırlanan 2023REV606 no.lu rapordan temin edilmiştir.

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	25.01.2023	2022REV897	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	4.648.445.000
Rapor 2	19.07.2023	2023REV367	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	6.016.185.000
Rapor 3	06.10.2023	2023REV606	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	7.238.145.000

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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme 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

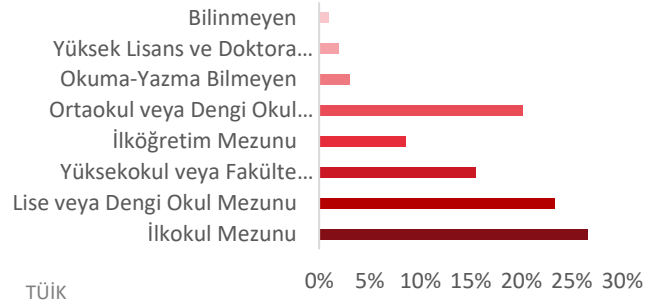
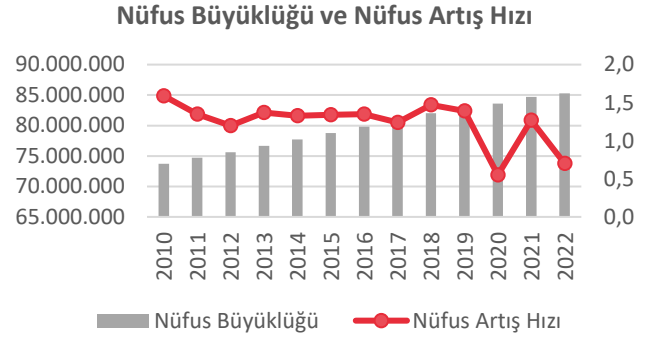
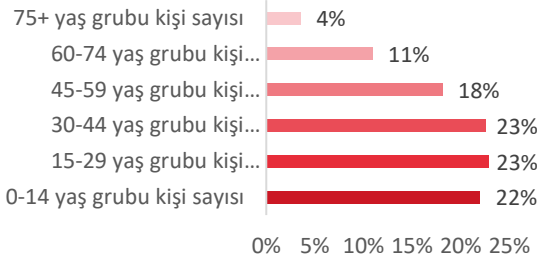
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

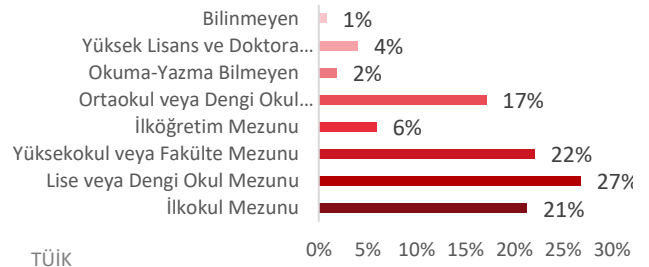
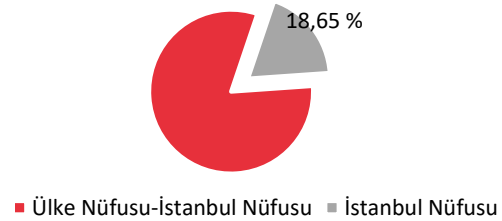
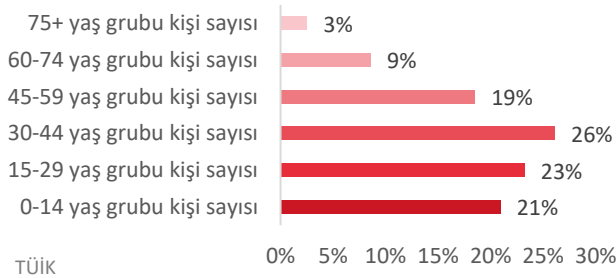
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) 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.



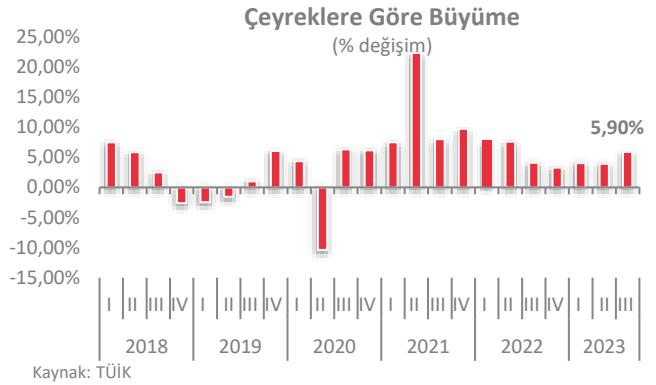
İstanbul

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 yüzde 0,42 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

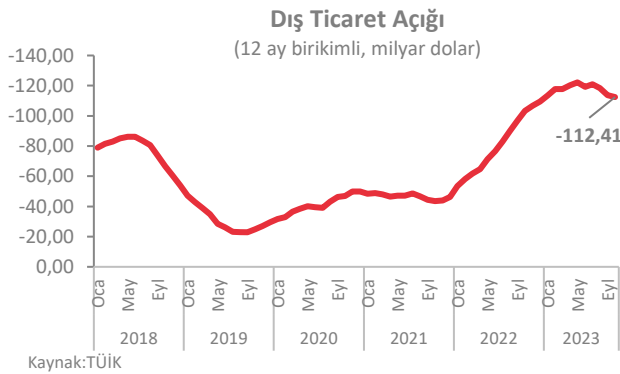
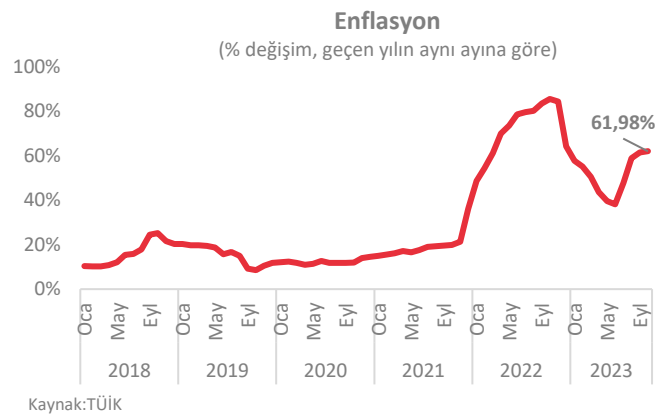


2.2 Ekonomik Veriler¹

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	Gülsuyu			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	-			
Ada No	16212			
Parsel No	11			
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Alışveriş Merkezi			
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	70.961,81 m ²			
Blok No	A	B	C	
Bağımsız Bölüm No	1	2	1	1
Bağımsız Bölümün Niteliği	Süpermarket	Alışveriş Merkezi	Ofis	Depo
Kat	1. Bodrum + 2. Bodrum	1. Bodrum + 2. Bodrum + Zemin	1. Bodrum + 2. Bodrum + Zemin + 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9. Katlar	1. Bodrum + 2. Bodrum
Arsa Payı	1300/10000	7100/10000	1200/10000	400/10000
Malik / Hisse	Bakırköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret 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 25.09.2023 tarih, saat 18.42 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim planı değişikliği: 25.12.2020 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (30.12.2020 tarih ve 38176 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (28.12.2015 tarih ve 34250 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- Kira şerhi: 7650-7651 nolu trafo merkezi olarak 164,85 m²'lik kısmı kablo geçiş yeri olarak TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 y.krş olan kira şerhi. (24.10.2005 tarih ve 10068 yevmiye no ile)
- 1 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (22.01.2013 tarih ve 1459 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- İrtifak: M: Paftasında görülen 5.699 m²'lik kısımda DSİ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı (22.12.1988 tarih ve 5262 yevmiye no. ile)

**B Blok 1 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;
Rehinler Hanesinde;**

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden F.B.K. müddet ve %91 değişken faiz ile 347.850.000.- TL borç bulunmaktadır. (07.12.2021 tarih ve 42290 yevmiye no. ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında TEDAŞ lehine kira şerhi ve DSİ Genel Müdürlüğü lehine irtifa hakkı bulunmakta olup taşınmaza ilişkin ipotek kaydı yer almaktadır. İlgili kayıtlar taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında TEDAŞ lehine kira şerhi ve DSİ Genel Müdürlüğü lehine irtifa hakkı bulunmakta olup taşınmaza ilişkin ipotek kaydı yer almaktadır. Söz konusu takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine herhangi bir 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 25.09.2023 tarih, saat 18.42 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmî 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 resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle yüksek katlı ayırık nizam yüksek katlı bölgenin imar durumuna uygun konut+ticaret alanları bulunmaktadır.

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

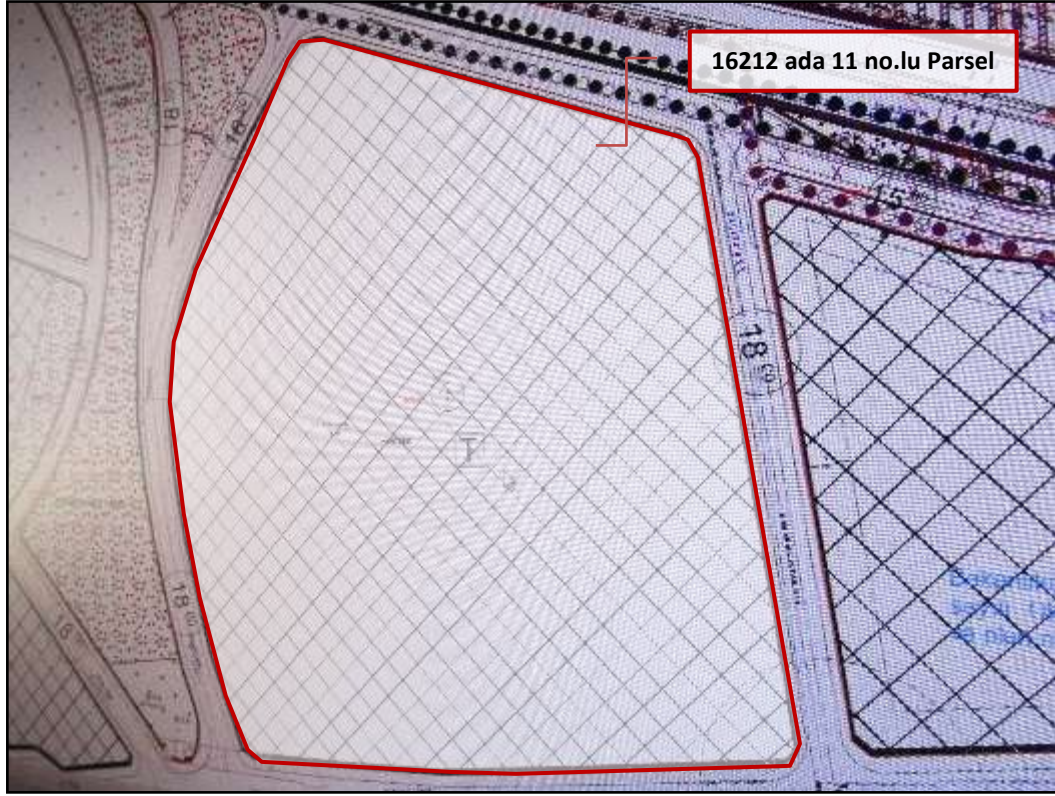
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 26.02.2007

Lejandı: Ticaret Alanı

Yapılaşma koşulları;

- TAKS: 0,20-0,60
- Emsal: 2,00
- H_{maks}: Serbest
- Yapı Nizamı: Ayırık Nizam
- Çekme mesafesi: ön bahçe 10 m, yan bahçeler min. 4 m



Plan Notları

- Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında Mer'î İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda özörlüler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- "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.
- Çatı eğimi, konut ve ticaret bölgelerinde asgari %33 azami %50'dir. Özelliği olan ve konut dışı kullanımda kalan adalarda eğim şartı aranmaz (%33 asgari şartı aranmaz).
- Bu alandaki ticaret ve hizmet alanlarında apart otel ve residence, yönerim merkezleri, büyük alışveriş merkezleri, mali kuruluşlar (büyük banka merkezleri, finans kuruluşları, sigorta kurumları vb.), toptan ve perakende ticaret, sosyal ve kültürel kuruluşlar (otel, lokanta, kafeterya, sinema, tiyatro vb.) turizm ve diğer hizmetler (meslek odaları, teknik bürolar, uluslararası organizasyon büroları, sendika ve dernekler, reklam büroları, ticari ve mali bürolar, avukatlık büroları, muayenehaneler vb.) ile kirlenici olmayan, ileri teknoloji kullanan hizmet ağırlıklı sanayi yer alabilir.
- Bu alan içerisinde planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek şartıyla özel sağlık ve özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim tesisleri hariç) yapılabilir.
- Bina ortan alanları hariç (sığınak, ısıtma-soğutma, otopark, kapıcı dairesi) bodrum katlar emsale dahildir.
- Ticaret bölgelerinde TAKS 0.20-0.60'dır. Ayrıca Ticaret ve Ticaret+Konut bölgelerinde blok, bitişik ve ayrık nizamda zemin katlar, yönetmeliğe bağlı kalmak ve KAKS ve TAKS değerleri içerisinde kalmak kaydıyla, üst kattan bağımsız olarak farklı büyüklükte yapılabilir.
- Brüt alanda emsal:2.00 olarak uygulanacaktır.

- TAKS değeri verilen (T) simgeli ticaret alanlarında meri plan emsal değeri ve çevre yapılanma şartları korunarak normal katlar zemin kat konturlarında farklı olarak küçültülerek düzenlenebilir. (30.10.2008 T.T li)
- Binaların otopark ihtiyacı mer'i otopark yönetmeliğine göre hesaplanacaktır.
- Parsellerin bodrum katlarında, bodrum kat tavan döşemesi tabii zeminin 0.50 cm altında kalmak ve yol cephelerinde planda öngörülen ön bahçe mesafesi kadar çekilmek koşuluyla, komşu parsel sınırlarına kadar parselin tamamında veya bir kısmında otopark düzenlenebilir. Bina bahçesinde yeterli otopark ayrılması mümkün olan parseller için de bodrumda kapalı otopark düzenlemesine izin verilir.

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 taşınmaz 26.02.2007 tarihli 1/1.000 ölçekli "Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret" lejandına sahip olup son üç yıllık dönemde hukuki durumunda meydana gelen bir değişiklik bulunmamaktadır.

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 incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	28.08.2001	2001/2-10	233.340,00	-	-
Yapı Ruhsatı	03.07.2003	2003/1-35	230.512,37	-	-
Yapı Kullanma İzin Belgesi	22.02.2005	2004/1-5	107.444,00	-	Hipermarket ve Dükkanlar için Kısmi Yapı Kullanma İzin Belgesi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	11.05.2005	2005/1-6	3.315,00	-	Sinema için Kısmi Yapı Kullanma İzin Belgesi
Yapı Ruhsatı	18.07.2008	5-13	230.512,37	-	-
Yapı Ruhsatı	27.07.2010	8-1	230.512,37	-	-
Onaylı Mimari Proje	22.11.2012	2012/44375	261.033,04	-	-
Onaylı Mimari Proje	25.04.2022	1585930	261.033,04	-	D Blok Ek Yapısı için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	04.07.2022	2022-2-31	3.372	Yenileme	İşyeri için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	30.11.2012	10-4	110.759,00	-	A Blok Alışveriş Merkezi ve Süpermarket için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	13.09.2023	2023/6-9	-	İksa	Kazı ve dolgu için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	30.11.2012	10-4	96.814,00	-	B Blok Ofis binası, Alışveriş Merkezi ve Ortak Alanlar için
Yapı Ruhsatı	30.11.2012	10-4	53.460,00	-	C Blok Depo ve Ortak Alanlar için
Yapı Ruhsatı	28.06.2013	-	53.460,00	-	C Blok Depo ve Ortak Alanlar için
Yapı Kullanma İzin Belgesi	08.08.2014	6-31	110.759,00	-	A Blok Alışveriş Merkezi ve Süpermarket için
Yapı Kullanma İzin Belgesi	08.08.2014	6-31	96.814,00	-	B Blok Ofis binası, Alışveriş Merkezi ve Ortak Alanlar için
Yapı Kullanma İzin Belgesi	08.08.2014	6-31	53.460,00	-	C Blok Depo ve Ortak Alanlar için
Yapı Kullanma İzin Belgesi	09.11.2022	2022/5-5	3.372	Yeni Yapı	İşyeri için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	9FL1ARCB	5.882	İmar Barışı	A Blok 3. ve 4. bodrum katlardaki sığınak alanlarında yer alan projeye aykırılıklar için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	NTAK6ZCE	2.744	İmar Barışı	A Blok 4. bodrum kattaki otopark alanı içerisinde yer alan depo alanı için düzenlenmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	35KHSR8H	132	İmar Barışı	A Blok 4. bodrum kattaki otopark içerisinde bulunan depo alanı için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	TGCDVCVK	191	İmar Barışı	A Blok 4. bodrum kattaki teknik alanın fonksiyon değişikliği yapılarak depoya çevrilmesi için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	2DJLHLZ1	48	İmar Barışı	A Blok 4. bodrum kattaki teknik alanın fonksiyon değişikliği yapılarak depoya çevrilmesi için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	E27HVP63	94	İmar Barışı	A Blok 4. bodrum kattaki teknik alanın fonksiyon değişikliği yapılarak depoya çevrilmesi için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	9UANSPKF	49	İmar Barışı	A Blok 3. bodrum katta yer alan kuranglez ve şaft boşlukları için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	P8YCUC6K	172	İmar Barışı	A Blok 3. bodrum kattaki otopark alanı içerisinde oluşturulan personel soyunma odaları/yemekhane alanları için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	1JSLVSUN	427	İmar Barışı	A Blok 3. bodrum kattaki otopark alanı içerisinde oluşturulan depo alanı için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	YS59BVD2	406	İmar Barışı	A Blok 3. bodrum kattaki otopark alanı içerisinde oluşturulan personel girişi ve depo alanları için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	J25LK551	161	İmar Barışı	A Blok 3. bodrum kattaki otopark alanı içerisinde oluşturulan depo alanı için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	CHT2AZM8	158	İmar Barışı	A Blok 3. bodrum kattaki otopark alanı içerisinde oluşturulan depo alanı için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	9BHT3EU8	160	İmar Barışı	A Blok 3. bodrum kattaki otopark alanı içerisinde oluşturulan depo alanı için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	6ZL84R3T	84	İmar Barışı	A Blok 2. bodrum katta yer alan yangın kaçış koridorunun mağaza alanına dahil edilmesi için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	4D1GKDZM	115	İmar Barışı	A Blok zemin kattaki ortak alan içerisinde oluşturulan teras alanı için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	TBB8NACC	21	İmar Barışı	A Blok zemin katta oluşturulan satış alanı için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	MU4U67J2	56,10	İmar Barışı	B Blok ofis bloğunda 1. katta yer alan galeri boşluğunun kapatılarak lobi alanine dönüştürülmesi için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	V2S8LVER	413	İmar Barışı	B Blok ofis bloğunda 1. katta oluşturulan 413 m ² 'lik bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	08.05.2019	4RYB8CEN	72	İmar Barışı	B Blok ofis bloğunda teras katta oluşturulan 72 m ² 'lik kış bahçesi için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	22.11.2023	2023/7-32	35.023,52	Yeni Yapı	C blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	22.11.2023	2023/7-32	9.277,66	Yeni Yapı	D blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	22.11.2023	2023/7-32	10.847,95	Yeni Yapı	E blok için düzenlenmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	22.11.2023	2023/7-32	23.937,64	Yeni Yapı	F blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	22.11.2023	2023/7-32	11.682,38	Yeni Yapı	G blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	22.11.2023	2023/7-32	11.642,54	Yeni Yapı	H blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	22.11.2023	2023/7-32	266.559,54	Tadilat	Mevcut AVM bloğu için düzenlenmiştir.
	22.11.2023	2023/7-32	14.565,33	Tadilat	Mevcut Ofis bloğu için düzenlenmiştir.

****Değerleme konusu projede, toplam kapalı alanda herhangi bir değişiklik yapılmamış olup A ve Bloklar'da yapılmış olan fonksiyonel değişiklikler, düzenlenen "Yapı Kayıt Belgeleri" ile yasal hale getirilmiştir.***

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetim işleri aşağıda belirtilen yapı denetim şirketleri tarafından yapılmıştır.

- 03.07.2003 tarihli tadilat ruhsatında "Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın Yapı Denetim Komisyon Başkanlığı'nın 20.05.2002 tarih ve 6-7234 sayılı genelgesine göre 4708 sayılı yasa hükümleri aranmayacaktır." ifadesi yer almaktadır.
- 22.02.2005 tarihli "Hipermarket ve Dükkanlar" için verilmiş Kısmi Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde "Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın Yapı Denetim Komisyon Başkanlığı'nın 20.05.2002 tarih ve 6-7234 sayılı genelgesine göre 4708 sayılı yasa hükümleri kapsamında kalmakta olup, inşaat ruhsatı 5'li T.U.S. esasına göre düzenlenmiştir." ifadesi yer almaktadır. İnönü Cad. Ozan Sok. No:15-5 Kozyatağı/Kadıköy adresinde faaliyet gösteren teknik uygulama sorumlusu (T.U.S.) Ali Tunç tarafından yapılmıştır.
- A Blok'ta yer alan alışveriş merkezi ve süpermarkete ilişkin yapı denetim çalışmaları, Konaklar Mahallesi, Akasyalı Sokak, No:52/A Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Aks Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından yapılmıştır.
- B Blok'ta yer alan ofis binası, alışveriş merkezi, ortak alanlara ilişkin yapı denetim çalışmaları ve C Blok'ta yer alan depo ile ortak alanlara ilişkin yapı denetim çalışmaları, Çeliktepe Mahallesi, İnönü Caddesi, No: 10/404 Kağıthane/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Binyapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.
- D Blok Ek yapısı için yapı denetim çalışması Yenışehir Mahallesi, Çağlayan Sokak, Çağatay Plaza, Blok No:20, İç Kapı No:5, Ataşehir/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Rastek Yapı Denetim LTD.ŞTİ tarafından yapılmıştır.

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; 25.04.2022 tarihli "Mimari Proje" ve 28.06.2013, 08.08.2014 ve 09.11.2022 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Değerleme konusu iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme taşınmazın 29.04.2022 tarihli ruhsatına istinaden düzenlenmiş Y24340FC8F652 sertifika no.lu C sınıfı 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 taşınmaz proje değerlemesi kapsamında değildir. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu parselin üzeri boş olan bölümü için 21.11.2023 tarihinde alınmış “Yeni Yapı” ruhsatları ile inşa edilmesi planlanan konut ve ticaret fonksiyonlarına sahip projede kazı çalışmaları başlamış olup değerleme tarihi itibarı ile fiziki ilerlemesinin %4 seviyesinde olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

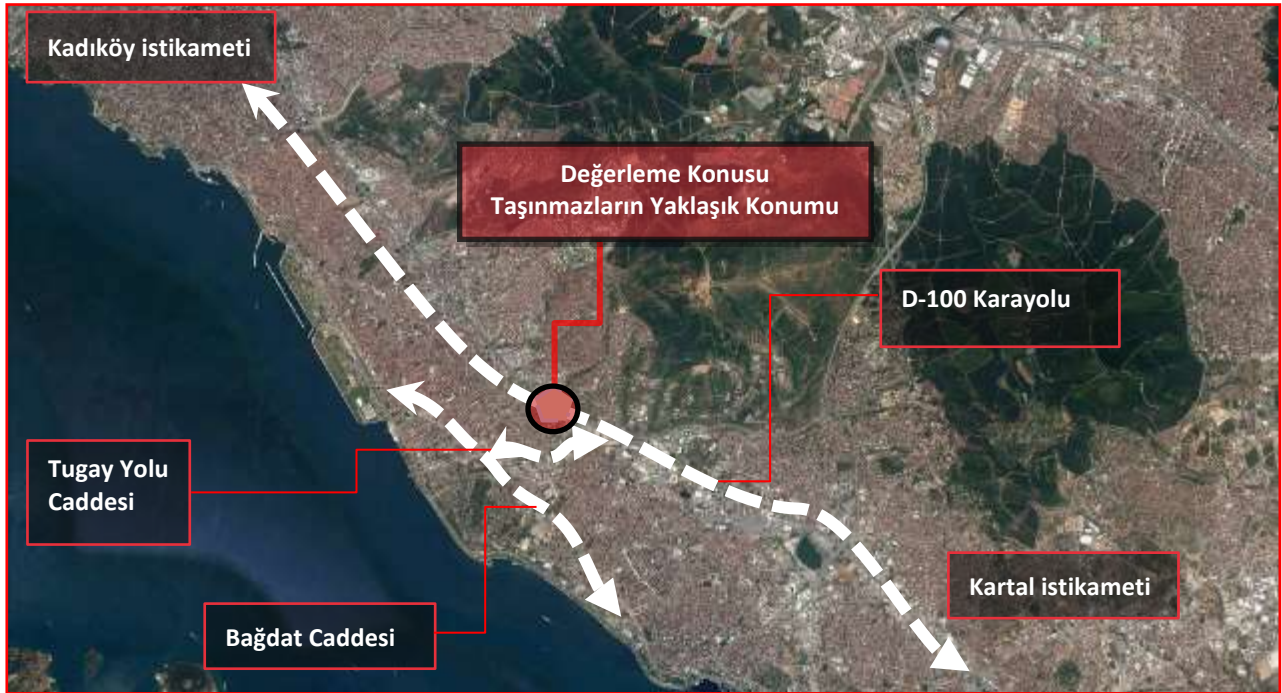
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Cevizli Mahallesi, Tugay Yolu Caddesi, No: 67, Maltepe / İstanbul

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde Carrefour Maltepe Park Alışveriş Merkezi ile CarrefourSave TeknoSa merkez ofis binası yer almaktadır. Gayrimenkul, D-100 Karayolu'na cepheli olup yakın çevresinde Piazza AVM ile Ritim İstanbul gibi bilinirliği yüksek projeler bulunmaktadır. Gayrimenkulün reklam kabiliyeti ve çeşitli toplu taşıma araçları ile ulaşım imkânları oldukça iyi durumdadır.

Taşınmazların yakın çevresinde Kartal Eğitim ve Araştırma Hastanesi ve 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 Mazaya Ritim, DAP Vazo Kule gibi karma projeler değerlendirme konusu projeye oldukça yakın konumdadır.

Taşınmazların yer aldığı bölgede sanayi amaçlı yapılaşmalar ve az katlı konutlar da göze çarpmaktadır. Sanayi amaçlı kullanılan yapıların bir kısmı kullanılmamakta olup atıl durumdadır. Söz konusu sanayi alanları üzerinde yeni ve nitelikli, konut, ofis, ticari ünite gibi fonksiyonlar içeren projelerin inşa edilmesi beklenmektedir.



Değerleme konusu taşınmazlar, Tugay Yolu Caddesi üzerinde konumlu olup minibüs yoluna, sahil yoluna ve D-100 Karayolu'na oldukça yakın mesafededir. Konu taşınmazların 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 bağlantısı bulunmaktadır. Taşınmazların hem merkezi konumda yer alıyor olması hem de ana arterlere yakın olması nedeniyle ulaşılabilirlikleri oldukça yüksektir. Konu taşınmazlara alternatif ulaşım olanakları bulunmakta olup metro, minibüs, otobüs gibi toplu taşıma araçlarıyla da taşınmazlara ulaşmak mümkündür. Esenkent Metro İstasyonu, konu taşınmazlara yürüme mesafesinde yer almaktadır.



Değerlemeye konu taşınmazlar, Maltepe sınırları içerisinde son yıllarda oldukça hızlı gelişim gösteren ve yatırımcıların ilgisini çeken bir bölgede yer almaktadır. 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.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan Adalet Sarayı ve Temmuz 2012'de hizmete giren Kadıköy-Kartal metro hattı, Maltepe ilçesinin Anadolu Yakası'nda öne çıkmasını sağlayan ve markalı projelerin bölgeye yönelimini tetikleyen önemli gelişmelerdir. Kartal Adalet Sarayı'nın faaliyete geçmesi ile birlikte, bölgedeki alıcı profilinin hızla değiştiği, hukukçuların bölgeye talep gösterdiği ve Cevizli Kavşağı ile Kartal Kavşağı arasında kalan bölgede, D-100 Karayolu'na cephesi bulunan yeni ofis projelerinin inşa edildiği gözlenmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin sahil yolunda 3 km'lik bir alanda dolgu ve düzenleme çalışması olarak tamamlamış olduğu Maltepe Sahili Spor ve Rekreasyon Alanı projesi, bölgedeki sosyal tesis ihtiyacını önemli oranda karşılamış olup çevre ilçelerden de talep görmektedir.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Kadıköy-Kartal Metro Hattı-Esenkent İstasyonu	0,1 km
Kartal Adliye Sarayı	1,5 km
15 Temmuz Şehitleri Köprüsü	20 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	22 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

İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Gülsuyu Mahallesi, 16212 ada, 11 no.lu parsel üzerindeki “Maltepepark AVM ve Ofis” projesi değerlendirme raporuna konu taşınmazdır.

Söz konusu ana gayrimenkul, değerlendirme tarihi itibarıyla Maltepe Park AVM ve Carrefoursa-Teknosa merkez ofis binası olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunduğu parselin düzgün bir geometrik formu bulunmamakta olup güneye doğru azalan eğimli bir topografyaya sahiptir. Taşınmazın üst kot ve alt kotu arasında yaklaşık 20 m’lik bir kot farkı bulunmaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan Maltepe Park AVM, ilk olarak 2005 yılında faaliyete geçmiş olup yenileme ve büyütme çalışmaları sonrasında, Eylül 2013 itibari ile daha büyük bir alışveriş merkezi olarak faaliyetine devam etmektedir.



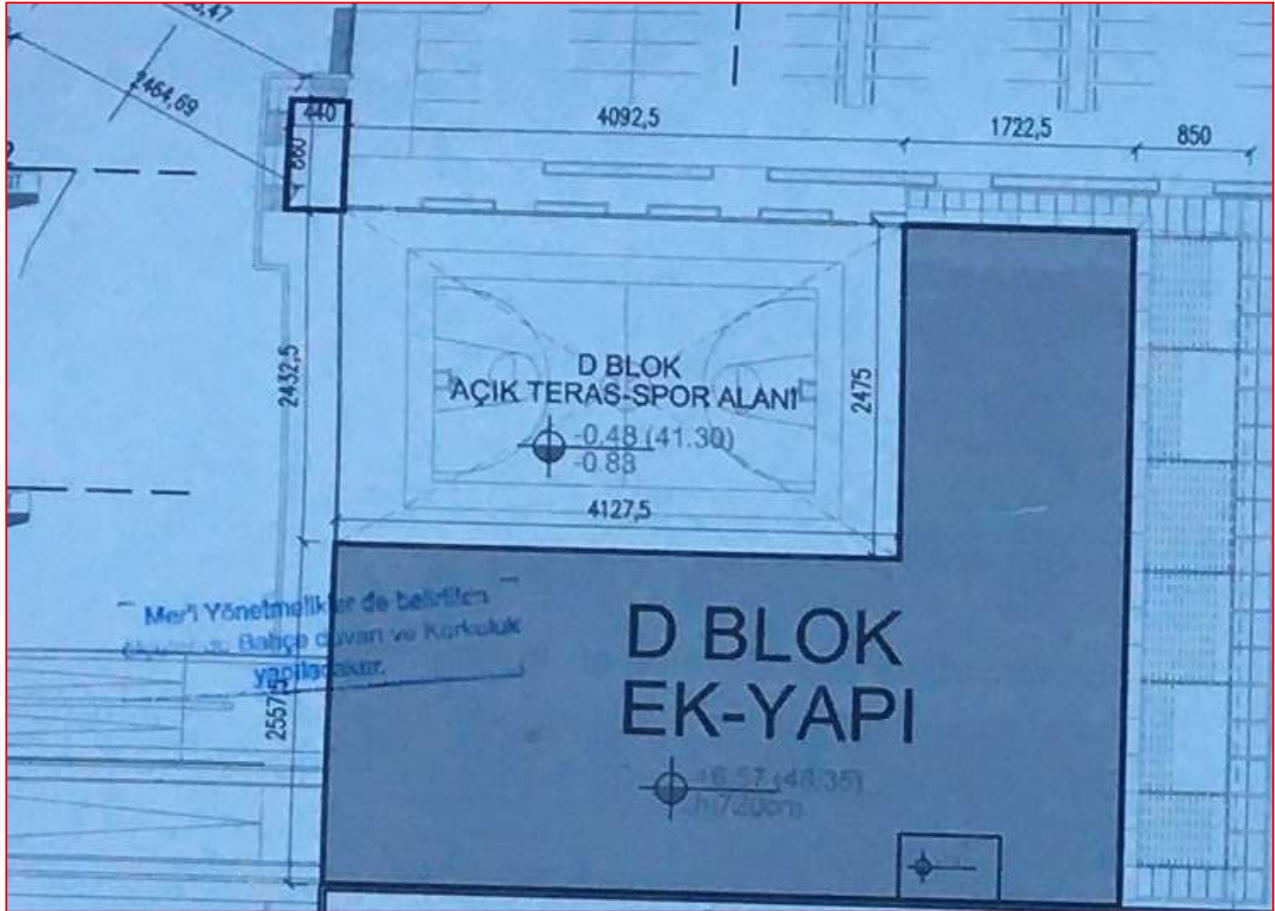
Değerleme konusu taşınmazın Maltepe Belediyesi’nde ve Maltepe Tapu Müdürlüğü’nde yer alan mimari projesi üzerinde yapılan incelemelerde, taşınmazın 4 adet bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Alışveriş merkezi, süpermarket, ofis binası ve depo vasıflı bağımsız bölümlerin sınırları yukarıdaki vaziyet planında yaklaşık olarak işaretlenmiştir.

Maltepe Belediyesi’nde incelenen yapı ruhsatına esas onaylı mimari projesine göre ana taşınmaz A, B, C ve D Blok (Ek Yapı) olmak üzere 4 bloktan oluşmaktadır. Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere “A Blok” süpermarket ve alışveriş merkezi, “B Blok” ofis, “C Blok” depo alanlarından oluşmaktadır. Bloklar fiziksel olarak birbirlerine bağlı olup birbirleri arasında geçişler bulunmaktadır.

Proje bir bütün olarak ele alındığında; 4 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kattan oluşmak üzere toplam 14 katlıdır. Fonksiyonlar bazında kat detayları aşağıda ayrıntılı olarak sunulmuş olup projenin 3. ve 4. bodrum katları, tüm bağımsız bölümlerin müştereken kullandığı kapalı otopark alanıdır.

Değerleme konusu taşınmazların oluşturduğu projede toplam kapalı alanda herhangi bir değişiklik olmaksızın fonksiyonel olarak değişiklikler yapılmış olup yapılan bu değişiklikler imar barışı sürecinde alınan "Yapı Kayıt Belgeleri" ile giderilmiştir. Konu alanlar, A Blok'un 2., 3. ve 4. bodrum katlarında oluşturulan depo alanları ile zemin katta oluşturulan satış alanı ve B Blok 1. kat ve teras katta oluşturulan alanları kapsamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin Onaylı Mimari Proje'de yer alan D Blok Ek yapısı 04.07.2022 tarihli yapı ruhsatı ve 09.11.2022 tarihli yapı kullanma izin belgesine istinaden 3 bölümden oluşmakta olup teras alanlarıyla birlikte brüt 3.372 m²'dir. Daha önce emsale dahil edilmiş olan A Blok açık alanında yapıldığından toplam emsalde artış olmamıştır.





A Blok, 1 No.lu Bağımsız Bölüm - Süpermarket

1 no.lu bağımsız bölüm olan süpermarket, projenin 1. ve 2. bodrum katlarında yer almaktadır. Toplam brüt 17.333 m² kapalı alana sahip süpermarkette kiracı olarak Carrefour yer almaktadır. Bağımsız bölüme girişler, AVM içerisinde sağlanmakta olup aynı zamanda bu bağımsız bölüm, depo nitelikli C-1 bağımsız bölümü ile bağlantılıdır. Süpermarket alanına giriş, projenin 2. bodrum katından sağlanmaktadır. 1 ve 2. bodrum katları kapsayacak şekilde yüksek tavanlı olan süpermarket alanının üzeri, zemin katta açık otopark alanı olarak projelendirilmiştir.

A Blok 2 No.lu Bağımsız Bölüm - Alışveriş Merkezi

Alışveriş merkezi vasıflı, 2 no.lu bağımsız bölüm, 2. bodrum, 1. bodrum ve zemin katta konumlandırılmıştır. Toplam brüt 93.426 m² kapalı alana sahip alışveriş merkezinin kiralanan alanı 66.747 m²'dir. -3. ve -4. katlarda ise AVM ve süpermarket müşterilerinin kullanabildiği 129.225 m²'lik otopark alanı yer almaktadır. Alışveriş merkezine girişler zemin kat seviyesinden 3 ana girişten sağlanmakta olup zemin kat yeme-içme alanları ve mağazalardan oluşmaktadır.

Alışveriş merkezinden A Blok 1 numaralı bağımsız bölüm olarak kayıtlı süpermarkete giriş mümkün olup bu iki bağımsız bölüm fiziksel olarak bir bütündür. Gayrimenkulün zemin kat seviyesinde, süpermarket alanının üzerinde açık otopark alanı mevcuttur.

Söz konusu AVM'nin toplam 66.747 m² kiralanan alanı bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla AVM içerisinde Boyner, Teknosa, Koton, LC Waikiki gibi büyük mağazalar yer almaktadır.

B Blok 1 No.lu Bağımsız Bölüm - Ofis

Ofis vasıflı bağımsız bölüm, 2 bodrum, zemin ve 9 normal kat olmak üzere toplam 12 katlıdır. CarrefourSa şirketinin merkez ofisi olarak kullanılan blokta, çalışan personelin kullandığı ana giriş projenin 1. normal kat seviyesinde yer almakta olup bloğun arka cephesinde yer alan üst yönetimin kullanımına yönelik giriş ise zemin kat seviyesindedir. Blok, 2015 yılında LEED Gold Sertifikası almıştır. Ofis binası toplam brüt 15.589 m² kapalı alana sahiptir.

C Blok 1 No.lu Bağımsız Bölüm - Depo

Depo nitelikli bağımsız bölüm, projesinde 1. ve 2. bodrum katta konumlu olup süpermarket alanının depo alanı olarak kullanılmaktadır. Depo nitelikli bağımsız bölüm toplam brüt 5.460 m² alana sahiptir.

Kat Adı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Emsale Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Fonksiyon
4. Bodrum Kat	48.745	-	Emsal Dışı Otopark
3. Bodrum Kat	48.768	-	Emsal Dışı Otopark
2. Bodrum Kat	48.660	45.136,74	AVM + Ofis + Market
1. Bodrum Kat	30.493	28.143,08	AVM + Ofis + Market
Zemin Kat	45.434	43.462,99	AVM + Ofis
1. Kat	25.985	5.026,61	AVM + Ofis
2. Kat – 8 Kat	11.328	1.520,68	Ofis
9 Kat	1.618	1.348,54	
Toplam İnşaat Alanı	261.032	133.762,72	

Değerleme konusu taşınmaz için 21.11.2023 tarihinde alınmış “Yeni Yapı” ruhsatları ile inşa edilmesi planlanan konut ve ticaret fonksiyonlarına sahip projede kazı çalışmaları başlamış olup değerlendirme tarihi itibarı ile fiziki ilerlemesinin %4 seviyesinde olduğu tespit edilmiştir.

Proje kapsamında alınan ruhsatların inşaat alanı ortak alanlar dahil toplamda 102.411,7 m² olup satılabilir alan 72.246 olarak hesaplanmıştır.

PROJE DAĞILIM	
FONKSİYON	m ²
Konut Alanı	66.460
Ofis Alanı	5.786
Toplam İnşaat Alanı	72.246,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	14 (5 adet bodrum kat + zemin kat + 9 normal kat) (Onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	261.032 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	16 (Kısmi yapı kullanma izin belgesine göre)
Dış Cephe	Kompozit cam kaplama ve dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi Sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve kapalı otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, 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.

Kullanım Amacı	Ofis	AVM	Süpermarket	Depo
Alanı (m ²)	15.589	93.426	17.333	5.460
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans	Ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans	Ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans	Beton üzeri sıva
Duvar	Boya	Boya	Boya	Boya
Tavan	Asma tavan	Asma tavan	Asma tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma	Spot aydınlatma	Spot aydınlatma	Spot 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 parselin D-100 Karayolu'na cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların D-100 Karayolu ve Tugay Yolu Caddesi'nden görünürlüğü ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.
- Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde Anadolu Adalet Sarayı ve Kartal Eğitim Araştırma Hastanesi gibi çekim gücü yüksek yapılar yer almaktadır.
- Bölgeye hizmet veren Kadıköy – Tavşantepe Metro Hattı'nın Esenkent İstasyonu, konu taşınmazlara 100 m mesafede yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yasal ile mevcut durum fonksiyon kullanım aykırılıkları imar barışı sürecinde alınmış olunan yapı kayıt belgeleri ile giderilmiştir.

- ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazın cephesi olduğu anayollarda günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştirdiği cazibeli bir bölge niteliğindedir.
- Kadıköy-Tavşantepe metro hattı sayesinde taşınmazın bulunduğu bölgenin çekim gücü yüksektir.
- Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde nitelikli AVM, ofis ve konut projelerinin inşaatı devam etmekte ve bu gelişmeler bölgenin gelişimine katkı sağlamaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazların yürüme mesafesinde olan Kartal-Kadıköy Metro hattı, bölgenin tercih edilirliğini olumlu yönde etkilemiştir.
- Konu taşınmazların yakın çevresinde bulunan Anadolu Adalet Sarayı, bölgeye hareket kazandırmıştır.

* TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların çevresinde ofis arzının yüksek olması nedeniyle, rekabetin fazla olacağı ve bu durumun proje satış hızını etkileyebileceği düşünülmektedir.
- Taşınmazların tek kullanıcıya kiraya verilmesi için pazarlama süresi ve kiracı bulma süreçlerinin zaman alabileceği düşünülmektedir.
- Piyasadaki daralma ve durgunluk A sınıfı ofis pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer 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 getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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, kat mülkiyetli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; taşınmazların birlikte ticari bir kompleksi oluşturması 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. * 2218 ada 176 no.lu parseldir.

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
									* Net parsel alanıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
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 konumlandır. * 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 bulunduğu mevkide yapılan araştırmalarda arsa değerlerinde yapılaşma hakkının ve reklam kabiliyetinin doğrudan etkili 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 40.000-42.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsal /Kiralık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu/	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Aklımdaki Ev Gayrimenkul Hizmetleri 0 (530) 215 25 73	Maltepe, Cevizli Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	61	17.500	287	* Ritim İstanbul'da konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. * Konum itibarıyla konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * Binanın 28. katında yer almaktadır. * Binada asansör bulunmaktadır. * 1+1 tiptedir. * Otopark imkanı mevcuttur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Wise Eagle Emlak 0 (533) 272 71 17	Kartal, Soğanlık Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	236	70.000	297	* Bumerang Kartal'da konumludur. * Konum itibarıyla konu taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Binanın 28 ve 29. katlarında yer almaktadır. * 5-10 yıllık yapıdır. * İç mekan kalitesi çok iyi durumdadır. * Otopark imkanı mevcuttur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Hüryap Ataşehir 0216 456 97 97	Maltepe, Cevizli Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralanmış / Yakın zaman önce kiralanmış	85	22.000	259	* Maltepe Oyak Dragos'da konumludur. * Tugay Yolu Caddesi'nin güney cephesinde, taşınmazlar ile aynı aks üzerinde bulunmaktadır. * Binanın 25. katında yer almaktadır. * Yeni yapıdır. * İç mekan kalitesi yüksektir. * Binada asansör mevcuttur. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu/	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Hüryap Ataşehir 0216 456 97 97	Maltepe, Cevizli Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	500	120.000	240	* Maltepe Oyak Dragos'da konumludur. * Tugay Yolu Caddesi'nin güney cephesinde, taşınmazlar ile aynı aks üzerinde bulunmaktadır. * Bulunduğu binanın 25. katında yer almaktadır. * Yeni yapıdır. * İç mekan kalitesi yüksektir. * Teras alanına sahiptir. * Binada asansör mevcuttur. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Yakın zamanda 100.000 TL/ay kiralama teklifi aldığı bilgisine ulaşılmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmalarına göre taşınmazlara benzer nitelikteki ofislerin kira 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 kira değerinin ortalama 275-300-TL/ay/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	LF İmaj Emlak 0 (545) 606 92 06	Oyak Dragos'ta konumlu	Konut	Satılık	227	15.500.000	68.282	*Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. *Benzer konum avantajlarına sahiptir. *Yeni bir yapıdır. *30.katta konumludur. *Deniz manzarası bulunmaktadır. *Pazarlık payı mevcuttur.
2	Team Legends 0 (532) 432 95 19	Nuvo Dragos'ta konumlu	Konut	Satılık	170	12.000.000	70.588	*Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. *Benzer konum avantajlarına sahiptir. *Yaklaşık 6 yıllık bir yapıdır. *9.katta konumludur. *Pazarlık payı mevcuttur.
3	Coldwell Banker Extra 0 (532) 636 99 06	Ritim İstanbul'da konumlu	Konut	Satılık	185	11.500.000	62.162	*Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. *Benzer konum avantajlarına sahiptir. *22. katta konumludur. *Deniz manzarası bulunmaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Turyap Kalamış Altın 0 (532) 384 88 32	Ritim İstanbul'da konumlu	Konut	Satılık	162	10.500.000	64.815	*Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. *Benzer konum avantajlarına sahiptir. *17. katta konumludur. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmalarına göre taşınmazlara benzer nitelikteki konutların satış bedellerinin; net/brüt alanına, bulunduğu lokasyona, bilinirliği yüksek bir projede konumlu olup olmamasına, bulunduğu kata, cephe durumuna, iç mekân özelliklerine, manzara durumuna, ulaşım alternatiflerine yakınlığı gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu taşınmazlara benzer niteliklere sahip konutların aylık brüt birim satış değerinin 67.500-70.000-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 Taşınmaza 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 taşınmaza 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 taşınmaza 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 taşınmaza kıyasla dezavantajlı bir konumda yer almaktadır. * 26. katta konumlanmakta olup içi yapılı teslim edilmektedir. * Deniz manzarası bulunmakta olup D-100

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu/Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							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 taşınmaza 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, 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 67.500-70.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)					
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m²)	57.452	63.052	51.813	55.911
	Pazarlık Payı	-15%	-25%	-10%	-15%
	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%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	10%	10%	7%
	Yapılaşma Hakkı	0%	10%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-23%	-30%	-20%	-20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		42.486	42.560	41.969	41.346

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)		68.282	70.588	62.162	64.815
	Pazarlık Payı		-10%	-15%	-5%	-5%
	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 Düzeltmeler	Konum		0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi		5%	5%	5%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara		0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı		0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer			70.979	69.300	68.207	71.118

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS SATIŞ)					
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	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 Düzeltmeler	Konum	0%	0%	5%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	5%	5%	5%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	-5%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	10%	10%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		90.922	88.423	90.750	90.890

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS KİRA)						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler		Birim Fiyatı (TL/m²)	286,89	296,61	258,82	240,00
		Pazarlık Payı	-5%	-15%	0%	0%
		Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
		Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
		Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
		Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler		Konum	0%	15%	10%	10%
		Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
		Bulunduğu Kat/Manzara	0%	-5%	0%	0%
		Kullanım Alanı	-10%	-7%	-10%	-5%
		Konfor Koşulları	15%	15%	15%	15%
Düzeltilmiş Değer			286	297	298	288

✓ **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)
16212 ada 11 parsel	70.961,81	42.000	2.980.396.020
TOPLAM DEĞERİ			2.980.395.000

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 bulundurularak 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			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
16212 ada 11 parsel	70.961,81	42.000	2.980.396.020
TOPLAM DEĞERİ			2.980.395.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	116.219	20.000	20%	1.859.504.000
Ofis Binası	15.589	18.000	20%	224.481.600
Otopark	129.225	7.500	20%	775.350.000
TOPLAM DEĞERİ				2.859.335.600
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				2.859.335.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Zemin	18.500	475	8.787.500
Peyzaj Düzenlemesi	3.500	150	525.000
TOPLAM DEĞERİ			9.312.500
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			9.315.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Arsa Değeri	2.980.395.000 TL	EUR 91.330.000
Bina Değeri	2.859.335.000 TL	EUR 87.620.000
Harici Müteferrik İşler	9.315.000 TL	EUR 285.000
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	5.849.045.000 TL	EUR 179.235.000

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 gereklidir.

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.

Varsayımlar AVM;

- Tesis 4 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup (alışveriş merkezi, süpermarket, depo ve ofis) mevcutta AVM kompleksi alışveriş merkezi, süpermarket ve depo hacimlerinin birlikte kullanılmasından meydana gelmiştir. O sebeple nakit akışı çalışmasında AVM, süpermarket ve depolar bir bütün olarak düşünülmüş ve nakit akışına bu şekilde hesaplanmıştır. Ofis binası ayrı olarak nakit akışı çalışmasında yer almıştır.
- Söz konusu AVM'nin ilk yıl doluluk oranı %98, ikinci yıl doluluk oranı %98, üçüncü yıl doluluk oranı %99 olarak kabul edilmiş olup doluluk oranının bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- AVM'de gerçekleşen kira tabloları ile birlikte piyasa araştırmalarına istinaden değerleme çalışması kapsamında onaylı mimari proje üzerinden gelir dağılımı yapıldığında 2023-2024 yılı ortalama paçal kira değeri 450 TL/m²/ay olarak öngörülmüştür.
- Ofis binası için kiralanabilir alan üzerinden 2024 yılı için aylık birim kira fiyatı 300 TL/ay/m² olarak kabul edilmiş ve hesaplamalar bu doğrultuda yapılmıştır.
- Rapor 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%

- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- 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.

Alışveriş Merkezi Fonksiyonu	
Kiralanabilir AVM Alanı (m ²)	76.244
AVM Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	450,0
AVM Birim Ortak Alan Gideri (TL/m ²)	165,0
Kapitalizasyon Oranı	8,00%
Diğer Gelir Oranı	12,00%
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. yıldan sonra)	7,50%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,00%

Mevcut Ofis Fonksiyonu	
Brüt Kiralanabilir Ofis Alanı (m ²)	15.589
Ofis Aylık Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	300
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. yıldan sonra)	7,50%
Kapitalizasyon Oranı	6,00%

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
Mevcut Ofis Fonksiyonu											
Toplam Kiralanabilir Ofis Alanı (m ²)	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589
Ofis Kira Oranı (%)	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Kiralanın Ofis Alanı (m ²)	0	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589
Ofis Birim Kira Değeri (TL/m ²)		300,00	403,50	496,31	589,36	673,35	755,83	848,42	952,35	1.069,02	1.199,97
Toplam Yıllık Kira Geliri (TL)		56.120.400	75.481.938	92.842.784	110.250.806	125.961.546	141.391.835	158.712.335	178.154.596	199.978.534	224.475.904
Bina Sigortası		761.869	1.024.714	1.260.398	1.496.722	1.710.005	1.919.481	2.154.618	2.418.558	2.714.832	3.047.398
Emlak Vergisi		1.145.175	1.540.261	1.894.521	2.249.743	2.570.332	2.885.197	3.238.634	3.635.367	4.080.699	4.580.585
Yenileme Maliyeti	-	561.204	754.819	928.428	1.102.508	1.259.615	1.413.918	1.587.123	1.781.546	1.999.785	2.244.759
Toplam Giderler (TL)		2.468.248	3.319.794	4.083.346	4.848.974	5.539.953	6.218.597	6.980.375	7.835.471	8.795.316	9.872.742
Yıllık Net Kira Gelirleri (TL)		53.652.152	72.162.144	88.759.437	105.401.832	120.421.593	135.173.238	151.731.960	170.319.125	191.183.217	214.603.162
Artık Değer (%)	6,00%										4.014.867.481
Yıllık Net Kira Gelirleri (TL)	-	53.652.152	72.162.144	88.759.437	105.401.832	120.421.593	135.173.238	151.731.960	170.319.125	191.183.217	4.229.470.642
AVM Fonksiyonu											
Toplam Kiralanan Alan (m ²)		76.244	76.244	76.244	76.244	76.244	76.244	76.244	76.244	76.244	76.244
Kiralama Oranı (%)		98%	98%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Aylık Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		450,00	605,25	744,46	884,04	1.010,02	1.133,75	1.272,63	1.428,53	1.603,52	1.799,95
Kiralanın Alan (m ²)		74.719,14	74.719,14	75.481,58	75.481,58	75.481,58	75.481,58	75.481,58	75.481,58	75.481,58	75.481,58
Kira Gelirleri (TL)		403.483.354	542.685.111	674.313.938	800.747.802	914.854.364	1.026.924.023	1.152.722.216	1.293.930.687	1.452.437.197	1.630.360.753
Diğer Gelir Oranı (%)		16%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Diğer Gelirler (Kiosk&ATM&Reklam) (TL)		64.557.337	81.402.767	101.147.091	120.112.170	137.228.155	154.038.603	172.908.332	194.089.603	217.865.579	244.554.113
AVM Geliri (TL)		468.040.690	624.087.878	775.461.029	920.859.972	1.052.082.518	1.180.962.627	1.325.630.548	1.488.020.290	1.670.302.776	1.874.914.866
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri Birim Değeri (TL/m ²)		165,00	221,93	272,97	324,15	370,34	415,71	466,63	523,79	587,96	659,98
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (TL)		150.963.160	203.045.450	249.745.903	296.573.260	338.834.949	380.342.231	426.934.154	479.233.588	537.939.702	603.837.316
Ortak Alan Giderinin Kiracı Tarafından Ödenen Kısmı (TL)	55%	-	83.029.738	-	111.674.997	-	137.360.247	-	163.115.293	-	186.359.222
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri (TL)		67.933.422	91.370.452	112.385.656	133.457.967	152.475.727	171.154.004	192.120.369	215.655.115	242.072.866	271.726.792
Bina Sigortası		5.679.880	7.639.438	9.396.509	11.158.355	12.748.420	14.310.102	16.063.089	18.030.818	20.239.593	22.718.943
Emlak Vergisi		8.537.502	11.482.941	14.124.017	16.772.270	19.162.319	21.509.703	24.144.641	27.102.360	30.422.399	34.149.143
Yenileme Maliyeti										150.327.250	
Toplam Giderler (TL)		82.150.804	110.492.831	135.906.183	161.388.592	184.386.466	206.973.808	232.328.100	260.788.292	443.062.108	328.594.878
AVM Net Gelirler (TL)	0	385.889.886	513.595.046	639.554.846	759.471.380	867.696.052	973.988.818	1.093.302.448	1.227.231.998	1.227.240.668	1.546.319.988
Dönem Sonu Değer	8,00%										21.433.728.338
AVM Nakit Akışı (TL)	-	385.889.886	513.595.046	639.554.846	759.471.380	867.696.052	973.988.818	1.093.302.448	1.227.231.998	1.227.240.668	22.980.048.326
GELİRLER TOPLAMI (TL)		439.542.038	585.757.190	728.314.284	864.873.212	988.117.645	1.109.162.056	1.245.034.408	1.397.551.123	1.418.423.886	27.209.518.968
NET NAKİT AKIŞI	0	439.542.038	585.757.190	728.314.284	864.873.212	988.117.645	1.109.162.056	1.245.034.408	1.397.551.123	1.418.423.886	27.209.518.968

Değerleme Tablosu			
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)	7.234.957.929	6.794.720.763	6.388.757.414
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	7.234.960.000	6.794.720.000	6.388.755.000
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	221.709.515	208.218.798	195.778.375
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	221.710.000	208.220.000	195.780.000

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)	1.021.178.967	956.563.628	897.068.906
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.021.180.000	956.565.000	897.070.000

Değerleme Tablosu -AVM			
Risksiz Getiri Oranı	15,67%	15,87%	15,87%
Risk Primi	5,33%	6,13%	7,13%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	6.213.778.962	5.838.157.135	5.491.688.509
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	6.213.780.000	5.838.160.000	5.491.690.000

Varsayımlar (Proje):

- Konu proje değerlemesi, taşınmaza ait güncel 23.11.2023 tarihli yeni yapı ruhsatları dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir.
- Konut alanı büyüklüğü toplamı, bağımsız bölümlerin satılabilir alan brüt büyüklüğü olarak kabul edilmiş olup konut birim satış değeri, bu alan büyüklüğü dikkate alınarak, 70.000.-TL/m²/ay olarak belirlenmiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda kabuller yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı kabul edilmiştir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- 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%

- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 2 yıllık ortalama getirisi olan %17,51 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %28,00 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.

PROJE DAĞILIM	
FONKSİYON	m ²
Konut Alanı	66.460
Ofis Alanı	5.786
Konut ve Ofis Otopark Alanı	9.175
Toplam İnşaat Alanı	81.421

Konut Fonksiyonu	
Brüt Satılabilir Konut Alanı (m ²)	66.460
Konut Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	70.000
Ofis Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	90.000
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,50%

İNŞAAT MALİYETİ			
Fonksiyon	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL)	Toplam Maliyet (TL)
Yeni Konut Fonksiyonu	66.460	28.000	1.860.867.260
Yeni Ofis Fonksiyonu	5.786	24.000	138.874.920
Otopark ve Teknik Alanlar	9.175	8.000	73.400.000
PROJE ALANI TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	81.421		2.073.142.180

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
2.073.142.180	8,00%	165.851.374

Çevre Tanzimi ve Peyjaz Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
2.073.142.180	4,00%	82.925.687

Toplam Maliyet	
İnşaat Maliyeti (TL)	2.073.142.180
Altyapı Maliyeti (TL)	165.851.374
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (TL)	82.925.687
Toplam (TL)	2.321.919.242

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
2.321.919.242	10,00%	232.191.924

Toplam Maliyet	
İnşaat Maliyeti (TL)	2.073.142.180
Altyapı Maliyeti (TL)	165.851.374
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (TL)	82.925.687
Proje Genel Giderleri (TL)	232.191.924
TOPLAM (TL)	2.554.111.166
Tamamlanma Oranı	4%
Harcanmış Maliyet (TL)	102.164.447
Harcanacak Maliyet(TL)	2.451.946.719
PAÇAL MALİYET (TL)	31.369

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	TOPLAM
Oran	0%	40%	60%	100%
Maliyet (TL)	0,00	980.778.688	1.978.721.002	2.959.499.690

Proje Nakit Akışı (TL)					
Yıllar	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027
Yeni Konut Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Konut Alanı (m ²)	66.460	66.460	66.460	66.460	66.460
Konut Satış Oranı (%)	0%	20%	35%	35%	10%
Satılan Konut Alanı (m ²)		13.292	23.261	23.261	6.646
Konut Birim Satış Değeri (TL/m ²)		70.000	94.150	115.805	137.228
Yeni Konut Satış Geliri (TL)		930.433.630	2.190.008.157	2.693.710.033	912.013.254
Yeni Ofis Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Konut Alanı (m ²)	5.786	5.786	5.786	5.786	5.786
Ofis Satış Oranı (%)	0%	30%	40%	30%	0%
Satılan Konut Alanı (m ²)		1.736	2.315	1.736	0
Ofis Birim Satış Değeri (TL/m ²)		90.000	110.288	129.864	148.694
Yeni Ofis Satış Geliri (TL)		156.234.285	255.269.462	225.434.844	0
İnşaat Maliyetleri (TL)		980.778.688	1.978.721.002		
Pazarlama Giderleri (TL)	1,00%	10.866.679	24.452.776	29.191.449	9.120.133
Toplam Gelirler		1.086.667.915	2.445.277.619	2.919.144.877	912.013.254
NET NAKİT AKIŞI	0	95.022.548	442.103.840	2.889.953.428	902.893.121

Değerleme Tablosu (Proje)			
Risksiz Getiri Oranı	17,51%	17,51%	17,51%
Risk Primi	9,49%	10,49%	11,49%
İndirgeme Oranı	27,00%	28,00%	29,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.105.466.368	2.057.074.484	2.010.211.975
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.105.465.000	2.057.075.000	2.010.210.000

TOPLAM DEĞER	
Proje Değeri	2.057.074.484
Değerleme konusu mevcut taşınmaz	6.794.720.763
Değerleme Konusu Taşınmazın Toplam Değeri	8.851.795.247
Değerleme Konusu Taşınmazın Yaklaşık Toplam Değeri	8.851.795.000
Değerleme Konusu Taşınmazın Toplam Yaklaşık Değeri (EUR)	271.255.000

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”** 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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların 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 gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında TEDAŞ lehine kira şerhi ve DSİ Genel Müdürlüğü lehine irtifa hakkı bulunmakta olup taşınmaza ilişkin ipotek kaydı yer almaktadır. Taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının tamamının taşınmazın değerine herhangi bir 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 gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında TEDAŞ lehine kira şerhi ve DSİ Genel Müdürlüğü lehine irtifa hakkı bulunmakta olup taşınmaza ilişkin ipotek kaydı yer almaktadır. İlgili kayıtlar taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

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 taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz “alışveriş merkezi” niteliğindedir.

Değerleme konusu taşınmaz için 21.11.2023 tarihinde alınmış “Yeni Yapı” ruhsatları ile inşa edilmesi planlanan konut ve ticaret fonksiyonlarına sahip projede kazı çalışmaları başlamış olup değerlendirme tarihi itibarı ile fiziki ilerlemesinin %4 seviyesinde olduğu tespit edilmiştir.

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.

Yaklaşım	TL	EUR
Maliyet Yaklaşımı	5.849.045.000	179.235.000
Gelir Yaklaşımı	8.851.795.000	271.255.000

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 ise konu taşınmazların faal durumda bir işletme olduğu ve yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, taşınmazlar gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir.

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		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL 1 EUR Satış = 32,6326 TL	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.851.795.000.-TL	Sekizmilyarsekizyüzellibirmilyonyediyüzdoksanbeşbin.-TL
	271.255.000.-EUR	İkiyüzetmişbirmilyonikiyüzellibeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	10.622.154.000.-TL	Onmilyaraltıyüzirmiikimilyonyüzellidörtbin.-TL
	325.506.000.-EUR	Üçyüzirmibeşmilyonbeşyüzaltıbin.-EUR

Değerlemeye Yardım Eden;
Burak YÜRÜR

Doğuşcan IĞDIR, 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 Belgesi
3	Takyidat Belgesi
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatı
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Yapı Kayıt Belgeleri
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler