



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

İş Merkezi ve 1 Adet Arsa

Zeytinburnu / İstanbul

2022REV766 / 30.12.2022

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Çankaya Mah. Çankaya Cad. No:1 B/68 Çankaya/Ankara

Sayın Saldıray SÖKMEN,

Talebiniz doğrultusunda Zeytinburnu'nda konumlu olan **"İş Merkezinde Konumlu 216 Adet Bağımsız Bölüm ve 1 Adet Arsa"**nın toplam pazar değerine yönelik **2022REV766** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 16.954,15 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 46.611 m² brüt kapalı alana sahip iş merkezindeki 216 bağımsız bölüm ve 149 m² yüz ölçümüne sahip arsadan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri ve pazar kirası aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASİ		
Değer Tarihi	30.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	254.670.000.-TL	İkiyüzellidörtmilyonaltıyüzyetmişbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	300.510.600.-TL	Üçyüzmilyonbeşyüzonbinaltıyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	1.097.000.-TL	Birmilyondoksanyedibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	1.294.460.-TL	Birmilyonikiyüzdoksandörtbindörtüyüzaltmışbin.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 28.01.2022 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Buse ÖZYURT

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

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.....	24
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	27
SWOT Analizi.....	40
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	42
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	77
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	79

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	Bu değerleme raporu, taşınmazların GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkuller olması nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Maltepe Mahallesi, Topkapı-Maltepe Caddesi, No: 11 Zeytinburnu/İstanbul Maltepe Mahallesi, Topkapı-Maltepe Caddesi, 2937 ada 45 no.lu parsel, Zeytinburnu/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2937 ada 46 no.lu parsel, 1 ila 185 no.lu bağımsız bölümler ile 187 ila 217 no.lu bağımsız bölümler ve 2937 ada 45 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2937 ada 45 no.lu parsel: 149,85 m ² 2937 ada 46 no.lu parsel: 16.954,15 m ²
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazlara ait imar durumu bilgileri, raporun “3.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri” bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut, Hizmet ve Ticaret Alanı

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 217	Yapım yılı: 1994
	Yol kotu üstü kat sayısı: 4	Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Otopark Kapasitesi: 146 araç	Asansör Kapasitesi: 7 şahıs asansörü (A-B-C-D Bloklar)
MEVCUT FONKSİYONLAR	Depo, dükkan, imalathane	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	44.906 m ² (A-B-C-D-L Blok) 1.705 m ² (217 no.lu bağımsız bölüm)
	Satılabilir Alan	26.575,59 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER

KAPİTALİZASYON ORANI	%5,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	20 Yıl
BÜRO BİRİM SATIŞ DEĞERİ	8.000-8.800 TL/m ²
BÜRO BİRİM KİRA DEĞERİ	38,2-42,0 TL/m ² /ay
DÜKKAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ	6.250 TL/m ² (217 no.lu bağımsız bölüm) 6.550 TL/m ² (216 no.lu bağımsız bölüm) 10.250-11.350 TL/m ² (Diğer bağımsız bölümler)
DÜKKAN BİRİM KİRA DEĞERİ	28 TL/m ² /ay (217 no.lu bağımsız bölüm) 29,4 TL/m ² /ay (216 no.lu bağımsız bölüm) 45,42-51,00 TL/m ² /ay (Diğer bağımsız bölümler)
DEPO/İŞYERİ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	7.650-8.570 TL/m ²
DEPO/İŞYERİ BİRİM KİRA DEĞERİ	28,6-32,1 TL/m ² /ay
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	254.670.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	300.510.600.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV HARİÇ)	1.097.000.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	1.294.460.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.12.2022 tarihinde, 2022REV766 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2937 ada 46 no.lu parsel üzerinde konumlu Obaköy İş Merkezi'nde bulunan 1 ila 185 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkuller ile 187 ila 217 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkuller ve 2937 ada 45 no.lu parselin 30.12.2022 tarihli toplam pazar değeri ve pazar kirasının, 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 Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; taşınmazların GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkuller olması nedeni ile 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 Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Buse ÖZYURT (Lisans No:923952) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 05.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2022 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 Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 28.01.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2937 ada 46 no.lu parsel üzerinde konumlu Obaköy İş Merkezi'nde bulunan 1 ila 185 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkuller ile 187 ila 217 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkuller ve 2937 ada 45 no.lu parselin 30.12.2022 tarihli toplam pazar değeri ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	24.10.2011	2011A439	Makbule YÖNEL MAYA Fatih TOSUN	24.330.000
Rapor 2	28.12.2012	2012REV811	Simge SEVİN AKSAN Makbule YÖNEL MAYA	25.170.000
Rapor 3	30.12.2013	2013REV834	Ozan KOLCUOĞLU Hüsniye BOZTUNÇ	26.350.000
Rapor 4	29.12.2017	2017REV944	Ozan KOLCUOĞLU Ece KADIOĞLU	39.630.000

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 Mah. Çankaya Cad. No:1 B/68 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

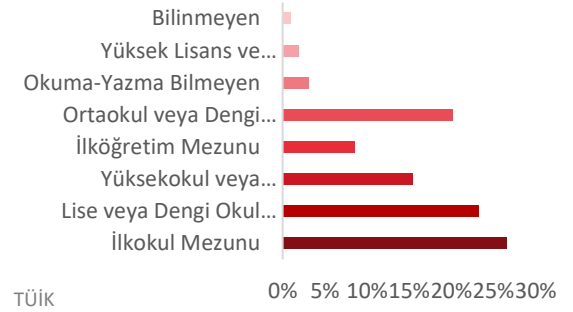
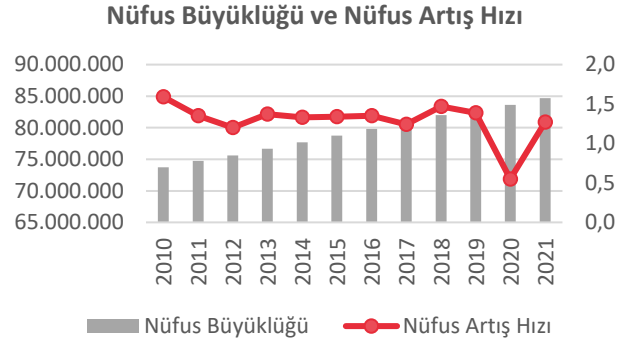
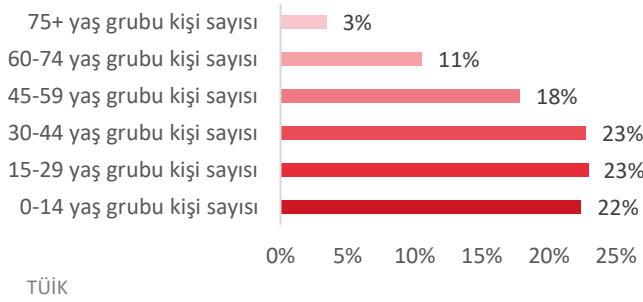
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

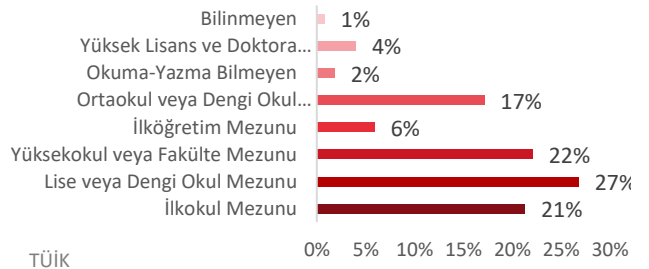
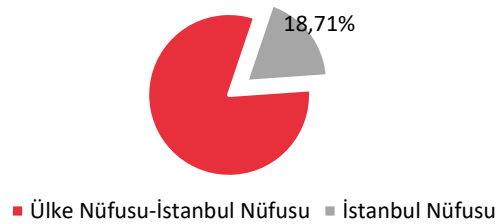
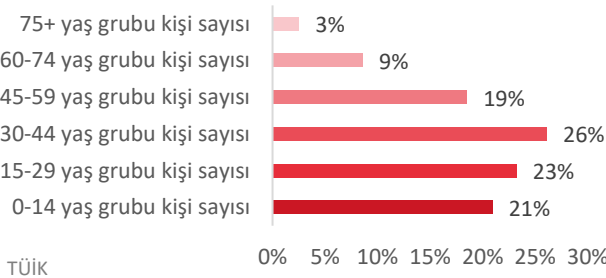
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

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



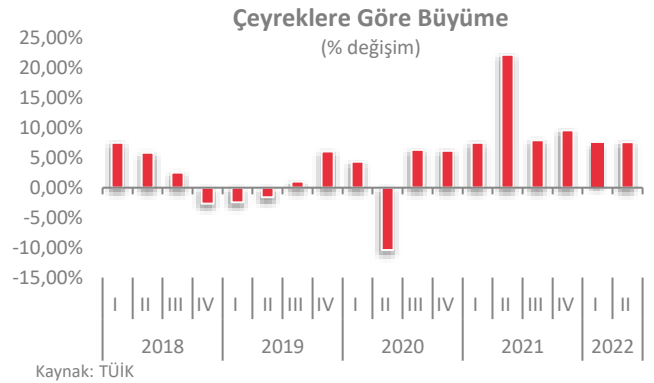
İstanbul

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

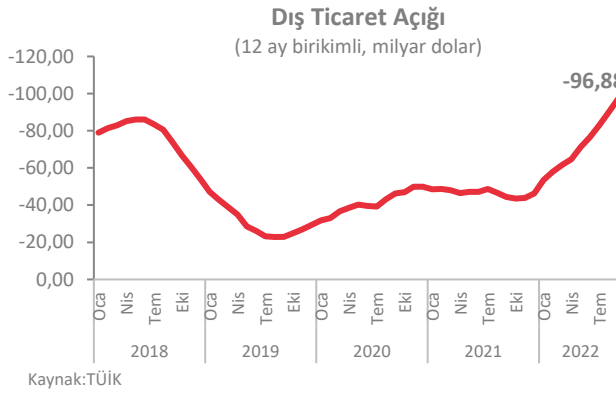


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir.



Ekim ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,5 artarken yıllık enflasyon eylül ayındaki %83,5'ten %85,5'e yükselmiştir. Ekim ayında gıda enflasyonu öncü verilerle uyumlu ve hızlı artarak genel enflasyona en yüksek katkısı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) aylık enflasyonu %7,8 olurken yıllık enflasyon eylül ayındaki %151,5'ten %157,7'ye yükselmiştir. ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 68,0 yüzde puandan 72,2 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır.



Eylül ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %9,2 artışla 22,6 milyar dolar olurken ithalat %38,1 artarak 32,2 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %0,8 oranında artışla kısmen toparlanmaya devam ettiğini göstermiştir. İthalatta ise mart ayından beri ilk kez düşüş kaydedilmiş olup aylık %1,3 oranında gerileme gözlenmiştir. Eylül ayı itibarıyla dış ticaret dengesi -9,6 milyar dolar olarak gerçekleşirken 12 ay birikimli dış ticaret açığı -96,9 milyar dolara yükselmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 09.12.2022 tarih, saat 11:25, 11:26, 11:27, 11:28, 11:29, 11:30, 11:31, 11:34, 11:35, 11:36, 11:37 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

2937 ada, 46 parsel no.lu parsel;

1 -10 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

- Yönetim planı değişikliği (19.06.1997 tarih ve 1272 yevmiye no ile)
- 28.05.1996 tarihli yönetim planı (Bila tarih ve yevmiye no ile)

Değerleme konusu 2937 ada 46 parsel no.lu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın 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'nde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, genellikle E: 1,60 TAKS: 0,30 yapılaşma koşullarına sahip "Konut-Hizmet-Ticaret Alanı" lejandına sahip parseller ile taşınmazların kuzey cephesinde konumlu "Sağlık Tesisi Alanı" ve "Kentsel Hizmet Alanı" imar durumuna sahip parseller bulunmaktadır.

Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 05.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parsellerin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 06.12.2007

2937 ada 45 parsel;

Lejandi: Kısmen "Konut-Hizmet-Ticaret Alanı", kısmen "Yol Alanı"*

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

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

2937 ada 46 parsel;

Lejandi: Kısmen "Konut-Hizmet-Ticaret Alanı", kısmen "Açık Spor Tesis Alanı"*, kısmen Yol Alanı**

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

Yapılaşma Koşulları;

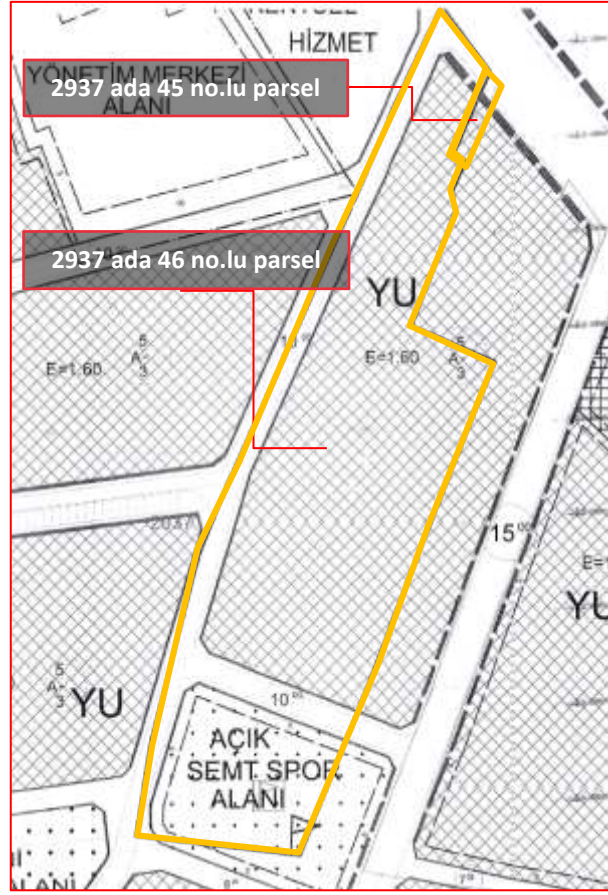
- E: 2,00
- Hmaks: 45 – 55 m

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

Plan Notları

Konut+Ticaret+Hizmet Alanı için;

- Bu bölgede maks. KAKS: 1,60'dır. Ancak konut, konut kullanımını da sağlayan ofis (home ofis) ve/veya rezidans (yüksek nitelikli konut) fonksiyonunun hiç kullanılmadığı 2.000 m² ve daha büyük parsellerde maks. KAKS: 2,00 olarak uygulanacaktır.
- Bu alanlarda %40'dan daha az DOP kesintisi yapılmış olan parsellerde konut, konut kullanımını da sağlayan ofis (home ofis) ve rezidans (yüksek nitelikli konut) yapılamaz. %40 ve üzeri oranda DOP kesintisi uygulanmış olan veya avan projede belirlenen alanı rızaen terk edere ~DOP oranını %40 ve üzerine çıkaran parsellerde konut, konut kullanımını da sağlayan ofis (home ofis) ve rezidans (yüksek nitelikli konut) yapılabilir. Ancak bu durumda da emsale esas alanlar ile %30 emsal harici yapılabilecek alanların %80'inden fazlası konut, konut kullanımını da sağlayan ofis (home ofis) ve rezidans (yüksek nitelikli konut) olarak kullanılamaz.
- Çekme mesafeleri yoldan ve komşu parsellerden 5 metreden az olamaz. Ancak aynı istikametteki yol cephesinde çekme mesafelerinde aynı fonksiyona sahip ruhsatlı yapıların teşekkülüne uyulacaktır. Bu mesafeleri azaltmamak kaydıyla çekme mesafesi ile ilgili diğer hususlarda Mer'i İmar Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
- Bu plan notunun yürürlüğe girdiği tarihten önce 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı onayı gerçekleşmiş ve buna bağlı olarak yıkılarak yerine yenisi yapılacak olan yapıların bulunduğu parsellerin en az %40'ının DOP olarak kesilmiş olması veya avan proje üzerinden belirlenen alanın donatı alanı olarak terk ve/veya tescil edilmesi şartıyla, parsellerde gelecek nüfus için kişi başına 10 m² yeşil alan ayrılmaksızın bu plan notları yerine değişiklik öncesi plan notları koşullarından yararlanabilirler.
- Bu alanda iş merkezleri, alışveriş merkezleri, çok katlı mağazalar, çarşı, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, kurs, yurt, konaklama tesisleri, otoparklar, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile konut ve yüksek nitelikli konut (rezidans) yapılabilir.



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 2937 ada 46 no.lu parsel, 06.12.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Zeytinburnu Uygulama İmar Planı” kapsamında, kısmen “Konut-Hizmet-Ticaret Alanı”, kısmen “Açık Semt Spor Alanı”, kısmen “Yol Alanı” lejandında, KAKS: 2,00 ve Hmaks: 45-55 m yapılaşma koşullarına sahip olup taşınmazın hukuki durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

Değerleme konusu 2937 ada 45 no.lu parsel ise 06.12.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Zeytinburnu Uygulama İmar Planı” kapsamında, kısmen “Konut-Hizmet-Ticaret Alanı”, kısmen “Yol Alanı” lejandında, KAKS: 2,00 ve Hmaks: 45-55 m yapılaşma koşullarına sahip olup Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden şifahi edinilen bilgiye göre minimum parsel alanının 1.000 m² olması gerekmektedir. Bu sebeple 45 no.lu parsel tevhit edilmeden üzerinde herhangi bir yapılaşma yapılamayacağı belirtilmiştir. Söz konusu taşınmazın hukuki durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Zeytinburnu Belediyesi’nde 05.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

2937 ada 46 no.lu parsel;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Muayene ve Kullanma İzin Raporu	07.06.1974	599	1.805	Yeni Yapı	217 adet bağımsız bölüme ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	17.08.1989	59/49	9.150	Yeni Yapı	A Blok’a ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	17.08.1989	63/5	8.168	Yeni Yapı	B Blok’a ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	17.08.1989	63/5	11.850	Yeni Yapı	C Blok’a ilişkin düzenlenmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	17.08.1989	63/7	8.270	Yeni Yapı	D Blok'a ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	17.08.1989	63/8	1.950	Yeni Yapı	L Blok'a ilişkin düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	18.02.1993	93/126 4-3222	44.906	Yeni Yapı	A, B, C, D ve L Bloklar'a ilişkin düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	29.12.1994	6281/2 378	2.640,70	Tadilat	Ek blok binası (217 no.lu bağımsız bölüm) inşaatına ilişkin için ilaveden dolayı tadilat amaçlı düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi*	29.12.1994	994/96 02	24.828	Yeni Yapı	A-B-L Bloklara ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi*	29.12.1994	994/96 02	20.078	Yeni Yapı	C ve D Bloklara ilişkin düzenlenmiştir.

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

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

Değerleme konusu 2937 ada 45 no.lu parselin mevcutta üzeri boş durumda olup parsel ile ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara 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 taşınmazlara ilişkin; 18.02.1993 tarih 93/1264-3222 no.lu ve 29.12.1994 tarih 6281/2378 no.lu “Onaylı Mimari Projeler”, 07.06.1974 tarih 599 no.lu “Yapı Muayene ve Kullanma İzin Raporu”, 17.08.1989 tarih 59/49, 63/5, 63/7, 63/8 no.lu “Yapı Ruhsatları” ile 29.12.1994 tarih 6281/2378, 994/9602 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır. Değerleme konusu 2937 ada 45 no.lu parselin mevcutta üzeri boş durumda olup parsel ile ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkullerden A Blok'ta konumlu taşınmazlar için düzenlenmiş 25.03.2020 tarihinden 25.03.2030 tarihine kadar geçerli M2434B89A7B46 no.lu enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

Değerleme konusu diğer bloklarda konumlu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller 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 gayrimenkullere 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

Bu değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

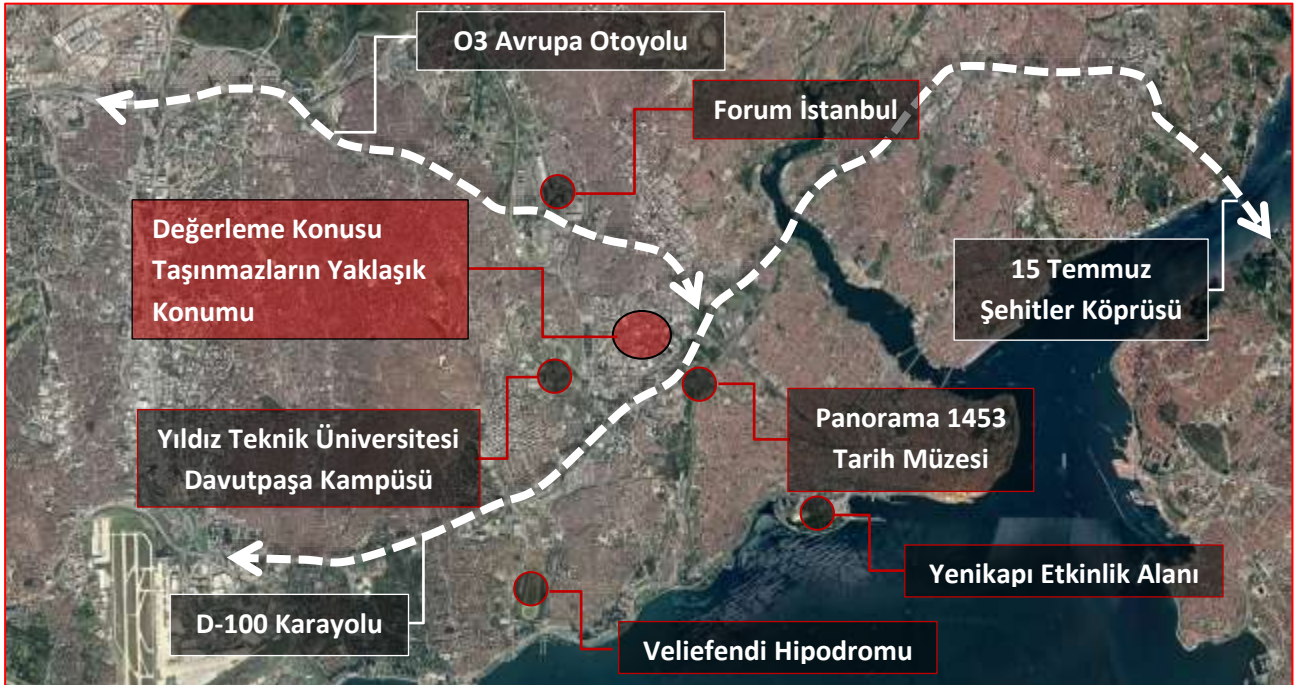
Gayrimenkulün açık adresi: Maltepe Mahallesi, Topkapı-Maltepe Caddesi, No: 11 Zeytinburnu/İstanbul
Maltepe Mahallesi, Topkapı-Maltepe Caddesi, 2937 ada 45 no.lu parsel, Zeytinburnu/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Maltepe mahallesinde konumludur. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Maltepe Mahallesi'nde genellikle küçük ve orta büyüklükteki iş merkezleri bulunmakta olup bölgede son yıllarda harabe ve eski yapıların yıkılarak yerlerine prestijli konut, otel, plaza gibi nitelikli yapıların inşa edildiği ve bölgenin gelişiminin hızla devam ettiği görülmektedir. Maltepe Mahallesi konum itibari ile Bayrampaşa ilçesine yakınlığı sebebiyle Bayrampaşa ilçesinde konumlu sanayi birimleri ile iç içe geçmiş yapısı ile öne çıkmaktadır.

Zeytinburnu ilçesi çeşitli ulaşım alternatifleri olan otobüs, minibüs metro ve diğer raylı sistemler ile kolaylıkla ulaşılabilen bir ilçe olma özelliği göstermekle birlikte özel araç ile de kolaylıkla ulaşılabilen ana arterlere oldukça yakın konumlu bir ilçedir.

Değerleme konusu taşınmazlar bölgedeki ikincil arter olma özelliği taşıyan Topkapı Maltepe Yolu üzerinde konumludur. Söz konusu taşınmazlar konum itibarıyla ana arterlere kolaylıkla ulaşılabilen bir lokasyonda yer almaktadır.

Double Tree by Hilton İstanbul Topkapı, Axis İstanbul, Koç Üniversitesi Hastanesi, İstanbul Esenler Otogarı, Yıldız Teknik Üniversitesi Davutpaşa Kampüsü, Panorama 1453 tarih Müzesi, Forum İstanbul değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konumlu ve bilinirliği yüksek yapılardır.



Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge yoğunlukla küçük ölçekli sanayi yapılarının konumlu olduğu ve bununla beraber son yıllarda konut, ofis ve mağaza fonksiyonlarını içeren nitelikli karma projelerin yer seçiminde tercih etmekte olduğu bir bölgedir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel kuzeyinde Topkapı Maltepe Yolu ve güneyinde Litros yolu Sokak ile sınırlanmakta olup söz konusu taşınmazlara her iki arter üzerinden de ulaşılabilir.

Taşınmazlara yaklaşık 1 km mesafede Bayrampaşa Metro Durağı, 2,7 km mesafede Edirnekapi metrobüs durağı, yaklaşık 1,9 km mesafede Fetihkapı tramvay durağı yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
D-100 Karayolu	612 m
Haliç Köprüsü	2,59 km
Yenikapı Etkinlik Alanı	7,20 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	10,53 km
İstanbul Havalimanı	42,70 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

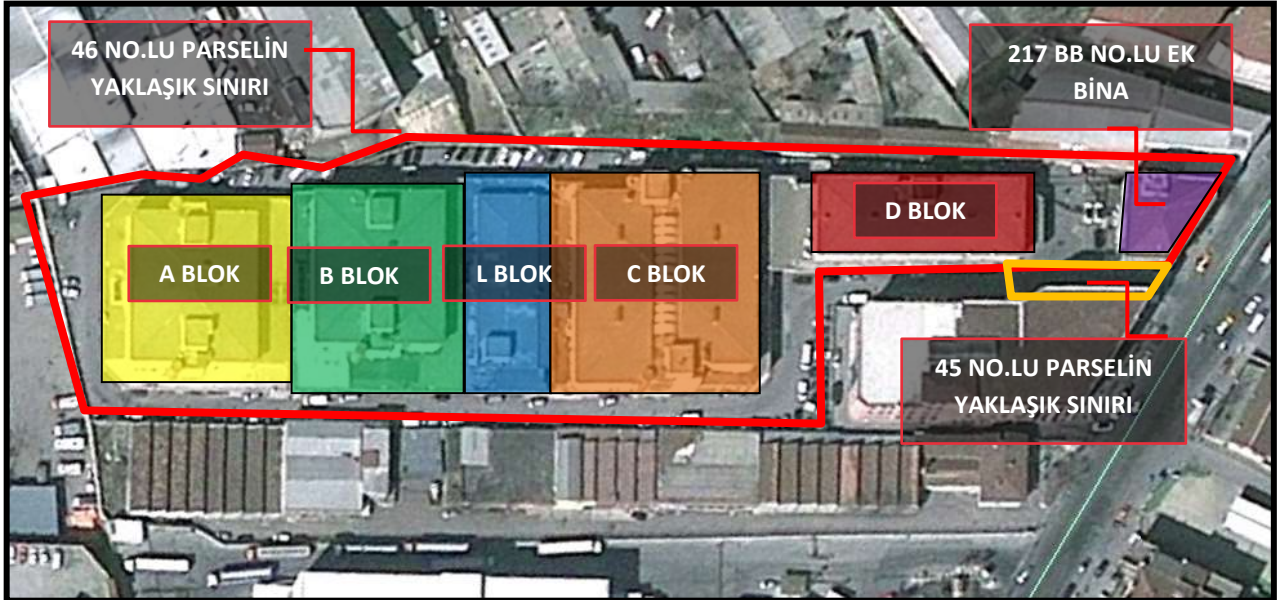
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Maltepe Mahallesi 2937 ada 46 no.lu parsel üzerinde Obaköy İş Merkezi'nde konumlu 1 ila 185 no.lu bağımsız bölümler ile 187 ila 217 no.lu bağımsız bölümler ile 2937 ada 45 no.lu parseldir. 2937 ada 45 no.lu parsel, 46 no.lu parselin bitişiğinde konumlu olup bu parsel üzerinden de söz konusu iş merkezine giriş yapılabilir. Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Maltepe Mahallesi 2937 ada 46 no.lu parsel üzerinde Obaköy İş Merkezi'nde konumlu 1 ila 185 no.lu bağımsız bölümler ile 187 ila 217 no.lu bağımsız bölümler ile 2937 ada 45 no.lu parseldir. 2937 ada 45 no.lu parsel, 46 no.lu parselin bitişiğinde konumlu olup bu parsel üzerinden de söz konusu iş merkezine giriş yapılabilir.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

ONAYLI MİMARİ PROJE					
KATLAR/BLOKLAR	A BLOK	B BLOK	C BLOK	D BLOK	L BLOK
2. BODRUM KAT	2.190,70	2.216,60	2.729,70	1.362,50	-
1. BODRUM KAT	2.190,70	2.821	2.730	1.362,50	1.830
ZEMİN KAT	2.190,70	1.941	2.700	993	1.211
ASMA KAT	1.128,80	907,50	1.176,60	579,70	511
1. NORMAL KAT	1.159	1.263	2.254	959	645
2. NORMAL KAT	1.159	1.263	2.254	959	-
TOPLAM	10.218,90	10.412,10	13.844,3	6.233,70	4.197
TOPLAM	44.906				

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

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

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

A Blok

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

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

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

B Blok

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

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

C Blok

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

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

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

D Blok

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

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

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

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

L Blok

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

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

217 no.lu bağımsız bölüm (Ek Bina):

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

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

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER / BRÜT ALAN - NET ALAN				
Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat	Brüt Alan (m ²)	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m ²)
1	A Blokta Depo	1.Bodrum	98,85	89,00
2	A Blokta Depo	1.Bodrum	79,50	75,00
3	A Blokta Depo	1.Bodrum	72,08	66,00
4	A Blokta Depo	1.Bodrum	79,50	75,00
5	A Blokta Depo	1.Bodrum	79,50	75,00
6	A Blokta Depo	1.Bodrum	87,90	82,00
7	A Blokta Depo	1.Bodrum	90,38	87,00
8	A Blokta Depo	1.Bodrum	90,38	87,00
9	A Blokta Depo	1.Bodrum	90,38	87,00
10	A Blokta Depo	1.Bodrum	90,38	87,00
11	A Blokta Depo	1.Bodrum	90,38	87,00
12	A Blokta Depo	1.Bodrum	90,38	87,00
13	A Blokta Depo	1.Bodrum	89,63	85,00
14	A Blokta Depo	1.Bodrum	98,50	90,00
15	A Blokta Depo	1.Bodrum	79,50	75,00
16	A Blokta Depo	1.Bodrum	63,82	59,00
17	A Blokta Depo	1.Bodrum	67,88	62,00
18	A Blokta Depo	1.Bodrum	79,50	75,00
19	A Blokta Depo	1.Bodrum	79,50	75,00
20	A Blokta Depo	1.Bodrum	98,85	85,00
21	A Blokta Dükkan	Zemin	75,00	70,00
22	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
23	A Blokta Dükkan	Zemin	67,00	60,00
24	A Blokta Dükkan	Zemin	90,38	84,00
25	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
26	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
27	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
28	A Blokta Dükkan	Zemin	107,47	105,00
29	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
30	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
31	A Blokta Dükkan	Zemin	74,00	70,00
32	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
33	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
34	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
35	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
36	A Blokta Dükkan	Zemin	107,47	105,00
37	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
38	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
39	A Blokta Dükkan	Zemin	74,00	70,00
40	A Blokta Dükkan	Zemin	95,52	90,00
41	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
42	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
43	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
44	A Blokta Dükkan	Zemin	75,00	70,00
45	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
46	A Blokta Dükkan	Zemin	90,38	84,00
47	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
48	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
49	A Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
50	A Blokta İşyeri	1. Normal Kat	156,11	148,00

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER / BRÜT ALAN - NET ALAN				
Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat	Brüt Alan (m ²)	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m ²)
51	A Blokta İşyeri	1. Normal Kat	148,08	137,00
52	A Blokta İşyeri	1. Normal Kat	247,50	243,00
53	A Blokta İşyeri	1. Normal Kat	247,50	243,00
54	A Blokta İşyeri	1. Normal Kat	156,11	148,00
55	A Blokta İşyeri	1. Normal Kat	156,11	137,00
56	A Blokta İşyeri	2. Normal Kat	156,11	148,00
57	A Blokta İşyerleri	2. Normal Kat	148,08	137,00
58	A Blokta İşyeri	2. Normal Kat	247,50	243,00
59	A Blokta İşyeri	2. Normal Kat	247,50	243,00
60	A Blokta İşyeri	2. Normal Kat	156,11	148,00
61	A Blokta İşyeri	2. Normal Kat	156,11	137,00
62	B Blokta Dükkan	1.Bodrum	71,33	68,00
63	B Blokta Dükkan	1.Bodrum	78,75	75,00
64	B Blokta Dükkan	1.Bodrum	122,20	117,00
65	B Blokta Dükkan	Zemin	69,00	67,00
66	B Blokta Dükkan	Zemin	68,50	67,00
67	B Blokta Dükkan	Zemin	18,00	18,00
68	B Blokta Dükkan	Zemin	43,33	35,00
69	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
70	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
71	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
72	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
73	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
74	B Blokta Dükkan	Zemin	74,00	67,00
75	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
76	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
77	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
78	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
79	B Blokta Dükkan	Zemin	166,63	164,00
80	B Blokta Dükkan	Zemin	74,00	67,00
81	B Blokta Dükkan	Zemin	140,25	133,00
82	B Blokta Dükkan	Zemin	152,75	148,00
83	B Blokta Dükkan	Zemin	152,75	148,00
84	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
85	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
86	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
87	B Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
88	B Blokta İşyeri	1.Normal Kat	143,00	134,00
89	B Blokta İşyeri	1.Normal Kat	148,00	140,00
90	B Blokta İşyeri	1.Normal Kat	247,00	243,00
91	B Blokta İşyeri	1.Normal Kat	247,00	243,00
92	B Blokta İşyeri	1.Normal Kat	155,00	148,00
93	B Blokta İşyeri	1.Normal Kat	148,00	140,00
94	B Blokta İşyeri	2.Normal Kat	143,00	134,00
95	B Blokta İşyeri	2.Normal Kat	148,00	140,00
96	B Blokta İşyeri	2.Normal Kat	247,00	243,00
97	B Blokta İşyeri	2.Normal Kat	247,00	243,00
98	B Blokta İşyeri	2.Normal Kat	155,00	148,00
99	B Blokta İşyeri	2.Normal Kat	148,00	140,00
100	L Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER / BRÜT ALAN - NET ALAN				
Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat	Brüt Alan (m ²)	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m ²)
101	L Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
102	L Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
103	L Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
104	L Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
105	L Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
106	L Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
107	L Blokta Dükkan	Zemin	152,75	148,00
108	L Blokta Dükkan	Zemin	101,00	97,00
109	L Blokta Dükkan	Zemin	101,00	97,00
110	L Blokta Dükkan	Zemin	102,75	98,00
111	L Blokta Dükkan	Zemin	102,75	97,00
112	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	102,40	98,00
113	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	45,00	42,00
114	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	47,48	45,00
115	C Blokta Dükkan	1.Normal Kat*	47,48	45,00
116	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	45,00	42,00
117	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	45,00	42,00
118	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	45,48	43,00
119	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	108,10	103,00
120	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	106,38	101,00
121	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	106,38	101,00
122	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	106,38	101,00
123	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	106,38	101,00
124	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	112,30	105,00
125	C Blokta Dükkan	1.Bodrum	183,81	178,00
126	C Blokta Dükkan	Zemin	107,47	100,00
127	C Blokta Dükkan	Zemin	102,75	97,00
128	C Blokta Dükkan	Zemin	52,75	52,00
129	C Blokta Dükkan	Zemin	65,70	60,00
130	C Blokta Dükkan	Zemin	75,00	70,00
131	C Blokta Dükkan	Zemin	75,00	70,00
132	C Blokta Dükkan	Zemin	79,13	76,00
133	C Blokta Dükkan	Zemin	152,75	146,00
134	C Blokta Dükkan	Zemin	159,75	150,00
135	C Blokta Dükkan	Zemin	107,47	100,00
136	C Blokta Dükkan	Zemin	102,75	97,00
137	C Blokta Dükkan	Zemin	79,13	76,00
138	C Blokta Dükkan	Zemin	75,00	70,00
139	C Blokta Dükkan	Zemin	75,00	70,00
140	C Blokta Dükkan	Zemin	75,80	73,00
141	C Blokta Dükkan	Zemin	102,75	97,00
142	C Blokta Dükkan	Zemin	107,47	100,00
143	C Blokta Dükkan	Zemin	180,17	172,00
144	C Blokta Dükkan	Zemin	177,30	170,00
145	C Blokta Dükkan	Zemin	177,30	170,00
146	C Blokta Dükkan	Zemin	177,30	170,00
147	C Blokta Dükkan	Zemin	177,30	170,00
148	C Blokta Dükkan	Zemin	79,13	76,00
149	C Blokta Dükkan	Zemin	75,00	70,00
150	C Blokta Dükkan	Zemin	65,70	60,00

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER / BRÜT ALAN - NET ALAN				
Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat	Brüt Alan (m ²)	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m ²)
151	C Blokta Dükkan	Zemin	51,87	51,00
152	C Blokta Dükkan	Zemin	84,80	84,00
153	C Blokta Dükkan	Zemin	103,00	93,00
154	C Blokta Dükkan	1.Normal Kat	188,16	183,00
155	C Blokta Dükkan	1.Normal Kat	172,75	165,00
156	C Blokta Dükkan	1.Normal Kat	172,75	165,00
157	C Blokta Dükkan	1.Normal Kat	280,48	266,00
158	C Blokta Dükkan	1.Normal Kat	280,48	266,00
159	C Blokta Dükkan	1.Normal Kat	172,75	165,00
160	C Blokta Dükkan	1.Normal Kat	172,75	165,00
161	C Blokta Dükkan	1.Normal Kat	188,16	183,00
162	C Blokta Dükkan	2.Normal Kat	188,16	183,00
163	C Blokta Dükkan	2.Normal Kat	172,75	165,00
164	C Blokta Dükkan	2.Normal Kat	172,75	165,00
165	C Blokta Dükkan	2.Normal Kat	280,48	266,00
166	C Blokta Dükkan	2.Normal Kat	280,48	266,00
167	C Blokta Dükkan	2.Normal Kat	172,75	165,00
168	C Blokta Dükkan	2.Normal Kat	172,75	165,00
169	C Blokta Dükkan	2.Normal Kat	188,16	183,00
170	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	210,26	198,00
171	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
172	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
173	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
174	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
175	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
176	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
177	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	118,36	118,00
178	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	210,26	198,00
179	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	148,78	135,00
180	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
181	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
182	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
183	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
184	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
185	D Blokta Depolu Dükkan	Zemin	145,78	135,00
187	D Blokta Büro	Zemin	136,36	123,00
188	D Blokta Büro	1.Normal Kat	46,97	42,00
189	D Blokta Büro	1.Normal Kat	36,60	35,00
190	D Blokta Büro	1.Normal Kat	37,82	35,00
191	D Blokta Büro	1.Normal Kat	37,82	35,00
192	D Blokta Büro	1.Normal Kat	36,60	35,00
193	D Blokta Büro	1.Normal Kat	46,97	42,00
194	D Blokta Büro	1.Normal Kat	74,69	67,00
195	D Blokta Büro	1.Normal Kat	58,20	55,00
196	D Blokta Büro	1.Normal Kat	58,20	55,00
197	D Blokta Büro	1.Normal Kat	58,20	55,00
198	D Blokta Büro	1.Normal Kat	58,20	55,00
199	D Blokta Büro	1.Normal Kat	58,20	55,00
200	D Blokta Büro	1.Normal Kat	58,20	55,00
201	D Blokta Büro	1.Normal Kat	74,69	67,00

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER / BRÜT ALAN - NET ALAN				
Bağımsız Bölüm No	Blok	Kat	Brüt Alan (m ²)	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m ²)
202	D Blokta Büro	2.Normal Kat	46,97	42,00
203	D Blokta Büro	2.Normal Kat	36,60	35,00
204	D Blokta Büro	2.Normal Kat	37,82	35,00
205	D Blokta Büro	2.Normal Kat	37,82	35,00
206	D Blokta Büro	2.Normal Kat	36,60	35,00
207	D Blokta Büro	2.Normal Kat	46,97	42,00
208	D Blokta Büro	2.Normal Kat	74,69	68,00
209	D Blokta Büro	2.Normal Kat	58,20	55,00
210	D Blokta Büro	2.Normal Kat	58,20	55,00
211	D Blokta Büro	2.Normal Kat	58,20	55,00
212	D Blokta Büro	2.Normal Kat	58,20	55,00
213	D Blokta Büro	2.Normal Kat	58,20	55,00
214	D Blokta Büro	2.Normal Kat	58,20	55,00
215	D Blokta Büro	2.Normal Kat	74,69	67,00
216	L Blokta Kafeterya	1.Normal Kat	655,00	554,00
217	Dükkan + Büro	Bodrum+Zemin+4 Normal	1.705,00	1.575,00
TOPLAM			26.575,59	25.090

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

A, B, C, D ve L Blok:

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam (A, B, C ve L Blok) Ayrık nizam (D BLOK)
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 bodrum kat+zemin kat+2 normal kat (A, B, C VE D BLOK) 1 bodrum kat+zemin kat+1 normal kat (L BLOK)
Bina Toplam İnşaat Alanı	44.906 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~ 28
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem/Kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil, açılabilir pencereler mevcut
Asansör	Mevcut (Toplam 7 adet) Mevcut değil (L Blok)
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut (Toplam 7 adet) Mevcut değil (L Blok)
Park Yeri	Kapalı Otopark – Açık Otopark

217 No.lu Bağımsız Bölüm:

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1. bodrum kat+zemin kat+4 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.705 m ² (Yasal ve Mevcut duruma göre)*
Yaşı	~ 49
Dış Cephe	Terracotta cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem/Kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil, açılabilir pencereler mevcut
Asansör	Mevcut (1 adet)

Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	-

****217 no.lu bağımsız bölüm olarak adlandırılan Ek Bina 29.12.1994 tarih ve 6281/2378 sayılı, "Onaylı Mimari Projesi"ne göre 2.640,70 m² alana sahiptir. Ancak söz konusu yapı için düzenlenmiş 07.06.1974 tarih, 599 sayılı "Yapı muayene ve kullanma izin raporu"nda yapının alanı 1.825 m² şeklinde belirtilmiştir. Kat sayısı ve nitelikleri bu belge ile uyumlu olan bağımsız bölümün yerinde yapılan ölçümlere göre 1.705 m² olduğu tespit edilerek yasal durum olarak bu alan kullanılmıştır.***

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

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

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

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

C BLOK						
Kat	2. Bodrum Kat	1. Bodrum Kat	Zemin Kat	Asma Kat	1. Normal Kat	2. Normal Kat
Kullanım Amacı	Otopark	İmalathane, sığınak	Pasaj ve dükkanlar	Pasaj ve dükkanlar	İmalathane	İmalathane
Alanı (m²)	2.729,70	2.730,00	2.700,00	1.176,60	2.254,00	2.254,00
Zemin	Perdahlı beton	Karo mozaik	Karo mozaik, seramik, granit, parke (dükkanlar)	Karo mozaik, seramik, granit, parke (dükkanlar)	Karo mozaik, parke, seramik	Karo mozaik, seramik
Duvar	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya
Tavan	Kireç badana	Plastik boya	Plastik boya, kısmen asma tavan (dükkanlar)	Plastik boya, kısmen asma tavan (dükkanlar)	Plastik boya	Plastik boya
Aydınlatma	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan

D BLOK						
Kat	2. Bodrum Kat	1. Bodrum Kat	Zemin Kat	Asma Kat	1. Normal Kat	2. Normal Kat
Kullanım Amacı	Otopark	Depo ve dükkanlar	Dükkanlar	Dükkanlar	İmalathane	İmalathane
Alanı (m²)	1.362,50	1.362,50	993,00	579,70	959,00	959,00
Zemin	Perdahlı beton	Perdahlı beton	Karo mozaik, seramik, granit, parke (dükkanlar)	Karo mozaik, seramik, granit, parke (dükkanlar)	Karo mozaik, parke, seramik	Karo mozaik, seramik
Duvar	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya
Tavan	Kireç badana	Plastik boya	Plastik boya, kısmen asma tavan (dükkanlar)	Plastik boya, kısmen asma tavan (dükkanlar)	Plastik boya	Plastik boya
Aydınlatma	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan

L BLOK				
Kat	1. Bodrum Kat	Zemin Kat	Asma Kat	1. Bodrum Kat
Kullanım Amacı	Teknik hacimler	Dükkanlar	Dükkanlar	İmalathane
Alanı (m²)	1.830,00	1.211,00	511,00	645,00
Zemin	Karo mozaik, seramik	Karo mozaik, seramik, granit, parke (dükkanlar)	Karo mozaik, seramik, granit, parke (dükkanlar)	Karo mozaik, seramik, granit, parke (ıslak hacimler)
Duvar	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya	Plastik boya
Tavan	Plastik boya	Plastik boya, kısmen asma tavan (dükkanlar)	Plastik boya, kısmen asma tavan (dükkanlar)	Plastik boya
Aydınlatma	Floresan	Floresan	Floresan	Floresan

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

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde 1 ila 185 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkuller ve 187 ila 216 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazlardan 217 no.lu bağımsız bölüm no.lu ek bina onaylı mimari projeye göre; 1. bodrum kat, zemin kat, 4. normal kat olmak üzere 6 kattan oluşmakta olup 29.12.1994 tarih ve 6281/2378 sayılı, “İlaveden Dolayı Tadilat Projesi”ne göre 2.640,70 m² alana sahiptir. Söz konusu mimari proje esas alınarak düzenlenmiş herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup aynı yapı için 1974 yılında düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belgede yapı alanı 1.825 m² olarak belirtilmiştir. Ancak mahallinde yapılan tespitlerde, yapı kullanma izin belgesi ile kat sayısı ve nitelikleri benzer olan söz konusu bağımsız bölümün toplam alanının 1.705 m² olduğu tespit edilmiş olup bu alan yasal alan olarak kabul edilmiştir.

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

Değerleme konusu 1 ila 185 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkuller ve 187 ila 216 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazlardan 217 no.lu bağımsız bölüm no.lu ek bina onaylı mimari projeye göre; 1. bodrum kat, zemin kat, 4. normal kat olmak üzere 6 kattan oluşmakta olup 29.12.1994 tarih ve 6281/2378 sayılı, “İlaveden Dolayı Tadilat Projesi”ne göre 2.640,70 m² alana sahiptir. Söz konusu mimari proje esas alınarak düzenlenmiş herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup aynı yapı için 1974 yılında düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belgede yapı alanı 1.825 m² olarak belirtilmiştir. Ancak mahallinde yapılan tespitlerde, yapı kullanma izin belgesi ile kat sayısı ve nitelikleri benzer olan söz konusu bağımsız bölümün toplam alanının 1.705 m² olduğu tespit edilmiş olup bu alan yasal alan olarak kabul edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir başka herhangi bir değişikliği olmadığı tespit edilmiştir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

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

✓ FIRSATLAR

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

✗ TEHDİTLER

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

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 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.

Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz/menkul mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “Büro”, “Depo”, “İşyeri” ve “Dükkan” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden 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

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Büro Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kullanım alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Sahibinden	Zeytinburnu Merkeze yakın konumlu	Büro	Satılık	40	520.000	13.000	* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * İş hanı içerisinde 3. katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 187 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı çok küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre daha bakımlıdır. * Yaklaşık 20-30 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
2	Safa Yapı Gayrimenkul 0553 468 82 12	Yenidoğan Mahallesi'nde konumlu	Büro	Satılık	30	475.000	15.833	* Taşınmazlara yakın Topkapı Ticaret Merkezi 2'de konumludur. * Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * İş merkezi içerisinde giriş katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 187 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı çok küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre daha bakımlıdır. * Yaklaşık 30-35 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
3	KW Fores 0212 397 11 00	Taşınmazlara yakın konumlu	Büro	Satılık	35	650.000	18.571	* Taşınmazlara yakın Nebati İş Merkezi'nde konumludur. * Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * İş merkezi içerisinde bodrum katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 187 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı çok küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre daha bakımlıdır. * Yaklaşık 21-25 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kullanım alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
4	İstanbul Gayrimenkul 0501 348 72 03	Veliefendi Mahallesi'nde konumlu	Büro	Satılık	25	550.000	22.000	* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * Bina içerisinde 2. katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 187 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı çok küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre daha bakımlıdır. * Yaklaşık 20-30 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların yakın çevresinde konumlu emsal araştırmaları sonucu benzer özelliklere sahip büroların lokasyon özellikleri, bulunduğu kat, kullanım alanı, fiziksel özellikleri ve bina yaşı gibi durumları dikkate alınmıştır. Ayrıca taşınmazların bölgeye göre talep görmeyen lokasyonda yer alması ve bulunduğu iş merkezinin mevcut fiziksel durumunun oldukça yıpranmış olması da göz önünde bulundurularak söz konusu büro nitelikli bağımsız bölümlerin birim satış değerinin 7.800.-8.900.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Büro Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Tuna Gayrimenkul 0533 480 90 00	Hürriyet Mahallesi'nde konumlu	Büro	Kiralık	160	8.000	50,00	* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * Bulunuğu bina içerisinde 1. katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 187 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı kısmen büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre daha bakımlıdır. * Yaklaşık 26-30 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
2	Sahibinden 0554 987 83 63	Güneşli Mahallesi'nde konumlu	Büro	Kiralık	75	4.500	60,00	* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * Bulunuğu bina içerisinde bahçe katında bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 187 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı oldukça küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre daha bakımlıdır. * Yaklaşık 5-10 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
3	Sahibinden 0533 542 12 46	Zeytinburnu Merkeze yakın konumlu	Büro	Kiralık	35	2.200	62,86	* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * İş hanı içerisinde 2. katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 187 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı çok küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre daha bakımlıdır. * Yaklaşık 21-25 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
4	Referans Türkiye 0212 434 15 96	Bağcılar Merkez Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	150	10.000	66,67	* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * Bulunuğu bina içerisinde 1. katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 187 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı kısmen büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre daha bakımlıdır. * Yaklaşık 26-30 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların yakın çevresinde konumlu emsal araştırmaları sonucu benzer özelliklere sahip büroların lokasyon özellikleri, bulunduğu kat, kullanım alanı, fiziksel özellikleri ve bina yaşı gibi durumları dikkate alınmıştır. Ayrıca taşınmazların bölgeye göre talep görmeyen lokasyonda yer alması ve bulunduğu iş merkezinin mevcut fiziksel durumunun oldukça yıpranmış olması da göz önünde bulundurularak söz konusu büro nitelikli bağımsız bölümlerin birim kira değerinin 38,0-42,5.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Ada Emlak 0212 466 32 11	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu	Dükkan	Satılık	650	13.800.000	21.231	* Taşınmazlara yakın Topkapı 2. Matbaacılar Sitesi'nde Z F Blok'ta konumlu 2 no.lu bağımsız bölümdür. * Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * İş merkezi içerisinde giriş katta bulunmaktadır. * 300 m² giriş kat ile 350 m² asma kattan oluşmaktadır. * Taşınmazlardan 21 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı çok büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezi ile benzerdir. * Yaklaşık 25-30 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
2	Turyap Uluyol Bayrampaşa Temsilciliği 0212 615 13 13	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu	Dükkan	Satılık	45	1.000.000	22.222	* Taşınmazlara yakın TİM-1 İş Merkezi'nde konumludur. * Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * İş merkezi içerisinde 3. katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 21 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı daha küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezi ile benzerdir. * Yaklaşık 21-25 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
3	Turyap Uluyol Bayrampaşa Temsilciliği 0212 615 13 13	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu	Dükkan	Satılık	110	2.650.000	24.091	* Taşınmazlara yakın TİM-1 İş Merkezi'nde konumludur. * Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * İş merkezi içerisinde giriş katta bulunmaktadır. * Dükkan 3,60 m tavan yüksekliğine sahiptir. * Taşınmazlardan 21 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı daha büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezi ile benzerdir. * Yaklaşık 21-25 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
4	Selim Aydın 0535 378 27 06	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu	Dükkan	Satılık	50	1.300.000	26.000	* Taşınmazlara yakın Topkapı Asil Sanayi Sitesi'nde konumludur. * Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * İş merkezi içerisinde giriş katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 21 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı daha küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezi ile benzerdir. * Yaklaşık 30-35 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların yakın çevresinde konumlu emsal araştırmaları sonucu benzer özelliklere sahip dükkanların lokasyon özellikleri, kat sayısı, kullanım alanı, fiziksel özellikleri ve bina yaşı gibi durumları dikkate alınmıştır. Ayrıca taşınmazların bölgeye göre talep görmeyen lokasyonda yer alması ve bulunduğu iş merkezinin mevcut fiziksel durumunun oldukça yıpranmış olması da göz önünde bulundurularak söz konusu dükkan nitelikli 216 ve 217 no.lu bağımsız bölümlerin toplam alan büyüklüğü göz önünde bulundurularak birim satış değerinin 6.200-6.600.-TL/m² aralığında ve diğer dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin ise 10.200-11.400 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Turyap Başakşehir 0212 487 51 31	Yenigün Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	60	3.750	62,50	* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * 30 m² zemin kattan oluşan 2 adet dükkanın toplam kira fiyatıdır. * Taşınmazlardan 21 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı kısmen küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre kısmen bakımlıdır. * Yaklaşık 21-25 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
2	Akyapı Emlak 0212 582 15 14	Telsiz Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	150	10.000	66,67	* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Depo ve kesimhane kullanımı için uygun olduğu belirtilmiştir. * Taşınmazlardan 21 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı daha büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre kısmen bakımlıdır. * Yaklaşık 20 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
3	Sahibinden 0533 543 67 44	Maltepe Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	50	3.500	70,00	* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Depo ve dükkan kullanımı için uygun olduğu belirtilmiştir. * Taşınmazlardan 21 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı daha küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre kısmen bakımlıdır. * Pazarlık payı vardır.
4	Ceyhanlar Emlak 0212 415 57 07	Yenidoğan Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	30	2.250	75,00	* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Taşınmazlardan 21 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı daha küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre kısmen bakımlıdır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların yakın çevresinde konumlu emsal araştırmaları sonucu benzer özelliklere sahip dükkanların lokasyon özellikleri, kat sayısı, kullanım alanı, fiziksel özellikleri ve bina yaşı gibi durumları dikkate alınmıştır. Ayrıca taşınmazların bölgeye göre talep görmeyen lokasyonda yer alması ve bulunduğu iş merkezinin mevcut fiziksel durumunun oldukça yıpranmış olması da göz önünde bulundurularak söz konusu dükkan nitelikli 216 ve 217 no.lu bağımsız bölümlerin toplam alan büyüklüğü göz önünde bulundurularak birim kira değerinin 27,5-29,5.-TL/m²/ay aralığında ve diğer dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin ise 45,0 51,5 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Depo Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Molla Team Danışmanlık 0 (212) 612 13 33	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu	Depo/İşyeri	Satılık	120	1.350.000	11.250	* Zeytinburnu Maltepe Sanayi Sitesi'nde konumludur. * Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * İş merkezi içerisinde 2. katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı daha büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezi ile benzerdir. * Yaklaşık 26-30 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
2	Yüce Emlak 0 (212) 665 68 71	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu	Depo/İşyeri	Satılık	80	1.300.000	16.250	* Zeytinburnu Yeşiltepe Mahallesi'nde konumludur. * Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * İş merkezi içerisinde bodrum katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı kısmen küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezi ile benzerdir. * Yaklaşık 26-30 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
3	Yüce Emlak 0 (212) 665 68 71	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu	Depo/İşyeri	Satılık	140	2.300.000	16.429	* Zeytinburnu Veliefendi Mahallesi'nde konumludur. * Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * Taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı daha büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezi ile benzerdir. * Yaklaşık 26-30 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
4	Molla Team Danışmanlık 0 (212) 612 13 33	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu	Depo/İşyeri	Satılık	50	900.000	18.000	* Zeytinburnu Maltepe Sanayi Sitesi'nde konumludur. * Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * İş merkezi içerisinde zemin katta bulunmaktadır. * H: 3,50 m giriş yüksekliğine sahiptir. * Taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı daha küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezi ile benzerdir. * Yaklaşık 26-30 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların yakın çevresinde konumlu emsal araştırmaları sonucu benzer özelliklere sahip dükkanların lokasyon özellikleri, kat sayısı, kullanım alanı, fiziksel özellikleri ve bina yaşı gibi durumları dikkate alınmıştır. Ayrıca taşınmazların bölgeye göre talep görmeyen lokasyonda yer alması ve bulunduğu iş merkezinin mevcut fiziksel durumunun oldukça yıpranmış olması da göz önünde bulundurularak söz konusu depo nitelikli bağımsız bölümlerin birim satış değerinin 7.600-8.600 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Depo Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kullanım alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Balcı Gayrimenkul 0 (534) 459 88 89	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu	Depo/İşyeri	Kiralık	150	5.000	33,33	* Zeytinburnu Merkezefendi Mahallesi'nde konumludur. * Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * Taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı daha büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezi ile benzerdir. * Yaklaşık 30 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
2	Altıntuğ Yatırım A.Ş. 0 (530) 205 65 35	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu	Depo/İşyeri	Kiralık	110	4.250	38,64	* Bağcılar Yavuz Selim Mahallesi'nde konumludur. * Değerleme konusu taşınmazlara göre kısmen avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * Taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı kısmen büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre daha bakımlı ve yenidir. * Yeni inşa edilmiş binada konumludur. * Giriş yüksekliği 2 metredir. * Pazarlık payı vardır.
3	Aksu Gayrimenkul 0 (212) 436 91 72	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu	Depo/İşyeri	Kiralık	90	4.150	46,11	* Bağcılar Yavuz Selim Mahallesi'nde konumludur. * Değerleme konusu taşınmazlara göre kısmen avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * Taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı benzerdir. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezi ile benzerdir. * Yaklaşık 30 yıllık binada konumludur. * Giriş yüksekliği 3,2 metredir. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kullanım alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
4	Yüce Emlak 0 (212) 665 68 71	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu	Depo/İşyeri	Kiralık	80	4.500	56,25	* Zeytinburnu Çırpıcı Mahallesi'nde konumludur. * Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * Taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı kısmen küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezi ile benzerdir. * Yaklaşık 25-30 yıllık binada konumludur. * Giriş yüksekliği 2 metredir. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların yakın çevresinde konumlu emsal araştırmaları sonucu benzer özelliklere sahip dükkanların lokasyon özellikleri, kat sayısı, kullanım alanı, fiziksel özellikleri ve bina yaşı gibi durumları dikkate alınmıştır. Ayrıca taşınmazların bölgeye göre talep görmeyen lokasyonda yer alması ve bulunduğu iş merkezinin mevcut fiziksel durumunun oldukça yıpranmış olması da göz önünde bulundurularak söz konusu depo nitelikli bağımsız bölümlerin birim kira değerinin 28,0-32,3 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK BÜRO

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	13.000	15.833	18.571	22.000
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	-10%	-10%	-15%	-15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-10%	-10%	-10%	-15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-18%	-23%	-20%	-25%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ²)		7.254	8.122	8.682	8.415

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK BÜRO

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	50,00	60,00	62,86	66,67
	Pazarlık Payı	-15%	-15%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	-10%	-10%	-10%	-18%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-5%	-5%	-5%	-10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	3%	-16%	-20%	2%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ² /ay)		37,00	35,00	35,00	42,00

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK DÜKKAN

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	13.000	15.833	18.571	22.000
	Pazarlık Payı	-15%	-15%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	-10%	-15%	-20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-10%	-5%	-15%	-15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	12%	-4%	4%	-3%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ²)		10.166	10.901	11.681	11.594

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK DÜKKAN

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	62,5	66,7	70,0	75,0
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	-10%	-10%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-10%	-10%	-10%	-10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-2%	3%	-3%	-6%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ² /ay)		44,0	50,0	49,0	50,0

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK DEPO/İŞYERİ					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	11.250	16.250	16.429	18.000
	Pazarlık Payı	-15%	-15%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-12%	-20%	-20%	-20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-15%	-15%	-20%	-20%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	3%	-2%	4%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ²)		7.268	8.702	8.937	7.650

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK DEPO/İŞYERİ					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	33,3	38,6	46,1	56,3
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	-10%	-10%	-15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-5%	-15%	-10%	-15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	4%	3%	0%	-2%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ² /ay)		27,0	27,0	33,0	33,0

*** Karşılaştırma tabloları, değerlemeye konu taşınmazlardan 1 bağımsız bölüm no.lu depo, 21 bağımsız bölüm no.lu dükkan ve 187 bağımsız bölüm no.lu büro dikkate alınarak düzenlenmiştir. Değerlemeye konu diğer bağımsız bölümler için değer takdiri, karşılaştırma tablolarında dikkate alınan bağımsız bölümlere göre şerefiyelendirilerek yapılmıştır.**

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

Büro Nitelikli Bağımsız Bölümler;

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ				
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
187	136,36	8.000	1.090.880	1.090.000
188	46,97	8.650	406.291	405.000
189	36,60	8.650	316.590	315.000
190	37,82	8.650	327.143	325.000
191	37,82	8.650	327.143	325.000
192	36,60	8.650	316.590	315.000
193	46,97	8.650	406.291	405.000
194	74,69	8.500	634.865	635.000
195	58,20	8.550	497.610	500.000
196	58,20	8.550	497.610	500.000
197	58,20	8.550	497.610	500.000
198	58,20	8.550	497.610	500.000
199	58,20	8.550	497.610	500.000
200	58,20	8.550	497.610	500.000
201	74,69	8.500	634.865	635.000
202	46,97	8.800	413.336	415.000
203	36,60	8.800	322.080	320.000
204	37,82	8.800	332.816	335.000
205	37,82	8.800	332.816	335.000
206	36,60	8.800	322.080	320.000
207	46,97	8.800	413.336	415.000
208	74,69	8.650	646.069	645.000
209	58,20	8.750	509.250	510.000
210	58,20	8.750	509.250	510.000
211	58,20	8.750	509.250	510.000
212	58,20	8.750	509.250	510.000
213	58,20	8.750	509.250	510.000
214	58,20	8.750	509.250	510.000
215	74,69	8.650	646.069	645.000
TOPLAM DEĞER			13.930.418	13.940.000

Dükkan Nitelikli Bağımsız Bölümler;

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ				
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	BİRİM DEĞER	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
21	75,00	10.600	795.000	795.000
22	102,75	10.450	1.073.738	1.075.000
23	67,00	10.650	713.550	715.000
24	90,38	10.500	948.990	950.000
25	102,75	10.450	1.073.738	1.075.000
26	102,75	10.450	1.073.738	1.075.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	BİRİM DEĞER	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
27	102,75	10.450	1.073.738	1.075.000
28	107,47	10.400	1.117.688	1.120.000
29	102,75	10.450	1.073.738	1.075.000
30	102,75	10.450	1.073.738	1.075.000
31	74,00	10.600	784.400	785.000
32	102,75	10.450	1.073.738	1.075.000
33	102,75	10.450	1.073.738	1.075.000
34	102,75	10.450	1.073.738	1.075.000
35	102,75	10.450	1.073.738	1.075.000
36	107,47	10.400	1.117.688	1.120.000
37	102,75	10.450	1.073.738	1.075.000
38	102,75	10.450	1.073.738	1.075.000
39	74,00	10.600	784.400	785.000
40	95,52	10.500	1.002.960	1.005.000
41	102,75	10.450	1.073.738	1.075.000
42	102,75	10.450	1.073.738	1.075.000
43	102,75	10.450	1.073.738	1.075.000
44	75,00	10.600	795.000	795.000
45	102,75	10.450	1.073.738	1.075.000
46	90,38	10.500	948.990	950.000
47	102,75	10.450	1.073.738	1.075.000
48	102,75	10.450	1.073.738	1.075.000
49	102,75	10.450	1.073.738	1.075.000
62	71,33	10.600	756.098	755.000
63	78,75	10.600	834.750	835.000
64	122,20	10.350	1.264.770	1.265.000
65	69,00	10.850	748.650	750.000
66	68,50	10.850	743.225	745.000
67	18,00	11.150	200.700	200.000
68	43,33	11.000	476.630	475.000
69	102,75	10.650	1.094.288	1.095.000
70	102,75	10.650	1.094.288	1.095.000
71	102,75	10.650	1.094.288	1.095.000
72	102,75	10.650	1.094.288	1.095.000
73	102,75	10.650	1.094.288	1.095.000
74	74,00	10.800	799.200	800.000
75	102,75	10.650	1.094.288	1.095.000
76	102,75	10.650	1.094.288	1.095.000
77	102,75	10.650	1.094.288	1.095.000
78	102,75	10.650	1.094.288	1.095.000
79	166,63	10.300	1.716.289	1.715.000
80	74,00	10.800	799.200	800.000
81	140,25	10.450	1.465.613	1.465.000
82	152,75	10.400	1.588.600	1.590.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	BİRİM DEĞER	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
83	152,75	10.400	1.588.600	1.590.000
84	102,75	10.650	1.094.288	1.095.000
85	102,75	10.650	1.094.288	1.095.000
86	102,75	10.650	1.094.288	1.095.000
87	102,75	10.650	1.094.288	1.095.000
100	102,75	10.850	1.114.838	1.115.000
101	102,75	10.850	1.114.838	1.115.000
102	102,75	10.850	1.114.838	1.115.000
103	102,75	10.850	1.114.838	1.115.000
104	102,75	10.850	1.114.838	1.115.000
105	102,75	10.850	1.114.838	1.115.000
106	102,75	10.850	1.114.838	1.115.000
107	152,75	10.600	1.619.150	1.620.000
108	101,00	10.900	1.100.900	1.100.000
109	101,00	10.900	1.100.900	1.100.000
110	102,75	10.850	1.114.838	1.115.000
111	102,75	10.850	1.114.838	1.115.000
112	102,40	10.850	1.111.040	1.110.000
113	45,00	11.200	504.000	505.000
114	47,48	11.150	529.402	530.000
115	47,48	11.150	529.402	530.000
116	45,00	11.200	504.000	505.000
117	45,00	11.200	504.000	505.000
118	45,48	11.200	509.376	510.000
119	108,10	10.850	1.172.885	1.175.000
120	106,38	10.850	1.154.223	1.155.000
121	106,38	10.850	1.154.223	1.155.000
122	106,38	10.850	1.154.223	1.155.000
123	106,38	10.850	1.154.223	1.155.000
124	112,30	10.800	1.212.840	1.215.000
125	183,81	10.400	1.911.624	1.910.000
126	107,47	11.050	1.187.544	1.190.000
127	102,75	11.100	1.140.525	1.140.000
128	52,75	11.350	598.713	600.000
129	65,70	11.300	742.410	740.000
130	75,00	11.250	843.750	845.000
131	75,00	11.250	843.750	845.000
132	79,13	11.200	886.256	885.000
133	152,75	10.800	1.649.700	1.650.000
134	159,75	10.750	1.717.313	1.715.000
135	107,47	11.050	1.187.544	1.190.000
136	102,75	11.100	1.140.525	1.140.000
137	79,13	11.200	886.256	885.000
138	75,00	11.250	843.750	845.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	BİRİM DEĞER	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
139	75,00	11.250	843.750	845.000
140	75,80	11.250	852.750	855.000
141	102,75	11.100	1.140.525	1.140.000
142	107,47	11.050	1.187.544	1.190.000
143	180,17	10.650	1.918.811	1.920.000
144	177,30	10.650	1.888.245	1.890.000
145	177,30	10.650	1.888.245	1.890.000
146	177,30	10.650	1.888.245	1.890.000
147	177,30	10.650	1.888.245	1.890.000
148	79,13	11.200	886.256	885.000
149	75,00	11.250	843.750	845.000
150	65,70	11.300	742.410	740.000
151	51,87	11.350	588.725	590.000
152	84,80	11.200	949.760	950.000
153	103,00	11.100	1.143.300	1.145.000
154	188,16	10.800	2.032.128	2.030.000
155	172,75	10.900	1.882.975	1.885.000
156	172,75	10.900	1.882.975	1.885.000
157	280,48	10.250	2.874.920	2.875.000
158	280,48	10.250	2.874.920	2.875.000
159	172,75	10.900	1.882.975	1.885.000
160	172,75	10.900	1.882.975	1.885.000
161	188,16	10.800	2.032.128	2.030.000
162	188,16	11.000	2.069.760	2.070.000
163	172,75	11.100	1.917.525	1.920.000
164	172,75	11.100	1.917.525	1.920.000
165	280,48	10.450	2.931.016	2.930.000
166	280,48	10.450	2.931.016	2.930.000
167	172,75	11.100	1.917.525	1.920.000
168	172,75	11.100	1.917.525	1.920.000
169	188,16	11.000	2.069.760	2.070.000
170	210,26	10.650	2.239.269	2.240.000
171	145,78	11.050	1.610.869	1.610.000
172	145,78	11.050	1.610.869	1.610.000
173	145,78	11.050	1.610.869	1.610.000
174	145,78	11.050	1.610.869	1.610.000
175	145,78	11.050	1.610.869	1.610.000
176	145,78	11.050	1.610.869	1.610.000
177	118,36	11.200	1.325.632	1.325.000
178	210,26	10.650	2.239.269	2.240.000
179	148,78	11.000	1.636.580	1.635.000
180	145,78	11.050	1.610.869	1.610.000
181	145,78	11.050	1.610.869	1.610.000
182	145,78	11.050	1.610.869	1.610.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	BİRİM DEĞER	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
183	145,78	11.050	1.610.869	1.610.000
184	145,78	11.050	1.610.869	1.610.000
185	145,78	11.050	1.610.869	1.610.000
216	655,00	6.550	4.290.250	4.290.000
217	1.705,00	6.250	10.656.250	10.655.000
TOPLAM DEĞER			192.631.608,50	192.705.000

Depo/İş Yeri Nitelikli Bağımsız Bölümler;**PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ**

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1	98,85	8.000	790.800	790.000
2	79,50	8.240	655.080	655.000
3	72,08	8.240	593.939	595.000
4	79,50	8.240	655.080	655.000
5	79,50	8.240	655.080	655.000
6	87,90	8.000	703.200	705.000
7	90,38	8.240	744.731	745.000
8	90,38	8.240	744.731	745.000
9	90,38	8.240	744.731	745.000
10	90,38	8.240	744.731	745.000
11	90,38	8.000	723.040	725.000
12	90,38	8.240	744.731	745.000
13	89,63	8.240	738.551	740.000
14	98,50	8.240	811.640	810.000
15	79,50	8.240	655.080	655.000
16	63,82	8.570	546.937	545.000
17	67,88	8.570	581.732	580.000
18	79,50	8.240	655.080	655.000
19	79,50	8.240	655.080	655.000
20	98,85	8.000	790.800	790.000
50	156,11	7.700	1.202.047	1.200.000
51	148,08	7.700	1.140.216	1.140.000
52	247,50	7.650	1.893.375	1.895.000
53	247,50	7.650	1.893.375	1.895.000
54	156,11	7.700	1.202.047	1.200.000
55	156,11	7.700	1.202.047	1.200.000
56	156,11	7.850	1.225.464	1.225.000
57	148,08	7.850	1.162.428	1.160.000
58	247,50	7.800	1.930.500	1.930.000
59	247,50	7.800	1.930.500	1.930.000
60	156,11	7.850	1.225.464	1.225.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
61	156,11	7.850	1.225.464	1.225.000
88	143,00	7.700	1.101.100	1.100.000
89	148,00	7.700	1.139.600	1.140.000
90	247,00	7.650	1.889.550	1.890.000
91	247,00	7.650	1.889.550	1.890.000
92	155,00	7.700	1.193.500	1.195.000
93	148,00	7.700	1.139.600	1.140.000
94	143,00	7.850	1.122.550	1.125.000
95	148,00	7.850	1.161.800	1.160.000
96	247,00	7.800	1.926.600	1.925.000
97	247,00	7.800	1.926.600	1.925.000
98	155,00	7.850	1.216.750	1.215.000
99	148,00	7.850	1.161.800	1.160.000
TOPLAM DEĞER			48.036.701	48.025.000

Büro Nitelikli Taşınmazlar;**PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ**

Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
187	136,36	42,0	5.727
188	46,97	38,9	1.828
189	36,60	38,9	1.425
190	37,82	38,9	1.472
191	37,82	38,9	1.472
192	36,60	38,9	1.425
193	46,97	38,9	1.828
194	74,69	38,2	2.852
195	58,20	38,6	2.244
196	58,20	38,6	2.244
197	58,20	38,6	2.244
198	58,20	38,6	2.244
199	58,20	38,6	2.244
200	58,20	38,6	2.244
201	74,69	38,2	2.852
202	46,97	39,7	1.864
203	36,60	39,7	1.453
204	37,82	39,7	1.501
205	37,82	39,7	1.501
206	36,60	39,7	1.453
207	46,97	39,7	1.864
208	74,69	38,9	2.908
209	58,20	39,3	2.288
210	58,20	39,3	2.288

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
211	58,20	39,3	2.288
212	58,20	39,3	2.288
213	58,20	39,3	2.288
214	58,20	39,3	2.288
215	74,69	38,9	2.908
TOPLAM DEĞERİ			63.525
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			64.000

Dükkan Nitelikli Taşınmazlar;**PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ**

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
21	75,00	46,96	3.522
22	102,75	46,29	4.757
23	67,00	47,15	3.159
24	90,38	46,59	4.211
25	102,75	46,29	4.757
26	102,75	46,29	4.757
27	102,75	46,29	4.757
28	107,47	46,18	4.963
29	102,75	46,29	4.757
30	102,75	46,29	4.757
31	74,00	46,98	3.477
32	102,75	46,29	4.757
33	102,75	46,29	4.757
34	102,75	46,29	4.757
35	102,75	46,29	4.757
36	107,47	46,18	4.963
37	102,75	46,29	4.757
38	102,75	46,29	4.757
39	74,00	46,98	3.477
40	95,52	46,47	4.438
41	102,75	46,29	4.757
42	102,75	46,29	4.757
43	102,75	46,29	4.757
44	75,00	46,96	3.522
45	102,75	46,29	4.757
46	90,38	46,59	4.211
47	102,75	46,29	4.757
48	102,75	46,29	4.757
49	102,75	46,29	4.757
62	71,33	47,05	3.356
63	78,75	46,87	3.691
64	122,20	45,83	5.600

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m²)	Birim Değeri (TL/m²/ay)	Kira Değeri (TL/ay)
65	69,00	48,04	3.315
66	68,50	48,06	3.292
67	18,00	49,29	887
68	43,33	48,67	2.109
69	102,75	47,22	4.852
70	102,75	47,22	4.852
71	102,75	47,22	4.852
72	102,75	47,22	4.852
73	102,75	47,22	4.852
74	74,00	47,92	3.546
75	102,75	47,22	4.852
76	102,75	47,22	4.852
77	102,75	47,22	4.852
78	102,75	47,22	4.852
79	166,63	45,65	7.607
80	74,00	47,92	3.546
81	140,25	46,30	6.494
82	152,75	45,99	7.025
83	152,75	45,99	7.025
84	102,75	47,22	4.852
85	102,75	47,22	4.852
86	102,75	47,22	4.852
87	102,75	47,22	4.852
100	102,75	48,14	4.947
101	102,75	48,14	4.947
102	102,75	48,14	4.947
103	102,75	48,14	4.947
104	102,75	48,14	4.947
105	102,75	48,14	4.947
106	102,75	48,14	4.947
107	152,75	46,90	7.163
108	101,00	48,19	4.867
109	101,00	48,19	4.867
110	102,75	48,14	4.947
111	102,75	48,14	4.947
112	102,40	48,12	4.927
113	45,00	49,55	2.230
114	47,48	49,49	2.350
115	47,48	49,49	2.350
116	45,00	49,55	2.230
117	45,00	49,55	2.230
118	45,48	49,54	2.253
119	108,10	47,97	5.186
120	106,38	48,02	5.108

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m²)	Birim Değeri (TL/m²/ay)	Kira Değeri (TL/ay)
121	106,38	48,02	5.108
122	106,38	48,02	5.108
123	106,38	48,02	5.108
124	112,30	47,87	5.376
125	183,81	46,08	8.471
126	107,47	48,95	5.261
127	102,75	49,07	5.042
128	52,75	50,34	2.656
129	65,70	50,01	3.286
130	75,00	49,78	3.733
131	75,00	49,78	3.733
132	79,13	49,67	3.930
133	152,75	47,80	7.301
134	159,75	47,62	7.607
135	107,47	48,95	5.261
136	102,75	49,07	5.042
137	79,13	49,67	3.930
138	75,00	49,78	3.733
139	75,00	49,78	3.733
140	75,80	49,76	3.771
141	102,75	49,07	5.042
142	107,47	48,95	5.261
143	180,17	47,10	8.486
144	177,30	47,17	8.364
145	177,30	47,17	8.364
146	177,30	47,17	8.364
147	177,30	47,17	8.364
148	79,13	49,67	3.930
149	75,00	49,78	3.733
150	65,70	50,01	3.286
151	51,87	50,37	2.612
152	84,80	49,53	4.200
153	103,00	49,06	5.054
154	188,16	47,82	8.997
155	172,75	48,22	8.329
156	172,75	48,22	8.329
157	280,48	45,42	12.739
158	280,48	45,42	12.739
159	172,75	48,22	8.329
160	172,75	48,22	8.329
161	188,16	47,82	8.997
162	188,16	48,73	9.170
163	172,75	49,14	8.489
164	172,75	49,14	8.489

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
165	280,48	46,29	12.984
166	280,48	46,29	12.984
167	172,75	49,14	8.489
168	172,75	49,14	8.489
169	188,16	48,73	9.170
170	210,26	47,21	9.926
171	145,78	48,88	7.126
172	145,78	48,88	7.126
173	145,78	48,88	7.126
174	145,78	48,88	7.126
175	145,78	48,88	7.126
176	145,78	48,88	7.126
177	118,36	51,00	6.036
178	210,26	47,21	9.926
179	148,78	48,80	7.261
180	145,78	48,88	7.126
181	145,78	48,88	7.126
182	145,78	48,88	7.126
183	145,78	48,88	7.126
184	145,78	48,88	7.126
185	145,78	48,88	7.126
216	655,00	29,40	19.257
217	1.705,00	28,00	47.740
TOPLAM DEĞERİ			854.119
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			854.000

Depo/İş Yeri Nitelikli Taşınmazlar;

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
1	98,85	30,0	2.966
2	79,50	30,9	2.457
3	72,08	30,9	2.227
4	79,50	30,9	2.457
5	79,50	30,9	2.457
6	87,90	30,0	2.637
7	90,38	30,9	2.793
8	90,38	30,9	2.793
9	90,38	30,9	2.793
10	90,38	30,9	2.793
11	90,38	30,9	2.793
12	90,38	30,9	2.793
13	89,63	30,9	2.770
14	98,50	30,9	3.044

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
15	79,50	30,9	2.457
16	63,82	32,1	2.051
17	67,88	32,1	2.181
18	79,50	30,9	2.457
19	79,50	30,9	2.457
20	98,85	30,0	2.966
50	156,11	28,9	4.510
51	148,08	28,9	4.278
52	247,50	28,7	7.101
53	247,50	28,7	7.101
54	156,11	28,9	4.510
55	156,11	28,9	4.510
56	156,11	28,6	4.470
57	148,08	28,6	4.240
58	247,50	29,2	7.238
59	247,50	29,2	7.238
60	156,11	28,6	4.470
61	156,11	28,6	4.470
88	143,00	28,9	4.131
89	148,00	28,9	4.276
90	247,00	28,7	7.087
91	247,00	28,7	7.087
92	155,00	28,9	4.478
93	148,00	28,9	4.276
94	143,00	28,6	4.095
95	148,00	28,6	4.238
96	247,00	29,2	7.223
97	247,00	29,2	7.223
98	155,00	28,6	4.439
99	148,00	28,6	4.238
TOPLAM DEĞERİ			179.266
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			179.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi uygulanmamıştır

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen

değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede iş hanında konumlu 15 m² alanlı büro, pazarlıksız 320.000 TL fiyat ile satılık olup aylık 1.250 TL' dan kiralanabileceği belirtilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 1.250 \text{ TL} / \text{Ay} / 320.000 \text{ TL} = 0,047$$

- Taşınmazlara yakın TİM-1 İş Merkezi'nde konumlu 110 m² alanlı dükkan 2.500.000 TL bedelle pazarlıksız olarak satılık olup mülkün mevcutta 10.000 TL/ay kira geliri olabileceği belirtilmiştir

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 10.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.500.000 \text{ TL} = 0,048$$

- Taşınmazlara yakın konumlu, 80 m² alanlı depo/işyeri 1.200.000 TL bedelle pazarlıksız olarak satılık olup mülkün mevcutta aylık 4.000-5.000 TL/Ay kira gelirinin olabileceği belirtilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 4.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.200.000 \text{ TL} = 0,040$$

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 5.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.200.000 \text{ TL} = 0,050$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; büro nitelikli taşınmazlar için 35,5-40,0 TL/m²/ay; dükkan nitelikli taşınmazlar için 46,0-51,5 TL/m²/ay; depo nitelikli taşınmazlar için 28,0-32,3 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı büro nitelikli taşınmazlar için %4,75; dükkan nitelikli taşınmazlar için %4,50; depo nitelikli taşınmazlar için %5,00 olarak kabul edilmiştir.

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

Büro Nitelikli Bağımsız Bölümler:

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ						
Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
187	136,36	42,0	5.727	5,00%	1.374.509	1.375.000
188	46,97	38,9	1.828	5,00%	438.773	440.000
189	36,60	38,9	1.425	5,00%	341.901	340.000
190	37,82	38,9	1.472	5,00%	353.298	355.000
191	37,82	38,9	1.472	5,00%	353.298	355.000
192	36,60	38,9	1.425	5,00%	341.901	340.000
193	46,97	38,9	1.828	5,00%	438.773	440.000
194	74,69	38,2	2.852	5,00%	684.557	685.000
195	58,20	38,6	2.244	5,00%	538.550	540.000
196	58,20	38,6	2.244	5,00%	538.550	540.000
197	58,20	38,6	2.244	5,00%	538.550	540.000
198	58,20	38,6	2.244	5,00%	538.550	540.000
199	58,20	38,6	2.244	5,00%	538.550	540.000
200	58,20	38,6	2.244	5,00%	538.550	540.000
201	74,69	38,2	2.852	5,00%	684.557	685.000
202	46,97	39,7	1.864	5,00%	447.377	445.000
203	36,60	39,7	1.453	5,00%	348.605	350.000
204	37,82	39,7	1.501	5,00%	360.226	360.000

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
205	37,82	39,7	1.501	5,00%	360.226	360.000
206	36,60	39,7	1.453	5,00%	348.605	350.000
207	46,97	39,7	1.864	5,00%	447.377	445.000
208	74,69	38,9	2.908	5,00%	697.980	700.000
209	58,20	39,3	2.288	5,00%	549.110	550.000
210	58,20	39,3	2.288	5,00%	549.110	550.000
211	58,20	39,3	2.288	5,00%	549.110	550.000
212	58,20	39,3	2.288	5,00%	549.110	550.000
213	58,20	39,3	2.288	5,00%	549.110	550.000
214	58,20	39,3	2.288	5,00%	549.110	550.000
215	74,69	38,9	2.908	5,00%	697.980	700.000
TOPLAM DEĞERİ					15.245.905	15.265.000

Dükkan Nitelikli Bağımsız Bölümler;**DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ**

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
21	75,00	46,96	3.522	5,00%	845.257	845.000
22	102,75	46,29	4.757	5,00%	1.141.568	1.140.000
23	67,00	47,15	3.159	5,00%	758.185	760.000
24	90,38	46,59	4.211	5,00%	1.010.579	1.010.000
25	102,75	46,29	4.757	5,00%	1.141.568	1.140.000
26	102,75	46,29	4.757	5,00%	1.141.568	1.140.000
27	102,75	46,29	4.757	5,00%	1.141.568	1.140.000
28	107,47	46,18	4.963	5,00%	1.191.084	1.190.000
29	102,75	46,29	4.757	5,00%	1.141.568	1.140.000
30	102,75	46,29	4.757	5,00%	1.141.568	1.140.000
31	74,00	46,98	3.477	5,00%	834.413	835.000
32	102,75	46,29	4.757	5,00%	1.141.568	1.140.000
33	102,75	46,29	4.757	5,00%	1.141.568	1.140.000
34	102,75	46,29	4.757	5,00%	1.141.568	1.140.000
35	102,75	46,29	4.757	5,00%	1.141.568	1.140.000
36	107,47	46,18	4.963	5,00%	1.191.084	1.190.000
37	102,75	46,29	4.757	5,00%	1.141.568	1.140.000
38	102,75	46,29	4.757	5,00%	1.141.568	1.140.000
39	74,00	46,98	3.477	5,00%	834.413	835.000
40	95,52	46,47	4.438	5,00%	1.065.222	1.065.000
41	102,75	46,29	4.757	5,00%	1.141.568	1.140.000
42	102,75	46,29	4.757	5,00%	1.141.568	1.140.000
43	102,75	46,29	4.757	5,00%	1.141.568	1.140.000
44	75,00	46,96	3.522	5,00%	845.257	845.000
45	102,75	46,29	4.757	5,00%	1.141.568	1.140.000

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
46	90,38	46,59	4.211	5,00%	1.010.579	1.010.000
47	102,75	46,29	4.757	5,00%	1.141.568	1.140.000
48	102,75	46,29	4.757	5,00%	1.141.568	1.140.000
49	102,75	46,29	4.757	5,00%	1.141.568	1.140.000
62	71,33	47,05	3.356	5,00%	805.404	805.000
63	78,75	46,87	3.691	5,00%	885.818	885.000
64	122,20	45,83	5.600	5,00%	1.343.961	1.345.000
65	69,00	48,04	3.315	5,00%	795.623	795.000
66	68,50	48,06	3.292	5,00%	790.059	790.000
67	18,00	49,29	887	5,00%	212.951	215.000
68	43,33	48,67	2.109	5,00%	506.167	505.000
69	102,75	47,22	4.852	5,00%	1.164.399	1.165.000
70	102,75	47,22	4.852	5,00%	1.164.399	1.165.000
71	102,75	47,22	4.852	5,00%	1.164.399	1.165.000
72	102,75	47,22	4.852	5,00%	1.164.399	1.165.000
73	102,75	47,22	4.852	5,00%	1.164.399	1.165.000
74	74,00	47,92	3.546	5,00%	851.102	850.000
75	102,75	47,22	4.852	5,00%	1.164.399	1.165.000
76	102,75	47,22	4.852	5,00%	1.164.399	1.165.000
77	102,75	47,22	4.852	5,00%	1.164.399	1.165.000
78	102,75	47,22	4.852	5,00%	1.164.399	1.165.000
79	166,63	45,65	7.607	5,00%	1.825.732	1.825.000
80	74,00	47,92	3.546	5,00%	851.102	850.000
81	140,25	46,30	6.494	5,00%	1.558.442	1.560.000
82	152,75	45,99	7.025	5,00%	1.686.116	1.685.000
83	152,75	45,99	7.025	5,00%	1.686.116	1.685.000
84	102,75	47,22	4.852	5,00%	1.164.399	1.165.000
85	102,75	47,22	4.852	5,00%	1.164.399	1.165.000
86	102,75	47,22	4.852	5,00%	1.164.399	1.165.000
87	102,75	47,22	4.852	5,00%	1.164.399	1.165.000
100	102,75	48,14	4.947	5,00%	1.187.230	1.185.000
101	102,75	48,14	4.947	5,00%	1.187.230	1.185.000
102	102,75	48,14	4.947	5,00%	1.187.230	1.185.000
103	102,75	48,14	4.947	5,00%	1.187.230	1.185.000
104	102,75	48,14	4.947	5,00%	1.187.230	1.185.000
105	102,75	48,14	4.947	5,00%	1.187.230	1.185.000
106	102,75	48,14	4.947	5,00%	1.187.230	1.185.000
107	152,75	46,90	7.163	5,00%	1.719.177	1.720.000
108	101,00	48,19	4.867	5,00%	1.168.069	1.170.000
109	101,00	48,19	4.867	5,00%	1.168.069	1.170.000
110	102,75	48,14	4.947	5,00%	1.187.230	1.185.000
111	102,75	48,14	4.947	5,00%	1.187.230	1.185.000
112	102,40	48,12	4.927	5,00%	1.182.509	1.185.000

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
113	45,00	49,55	2.230	5,00%	535.129	535.000
114	47,48	49,49	2.350	5,00%	563.915	565.000
115	47,48	49,49	2.350	5,00%	563.915	565.000
116	45,00	49,55	2.230	5,00%	535.129	535.000
117	45,00	49,55	2.230	5,00%	535.129	535.000
118	45,48	49,54	2.253	5,00%	540.706	540.000
119	108,10	47,97	5.186	5,00%	1.244.641	1.245.000
120	106,38	48,02	5.108	5,00%	1.225.933	1.225.000
121	106,38	48,02	5.108	5,00%	1.225.933	1.225.000
122	106,38	48,02	5.108	5,00%	1.225.933	1.225.000
123	106,38	48,02	5.108	5,00%	1.225.933	1.225.000
124	112,30	47,87	5.376	5,00%	1.290.174	1.290.000
125	183,81	46,08	8.471	5,00%	2.032.996	2.035.000
126	107,47	48,95	5.261	5,00%	1.262.549	1.265.000
127	102,75	49,07	5.042	5,00%	1.210.062	1.210.000
128	52,75	50,34	2.656	5,00%	637.338	635.000
129	65,70	50,01	3.286	5,00%	788.605	790.000
130	75,00	49,78	3.733	5,00%	895.972	895.000
131	75,00	49,78	3.733	5,00%	895.972	895.000
132	79,13	49,67	3.930	5,00%	943.314	945.000
133	152,75	47,80	7.301	5,00%	1.752.238	1.750.000
134	159,75	47,62	7.607	5,00%	1.825.705	1.825.000
135	107,47	48,95	5.261	5,00%	1.262.549	1.265.000
136	102,75	49,07	5.042	5,00%	1.210.062	1.210.000
137	79,13	49,67	3.930	5,00%	943.314	945.000
138	75,00	49,78	3.733	5,00%	895.972	895.000
139	75,00	49,78	3.733	5,00%	895.972	895.000
140	75,80	49,76	3.771	5,00%	905.159	905.000
141	102,75	49,07	5.042	5,00%	1.210.062	1.210.000
142	107,47	48,95	5.261	5,00%	1.262.549	1.265.000
143	180,17	47,10	8.486	5,00%	2.036.598	2.035.000
144	177,30	47,17	8.364	5,00%	2.007.265	2.005.000
145	177,30	47,17	8.364	5,00%	2.007.265	2.005.000
146	177,30	47,17	8.364	5,00%	2.007.265	2.005.000
147	177,30	47,17	8.364	5,00%	2.007.265	2.005.000
148	79,13	49,67	3.930	5,00%	943.314	945.000
149	75,00	49,78	3.733	5,00%	895.972	895.000
150	65,70	50,01	3.286	5,00%	788.605	790.000
151	51,87	50,37	2.612	5,00%	626.984	625.000
152	84,80	49,53	4.200	5,00%	1.007.969	1.010.000
153	103,00	49,06	5.054	5,00%	1.212.849	1.215.000
154	188,16	47,82	8.997	5,00%	2.159.254	2.160.000
155	172,75	48,22	8.329	5,00%	1.998.997	2.000.000

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
156	172,75	48,22	8.329	5,00%	1.998.997	2.000.000
157	280,48	45,42	12.739	5,00%	3.057.381	3.055.000
158	280,48	45,42	12.739	5,00%	3.057.381	3.055.000
159	172,75	48,22	8.329	5,00%	1.998.997	2.000.000
160	172,75	48,22	8.329	5,00%	1.998.997	2.000.000
161	188,16	47,82	8.997	5,00%	2.159.254	2.160.000
162	188,16	48,73	9.170	5,00%	2.200.778	2.200.000
163	172,75	49,14	8.489	5,00%	2.037.439	2.035.000
164	172,75	49,14	8.489	5,00%	2.037.439	2.035.000
165	280,48	46,29	12.984	5,00%	3.116.177	3.115.000
166	280,48	46,29	12.984	5,00%	3.116.177	3.115.000
167	172,75	49,14	8.489	5,00%	2.037.439	2.035.000
168	172,75	49,14	8.489	5,00%	2.037.439	2.035.000
169	188,16	48,73	9.170	5,00%	2.200.778	2.200.000
170	210,26	47,21	9.926	5,00%	2.382.189	2.380.000
171	145,78	48,88	7.126	5,00%	1.710.161	1.710.000
172	145,78	48,88	7.126	5,00%	1.710.161	1.710.000
173	145,78	48,88	7.126	5,00%	1.710.161	1.710.000
174	145,78	48,88	7.126	5,00%	1.710.161	1.710.000
175	145,78	48,88	7.126	5,00%	1.710.161	1.710.000
176	145,78	48,88	7.126	5,00%	1.710.161	1.710.000
177	118,36	51,00	6.036	5,00%	1.448.726	1.450.000
178	210,26	47,21	9.926	5,00%	2.382.189	2.380.000
179	148,78	48,80	7.261	5,00%	1.742.575	1.745.000
180	145,78	48,88	7.126	5,00%	1.710.161	1.710.000
181	145,78	48,88	7.126	5,00%	1.710.161	1.710.000
182	145,78	48,88	7.126	5,00%	1.710.161	1.710.000
183	145,78	48,88	7.126	5,00%	1.710.161	1.710.000
184	145,78	48,88	7.126	5,00%	1.710.161	1.710.000
185	145,78	48,88	7.126	5,00%	1.710.161	1.710.000
216	655,00	29,40	19.257	5,00%	4.621.680	4.620.000
217	1.705,00	28,00	47.740	5,00%	11.457.600	11.460.000
TOPLAM DEĞERİ					204.988.554	204.930.000

Depo Nitelikli Bağımsız Bölümler;**DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ**

Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1	98,85	30,0	2.966	5,00%	711.720	710.000
2	79,50	30,9	2.457	5,00%	589.572	590.000
3	72,08	30,9	2.227	5,00%	534.545	535.000
4	79,50	30,9	2.457	5,00%	589.572	590.000
5	79,50	30,9	2.457	5,00%	589.572	590.000

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
6	87,90	30,0	2.637	5,00%	632.880	635.000
7	90,38	30,9	2.793	5,00%	670.258	670.000
8	90,38	30,9	2.793	5,00%	670.258	670.000
9	90,38	30,9	2.793	5,00%	670.258	670.000
10	90,38	30,9	2.793	5,00%	670.258	670.000
11	90,38	30,9	2.793	5,00%	650.736	650.000
12	90,38	30,9	2.793	5,00%	670.258	670.000
13	89,63	30,9	2.770	5,00%	664.696	665.000
14	98,50	30,9	3.044	5,00%	730.476	730.000
15	79,50	30,9	2.457	5,00%	589.572	590.000
16	63,82	32,1	2.051	5,00%	492.221	490.000
17	67,88	32,1	2.181	5,00%	523.534	525.000
18	79,50	30,9	2.457	5,00%	589.572	590.000
19	79,50	30,9	2.457	5,00%	589.572	590.000
20	98,85	30,0	2.966	5,00%	711.720	710.000
50	156,11	28,9	4.510	5,00%	1.082.363	1.080.000
51	148,08	28,9	4.278	5,00%	1.026.688	1.025.000
52	247,50	28,7	7.101	5,00%	1.704.356	1.705.000
53	247,50	28,7	7.101	5,00%	1.704.356	1.705.000
54	156,11	28,9	4.510	5,00%	1.082.363	1.080.000
55	156,11	28,9	4.510	5,00%	1.082.363	1.080.000
56	156,11	28,6	4.470	5,00%	1.103.177	1.105.000
57	148,08	28,6	4.240	5,00%	1.046.432	1.045.000
58	247,50	29,2	7.238	5,00%	1.737.132	1.735.000
59	247,50	29,2	7.238	5,00%	1.737.132	1.735.000
60	156,11	28,6	4.470	5,00%	1.103.177	1.105.000
61	156,11	28,6	4.470	5,00%	1.103.177	1.105.000
88	143,00	28,9	4.131	5,00%	991.467	990.000
89	148,00	28,9	4.276	5,00%	1.026.133	1.025.000
90	247,00	28,7	7.087	5,00%	1.700.913	1.700.000
91	247,00	28,7	7.087	5,00%	1.700.913	1.700.000
92	155,00	28,9	4.478	5,00%	1.074.667	1.075.000
93	148,00	28,9	4.276	5,00%	1.026.133	1.025.000
94	143,00	28,6	4.095	5,00%	1.010.533	1.010.000
95	148,00	28,6	4.238	5,00%	1.045.867	1.045.000
96	247,00	29,2	7.223	5,00%	1.733.622	1.735.000
97	247,00	29,2	7.223	5,00%	1.733.622	1.735.000
98	155,00	28,6	4.439	5,00%	1.095.333	1.095.000
99	148,00	28,6	4.238	5,00%	1.045.867	1.045.000
TOPLAM DEĞERİ					43.239.035	43.225.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

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 taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Konut, Hizmet ve 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 taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
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		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
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	8%
	2.000 TL üzeri	18%

* 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.

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

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

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

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

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

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu 2937 ada 46 no.lu parsel üzerinde konumlu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları “**dükkan**”, “**büro**” ve “**depo**”; 2937 ada 45 no.lu parselin ise “**arsa/arazi**” vasıflı olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne 21 ila 185 no.lu bağımsız bölümler ile 216 ve 217 no.lu bağımsız bölümlerin “**dükkan**”, 187 ila 215 no.lu bağımsız bölümlerin “**büro**”, 1 ila 99 no.lu bağımsız bölümlerin “**depo**” olarak; 2937 ada, 45 no.lu parselin ise “**arsa/arazi**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının taşınmazların değerini olumsuz yönde etkilemeyeceği düşünülmektedir

9.5 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 gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarına göre devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

9.6 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 taşınmazlar “Büro”, “Dükkan” ve “Depo” niteliğinde olup arsa veya arazi vasfında değildir.

9.7 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.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	254.670.000
Gelir Yaklaşımı	263.420.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlara benzer nitelikteki gayrimenkullerin kiralama piyasasının oturmuş olduğu tespit edilmiş olup gerçekleşen kiralama verilerine ulaşılmıştır.

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASİ		
Değer Tarihi	30.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	254.670.000.-TL	İkiyüzellidörtmilyonaltıyüzyetmişbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	300.510.600.-TL	Üçyüzmilyonbeşyüzonbinaltıyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	1.097.000.-TL	Birmilyondoksanyedibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	1.294.460.-TL	Birmilyonikiyüzdoksandörtbindörtüzyaltmışbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Buse ÖZYURT

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293