



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

İş Merkezi ve 1 Adet Arsa

Zeytinburnu / İstanbul

2023REV912 / 29.12.2023



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Zeytinburnu'nda konumlu olan **"İş Merkezinde Konumlu 216 Adet Bağımsız Bölüm ve 1 Adet Arsa"**nın toplam pazar değeri ve pazar kirasına yönelik **2023REV912** 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	28.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	533.995.000.-TL	Beşyüzotuzüçmilyondokuzyüzdoksanbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	640.794.000.-TL	Altıyüzkırkmilyonyediyüzdoksandörtbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	2.157.000.-TL	İkimilyonyüzelliyedibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	2.588.400.-TL	İkimilyonbeşyüzseksensekizbindörtüz.-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 27.01.2023 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Furkan ÖZÇELEBİ

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.....	25
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	28
SWOT Analizi.....	41
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	43
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	80
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	82

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeniyle 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	17.000-18.750.-TL/m ²
BÜRO BİRİM KİRA DEĞERİ	74-79.-TL/m ² /ay
DÜKKAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ	13.000.-TL/m ² (217 no.lu bağımsız bölüm) 13.500.-TL/m ² (216 no.lu bağımsız bölüm) 21.750-24.150.-TL/m ² (Diğer bağımsız bölümler)
DÜKKAN BİRİM KİRA DEĞERİ	53.-TL/m ² /ay (217 no.lu bağımsız bölüm) 55,65.-TL/m ² /ay (216 no.lu bağımsız bölüm) 89,29-99,02.-TL/m ² /ay (Diğer bağımsız bölümler)
DEPO/İŞYERİ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	15.300-17.140.-TL/m ²
DEPO/İŞYERİ BİRİM KİRA DEĞERİ	57,4-64,3.-TL/m ² /ay
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	533.995.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	640.794.000.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV HARIÇ)	2.157.000.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	2.588.400.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde, 2023REV912 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 29.12.2023 tarihli toplam pazar değeri ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeniyle hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Furkan ÖZÇELEBİ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 07.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 27.01.2023 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 28.12.2023 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	30.12.2013	2013REV834	Ozan KOLCUOĞLU Hüsniye BOZTUNÇ	26.350.000
Rapor 2	29.12.2017	2017REV944	Ozan KOLCUOĞLU Ece KADIOĞLU	39.630.000
Rapor 3	30.12.2022	2022REV766	Ozan KOLCUOĞLU Ece KADIOĞLU	254.670.000

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.tskbgd.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

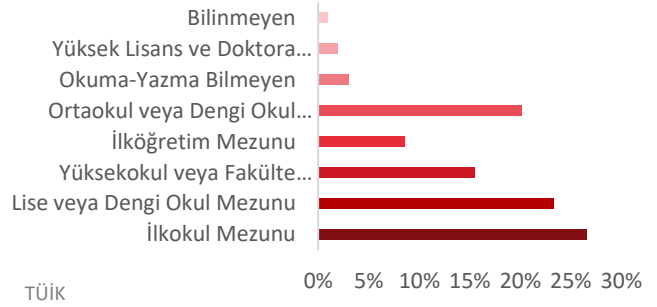
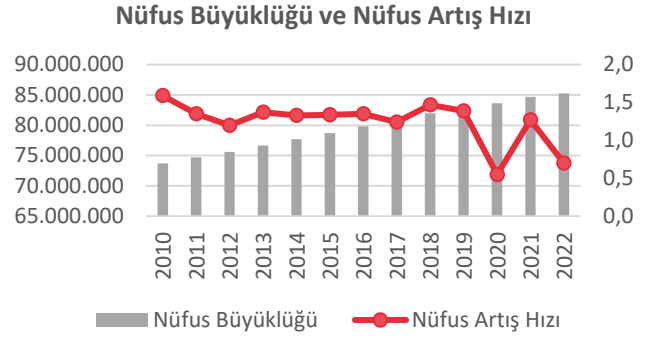
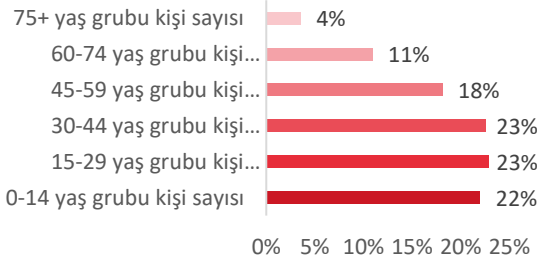
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

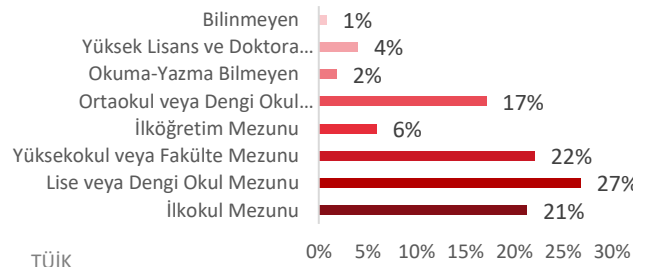
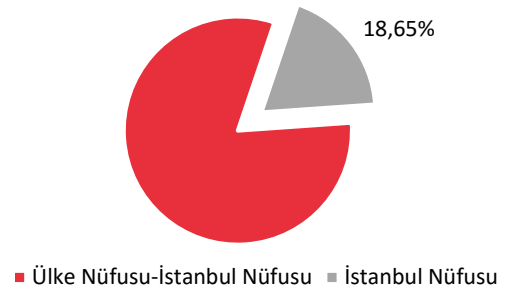
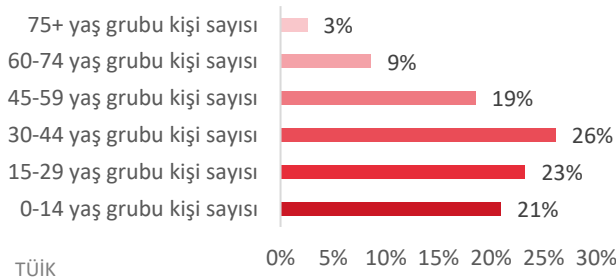
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi)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

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



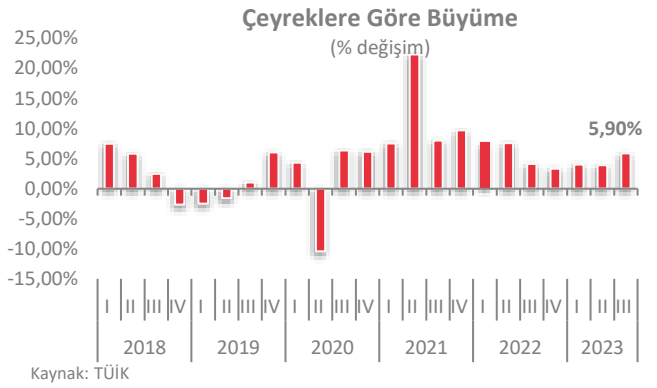
İstanbul

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

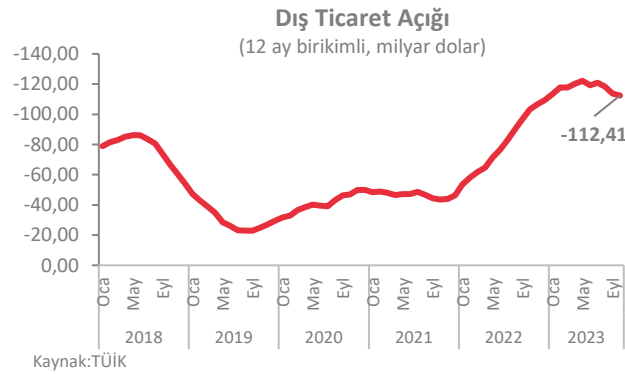
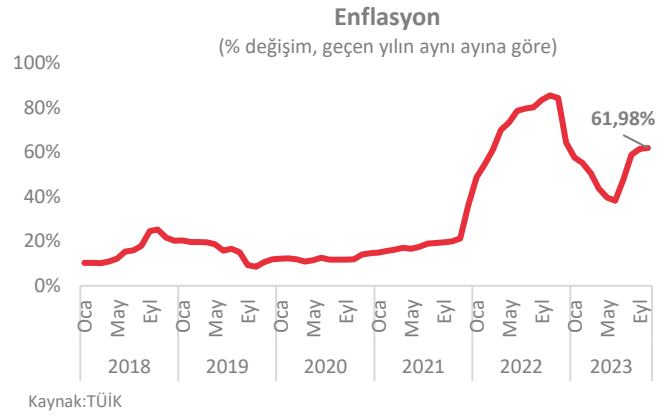


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	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 Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	22	69	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	23	37	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	24	59	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	25	69	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	26	69	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	27	69	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	28	69	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	29	58	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	30	58	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	31	36	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	32	52	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	33	58	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	34	58	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	35	58	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	36	69	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	37	58	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	38	58	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	39	36	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	40	53	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	41	58	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	42	58	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	43	58	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	44	67	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	45	69	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	46	59	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	47	69	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	48	69	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	Zemin	49	69	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1. Normal	50	104	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1. Normal	51	96	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1. Normal	52	171	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1. Normal	53	171	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1. Normal	54	104	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	1. Normal	55	97	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	2. Normal	56	104	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	2. Normal	57	97	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	2. Normal	58	171	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	2. Normal	59	171	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	2. Normal	60	104	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A	2. Normal	61	97	/	16954	A Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	1.Bodrum	62	54	/	16954	B Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	1.Bodrum	63	41	/	16954	B Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	1.Bodrum	64	41	/	16954	B Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	Zemin	65	47	/	16954	B Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	Zemin	66	47	/	16954	B Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	Zemin	67	10	/	16954	B Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	Zemin	68	34	/	16954	B Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	Zemin	69	69	/	16954	B Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	Zemin	70	69	/	16954	B Blokta 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	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	Zemin	72	58	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	Zemin	73	58	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	Zemin	74	38	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	Zemin	75	58	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	Zemin	76	58	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	Zemin	77	58	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	Zemin	78	58	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	Zemin	79	107	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	Zemin	80	38	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	Zemin	81	83	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	Zemin	82	85	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	Zemin	83	85	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	Zemin	84	69	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	Zemin	85	69	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	Zemin	86	69	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	Zemin	87	69	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	1.Normal	88	87	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	1.Normal	89	97	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	1.Normal	90	171	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	1.Normal	91	171	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	1.Normal	92	104	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	1.Normal	93	97	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	2.Normal	94	87	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	2.Normal	95	97	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	2.Normal	96	171	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	2.Normal	97	171	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	2.Normal	98	104	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B	2.Normal	99	97	/	16954	B Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
L	Zemin	100	67	/	16954	L Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
L	Zemin	101	67	/	16954	L Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
L	Zemin	102	67	/	16954	L Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
L	Zemin	103	58	/	16954	L Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
L	Zemin	104	59	/	16954	L Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
L	Zemin	105	59	/	16954	L Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
L	Zemin	106	86	/	16954	L Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
L	Zemin	107	86	/	16954	L Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
L	Zemin	108	67	/	16954	L Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
L	Zemin	109	67	/	16954	L Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
L	Zemin	110	83	/	16954	L Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
L	Zemin	111	83	/	16954	L Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	1. Bodrum	112	65	/	16954	C Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	1. Bodrum	113	26	/	16954	C Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	1. Bodrum	114	26	/	16954	C Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	1.Normal	115*	17	/	16954	C Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	1. Bodrum	116	17	/	16954	C Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	1. Bodrum	117	17	/	16954	C Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	1. Bodrum	118	17	/	16954	C Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	1. Bodrum	119	58	/	16954	C Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	1. Bodrum	120	58	/	16954	C Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Blok No	Kat No	Bağ. Böl. No	Arsa Payı		Niteliği	Malik - Hisse
C	1. Bodrum	121	58	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	1. Bodrum	122	58	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	1. Bodrum	123	58	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	1. Bodrum	124	58	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	1. Bodrum	125	104	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	126	62	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	127	62	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	128	50	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	129	49	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	130	51	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	131	51	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	132	51	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	133	103	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	134	103	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	135	62	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	136	62	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	137	51	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	138	51	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	139	51	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	140	49	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	141	62	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	142	62	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	143	131	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	144	131	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	145	131	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	146	131	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	147	131	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	148	23	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	149	23	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	150	69	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	151	51	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	152	79	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	Zemin	153	160	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	1. Normal	154	132	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	1. Normal	155	143	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	1. Normal	156	143	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	1. Normal	157	132	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	1. Normal	158	132	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	1. Normal	159	219	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	1. Normal	160	219	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	1. Normal	161	132	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	2. Normal	162	132	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	2. Normal	163	143	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	2. Normal	164	143	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	2. Normal	165	132	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	2. Normal	166	132	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	2. Normal	167	219	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	2. Normal	168	219	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C	2. Normal	169	132	/	16954	C Blokta Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	Zemin	170	137	/	16954	D Blokta 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	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	Zemin	172	95	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	Zemin	173	95	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	Zemin	174	95	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	Zemin	175	95	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	Zemin	176	95	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	Zemin	177	87	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	Zemin	178	95	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	Zemin	179	95	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	Zemin	180	95	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	Zemin	181	95	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	Zemin	182	95	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	Zemin	183	95	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	Zemin	184	95	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	Zemin	185	95	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	Zemin	187	138	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	1. Normal	188	30	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	1. Normal	189	25	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	1. Normal	190	25	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	1. Normal	191	25	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	1. Normal	192	25	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	1. Normal	193	30	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	1. Normal	194	47	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	1. Normal	195	39	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	1. Normal	196	39	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	1. Normal	197	39	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	1. Normal	198	39	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	1. Normal	199	39	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	1. Normal	200	39	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	1. Normal	201	47	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	2. Normal	202	30	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	2. Normal	203	39	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	2. Normal	204	39	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	2. Normal	205	39	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	2. Normal	206	39	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	2. Normal	207	39	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	2. Normal	208	39	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	2. Normal	209	39	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	2. Normal	210	39	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	2. Normal	211	39	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	2. Normal	212	39	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	2. Normal	213	39	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	2. Normal	214	39	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D	2. Normal	215	39	/	16954	D Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
L	1. Normal	216	462	/	16954	L Blokta	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
-	Bodrum+Z	217	705	/	16954	Dükkan+	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 değerlendirilme 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 12.12.2023 tarih, saat 16:35-11:37 saatleri itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

2937 ada, 46 parsel no.lu parsel;

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

- 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" lejadına 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 07.12.2023 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, 19.06.2023

2937 ada 46 parsel;

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

***Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik 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

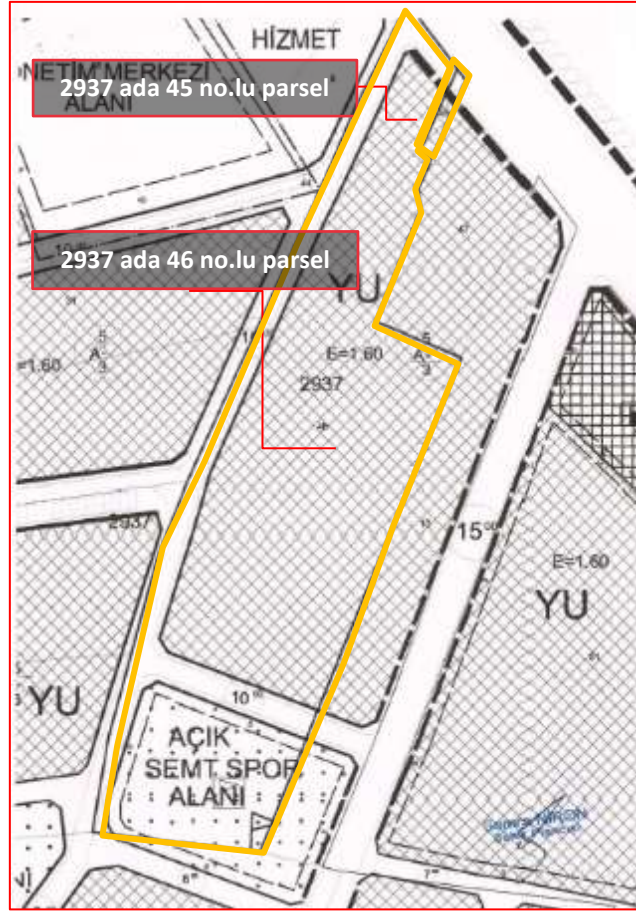
*** Söz konusu parsel için Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden görüş alınarak yükseklik sınırına uyulacağı bilgisi edinilmiştir.**

19.06.2023 Tasdik Tarihli Plan Notu

Konut+Ticaret+Hizmet Alanı için;

- Bu alanlarda; yönetim tesisleri, idari tesisler, ofisler, banka ve benzeri finans tesisleri, iş merkezleri, alışveriş merkezleri, ticaret tesisleri, hizmet tesisleri, yurtlar ile her sınıf ve kademede eğitim-öğretim ve saplık tesisleri, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, meydanlar, sporve oyun alanları, bölgesel otopark, sinema-tiyatro-müze-kütüphane-sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, sosyal ve teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar, ortak alanları başka bir fonksiyon ile ilişkilendirilmemek koşuluyla konut ve yüksek nitelikli konut (rezidans) yapılabilir. Bu alanlarda konut kullanımını da sağlayan ofis(home office) yapılamaz.
- Net yüz ölçümü 5.000 m² ve üzeri olan parsellerde yapılacak olan iskan edilebilir inşaat alanının %1-2'si kadar inşaat alanı, parselin inşaat alanı hesabından bağımsız olarak genel inşaat alanına birleşik veya ayrıık olarak iskan edilebilir katlarda ve parselin yol cephesinden doğrudan erişimli bağımsız bölüm olarak inşa edilerek hizmet, ulaşım, eğitim-öğretim, sağlık, ibadet, güvenlik, kültür, vb. kamu hizmetlerine ücretsiz tahsis edilmek üzere parseldeki yapıların iskanı alınmadan önce ilçe belediyesine hibe edilmelidir.
- Üzerinde yapı yapılacak parselin kadastral(kök parsel) yüz ölçümünden %40 ve üzeri oranda DOP kesintisi yapılması, meri imar planına göre bu mümkün değil ise avan prohede belirlenen alan (daha sonra yapılacak plan tadilatı ile donatı alanına alınması ve ya bu alanda ilçedeki riskli yapı stokunun dönüştürülmesi maksadıyla rezerv yapı stoku üretilerek riskli yapı stokunun bulunduğu alanlar ile takas/rampa edilmek sureti ile riskli yapılardan boşalan yerlerin donatı alınması için) ruhsat verilmeden önce ilçe belediyesi lehine/adına rızaen terk/hibe edilerek parselden kesilecek kamu kullanım alanı oranının %40 ve üzerine çıkarılması gerekir.
- Parselden kesilecek kamu kullanım alanı oranının %40 ve üzerine çıkarılması ve subasman kotunun üstünde "Yençok" 15 katın aşılması şartıyla, üzerinde mevcut yapı ile ilgili olarak 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı onayı ve üzerinde yapılacak yapı ile ilgili olarak noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi bu plan notu değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önce gerçekleşmiş olan parsel, "parsellerde gelecek nüfus için kişi başına 10 m² yeşil alan ayrılmaksızın" 22.03.2021 tarihinden önce yürürlükte olan plan koşullarından yararlandırılır. Tarif edilen terk alanının imar planına göre yola terk edilmesi gereken kısmı dışında kalan kısım parsel alanından terk edilebileceği gibi eşdeğerde (konu edilen taşınmazların kıymetleri belediye kıymet takdir komisyonunca belirlenmek koşuluyla) başka bir alandan da yapılabilir. Başka bir alandan terk durumunda parselin imar planında yola ayrılmış olan kısmı dışında kalan, karşılığı başka bir alandan terk edilen kısmı daha sonra yapılacak plan değişikliği ile buna uygun hale getirilmek koşuluyla bu plan değişikliği beklenmeksizin parselin plan fonksiyonunda kullanılabilir.

- Kadastral (kök parsel) yüz ölçümlerinden %40'tan fazla kesinti yapılmış olan parsellerin emsal hesabı parselin kadastral (kök parsel) yüz ölçümünün %60'ı üzerinden hesaplanır.
- Üzerinde yapı yapılacak parsellerin kadastral yüz ölçümlerinin %60'ının en az 1.000 m² olması gerekir. (yol, donatı alanları ve üzerinde yıkılma riski bulunmayan binalar olan parseller ile çevrili olduğu için tevhit suretiyle de net 1.000 m² yüz ölçümüne ulaşması mümkün olmayan parseller için bu koşul aranmaz.) Maks. KAKS: 1,60, Min. TAKS: 0,20'dir. Maks. TAKS meri yönetmelikten alınır. Kadastral yüz ölçümlerinin %60'ı 2.000 m² ve üzeri olup konut ve rezidans fonksiyonu hiç kullanılmayan parsellerde Maks. KAKS: 2.00 olarak uygulanacaktır.
- Bu alanlarda yapılacak yapıların "emsale esas alanları ile %30 emsal harici yapılabilecek alanlarının" en çok %80'i konut ve rezidans olarak yapılabilir.
- Plan üstündeki gösterimler farklı olsa da subasman kotunun üstünde "Yençok" 15 kattır. Bina saçak kotu silüet ile ilgili olarak İBB Meclisi tarafından kabul edilmiş olan yükseklik sınırlamalarını aşmayan projeler kat adedinden, parseldeki müstakil yapı adedinden ve toplam yapı inşaat alanından bağımsız olarak ilçe belediyesince ruhsatlandırılır.
- Plan üstündeki gösterimler farklı olsa da yoldan ve komşu parsellerden minimum çekme mesafeleri 5 m olarak uygulanır. Ancak aynı istikametteki yol cephesinde çekme mesafelerinde aynı fonksiyona sahip ruhsatlı yapıların teşekkülüne uyulacaktır. Çelme mesafelerinin kat adedine bağlı olarak değişmesi zoeunlu değildir. Bu mesafeleri azaltmamak kaydıyla çekme mesafesi ile ilgili diğer hususlarda meri imar yönetmeliğine uyulacaktır. Hakim fonksiyonunun Ticaret+Hizmet+Konut Alanları olduğu yapı adalarında yer alan diğer fonksiyonlara sahip parsellerde de yoldan ve komşu parsellerden minimum çekme mesafeleri 5 m olarak uygulanır.
- Kadastral yüz ölçümlerinden %60'ı 2.000 m² ve üzeri olan parsellerde çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmamayan imalathaneler, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar, iş makinası, motorlu taşıt ve araç satış yeri, bu yerler ile bağlantılı servis ve bakım yerleri ve bu gibi ticari birimler içeren binalar içinde konut fonksiyonu bulundurmaksızın ayrıık nizam olarak yapılabilir.
- Bu alanlarda yapılacak konut dışı binaların zemin ve bodrum katlarında emsale konu inşaat alanına dahil olmak üzere asma kat yapılabilir. Yönetmelikte tarif edilen yüksekliklerden farklı olması halinde; zemin kat yüksekliği (varsa asma kat yüksekliği dahil) 7 m aşmamak şartıyla, bodrum kat (varsa asma kat yüksekliği dahil) 6 m aşmamak şartıyla ilçe belediyesi mimari estetik komisyonunca belirlenebilir.
- Kadastral yüz ölçümlerinin %60'ı 2.000 m² ve üzeri olan parsellerde tek bağımsız bölüm olarak yapılan ve otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanan yurt, her sınıf ve kademedede eğitim-öğretim ve sağlık tesisi, sosyal ve kültürel tesis, konaklama ve turizm tesisi binalarının bodrum katlarında bağımsız bölüm oluşturmamak kaydı ile tesise hizmet edecek şekilde; ticari, birimler, yemek salonu, konferans salonu, toplantı salonu, balo salonu, tiyatro, müze; sanat galerisi, kütüphane, mescit, spor merkezi, SPA, yüzme havuzu, tesis yönetimi ile ilgili idari birimler, personel soyunma ve giyinme odaları, personel yemekhanesi, laboratuvar, görüntüleme merkezi, yoğun bakım ünitesi, ameliyathane, morg, teknik odalar, temizlik odaları vb. birimlerden, binanın proje fonksiyonunun tabi olduğu ulusal ve uluslararası mevzuata göre binada bulunması zorunlu olduğu halde binanın emsale esas alanlarında yapılması teknik olarak mümkün olmadığı mimari estetik komisyon tarafından değerlendirilenler emsale dahil olmaksızın yapılabilir.
- Bu plan notunun yürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsat almış yapılar (bu ruhsat doğrultusunda yapılan yollar yıkılıncaya dek) ruhsat aldığı tarihteki plan notları hükümlerine tabidir.
- Yapılaşmadan kaynaklı olarak İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulanmadığı hallerde bir yada daha fazla parseli içerecek şekilde İmar Kanunu'nun 15., 16. ve 17. maddeleri uygulanabilir.
- Bu plan notları kesinleşinceye kadar halihazırda yürürlükte olan plan notları geçerliliğini korumaya devam edecektir.



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 iken 19.06.2023 tarihli plan notu değişikliği ile taşınmazın konumlu olduğu parselin yükseklik sınırı 15 kat olarak karar verilmiştir.

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 iken 19.06.2023 tarihli plan notu değişikliği ile taşınmazın konumlu olduğu parselin yükseklik sınırı 15 kat olarak karar verilmiştir. Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden şifahen edinilen bilgiye göre minimum parsel alanının 1.000 m² yüz ölçümüne sahip olması gerekmektedir. Bu sebeple 45 no.lu parsel tevhid edilmeden üzerinde herhangi bir yapılaşma yapılamayacağı belirtilmiştir.

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

Zeytinburnu Belediyesi’nde 07.12.2023 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.
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	93/1264-3222	44.906	Yeni Yapı	A, B, C, D ve L Bloklar'a ilişkin düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	29.12.1994	6281/2378	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	994/9602	24.828	Yeni Yapı	A-B-L Bloklara ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi*	29.12.1994	994/9602	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 parsele 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 parsele 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 değerlendirilmesi için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

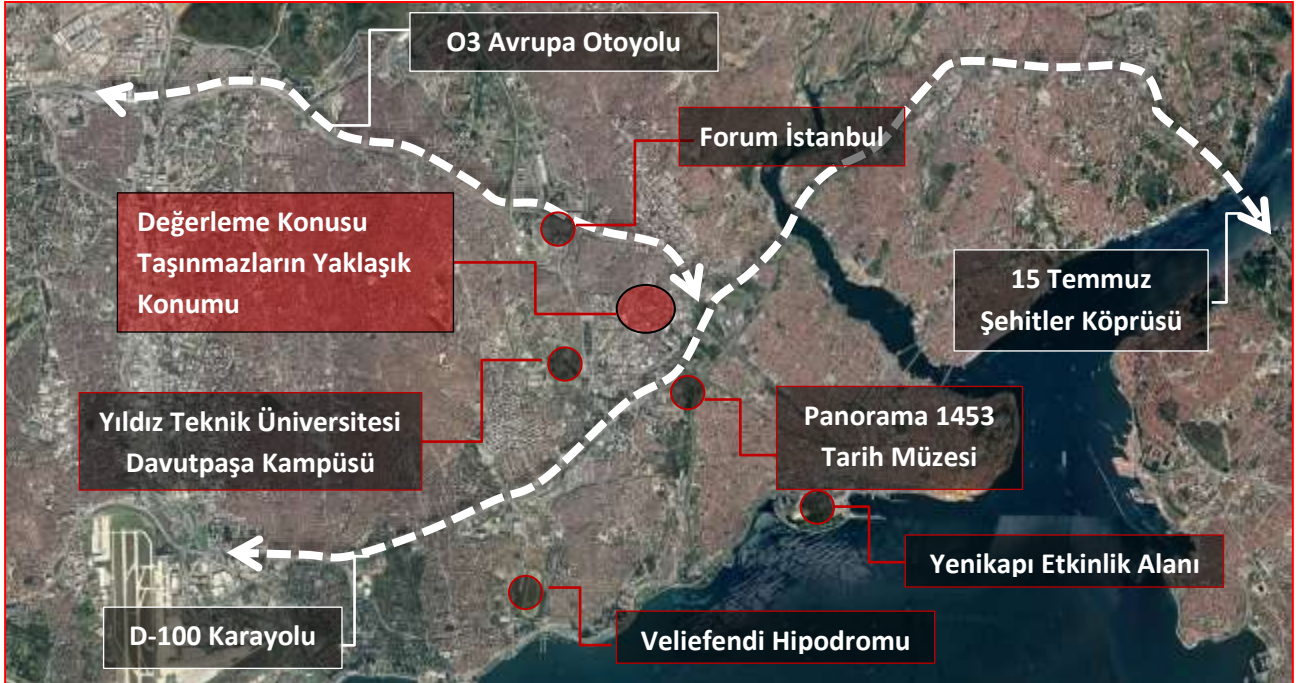
Gayrimenkulün açık adresi: Maltepe Mahallesi, Topkapı-Maltepe Caddesi, No: 11 Zeytinburnu/İstanbul
Maltepe Mahallesi, Topkapı-Maltepe Caddesi, 2937 ada 45 no.lu parsel, Zeytinburnu/İstanbul

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.

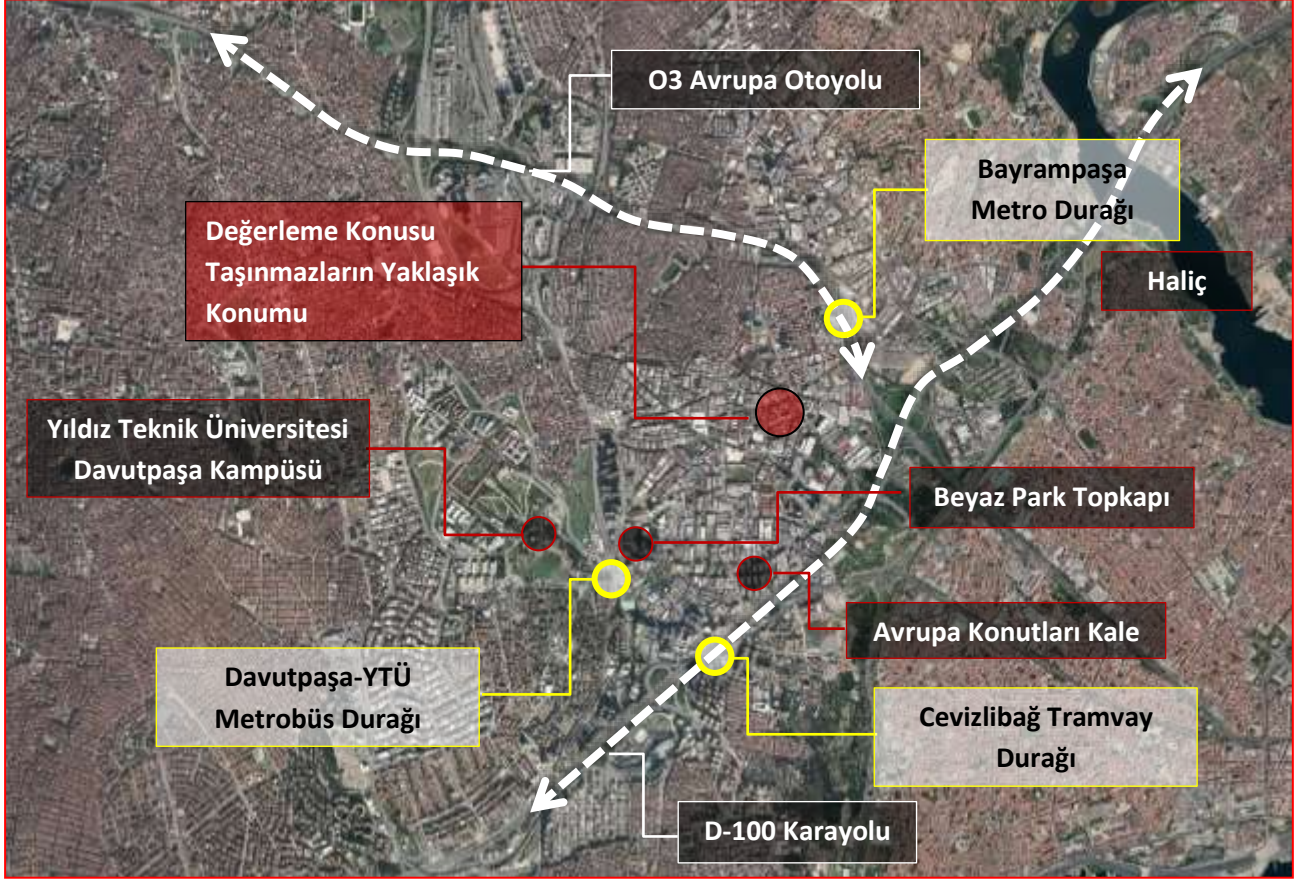
Double Tree by Hilton İstanbul Topkapı, Axis İstanbul, Koç Üniversitesi Hastanesi, İstanbul Esenler Otogarı, Yıldız Teknik Üniversitesi Davutpaşa Kampüsü, Panorama 1453 tarih Müzesi, Forum İstanbul değerlendirme konusu taşınmazların yakın çevresinde konumlu ve bilinirliği yüksek yapılardır.



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 Merkezlerle 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

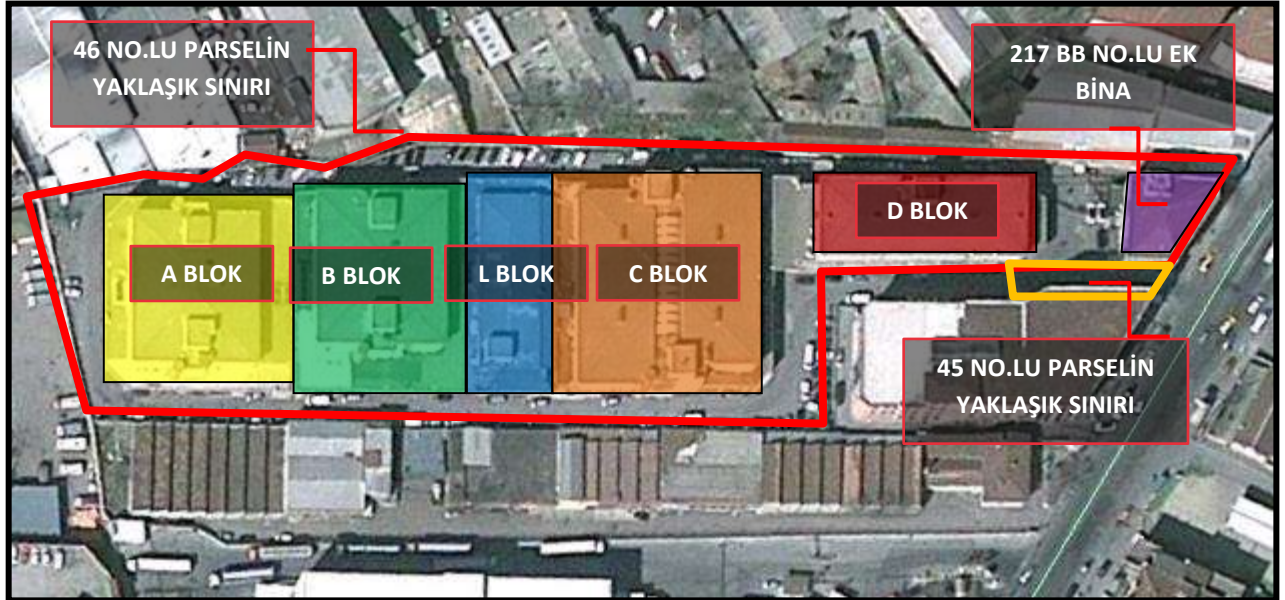
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

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 özelliğe sahiptir. Parselin 46 parseline 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 değerlendirme kapsamı dışında kalmaktadır.**

Bitişik nizam olarak inşa edilen A, B, L ve C bloklar arasında birbirleri ile bağlantı bulunmaktadır. D Blok zemin katı ve üstü diğer bloklardan ayrı inşa edilmiş olmasına rağmen; söz konusu bloğun bodrum katlarının da diğer bloklarla bağlantısı bulunmaktadır. İş merkezi kapsamında açık ve kapalı otopark alanı bulunmaktadır. İş merkezinin 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; değerlendirme çalışmasında 216 adet bağımsız bölüm için değer takdiri yapılmıştır.

Onaylı mimari proje ve mevcut duruma göre; A, B, C, D ve L Bloklar toplam 44.906 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 yasalılığı 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

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, 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

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule 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	Seyitnizam Mahallesi'nde konumlu	Büro	Satılık	40	950.000	23.750	* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * İş hanı içerisinde bodrum katta bulunmaktadır. * Galaksi İş Merkezi'nde bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 187 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı çok küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre daha bakımsızdır. * Yaklaşık 25 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
2	Mehmet Zeki Korkusuz 0 (546) 196 88 46	Seyitnizam Mahallesi'nde konumlu	Büro	Satılık	35	925.000	26.429	* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * İş hanı içerisinde 5. katta bulunmaktadır. * Demirciler Sitesi'nde bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 187 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı çok küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre daha bakımlıdır. * Yaklaşık 35 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
3	Erkan Boz 0 (533) 643 21 33	Veliefendi Mahallesi'nde konumlu	Büro	Satılık	30	875.000	29.167	* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * İş hanı içerisinde 4. katta bulunmaktadır. * İş hanında bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 187 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı çok küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkeziyle benzerdir. * Yaklaşık 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
4	Yunus Elibol 0 (551) 260 80 80	Gökalp Mahallesi'nde konumlu	Büro	Satılık	40	1.300.000	32.500	* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * İş hani içerisinde 5. katta bulunmaktadır. * Prof. Muammer Aksoy Caddesi üzerinde konumludur. * Taşınmazlardan 187 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı çok küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre daha bakımlıdır. * Yaklaşık 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 16.750.-19.000.-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 KiraFiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Yunus Elibol 0 (551) 260 80 80	Orta Mahallesi'nde konumlu	Büro	Kiralanmış / 1 ay önce	40	5.000	125,00	* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * Abdi İpekçi Caddesi üzerinde konumludur. * Bulunuğu bina içerisinde 2. katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 187 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı oldukça küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre daha bakımlıdır. * Yaklaşık 25 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
2	Ceylan Aydemir 0 (532) 205 13 19	Şirinevler Mahallesi'nde konumlu	Büro	Kiralık	250	25.000	100,00	* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * Bulunuğu bina içerisinde 8. katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 187 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı daha büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkeziyle benzerdir. * Yaklaşık 30 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
3	Erdoğan Madenci 0 (533) 467 70 56	Şirinevler Mahallesi'nde konumlu	Büro	Kiralık	110	12.000	109,09	* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * Bulunuğu bina içerisinde 4. katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 187 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı kısmen küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkeziyle benzerdir. * Yaklaşık 30 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kullanım alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim KiraFiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
4	Gökhan Muharrem Demirol 0 (533) 599 55 93	Muratpaşa Mahallesi'nde konumlu	Büro	Kiralık	210	25.000	119,05	* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * Tuna Caddesi üzerinde konumludur. * İş hanı içerisinde 3. katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 187 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı daha büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre daha bakımlıdır. * Yaklaşık 30 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
5	Sahibinden 0 (544) 416 71 50	Seyitnizam Mahallesi'nde konumlu	Büro	Kiralık	150	18.000	120,00	* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * Seyitnizam Caddesi üzerinde konumludur. * 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 20 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 73-80.-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	Zeki Balcı 0 (532) 315 78 80	Merkezefendi Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	60	1.600.000	26.667	* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * Gümüşsuyu Davutpaşa Caddesi üzerinde konumlandır. * İş merkezi içerisinde giriş katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 21 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı kısmen küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezi ile benzerdir. * Yaklaşık 25 yıllık binada konumlandır. * Pazarlık payı vardır.
2	Turyap Uluyol Bayrampaşa Temsilciliği 0212 615 13 13	Maltepe Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	100	2.800.000	28.000	* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * Taşınmazlara yakın Maltepe Asil Sanayi Sitesi'nde konumlandır. * İş merkezi içerisinde 1 ve 2. katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 21 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı daha büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezi ile benzerdir. * Yaklaşık 35 yıllık binada konumlandır. * Pazarlık payı vardır.
3	Berke Can Uzunoğlu 0 (542) 521 26 75	Orta Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	100	2.850.000	28.500	* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * İş merkezi içerisinde giriş katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 21 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı daha büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre daha bakımlıdır. * Yaklaşık 30 yıllık binada konumlandır. * 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	Sahibinden 0 (531) 832 67 51	Maltepe Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	50	1.650.000	33.000	* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * Taşınmazlara yakın TİM-2 İş Merkezi'nde konumludur. * İş merkezi içerisinde giriş katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 21 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı daha küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre daha bakımlıdır * Yaklaşık 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 dükkan nitelikli 216 ve 217 no.lu bağımsız bölümlerin toplam alan büyüklüğü göz önünde bulundurularak birim satış değerinin 11.900-12.600.-TL/m² aralığında ve diğer dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin ise 21.500- 24.500.-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	Enes Hamdi Arslan 0 (531) 827 63 88	Orta Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	90	10.000	111,11	* Değerleme konusu taşınmazlarla benzer konumdur. * 60. Yıl Caddesi üzerinde konumludur. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Taşınmazlardan 21 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı daha büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkeziyle benzerdir. * Yaklaşık 25 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
2	Mustafa YALÇINAY 0 (532) 340 73 44	Terazidere Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	100	12.000	120,00	* Değerleme konusu taşınmazlarla benzer konumdur. * Fatih Sokak üzerinde konumludur. * 50 m² zemin kat, 40 m² asma kattan oluşmaktadır. * Taşınmazlardan 21 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı daha büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkeziyle benzerdir. * Yaklaşık 20 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
3	Eren Eyüpoğulları 0 (552) 828 52 05	Vatan Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	200	25.000	125,00	* Değerleme konusu taşınmazlarla benzer konumdur. * Çarşı Caddesi üzerinde konumludur. * 100 m² zemin kat, 100 m² asma kattan oluşmaktadır. * Taşınmazlardan 21 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı oldukça büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre daha bakımlıdır. * Yaklaşık 15 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
4	Zinnar Yüce 0 (530) 697 12 19	Seyitnizam Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	110	15.500	140,91	* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * Seyitnizam Caddesi üzerinde konumludur. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Taşınmazlardan 21 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı daha büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre daha bakımlıdır. * Yaklaşık 30 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kullanım alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim KiraFiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
5	Mehmet Şirin Demir 0 (531) 666 92 00	Gökalp Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	110	15.500	140,91	* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * 35. Sokak üzerinde konumludur. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Taşınmazlardan 21 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı daha büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre daha bakımlıdır. * Yaklaşık 25 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 kira değerinin 55-59.-TL/m²/ay aralığında ve diğer dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin ise 88- 100.- 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	Uğur Yalçınay 0 (532) 133 88 44	Gençosman Mahallesi'nde konumlu	Depo/İşyeri	Satılık	250	4.500.000	18.000	* Değerleme konusu taşınmazlarla benzer konumdur. * Meral Sokak üzerinde konumludur. * İş merkezi içerisinde bodrum katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı oldukça büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkeziyle benzerdir. * Yaklaşık 30 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
2	Emrullah Bekmez 0 (538) 618 67 93	Orta Mahallesi'nde konumlu	Depo/İşyeri	Satılık	220	4.400.000	20.000	* Değerleme konusu taşınmazlarla benzer konumdur. * Büyükçınar Sokak üzerinde konumludur. * İş merkezi içerisinde bodrum katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı oldukça büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkeziyle benzerdir. * Yaklaşık 25 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
3	Çağrı Genç 0 (530) 047 39 39	Seyitnizam Mahallesi'nde konumlu	Depo/İşyeri	Satılık	300	6.500.000	21.667	* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * G-27. Sokak üzerinde konumludur. * İş merkezi içerisinde bodrum katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı oldukça büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkeziyle benzerdir. * Yaklaşık 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	Zeki Balcı 0 (532) 315 78 80	Merkezefendi Mahallesi'nde konumlu	Depo/İşyeri	Satılık	200	5.200.000	26.000	* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * G-58. Sokak üzerinde konumludur. * İş merkezi içerisinde bodrum katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı oldukça büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkeziyle benzerdir. * Yaklaşık 25 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
5	Uğur Kalyoncu 0 (531) 694 51 91	Muratpaşa Mahallesi'nde konumlu	Depo/İşyeri	Satılık	60	1.700.000	28.333	* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı lokasyon özelliklerine sahiptir. * Tok Sokak üzerinde konumludur. * İş merkezi içerisinde bodrum katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı kısmen küçüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkeziyle benzerdir. * Yaklaşık 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 15.000-17.500.-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 KiraFiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Naci Çalışkan 0 (537) 858 37 28	Siyavuşpaşa Mahallesi'nde konumlu	Depo/İşyeri	Kiralık	200	12.000	60,00	* Değerleme konusu taşınmazlara göre kısmen avantajlı konumdadır. * Mustafa Kemal Paşa Caddesi üzerinde konumludur. * İş merkezi içerisinde bodrum katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı oldukça büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezine göre daha bakımsızdır. * Yaklaşık 30 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
2	Afşin Akar 0 (532) 575 76 67	Şirinevler Mahallesi'nde konumlu	Depo/İşyeri	Kiralık	120	8.500	70,83	* Değerleme konusu taşınmazlara göre kısmen avantajlı konumdadır. * Cengiz Topel Caddesi üzerinde konumludur. * İş merkezi içerisinde bodrum katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı daha büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkeziyle benzerdir. * Yaklaşık 30 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
3	Hasan Kayayikan 0 (531) 550 47 61	Nine Hatun Mahallesi'nde konumlu	Depo/İşyeri	Kiralık	140	10.000	71,43	* Değerleme konusu taşınmazlarla benzer konumdadır. * 114. Sokak üzerinde konumludur. * İş merkezi içerisinde bodrum katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı daha büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkeziyle benzerdir. * Yaklaşık 30 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kullanım alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim KiraFiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
4	Mesut Görgülül 0 (536) 501 13 36	Cevatpaşa Mahallesi'nde konumlu	Depo/İşyeri	Kiralık	130	10.000	76,92	* Değerleme konusu taşınmazlarla benzer konumdadır. * Barbaros Hayrettin Caddesi üzerinde konumludur. * İş merkezi içerisinde bodrum katta bulunmaktadır. * Taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüme göre kullanım alanı daha büyüktür. * Binanın fiziksel durumu taşınmazların konumlu olduğu iş merkeziyle benzerdir. * Yaklaşık 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 kira değerinin 56-65.- 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)	23.750	26.429	29.167	32.500
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%
	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%	-15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	-5%	-10%	-10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-18%	-18%	-18%	-18%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ²)		16.245	16.245	16.822	17.179

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK BÜRO

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	125,00	100,00	109,09	119,05	120,00
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	-10%	-15%	-15%	-15%	-15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-10%	0%	0%	-5%	-10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-4%	-8%	-6%	-6%	-2%
	Kullanım Alanı	-15%	5%	0%	4%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ² /ay)		76,00	74,00	78,00	79,00	74,00

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK DÜKKAN

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	26.429	23.750	29.167	32.500
	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%	-8%	-8%	-8%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	-10%	-10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-2%	2%	2%	-4%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ²)		20.931	20.093	22.050	22.815

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK DÜKKAN

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	111,1	120,0	125,0	140,9	140,9
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-15%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	-10%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-10%	-10%	-10%	-20%	-20%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	2%	2%	5%	4%	4%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ² /ay)		92,0	99,0	101,0	89,0	89,0

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK DEPO/İŞYERİ						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	18.000	20.000	21.667	26.000	28.333
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-10%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	-10%	-10%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-10%	-12%	-12%	-15%	-15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	5%	5%	7%	5%	-2%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ²)		16.245	16.740	16.575	17.680	17.581

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK DEPO/İŞYERİ					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	60,0	70,8	71,4	76,9
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-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%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	-5%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-5%	-5%	-10%	-10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	5%	3%	3%	3%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ² /ay)		54,0	63,0	56,0	61,0

* 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	17.000	2.318.120	2.320.000
188	46,97	18.400	864.248	865.000
189	36,60	18.400	673.440	675.000
190	37,82	18.400	695.888	695.000
191	37,82	18.400	695.888	695.000
192	36,60	18.400	673.440	675.000
193	46,97	18.400	864.248	865.000
194	74,69	18.050	1.348.155	1.350.000
195	58,20	18.200	1.059.240	1.060.000
196	58,20	18.200	1.059.240	1.060.000
197	58,20	18.200	1.059.240	1.060.000
198	58,20	18.200	1.059.240	1.060.000
199	58,20	18.200	1.059.240	1.060.000
200	58,20	18.200	1.059.240	1.060.000
201	74,69	18.050	1.348.155	1.350.000
202	46,97	18.750	880.688	880.000
203	36,60	18.750	686.250	685.000
204	37,82	18.750	709.125	710.000
205	37,82	18.750	709.125	710.000
206	36,60	18.750	686.250	685.000
207	46,97	18.750	880.688	880.000
208	74,69	18.400	1.374.296	1.375.000
209	58,20	18.550	1.079.610	1.080.000
210	58,20	18.550	1.079.610	1.080.000
211	58,20	18.550	1.079.610	1.080.000
212	58,20	18.550	1.079.610	1.080.000
213	58,20	18.550	1.079.610	1.080.000
214	58,20	18.550	1.079.610	1.080.000
215	74,69	18.400	1.374.296	1.375.000
TOPLAM DEĞER			29.615.398	29.630.000

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	22.500	1.687.500	1.690.000
22	102,75	22.200	2.281.050	2.280.000
23	67,00	22.600	1.514.200	1.515.000
24	90,38	22.350	2.019.993	2.020.000
25	102,75	22.200	2.281.050	2.280.000
26	102,75	22.200	2.281.050	2.280.000
27	102,75	22.200	2.281.050	2.280.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m²)	BİRİM DEĞER	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
28	107,47	22.150	2.380.461	2.380.000
29	102,75	22.200	2.281.050	2.280.000
30	102,75	22.200	2.281.050	2.280.000
31	74,00	22.500	1.665.000	1.665.000
32	102,75	22.200	2.281.050	2.280.000
33	102,75	22.200	2.281.050	2.280.000
34	102,75	22.200	2.281.050	2.280.000
35	102,75	22.200	2.281.050	2.280.000
36	107,47	22.150	2.380.461	2.380.000
37	102,75	22.200	2.281.050	2.280.000
38	102,75	22.200	2.281.050	2.280.000
39	74,00	22.500	1.665.000	1.665.000
40	95,52	22.250	2.125.320	2.125.000
41	102,75	22.200	2.281.050	2.280.000
42	102,75	22.200	2.281.050	2.280.000
43	102,75	22.200	2.281.050	2.280.000
44	75,00	22.500	1.687.500	1.690.000
45	102,75	22.200	2.281.050	2.280.000
46	90,38	22.350	2.019.993	2.020.000
47	102,75	22.200	2.281.050	2.280.000
48	102,75	22.200	2.281.050	2.280.000
49	102,75	22.200	2.281.050	2.280.000
62	71,33	22.550	1.608.492	1.610.000
63	78,75	22.450	1.767.938	1.770.000
64	122,20	21.950	2.682.290	2.680.000
65	69,00	23.050	1.590.450	1.590.000
66	68,50	23.050	1.578.925	1.580.000
67	18,00	23.650	425.700	425.000
68	43,33	23.350	1.011.756	1.010.000
69	102,75	22.650	2.327.288	2.325.000
70	102,75	22.650	2.327.288	2.325.000
71	102,75	22.650	2.327.288	2.325.000
72	102,75	22.650	2.327.288	2.325.000
73	102,75	22.650	2.327.288	2.325.000
74	74,00	22.950	1.698.300	1.700.000
75	102,75	22.650	2.327.288	2.325.000
76	102,75	22.650	2.327.288	2.325.000
77	102,75	22.650	2.327.288	2.325.000
78	102,75	22.650	2.327.288	2.325.000
79	166,63	21.900	3.649.197	3.650.000
80	74,00	22.950	1.698.300	1.700.000
81	140,25	22.200	3.113.550	3.115.000
82	152,75	22.050	3.368.138	3.370.000
83	152,75	22.050	3.368.138	3.370.000
84	102,75	22.650	2.327.288	2.325.000
85	102,75	22.650	2.327.288	2.325.000
86	102,75	22.650	2.327.288	2.325.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m²)	BİRİM DEĞER	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
87	102,75	22.650	2.327.288	2.325.000
100	102,75	23.100	2.373.525	2.375.000
101	102,75	23.100	2.373.525	2.375.000
102	102,75	23.100	2.373.525	2.375.000
103	102,75	23.100	2.373.525	2.375.000
104	102,75	23.100	2.373.525	2.375.000
105	102,75	23.100	2.373.525	2.375.000
106	102,75	23.100	2.373.525	2.375.000
107	152,75	22.500	3.436.875	3.435.000
108	101,00	23.100	2.333.100	2.335.000
109	101,00	23.100	2.333.100	2.335.000
110	102,75	23.100	2.373.525	2.375.000
111	102,75	23.100	2.373.525	2.375.000
112	102,40	23.050	2.360.320	2.360.000
113	45,00	23.750	1.068.750	1.070.000
114	47,48	23.700	1.125.276	1.125.000
115	47,48	23.700	1.125.276	1.125.000
116	45,00	23.750	1.068.750	1.070.000
117	45,00	23.750	1.068.750	1.070.000
118	45,48	23.750	1.080.150	1.080.000
119	108,10	23.000	2.486.300	2.485.000
120	106,38	23.000	2.446.740	2.445.000
121	106,38	23.000	2.446.740	2.445.000
122	106,38	23.000	2.446.740	2.445.000
123	106,38	23.000	2.446.740	2.445.000
124	112,30	22.950	2.577.285	2.575.000
125	183,81	22.100	4.062.201	4.060.000
126	107,47	23.450	2.520.172	2.520.000
127	102,75	23.500	2.414.625	2.415.000
128	52,75	24.150	1.273.913	1.275.000
129	65,70	23.950	1.573.515	1.575.000
130	75,00	23.850	1.788.750	1.790.000
131	75,00	23.850	1.788.750	1.790.000
132	79,13	23.800	1.883.294	1.885.000
133	152,75	22.900	3.497.975	3.500.000
134	159,75	22.850	3.650.288	3.650.000
135	107,47	23.450	2.520.172	2.520.000
136	102,75	23.500	2.414.625	2.415.000
137	79,13	23.800	1.883.294	1.885.000
138	75,00	23.850	1.788.750	1.790.000
139	75,00	23.850	1.788.750	1.790.000
140	75,80	23.850	1.807.830	1.810.000
141	102,75	23.500	2.414.625	2.415.000
142	107,47	23.450	2.520.172	2.520.000
143	180,17	22.600	4.071.842	4.070.000
144	177,30	22.600	4.006.980	4.005.000
145	177,30	22.600	4.006.980	4.005.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m²)	BİRİM DEĞER	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
146	177,30	22.600	4.006.980	4.005.000
147	177,30	22.600	4.006.980	4.005.000
148	79,13	23.800	1.883.294	1.885.000
149	75,00	23.850	1.788.750	1.790.000
150	65,70	23.950	1.573.515	1.575.000
151	51,87	24.150	1.252.661	1.255.000
152	84,80	23.750	2.014.000	2.015.000
153	103,00	23.500	2.420.500	2.420.000
154	188,16	22.900	4.308.864	4.310.000
155	172,75	23.100	3.990.525	3.990.000
156	172,75	23.100	3.990.525	3.990.000
157	280,48	21.750	6.100.440	6.100.000
158	280,48	21.750	6.100.440	6.100.000
159	172,75	23.100	3.990.525	3.990.000
160	172,75	23.100	3.990.525	3.990.000
161	188,16	22.900	4.308.864	4.310.000
162	188,16	23.350	4.393.536	4.395.000
163	172,75	23.550	4.068.263	4.070.000
164	172,75	23.550	4.068.263	4.070.000
165	280,48	22.200	6.226.656	6.225.000
166	280,48	22.200	6.226.656	6.225.000
167	172,75	23.550	4.068.263	4.070.000
168	172,75	23.550	4.068.263	4.070.000
169	188,16	23.350	4.393.536	4.395.000
170	210,26	22.650	4.762.389	4.760.000
171	145,78	23.450	3.418.541	3.420.000
172	145,78	23.450	3.418.541	3.420.000
173	145,78	23.450	3.418.541	3.420.000
174	145,78	23.450	3.418.541	3.420.000
175	145,78	23.450	3.418.541	3.420.000
176	145,78	23.450	3.418.541	3.420.000
177	118,36	23.750	2.811.050	2.810.000
178	210,26	22.650	4.762.389	4.760.000
179	148,78	23.400	3.481.452	3.480.000
180	145,78	23.450	3.418.541	3.420.000
181	145,78	23.450	3.418.541	3.420.000
182	145,78	23.450	3.418.541	3.420.000
183	145,78	23.450	3.418.541	3.420.000
184	145,78	23.450	3.418.541	3.420.000
185	145,78	23.450	3.418.541	3.420.000
216	655,00	13.500	8.842.500	8.845.000
217	1.705,00	13.000	22.165.000	22.165.000
		TOPLAM DEĞER	408.279.497,00	408.280.000

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	16.000	1.581.600	1.580.000
2	79,50	16.480	1.310.160	1.310.000
3	72,08	16.480	1.187.878	1.190.000
4	79,50	16.480	1.310.160	1.310.000
5	79,50	16.480	1.310.160	1.310.000
6	87,90	16.000	1.406.400	1.405.000
7	90,38	16.480	1.489.462	1.490.000
8	90,38	16.480	1.489.462	1.490.000
9	90,38	16.480	1.489.462	1.490.000
10	90,38	16.480	1.489.462	1.490.000
11	90,38	16.000	1.446.080	1.445.000
12	90,38	16.480	1.489.462	1.490.000
13	89,63	16.480	1.477.102	1.475.000
14	98,50	16.480	1.623.280	1.625.000
15	79,50	16.480	1.310.160	1.310.000
16	63,82	17.140	1.093.875	1.095.000
17	67,88	17.140	1.163.463	1.165.000
18	79,50	16.480	1.310.160	1.310.000
19	79,50	16.480	1.310.160	1.310.000
20	98,85	16.000	1.581.600	1.580.000
50	156,11	15.410	2.405.655	2.405.000
51	148,08	15.410	2.281.913	2.280.000
52	247,50	15.300	3.786.750	3.785.000
53	247,50	15.300	3.786.750	3.785.000
54	156,11	15.410	2.405.655	2.405.000
55	156,11	15.410	2.405.655	2.405.000
56	156,11	15.700	2.450.927	2.450.000
57	148,08	15.700	2.324.856	2.325.000
58	247,50	15.600	3.861.000	3.860.000
59	247,50	15.600	3.861.000	3.860.000
60	156,11	15.700	2.450.927	2.450.000
61	156,11	15.700	2.450.927	2.450.000
88	143,00	15.410	2.203.630	2.205.000
89	148,00	15.410	2.280.680	2.280.000
90	247,00	15.300	3.779.100	3.780.000
91	247,00	15.300	3.779.100	3.780.000
92	155,00	15.410	2.388.550	2.390.000
93	148,00	15.410	2.280.680	2.280.000
94	143,00	15.700	2.245.100	2.245.000
95	148,00	15.700	2.323.600	2.325.000
96	247,00	15.600	3.853.200	3.855.000
97	247,00	15.600	3.853.200	3.855.000

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)
98	155,00	15.700	2.433.500	2.435.000
99	148,00	15.700	2.323.600	2.325.000
TOPLAM DEĞER			96.085.506	96.085.000

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	79	10.909
188	46,97	75	3.567
189	36,60	78	2.872
190	37,82	75	2.872
191	37,82	75	2.872
192	36,60	78	2.872
193	46,97	75	3.567
194	74,69	74	5.566
195	58,20	74	4.378
196	58,20	74	4.378
197	58,20	74	4.378
198	58,20	74	4.378
199	58,20	74	4.378
200	58,20	74	4.378
201	74,69	74	5.566
202	46,97	77	3.637
203	36,60	79	2.928
204	37,82	77	2.929
205	37,82	77	2.929
206	36,60	79	2.928
207	46,97	77	3.637
208	74,69	75	5.675
209	58,20	76	4.464
210	58,20	76	4.464
211	58,20	76	4.464
212	58,20	76	4.464
213	58,20	76	4.464
214	58,20	76	4.464
215	74,69	75	5.675
TOPLAM DEĞERİ			122.707
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			123.000

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	92,32	6.924

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
22	102,75	91,01	9.351
23	67,00	92,70	6.211
24	90,38	91,60	8.278
25	102,75	91,01	9.351
26	102,75	91,01	9.351
27	102,75	91,01	9.351
28	107,47	90,79	9.757
29	102,75	91,01	9.351
30	102,75	91,01	9.351
31	74,00	92,37	6.835
32	102,75	91,01	9.351
33	102,75	91,01	9.351
34	102,75	91,01	9.351
35	102,75	91,01	9.351
36	107,47	90,79	9.757
37	102,75	91,01	9.351
38	102,75	91,01	9.351
39	74,00	92,37	6.835
40	95,52	91,35	8.726
41	102,75	91,01	9.351
42	102,75	91,01	9.351
43	102,75	91,01	9.351
44	75,00	92,32	6.924
45	102,75	91,01	9.351
46	90,38	91,60	8.278
47	102,75	91,01	9.351
48	102,75	91,01	9.351
49	102,75	91,01	9.351
62	71,33	92,50	6.598
63	78,75	92,14	7.256
64	122,20	90,09	11.009
65	69,00	94,46	6.518
66	68,50	94,48	6.472
67	18,00	96,91	1.744
68	43,33	95,69	4.146
69	102,75	92,83	9.538
70	102,75	92,83	9.538
71	102,75	92,83	9.538
72	102,75	92,83	9.538
73	102,75	92,83	9.538
74	74,00	94,22	6.972
75	102,75	92,83	9.538
76	102,75	92,83	9.538
77	102,75	92,83	9.538

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
78	102,75	92,83	9.538
79	166,63	89,76	14.956
80	74,00	94,22	6.972
81	140,25	91,03	12.766
82	152,75	90,42	13.812
83	152,75	90,42	13.812
84	102,75	92,83	9.538
85	102,75	92,83	9.538
86	102,75	92,83	9.538
87	102,75	92,83	9.538
100	102,75	94,65	9.725
101	102,75	94,65	9.725
102	102,75	94,65	9.725
103	102,75	94,65	9.725
104	102,75	94,65	9.725
105	102,75	94,65	9.725
106	102,75	94,65	9.725
107	152,75	92,20	14.083
108	101,00	94,74	9.569
109	101,00	94,74	9.569
110	102,75	94,65	9.725
111	102,75	94,65	9.725
112	102,40	94,60	9.687
113	45,00	97,41	4.384
114	47,48	97,29	4.619
115	47,48	97,29	4.619
116	45,00	97,41	4.384
117	45,00	97,41	4.384
118	45,48	97,39	4.429
119	108,10	94,32	10.196
120	106,38	94,40	10.043
121	106,38	94,40	10.043
122	106,38	94,40	10.043
123	106,38	94,40	10.043
124	112,30	94,11	10.569
125	183,81	90,60	16.654
126	107,47	96,24	10.342
127	102,75	96,47	9.913
128	52,75	98,97	5.221
129	65,70	98,33	6.460
130	75,00	97,86	7.340
131	75,00	97,86	7.340
132	79,13	97,65	7.727
133	152,75	93,97	14.354

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
134	159,75	93,62	14.956
135	107,47	96,24	10.342
136	102,75	96,47	9.913
137	79,13	97,65	7.727
138	75,00	97,86	7.340
139	75,00	97,86	7.340
140	75,80	97,82	7.415
141	102,75	96,47	9.913
142	107,47	96,24	10.342
143	180,17	92,60	16.683
144	177,30	92,74	16.443
145	177,30	92,74	16.443
146	177,30	92,74	16.443
147	177,30	92,74	16.443
148	79,13	97,65	7.727
149	75,00	97,86	7.340
150	65,70	98,33	6.460
151	51,87	99,02	5.136
152	84,80	97,37	8.257
153	103,00	96,46	9.935
154	188,16	94,01	17.688
155	172,75	94,79	16.375
156	172,75	94,79	16.375
157	280,48	89,29	25.045
158	280,48	89,29	25.045
159	172,75	94,79	16.375
160	172,75	94,79	16.375
161	188,16	94,01	17.688
162	188,16	95,81	18.028
163	172,75	96,61	16.690
164	172,75	96,61	16.690
165	280,48	91,01	25.527
166	280,48	91,01	25.527
167	172,75	96,61	16.690
168	172,75	96,61	16.690
169	188,16	95,81	18.028
170	210,26	92,81	19.514
171	145,78	96,10	14.009
172	145,78	96,10	14.009
173	145,78	96,10	14.009
174	145,78	96,10	14.009
175	145,78	96,10	14.009
176	145,78	96,10	14.009
177	118,36	97,50	11.540

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
178	210,26	92,81	19.514
179	148,78	95,95	14.275
180	145,78	96,10	14.009
181	145,78	96,10	14.009
182	145,78	96,10	14.009
183	145,78	96,10	14.009
184	145,78	96,10	14.009
185	145,78	96,10	14.009
216	655,00	55,65	36.451
217	1.705,00	53,00	90.365
TOPLAM DEĞERİ			1.673.985
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			1.674.000

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	60,0	5.931
2	79,50	61,8	4.913
3	72,08	61,8	4.455
4	79,50	61,8	4.913
5	79,50	61,8	4.913
6	87,90	60,0	5.274
7	90,38	61,8	5.585
8	90,38	61,8	5.585
9	90,38	61,8	5.585
10	90,38	61,8	5.585
11	90,38	60,0	5.423
12	90,38	61,8	5.585
13	89,63	61,8	5.539
14	98,50	61,8	6.087
15	79,50	61,8	4.913
16	63,82	64,3	4.102
17	67,88	64,3	4.363
18	79,50	61,8	4.913
19	79,50	61,8	4.913
20	98,85	60,0	5.931
50	156,11	57,8	9.020
51	148,08	57,8	8.556
52	247,50	57,4	14.203
53	247,50	57,4	14.203
54	156,11	57,8	9.020
55	156,11	57,8	9.020
56	156,11	58,9	9.193

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
57	148,08	58,9	8.720
58	247,50	58,5	14.476
59	247,50	58,5	14.476
60	156,11	58,9	9.193
61	156,11	58,9	9.193
88	143,00	57,8	8.262
89	148,00	57,8	8.551
90	247,00	57,4	14.174
91	247,00	57,4	14.174
92	155,00	57,8	8.956
93	148,00	57,8	8.551
94	143,00	58,9	8.421
95	148,00	58,9	8.716
96	247,00	58,5	14.447
97	247,00	58,5	14.447
98	155,00	58,9	9.128
99	148,00	58,9	8.716
TOPLAM DEĞERİ			360.325
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			360.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi uygulanmamıştır

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki 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 taşınmazlara yakın konumlu 40 m² alanlı büro, aylık 5.000 TL/ay ile kiralanmış olup ilgili emlakçısından 1.250.000 TL bedel ile satılabileceği bilgisi öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 5.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.250.000 \text{ TL} = 0,048$$

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu 60 m² alanlı dükkan, 1.600.000 TL bedel ile satılık olup ile kiralanmış olup ilgili emlakçısından aylık 6.000 TL/ay bedel ile kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payları düşülmüştür.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 6.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.450.000 \text{ TL} = 0,050$$

- Taşınmazlara yakın konumlu, 250 m² alanlı depo/işyeri 4.500.000 TL bedelle satılık olup mülkün mevcutta aylık 16.000-17.000 TL/Ay kira gelirinin olabileceği belirtilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 16.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 4.000.000 \text{ TL} = 0,050$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; büro nitelikli taşınmazlar için 74-81.-TL/m²/ay; dükkan nitelikli taşınmazlar için 95-104.-TL/m²/ay; depo nitelikli taşınmazlar için 57-62.-TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı 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 (m²)	Birim Değeri (TL/m²/ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
187	136,36	79	10.790	5,00%	2.589.640	2.590.000
188	46,97	75	3.528	5,00%	846.833	845.000
189	36,60	78	2.840	5,00%	681.685	680.000
190	37,82	75	2.841	5,00%	681.865	680.000
191	37,82	75	2.841	5,00%	681.865	680.000
192	36,60	78	2.840	5,00%	681.685	680.000
193	46,97	75	3.528	5,00%	846.833	845.000
194	74,69	74	5.505	5,00%	1.321.195	1.320.000
195	58,20	74	4.331	5,00%	1.039.402	1.040.000
196	58,20	74	4.331	5,00%	1.039.402	1.040.000
197	58,20	74	4.331	5,00%	1.039.402	1.040.000
198	58,20	74	4.331	5,00%	1.039.402	1.040.000
199	58,20	74	4.331	5,00%	1.039.402	1.040.000
200	58,20	74	4.331	5,00%	1.039.402	1.040.000
201	74,69	74	5.505	5,00%	1.321.195	1.320.000
202	46,97	77	3.598	5,00%	863.437	865.000
203	36,60	79	2.896	5,00%	695.078	695.000
204	37,82	77	2.897	5,00%	695.235	695.000
205	37,82	77	2.897	5,00%	695.235	695.000
206	36,60	79	2.896	5,00%	695.078	695.000
207	46,97	77	3.598	5,00%	863.437	865.000
208	74,69	75	5.613	5,00%	1.347.101	1.345.000
209	58,20	76	4.416	5,00%	1.059.782	1.060.000
210	58,20	76	4.416	5,00%	1.059.782	1.060.000
211	58,20	76	4.416	5,00%	1.059.782	1.060.000
212	58,20	76	4.416	5,00%	1.059.782	1.060.000
213	58,20	76	4.416	5,00%	1.059.782	1.060.000
214	58,20	76	4.416	5,00%	1.059.782	1.060.000
215	74,69	75	5.613	5,00%	1.347.101	1.345.000
TOPLAM DEĞERİ					29.449.605	29.440.000

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	92,32	6.924	5,00%	1.661.791	1.660.000
22	102,75	91,01	9.351	5,00%	2.244.344	2.245.000
23	67,00	92,70	6.211	5,00%	1.490.607	1.490.000
24	90,38	91,60	8.278	5,00%	1.986.818	1.985.000
25	102,75	91,01	9.351	5,00%	2.244.344	2.245.000
26	102,75	91,01	9.351	5,00%	2.244.344	2.245.000
27	102,75	91,01	9.351	5,00%	2.244.344	2.245.000
28	107,47	90,79	9.757	5,00%	2.341.694	2.340.000
29	102,75	91,01	9.351	5,00%	2.244.344	2.245.000
30	102,75	91,01	9.351	5,00%	2.244.344	2.245.000
31	74,00	92,37	6.835	5,00%	1.640.473	1.640.000
32	102,75	91,01	9.351	5,00%	2.244.344	2.245.000
33	102,75	91,01	9.351	5,00%	2.244.344	2.245.000
34	102,75	91,01	9.351	5,00%	2.244.344	2.245.000
35	102,75	91,01	9.351	5,00%	2.244.344	2.245.000
36	107,47	90,79	9.757	5,00%	2.341.694	2.340.000
37	102,75	91,01	9.351	5,00%	2.244.344	2.245.000
38	102,75	91,01	9.351	5,00%	2.244.344	2.245.000
39	74,00	92,37	6.835	5,00%	1.640.473	1.640.000
40	95,52	91,35	8.726	5,00%	2.094.247	2.095.000
41	102,75	91,01	9.351	5,00%	2.244.344	2.245.000
42	102,75	91,01	9.351	5,00%	2.244.344	2.245.000
43	102,75	91,01	9.351	5,00%	2.244.344	2.245.000
44	75,00	92,32	6.924	5,00%	1.661.791	1.660.000
45	102,75	91,01	9.351	5,00%	2.244.344	2.245.000
46	90,38	91,60	8.278	5,00%	1.986.818	1.985.000
47	102,75	91,01	9.351	5,00%	2.244.344	2.245.000
48	102,75	91,01	9.351	5,00%	2.244.344	2.245.000
49	102,75	91,01	9.351	5,00%	2.244.344	2.245.000
62	71,33	92,50	6.598	5,00%	1.583.441	1.585.000
63	78,75	92,14	7.256	5,00%	1.741.535	1.740.000
64	122,20	90,09	11.009	5,00%	2.642.253	2.640.000
65	69,00	94,46	6.518	5,00%	1.564.210	1.565.000
66	68,50	94,48	6.472	5,00%	1.553.271	1.555.000
67	18,00	96,91	1.744	5,00%	418.665	420.000
68	43,33	95,69	4.146	5,00%	995.135	995.000
69	102,75	92,83	9.538	5,00%	2.289.231	2.290.000
70	102,75	92,83	9.538	5,00%	2.289.231	2.290.000
71	102,75	92,83	9.538	5,00%	2.289.231	2.290.000
72	102,75	92,83	9.538	5,00%	2.289.231	2.290.000
73	102,75	92,83	9.538	5,00%	2.289.231	2.290.000

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)
74	74,00	94,22	6.972	5,00%	1.673.282	1.675.000
75	102,75	92,83	9.538	5,00%	2.289.231	2.290.000
76	102,75	92,83	9.538	5,00%	2.289.231	2.290.000
77	102,75	92,83	9.538	5,00%	2.289.231	2.290.000
78	102,75	92,83	9.538	5,00%	2.289.231	2.290.000
79	166,63	89,76	14.956	5,00%	3.589.424	3.590.000
80	74,00	94,22	6.972	5,00%	1.673.282	1.675.000
81	140,25	91,03	12.766	5,00%	3.063.928	3.065.000
82	152,75	90,42	13.812	5,00%	3.314.936	3.315.000
83	152,75	90,42	13.812	5,00%	3.314.936	3.315.000
84	102,75	92,83	9.538	5,00%	2.289.231	2.290.000
85	102,75	92,83	9.538	5,00%	2.289.231	2.290.000
86	102,75	92,83	9.538	5,00%	2.289.231	2.290.000
87	102,75	92,83	9.538	5,00%	2.289.231	2.290.000
100	102,75	94,65	9.725	5,00%	2.334.118	2.335.000
101	102,75	94,65	9.725	5,00%	2.334.118	2.335.000
102	102,75	94,65	9.725	5,00%	2.334.118	2.335.000
103	102,75	94,65	9.725	5,00%	2.334.118	2.335.000
104	102,75	94,65	9.725	5,00%	2.334.118	2.335.000
105	102,75	94,65	9.725	5,00%	2.334.118	2.335.000
106	102,75	94,65	9.725	5,00%	2.334.118	2.335.000
107	152,75	92,20	14.083	5,00%	3.379.935	3.380.000
108	101,00	94,74	9.569	5,00%	2.296.447	2.295.000
109	101,00	94,74	9.569	5,00%	2.296.447	2.295.000
110	102,75	94,65	9.725	5,00%	2.334.118	2.335.000
111	102,75	94,65	9.725	5,00%	2.334.118	2.335.000
112	102,40	94,60	9.687	5,00%	2.324.835	2.325.000
113	45,00	97,41	4.384	5,00%	1.052.073	1.050.000
114	47,48	97,29	4.619	5,00%	1.108.668	1.110.000
115	47,48	97,29	4.619	5,00%	1.108.668	1.110.000
116	45,00	97,41	4.384	5,00%	1.052.073	1.050.000
117	45,00	97,41	4.384	5,00%	1.052.073	1.050.000
118	45,48	97,39	4.429	5,00%	1.063.038	1.065.000
119	108,10	94,32	10.196	5,00%	2.446.989	2.445.000
120	106,38	94,40	10.043	5,00%	2.410.209	2.410.000
121	106,38	94,40	10.043	5,00%	2.410.209	2.410.000
122	106,38	94,40	10.043	5,00%	2.410.209	2.410.000
123	106,38	94,40	10.043	5,00%	2.410.209	2.410.000
124	112,30	94,11	10.569	5,00%	2.536.507	2.535.000
125	183,81	90,60	16.654	5,00%	3.996.909	3.995.000
126	107,47	96,24	10.342	5,00%	2.482.196	2.480.000
127	102,75	96,47	9.913	5,00%	2.379.005	2.380.000
128	52,75	98,97	5.221	5,00%	1.253.019	1.255.000

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)
129	65,70	98,33	6.460	5,00%	1.550.412	1.550.000
130	75,00	97,86	7.340	5,00%	1.761.499	1.760.000
131	75,00	97,86	7.340	5,00%	1.761.499	1.760.000
132	79,13	97,65	7.727	5,00%	1.854.573	1.855.000
133	152,75	93,97	14.354	5,00%	3.444.934	3.445.000
134	159,75	93,62	14.956	5,00%	3.589.371	3.590.000
135	107,47	96,24	10.342	5,00%	2.482.196	2.480.000
136	102,75	96,47	9.913	5,00%	2.379.005	2.380.000
137	79,13	97,65	7.727	5,00%	1.854.573	1.855.000
138	75,00	97,86	7.340	5,00%	1.761.499	1.760.000
139	75,00	97,86	7.340	5,00%	1.761.499	1.760.000
140	75,80	97,82	7.415	5,00%	1.779.560	1.780.000
141	102,75	96,47	9.913	5,00%	2.379.005	2.380.000
142	107,47	96,24	10.342	5,00%	2.482.196	2.480.000
143	180,17	92,60	16.683	5,00%	4.003.990	4.005.000
144	177,30	92,74	16.443	5,00%	3.946.321	3.945.000
145	177,30	92,74	16.443	5,00%	3.946.321	3.945.000
146	177,30	92,74	16.443	5,00%	3.946.321	3.945.000
147	177,30	92,74	16.443	5,00%	3.946.321	3.945.000
148	79,13	97,65	7.727	5,00%	1.854.573	1.855.000
149	75,00	97,86	7.340	5,00%	1.761.499	1.760.000
150	65,70	98,33	6.460	5,00%	1.550.412	1.550.000
151	51,87	99,02	5.136	5,00%	1.232.663	1.235.000
152	84,80	97,37	8.257	5,00%	1.981.686	1.980.000
153	103,00	96,46	9.935	5,00%	2.384.484	2.385.000
154	188,16	94,01	17.688	5,00%	4.245.134	4.245.000
155	172,75	94,79	16.375	5,00%	3.930.067	3.930.000
156	172,75	94,79	16.375	5,00%	3.930.067	3.930.000
157	280,48	89,29	25.045	5,00%	6.010.870	6.010.000
158	280,48	89,29	25.045	5,00%	6.010.870	6.010.000
159	172,75	94,79	16.375	5,00%	3.930.067	3.930.000
160	172,75	94,79	16.375	5,00%	3.930.067	3.930.000
161	188,16	94,01	17.688	5,00%	4.245.134	4.245.000
162	188,16	95,81	18.028	5,00%	4.326.772	4.325.000
163	172,75	96,61	16.690	5,00%	4.005.646	4.005.000
164	172,75	96,61	16.690	5,00%	4.005.646	4.005.000
165	280,48	91,01	25.527	5,00%	6.126.464	6.125.000
166	280,48	91,01	25.527	5,00%	6.126.464	6.125.000
167	172,75	96,61	16.690	5,00%	4.005.646	4.005.000
168	172,75	96,61	16.690	5,00%	4.005.646	4.005.000
169	188,16	95,81	18.028	5,00%	4.326.772	4.325.000
170	210,26	92,81	19.514	5,00%	4.683.429	4.685.000
171	145,78	96,10	14.009	5,00%	3.362.209	3.360.000

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)
172	145,78	96,10	14.009	5,00%	3.362.209	3.360.000
173	145,78	96,10	14.009	5,00%	3.362.209	3.360.000
174	145,78	96,10	14.009	5,00%	3.362.209	3.360.000
175	145,78	96,10	14.009	5,00%	3.362.209	3.360.000
176	145,78	96,10	14.009	5,00%	3.362.209	3.360.000
177	118,36	97,50	11.540	5,00%	2.769.523	2.770.000
178	210,26	92,81	19.514	5,00%	4.683.429	4.685.000
179	148,78	95,95	14.275	5,00%	3.425.937	3.425.000
180	145,78	96,10	14.009	5,00%	3.362.209	3.360.000
181	145,78	96,10	14.009	5,00%	3.362.209	3.360.000
182	145,78	96,10	14.009	5,00%	3.362.209	3.360.000
183	145,78	96,10	14.009	5,00%	3.362.209	3.360.000
184	145,78	96,10	14.009	5,00%	3.362.209	3.360.000
185	145,78	96,10	14.009	5,00%	3.362.209	3.360.000
216	655,00	55,65	36.451	5,00%	8.748.180	8.750.000
217	1.705,00	53,00	90.365	5,00%	21.687.600	21.690.000
TOPLAM DEĞERİ					401.756.379	401.730.000

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	60,0	5.931	5,00%	1.423.440	1.425.000
2	79,50	61,8	4.913	5,00%	1.179.144	1.180.000
3	72,08	61,8	4.455	5,00%	1.069.091	1.070.000
4	79,50	61,8	4.913	5,00%	1.179.144	1.180.000
5	79,50	61,8	4.913	5,00%	1.179.144	1.180.000
6	87,90	60,0	5.274	5,00%	1.265.760	1.265.000
7	90,38	61,8	5.585	5,00%	1.340.516	1.340.000
8	90,38	61,8	5.585	5,00%	1.340.516	1.340.000
9	90,38	61,8	5.585	5,00%	1.340.516	1.340.000
10	90,38	61,8	5.585	5,00%	1.340.516	1.340.000
11	90,38	60,0	5.423	5,00%	1.301.472	1.300.000
12	90,38	61,8	5.585	5,00%	1.340.516	1.340.000
13	89,63	61,8	5.539	5,00%	1.329.392	1.330.000
14	98,50	61,8	6.087	5,00%	1.460.952	1.460.000
15	79,50	61,8	4.913	5,00%	1.179.144	1.180.000
16	63,82	64,3	4.102	5,00%	984.441	985.000
17	67,88	64,3	4.363	5,00%	1.047.068	1.045.000
18	79,50	61,8	4.913	5,00%	1.179.144	1.180.000
19	79,50	61,8	4.913	5,00%	1.179.144	1.180.000
20	98,85	60,0	5.931	5,00%	1.423.440	1.425.000

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)
50	156,11	57,8	9.020	5,00%	2.164.725	2.165.000
51	148,08	57,8	8.556	5,00%	2.053.376	2.055.000
52	247,50	57,4	14.203	5,00%	3.408.711	3.410.000
53	247,50	57,4	14.203	5,00%	3.408.711	3.410.000
54	156,11	57,8	9.020	5,00%	2.164.725	2.165.000
55	156,11	57,8	9.020	5,00%	2.164.725	2.165.000
56	156,11	58,9	9.193	5,00%	2.206.355	2.205.000
57	148,08	58,9	8.720	5,00%	2.092.864	2.095.000
58	247,50	58,5	14.476	5,00%	3.474.264	3.475.000
59	247,50	58,5	14.476	5,00%	3.474.264	3.475.000
60	156,11	58,9	9.193	5,00%	2.206.355	2.205.000
61	156,11	58,9	9.193	5,00%	2.206.355	2.205.000
88	143,00	57,8	8.262	5,00%	1.982.933	1.985.000
89	148,00	57,8	8.551	5,00%	2.052.267	2.050.000
90	247,00	57,4	14.174	5,00%	3.401.825	3.400.000
91	247,00	57,4	14.174	5,00%	3.401.825	3.400.000
92	155,00	57,8	8.956	5,00%	2.149.333	2.150.000
93	148,00	57,8	8.551	5,00%	2.052.267	2.050.000
94	143,00	58,9	8.421	5,00%	2.021.067	2.020.000
95	148,00	58,9	8.716	5,00%	2.091.733	2.090.000
96	247,00	58,5	14.447	5,00%	3.467.245	3.465.000
97	247,00	58,5	14.447	5,00%	3.467.245	3.465.000
98	155,00	58,9	9.128	5,00%	2.190.667	2.190.000
99	148,00	58,9	8.716	5,00%	2.091.733	2.090.000
TOPLAM DEĞERİ					86.478.071	86.470.000

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, yasalarda izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi 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 %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

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

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

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

BÖLÜM 8

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 İnşaat Başlanması için Yasal Gerekli 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	533.995.000
Gelir Yaklaşımı	517.640.000

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 gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar karşılaştırması dikkate alınarak 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	28.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	533.995.000.-TL	Beşyüzotuzüçmilyondokuzyüzdoksanbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	640.794.000.-TL	Altıyüzkırkmilyonyediyüzdoksandörtbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	2.157.000.-TL	İkimilyonyüzelliyeşbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	2.588.400.-TL	İkimilyonbeşyüzseksensekizbindörtyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Furkan ÖZÇELEBİ

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293