



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

İş Merkezi ve 1 Adet Arsa

Zeytinburnu / İstanbul

2024REV1056 / 31.12.2024



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Çankaya Mahallesi Çankaya Caddesi 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 **2024REV1056** no.lu değerleme 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	31.12.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	757.725.000.-TL	Yediyüzelliyedimilyonyediyüzymibebşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	909.270.000.-TL	Dokuzyüzdokuzmilyonikiyüzyetmişbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	3.119.000.-TL	Üçmilyonyüzondokuzbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	3.742.800.-TL	Üçmilyonyediyüzkırıkikibinsekizyüz.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 19.11.2024 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Sedat KARA

Ece KADIOĞLU, MRICS
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	71
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	73
Ekler	76

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	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	24.000-26.450.-TL/m ²
BÜRO BİRİM KİRA DEĞERİ	73-112.-TL/m ² /ay
DÜKKAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ	22.500.-TL/m ² (217 no.lu bağımsız bölüm) 19.000.-TL/m ² (216 no.lu bağımsız bölüm) 30.600-33.900.-TL/m ² (Diğer bağımsız bölümler)
DÜKKAN BİRİM KİRA DEĞERİ	92.-TL/m ² /ay (217 no.lu bağımsız bölüm) 79.-TL/m ² /ay (216 no.lu bağımsız bölüm) 127-141.-TL/m ² /ay (Diğer bağımsız bölümler)
DEPO/İŞYERİ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	21.520-24.110.-TL/m ²
DEPO/İŞYERİ BİRİM KİRA DEĞERİ	86-97.-TL/m ² /ay
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	757.725.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	909.270.000.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV HARİÇ)	3.119.000.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	3.742.800.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2024 tarihinde, 2024REV1056 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 31.12.2024 tarihli toplam pazar değeri ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 11.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2024 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 19.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 19.11.2024 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 31.12.2024 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	29.12.2017	2017REV944	Ozan KOLCUOĞLU Ece KADIOĞLU	39.630.000
Rapor 2	30.12.2022	2022REV766	Ozan KOLCUOĞLU Ece KADIOĞLU	254.670.000
Rapor 3	29.12.2023	2023REV912	Ozan KOLCUOĞLU Ece KADIOĞLU	533.995.000

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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme 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

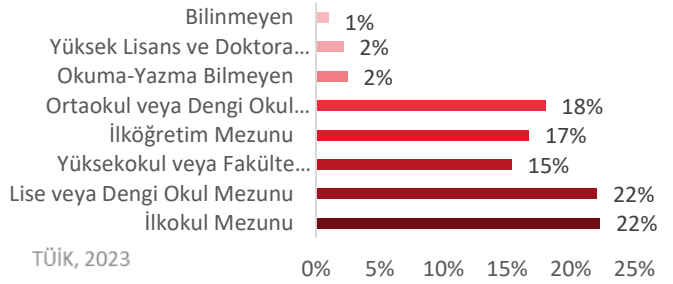
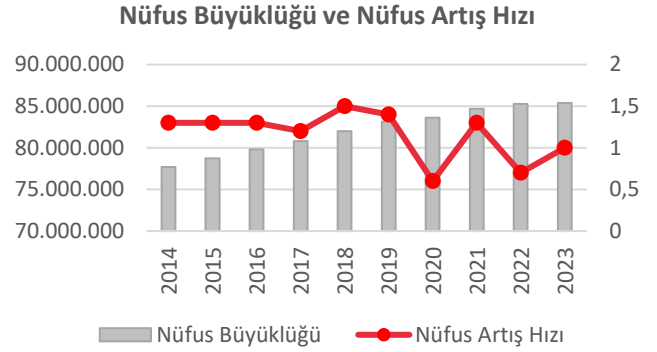
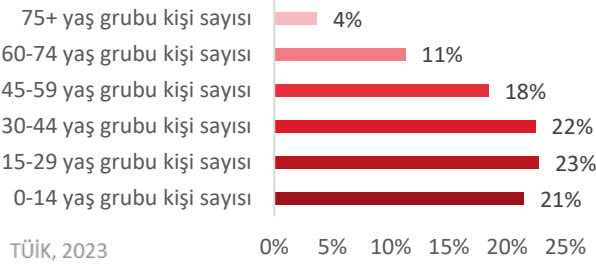
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

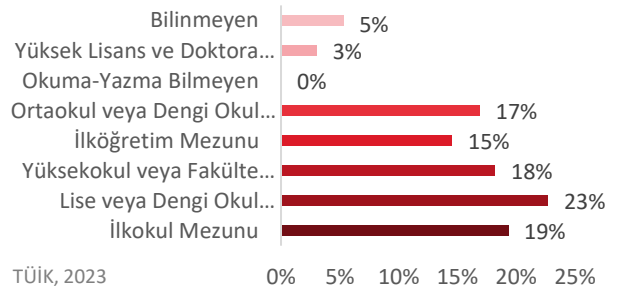
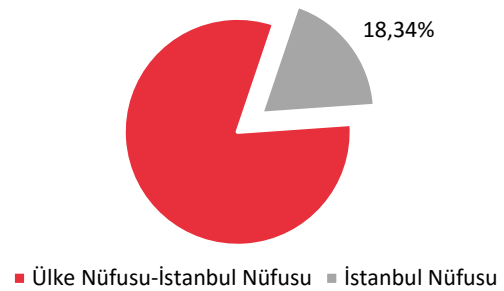
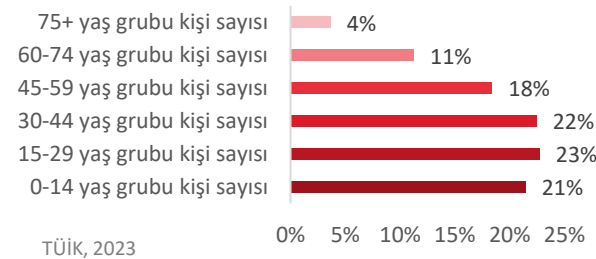
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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



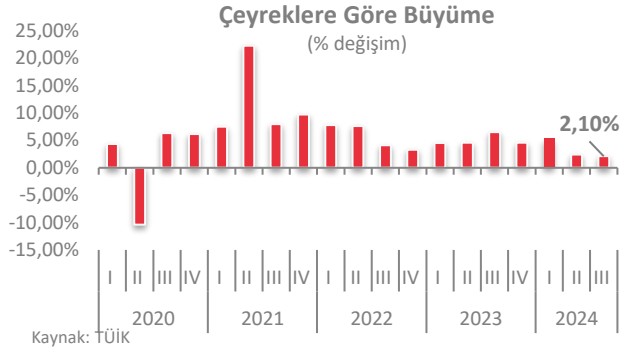
İstanbul

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %18,34’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.655.924 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2023 yılında yaklaşık binde 16 oranında azalış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,15 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

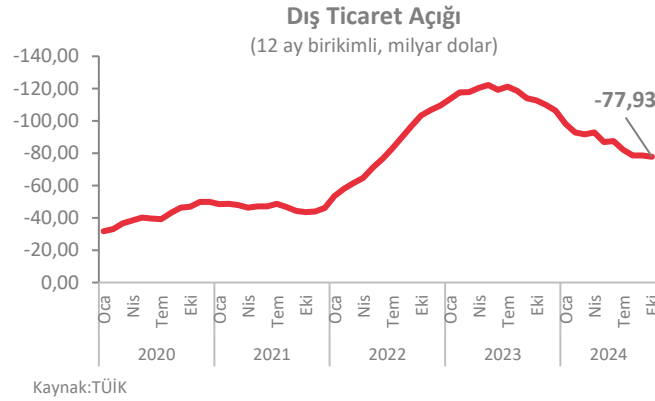
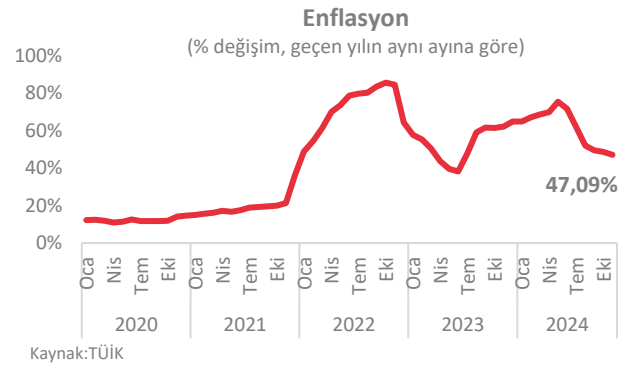


2.2 Ekonomik Veriler¹

2024 üçüncü çeyrekte gayri safi yurt içi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,2 daralmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış veride %2,6'dan %1,9'a, arındırılmamış seride ise %2,4'ten %2,1'e düşmüştür. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH, 1 trilyon 260 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürmüştür. Bu sonuçlarla yıllık bazda büyüme %3,2 olmuştur.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,2 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %48,6'dan %47,1'e inmiştir. Hem hizmet hem de mal fiyatları aylık enflasyonunda yavaşlama görülürken çekirdek göstergelerin aylık enflasyonunda hızlı gerileme yaşanmıştır. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %0,7 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %32,2'den %29,5'e inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE arasındaki makas 17,6 yüzde puan olarak gerçekleşmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %3,1 yükselerek 23,5 milyar dolar olurken ithalatla değişim görülmemiş, 29,4 milyar dolar olmuştur. 2023 Ekim'de %77,5 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı %79,9'a çıkmıştır. Dış ticaret açığı ise 6,6 milyar dolardan 5,9 milyar dolara gerilemiştir. Veriler, dış ticaret ana pazarlarındaki ayrışmaya karşın ihracatta yükselişe işaret etmiştir. İthalat tarafında ise, çekirdek ithalattaki artışa rağmen enerji ve altın alt kalemlerindeki gerilemenin dengeleyici bir etki yaptığı görülmüştür.

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 değerlendirme kapsamına alınmamıştır.**

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.11.2024 tarih, saat 10:20-16:20 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 45 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, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.11.2024 tarih, saat 10:20-16:20 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 11.12.2024 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, 14.06.2024

2937 ada 45 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, 46 no.lu parsel ile 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.**

14.06.2024 Tasdik Tarihli Plan Notu

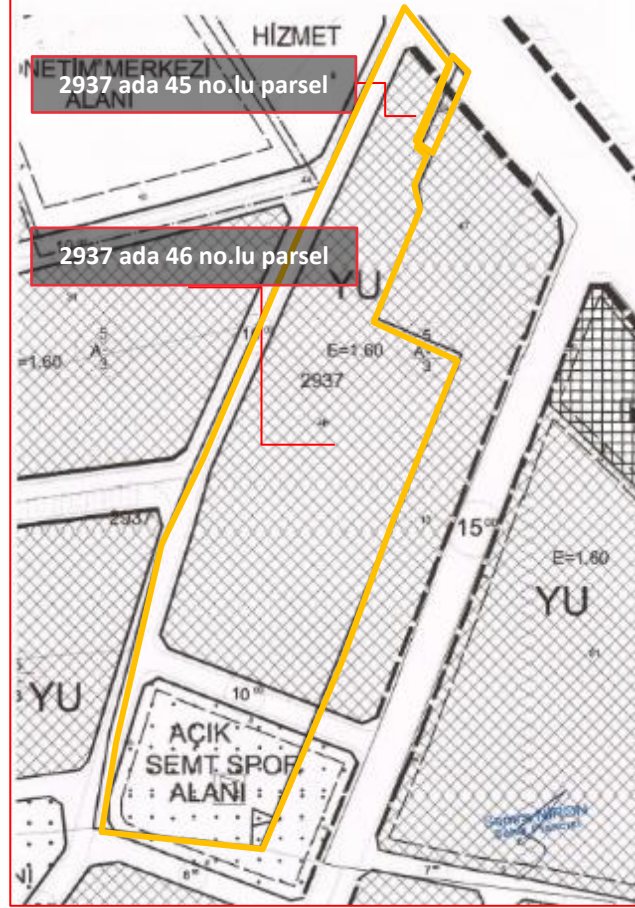
Konut+Ticaret+Hizmet Alanı için;

- 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 sağlık tesisleri, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, meydanlar, spor ve 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 ayrı 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. Tarif edilen terk/hibe alanının vaziyet planına göre yola terk edilmesi gereken kısmı dışında kalan kısım parsel alanından terk/hibe edilebileceği gibi eşdeğerde (konu edilen taşınmazların kıymetleri belediye kıymet takdir komisyonunca belirlenmek koşuluyla) başka bir alandan da yapılabilir. Başka bir alandan terk/hibe durumunda parselin vaziyet planında yola ayrılmış olan kısmı dışında kalan, karşılığı başka bir alandan terk hibe edilen kısmı daha sonra yapılacak plan değişikliği ile buna uygun hale getirilmek koşuluyla bu plan değişikliği beklenmeksizin parselin plan fonksiyonunda kullanılabilir.
- 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, minimum parsel yüzölçümünün bu plan notuna göre sağlanması ve 31.12.2024 tarihine kadar yapı ruhsatı alması kaydı ile “parsellerde gelecek nüfus için kişi başına 10 m² yeşil alan ayrılmaksızın” 22.03.2021 tarihinden önce yürürlükte olan plan koşullarından yararlandırılır.

- 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. Çekme 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.
- Bu alanlarda çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan 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 ayrık 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 kademedeki 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 14.06.2024 tarihli plan notu değişikliği ile taşınmazın konumlu olduğu parselin yükseklik sınırı 15 kat ve 19.06.2023 tarihinden önce belirlenen parsellerde gelecek nüfus için kişi başına 10 m² yeşil alan ayrılmaksızın ibaresi 31.12.2024 tarihinden önce 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 14.06.2024 tarihli plan notu değişikliği ile taşınmazın konumlu olduğu parselin yükseklik sınırı 15 kat ve 19.06.2023 tarihinden önce belirlenen parsellerde gelecek nüfus için kişi başına 10 m² yeşil alan ayrılmaksızın ibaresi 31.12.2024 tarihinden önce olarak karar verilmiştir. Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden şifahi edinilen bilgiye göre minimum parsel alanının 1.000 m² yüz ölçümüne sahip olması gerekmektedir. Bu sebeple 45 no.lu parselin 46 no.lu parsel ile 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 11.12.2024 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	6281/23 78	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	994/960 2	24.828	Yeni Yapı	A-B-L Bloklara ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi*	29.12.1994	994/960 2	20.078	Yeni Yapı	C ve D Bloklara ilişkin düzenlenmiştir.

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

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

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

Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

Değerleme konusu diğer bloklarda konumlu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

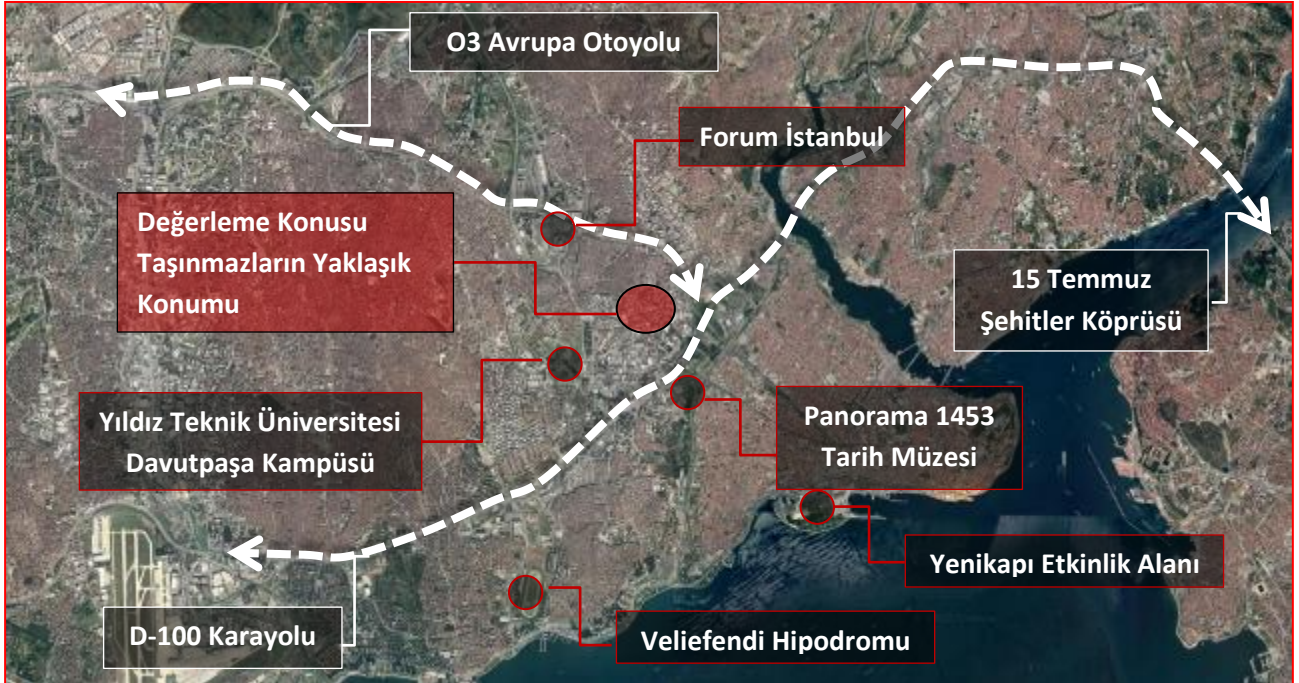
Gayrimenkulün açık adresi: Maltepe Mahallesi Topkapı-Maltepe Caddesi No: 11 Zeytinburnu/İstanbul
Maltepe Mahallesi Topkapı-Maltepe Caddesi 2937 ada 45 no.lu parsel Zeytinburnu/İstanbul

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

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

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

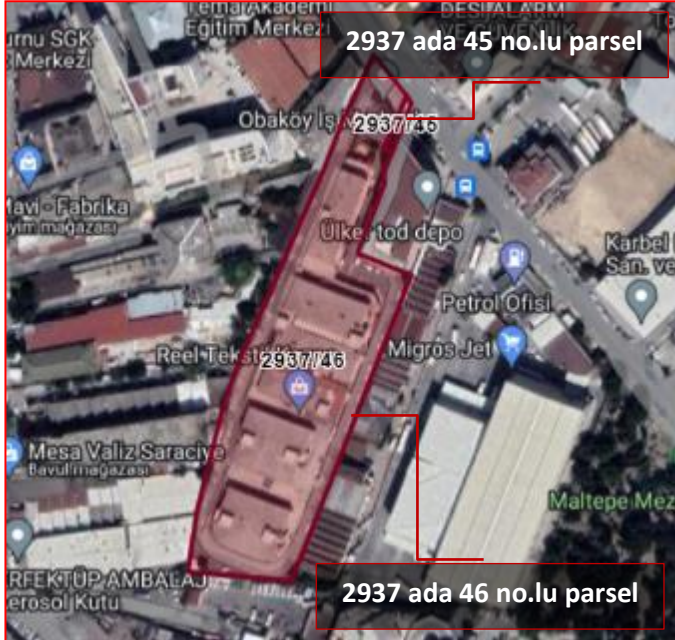
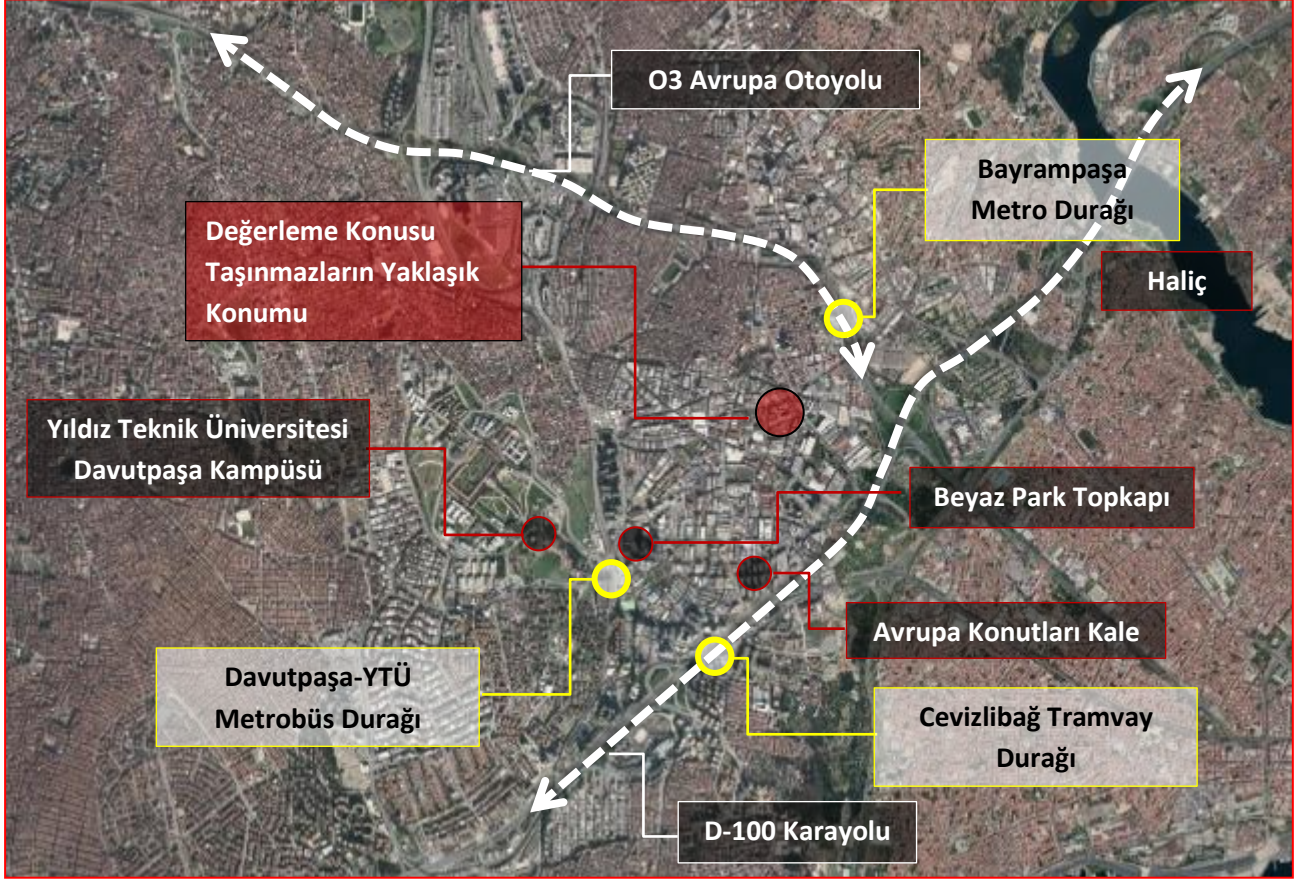
Double Tree by Hilton İstanbul Topkapı, Axis İstanbul, Koç Üniversitesi Hastanesi, İstanbul Esenler Otogarı, Yıldız Teknik Üniversitesi Davutpaşa Kampüsü, Panorama 1453 tarih Müzesi, Forum İstanbul değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konumlu ve bilinirliği yüksek yapılardır.



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

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

Taşınmazlara yaklaşık 1 km mesafede Bayrampaşa Metro Durağı, 2,7 km mesafede Edirnekapı 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

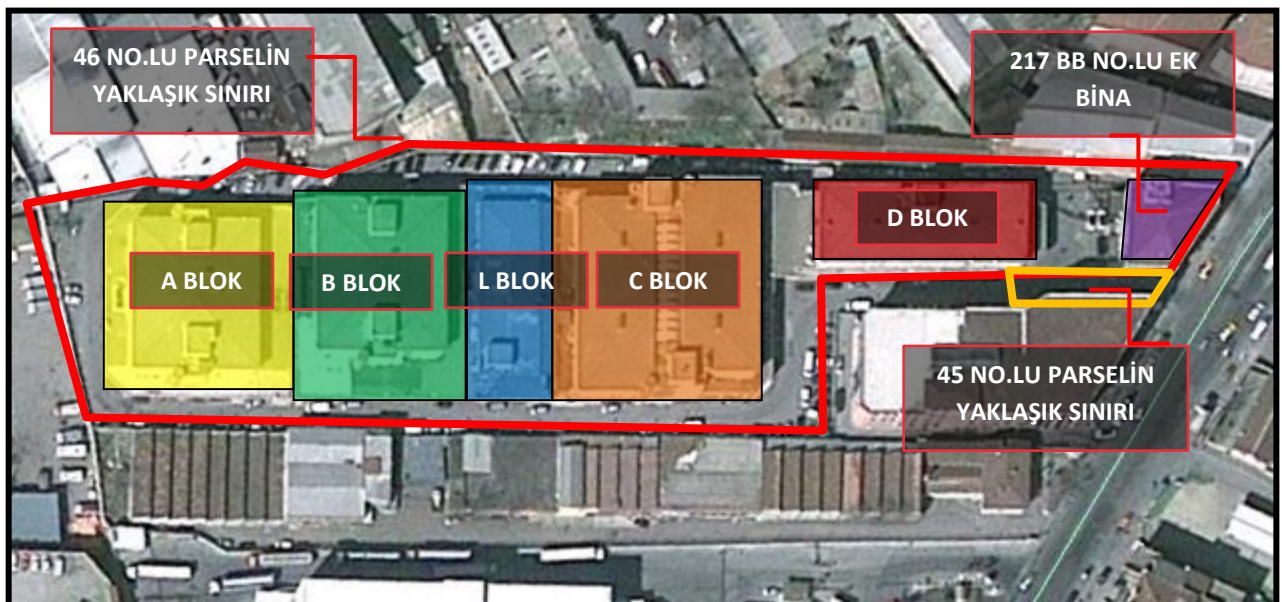
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

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 bitişğinde konumlu olup bu parsel üzerinden de söz konusu iş merkezine giriş yapılabilmektedir.

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 özelliktedir. Parselin 46 parsel komşu olmayan ve caddeye cepheli olmayan diğer cepheleri duvar ile sınırlandırılmıştır. Söz konusu parselin Topkapı – Maltepe Caddesi'ne yaklaşık 5 m cephesi bulunmaktadır.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

217 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM (EK BİNA)

KATLAR	ALAN (m ²)
1 Bodrum Kat	80,00
Zemin Kat	305,00
1. Normal Kat	330,00
2. Normal Kat	330,00
3. Normal Kat	330,00
4. Normal Kat	330,00
TOPLAM	1.705

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

A Blok

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

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

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

B Blok

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

B Blok'un zemin katından 2 adet girişi bulunmaktadır; bu girişler B1 ve B2 Blok olarak adlandırılmıştır. Mevcut durumda B1 ve B2 Blok arasında yalnızca bodrum katlardan bağlantı bulunmakta olup B1 ve B2 Blok'un her birinde bir asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır. Onaylı mimari projeye göre; söz konusu binanın 2. bodrum katında otopark ve WC hacimleri bulunmaktadır. Mevcut durumda, 2. bodrum kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur. Yapının 1. bodrum katında toplam 3 adet depo hacmi bulunmaktadır. Mevcut durumda, 1. bodrum kat depo ve otopark alanı olarak kullanılmakta olup alansal olarak onaylı mimari proje ile uyumludur. B Blok'un zemin katında toplam 23 adet dükkan hacmi, pasaj ve WC hacimleri bulunmaktadır. Mevcut durumda, zemin kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur. 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 değerleme 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	~ 29
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
Diğer	Güvenlik ve Kamera Sistemi

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	~ 50
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	Güvenlik ve Kamera Sistemi

***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	Perdeli 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 Değişikliklerin 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.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- 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 getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Ofis Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-OFİS									
İrtibat Bilgisi		Ekinox Gayrimenkul		Süren Emlak		Erden Gayrimenkul		Balkanlar Gayrimenkul	
		0 (532) 545 67 30		0 (544) 530 29 74		0 (533) 133 96 00		0 (532) 469 96 99	
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4			
	Satış Fiyatı (TL)		3.350.000	5.000.000	2.500.000	3.500.000			
	Alanı (m²)		123	170	80	110			
	Birim Fiyatı (TL/m²)		27.236	29.412	31.250	31.818			
	Satış Durumu		Satılık	Satılık	Satılık	Satılık			
	Piyasa Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%			
	Pazarlık Payı		-5%	-15%	-10%	-10%			
	Mülkiyet Durumu		Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet			
			0%	0%	0%	0%			
	Satış Koşulları		Standart	Standart	Standart	Standart			
			0%	0%	0%	0%			
	Yenileme Masrafları		Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte			
			0%	0%	0%	0%			
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum		Avantajlı	Avantajlı	Avantajlı	Avantajlı		
				-10%	-10%	-10%	-10%		
		Kullanım Alanı		Benzer	Kısıtlı Derecede Büyük	Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük		
				0%	5%	-10%	-5%		
		Bina Yaşı		30	30	30	35		
				0%	0%	0%	4%		
Bulunduğu Kat/Manzara		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer				
		0%	0%	0%	0%				
Konfor Koşulları		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer				
		0%	0%	0%	0%				
Düzeltilmiş Değer		23.287	23.750	22.500	25.343				

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 23.500.-26.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-OFİS						
İrtibat Bilgisi		Altınbaş Emlak	Multi Çözüm Gayrimenkul	Eyüpoğulları Emlak	Arkar Gayrimenkul	
		0 (532) 798 53 87	0 (542) 728 80 84	0 (552) 609 08 79	0 (537) 673 89 58	
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
	Kira Fiyatı (TL/ay)		15.000	11.000	25.000	9.000
	Alanı (m²)		150	90	200	70
	Birim Fiyatı (TL/m²/ay)		100	122	125	129
	Kiralama Durumu		Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı		-5%	-5%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu		Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
			0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları		Standart	Standart	Standart	Standart
			0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		Niteliksiz	Niteliksiz	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
			10%	10%	0%	0%
	Konum		Benzer	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı
			0%	-5%	-5%	-5%
	Kullanım Alanı		Kısıtlı Derecede Büyük	Küçük	Büyük	Küçük
			5%	-10%	10%	-10%
	Bina Yaşı		35	30	30	30
			4%	0%	0%	0%
Bulunduğu Kat/Manzara		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
		0%	0%	0%	0%	
Konfor Koşulları		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
		0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		113	109	118	104	

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 103-113.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN					
İrtibat Bilgisi		Remax Analiz 0 (533) 590 30 30	Yalçınay Gayrimenkul 0 (532) 340 73 44	Remax Yuvam 0 (530) 542 06 72	Divan Gayrimenkul 0 (538) 358 72 09
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
	Satış Fiyatı (TL)	1.700.000	1.800.000	2.000.000	3.500.000
	Alanı (m²)	55	55	60	100
	Birim Fiyatı (TL/m²)	30.909	32.727	33.333	35.000
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Niteliksiz	Niteliksiz	Niteliksiz	Niteliksiz
		10%	10%	10%	10%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Büyük
		-5%	-5%	-5%	5%
	Bina Yaşı	35	30	35	25
		4%	0%	4%	-4%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		30.141	30.780	32.505	33.216

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 18.500-23.000.-TL/m² aralığında ve diğer dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin ise 30.500- 34.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN						
İrtibat Bilgisi		Invest Gayrimenkul 0 (530) 258 45 45	Sümer Emlak 0 (535) 342 56 59	Elibol Gayrimenkul 0 (535) 342 56 59	Koç Emlak 0 (536) 420 76 22	Mixim Emlak 0 (552) 090 25 47
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Kira Fiyatı (TL/ay)		15.000	15.000	15.000	13.500	13.000
Alanı (m²)		120	120	100	90	80
Birim Fiyatı (TL/m²/ay)		125	125	150	150	163
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Kiralama Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-15%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı		Büyük	Büyük	Kısıtlı Derecede Büyük	Kısıtlı Derecede Büyük	Benzer
		10%	10%	5%	5%	0%
Bina Yaşı		30	30	30	30	30
		0%	0%	0%	0%	0%
Bulunduğu Kat/Manzara		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
Konfor Koşulları		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		124	124	134	134	138

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 78-93.-TL/m²/ay aralığında ve diğer dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin ise 125- 142.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Depo Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DEPO						
İrtibat Bilgisi		Uğur Yalçınay 0 (532) 133 88 44	Küçükler Yapı 0 (535) 566 41 61	Dost Gayrimenkul 0 (535) 832 34 25	May Group 0 (531) 676 68 13	Denizkent Gayrimenkul 0 (537) 463 72 53
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
	Satış Fiyatı (TL)	5.000.000	3.900.000	6.000.000	5.500.000	4.500.000
	Alanı (m²)	250	170	260	236	175
	Birim Fiyatı (TL/m²)	20.000	22.941	23.077	23.305	25.714
Alım-Satım Yönelik Değerler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-10%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Değerler	Konum	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer	Benzer	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı
		5%	0%	0%	-5%	-5%
	Kullanım Alanı	Büyük	Büyük	Büyük	Büyük	Büyük
		10%	10%	10%	10%	10%
	Bina Yaşı	25	30	30	30	30
		-4%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		21.185	22.712	22.846	22.023	22.950

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 21.500-24.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Depo Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DEPO					
İrtibat Bilgisi		Zeytin Emlak 0 (507) 523 48 75	İstanbul Gayrimenkul 0 (549) 816 53 53	Eren Gayrimenkul 0 (552) 828 52 05	Asya Gayrimenkul 0 (533) 604 35 64
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
	Kira Fiyatı (TL/ay)	15.000	20.000	15.000	30.000
	Alanı (m²)	210	240	165	330
	Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	71	83	91	91
	Kiralama Durumu	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Niteliksiz	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	10%	0%	0%
	Konum	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı
		10%	-5%	-5%	-5%
	Kullanım Alanı	Büyük	Büyük	Büyük	Daha Büyük
		10%	10%	10%	15%
	Bina Yaşı	35	35	35	35
		7%	7%	7%	7%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	
Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		86	92	92	90

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 85-97.- TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



*** 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	24.000	3.272.640	3.275.000
188	46,97	25.950	1.218.872	1.220.000
189	36,60	25.950	949.770	950.000
190	37,82	25.950	981.429	980.000
191	37,82	25.950	981.429	980.000
192	36,60	25.950	949.770	950.000
193	46,97	25.950	1.218.872	1.220.000
194	74,69	25.450	1.900.861	1.900.000
195	58,20	25.700	1.495.740	1.495.000
196	58,20	25.700	1.495.740	1.495.000
197	58,20	25.700	1.495.740	1.495.000
198	58,20	25.700	1.495.740	1.495.000
199	58,20	25.700	1.495.740	1.495.000
200	58,20	25.700	1.495.740	1.495.000
201	74,69	25.450	1.900.861	1.900.000
202	46,97	26.450	1.242.357	1.240.000
203	36,60	26.450	968.070	970.000
204	37,82	26.450	1.000.339	1.000.000
205	37,82	26.450	1.000.339	1.000.000
206	36,60	26.450	968.070	970.000
207	46,97	26.450	1.242.357	1.240.000
208	74,69	25.950	1.938.206	1.940.000
209	58,20	26.200	1.524.840	1.525.000
210	58,20	26.200	1.524.840	1.525.000
211	58,20	26.200	1.524.840	1.525.000
212	58,20	26.200	1.524.840	1.525.000
213	58,20	26.200	1.524.840	1.525.000
214	58,20	26.200	1.524.840	1.525.000
215	74,69	25.950	1.938.206	1.940.000
TOPLAM DEĞER			41.795.924	41.795.000

Dükkan Nitelikli Bağımsız Bölümler;

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ				
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
21	75,00	31.650	2.373.750	2.375.000
22	102,75	31.200	3.205.800	3.205.000
23	67,00	31.750	2.127.250	2.125.000
24	90,38	31.400	2.837.932	2.840.000
25	102,75	31.200	3.205.800	3.205.000
26	102,75	31.200	3.205.800	3.205.000
27	102,75	31.200	3.205.800	3.205.000
28	107,47	31.100	3.342.317	3.340.000
29	102,75	31.200	3.205.800	3.205.000
30	102,75	31.200	3.205.800	3.205.000
31	74,00	31.650	2.342.100	2.340.000
32	102,75	31.200	3.205.800	3.205.000
33	102,75	31.200	3.205.800	3.205.000
34	102,75	31.200	3.205.800	3.205.000
35	102,75	31.200	3.205.800	3.205.000
36	107,47	31.100	3.342.317	3.340.000
37	102,75	31.200	3.205.800	3.205.000
38	102,75	31.200	3.205.800	3.205.000
39	74,00	31.650	2.342.100	2.340.000
40	95,52	31.300	2.989.776	2.990.000
41	102,75	31.200	3.205.800	3.205.000
42	102,75	31.200	3.205.800	3.205.000
43	102,75	31.200	3.205.800	3.205.000
44	75,00	31.650	2.373.750	2.375.000
45	102,75	31.200	3.205.800	3.205.000
46	90,38	31.400	2.837.932	2.840.000
47	102,75	31.200	3.205.800	3.205.000
48	102,75	31.200	3.205.800	3.205.000
49	102,75	31.200	3.205.800	3.205.000
62	71,33	31.700	2.261.161	2.260.000
63	78,75	31.550	2.484.563	2.485.000
64	122,20	30.850	3.769.870	3.770.000
65	69,00	32.350	2.232.150	2.230.000
66	68,50	32.350	2.215.975	2.215.000
67	18,00	33.200	597.600	600.000
68	43,33	32.800	1.421.224	1.420.000
69	102,75	31.800	3.267.450	3.265.000
70	102,75	31.800	3.267.450	3.265.000
71	102,75	31.800	3.267.450	3.265.000
72	102,75	31.800	3.267.450	3.265.000
73	102,75	31.800	3.267.450	3.265.000
74	74,00	32.300	2.390.200	2.390.000
75	102,75	31.800	3.267.450	3.265.000
76	102,75	31.800	3.267.450	3.265.000
77	102,75	31.800	3.267.450	3.265.000
78	102,75	31.800	3.267.450	3.265.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
79	166,63	30.750	5.123.873	5.125.000
80	74,00	32.300	2.390.200	2.390.000
81	140,25	31.200	4.375.800	4.375.000
82	152,75	31.000	4.735.250	4.735.000
83	152,75	31.000	4.735.250	4.735.000
84	102,75	31.800	3.267.450	3.265.000
85	102,75	31.800	3.267.450	3.265.000
86	102,75	31.800	3.267.450	3.265.000
87	102,75	31.800	3.267.450	3.265.000
100	102,75	32.450	3.334.238	3.335.000
101	102,75	32.450	3.334.238	3.335.000
102	102,75	32.450	3.334.238	3.335.000
103	102,75	32.450	3.334.238	3.335.000
104	102,75	32.450	3.334.238	3.335.000
105	102,75	32.450	3.334.238	3.335.000
106	102,75	32.450	3.334.238	3.335.000
107	152,75	31.600	4.826.900	4.825.000
108	101,00	32.450	3.277.450	3.275.000
109	101,00	32.450	3.277.450	3.275.000
110	102,75	32.450	3.334.238	3.335.000
111	102,75	32.450	3.334.238	3.335.000
112	102,40	32.400	3.317.760	3.320.000
113	45,00	33.350	1.500.750	1.500.000
114	47,48	33.350	1.583.458	1.585.000
115	47,48	33.350	1.583.458	1.585.000
116	45,00	33.350	1.500.750	1.500.000
117	45,00	33.350	1.500.750	1.500.000
118	45,48	33.350	1.516.758	1.515.000
119	108,10	32.300	3.491.630	3.490.000
120	106,38	32.350	3.441.393	3.440.000
121	106,38	32.350	3.441.393	3.440.000
122	106,38	32.350	3.441.393	3.440.000
123	106,38	32.350	3.441.393	3.440.000
124	112,30	32.250	3.621.675	3.620.000
125	183,81	31.050	5.707.301	5.705.000
126	107,47	32.950	3.541.137	3.540.000
127	102,75	33.050	3.395.888	3.395.000
128	52,75	33.900	1.788.225	1.790.000
129	65,70	33.700	2.214.090	2.215.000
130	75,00	33.550	2.516.250	2.515.000
131	75,00	33.550	2.516.250	2.515.000
132	79,13	33.450	2.646.899	2.645.000
133	152,75	32.200	4.918.550	4.920.000
134	159,75	32.050	5.119.988	5.120.000
135	107,47	32.950	3.541.137	3.540.000
136	102,75	33.050	3.395.888	3.395.000
137	79,13	33.450	2.646.899	2.645.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
138	75,00	33.550	2.516.250	2.515.000
139	75,00	33.550	2.516.250	2.515.000
140	75,80	33.500	2.539.300	2.540.000
141	102,75	33.050	3.395.888	3.395.000
142	107,47	32.950	3.541.137	3.540.000
143	180,17	31.700	5.711.389	5.710.000
144	177,30	31.750	5.629.275	5.630.000
145	177,30	31.750	5.629.275	5.630.000
146	177,30	31.750	5.629.275	5.630.000
147	177,30	31.750	5.629.275	5.630.000
148	79,13	33.450	2.646.899	2.645.000
149	75,00	33.550	2.516.250	2.515.000
150	65,70	33.700	2.214.090	2.215.000
151	51,87	33.900	1.758.393	1.760.000
152	84,80	33.350	2.828.080	2.830.000
153	103,00	33.050	3.404.150	3.405.000
154	188,16	32.200	6.058.752	6.060.000
155	172,75	32.450	5.605.738	5.605.000
156	172,75	32.450	5.605.738	5.605.000
157	280,48	30.600	8.582.688	8.585.000
158	280,48	30.600	8.582.688	8.585.000
159	172,75	32.450	5.605.738	5.605.000
160	172,75	32.450	5.605.738	5.605.000
161	188,16	32.200	6.058.752	6.060.000
162	188,16	32.800	6.171.648	6.170.000
163	172,75	33.100	5.718.025	5.720.000
164	172,75	33.100	5.718.025	5.720.000
165	280,48	31.200	8.750.976	8.750.000
166	280,48	31.200	8.750.976	8.750.000
167	172,75	33.100	5.718.025	5.720.000
168	172,75	33.100	5.718.025	5.720.000
169	188,16	32.800	6.171.648	6.170.000
170	210,26	31.800	6.686.268	6.685.000
171	145,78	32.900	4.796.162	4.795.000
172	145,78	32.900	4.796.162	4.795.000
173	145,78	32.900	4.796.162	4.795.000
174	145,78	32.900	4.796.162	4.795.000
175	145,78	32.900	4.796.162	4.795.000
176	145,78	32.900	4.796.162	4.795.000
177	118,36	33.400	3.953.224	3.955.000
178	210,26	31.800	6.686.268	6.685.000
179	148,78	32.850	4.887.423	4.885.000
180	145,78	32.900	4.796.162	4.795.000
181	145,78	32.900	4.796.162	4.795.000
182	145,78	32.900	4.796.162	4.795.000
183	145,78	32.900	4.796.162	4.795.000
184	145,78	32.900	4.796.162	4.795.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
185	145,78	32.900	4.796.162	4.795.000
216	655,00	19.000	12.445.000	12.445.000
217	1.705,00	22.500	38.362.500	38.365.000
TOPLAM DEĞER			580.853.365	580.775.000

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	22.500	2.224.125	2.225.000
2	79,50	23.180	1.842.810	1.845.000
3	72,08	23.180	1.670.814	1.670.000
4	79,50	23.180	1.842.810	1.845.000
5	79,50	23.180	1.842.810	1.845.000
6	87,90	22.500	1.977.750	1.980.000
7	90,38	23.180	2.095.008	2.095.000
8	90,38	23.180	2.095.008	2.095.000
9	90,38	23.180	2.095.008	2.095.000
10	90,38	23.180	2.095.008	2.095.000
11	90,38	22.500	2.033.550	2.035.000
12	90,38	23.180	2.095.008	2.095.000
13	89,63	23.180	2.077.623	2.080.000
14	98,50	23.180	2.283.230	2.285.000
15	79,50	23.180	1.842.810	1.845.000
16	63,82	24.110	1.538.700	1.540.000
17	67,88	24.110	1.636.587	1.635.000
18	79,50	23.180	1.842.810	1.845.000
19	79,50	23.180	1.842.810	1.845.000
20	98,85	22.500	2.224.125	2.225.000
50	156,11	21.670	3.382.904	3.385.000
51	148,08	21.670	3.208.894	3.210.000
52	247,50	21.520	5.326.200	5.325.000
53	247,50	21.520	5.326.200	5.325.000
54	156,11	21.670	3.382.904	3.385.000
55	156,11	21.670	3.382.904	3.385.000
56	156,11	22.080	3.446.909	3.445.000
57	148,08	22.080	3.269.606	3.270.000
58	247,50	21.940	5.430.150	5.430.000
59	247,50	21.940	5.430.150	5.430.000
60	156,11	22.080	3.446.909	3.445.000
61	156,11	22.080	3.446.909	3.445.000
88	143,00	21.670	3.098.810	3.100.000

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)
89	148,00	21.670	3.207.160	3.205.000
90	247,00	21.520	5.315.440	5.315.000
91	247,00	21.520	5.315.440	5.315.000
92	155,00	21.670	3.358.850	3.360.000
93	148,00	21.670	3.207.160	3.205.000
94	143,00	22.080	3.157.440	3.155.000
95	148,00	22.080	3.267.840	3.270.000
96	247,00	21.940	5.419.180	5.420.000
97	247,00	21.940	5.419.180	5.420.000
98	155,00	22.080	3.422.400	3.420.000
99	148,00	22.080	3.267.840	3.270.000
TOPLAM DEĞER			135.135.784	135.155.000

Pazar Kirası**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	112	15.214
188	46,97	106	4.975
189	36,60	109	4.005
190	37,82	106	4.006
191	37,82	106	4.006
192	36,60	109	4.005
193	46,97	106	4.975
194	74,69	104	7.762
195	58,20	105	6.106
196	58,20	105	6.106
197	58,20	105	6.106
198	58,20	105	6.106
199	58,20	105	6.106
200	58,20	105	6.106
201	74,69	104	7.762
202	46,97	108	5.073
203	36,60	112	4.084
204	37,82	108	4.085
205	37,82	108	4.085
206	36,60	112	4.084
207	46,97	108	5.073
208	74,69	106	7.914
209	58,20	107	6.226
210	58,20	107	6.226
211	58,20	107	6.226

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
212	58,20	107	6.226
213	58,20	107	6.226
214	58,20	107	6.226
215	74,69	106	7.914
TOPLAM DEĞERİ			173.016
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			173.000

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	131	9.831
22	102,75	129	13.277
23	67,00	132	8.818
24	90,38	130	11.753
25	102,75	129	13.277
26	102,75	129	13.277
27	102,75	129	13.277
28	107,47	129	13.853
29	102,75	129	13.277
30	102,75	129	13.277
31	74,00	131	9.704
32	102,75	129	13.277
33	102,75	129	13.277
34	102,75	129	13.277
35	102,75	129	13.277
36	107,47	129	13.853
37	102,75	129	13.277
38	102,75	129	13.277
39	74,00	131	9.704
40	95,52	130	12.389
41	102,75	129	13.277
42	102,75	129	13.277
43	102,75	129	13.277
44	75,00	131	9.831
45	102,75	129	13.277
46	90,38	130	11.753
47	102,75	129	13.277
48	102,75	129	13.277
49	102,75	129	13.277
62	71,33	131	9.367
63	78,75	131	10.302
64	122,20	128	15.631
65	69,00	134	9.253

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
66	68,50	134	9.189
67	18,00	138	2.477
68	43,33	136	5.887
69	102,75	132	13.542
70	102,75	132	13.542
71	102,75	132	13.542
72	102,75	132	13.542
73	102,75	132	13.542
74	74,00	134	9.899
75	102,75	132	13.542
76	102,75	132	13.542
77	102,75	132	13.542
78	102,75	132	13.542
79	166,63	127	21.234
80	74,00	134	9.899
81	140,25	129	18.125
82	152,75	128	19.610
83	152,75	128	19.610
84	102,75	132	13.542
85	102,75	132	13.542
86	102,75	132	13.542
87	102,75	132	13.542
100	102,75	134	13.808
101	102,75	134	13.808
102	102,75	134	13.808
103	102,75	134	13.808
104	102,75	134	13.808
105	102,75	134	13.808
106	102,75	134	13.808
107	152,75	131	19.994
108	101,00	135	13.585
109	101,00	135	13.585
110	102,75	134	13.808
111	102,75	134	13.808
112	102,40	134	13.753
113	45,00	138	6.224
114	47,48	138	6.558
115	47,48	138	6.558
116	45,00	138	6.224
117	45,00	138	6.224
118	45,48	138	6.289
119	108,10	134	14.475
120	106,38	134	14.258

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
121	106,38	134	14.258
122	106,38	134	14.258
123	106,38	134	14.258
124	112,30	134	15.005
125	183,81	129	23.644
126	107,47	137	14.684
127	102,75	137	14.073
128	52,75	141	7.412
129	65,70	140	9.172
130	75,00	139	10.420
131	75,00	139	10.420
132	79,13	139	10.971
133	152,75	133	20.379
134	159,75	133	21.233
135	107,47	137	14.684
136	102,75	137	14.073
137	79,13	139	10.971
138	75,00	139	10.420
139	75,00	139	10.420
140	75,80	139	10.527
141	102,75	137	14.073
142	107,47	137	14.684
143	180,17	131	23.686
144	177,30	132	23.345
145	177,30	132	23.345
146	177,30	132	23.345
147	177,30	132	23.345
148	79,13	139	10.971
149	75,00	139	10.420
150	65,70	140	9.172
151	51,87	141	7.292
152	84,80	138	11.723
153	103,00	137	14.106
154	188,16	133	25.113
155	172,75	135	23.249
156	172,75	135	23.249
157	280,48	127	35.558
158	280,48	127	35.558
159	172,75	135	23.249
160	172,75	135	23.249
161	188,16	133	25.113
162	188,16	136	25.596
163	172,75	137	23.696

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
164	172,75	137	23.696
165	280,48	129	36.242
166	280,48	129	36.242
167	172,75	137	23.696
168	172,75	137	23.696
169	188,16	136	25.596
170	210,26	132	27.705
171	145,78	136	19.890
172	145,78	136	19.890
173	145,78	136	19.890
174	145,78	136	19.890
175	145,78	136	19.890
176	145,78	136	19.890
177	118,36	138	16.383
178	210,26	132	27.705
179	148,78	136	20.267
180	145,78	136	19.890
181	145,78	136	19.890
182	145,78	136	19.890
183	145,78	136	19.890
184	145,78	136	19.890
185	145,78	136	19.890
216	655,00	79	51.719
217	1.705,00	92	156.860
TOPLAM DEĞERİ			2.405.282
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			2.405.300

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	90	8.897
2	79,50	93	7.370
3	72,08	93	6.682
4	79,50	93	7.370
5	79,50	93	7.370
6	87,90	90	7.911
7	90,38	93	8.378
8	90,38	93	8.378
9	90,38	93	8.378
10	90,38	93	8.378
11	90,38	90	8.134
12	90,38	93	8.378
13	89,63	93	8.309

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
14	98,50	93	9.131
15	79,50	93	7.370
16	63,82	96	6.153
17	67,88	96	6.544
18	79,50	93	7.370
19	79,50	93	7.370
20	98,85	90	8.897
50	156,11	87	13.530
51	148,08	87	12.834
52	247,50	86	21.304
53	247,50	86	21.304
54	156,11	87	13.530
55	156,11	87	13.530
56	156,11	88	13.790
57	148,08	88	13.080
58	247,50	88	21.714
59	247,50	88	21.714
60	156,11	88	13.790
61	156,11	88	13.790
88	143,00	87	12.393
89	148,00	87	12.827
90	247,00	86	21.261
91	247,00	86	21.261
92	155,00	87	13.433
93	148,00	87	12.827
94	143,00	88	12.632
95	148,00	88	13.073
96	247,00	88	21.670
97	247,00	88	21.670
98	155,00	88	13.692
99	148,00	88	13.073
TOPLAM DEĞERİ			540.488
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			540.500

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme 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 90 m² alanlı büro, aylık 11.000 TL/ay ile kiralık olup ilgili emlakçısından 6.000.000 TL bedel ile satılabileceği bilgisi öğrenilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payları düşülmüştür.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 10.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 6.000.000 \text{ TL} = 0,050$$

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu 55 m² alanlı dükkan, 1.800.000 TL bedel ile satılık olup ilgili emlakçısından 7.000 TL/ay bedel ile kiralanabileceği bilgisi öğrenilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payları düşülmüştür.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 7.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.700.000 \text{ TL} = 0,049$$

- Taşınmazlara yakın konumlu, 250 m² alanlı depo/işyeri 5.000.000 TL bedelle satılık olup ilgili emlakçısından 19.000 TL/ay bedel ile kiralanabileceği bilgisi öğrenilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payları düşülmüştür.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 19.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 4.750.000 \text{ TL} = 0,048$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; büro nitelikli taşınmazlar için 103-113.-TL/m²/ay; dükkan nitelikli taşınmazlar için 125-142.-TL/m²/ay; depo nitelikli taşınmazlar için 85-97.-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 (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
187	136,36	112	15.214	5,00%	3.651.392	3.650.000
188	46,97	106	4.975	5,00%	1.194.034	1.195.000
189	36,60	109	4.005	5,00%	961.176	960.000
190	37,82	106	4.006	5,00%	961.430	960.000
191	37,82	106	4.006	5,00%	961.430	960.000
192	36,60	109	4.005	5,00%	961.176	960.000
193	46,97	106	4.975	5,00%	1.194.034	1.195.000
194	74,69	104	7.762	5,00%	1.862.885	1.865.000
195	58,20	105	6.106	5,00%	1.465.557	1.465.000
196	58,20	105	6.106	5,00%	1.465.557	1.465.000
197	58,20	105	6.106	5,00%	1.465.557	1.465.000
198	58,20	105	6.106	5,00%	1.465.557	1.465.000
199	58,20	105	6.106	5,00%	1.465.557	1.465.000
200	58,20	105	6.106	5,00%	1.465.557	1.465.000
201	74,69	104	7.762	5,00%	1.862.885	1.865.000
202	46,97	108	5.073	5,00%	1.217.447	1.215.000

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)
203	36,60	112	4.084	5,00%	980.060	980.000
204	37,82	108	4.085	5,00%	980.282	980.000
205	37,82	108	4.085	5,00%	980.282	980.000
206	36,60	112	4.084	5,00%	980.060	980.000
207	46,97	108	5.073	5,00%	1.217.447	1.215.000
208	74,69	106	7.914	5,00%	1.899.413	1.900.000
209	58,20	107	6.226	5,00%	1.494.293	1.495.000
210	58,20	107	6.226	5,00%	1.494.293	1.495.000
211	58,20	107	6.226	5,00%	1.494.293	1.495.000
212	58,20	107	6.226	5,00%	1.494.293	1.495.000
213	58,20	107	6.226	5,00%	1.494.293	1.495.000
214	58,20	107	6.226	5,00%	1.494.293	1.495.000
215	74,69	106	7.914	5,00%	1.899.413	1.900.000
TOPLAM DEĞERİ					41.523.943	41.520.000

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

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m²)	Birim Değeri (TL/m²/ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
21	75,00	131	9.831	5,00%	2.359.333	2.360.000
22	102,75	129	13.277	5,00%	3.186.415	3.185.000
23	67,00	132	8.818	5,00%	2.116.294	2.115.000
24	90,38	130	11.753	5,00%	2.820.791	2.820.000
25	102,75	129	13.277	5,00%	3.186.415	3.185.000
26	102,75	129	13.277	5,00%	3.186.415	3.185.000
27	102,75	129	13.277	5,00%	3.186.415	3.185.000
28	107,47	129	13.853	5,00%	3.324.627	3.325.000
29	102,75	129	13.277	5,00%	3.186.415	3.185.000
30	102,75	129	13.277	5,00%	3.186.415	3.185.000
31	74,00	131	9.704	5,00%	2.329.066	2.330.000
32	102,75	129	13.277	5,00%	3.186.415	3.185.000
33	102,75	129	13.277	5,00%	3.186.415	3.185.000
34	102,75	129	13.277	5,00%	3.186.415	3.185.000
35	102,75	129	13.277	5,00%	3.186.415	3.185.000
36	107,47	129	13.853	5,00%	3.324.627	3.325.000
37	102,75	129	13.277	5,00%	3.186.415	3.185.000
38	102,75	129	13.277	5,00%	3.186.415	3.185.000
39	74,00	131	9.704	5,00%	2.329.066	2.330.000
40	95,52	130	12.389	5,00%	2.973.313	2.975.000
41	102,75	129	13.277	5,00%	3.186.415	3.185.000
42	102,75	129	13.277	5,00%	3.186.415	3.185.000
43	102,75	129	13.277	5,00%	3.186.415	3.185.000

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m²)	Birim Değeri (TL/m²/ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
44	75,00	131	9.831	5,00%	2.359.333	2.360.000
45	102,75	129	13.277	5,00%	3.186.415	3.185.000
46	90,38	130	11.753	5,00%	2.820.791	2.820.000
47	102,75	129	13.277	5,00%	3.186.415	3.185.000
48	102,75	129	13.277	5,00%	3.186.415	3.185.000
49	102,75	129	13.277	5,00%	3.186.415	3.185.000
62	71,33	131	9.367	5,00%	2.248.095	2.250.000
63	78,75	131	10.302	5,00%	2.472.549	2.475.000
64	122,20	128	15.631	5,00%	3.751.347	3.750.000
65	69,00	134	9.253	5,00%	2.220.792	2.220.000
66	68,50	134	9.189	5,00%	2.205.262	2.205.000
67	18,00	138	2.477	5,00%	594.401	595.000
68	43,33	136	5.887	5,00%	1.412.845	1.415.000
69	102,75	132	13.542	5,00%	3.250.143	3.250.000
70	102,75	132	13.542	5,00%	3.250.143	3.250.000
71	102,75	132	13.542	5,00%	3.250.143	3.250.000
72	102,75	132	13.542	5,00%	3.250.143	3.250.000
73	102,75	132	13.542	5,00%	3.250.143	3.250.000
74	74,00	134	9.899	5,00%	2.375.648	2.375.000
75	102,75	132	13.542	5,00%	3.250.143	3.250.000
76	102,75	132	13.542	5,00%	3.250.143	3.250.000
77	102,75	132	13.542	5,00%	3.250.143	3.250.000
78	102,75	132	13.542	5,00%	3.250.143	3.250.000
79	166,63	127	21.234	5,00%	5.096.095	5.095.000
80	74,00	134	9.899	5,00%	2.375.648	2.375.000
81	140,25	129	18.125	5,00%	4.350.021	4.350.000
82	152,75	128	19.610	5,00%	4.706.391	4.705.000
83	152,75	128	19.610	5,00%	4.706.391	4.705.000
84	102,75	132	13.542	5,00%	3.250.143	3.250.000
85	102,75	132	13.542	5,00%	3.250.143	3.250.000
86	102,75	132	13.542	5,00%	3.250.143	3.250.000
87	102,75	132	13.542	5,00%	3.250.143	3.250.000
100	102,75	134	13.808	5,00%	3.313.871	3.315.000
101	102,75	134	13.808	5,00%	3.313.871	3.315.000
102	102,75	134	13.808	5,00%	3.313.871	3.315.000
103	102,75	134	13.808	5,00%	3.313.871	3.315.000
104	102,75	134	13.808	5,00%	3.313.871	3.315.000
105	102,75	134	13.808	5,00%	3.313.871	3.315.000
106	102,75	134	13.808	5,00%	3.313.871	3.315.000
107	152,75	131	19.994	5,00%	4.798.673	4.800.000
108	101,00	135	13.585	5,00%	3.260.388	3.260.000
109	101,00	135	13.585	5,00%	3.260.388	3.260.000
110	102,75	134	13.808	5,00%	3.313.871	3.315.000

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)
111	102,75	134	13.808	5,00%	3.313.871	3.315.000
112	102,40	134	13.753	5,00%	3.300.692	3.300.000
113	45,00	138	6.224	5,00%	1.493.684	1.495.000
114	47,48	138	6.558	5,00%	1.574.034	1.575.000
115	47,48	138	6.558	5,00%	1.574.034	1.575.000
116	45,00	138	6.224	5,00%	1.493.684	1.495.000
117	45,00	138	6.224	5,00%	1.493.684	1.495.000
118	45,48	138	6.289	5,00%	1.509.252	1.510.000
119	108,10	134	14.475	5,00%	3.474.120	3.475.000
120	106,38	134	14.258	5,00%	3.421.902	3.420.000
121	106,38	134	14.258	5,00%	3.421.902	3.420.000
122	106,38	134	14.258	5,00%	3.421.902	3.420.000
123	106,38	134	14.258	5,00%	3.421.902	3.420.000
124	112,30	134	15.005	5,00%	3.601.214	3.600.000
125	183,81	129	23.644	5,00%	5.674.624	5.675.000
126	107,47	137	14.684	5,00%	3.524.105	3.525.000
127	102,75	137	14.073	5,00%	3.377.600	3.380.000
128	52,75	141	7.412	5,00%	1.778.977	1.780.000
129	65,70	140	9.172	5,00%	2.201.202	2.200.000
130	75,00	139	10.420	5,00%	2.500.893	2.500.000
131	75,00	139	10.420	5,00%	2.500.893	2.500.000
132	79,13	139	10.971	5,00%	2.633.036	2.635.000
133	152,75	133	20.379	5,00%	4.890.955	4.890.000
134	159,75	133	21.233	5,00%	5.096.021	5.095.000
135	107,47	137	14.684	5,00%	3.524.105	3.525.000
136	102,75	137	14.073	5,00%	3.377.600	3.380.000
137	79,13	139	10.971	5,00%	2.633.036	2.635.000
138	75,00	139	10.420	5,00%	2.500.893	2.500.000
139	75,00	139	10.420	5,00%	2.500.893	2.500.000
140	75,80	139	10.527	5,00%	2.526.536	2.525.000
141	102,75	137	14.073	5,00%	3.377.600	3.380.000
142	107,47	137	14.684	5,00%	3.524.105	3.525.000
143	180,17	131	23.686	5,00%	5.684.678	5.685.000
144	177,30	132	23.345	5,00%	5.602.802	5.605.000
145	177,30	132	23.345	5,00%	5.602.802	5.605.000
146	177,30	132	23.345	5,00%	5.602.802	5.605.000
147	177,30	132	23.345	5,00%	5.602.802	5.605.000
148	79,13	139	10.971	5,00%	2.633.036	2.635.000
149	75,00	139	10.420	5,00%	2.500.893	2.500.000
150	65,70	140	9.172	5,00%	2.201.202	2.200.000
151	51,87	141	7.292	5,00%	1.750.078	1.750.000
152	84,80	138	11.723	5,00%	2.813.505	2.815.000
153	103,00	137	14.106	5,00%	3.385.378	3.385.000

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)
154	188,16	133	25.113	5,00%	6.027.043	6.025.000
155	172,75	135	23.249	5,00%	5.579.725	5.580.000
156	172,75	135	23.249	5,00%	5.579.725	5.580.000
157	280,48	127	35.558	5,00%	8.533.952	8.535.000
158	280,48	127	35.558	5,00%	8.533.952	8.535.000
159	172,75	135	23.249	5,00%	5.579.725	5.580.000
160	172,75	135	23.249	5,00%	5.579.725	5.580.000
161	188,16	133	25.113	5,00%	6.027.043	6.025.000
162	188,16	136	25.596	5,00%	6.142.947	6.145.000
163	172,75	137	23.696	5,00%	5.687.028	5.685.000
164	172,75	137	23.696	5,00%	5.687.028	5.685.000
165	280,48	129	36.242	5,00%	8.698.066	8.700.000
166	280,48	129	36.242	5,00%	8.698.066	8.700.000
167	172,75	137	23.696	5,00%	5.687.028	5.685.000
168	172,75	137	23.696	5,00%	5.687.028	5.685.000
169	188,16	136	25.596	5,00%	6.142.947	6.145.000
170	210,26	132	27.705	5,00%	6.649.313	6.650.000
171	145,78	136	19.890	5,00%	4.773.506	4.775.000
172	145,78	136	19.890	5,00%	4.773.506	4.775.000
173	145,78	136	19.890	5,00%	4.773.506	4.775.000
174	145,78	136	19.890	5,00%	4.773.506	4.775.000
175	145,78	136	19.890	5,00%	4.773.506	4.775.000
176	145,78	136	19.890	5,00%	4.773.506	4.775.000
177	118,36	138	16.383	5,00%	3.932.039	3.930.000
178	210,26	132	27.705	5,00%	6.649.313	6.650.000
179	148,78	136	20.267	5,00%	4.863.985	4.865.000
180	145,78	136	19.890	5,00%	4.773.506	4.775.000
181	145,78	136	19.890	5,00%	4.773.506	4.775.000
182	145,78	136	19.890	5,00%	4.773.506	4.775.000
183	145,78	136	19.890	5,00%	4.773.506	4.775.000
184	145,78	136	19.890	5,00%	4.773.506	4.775.000
185	145,78	136	19.890	5,00%	4.773.506	4.775.000
216	655,00	79	51.719	5,00%	12.412.512	12.415.000
217	1.705,00	92	156.860	5,00%	37.646.400	37.645.000
TOPLAM DEĞERİ					577.267.631	577.285.000

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	90	8.897	5,00%	2.135.160	2.135.000
2	79,50	93	7.370	5,00%	1.768.716	1.770.000

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)
3	72,08	93	6.682	5,00%	1.603.636	1.605.000
4	79,50	93	7.370	5,00%	1.768.716	1.770.000
5	79,50	93	7.370	5,00%	1.768.716	1.770.000
6	87,90	90	7.911	5,00%	1.898.640	1.900.000
7	90,38	93	8.378	5,00%	2.010.774	2.010.000
8	90,38	93	8.378	5,00%	2.010.774	2.010.000
9	90,38	93	8.378	5,00%	2.010.774	2.010.000
10	90,38	93	8.378	5,00%	2.010.774	2.010.000
11	90,38	90	8.134	5,00%	1.952.208	1.950.000
12	90,38	93	8.378	5,00%	2.010.774	2.010.000
13	89,63	93	8.309	5,00%	1.994.088	1.995.000
14	98,50	93	9.131	5,00%	2.191.428	2.190.000
15	79,50	93	7.370	5,00%	1.768.716	1.770.000
16	63,82	96	6.153	5,00%	1.476.662	1.475.000
17	67,88	96	6.544	5,00%	1.570.602	1.570.000
18	79,50	93	7.370	5,00%	1.768.716	1.770.000
19	79,50	93	7.370	5,00%	1.768.716	1.770.000
20	98,85	90	8.897	5,00%	2.135.160	2.135.000
50	156,11	87	13.530	5,00%	3.247.088	3.245.000
51	148,08	87	12.834	5,00%	3.080.064	3.080.000
52	247,50	86	21.304	5,00%	5.113.067	5.115.000
53	247,50	86	21.304	5,00%	5.113.067	5.115.000
54	156,11	87	13.530	5,00%	3.247.088	3.245.000
55	156,11	87	13.530	5,00%	3.247.088	3.245.000
56	156,11	88	13.790	5,00%	3.309.532	3.310.000
57	148,08	88	13.080	5,00%	3.139.296	3.140.000
58	247,50	88	21.714	5,00%	5.211.395	5.210.000
59	247,50	88	21.714	5,00%	5.211.395	5.210.000
60	156,11	88	13.790	5,00%	3.309.532	3.310.000
61	156,11	88	13.790	5,00%	3.309.532	3.310.000
88	143,00	87	12.393	5,00%	2.974.400	2.975.000
89	148,00	87	12.827	5,00%	3.078.400	3.080.000
90	247,00	86	21.261	5,00%	5.102.738	5.105.000
91	247,00	86	21.261	5,00%	5.102.738	5.105.000
92	155,00	87	13.433	5,00%	3.224.000	3.225.000
93	148,00	87	12.827	5,00%	3.078.400	3.080.000
94	143,00	88	12.632	5,00%	3.031.600	3.030.000
95	148,00	88	13.073	5,00%	3.137.600	3.140.000
96	247,00	88	21.670	5,00%	5.200.867	5.200.000
97	247,00	88	21.670	5,00%	5.200.867	5.200.000
98	155,00	88	13.692	5,00%	3.286.000	3.285.000
99	148,00	88	13.073	5,00%	3.137.600	3.140.000
TOPLAM DEĞERİ					129.717.106	129.725.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %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	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	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 Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

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

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

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

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

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

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların 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 değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	757.725.000
Gelir Yaklaşımı	748.530.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, 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 mülkler 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	31.12.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	757.725.000.-TL	Yediyüzelliyedimilyonyediyüzirmibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	909.270.000.-TL	Dokuzyüzdokuzmilyonikiyüzyetmişbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	3.119.000.-TL	Üçmilyonyüzondokuzbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	3.742.800.-TL	Üçmilyonyediyüzkırkikibinsekizyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Sedat KARA

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	Onaylı İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Enerji Kimlik Belgesi
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler
10	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri