



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Maltepe Park AVM ve Ofis Binası

Maltepe / İstanbul

2024REV1157/ 20.02.2025

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Maltepe’de konumlu olan “**Maltepe Park AVM ve Ofis Binası**”nın toplam pazar değerine yönelik **2024REV1157** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 70.961,81 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplamda 131.802 m² brüt kapalı alana sahip 4 adet bağımsız bölümden (Süpermarket, Alışveriş Merkezi, Ofis, Depo) ve inşaa edilmekte olan konut projesinden oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	20.02.2025	
Değer Tarihi	31.12.2024	
Kur Bilgisi (30.12.2024)	1.-EUR Alış: 36,7429.-TL 1.-EUR Satış: 36,8091.-TL	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	11.769.750.000.-TL	Onbirmilyaryediyüzaltmışdokuzmilyonyediyüzellibin.-TL
	319.750.000.-EUR	Üçyüzondokuzmilyonyediyüzellibin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	14.123.700.000.-TL	Ondörtmilyaryüzirmiyüzbin.-TL
	383.700.000.-TL	Üçyüzseksenüçmilyonyediyüzbin.-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 tarih, 3203 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değerlemeye Yardım Eden;
Selin SÖNMEZİŞİK**

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	30
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	32
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	52
Ekler	55

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam Mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda 31.12.2024 tarihli değer takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Cevizli Mahallesi, Tugay Yolu Caddesi, No: 67 Maltepe / İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Cevizli Mahallesi, 16212 ada, 11 no.lu parsel üzerinde konumlu 4 adet bağımsız bölüm	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	70.961,81 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret TAKS: 0,20-0,60 KAKS: 2,00 H _{maks} : Serbest	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 4	Yapım yılı: 2005
	Yol kotu üstü kat sayısı: 10	Yol kotu altı kat sayısı: 4
	Otopark Kapasitesi: 2.856 araç	Asansör Kapasitesi: 12 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Alışveriş merkezi ve ofis binası ile arsası	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	261.032 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	84.366 m ²

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2024	
RAPOR TARİHİ	20.02.2025	
KUR BİLGİSİ (30.12.2024)	1.-EUR Alış: 36,7429.-TL	1.-EUR Satış: 36,8091.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	11.769.750.000.-TL	319.750.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	14.123.700.000.-TL	383.700.000.-EUR
FONKSİYON BAZLI DEĞERLENDİRME		
AVM TOPLAM DEĞERİ	7.184.400.000.-TL	195.180.000.-EUR
OFİS TOPLAM DEĞERİ	1.502.100.000.-TL	40.810.000.-EUR
PROJE TOPLAM DEĞERİ	3.083.255.000.-TL	83.765.000.-EUR

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 20.02.2025 tarihinde, 2024REV1157 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Cevizli Mahallesi, 16212 ada, 11 no.lu parsel üzerindeki “Maltepepark AVM ve Ofis” projesinin 31.12.2024 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 26.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 20.02.2025 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3203 no.lu ve 19.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3203 no.lu ve 19.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Cevizli Mahallesi, 16212 ada, 11 no.lu parsel üzerindeki “Maltepepark AVM ve Ofis” projesinin 31.12.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda 31.12.2024 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	31.12.2023	2023REV1022	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	8.851.795.000
Rapor 2	17.05.2024	2024REV372	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	10.186.645.000
Rapor 3	23.07.2024	2024REV554	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	11.024.660.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

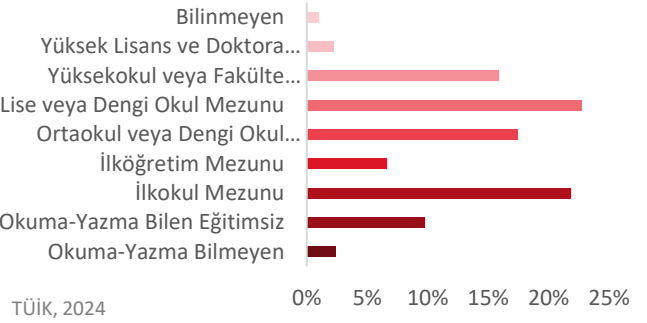
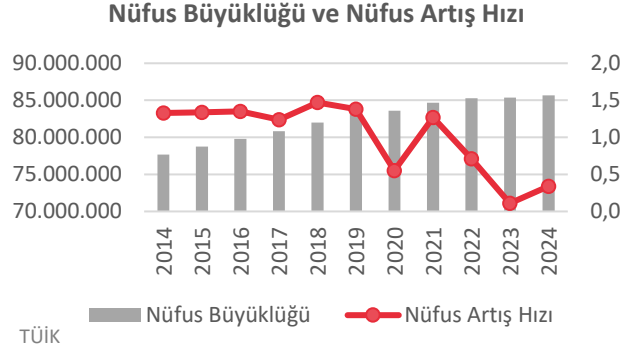
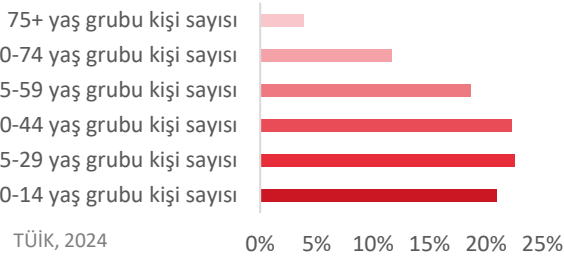
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

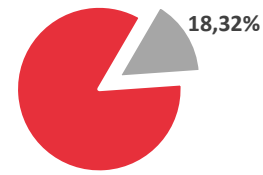
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,34 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,19 olduğu görülmüştür.

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

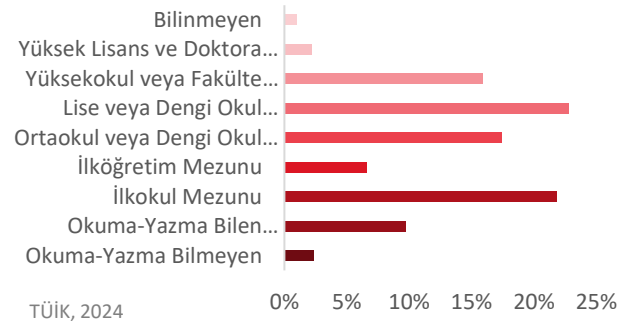
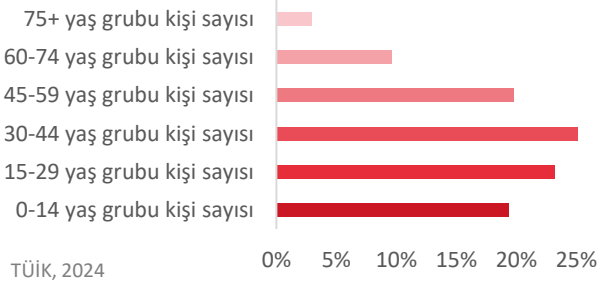


İstanbul

2024 yılında, Türkiye nüfusunun %18,32’sinin ikamet ettiği İstanbul, 15.701.602 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2023 yılında yaklaşık yüzde 0,29 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,19 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

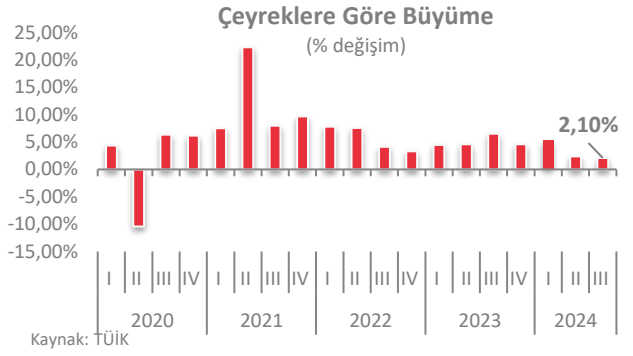


■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu

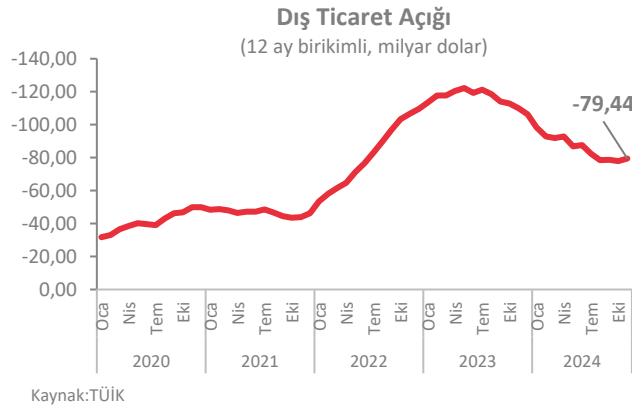
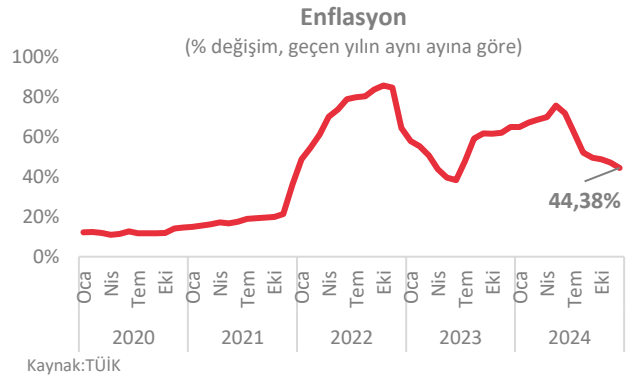


2.2 Ekonomik Veriler¹

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.



Aralık ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa beklentilerinin altında gelirken yıllık enflasyonda düşüş sürmüştür. TÜFE aralık ayında aylık bazda %1,0 artış kaydetmiş ve yıllık enflasyon kasım ayındaki %47,1'den %44,4'e inmiştir. Çekirdek göstergelerin aylık değişimi eylül ayından bu yana düşüşünü sürdürürken aralık ayında çekirdek aylık enflasyon manşetinin üzerinde gerçekleşmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi ise aylık bazda %0,4 artarken yıllık bazda kasım ayındaki %29,5'ten %28,5'e gerilemiştir.



Kasım ayında yıllık bazda ihracat daralırken ithalatta artış görülmüştür. İhracat yıllık bazda %3,1 gerileyerek 22,3 milyar dolar olurken ithalat %2,7 artışla 29,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 Kasım'da %79,4 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı ise 2024'ün aynı ayında %74,9'a inmiştir. Kasım ayı verilerinin detayları, dış ticaret ana pazarlarındaki ayrışmayla birlikte ihracatta düşüşe işaret etmiştir. İthalat tarafında ise enerji ve çekirdek ithalattaki artışların toplamı yukarı çektiği görülmüştür. Yatırım malı ithalatında tekrardan daralma görülürken ara malı ithalatında yükseliş ikinci aya taşınmıştır.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul			
İlçesi	Maltepe			
Mahallesi	Gülsuyu			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	-			
Ada No	16212			
Parsel No	11			
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Alışveriş Merkezi			
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	70.961,81 m ²			
Blok No	A	B	C	
Bağımsız Bölüm No	1	2	1	1
Bağımsız Bölümün Niteliği	Süpermarket	Alışveriş Merkezi	Ofis	Depo
Kat	1. Bodrum + 2. Bodrum	1. Bodrum + 2. Bodrum + Zemin	1. Bodrum + 2. Bodrum + Zemin + 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9. Katlar	1. Bodrum + 2. Bodrum
Arsa Payı	1300/10000	7100/10000	1200/10000	400/10000
Malik / Hisse	Bakırköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam			

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 17.02.2025 tarih, saat 14:26-14:27 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

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

Şerhler Hanesinde;

- Kira şerhi: 7650-7651 nolu trafo merkezi olarak 164,85 m²lik kısmı kablo geçiş yeri olarak TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 y.krş olan kira şerhi. (24.10.2005 tarih ve 10068 yevmiye no ile)
- 1 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (22.01.2013 tarih ve 1459 yevmiye no ile)
- 7632-7639 no.lu trafo merkezi ve kablo geçiş yeri olarak 840,61 m²lik kısmında TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi bulunmaktadır. (03.07.2024 tarih, 23377 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- İrtifak: M: Paftasında görülen 5.699 m²lik kısımda DSİ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı (22.12.1988 tarih ve 5262 yevmiye no. ile)

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

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

**A Blok 1 ve 2 no.lu Bağımsız Bölümler ve C Blok 1 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;
Rehinler Hanesinde;**

- Denizbank A.Ş. lehine 1. dereceden F.B.K. müddet ve Üç Aylık EURIBOR+%4,95 faiz ile 120.000.000.- EUR borç bulunmaktadır. (05.12.2023 tarih ve 43990 yevmiye no. ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında TEDAŞ lehine kira şerhleri ve DSİ Genel Müdürlüğü lehine irtifa hakkı bulunmakta olup taşınmaza ilişkin ipotek kaydı yer almaktadır. Söz konusu takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 17.02.2025 tarih, saat 14:26-14:27 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz 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 resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

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

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 26.12.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

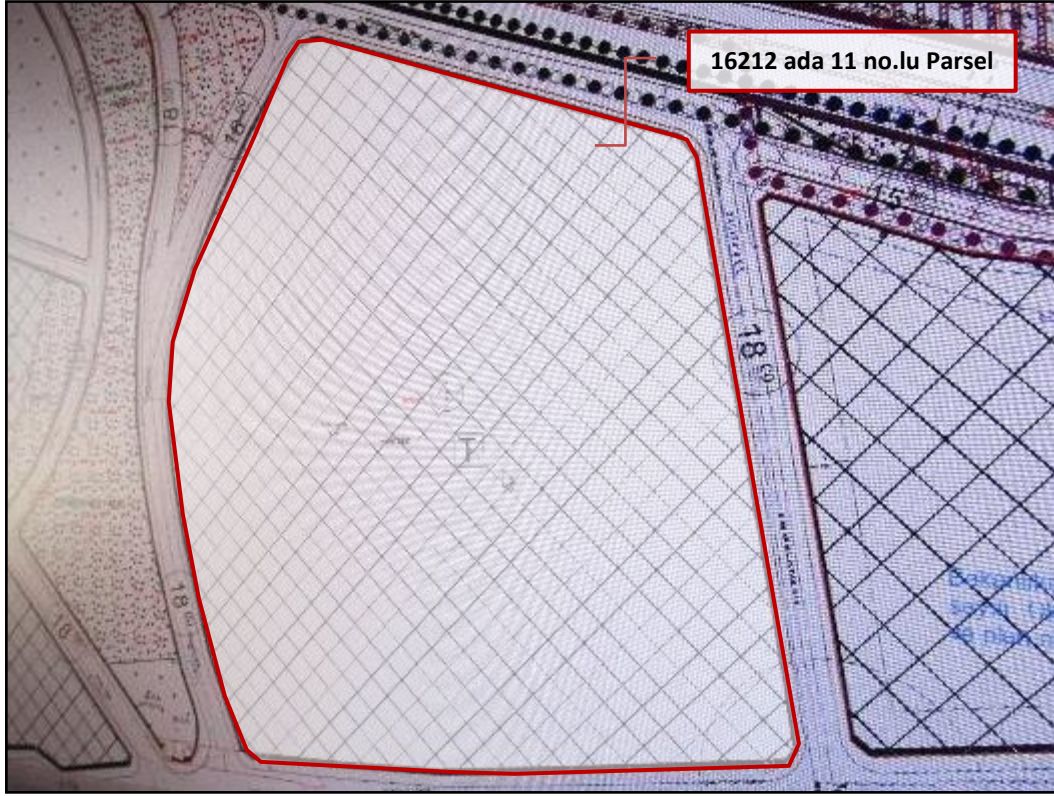
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 26.02.2007

Lejandı: Ticaret Alanı

Yapılaşma koşulları;

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



Plan Notları

- Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında Mer'î İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda özürler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- "Plan onama sınırları içinde Kentsel Yenileme Alanları ve (T) simgeli Ticaret Alanları dışında tüm alanlarda emsal değerleri (taks, kaks), kat adedi net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Çıkmalar hususunda yönetmelik hükümleri uygulanacaktır. Ağaç revizyonu ve kot kesit alındıktan sonra uygulama yapılacaktır.
- Çatı eğimi, konut ve ticaret bölgelerinde asgari %33 azami %50'dir. Özelliği olan ve konut dışı kullanımda kalan adalarda eğim şartı aranmaz (%33 asgari şartı aranmaz).
- Bu alandaki ticaret ve hizmet alanlarında apart otel ve residence, yönerim merkezleri, büyük alışveriş merkezleri, mali kuruluşlar (büyük banka merkezleri, finans kuruluşları, sigorta kurumları vb.), toptan ve perakende ticaret, sosyal ve kültürel kuruluşlar (otel, lokanta, kafeterya, sinema, tiyatro vb.) turizm ve diğer hizmetler (meslek odaları, teknik bürolar, uluslararası organizasyon büroları, sendika ve dernekler, reklam büroları, ticari ve mali bürolar, avukatlık büroları, muayenehaneler vb.) ile kirlenici olmayan, ileri teknoloji kullanan hizmet ağırlıklı sanayi yer alabilir.
- Bu alan içerisinde planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek şartıyla özel sağlık ve özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim tesisleri hariç) yapılabilir.
- Bina ortan alanları hariç (sığınak, ısıtma-soğutma, otopark, kapıcı dairesi) bodrum katlar emsale dahildir.
- Ticaret bölgelerinde TAKS 0.20-0.60'dır. Ayrıca Ticaret ve Ticaret+Konut bölgelerinde blok, bitişik ve ayrık nizamda zemin katlar, yönetmeliğe bağlı kalmak ve KAKS ve TAKS değerleri içerisinde kalmak kaydıyla, üst kattan bağımsız olarak farklı büyüklükte yapılabilir.
- Brüt alanda emsal:2.00 olarak uygulanacaktır.

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

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

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

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

Maltepe Belediyesi'nde 26.12.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	28.08.2001	2001/2-10	233.340,00	-	-
Yapı Ruhsatı	03.07.2003	2003/1-35	230.512,37	-	-
Yapı Kullanma İzin Belgesi	22.02.2005	2004/1-5	107.444,00	-	Hipermarket ve Dükkanlar için Kısmi Yapı Kullanma İzin Belgesi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	11.05.2005	2005/1-6	3.315,00	-	Sinema için Kısmi Yapı Kullanma İzin Belgesi
Yapı Ruhsatı	18.07.2008	5-13	230.512,37	-	-
Yapı Ruhsatı	27.07.2010	8-1	230.512,37	-	-
Onaylı Mimari Proje	22.11.2012	2012/44375	261.033,04	-	-
Onaylı Mimari Proje	25.04.2022	1585930	261.033,04	-	D Blok Ek Yapısı için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	23.06.2023	183333563	383.536,56	Yeni Yapı	Ticaret ve rezidans projesindeki C-D-E Bloklar için hazırlanmıştır.
Onaylı Mimari Proje	23.06.2023	183333563	-	Tadilat	A ve B Bloklar için hazırlanmıştır.
Onaylı Mimari Proje	23.06.2023	183333563	383.536,56	Yeni Yapı	Ticaret ve rezidans projesindeki F-G-H Bloklar için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	04.07.2022	2022-2-31	3.372	Yenileme	İşyeri için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	30.11.2012	10-4	110.759,00	-	A Blok Alışveriş Merkezi ve Süpermarket için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	13.09.2023	2023/6-9	-	İksa	Kazı ve dolgu için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	30.11.2012	10-4	96.814,00	-	B Blok Ofis binası, Alışveriş Merkezi ve Ortak Alanlar için
Yapı Ruhsatı	30.11.2012	10-4	53.460,00	-	C Blok Depo ve Ortak Alanlar için
Yapı Ruhsatı	28.06.2013	-	53.460,00	-	C Blok Depo ve Ortak Alanlar için
Yapı Kullanma İzin Belgesi	08.08.2014	6-31	110.759,00	-	A Blok Alışveriş Merkezi ve Süpermarket için
Yapı Kullanma İzin Belgesi	08.08.2014	6-31	96.814,00	-	B Blok Ofis binası, Alışveriş Merkezi ve Ortak Alanlar için
Yapı Kullanma İzin Belgesi	08.08.2014	6-31	53.460,00	-	C Blok Depo ve Ortak Alanlar için

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Kullanma İzin Belgesi	09.11.2022	2022/5-5	3.372	Yeni Yapı	İşyeri için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	9FL1ARCB	5.882	İmar Barışı	A Blok 3. ve 4. bodrum katlardaki sığınak alanlarında yer alan projeye ayrılıklar için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	NTAK6ZCE	2.744	İmar Barışı	A Blok 4. bodrum kattaki otopark alanı içerisinde yer alan depo alanı için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	35KHSR8H	132	İmar Barışı	A Blok 4. bodrum kattaki otopark içerisinde bulunan depo alanı için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	TGCDVCCK	191	İmar Barışı	A Blok 4. bodrum kattaki teknik alanın fonksiyon değişikliği yapılarak depoya çevrilmesi için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	2DJLHLZ1	48	İmar Barışı	A Blok 4. bodrum kattaki teknik alanın fonksiyon değişikliği yapılarak depoya çevrilmesi için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	E27HVP63	94	İmar Barışı	A Blok 4. bodrum kattaki teknik alanın fonksiyon değişikliği yapılarak depoya çevrilmesi için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	9UANSPKF	49	İmar Barışı	A Blok 3. bodrum katta yer alan kuranglez ve shaft boşlukları için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	P8YCUC6K	172	İmar Barışı	A Blok 3. bodrum kattaki otopark alanı içerisinde oluşturulan personel soyunma odaları/yemekhane alanları için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	1JSLVSUN	427	İmar Barışı	A Blok 3. bodrum kattaki otopark alanı içerisinde oluşturulan depo alanı için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	YS59BVD2	406	İmar Barışı	A Blok 3. bodrum kattaki otopark alanı içerisinde oluşturulan personel girişi ve depo alanları için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	J25LK551	161	İmar Barışı	A Blok 3. bodrum kattaki otopark alanı içerisinde oluşturulan depo alanı için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	CHT2AZM8	158	İmar Barışı	A Blok 3. bodrum kattaki otopark alanı içerisinde oluşturulan depo alanı için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	9BHT3EU8	160	İmar Barışı	A Blok 3. bodrum kattaki otopark alanı içerisinde oluşturulan depo alanı için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	6ZL84R3T	84	İmar Barışı	A Blok 2. bodrum katta yer alan yangın kaçış koridorunun mağaza alanına dahil edilmesi için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	4D1GKDZM	115	İmar Barışı	A Blok zemin kattaki ortak alan içerisinde oluşturulan teras alanı için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	TBB8NACC	21	İmar Barışı	A Blok zemin katta oluşturulan satış alanı için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	MU4U67J2	56,10	İmar Barışı	B Blok ofis bloğunda 1. katta yer alan galeri boşluğunun kapatılarak lobi alanine dönüştürülmesi için düzenlenmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	V2S8LVER	413	İmar Barışı	B Blok ofis bloğunda 1. katta oluşturulan 413 m ² 'lik bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	08.05.2019	4RYB8CEN	72	İmar Barışı	B Blok ofis bloğunda teras katta oluşturulan 72 m ² 'lik kış bahçesi için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	22.11.2023	2023/7-32	35.023,52	Yeni Yapı	C blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	22.11.2023	2023/7-32	9.277,66	Yeni Yapı	D blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	22.11.2023	2023/7-32	10.847,95	Yeni Yapı	E blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	22.11.2023	2023/7-32	23.937,64	Yeni Yapı	F blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	22.11.2023	2023/7-32	11.682,38	Yeni Yapı	G blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	22.11.2023	2023/7-32	11.642,54	Yeni Yapı	H blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	22.11.2023	2023/7-32	266.559,54	Tadilat	Mevcut AVM bloğu için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	22.11.2023	2023/7-32	14.565,33	Tadilat	Mevcut Ofis bloğu için düzenlenmiştir.

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

Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme taşınmazın 29.04.2022 tarihli ruhsatına istinaden düzenlenmiş Y24340FC8F652 sertifika no.lu C sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz proje değerlemesi kapsamında değildir. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu parselin üzeri boş olan bölümü için 21.11.2023 tarihinde alınmış "Yeni Yapı" ruhsatlı konut ve ticaret fonksiyonlarına sahip projenin değerlendirme tarihi itibarıyla 2 etap olarak inşa edildiği, 1. Etapın henüz hafriyat işlemlerinin devam ettiği görülmüştür. 2. Etapta yer alan F, G ve H blokların beton imalatının devam etmekte olduğu görülmüştür. İnşai imalatın H blokta 10. normal kat, F blokta 2. normal kat ve G blokta ise 12.normal kat seviyesine yükseldiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla fiziki ilerleme oranı %17,61 olarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

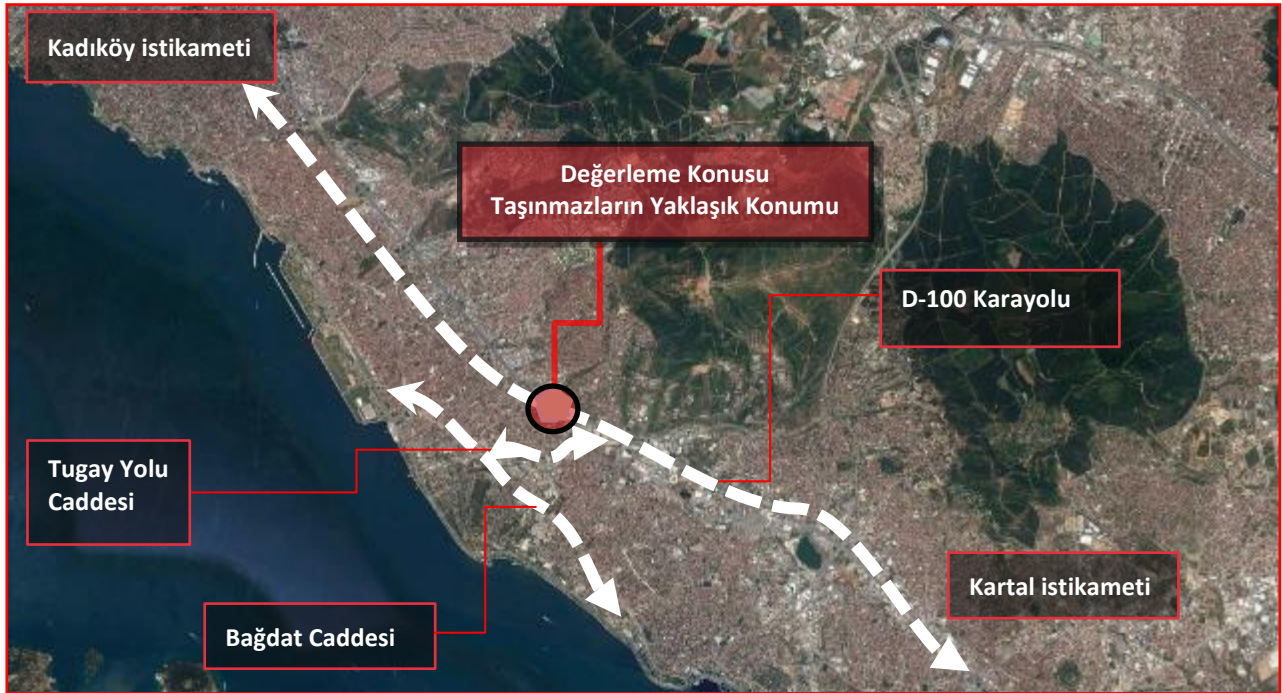
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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

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



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



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

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

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



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

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

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

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

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



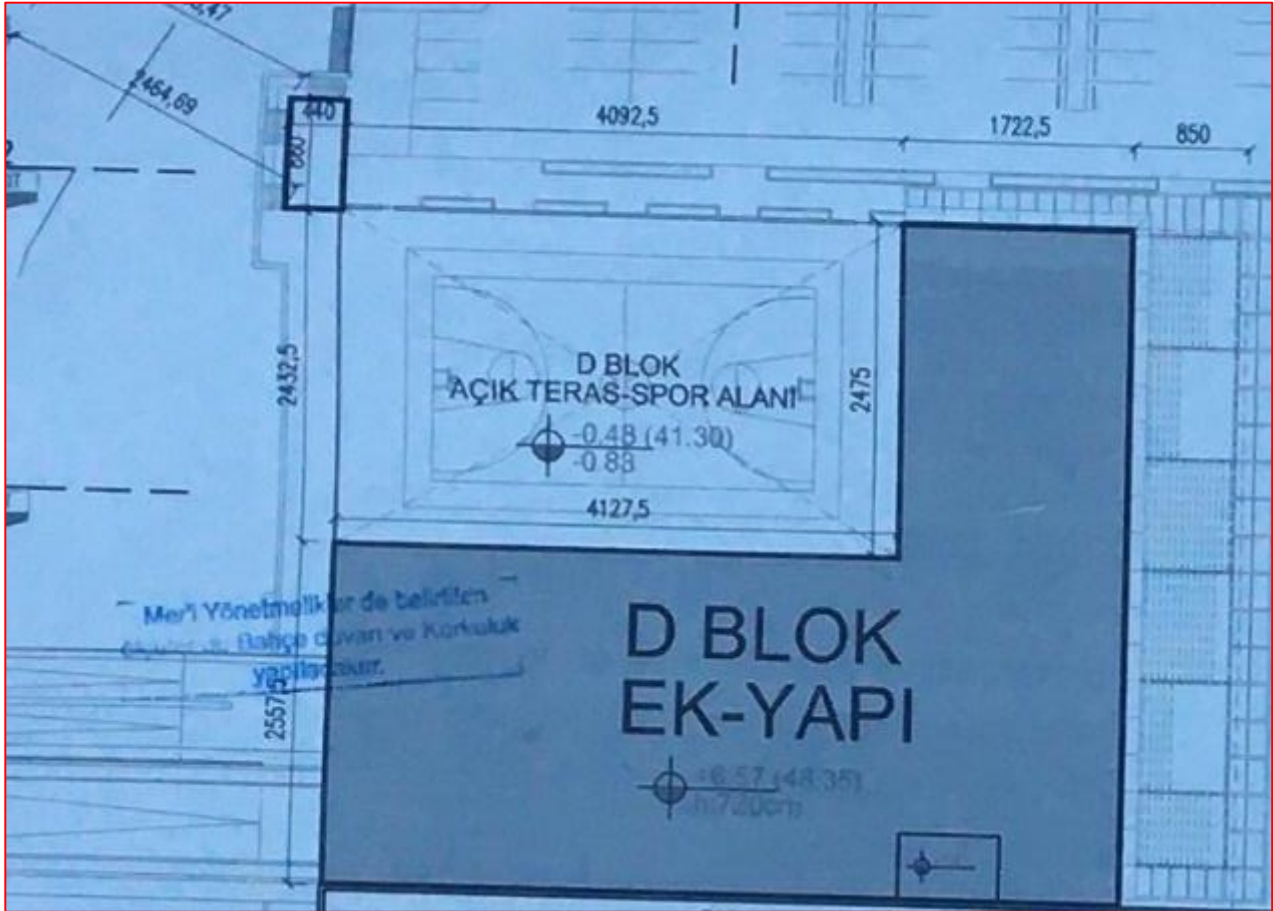
Değerleme konusu taşınmazın Maltepe Belediyesi’nde ve Maltepe Tapu Müdürlüğü’nde yer alan mimari projesi üzerinde yapılan incelemelerde, taşınmazın 4 adet bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Alışveriş merkezi, süpermarket, ofis binası ve depo vasıflı bağımsız bölümlerin sınırları yukarıdaki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

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

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

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

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





A Blok, 1 No.lu Bağımsız Bölüm - Süpermarket

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

A Blok 2 No.lu Bağımsız Bölüm - Alışveriş Merkezi

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

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

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

B Blok 1 No.lu Bağımsız Bölüm - Ofis

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

C Blok 1 No.lu Bağımsız Bölüm - Depo

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için 21.11.2023 tarihinde alınmış “Yeni Yapı” ruhsatları bulunmakta olup parsel üzerinde mevcut yapılara ek olarak 6 bloklu konut projesi de geliştirilmektedir. Değerleme tarihi itibarıyla konut projesinin 2 etap olarak inşa edilmektedir.

1. Etapta hafriyat işlemlerinin devam ettiği görülmüştür. Ek olarak 1. Etapın konumlu olduğu alanda Carrefour’a ait mal kabul alanının ve AVM’ye ait elektrik odasının yer aldığı öğrenilmiştir. Bu alanların proje başlangıç sürecinde yıkılacağı, fonksiyonlar için ise parsel içinde yeni alanları tahsis edildiği bilgisi edinilmiştir.

2. Etapta yer alan F, G ve H blokların beton imalatının devam etmekte olduğu görülmüştür. İnşai imalatın H blokta 10. normal kat, F blokta 2. normal kat ve G blokta ise 12.normal kat seviyesine yükseldiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla fiziki ilerleme oranı %17,61 olarak hesaplanmıştır.

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

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	14 (5 adet bodrum kat + zemin kat + 9 normal kat) (Onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	261.032 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	19 (Kısmi yapı kullanma izin belgesine göre)
Dış Cephe	Kompozit cam kaplama ve dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi Sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve kapalı otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Kartlı Geçiş

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

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

Kullanım Amacı	Ofis	AVM	Süpermarket	Depo
Alanı (m²)	15.589	93.426	17.333	5.460
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans	Ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans	Ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans	Beton üzeri sıva
Duvar	Boya	Boya	Boya	Boya
Tavan	Asma tavan	Asma tavan	Asma tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma	Spot aydınlatma	Spot aydınlatma	Spot aydınlatma

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

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

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu parselin D-100 Karayolu'na cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların D-100 Karayolu ve Tugay Yolu Caddesi'nden görünürlüğü ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.
- Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde Anadolu Adalet Sarayı ve Kartal Eğitim Araştırma Hastanesi gibi çekim gücü yüksek yapılar yer almaktadır.
- Bölgeye hizmet veren Kadıköy – Tavşantepe Metro Hattı'nın Esenkent İstasyonu, konu taşınmazlara 100 m mesafede yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yasal ile mevcut durum fonksiyon kullanım aykırılıkları imar barışı sürecinde alınmış olunan yapı kayıt belgeleri ile giderilmiştir.

- ZAYIF YANLAR

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

✓ FIRSATLAR

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

* TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı 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 esası ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek 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 yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, kat mülkiyetli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; taşınmazların birlikte ticari bir kompleksi oluşturması ve gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

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

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi	COLDWELL BANKER				
	Beşevler Emlak 0 (554) 442 65 24	NEXUS 0 (541) 854 97 41	Coldwell Banker Neta 0 (532) 409 67 64	KEYİSTANBUL EMLAK 0 (532) 353 62 47	
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	
Birim Fiyatı (TL/m ²)	97.191	76.923	129.103	75.000	
Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık/Teklif Almış	Satılık	
Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	
Pazarlık Payı	-25%	-15%	-25%	-20%	
Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	
	0%	0%	0%	0%	
Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	
	0%	0%	0%	0%	
Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	
	0%	0%	0%	0%	
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı	1,75	1,75	1,60	2,00
		10%	10%	12%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Konum	Benzer	Dezavantajlı	Daha Avantajlı	Daha Dezavantajlı
		0%	10%	-25%	20%
	Yüz Ölçümü	Çok Daha Küçük	Çok Daha Küçük	Daha Küçük	Daha Küçük
		-25%	-25%	-20%	-20%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer	60.137	61.135	59.646	60.000	

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mevkide yapılan araştırmalarda arsa değerlerinde yapılaşma hakkının ve reklam kabiliyetinin doğrudan etkili olduğu bilgisi edinilmiştir. Bölgede arsaların D-100 Karayolu'na cepheli olmasının avantaj sağladığı ve bu durumun arsa değerini etkilediği görülmektedir. D-100 Karayolu'ndan iç kesimlere gidildikçe değerlerin düştüğü, sahil kesimine yaklaştıkça değerlerin tekrar arttığı tespit edilmiştir. Konu taşınmazın D-100 Karayolu'na cepheli ve kavşakta yer almasının avantajı göz önüne alınmış olup bölgede bu nitelikte ve büyüklükte arsa stoğunun olmadığı görülmektedir. Yapılan araştırmalarda arsaların yüz ölçümü büyüdükçe alıcı kitlesinin değiştiği bilgisi edinilmiş olup bölgede arsaların cadde cepheli olup olmaması, D-100 Karayolu'ndan görünürlüğü olup olmaması, yapılaşma hakkı, yüz ölçümü, ulaşım imkanlarının değeri oluşturduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yüz ölçümü, yapılaşma hakkı vb. etkenler göz önüne alındığında taşınmaza benzer nitelikli bir arsanın birim satış değerinin 58.000-62.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsal /Satılık

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Zen GYD 0 (535) 728 27 55	Nidapark Gayrimenkul Danışmanlık 0 (532) 135 14 66	Vakıf Katılım	KW Star 0 (545) 148 99 98
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Birim Fiyatı (TL/m ²)		137.500	132.323	141.593	103.212
Satış Durumu		Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Piyasa Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı		-13%	-7%	-6%	-4%
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	Niteliksiz	Benzer Nitelikte	Niteliksiz
		0%	10%	0%	10%
Konum		Benzer	Benzer	Benzer	Daha Dezavantajlı
		0%	0%	0%	20%
Kullanım Alanı		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Bina Yaşı		5	4	4	6
		-10%	-11%	-11%	-9%
Bulunduğu Kat/Manzara		Dezavantajlı	Benzer	Benzer	Benzer
		10%	0%	0%	0%
Konfor Koşulları		Benzer	Benzer	Benzer	Dezavantajlı
		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		119.864	121.153	119.122	120.872

- Projedeki tüm ofisler için paçal birim değer uyumlulaştırması olduğundan ofislerin bulunduğu kat ve kullanım alanı karşılaştırma tablosunda dikkate alınan kriter olarak değerlendirilmemiştir.

- Karşılaştırma tablosu değerlendirme konusu parselde yer alan mevcut ofis binası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmalarına göre taşınmazlara benzer nitelikteki ofislerin satış bedellerinin; net/brüt alanına, bulunduğu lokasyona, bilinirliği yüksek bir projede konumlu olup olmamasına, bulunduğu kata, cephe durumuna, iç mekân özelliklerine, shell&core veya dekorasyonu olup olmamasına, manzara durumuna, ulaşım alternatiflerine yakınlığı gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu mevcut ofis binası ile benzer niteliklere sahip ofislerin brüt birim satış değerinin ortalama 115.000-125.000.-TL/ay/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
Irtibat Bilgisi	Remax Smart 0 (530) 933 67 57	Coldwel Banker Söz Bir 0 (533) 485 81 45	Teknik Yapı 0 (538) 445 91 88	Red Partners Deniz Dinç 0 (535) 635 62 30
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
Birim Fiyatı (TL/m²)	100.000	101.829	112.939	106.767
Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı	-10%	-7%	-20%	-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	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
	0%	0%	0%	0%
Konum	Benzer	Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
	0%	0%	5%	5%
Kullanım Alanı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%
Bina Yaşı	10	0	0	4
	7%	0%	0%	5%
Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Kısıtlı Derecede Avantajlı
	0%	0%	0%	-5%
Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer	96.300	94.701	94.869	95.289

- Projedeki tüm ofisler için paçal birim değer uyumlulaştırması olduğundan konutların bulunduğu kat ve kullanım alanı karşılaştırma tablosunda dikkate alınan kriter olarak değerlendirilmemiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmalarına göre taşınmazlara benzer nitelikteki konutların satış bedellerinin; net/brüt alanına, bulunduğu lokasyona, bilinirliği yüksek bir projede konumlu olup olmamasına, bulunduğu kata, cephe durumuna, iç mekân özelliklerine, manzara durumuna, ulaşım alternatiflerine yakınlığı gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu taşınmazlara benzer niteliklere sahip konutların aylık brüt birim satış değerinin 90.000-100.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
16212 ada 11 parsel	70.961,81	60.000	4.257.708.600
TOPLAM DEĞERİ			4.257.710.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Kayseri	AVM	2023	36.000 m ²	26.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	İzmir	Ticari Merkez	2023	5.000 m ²	30.000 TL/m ²
3	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ					21.300 TL/m ²

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
16212 ada 11 parsel	70.961,81	60.000	4.257.708.600
TOPLAM DEĞERİ			4.257.710.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	116.219	28.500	20%	2.649.793.200
Ofis Binası	15.589	25.000	20%	311.780.000
Otopark	129.225	10.400	20%	1.075.152.000
Konut İnşaat				560.186.280
TOPLAM DEĞERİ				4.596.911.480
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				4.596.910.000

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER			
Harici ve Müteferik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Zemin	18.500	630	11.655.000
Peyzaj Düzenlemesi	3.500	195	682.500
TOPLAM DEĞERİ			12.337.500
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			12.340.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Arsa Değeri	4.257.710.000 TL	EUR 122.120.000
Bina Değeri	4.596.910.000 TL	EUR 131.850.000
Harici Müteferik İşler	12.340.000 TL	EUR 355.000
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	8.866.960.000 TL	EUR 254.325.000

Gelir Yaklaşımı

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

İndirgeme Oranı Hesaplaması

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

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

- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

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

31.12.2024 tarihli değer için;

Risksiz faiz oranı: %19,51

Risk primi: %2,99

İndirgeme oranı: %22,50 olarak hesaplanmıştır.

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

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

Varsayımlar;

- Tesis 4 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup (alışveriş merkezi, süpermarket, depo ve ofis) mevcutta AVM kompleksi alışveriş merkezi, süpermarket ve depo hacimlerinin birlikte kullanılmasından meydana gelmiştir. O sebeple nakit akışı çalışmasında AVM, süpermarket ve depolar bir bütün olarak düşünülmüş ve nakit akışına bu şekilde hesaplanmıştır. Ofis binası ayrı olarak nakit akışı çalışmasında yer almıştır.
- Söz konusu AVM'nin ilk yıl doluluk oranı %95,50, ikinci yıl doluluk oranı %98, üçüncü yıl doluluk oranı %99 olarak kabul edilmiş olup doluluk oranının bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- AVM'de gerçekleşen kira tabloları ile birlikte piyasa araştırmalarına istinaden değerlendirme çalışması kapsamında onaylı mimari proje üzerinden gelir dağılımı yapıldığında 2024-2025 yılı ortalama paçal kira değeri 680.-TL/m²/ay olarak öngörülmüştür.
- Ofis binası için satılabilir alan üzerinden 2024 yılı için birim satış fiyatı 120.000.-TL/m² olarak kabul edilmiş ve hesaplamalar bu doğrultuda yapılmıştır.
- Değer tarihindeki TCMB alış kuru, 1 Euro 36,7429 TL olarak, TCMB satış kuru ise, 1 Euro = 36,8091 TL olarak esas alınmıştır. (30.12.2024 tarihli kur bilgisidir)
- Değerleme çalışmasında kullanılan artış oranı yıllar bazında aşağıdaki tablodaki gibidir.

Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	22,75%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	17,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	14,50%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	12,50%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıldan sonra)	9,00%

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

- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %19,51 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,50 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.

Alışveriş Merkezi Fonksiyonu	
Kiralananabilir AVM Alanı (m ²)	76.244
AVM Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	680
AVM Birim Ortak Alan Gideri (TL/m ²)	270
Kapitalizasyon Oranı	8,00%
Diğer Gelir Oranı	17,00%
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	22,75%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	17,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	14,50%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	12,50%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıldan sonra)	9,00%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,00%

Mevcut Ofis Fonksiyonu	
Brüt Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	15.589
Ofis Aylık Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	120.000
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	22,75%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	17,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	14,50%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	12,50%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıldan sonra)	9,00%
Brüt Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	6,00%

Proje Nakit Akışı (TL)											
Yıllar	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034
Mevcut Ofis Fonksiyonu											
Toplam Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589
Ofis Satış Oranı (%)	0%	20%	40%	40%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Satılan Ofis Alanı (m ²)	0	3.118	6.236	6.236	0	0	0	0	0	0	0
Ofis Birim Satış Değeri (TL/m ²)		120.000,00	147.300,00	172.341,00	197.330,45	221.996,75	246.971,39	274.755,67	305.665,68	340.053,07	378.309,04
Toplam Satış Geliri (TL)		374.136.000	918.503.880	1.074.649.540	0	0	0	0	0	0	0
Yıllık Net Satış Gelirleri (TL)	-	374.136.000	918.503.880	1.074.649.540	-	-	-	-	-	-	-
AVM Fonksiyonu											
Toplam Kiralanan Alan (m ²)		76.244	76.244	76.244	76.244	76.244	76.244	76.244	76.244	76.244	76.244
Kiralama Oranı (%)		95,50%	98,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%
Aylık Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		680,00	834,70	976,60	1.118,21	1.257,98	1.399,50	1.556,95	1.732,11	1.926,97	2.143,75
Kiralanan Alan (m ²)		72.813,04	74.719,14	75.481,58	75.481,58	75.481,58	75.481,58	75.481,58	75.481,58	75.481,58	75.481,58
Kira Gelirleri (TL)		594.154.399	748.416.790	884.582.824	1.012.847.334	1.139.453.250	1.267.641.741	1.410.251.437	1.568.904.724	1.745.406.505	1.941.764.737
Diğer Gelir Oranı (%)		17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%
Diğer Gelirler (Kiosk&ATM&Reklam) (TL)		101.006.248	127.230.854	150.379.080	172.184.047	193.707.053	215.499.096	239.742.744	266.713.803	296.719.106	330.100.005
AVM Geliri (TL)		695.160.647	875.647.644	1.034.961.904	1.185.031.380	1.333.160.303	1.483.140.837	1.649.994.181	1.835.618.527	2.042.125.611	2.271.864.742
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri Birim Değeri (TL/m ²)		270,00	331,43	387,77	443,99	499,49	555,69	618,20	687,75	765,12	851,20
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (TL)		247.030.625	303.230.092	354.779.208	406.222.193	456.999.967	508.412.463	565.608.865	629.239.862	700.029.347	778.782.648
Ortak Alan Giderinin Kiracı Tarafından Ödenen Kısmı (TL)	55%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri (TL)		135.866.844	166.776.551	195.128.564	223.422.206	251.349.982	279.626.855	311.084.876	346.081.924	385.016.141	428.330.457
Bina Sigortası		9.795.038	12.023.409	14.067.389	16.107.160	18.120.556	20.159.118	22.427.019	24.950.058	27.756.940	30.879.596
Emlak Vergisi		10.522.092	11.718.980	12.715.093	13.636.937	14.489.246	15.304.266	16.165.131	17.074.419	18.034.855	19.049.316
Yenileme Maliyeti										183.791.305	
Toplam Giderler (TL)		131.480.911	160.195.930	186.433.125	212.544.084	238.259.786	264.248.992	293.116.139	325.182.416	544.596.306	400.381.103
AVM Net Gelirler (TL)	0	563.679.736	715.451.714	848.528.779	972.487.296	1.094.900.517	1.218.891.845	1.356.878.043	1.510.436.111	1.497.529.305	1.871.483.639
Dönem Sonu Değer	7,75%										26.552.549.378
AVM Nakit Akışı (TL)	-	563.679.736	715.451.714	848.528.779	972.487.296	1.094.900.517	1.218.891.845	1.356.878.043	1.510.436.111	1.497.529.305	28.424.033.017
GELİRLER TOPLAMI (TL)		937.815.736	1.633.955.594	1.923.178.319	972.487.296	1.094.900.517	1.218.891.845	1.356.878.043	1.510.436.111	1.497.529.305	28.424.033.017
NET NAKİT AKIŞI	0	937.815.736	1.633.955.594	1.923.178.319	972.487.296	1.094.900.517	1.218.891.845	1.356.878.043	1.510.436.111	1.497.529.305	28.424.033.017

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	19,51%	19,51%	19,51%
Risk Primi	1,99%	2,99%	3,99%
İndirgeme Oranı	21,50%	22,50%	23,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	9.162.901.390	8.686.496.264	8.245.349.735
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	9.162.900.000	8.686.495.000	8.245.350.000
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	248.930.329	235.987.738	224.003.025
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	248.930.000	235.990.000	224.005.000

Değerleme Tablosu (OFİS)

Risksiz Getiri Oranı	19,51%	19,51%	19,51%
Risk Primi	1,99%	2,99%	3,99%
İndirgeme Oranı	21,50%	22,50%	23,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.529.282.012	1.502.097.733	1.475.666.482
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.529.280.000	1.502.100.000	1.475.665.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	41.545.000	40.810.000	40.090.000

Değerleme Tablosu (AVM)

Risksiz Getiri Oranı	19,51%	19,51%	19,51%
Risk Primi	1,99%	2,99%	3,99%
İndirgeme Oranı	21,50%	22,50%	23,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	7.633.619.378	7.184.398.531	6.769.683.253
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	7.633.620.000	7.184.400.000	6.769.685.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	207.385.000	195.180.000	183.915.000

Varsayımlar (Konut Projesi):

- Konu proje değerlemesi, taşınmaza ait güncel 23.11.2023 tarihli yeni yapı ruhsatları dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir.
- Konut alanı büyüklüğü toplamı, bağımsız bölümlerin satılabilir alan brüt büyüklüğü olarak kabul edilmiş olup konut birim satış değeri, bu alan büyüklüğü dikkate alınarak, 95.000.-TL/m²/ay olarak belirlenmiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda kabuller yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı kabul edilmiştir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında kullanılan artış oranı yıllar bazında aşağıdaki tablodaki gibidir.

Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	22,75%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	17,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	14,50%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	12,50%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl sonrası)	9,00%

- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 2 yıllık ortalama getirisi olan %20,02 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %28,00 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.

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

Konut Fonksiyonu	
Brüt Satılabilir Konut Alanı (m ²)	66.460
Konut Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	95.000
Ofis Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	125.000
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	22,75%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	17,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	14,50%

İNŞAAT MALİYETİ			
Fonksiyon	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL)	Toplam Maliyet (TL)
Yeni Konut Fonksiyonu	66.460	35.000	2.326.084.075
Yeni Ofis Fonksiyonu	5.786	30.000	173.593.650
Otopark ve Teknik Alanlar	9.175	9.000	82.575.000
PROJE ALANI TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	81.421		2.582.252.725

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
2.582.252.725	8,00%	206.580.218	

Çevre Tanzimi ve Peyjaz Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
2.582.252.725	4,00%	103.290.109	

Toplam Maliyet	
İnşaat Maliyeti (TL)	2.582.252.725
Altyapı Maliyeti (TL)	206.580.218
Çevre Tanzimi ve Peyjaz Maliyeti (TL)	103.290.109
Toplam (TL)	2.892.123.052

Proje Genel Giderleri			
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
2.892.123.052	10,00%	289.212.305	

Toplam Maliyet	
İnşaat Maliyeti (TL)	2.582.252.725
Altyapı Maliyeti (TL)	206.580.218
Çevre Tanzimi ve Peyjaz Maliyeti (TL)	103.290.109
Proje Genel Giderleri (TL)	289.212.305
TOPLAM (TL)	3.181.335.357
Tamamlanma Oranı	17,61%
Harcanmış Maliyet (TL)	560.186.280

Harcanacak Maliyet (TL)	2.621.149.077
PAÇAL MALİYET (TL)	39.073

Maliyetin Yıllara Dağılımı

Yıllar	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	TOPLAM
Oran	0%	50%	50%	100%
Maliyet (TL)	0,00	1.310.574.539	1.762.722.754	3.073.297.293

Proje Nakit Akışı (TL)

Yıllar	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028
Yeni Konut Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Konut Alanı (m ²)	66.460	66.460	66.460	66.460	66.460
Konut Satış Oranı (%)	0%	35%	35%	30%	0%
Satılan Konut Alanı (m ²)		23.261	23.261	19.938	0
Konut Birim Satış Değeri (TL/m ²)		95.000	116.613	136.437	156.220
Yeni Konut Satış Geliri (TL)		2.209.779.871	2.712.504.792	2.720.254.806	0
Yeni Ofis Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Konut Alanı (m ²)	5.786	5.786	5.786	5.786	5.786
Ofis Satış Oranı (%)	0%	30%	40%	30%	0%
Satılan Konut Alanı (m ²)		1.736	2.315	1.736	0
Ofis Birim Satış Değeri (TL/m ²)		130.000	159.575	186.703	213.775
Yeni Ofis Satış Geliri (TL)		225.671.745	369.349.423	324.104.118	0
İnşaat Maliyetleri (TL)		1.310.574.539	1.762.722.754		
Pazarlama Giderleri (TL)	1,00%	24.354.516	30.818.542	30.443.589	0
Toplam Gelirler		2.435.451.616	3.081.854.215	3.044.358.924	0
NET NAKİT AKIŞI	0	1.100.522.561	1.288.312.918	3.013.915.335	0
Arsa Sahibi Gelirleri (TL)	0	964.438.840	1.220.414.269	1.205.566.134	0
Müteahhit Gelirleri (TL)	0	136.083.721	67.898.649	1.808.349.201	0

Değerleme Tablosu (PROJE)

Risksiz Getiri Oranı	20,02%	20,02%	20,02%
Risk Primi	6,98%	7,98%	8,98%
İndirgeme Oranı	27,00%	28,00%	29,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.136.671.990	3.083.253.877	3.031.281.473
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.136.670.000	3.083.255.000	3.031.280.000

TOPLAM DEĞER

Proje Değeri	3.083.253.877
Değerleme konusu mevcut taşınmaz	8.686.496.264
Değerleme Konusu Taşınmazın Toplam Değeri	11.769.750.141
Değerleme Konusu Taşınmazın Yaklaşık Toplam Değeri	11.769.750.000
Değerleme Konusu Taşınmazın Toplam Yaklaşık Değeri (EUR)	319.750.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		20%
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	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 Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	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

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında TEDAŞ lehine kira şerhleri ve DSİ Genel Müdürlüğü lehine irtifa hakkı bulunmakta olup taşınmaza ilişkin ipotek kaydı yer almaktadır. Taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının tamamının taşınmazın değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz “alışveriş merkezi” niteliğindedir.

Değerleme konusu taşınmaz için 21.11.2023 tarihinde alınmış “Yeni Yapı” ruhsatlı konut ve ticaret fonksiyonlarına sahip projede değerlendirme tarihi itibarıyla 2 etap olarak inşa edildiği, 1. Etapta hafriyat işlemlerinin devam ettiği görülmüştür. 2. Etapta yer alan F, G ve H blokların beton imalatının devam etmekte olduğu görülmüştür. İnşai imalatın H blokta 10. normal kat, F blokta 2. normal kat ve G blokta ise 12. normal kat seviyesine yükseldiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla fiziki ilerleme oranı %17,10 olarak hesaplanmıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL	EUR
Maliyet Yaklaşımı	8.866.960.000	254.325.000
Gelir Yaklaşımı	11.769.750.000	319.750.000

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

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

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

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	20.02.2025	
Değer Tarihi	31.12.2024	
Kur Bilgisi (30.12.2024)	1.-EUR Alış: 36,7429.-TL 1.-EUR Satış: 36,8091.-TL	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	11.769.750.000.-TL	Onbirmilyaryediüztmısdokuzmilyonyediüzellibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	319.750.000.-EUR	Üçyüzondokuzmilyonyediüzellibin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	14.123.700.000.-TL	Ondörtmilyaryüzyirmiüçmilyonyediüzbın.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	383.700.000.-TL	Üçyüzseksenüçmilyonyediüzbın.-TL

Değerlemeye Yardım Eden;
Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293