

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZAKGYO
Hayata Değer Katar

2022



Büyükyalı İstanbul Projesi
Zeytinburnu/İSTANBUL

ÖGYO-202200019

30.09.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile ÖZAK GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 31.08.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 30.09.2022 tarihinde, ÖGYO-202200019 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEN'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	ÖZAK GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	31.08.2022
DEĞERLEME TARİHİ	28.09.2022
RAPOR TARİHİ	30.09.2022
RAPOR NO	ÖGYO-202200019
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı İstanbul Projesi, Zeytinburnu / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	Ref. (774/83) 40.9829° , 28.9049°
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, 774 Ada 73 parsel ile 774 ada 83 parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerdir. (Bkz. raporun 4.2. ve 4.2.1 bölümü.)
İMAR DURUMU	Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden temin edilen bilgiye göre söz konusu projenin 09.12.2019 tasdik tarihli “Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 70-71-72-73-74-75-76-77-83 Parseller, 774 Ada 78 Parselin Bir Kısım, 3346 Ada 1 Parsel ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” kapsamında 73 Parsel “Turizm+Ticaret Alanı”nda, 83 parsel “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmaktadır. Parselin yapılaşma şartlarına ilişkin detaylar raporun 4.3. bölümünde verilmiştir.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Büyükyalı İstanbul Projesi’nin mevcut durumunda ve tamamlanması durumundaki toplam değeri ile Özak GYO A. Ş.’nin payına düşen tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespitine yöneliktir. Bu rapor, yanı sıra proje kapsamındaki 386 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki pazar değerinin ve 774 ada 83 nolu parsel üzerinde konumlu olup Özak GYO A.Ş. hissesine düşen T2 blok 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler ile T3 bloğun %60’ının değeri için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumundaki KDV Hariç Değeri	9.071.200.000	489.013.477,09
Projenin Mevcut Durumundaki KDV Dâhil Değeri	10.704.016.000	577.035.902,96
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri	13.136.166.651	708.149.145,61
Projenin Tamamlanması Durumundaki Özak GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	4.965.470.994	267.680.377,04
Projede Yer Alan 386 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Toplam Değeri	4.159.216.900	224.216.544,47
Özak GYO A.Ş. Mülkiyetindeki T2 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölüm ile T3 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölümün Özak GYO A.Ş.’nin %60 Hisselinin Değeri	146.881.060	7.918.116,44

- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 18,55 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No:401437)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	12
3.3.	2022 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	14
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	19
3.4.1	İstanbul İli	19
3.4.2.	Zeytinburnu İlçesi	21
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	23
4.1.	Çevre ve Konum	23
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	25
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	25
4.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi	30
4.4.	Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler	33
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	33
4.4.2	Belediye İncelemesi	35
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	35
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	36
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	43
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	43
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	43
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	44
4.10.	Proje ve Bağımsız Bölümler İle İlgili Genel Bilgiler	44
4.11.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	47

BÖLÜM 5	DEĞERLEMEDE YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	48
5.1.	Değerleme Yöntemleri	48
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	48
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	49
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	50
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi	51
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	53
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti	53
6.2.	Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti	56
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti	58
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar	58
6.4.	Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölüm Değeri Tespiti	66
6.5.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	68
6.5.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	68
6.5.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	69
6.5.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	69
6.5.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	69
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	71

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 30.09.2022 tarihinde ÖGYO-202200019 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Özak GYO A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy Caddesi üzerinde yer alan Büyükyalı İstanbul Projesi’nin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği mevcut durumu itibarıyla değeri, tamamlanması durumunda bugünkü değeri ayrıca Özak GYO A.Ş. payına düşen tamamlanması durumundaki değeri ile birlikte proje kapsamındaki 386 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değeri ve Özak GYO A.Ş. mülkiyetindeki 774/83 nolu parselde konumlu T2 Blok 1, 2 ve T3 bloğun %60 hissesinin güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 30.09.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu/İSTANBUL adresindeki Özak GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Özak GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.08.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Özak GYO A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Kurulu’nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar”, 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve

25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında değerleme raporu hazırlanmıştır. Bu bilgileri içeren tablo raporumuz ekinde sunulmuştur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi Günbey Plaza No:80/3 Kat:2 D:3 Ataşehir / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme raporlarını hazırlamak.
İZİNLER/YETKİLERİ	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 212 486 36 50 (Tel) 0 212 486 01 21 (Faks) info@ozakgyo.com (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 01.02.2008 yılında kurulmuştur.
GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ	: GYO Dönüşüm Tarihi: 03.06.2009
HALKA ARZ TARİHİ	: 15.02.2012
FAALİYET KONUSU	:Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.
TİCARET SİCİL NO	: 654110
SERMAYESİ	: 728.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
AKTİF BÜYÜKLÜK	: 9.726.927.787,-TL

ADI SOYADI	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	343.752.157	47,22%
Ürfi AKBALIK	189.054.079	25,97%
Diğer	195.193.764	26,81%
TOPLAM	728.000.000,00	100%

* Sermayeyi temsil eden paylardan 182.000.000 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Özak GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, ilgili idaresine göre Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 73 ve 83 no.lu parseller üzerinde yer alan Büyükyalı İstanbul Projesi'nin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği mevcut durumu itibariyle değeri, tamamlanması durumunda bugünkü değeri ayrıca Özak GYO A.Ş. payına düşen tamamlanması durumundaki değeri ile birlikte proje kapsamındaki 386 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değeri ve Özak GYO A.Ş. mülkiyetindeki 774/83 nolu parselde konumlu T2 Blok 1, 2 ve T3 bloğun %60 hissesinin güncel piyasa rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır. Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

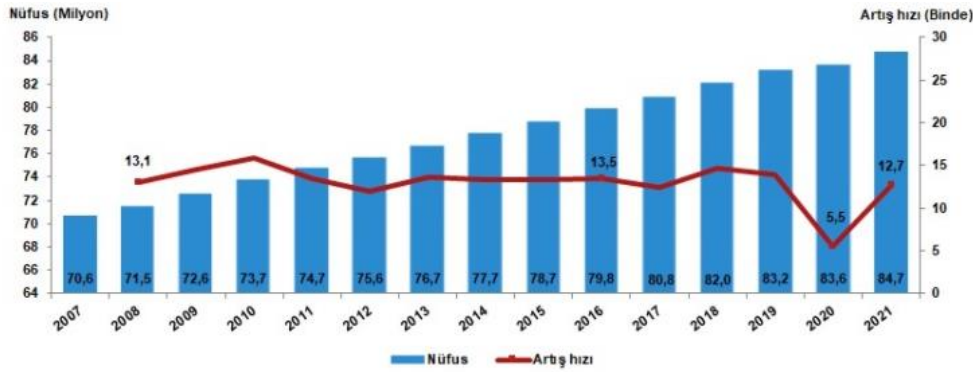
3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2021



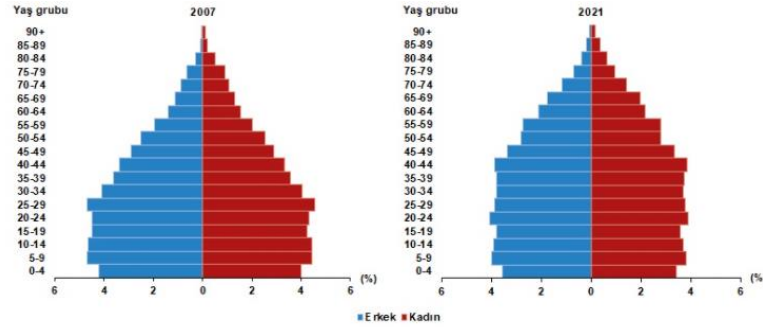
Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378.448 kişi artarak 15.840.900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5.747.325 kişi ile Ankara, 4.425.789 kişi ile İzmir, 3.147.818 kişi ile Bursa ve 2.619.832 kişi ile Antalya izledi.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

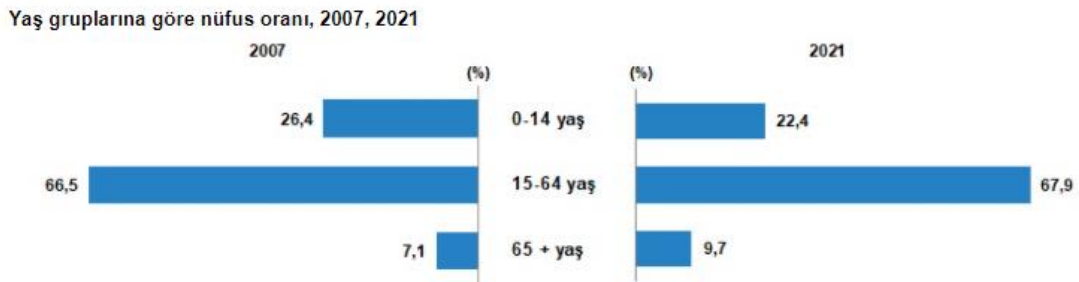


Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortanca yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti.

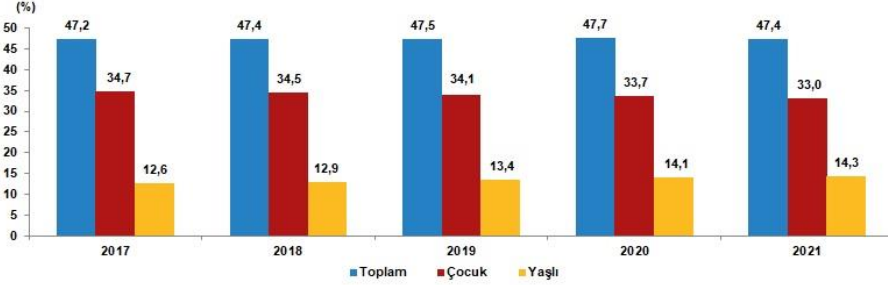
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.



Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2020 yılında %47,7 iken 2021 yılında %47,4'e düştü.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33,7'den, %33'e gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,1'den %14,3'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2021 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33 çocuğa ve 14,3 yaşlıya bakmaktadır.

Yaş bağımlılık oranları, 2017-2021



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3.049 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Rusya-Ukrayna çatışması ve Çin'de artan vaka sayılarına karşı alınan karantina önlemleri küresel iktisadi faaliyet üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Küresel gıda güvenliğindeki artan belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyenin etkisiyle küresel ölçekte yüksek enflasyon devam etmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yanı sıra gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası adımlarına yönelik beklentilerin bir sonucu olarak gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik portföy akımları dalgalı bir seyir izlemektedir. Salgın sürecinde belirgin artan küresel finansal borçluluk 2021 yılı ilk çeyreğinden itibaren azalış eğilimine girmiştir.

2021 yılı genelinde iç ve dış talebin katkısıyla güçlü bir seyir izleyen iktisadi faaliyet, 2022 yılı ilk çeyreğinde de bu seyrini korumuştur. 2021 yılının son çeyreğinde büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, net ihracatın büyümeye katkısı devam etmiştir.

² T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2022 raporlarından derlenmiştir.

Hanehalkı borçluluğu, iktisadi faaliyetin güçlü seyrinin de etkisiyle 2020 yılı 3. çeyreğinden itibaren azalmış olup, seviye olarak GOÜ ortalamasının oldukça altında bulunmaktadır. Öte yandan, borçlanmanın artan oranda sabit gelirli kesim tarafından yapılması öngörülebilir nakit akışı oluşturarak finansal istikrarı desteklemektedir.

Reel sektörün finansal yükümlülüklerinin finansal varlıklara oranındaki ılımlı seyir korunurken, firmaların likidite, kârlılık ve borç ödeme göstergelerindeki iyileşme eğilimi güçlenerek devam etmektedir. Mevcut Rapor döneminde kur artışlarının yanı sıra emtia ve enerji fiyatlarındaki artışlarla oluşan maliyet yükü firmaların işletme sermayesi finansmanı ihtiyacını ve finansal yükümlülüklerini artırmıştır. Firma varlıkları ise kur artışından olumlu etkilenirken, güçlü iktisadi faaliyet ile birlikte artan cirolar varlıkları desteklemiştir. Reel sektör yurt içinden kullandığı YP kredileri kapatmaya devam ederek kur riskini azaltma eğilimini korumuş ve toplam kredilerdeki TL payı artmaya devam etmiştir. Firmaların yurt dışından sağladığı finansman güçlü şekilde devam etmiş, dış borçlar yüzde 100'ün üzerinde yenilenmiştir.

2022 yılı itibarıyla hızlanan kredi büyümesinde TL firma kredisi kullandırımının etkili olduğu görülmektedir. Bireysel kredi büyümesi ise 2021 yılında devreye alınan makro ihtiyati uygulamalar ve artan faiz oranları ile birlikte firma kredilerine kıyasla daha ılımlı seyir izlemektedir. Reel kredi kullandırımı da ticari kredilerin uzun dönemli eğilimine kıyasla daha hızlı, bireysel kredilerin ise uzun dönemli eğilimine benzer büyüdüğünü göstermektedir. TL firma kredisi büyümesinde yükselen emtia fiyatlarıyla artan işletme sermayesi ihtiyacı ve stok finansmanındaki artış gibi faktörlerin de etkili olduğu değerlendirilmekle beraber; kredilerin yatırım, ihracat ve potansiyel büyümeyi destekleyecek şekilde iktisadi faaliyetle buluşması büyük önem arz etmektedir.

23 Nisan 2022 tarihinde yapılan duyuruyla tarımsal krediler, KOBİ kredileri, ihracat ve yatırım kredileri hariç firmalara kullandırılan TL kredilerdeki büyüme nispetinde TL cinsi kredilerde zorunlu karşılık oranları artırılmıştır. Ayrıca BDDK 28 Nisan 2022 tarihinde yaptığı duyuru ile bahse konu ticari kredilerde risk ağırlıklarını artırmıştır.

Bankacılık sektörü aktif kalitesindeki güçlü görünüm korunmaktadır. TL kredi kullandırımındaki hızlı artış ve kur etkisi kaynaklı büyüyen kredi bakiyeleri nedeniyle toplam TGA oranı gerilerken, kredi sınıflama esnekliklerinin kaldırılmasının TGA oranları üzerindeki etkisi sınırlı olmuştur. TGA tahsilatlarının TGA ilavelerine 2 oranı güçlü seyretmeye devam etmektedir. Kredilerin yakın izleme ve TGA'ya geçiş olasılıkları salgın öncesi seviyelerinin gerisindeyken, bankaların ihtiyatlı karşılık ayırma politikasına devam etmesi aktif kalitesi kaynaklı riskleri sınırlandırmaktadır.

Bankaların kısa ve uzun vadeli likidite göstergelerindeki olumlu görünüm devam ederken, sektörün likidite risklerini yönetebilecek güçlü tamponları bulunmaktadır. Bankaların hâlihazırda yüksek olan YP likiditesine ilave olarak KKM uygulamasının da katkısıyla TL likit aktiflerde görülen güçlü artış sektörün genel likiditesini desteklemiştir. Bu dönemde küresel finansal koşullarda sıkılaşma ve jeopolitik gelişmeler kaynaklı olarak bankaların dış borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir. Artan maliyetlere rağmen vadesi gelen sendikasyon kredilerinin yüzde 100’ün üzerinde yenilenmesi bankaların yurt dışı borçlara erişim kabiliyetini koruduğunu ima etmektedir.

2021 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanma eğiliminde olan bankacılık sektörü kârlılığı, son iki çeyrekte artışını sektör geneline yaygın şekilde güçlenerek sürdürmüştür. Sektörün 2022 yılı ilk çeyrek kârlılığı yıllık bazda yüzde 30’un üzerinde özkaynak kârlılığına işaret etmektedir.

3.3. 2022 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor’) raporunda Türkiye’nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3’ten yüzde 2,7’ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023’te yüzde 3,6’şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023’te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

⁴ GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Konutta 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	157.284	320.063	68.342	21,4

2022 yılı 1. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %17,50 artarak 94 bin 437 adet oldu. İkinci el konut satışları da %13,90 azalarak 157 bin 284 adet olarak gerçekleşti.

2022 yılı 1. çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %21,4 olarak gerçekleşti. 2021 yılı toplamında bu oran %19,7 olarak ölçülmüştü. 2022 ilk çeyreğinde toplam 320 bin 63 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,67 oranında artış sağlanmıştır.

Kaynak: TÜİK
İlk Satış: Konut kredisi tarafından veya krediyle kat karşılığı arayan kişiler tarafından bir konutu ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satışları en altan kişilerin bu konutu başka bir kişiye satması.

Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılar 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8’den bu yıl %4,5’e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2022 yılı 1. Çeyreği sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. Yabancıların 2021 ve 2022 yılı tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2022 yılı 1. Çeyreği sonunda 2021 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %40,1 artış görülmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte yabancıların edindiği gayrimenkullerin %17,7’si ise Vatandaşlık işlemine konu olduğu görülmektedir.

Ç1’22 Sıralaması (Ç1’21 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1(1)	İstanbul	7.380	6.136
2(2)	Antalya	3.699	2.110
3(3)	Ankara	974	726
4(4)	Mersin	691	497
5(6) ↑	Bursa	574	303
6(5) ↓	Yalova	523	360
7(8) ↑	İzmir	442	219
8(9) ↑	Sakarya	375	191
9(10) ↓	Samsun	347	189
10(-)	Kocaeli	285	-
-(7)	Muğla	-	226
	Diğer	1.796	1.461
	Toplam	17.086	12.192
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	3.022	2.963
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)	17,7%	24,3%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.
*1.Çeyrek sonu verisidir.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2’ye, yeni konutlarda ise %31,0’a yükselmiştir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir.

Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibarıyla 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralardan, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli hala tercih edilmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır.

Artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde Türk Lirası bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralara yükseldiği gözlemlenmiştir.

Ayrıca, küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık % 50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

AVM 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %97'lik artış olduğu ve bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli⁴

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2.500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker.

20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 840 bin 900 kişidir.

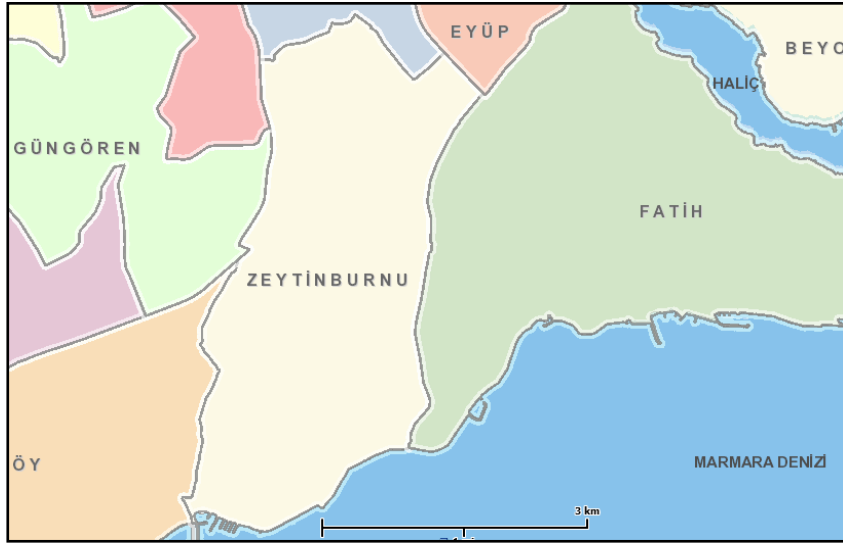
İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakası'nda, 25'i Avrupa Yakası'nda olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (977.489), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.372) olmuştur.

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

3.4.2. Zeytinburnu İlçesi⁵

Zeytinburnu, İstanbul İli'nin bir ilçesidir. Doğusunda Fatih, kuzeydoğuda Eyüp, kuzeyinde Bayrampaşa, batısında Güngören, Bakırköy, kuzeybatısında Esenler, güneyinde ise Marmara Denizi'yle çevrilidir. D-100 Karayolu'na sınırdır.



Zeytinburnu İlçesi 13 mahalleden oluşup, ilçede köy yerleşimi yoktur. İlçenin ana caddesi 58. Bulvarı adlı, trafiğe tek yönlü açık caddedir.

İstanbul Ticaret Odası desteğiyle Prof. Charles W. M. Hart'ın 1962'de hazırladığı "Zeytinburnu: Gecekondu Bölgesi" adlı eserde yerel halkın %51,8'inin yurt dışı doğumlu olduğu belirtilmektedir. Yurt dışından gelenlerin çoğunluğu Bulgaristan ve Yugoslavya doğumludur, bu ülkeleri Yunanistan ve Romanya doğumlular izler. Türkiye kökenli nüfusta benzer şekilde İstanbul asıllı değildir. Yurt içinden gelip Zeytinburnu'na yerleşenlerin %48,7'si Karadeniz bölgesindendir. Diğer bölgelerden gelenlerde çoktan aza doğru şu şekildedir; Doğu Anadolu, Trakya ve İç Anadolu. Fakat bunlar 1960 yılının verileridir. Günümüzde tabakhaneler kaldırılana kadar ilçede temel sektör dericilik olduğu için yoğun hayvancılık ile uğraşan Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinden, Zeytinburnu'na yoğun göç olmuştur. Bunun yanında yurt dışı göçte durmamıştır. Kazaklar, Uygurlar, Afganistan' kökenli Türkler, Batı Trakya Türkleri ve Bulgaristan Türkleri 1960'lar sonrasında da ilçeye yerleşmeye devam etmişlerdir.

Günümüzde ilçede yaklaşık 15.000 Turkistan kökenli insan vardır. Temel olarak iki dalga halinde gelmişlerdir. Birinci aşama Adnan Menderes'in izniyle 1952-53 yıllarında yerleşenlerdir. İkinci etapta gelenler ise Afganistan'da yaşayan Türk soylu (ağırlıklı olarak Özbek) insanlardır. Bunlarda 1980'lerde ilçeye gelmiştir.

⁵ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Yıl	Zeytinburnu Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	293.839	147.234	146.605
2020	283.657	143.190	140.467
2019	293.574	147.949	145.625
2018	284.935	142.052	142.883
2017	287.378	143.504	143.874
2016	287.897	143.895	144.002
2015	289.685	144.666	145.019
2014	287.223	144.928	142.295
2013	292.313	147.719	144.594
2012	292.407	147.380	145.027
2011	293.228	147.716	145.512
2010	292.430	147.011	145.419
2009	290.147	146.101	144.046
2008	288.058	145.315	142.743
2007	288.743	144.801	143.942

Tarihsel olarak ilçenin İstanbul'a yakınlığı ve düşük yoğunluktaki iskân varlığı, Zeytinburnu'nu sanayiye dayalı ekonomi için cazip kılmıştır. Osmanlı'da temelleri atılan Kazlıçeşme, tabakhaneleri ilçenin ana ekonomik faaliyetini ve ilçe kimliğini oluşturmuştur. Çevresel nedenlerle, 1996 yılında Tuzla Organize Sanayi Bölgesi'ne taşınan tabakhaneler, uzun yıllar ilçede deri konfeksiyon atölyeleri, aksesuarcılık gibi ilgili yan sektörlerin gelişmesine yardım etmiştir. Günümüzde tabakhaneler olmasa da ilçede hala deri tacirliği, giyim atölyeleri ve aksesuarcılık iş kolları faaliyet göstermektedir.

Osmanlı'nın ilk fabrikalarında olan 1850'de kurulan Bakırköy-Zeytinburnu sınırına kurulan Bakırköy Pamuklu Dokuma Fabrikası, ilçe içinde kurulmasa da, işçilerin bir kısmı Zeytinburnu'nda ikamet ettiği için, aynı zaman ilçenin ekonomik yapısında önemli bir etkindir. Fabrika Cumhuriyet döneminde Sümerbank'a devredilir. Zeytinburnu Sümer mahallesinin ismi buradan gelir. Mahalle uzun yıllar fabrika işçilerinin iskân mekânı olmuştur. Bir diğer Osmanlı fabrikasında silah sanayisine hizmet için Zeytinburnu'nda kurulan demir fabrikasıdır. İlçe sahilindeki Demirhane Caddesi adını buradan almıştır.

Günümüzde ilçenin kuzeydeki Seyitnizam, Merkezefendi ve Maltepe mahallerinde Demirciler ve Matbacılar Siteleri ile Otosanayi Siteleri bulunmaktadır. İlçenin merkezi sayılan güney kısmı ise artık yoğun iskân nedeniyle, temel faaliyet sanayi yerine ticarettir.

Tabakhanelerin kaldırılmasıyla Kazlıçeşme'de açığa çıkan geniş alan günümüzde İstanbul'un önemli resmi miting alanlarından biridir.

4.1. Çevre ve Konum

Değerlemeye konu Büyükyalı İstanbul Projesi, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Sahil Yolu, 774 ada, 70, 71, 73 ve 83 nolu parsel üzerinde konumlanmaktadır.

Büyükyalı Projesi, Kazlıçeşme Mahallesi sınırları içerisinde, Sahil Yolu olan ve Sirkeci ile Bakırköy'ü birbirine bağlayan Kennedy Caddesi ile Demirhane Caddesi arasında kalmaktadır. Taşınmazların yer aldığı konum İstanbul'un ulaşımın önemli güzergahı olan Kennedy Caddesi ya da Sahilyolu olarak bilinen, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda Sirkeci semtinden başlayarak Bakırköy'e dek uzanan bir yoldur. Caddenin toplam uzunluğu 13 kilometreden fazla olup ilçe olarak Fatih, Zeytinburnu ve Bakırköy sınırlarından geçmektedir.

Proje, Sirkeci'den yaklaşık 7,5 km. ilerledikten sonra, Bakırköy'e gelmeden caddenin sağ koluna cepheli şekilde konumlanmıştır. Projenin komşu parsellerinde Yedi Mavi Projesi ve İBB Zeytinburnu Sosyal Tesisleri yer almaktadır. Ayrıca yakın civarda Nov Otel, İbis Otel, Radison Blu Hotel, Ottomare Suite ve Zeytinburnu Sahil Parkı yer almaktadır.

Proje Zeytinburnu ilçe merkezine uzaklığı 2 km, Yenikapı'ya 4,50 km, Bakırköy ilçe merkezine 5 km. uzaklıktadır.



4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapor konusu 774 ada 71 no.lu parsel ile 774 ada 83 no.lu parselin T2 ve T3 Blokları dışında kalan tüm blok ve parseller için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. İş bu, yapı kullanma izin belgeleri doğrultusunda parseller, kat mülkiyetine çevrilmiştir.

Aşağıda TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre konu parsellerin mülkiyet bilgileri sunulmuştur.

İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Zeytinburnu
MAHALLESİ : Zeytinburnu
MEVKİİ : Demirhane
MALİKİ : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ : Tam

Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m²)	Cilt No	Sayfa No	Yevmiye No	Tarihi
1	774	70	ARSA	2.616,10	8	758	12538	15.10.2015
2	774	71	ARSA	4.052,07	8	759	12538	15.10.2015
3	774	83	I.Ordu Zeytinburnu Ağır Tamir Binası A-B Blok 22 Katlı Betonarme Mesken C Blok 11 Katlı Betonarme, Ofis Ve İşyeri D Blok 22 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri E Blok 16 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri F Blok 22 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri G Blok 17 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri H Blok 23 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri I Blok 22 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri J Blok 23 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri K Blok 22 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri L Blok 21 Katlı Betonarme Apart Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası	68.132,32	Kat mülkiyetine çevrilmiştir.			
4	774	73	K Blok 22 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri L Blok 21 Katlı Betonarme Apart Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası	33.409,63	Kat mülkiyetine çevrilmiştir.			

(*) Rapora konu taşınmazların yer aldığı parsellerin tamamı üzerinde “Kat mülkiyetine geçilmiştir.” ibaresi işlenmiş olsa da 774 ada 83 nolu parsel üzerinde T2 ve T3 Bloklar için henüz yapı kullanma izin belgeleri alınmadığı için halihazırda kat irtifaklıdır. Ayrıca 03.11.2020 Tarih ve 15498 yevmiye no ve 1/1 hisse ile T2 Blok 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış nedeni ile tescil olmuştur.

Rapor konusu projenin konumlu olduğu parsellerde kat irtifakı kurulmuş, yapı kullanma izin belgeleri alınmış (Bknz. Rapor 4.5. Bölümü) bloklar kat mülkiyetine geçmiştir. Proje kapsamında parsel üzerindeki 386 adet bağımsız bölümün tapu senedi suretleri ve TAKBİS belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur. Ayrıca 774 ada 70 ve 71 nolu parseller kamusal alan olarak kullanılmakta olup maliyet hesabında dikkate alınmış olsa da değerlemede göz ardı edilmiştir.

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi’nden alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

774 Ada 70 Parsel;**Beyanlar hanesi;**

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.11.2015 tarih 14009 yevmiye)
- Dini tesis alanı: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan 6 numaralı parsel yeni 69 parselin koruma alanındadır. 18.09.2015 tarih 11702 yevmiye
- Diğer (Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kurulu'na iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) 11.04.2013 tarih 4846 yevmiye
- Diğer (Korunması gerekli Kültür Varlığı tescil kaydı bulunan 6 numaralı parselin korunma alanındadır ve yapılacak her türlü uygulama için 2863 sayılı kanun hükümleri doğrultusunda işlem yapılacağına dair belirtme) 09.07.2015 tarih 57834978/1496 sayılı 20.08.2015 tarih 10421 yevmiye
- İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. (13.02.1960 tarih 195 yevmiye)
- Üzerindeki bina Kültür Bakanlığı'nca korumaya alınmıştır. (29.11.1989 tarih 7282 yevmiye)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (14.02.1992 tarih 1624 yevmiye)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (13.03.1992 tarih 2658 yevmiye)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (03.10.2006 tarih 9309 yevmiye)
- Diğer (Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. 09.04.2013 tarih 4620 yevmiye)

774 Ada 71 Parsel;**Beyanlar hanesi;**

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.11.2015 tarih 13984 yevmiye)
- Eğitim tesis alanı: Krokide A ile gösterilen yapı korunması gerekli kültür varlığı olup, 39,04 m² si bu parselde kalmaktadır. Krokide 1 ile gösterilen yapı 2. Grup taşınmaz kültür varlığıdır. 18.09.2015 tarih 11702 yevmiye
- Diğer (Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kurulu'na iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) 11.04.2013 tarih 4846 yevmiye

- Diğer (Korunması gerekli Kültür Varlığı tescil kaydı bulunan 6 numaralı parselin korunma alanındadır ve yapılacak her türlü uygulama için 2863 sayılı kanun hükümleri doğrultusunda işlem yapılacağına dair belirtme) 09.07.2015 tarih 57834978/1496 sayılı 20.08.2015 tarih 10421 yevmiye
 - İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. (13.02.1960 tarih 195 yevmiye)
 - Üzerindeki bina Kültür Bakanlığı'na korumaya alınmıştır. (29.11.1989 tarih 7282 yevmiye)
 - Korunması gerekli kültür varlığıdır. (14.02.1992 tarih 1624 yevmiye)
 - Korunması gerekli kültür varlığıdır. (13.03.1992 tarih 2658 yevmiye)
 - Korunması gerekli kültür varlığıdır. (03.10.2006 tarih 9309 yevmiye)
 - Diğer (Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (09.04.2013 tarih 4620 yevmiye)
- E Blok 2 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde***
- İhtiyati Tedbir: Bakırköy 6. Tüketici Mahkemesi'nin 17.12.2021 tarih 2021/19 D. iş sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (17.12.2021 tarih 24921 yevmiye)

774 Ada 83 Parsel;

Tüm bağımsız bölümlerin üzerinde;

Beyanlar hanesi;

- İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. (13.02.1960 tarih 195 yevmiye)
- Üzerindeki bina Kültür Bakanlığı'na korumaya alınmıştır. (29.11.1989 tarih 7282 yevmiye)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (14.02.1992 tarih 1624 yevmiye)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (13.03.1992 tarih 2658 yevmiye)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (03.10.2006 tarih 9309 yevmiye)
- Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kurulu'na iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır. (11.04.2013 tarih 4846 yevmiye)
- Korunması gerekli Kültür Varlığı tescil kaydı bulunan 6 numaralı parselin korunma alanındadır. Ve yapılacak her türlü uygulama için 2863 sayılı kanun hükümleri doğrultusunda işlem yapılacağına dair belirtme. (09.07.2015 tarih 57834978/1496 sayılı 20.08.2015 tarih 10421 yevmiye)

- Ticaret+Konut alanı: Krokide B ile gösterilen yapı kalıntısı ve C ile gösterilen çeşme korunması gerekli kültür varlığı olup, bu parselde kalmaktadır. Krokide gösterilen 2,3,4,5 ile gösterilen yapılar krokisinde 7 ile gösterilen yıkılmış yapı 2. Grup ve 6 ile gösterilen yapı 4. Grup taşınmaz kültür varlığıdır. (18.09.2015 tarih 11702 yevmiye)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (03.11.2015 tarih 13300 yevmiye)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih 15584 yevmiye)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih 15586 yevmiye)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih 15603 yevmiye)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih 15646 yevmiye)
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (27.09.2016 tarih 12243 yevmiye)
- Kat mülkiyeti harcı kesilmiştir. (30.03.2020 tarih 5050 yevmiye)
- Yönetim Planı:04.09.2020 tarih. (09.09.2020 tarih 11691 yevmiye)
- Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (09.04.2013 tarih 4620 yevmiye)
- KM'ne çevrilmiştir. (28.12.2020 Tarih 11691 yevmiye)
- Cins Değişikliği için vergi dairesi yazısı mevcuttur. Tarih:01.04.2021 Sayı:287374 (02.04.2021 Tarih ve 6677 yevmiye)
- 492 sayılı harçlar kanununa bağlı 4 sayılı tarifenin 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği harcı ödenmiştir. 01.04.2021 Tarih Sayı:288277 (09.04.2021 Tarih 7146 yevmiye)

Şerhler Hanesi;

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. 99 yıllığına 1 TL bedel ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi. (26.04.2019 tarih 5772 yevmiye)

774 Ada 73 Parsel;

Tüm bağımsız bölümlerin üzerinde;

Beyanlar hanesi;

- İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. (13.02.1960 tarih 195 yevmiye)
- Üzerindeki bina Kültür Bakanlığı'nca korumaya alınmıştır. (29.11.1989 tarih 7282 yevmiye)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (14.02.1992 tarih 1624 yevmiye)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (13.03.1992 tarih 2658 yevmiye)

- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (03.10.2006 tarih 9309 yevmiye)
- Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kurulu'na iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır. (11.04.2013 tarih 4846 yevmiye)
- Korunması gerekli Kültür Varlığı tescil kaydı bulunan 6 numaralı parselin korunma alanındadır ve yapılacak her türlü uygulama için 2863 sayılı kanun hükümleri doğrultusunda işlem yapılacağına dair belirtme. 09.07.2015 tarih 57834978/1496 sayılı (20.08.2015 tarih 10421 yevmiye)
- Turizm+Ticaret Alanı: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan eski 6 numaralı parsel ile yeni 69 parselin korunma alanındadır. (18.09.2015 tarih 11702 yevmiye)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (03.11.2015 tarih 13298 yevmiye)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih 15582 yevmiye)
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (27.09.2016 tarih 12243 yevmiye)
- Yönetim Planı Değişikliği:06.04.2020 tarih (08.04.2020 tarih 5139 yevmiye)
- Km ne çevrilmiştir. (23.09.2020 tarih 12726 yevmiye)
- Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. 09.04.2013 tarih 4620 yevmiye
- Cins Değişikliği için vergi dairesi yazısı mevcuttur. Tarih:08.04.2021 Sayı:313930 (12.04.2021 Tarih ve 7259 yevmiye)
- KM'ne çevrilmiştir. (26.04.2020 Tarih 8212 yevmiye no)
- KM'ne çevrilmiştir. (30.04.2021 Tarih 8574 yevmiye no)

Şerhler Hanesi;

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. 99 yıllığına 1 TL bedel ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi. (26.04.2019 tarih 5772 yevmiye)

Bağımsız bölümler üzerinde müştereken belirtilen Yönetim Planı ve 774 ada 73 ve 83 nolu parseller üzerinde yer alan bağımsız bölümler için Kat Mülkiyetine çevrilmiştir beyan kayıtları Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında rutin uygulamalardır.

Rapora konu taşınmazlardan 774 ada 70 ve 71 nolu parseller kamusal kullanım alanı için ayrılmışlardır. Proje kapsamında yer almalarına rağmen değerlemede göz önünde bulundurulmamıştır.

Büyükaly E Blok 2 no.lu bağımsız bölüm üzerindeki mahkeme şerhi sadece dava süresince dairenin satılmaması için konulmuş bir tedbirdir. Bu şerh söz konusu dairenin mülkiyeti ile ilgili herhangi bir farklılık yaratmamaktadır. Söz konusu dairenin mülkiyeti Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olup, her türlü tasarruf (kiralama vb. işlemlerin yapılması) hakkı da Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olmaya devam etmektedir.

Rapora konu taşınmazların devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

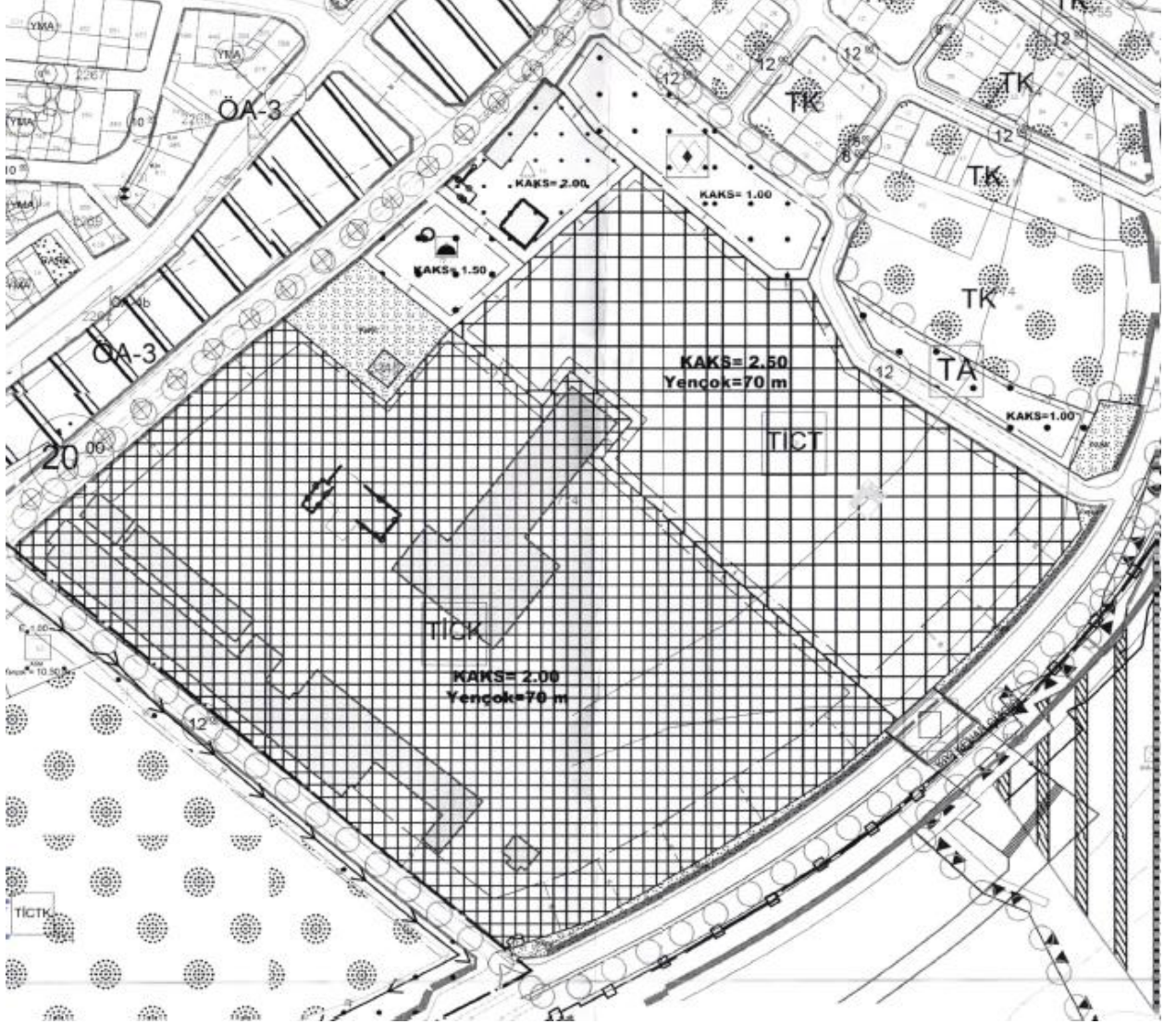
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde; Rapora konu, 774 ada 73 parselde konumlu 241 adet ve 774 ada 83 parselde yer alan 113 adet olmak üzere toplam 354 adet bağımsız bölümün sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **“Bina”** ve 774 ada 83 parselde konumlu T2 ve T3 Bloklarda yer alan 35 adet bağımsız bölümün sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **“Proje”** olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 29.08.2022 tarihli ve E-32042687-622.03-39265 yazılan resmi yazıya göre projenin tamamının konumlandığı 774 ada 70, 71, 73, 83 parsel sayılı taşınmazlar 09.12.2019 tasdik tarihli “Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 70-71-72-73-74-75-76-77-83 Parseller, 774 Ada 78 Parselin Bir Kısımı, 3346 Ada 1 Parsel ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar” planı kapsamında kalmaktadırlar. Buna göre 774 ada 70 nolu parsel **“Dini Tesis Alanı”**nda 774 ada 71 parsel **“Eğitim Tesis Alanı”**nda, 774 ada 73 parsel **“Turizm+Ticaret Alanı”**nda ve 774 ada 83 parsel **“Ticaret+Konut Alanı”**nda kalmaktadırlar.

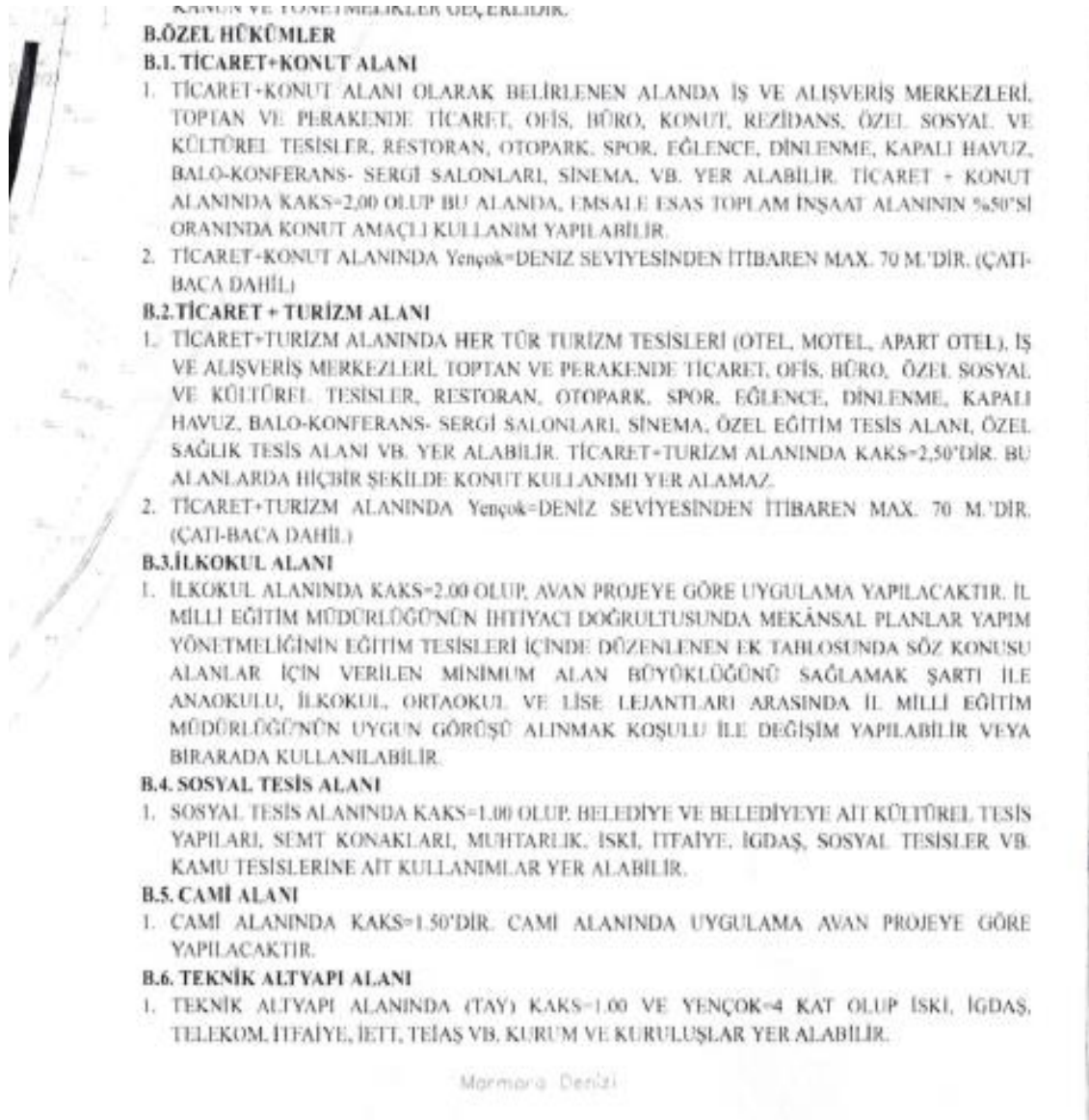
Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
774/70	2.616,10	Dini Tesis Alanı	KAKS:1,50
774/71	4052,07	Eğitim Tesis Alanı	KAKS:2,00
774/73	33.409,63	Turizm + Ticaret Alanı	KAKS: 2,50 / Yençok: 70 m
774/83	68.132,32	Ticaret + Konut Alanı	KAKS: 2,00 / Yençok: 70 m

Parsel ile ilgili Kültür Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 29.08.1991 gün ve 2915 sayılı karar eki vaziyet planında tescilli olarak gösterilen yapılar korunmak ve restore edilmek, yerinde olmayan yapıların rekonstrüksiyonlarının gerçekleştirilmesi şartıyla kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.



PLAN NOTLARI
A.GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İSTANBUL İLİ, ZEYİTBURNU İLÇESİ, KAZLIÇEŞME MAHALLESİ, 774 ADA 70-71-72-73-74-75-76-77-83 PARSELLERİ, 774 ADA 78 PARSELİN BİR KISMINI, 3346 ADA 1 PARSELİ VE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANI KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDEKİ ALAN, KİSMEN TİCARET-TURİZM ALANI, KİSMEN TİCARET+ KONUT ALANI, KİSMEN İLKÖĞÜL ALANI, KİSMEN TEKNİK ALTYAPI ALANI, KİSMEN CAMİ ALANI, KİSMEN SOSYAL TESİS ALANI, KİSMEN TRAFİK ALANI, KİSMEN PARK, KİSMEN DE YOL ALANIDIR.
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR.
5. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU'NA UYULACAK OLUP İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU KARARI ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
6. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRE BAŞKANLIĞININ) 20.06.2013 TARİH 116826 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
7. PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ RAPORU ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
8. İNŞAİ UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDAN (İSKİ, TEJAŞ, BEDAŞ, İGDAŞ, ...) GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
9. PLANDA YER ALAN TİCARET+KONUT ALANININ TAKS VE KAKS HESABI ESKİ 774 ADA 69 PARSEL (70.945,13M²) ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR. BİR DEFAYA MAHSUS OLMAK VE TİCARİ AMAÇLI KULLANILMAK ÜZERE; AKTARIM YAPILAN PARSELİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINI %2'DEN FAZLA ARTIRMAMAK VE AKTARIMI YAPAN PARSELİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ AKTARIM YAPTIĞI MİKTAR KADAR AZALTILMASI SURETİYLE TİCARET-TURİZM VE TİCARET+KONUT ALANLARI ARASINDA EMSAL TRANSFERİ YAPILABİLİR.
10. İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU'NCA UYGUN GÖRÜLEN VAZİYET PLANI VE BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE RUHSATLANDIRILAN YAPILARA İLİŞKİN +/-0.00 KOTU GEÇERLİDİR.
11. İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINARAK AVAN PROJEDE BELİRLENECEK OLAN ALANDA HELİPORT ALANI YAPILABİLİR.
12. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE RUHSAT ALINMIŞ OLUP, İNŞAATI DEVAM EDEN YAPILARA İLİŞKİN RUHSAT SÜRESİ İÇERİSİNDE YAPILAN TADİLAT RUHSATI BAŞVURULARI; TALEP EDİLMESİ HALİNDE RUHSATIN DÜZENLENDİĞİ TARİHTEKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE SONUÇLANDIRILIR.
13. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDE TESCİLLİ YAPILAR TAKS HESABINA DAHİL OLUP, TİCARET+KONUT ALANINDA TAKS=0,50, TİCARET+TURİZM ALANINDA TAKS=0,40'TIR.
14. TESCİLLİ YAPILAR İÇİN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İLE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN ALINAN VE BU PLAN AKABİNDE ALINACAK KARARLARA AYKIRILIK TEŞKİL ETMEMEK KOŞULU İLE YAPI ADALARINDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİKLERİ, BLOK EBATLARI VE BLOKLAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ SERBESTTİR.
15. YEŞİL ALANLARIN VE MEYDAN ALANININ ALTINDAN VEYA ÜSTÜNDEN, ZEMİN ALTI VEYA ZEMİN ÜSTÜ, YAYA GİRİŞ-ÇIKIŞI, ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI VE BUNA İLİŞKİN RAMPA DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.
16. PARSEL SINIRLARININ PARK ALANLARINA BAKAN CEPHELERİNDE, ZEMİN ALTINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTOPARK-TEKNİK MAHAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.
17. BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KONULAR VE HUSUSLARDA VE BUNUNLA BİRLİKTE BU PLANDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLARIN BELİRLENMESİNDE; 6306 SAYILI KANUN 6. MADDESİNİN 6 NOLU BENDİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ OLAN MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN AÇIKLAMALAR KISMININ 11. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAK OLUP, BELİRTİLEN AÇIKLAMALAR DOĞRULTUSUNDA PLANDAKİ STANDARTLA BELİRLENECEKTİR VE ESAS ALINACAKTIR. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARININ DIŞINDAKİ KONULARDA YİNE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE DİĞER KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.



KONUT VE TİCARET ALANLARI VE ÇEVRELERİ

B.ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. TİCARET+KONUT ALANI

1. TİCARET+KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, OFİS, BÜRO, KONUT, REZİDANS, ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, RESTORAN, OTOYOL, SPOR, EĞLENCE, DİNLENME, KAPALI HAVUZ, BALO-KONFERANS- SERGİ SALONLARI, SINEMA, VB. YER ALABİLİR. TİCARET + KONUT ALANINDA KAKS=2,00 OLUP BU ALANDA, EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %50'Sİ ORANINDA KONUT AMAÇLI KULLANIM YAPILABİLİR.
2. TİCARET+KONUT ALANINDA Yençok=DENİZ SEVİYESİNDEN İTİBAREN MAX. 70 M'DİR. (ÇATI-BACA DAHİL)

B.2. TİCARET + TURİZM ALANI

1. TİCARET+TURİZM ALANINDA HER TÜR TURİZM TESİSLERİ (OTEL, MOTEL, APART OTEL), İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, OFİS, BÜRO, ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, RESTORAN, OTOYOL, SPOR, EĞLENCE, DİNLENME, KAPALI HAVUZ, BALO-KONFERANS- SERGİ SALONLARI, SINEMA, ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI, ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI VB. YER ALABİLİR. TİCARET+TURİZM ALANINDA KAKS=2,50'DİR. BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.
2. TİCARET+TURİZM ALANINDA Yençok=DENİZ SEVİYESİNDEN İTİBAREN MAX. 70 M'DİR. (ÇATI-BACA DAHİL)

B.3. İLKOKUL ALANI

1. İLKOKUL ALANINDA KAKS=2,00 OLUP, AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA MEKÂNSAL PLANLAR YAPIMI YÖNETMELİĞİNİN EĞİTİM TESİSLERİ İÇİNDE DÜZENLENEN EK TABLOSUNDA SÖZ KONUSU ALANLAR İÇİN VERİLEN MİNİMUM ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLAMAK ŞARTI İLE ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE LEJANTLARI ARASINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE DEĞİŞİM YAPILABİLİR VEYA BİRARADA KULLANILABİLİR.

B.4. SOSYAL TESİS ALANI

1. SOSYAL TESİS ALANINDA KAKS=1,00 OLUP, BELEDİYE VE BELEDİYEYE AIT KÜLTÜREL TESİS YAPILARI, SEMT KONAKLARI, MUHTARLIK, İSKİ, İTFAİYE, İGDAŞ, SOSYAL TESİSLER VB. KAMU TESİSLERİNE AIT KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.5. CAMİ ALANI

1. CAMİ ALANINDA KAKS=1,50'DİR. CAMİ ALANINDA UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

B.6. TEKNİK ALTYAPI ALANI

1. TEKNİK ALTYAPI ALANINDA (TAY) KAKS=1,00 VE YENÇOK=4 KAT OLUP İSKİ, İGDAŞ, TELEKOM, İTFAİYE, İETT, TEİAŞ VB. KURUM VE KURULUŞLAR YER ALABİLİR.

Marmara Denizi

4.4. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde projeyi oluşturan parsellerin yıllar içindeki değişim aşağıda özetlenmiştir.

- Rapor konusu taşınmazların kök parselleri 774 ada 6 ve 31 nolu parsellerdir.
- 774 Ada 6 nolu parselin tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 09.04.2013/4620 tarih/yevmiye ile 24732/25387 hissesi satış işleminden T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiştir.

- 774 Ada 31 nolu parselin tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 09.04.2013/4620 tarih/vevmye ile 3/8 hissesi T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geğmiştir.
- 774 Ada 6 ve 31 nolu parseller 18.09.2015/11674 tarih/vevmye ile düzeltme, ihdas, ayırma, birleştirme, taksim ve yola terk işlemlerine tabi tutularak raporumuza konu parsellerin de içerisinde yer aldığı 774 ada 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 ve 78 nolu parseller oluşmuştur. Söz konusu işlem sonucunda 774 ada 69, 70, 71 ve 73 nolu parsellerin tamamı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geğmiştir.
- Daha sonra raporumuz konusu 774 ada 69, 70, 71 ve 73 nolu parseller 15.10.2015/12539 tarih/vevmye ile satış işlemi yapılarak Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tam mülkiyetine geğmiştir.
- Taşınmazlardan 774 ada 83 no.lu parsel; eski 70.945,13 m² alanlı 774 ada 69 no.lu parselin 27.08.2018 tarih ve 10460 yevmye numarası ile ifraz işlemi sonucu 68.132,32 m² yüzölçümü ile tescil edilmiştir.
- 774 Ada 73 parsel üzerinde, 02.03.2018 tarih 2691 yevmye numaralı işlemle kat irtifakı tesis edilmiş, 20.09.2018 tarih 11448 yevmye numaralı işlemle kat irtifakı terkin edilmiştir.
- 774 Ada 73 parsel üzerinde, 08.04.2020 tarih 5139 yevmye numaralı işlemle tekrar kat irtifakı tesis edilmiş olup 23.03.2020 tarih 12726 yevmye numaralı işlemle parsel üzerinde konumlu bağımsız bölümler mülkiyetine çevrilmiştir. Ayrıca bu parsel üzerinde 30.04.2021 tarihli kat mülkiyeti tesisi ile ilgili beyan notu bulunmaktadır.
- 774 Ada 83 parsel üzerinde, 09.09.2020 tarih 11691 yevmye numaralı işlemle kat irtifakı tesis edilmiş olup 2020 yılı içerisinde farklı tarih ve yevmye numaralı işlemlerle parsel üzerinde konumlu A-B-C-D-E-F-G-H-I ve J Bloklar kat mülkiyetine çevrilmiştir.
- T2 Blok 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler “28.12.2020 tarih ve 19128 yevmye no ile kat mülkiyetine çevrilmiştir.” İbaresini bulunmakta olup 03.11.2020 tarih ve 15498 yevmye no ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř. adına kayıtlıdır.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu projenin üzerinde konumlandığı parsellere ilişkin son üç yıl içerisindeki değişim aşağıda özetlenmiştir.

23.03.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kazlıçeşme Mahallesi 774 Ada 6 ve 31 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamın da ; 774 ada 69 parsel **E:2.00, TAKS: 0.50**, yapılaşma şartıyla **“Ticaret+Konut Alanı”**, 774 ada 70 parsel **E: 1.50, TAKS: 0.50** yapılaşma şartıyla **“Dini Tesis Alanı”**, 774 ada 71 parsel **E: 2.00, TAKS: 0.50** yapılaşma şartıyla **“Eğitim Tesis Alanı”**, 774 ada 73 parsel **E: 2.50, TAKS: 0.50** yapılaşma şartıyla **“Turizm+Ticaret Alanı”** fonksiyonları içerisinde kalmaktadır. Daha sonra 30.05.2018 tasdik tarihli Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 69, 70, 71, 72, 73, 74 ve 75 parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında;774 ada 70 nolu parsel içinde Taşınarak Korunacak Tescilli Yapının bulunduğu "Dini Tesis Alanı"nda, 71 parsel içinde Taşınarak Korunacak Tescilli YapıTescilli Yapı (mevcut)-Tescilli Yapı (İhya Edilecek) bulunduğu "Eğitim Tesis Alanı"nda, 73 parsel içine Tescilli Yapı (Taşınarak Korunacak DK2 Tonozlu Yapı) bulunan KAKS:2.50 ve Yençok: 70 m. şartlarında "Turizm+Ticaret Alanı"nda, 83 parsel de içinde Taşınarak Korunacak Tescilli YapıTescilli Yapı (Mevcut) bulunduğu KAKS:2.00, Yençok: 70 m. şartlarında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.

Ve son olarak günümüzde ise 09.12.2019 tasdik tarihli “Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 70-71-72-73-74-75-76-77-83 Parseller, 774 Ada 78 Parselin Bir Kısımı, 3346 Ada 1 Parsel ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar” planı kapsamında; 774 ada 70 no.lu parsel **“Dini Tesis Alanı”**nda 774 ada 71 parsel **“Eğitim Tesis Alanı”**nda, 774 ada 73 parsel **“Turizm+Ticaret Alanı”**nda ve 774 ada 83 parsel **“Ticaret+Konut Alanı”**nda kalmaktadır.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Zeytinburnu Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde; 774 ada 6 ve 774 ada 31 Parsellerin 15.10.2015 tarihinde ifraz işlemi sonucunda 774 ada 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 no.lu parseller oluşmuş olup 27.08.2018 tarihli, 774 ada 69 no.lu parselin ifraz işlemi sonucunda 774 ada 83 no.lu parsel oluşmuştur.

15.10.2015 Tarihli İmar Uygulaması		27.08.2018 Tarihli İmar Uygulaması	
Eski Parsel No	Yeni Parsel No	Eski Parsel No	Yeni Parsel No
774 Ada 6 ve 31 no.lu Parseller	774 Ada 73 No.lu Parsel ve 774 Ada 70, 71, 72, 74, 75, 76, 77 ve 78 no.lu Parseller	774 Ada 69 no.lu Parsel	774 Ada 83 no.lu Parsel 3346 Ada 1 No.lu Parsel

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Zeytinburnu Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemelerde bloklar için alınmış yapı ruhsatı belgesinin tarih ve numaraları aşağıda sunulmuştur. Konu taşınmazlardan, 774 Ada 73 Parsel ve 774 Ada 83 Parsel üzerinde T2 ve T3 Bloklar hariç diğer bloklarda konumlu bağımsız bölümlerin gerekli tüm izinleri alınmış, projesi onaylanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir. Parseller bünyesinde yer alan bloklara ait ruhsat ve iskân bilgileri tabloda gösterilmiştir.

774 ADA 70 NOLU PARSEL

774 Ada 70 Parsel										
SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	774-70		12.03.2021	11164	YENİ YAPI	4A	672,31	CAMİ	1	1
2			14.10.2021	42519	TADİLAT	4A	757,25	CAMİ	1	1
3			23.05.2022	42519	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	4A	757,25	CAMİ	1	1

774 ADA 71 NOLU PARSEL

774 Ada 71 Parsel										
SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	774-71	A	15.02.2022	6827	RESTORASYON	5D	543,78	OKUL, ÜNİVERSİTE, ARAŞTIRMA	1	2
2		C	15.02.2022	6828	RESTORASYON	5D	82,7	OKUL, ÜNİVERSİTE, ARAŞTIRMA	1	1
3		D	15.02.2022	6829	RESTORASYON	5D	499,46	OKUL, ÜNİVERSİTE, ARAŞTIRMA	1	1
4		D	01.11.2021	44861	YENİ YAPI	3B	3.954,60	OKUL, ÜNİVERSİTE, ARAŞTIRMA	1	3
			05.05.2022	20690	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	3B	3.954,60	OKUL, ÜNİVERSİTE, ARAŞTIRMA	1	3

774 ADA 73 NOLU PARSEL

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
S (ESKİ A)	25.01.2016	5087	YENİ YAPI	5C	50.926,70	OTEL	94	20
	10.02.2017	9228	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	50.926,70	OTEL	94	20
	29.09.2017	52666	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	50.926,70	OTEL	94	20
	16.08.2018	46701	TADİLAT	5C	41.438,30	OTEL	103	21
	31.12.2018	67663	TADİLAT	5C	41.596,04	APART OTEL	94	21
	8.10.2019	40406	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	41.596,04	APART OTEL	94	21
	23.10.2019	43346	TADİLAT	5C	43.481,26	APART OTEL	94	21
	18.01.2021	2219	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	43.481,26	APART OTEL	94	21
R (ESKİ B)	18.3.2014	22424	YENİ YAPI	5C	7.125,99	OTEL	22	9
	10.02.2017	9227	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	7.125,99	OTEL	22	9
	29.09.2017	52665	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	7.125,99	OTEL	22	9
	16.08.2018	46700	TADİLAT	3B	8.615,02	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	4
	31.12.2018	67661	TADİLAT	3B	8.615,02	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	4
	8.10.2019	40415	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	3B	8.615,02	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	4
	23.10.2019	43345	TADİLAT	3B	606,35	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	4
	18.01.2021	2218	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	3B	606,35	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	4
P (ESKİ C)	25.01.2016	5086	YENİ YAPI	5C	38.674,74	OTEL	123	20
	10.02.2017	9229	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	38.674,74	OTEL	123	20
	29.09.2017	52261	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	38.674,74	OTEL	123	20
	16.08.2018	46699	TADİLAT	5C	43.038,63	OTEL	104	22
	31.12.2018	67662	TADİLAT	5C	43.018,94	APART OTEL	87	22
	8.10.2019	40410	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	43.018,94	APART OTEL	87	22
	23.10.2019	43343	TADİLAT	5C	41.111,16	APART OTEL	87	22
	18.01.2021	2217	TADİLAT	5C	41.111,16	APART OTEL	87	22

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
O (ESKİ D)	18.03.2016	22424	YENİ YAPI	5A	6.875,55	OFİS VE İŞYERİ	21	10
	10.02.2017	9230	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	6.875,55	OFİS VE İŞYERİ	21	10
	18.03.2019	12040	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	6.875,55	OFİS VE İŞYERİ	21	10
	21.03.2019	12632	TADİLAT	5A	5.575,55	OFİS VE İŞYERİ	2	5
	10.10.2019	40759	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	5.575,55	OFİS VE İŞYERİ	2	5
	23.10.2019	43342	TADİLAT	5A	5.576,49	OFİS VE İŞYERİ	5	5
	25.02.2020	11379	TADİLAT	5C	5.630,12	OFİS VE İŞYERİ	9	5
	18.01.2021	2216	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	4C	5.630,12	OFİS VE İŞYERİ	9	5
N (ESKİ E)	25.01.2016	5091	YENİ YAPI	5C	43.675,68	OTEL	1	20
	10.02.2017	9231	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	43.675,68	OTEL	1	20
	29.09.2017	52682	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	43.675,68	OTEL	1	20
	19.01.2018	3816	TADİLAT	5C	42.832,50	OTEL	111	21
	18.03.2019	12042	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	42.832,50	OTEL	111	21
	21.03.2019	12625	TADİLAT	5C	40.959,09	OTEL	98	22
						OFİS VE İŞYERİ	1	
	8.10.2019	40407	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	40.959,09	APART OTEL	98	22
						OFİS VE İŞYERİ	1	
	23.10.2019	43362	TADİLAT	5C	41.998,08	OTEL	98	22
						OFİS VE İŞYERİ	3	
	18.01.2021	2215	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	41.998,08	OTEL	98	22
						OFİS VE İŞYERİ	3	
M (ESKİ F)	18.03.2016	22424	YENİ YAPI	5A	6.450,88	OFİS VE İŞYERİ	20	11
	10.02.2017	9232	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	6.450,88	OFİS VE İŞYERİ	20	11
	19.01.2018	3817	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	6.450,88	OFİS VE İŞYERİ	20	11
	18.03.2018	12043	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	6.450,88	OFİS VE İŞYERİ	20	11
	21.03.2019	12623	TADİLAT	5A	7.750,59	OFİS VE İŞYERİ	25	8
	8.10.2019	40408	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	7.750,59	OFİS VE İŞYERİ	25	8
	23.10.2019	43361	TADİLAT	5A	8.632,50	OFİS VE İŞYERİ	27	8
	18.01.2021	2214	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	8.632,50	OFİS VE İŞYERİ	27	8
K (ESKİ G)	25.01.2016	5093	YENİ YAPI	5A	45.191,84	OFİS VE İŞYERİ	155	21
	23.12.2016	83275	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	35.935,78	OFİS VE İŞYERİ	264	22
	19.01.2018	3818	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	35.935,78	OFİS VE İŞYERİ	264	22
	18.03.2019	12046	TADİLAT	5A	35.935,78	OFİS VE İŞYERİ	264	22
	21.03.2019	12621	TADİLAT	5A	35.932,19	OFİS VE İŞYERİ	263	22
	8.10.2019	40411	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	35.932,19	OFİS VE İŞYERİ	263	22
	23.10.2019	43344	TADİLAT	5A	45.372,32	OFİS VE İŞYERİ	224	22
L (ESKİ H)	25.01.2016	5094	YENİ YAPI	5A	46.211,75	OFİS VE İŞYERİ	159	21
	10.02.2017	9221	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	46.211,75	OFİS VE İŞYERİ	159	21
	19.01.2018	3815	TADİLAT	5C	41.610,30	OTEL	105	21
						OFİS VE İŞYERİ	3	
	18.03.2019	12045	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	41.610,30	OTEL	105	21
						OFİS VE İŞYERİ	3	
	21.03.2019	12622	TADİLAT	5C	41.606,69	APART OTEL	105	21
						OFİS VE İŞYERİ	3	
	8.10.2019	40409	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	41.606,69	APART OTEL	105	21
						OFİS VE İŞYERİ	6	
	23.10.2019	43360	TADİLAT	5C	38.348,22	APART OTEL	105	21
						OFİS VE İŞYERİ	10	
	25.02.2020	11378	TADİLAT	5C	38.348,22	APART OTEL	105	21
						OFİS VE İŞYERİ	19	

774 ADA 83 NOLU PARSEL RUHSATLAR

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
A	18.03.2016	22425	YENİ YAPI	5A	53.776,44	MESKEN	103	22
	11.05.2016	37435	TADİLAT	5A	40.397,53	MESKEN	98	22
	27.12.2016	83630	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	40.397,53	MESKEN	98	22
	2.08.2017	42739	TADİLAT	5A	40.397,53	MESKEN	98	22
	2.11.2018	58581	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	40.397,53	MESKEN	98	22
	19.09.2019	37304	TADİLAT	5A	42.891,28	MESKEN	98	22
B	21.04.2017	23692	YENİ YAPI	5A	36.064,11	MESKEN	98	22
	7.08.2017	43354	TADİLAT	5A	34.307,14	MESKEN	118	22
	31.10.2017	59528	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	34.307,14	MESKEN	118	22
	18.01.2018	3255	TADİLAT	5A	34.307,14	MESKEN	113	22
	2.11.2018	58580	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	34.307,14	MESKEN	113	22
	19.09.2019	37334	TADİLAT	5A	39.771,88	MESKEN	113	22
C	25.01.2016	4928	YENİ YAPI	5A	6.875,60	MESKEN	11	10
						OFİS VE İŞYERİ	1	
	27.12.2016	83687	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	6.875,60	MESKEN	11	10
						OFİS VE İŞYERİ	1	
	31.10.2017	59529	TADİLAT	5A	9.833,60	MESKEN	15	10
						OFİS VE İŞYERİ	3	
	17.09.2018	50641	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	9.833,60	MESKEN	15	10
						OFİS VE İŞYERİ	3	
	17.09.2018	50922	TADİLAT	5A	10.608,10	OFİS VE İŞYERİ	8	11
	31.12.2018	67664	TADİLAT	5A	10.392,95	OFİS VE İŞYERİ	8	11
D	18.03.2016	22425	YENİ YAPI	5A	40.447,34	MESKEN	84	22
						OFİS VE İŞYERİ	5	
	11.05.2016	37435	TADİLAT	5A	36.320,88	MESKEN	72	22
						OFİS VE İŞYERİ	5	
	27.12.2016	83593	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	36.320,88	MESKEN	72	22
						OFİS VE İŞYERİ	5	
	28.07.2017	41867	TADİLAT	5A	36.240,27	MESKEN	72	22
						OFİS VE İŞYERİ	5	
	28.09.2018	52600	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	36.240,27	MESKEN	72	22
						OFİS VE İŞYERİ	5	
	2.10.2018	53224	TADİLAT	5A	37.342,18	MESKEN	72	22
						OFİS VE İŞYERİ	6	
	19.09.2019	37331	TADİLAT	5A	30.670,37	MESKEN	72	22
						OFİS VE İŞYERİ	6	

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
E	25.01.2016	4926	YENİ YAPI	5A	25.756,16	MESKEN	53	14
						OFİS VE İŞYERİ	3	
	27.12.2016	83588	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	25.756,16	MESKEN	53	14
						OFİS VE İŞYERİ	3	
	13.02.2017	9572	TADİLAT	5A	21.458,60	MESKEN	71	16
						OFİS VE İŞYERİ	4	
	2.11.2018	58579	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	21.458,60	MESKEN	71	16
						OFİS VE İŞYERİ	4	
	20.09.2019	37328	TADİLAT	5A	23.888,12	MESKEN	71	16
						OFİS VE İŞYERİ	4	
F	18.03.2016	22425	YENİ YAPI	5A	43.336,25	MESKEN	156	23
						OFİS VE İŞYERİ	2	
	11.05.2016	37435	TADİLAT	5A	36.024,73	MESKEN	165	22
						OFİS VE İŞYERİ	11	
	27.12.2016	83589	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	36.024,73	MESKEN	165	22
						OFİS VE İŞYERİ	11	
	28.07.2017	41866	TADİLAT	5A	36.032,96	MESKEN	165	22
						OFİS VE İŞYERİ	10	
	18.01.2018	3265	TADİLAT	5A	36.032,96	MESKEN	158	22
						OFİS VE İŞYERİ	10	
	2.11.2018	58576	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	36.032,96	MESKEN	158	22
						OFİS VE İŞYERİ	10	
	20.09.2019	37320	TADİLAT	5A	34.930,92	MESKEN	158	22
						OFİS VE İŞYERİ	13	
G	25.01.2016	4924	YENİ YAPI	5A	23.454,23	MESKEN	64	15
	27.12.2016	83590	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	23.454,23	MESKEN	64	15
	13.02.2017	9573	TADİLAT	5A	20.386,73	MESKEN	71	17
						OFİS VE İŞYERİ	2	
	31.10.2017	59527	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	20.386,73	MESKEN	71	17
						OFİS VE İŞYERİ	2	
	8.11.2019	59359	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	20.386,73	MESKEN	71	17
						OFİS VE İŞYERİ	2	
	20.09.2019	37308	TADİLAT	5A	24.015,33	MESKEN	71	17
						OFİS VE İŞYERİ	7	
H	25.01.2016	4922	YENİ YAPI	5A	38.412,09	MESKEN	93	23
						OFİS VE İŞYERİ	2	
	27.12.2016	83591	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	38.412,09	MESKEN	93	23
						OFİS VE İŞYERİ	2	
	7.08.2017	43353	TADİLAT	5A	39.314,70	MESKEN	105	23
						OFİS VE İŞYERİ	3	
	2.11.2018	58575	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	39.314,70	MESKEN	105	23
						OFİS VE İŞYERİ	3	
	20.09.2019	37310	TADİLAT	5A	36.584,79	MESKEN	105	23
						OFİS VE İŞYERİ	3	

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
I	25.01.2016	4923	YENİ YAPI	5A	42.972,14	MESKEN	95	22
						OFİS VE İŞYERİ	5	
	9.09.2016	61481	TADİLAT	5A	57.141,17	MESKEN	108	22
						OFİS VE İŞYERİ	6	
	27.12.2016	83633	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	57.141,17	MESKEN	108	22
						OFİS VE İŞYERİ	6	
	2.11.2018	58574	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	57.141,17	MESKEN	108	22
						OFİS VE İŞYERİ	6	
	20.09.2019	37312	TADİLAT	5A	36.459,44	MESKEN	108	22
						OFİS VE İŞYERİ	6	
J	25.01.2016	4921	YENİ YAPI	5A	39.165,71	MESKEN	150	22
	11.05.2016	37435	TADİLAT	5A	41.791,04	MESKEN	117	23
	27.12.2016	83592	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	41.791,04	MESKEN	117	23
	2.11.2018	58572	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	41.791,04	MESKEN	117	23
	20.09.2019	37313	TADİLAT	5A	37.229,34	MESKEN	117	32
T4 (*)	27.09.2017	52275	RESTORASYON	5D	769,26	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	3
	30.03.2018	19013	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5D	769,26	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	3
	2.11.2018	58573	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5D	769,26	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	3
T1 (*)	3.07.2020	27510	TADİLAT	5D	764,10	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	1
T2	21.04.2017	23693	RESTORASYON	5C	16.366,36	OFİS VE İŞYERİ	41	2
	14.08.2017	44955	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5D	16.366,36	OFİS VE İŞYERİ	41	2
	30.03.2018	19013	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5D	16.366,36	OFİS VE İŞYERİ	41	2
	19.09.2018	51201	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5D	16.366,36	OFİS VE İŞYERİ	41	2
	25.09.2018	52099	TADİLAT	5D	17.228,93	OFİS VE İŞYERİ	27	2
	13.06.2019	22658	TADİLAT	5D	16.977,92	OFİS VE İŞYERİ	28	2
	19.09.2019	37294	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5D	16.977,92	OFİS VE İŞYERİ	28	2
	3.10.2019	39577	TADİLAT	5D	30.548,67	OFİS VE İŞYERİ	28	2
	3.07.2020	27509	TADİLAT	5D	30.658,93	OFİS VE İŞYERİ	46	2
T3	27.09.2017	52277	RESTORASYON	5D	9.925,08	OFİS VE İŞYERİ	1	3
	30.03.2018	19013	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5D	9.925,08	OFİS VE İŞYERİ	1	3
	2.11.2018	58578	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5D	9.925,08	OFİS VE İŞYERİ	1	3
	13.06.2019	22659	TADİLAT	5D	9.873,04	OFİS VE İŞYERİ	1	3
	19.09.2019	37302	TADİLAT	5D	20.173,39	OFİS VE İŞYERİ	1	3
	3.07.2020	27508	TADİLAT	5D	20.173,39	OFİS VE İŞYERİ	1	3

(*) Projenin başlangıcında T4 Blok olarak isimlendirilen blok daha sonra değiştirilerek T1 Blok olarak adlandırılmıştır.

774 ADA 70 NOLU PARSEL YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

SIRA NO	BLOK NO	BELGE TARİHİ	BELGE NOSU	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI M ²	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1		12.10.2022	41413	4A	757,25	CAMİ	1	1

774 ADA 73 NOLU PARSEL YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

SIRA NO	BLOK NO	BELGE TARİHİ	BELGE NOSU	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI M ²	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	K	22.05.2020	21628	5A	45.372,32	OFİS VE İŞYERİ	224	22
2	L	2.07.2020	27489	5C	38.348,22	APART OTEL	105	21
						OFİS VE İŞYERİ	19	
3	M	01.02.2021	4535	5A	8.632,50	OFİS VE İŞYERİ	27	8
4	N	12.03.2021	11152	5C	41.998,08	APART OTEL	98	22
						OFİS VE İŞYERİ	3	
5	O	24.03.2021	12766	4C	5.630,12	OFİS VE İŞYERİ	9	5
6	P	12.03.2021	11165	5C	41.111,16	APART OTEL	87	22
7	S	16.04.2021	16729	5C	43.481,28	APART OTEL	94	21

774 ADA 83 NOLU PARSEL YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	BELGE TARİHİ	BELGE NOSU	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI M ²	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	774/83	A	20.03.2020	16505	5A	42.891,28	MESKEN	98	22
2		B	22.05.2020	21625	5A	39.771,88	MESKEN	113	22
3		C	12.11.2020	47879	5A	8088,49	OFİS VE İŞYERİ	8	11
4		D	20.03.2020	16507	5A	30.670,37	MESKEN	72	22
							OFİS VE İŞYERİ	6	
5		E	27.05.2020	21889	5A	23.888,12	MESKEN	71	16
							OFİS VE İŞYERİ	4	
6		F	22.05.2020	21626	5A	34.930,92	MESKEN	158	22
							OFİS VE İŞYERİ	13	
7		G	27.05.2020	21890	5A	24.015,33	MESKEN	71	17
							OFİS VE İŞYERİ	7	
8		H	27.05.2020	21891	5A	36.584,79	MESKEN	105	23
							OFİS VE İŞYERİ	3	
9		I	27.05.2020	21892	5A	36.459,44	MESKEN	108	22
							OFİS VE İŞYERİ	6	
10		J	22.05.2020	21627	5A	37.229,34	MESKEN	117	23

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projenin, 774 ada 73 no.lu parseli üzerinde konumlu P, R ve S blokların ve 774 ada 83 no.lu parsel üzerinde konumlu A, B, D, E, F, G, H, I ve J blokların yapı denetim işleri Karlıbayır Mahallesi, Selçuklu Caddesi, Sefa Plaza, Blok No:5, İç Kapı No:15 Arnavutköy/İSTANBUL adresindeki KRE Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından, 774 ada 73 parsel üzerindeki K, L, M, N ve O Blokların yapı denetim işleri Merkezefendi Mahallesi, Mevlana Caddesi, No:96, İç Kapı No: 5 Zeytinburnu/İSTANBUL adresindeki UCK Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yürütülmektedir.

774 Ada 83 no.lu parsel üzerinde konumlu T1 (Eski T4), T2 ve T3 bloklar, 2683 Sayılı Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 21. Maddesi gereğince 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu hükümlerine tabi değildir. Her türlü harç ve ücretten muaftırlar.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaz imar planı doğrultusunda yapılaşmış olup mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesinde kat mülkiyeti kurulmuş olmasına rağmen taşınmazların tamamı için yapı kullanma izin belgesinin alınmamış olması nedeni ile bu rapor projenin mevcut durumdaki değeri ile tamamlanması durumundaki değerini içermektedir.

Ayrıca müşterimiz Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi doğrultusunda proje kapsamındaki 774/73 no.lu parsel ve 774/83 no.lu parselde yer alan toplam 386 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değeri ve Özak GYO A.Ş. mülkiyetindeki 774/83 nolu parselde konumlu T2 Blok 1, 2 ve T3 bloğun %60 hissesinin güncel piyasa rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Bina portföyünde yer alan 774 ada 73 parselde konumlu 241 adet bağımsız ile 774 ada 83 parselde konumlu 113 adet bağımsız bölümün ve proje portföyünde yer alan 774 ada 83 parsel üzerindeki 32 adet bağımsız bölüm ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki T2 blok 1 ve 2 bağımsız bölüm, T3 blok 1 nolu bağımsız bölümün güncel pazar değerini gösterir tablolar rapor ekinde yer almaktadır.

Emlak Konut GYO'nun 29.03.2022 tarihli Kamu Aydınlatma Platformu'nda; "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş sözleşmesi kapsamında geliştirilen Büyükyalı Projesi'nde yer alan 368 adet bağımsız bölüm Yüklenici Özak Yenigün Ziylan İş Ortaklığı tarafından satın alınmıştır." açıklamasında bulunulmuştur.

4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Rapor konusu proje, “İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” kapsamında ihale edilmiş ve ihale sonucunda Özak GYO A.Ş., Yenigün İnş. San. ve Tic. A.Ş., Delta Proje İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş., Ziylan Gayrimenkul Yat. ve Yön A.Ş. iş ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı şirket payı oranı: %37,00 ve yüklenici payı oranı %63,00 olacak şekilde 08.04.2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında birden fazla yüklenici bulunmakta olup 28.04.2014 tarihli Ek Protokol ve 03.11.2017 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden 06.11.2017 tarihli Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) açıklanan ÖZAK-YENİGÜN_ZIYLAN Adi ortaklık sözleşmesine göre yüklenici payları ise; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %60, Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş. %32 ve Yenigün İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. %8 şeklindedir.

4.10. Proje ve Bağımsız Bölümler İle İlgili Genel Bilgiler

- Rapor konusu Büyükyalı Projesi, 33.409,63 m² yüz ölçümüne sahip 774 ada 73 no.lu parsel, 68.132,32 m² yüzölçümlü 774 ada 83 no.lu parsel, 2.616.10 m² yüzölçümlü 774 ada 70 no.lu parsel, 4.052,07 m² yüzölçümlü 774 ada 71 no.lu parsel olmak üzere toplam 108.210,12 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parseller, Marmara Denizi ile Demirhane Caddesi arasında kalmaktadırlar. 774 ada 83 no.lu parselin güney sınırı Kennedy Caddesi’ni de kapsamaktadır. Parsellerin, Demirhane Caddesi’ne yaklaşık 370 m. cephesi bulunmaktadır.
- Parseller düzgün sayılabilecek formda ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptirler.
- İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 29.08.1991 tarih ve 2915 sayılı kararının ekli vaziyet planı, kadastral plan, onaylı rölöve projelerine göre 6 nolu parsel üzerinde saymanlık binası, su deposu, Tekerlekli Araçlar II. Kısım, Demirhane, Dökümhane, Tekerlekli Araçlar III. Kısım, Tank II. Kısım, Toplantı Salonu ve Gazino, Tek Araçlar I. Kısım, Çarkhane ve Avandanlıklar kısmı, Tezgah Bakım Atölyeleri, Marangozhane, Saymanlık Depoları, Hamam, Er Yemekhanesi, Bölük Karargahı bulunmaktadır.
- Tescilli yapılardan parselin batısında kalan, vaziyet planında “Atölye ve Depolar” olarak adlandırılmış olan blok restore edilerek T2 Blok ismiyle adlandırılmıştır ve bloğun 8.357,48 m² taban alanı ve 30.548,267 m² inşaat alanı vardır.
- Tarihi doku ile modern yaşamı birleştiren proje bünyesinde kent yaşamında ihtiyaç duyulacak her husus düşünülerek tasarlanmıştır. Dolayısı ile sosyal olanaklar bakımından oldukça zengin bir projedir.

- Proje bünyesinde dünya mutfaklarından gurme restoranlar ve kafeler, sergi alanları, sinema salonları, performans merkezi, organik semt pazarı, yaratıcı sanat atölyeleri, park ve oyun alanları, kişisel gelişimi destekleyen etkinlik programlarının yapılacağı çeşitli atölye alanlarını barındırmaktadır.
- Tescilli yapılar ile birlikte konu proje kapsamında 774/73 no.lu parsel üzerinde K, L, M, N, O, P, S bloklar 774/83 no.lu parsel üzerinde ise A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, T1, T2 ve T3 bloklar bulunmaktadır. Projedeki, bağımsız bölüm adedi ve satılabilir alan bilgisi tablolarda sunulmuştur.

774 Ada 83 Parsel										
Blok	Ünite Sayısı					Satılabilir Alan (m²)				
	Konut	Ticaret	Ofis	Apart	TOPLAM	Konut	Ticaret	Ofis	Apart	TOPLAM
A	98	0	0	0	98	23.803,00	0	0	0	23.803,00
B	113	0	0	0	113	22.341,25	0	0	0	22.341,25
C	0	0	8	0	8	0	0	4.486,98	0	4.486,98
D	72	6	0	0	78	16.887,34	687,46	0	0	17.574,80
E	71	4	0	0	75	12.355,62	914,22	0	0	13.269,84
F	158	13	0	0	171	18.091,28	1.262,09	0	0	19.353,37
G	71	7	0	0	78	13.214,73	154,90	0	0	13.369,63
H	105	3	0	0	108	18.541,71	1.684,43	0	0	20.226,14
I	108	6	0	0	114	17.598,08	2.651,69	0	0	20.249,77
J	117	0	0	0	117	20.638,61	0	0	0	20.638,61
T2	0	26	20	0	46	0	7.114,33	8.396,25	0	15.510,58
T3	0	1	0	0	1	0	9.811,86	0	0	9.811,86
TOPLAM	913	66	28	0	1.007	163.471,6	24.280,98	13.620,58	0	200.635,83

774 Ada 73 Parsel										
Blok	Ünite Sayısı					Satılabilir Alan (m²)				
	Konut	Ticaret	Ofis	Apart	TOPLAM	Konut	Ticaret	Ofis	Apart	TOPLAM
K	0	2	222	0	224	0	4.053,72	19.808,38	0	23.862,1
L	0	19	0	105	124	0	3.030,49	0	16.451,04	19.482
M	0	12	15	0	27	0	2.252,62	2.080,57	0	4.333,19
N	0	3	0	98	101	0	481,10	0	21.316,78	21.797,88
O	0	9	0	0	9	0	2.842,34	0	0	2.842,34
P	0	0	0	87	87	0	0	0	20.765,28	20.765,28
S	0	0	0	94	94	0	0	0	23.457,93	23.457,93
TOPLAM	0	45	237	384	666	0	12.660,27	21.888,95	81.991,03	116.540,25

- Proje kapsamında ruhsat işlemleri tamamlanmış olan bloklardaki toplam bağımsız bölüm adetleri ve satılabilir inşaat alanları, kullanım amacına göre tablo halinde sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm	Adedi	Satılabilir İnşaat Alanı (m²)
Konut	913	163.471,62
Ofis	245	26.375,93
2 Katlı Ofis	20	8396,25
İşyeri	76	17.954,14
2 Katlı İşyeri	5	5.297,27
Bodrum Katlı İşyeri	21	9.353,72
Bodrum Katlı Asma Katlı İşyeri	9	4.336,12
Apart Ünite Ticaret	384	81.991,03
TOPLAM	1.673	317.176,08

- Proje kapsamındaki bağımsız bölümlerin satışa esas brüt kullanım alan aralıkları aşağıda tablolarda sunulmuştur. Brüt alanlar, satışa esas alan olup bu alan içerisinde ortak alandan aldığı paylar da dâhildir

Konut Birimleri		
Daire Tipleri	Adet	Satışa Esas Brüt Kullanım Alanı Aralığı (m²)
1+1	92	73,20 ~ 133,85
2+1	311	103,12 ~ 227,79
3+1	372	163,03 ~ 433,19
4+1	125	209,42 ~ 527,11
5+1	13	302,25 ~ 527,11
	913	

Ticari Ünite Birimleri		
Ünite	Adet	Satışa Esas Brüt Kullanım Alanı Aralığı (m²)
Ofis	245	53,51 ~ 867,82
2 Katlı Ofis	20	350,93 ~ 530,21
İş Yeri	76	3,04 ~ 9811,86
2 Katlı İş Yeri	5	453,90 ~ 3.095,64
Bodrum Katlı İş Yeri	21	98,87 ~ 3.272,55
Bodrum Katlı Asma Katlı İş Yeri	9	353,22 ~ 705,43
	376	

Apart Ünite Ticaret Birimleri		
Daire Tipleri	Adet	Satışa Esas Brüt Kullanım Alanı Aralığı (m²)
2+1	124	111,42 ~ 333,99
3+1	153	155,27 ~ 270,38
4+1	92	208,59 ~ 552,08
5+1	15	332,27 ~ 333,66
	384	

- Projede konumlu bağımsız bölümlerin iç mekân özelliklerine dair bilgiler yerinde yapılan incelemeler ve mahal listeleri üzerinden tespit edilmiştir. İş bu, mahal listeleri rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.
- Projenin genel inşaat seviyesinin %99,71 olduğu öğrenilmiştir. Bu bilgiden hareketle mevcut durum değerlemesi yapılmıştır.
- Değerlemede varsa eklenti/tahsisli alanların sağladığı faydalar da göz önünde bulundurulmuştur.

Not: Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin hesaplanmasında yukarıda detayları belirtilen mevcut proje verileri kullanılmış olup rapor konusu parseller üzerinde farklı bir proje geliştirilmesi durumunda bu değer farklı olacaktır.

4.11. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Merkezi konumda olmaları,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Sahil Yolu üzerinde olmaları,
- Reklam kabiliyeti ve görülebilirliğinin yüksek olması,
- Konumlu olduğu bölgenin İstanbul'un önemli prestij alanlarından biri oluşu,
- Marmara Denizi manzarasına sahip olmaları,
- Herkesçe bilinen nitelikli bir yer olması,
- Kat mülkiyetine geçmiş olmaları,
- Konumlu oldukları bölgenin altyapısının tamamlanmış olması.
- Proje bünyesinde alternatif daire tiplerinin ve ticari ünitelerin mevcut olması,

Olumsuz Özellikler

- Konumları itibariyle zaman zaman sıkışan trafik yoğunluğunun ulaşımına olan olumsuz etkisi,
- Dünyada yaşanan ekonomik dalgalanma ve gayrimenkul sektörüne etkileri.

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlamış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşun yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görölmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürölmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görölmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görölmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görölmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görölmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşölmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görölmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- (e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

(a) pazar yaklaşımı,

(b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

Kalıntı Yöntemi:

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Pazar Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Raporumuza konu projeye ilişkin, projenin üzerinde yer aldığı parsellerin arsa değeri, projenin mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri ayrı ayrı irdelenmiştir.

Proje bünyesindeki arsaların değerlerinin belirlenmesi için emsal verilerinin yeterli olması sebebi ile “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Projenin mevcut durum değeri için “Maliyet Yöntemi” ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi için “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

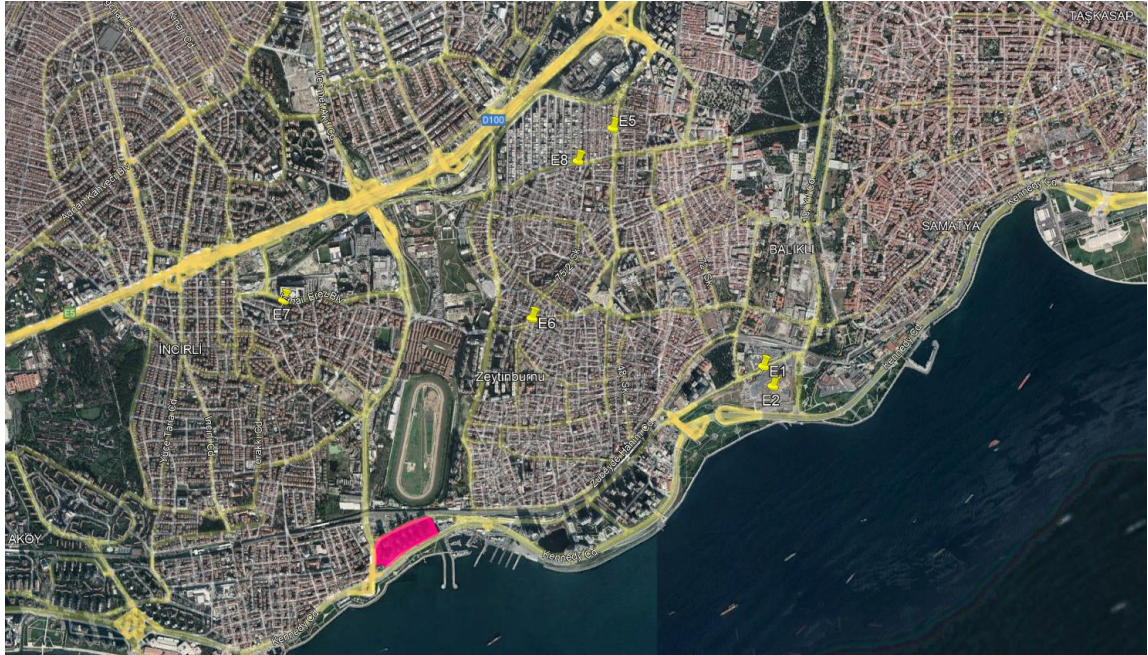
Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Rapor konusu proje bünyesindeki parsellerin değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Emsal No	Konum (Mevkii)	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (m ²)	İmar Fonksiyonu (Yapılaşma Şartları)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgili İletişim
1	Zeytinburnu Kazlıçeşme Mah. (3357/15)	11.472,99	20,00	Turizm Alanı E:1,50 Hmaks:15,50 m.	825.000,00	41.250,00	Remax Select (212 465 42 72)
2	Zeytinburnu Kazlıçeşme Mah. (3357/19)	9.598,93	100,00	Turizm Alanı E:1,50 Hmaks:15,50 m.	4.000.000,00	40.000,00	Yurt Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (212 603 62 22)
3	Zeytinburnu Maltepe Mah.	12.500,00	12.500,00	Turizm+Ticaret Alanı E:2,07	350.000.000,00	28.000,00	Palancı Emlak (212 483 20 50)
4	Zeytinburnu Merkezefendi Mah. (3206/37)	4.700,00	4.700,00	Ticaret Alanı E:2,00	220.000.000,00	46.808,51	Pera Gayrimenkul Florya (212 573 98 80)
5	Zeytinburnu Merkezefendi (3206/37)	116,00	116,00	Konut Alanı	3.000.000,00	25.862,07	Sahibinden (543 680 04 57)

Emsal No	Konum (Mevkii)	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (m ²)	İmar Fonksiyonu (Yapılaşma Şartları)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi İletişim
6	Zeytinburnu Yeşiltepe Mah. (2425/2)	92,00	30,00	Konut Alanı Hmaks:12,50 m. (4 kat)	1.200.000,00	40.000,00	Sahibinden (507 146 17 81)
7	Bakırköy Osmaniye Mah. (1222/5)	332,80	84,00	Konut Alanı Ayrık Nizam Hmaks:15,50 m. (5 kat)	4.000.000,00	47.619,05	Sahibinden (538 06533 90)
8	Zeytinburnu Çırpıcı Mah. (2113/25)	182,00	182,00	Ticari+Konut	11.700.000,00	64.285,71	Arthur Miller Real Estate (212 558 00 33)
9	Bakırköy Osmaniye Mah. (1222/5)	-	5.950,00	Ticari+Konut E:1,00	360.000.000,00	60.504,20	Kral Emlak (212 696 55 20)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 9 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Emlak pazarlama firmaları tarafından bulunan emsallerden 6 adetinin konum bilgisi paylaşılmıştır. Bu emsallerin rapora konu Büyükyalı Projesi'ne olan konumlarını gösterir konum krokisi aşağıda sunulmuştur.



Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir.

Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmış ve parselin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Parsellerin değerini tespit ederken altlık teşkil etmesi bakımından bölgede kısıtlı sayıda satılık arsa bilgisinin içerisinde 9 adet benzer özelliklere sahip arsa emsali kullanılmıştır. Düzeltme tablosunda aynı ilçe sınırları içerisinde yer alan 4 adet emsale yer verilmiştir. Kullanılan emsallerin yüzölçümleri rapora konu parseller ile kıyaslanamayacak küçüklükte olması sebebi ile büyüklük düzeltmesi yüksek oranlarda kullanılmış ve sonuca ulaşmaya çalışılmıştır.

Söz konusu tablolarda rapor konusu 774 ada 73 parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsel oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Hisse Düzeltmesi	İmar Fonksiyonu ve Yapılaşma Şartları	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	20,00	Turizm Alanı E:1,50 Hmaks:15,50 m.	825.000,00	41.250,00	15%	35.062,50	-25%	-20%	5%	10%	24.543,75
2	100,00	Turizm Alanı E:1,50 Hmaks:15,50 m.	4.000.000,00	40.000,00	15%	34.000,00	-25%	-20%	5%	10%	23.800,00
3	12.500,00	Turizm+Ticaret Alanı E:2,07	350.000.000,00	28.000,00	15%	23.800,00	-10%	10%	0%	5%	24.990,00
4	4.700,00	Ticaret Alanı E:2,00	220.000.000,00	46.808,51	20%	37.446,81	-15%	-20%	0%	5%	26.212,77
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)											~ 25.000

Düzeltme Tablosu 774 Ada 73 Parsel için hazırlanmıştır.

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu projenin konumlu olduğu parsellerden 774 ada 73 no.lu parselin birim değeri 25.000,-TL/m² takdir edilmiştir. Bu değer ışığında rapor konusu projenin konumlu olduğu diğer parselin birim değeri şerefiyelendirilmiştir. Parsellere, hesap ve takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Yüzölçümü (m ²)	Birim Değeri (TL)	KDV Hariç Değeri (TL)
774	73	Emsal: 2,50 Turizm Ticaret	33.409,63	25.000,00	835.240.750,00
774	83	Emsal: 2,00 Ticaret Konut	68.132,32	21.000,00	1.430.778.720,00
					2.266.019.470,00
					~ 2.266.000.000,00

6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde rapora konu projenin konumlu olduğu parsellerin toplam değeri için KDV hariç toplam **2.266.000.000,-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:

Rapor konusu projenin mevcut durum itibariyle yasal izinleri alınmış, inşaat tamamlanmak üzeredir. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nden alınan bilgiler doğrultusunda parsellerin tamamı göz önünde bulundurulduğunda projede genel inşaat seviyesinin %99,71 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 13.09.2022 yılı 2022/3 birim maliyet tablolarına göre, 3B sınıfı yapıların birim maliyet değeri, 4,650,-TL/m², 4A sınıfı yapıların birim maliyet değeri 4.950,-TL/m², 4C sınıfı yapıların birim maliyet değeri 6.400,-TL/m², 5A sınıfı yapıların birim maliyet değeri 7.700,-TL/m², 5C sınıfı yapıların birim maliyet değeri 10.300,-TL/m² ve 5D sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri ise 12.150,-TL/m²'dir. Yapıların özellikleri ve mahal listeleri incelendiğinde kullanılan malzemelerin kalitesi incelendiğinde standart üzeri taşınmazlar üretildiği görülmektedir. Buradan hareketle bu birim bedellerde artışlar yapılmıştır. Artış yapılan birim bedellerde proje çevre düzenlemesi, altyapı, aydınlatma vb. maliyetler de göz önünde bulundurulmuştur.

774 Ada 70 Parsel									
SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	2022 Yılı Birim Maliyeti (TL/m ²)	Takdir Olunan (Arttırılmış) Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Maliyet
1		23.05.2022	42519	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	4A	757,25	4.950,00	6.450,00	4.884.262,50

774 Ada 71 Parsel									
SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	2022 Yılı Birim Maliyeti (TL/m²)	Takdir Olunan (%30 Arttırılmış) Birim Maliyet (TL/m²)	Toplam Maliyet
1	D	5.05.2022	20690	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	3B	3.954,60	4.650,00	6.000,00	23.727.600,00
2	A	15.02.2022	6827	RESTORASYON	5D	543,78	12.150,00	15.800,00	8.591.724,00
3	B	15.02.2022	6828	RESTORASYON	5D	543,78	12.150,00	15.800,00	8.591.724,00
4	C	15.02.2022	6829	RESTORASYON	5D	82,70	12.150,00	15.800,00	1.306.660,00
						5.124,86			42.217.708,00

774 Ada 73 Parsel									
SIRA NO	BLOK NO ESKİ/YENİ	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	2022 Yılı Birim Maliyeti (TL/m²)	Takdir Olunan (Arttırılmış) Birim Maliyet (TL/m²)	Toplam Maliyet
1	A/S	18.01.2021	2219	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	43.481,28	10.300,00	13.500,00	586.997.280,00
2	B/R	18.01.2021	2218	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	3B	606,35	4.650,00	6.000,00	3.638.100,00
3	C/P	18.01.2021	2217	TADİLAT	5C	41.111,16	10.300,00	13.500,00	555.000.660,00
4	D/O	18.01.2021	2216	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	4C	5.630,12	6.400,00	8.350,00	47.011.502,00
5	E/N	18.01.2021	2215	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	41.998,08	10.300,00	13.500,00	566.974.080,00
6	F/M	18.01.2021	2214	TADİLAT	5A	8.632,50	7.700,00	10.000,00	86.325.000,00
7	G/K	23.10.2019	43344	TADİLAT	5A	45.372,32	7.700,00	10.000,00	453.723.200,00
8	H/L	25.02.2020	11378	TADİLAT	5C	38.348,22	10.300,00	13.500,00	517.700.970,00
						225.180,03			2.817.370.792,00

774 Ada 83 Parsel (Eski 774 Ada 69 Parsel)									
SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	2022 Yılı Birim Maliyeti (TL/m²)	Takdir Olunan (Arttırılmış) Birim Maliyet (TL/m²)	Toplam Maliyet
1	A	19.09.2019	37304	TADİLAT	5A	42.891,28	7.700,00	10.000,00	428.912.800,00
2	B	19.09.2019	37334	TADİLAT	5A	39.771,88	7.700,00	10.000,00	397.718.800,00
3	C	6.08.2020	32383	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	8.088,49	7.700,00	10.000,00	80.884.900,00
4	D	19.09.2019	37331	TADİLAT	5A	30.670,37	7.700,00	10.000,00	306.703.700,00
5	E	20.09.2019	37328	TADİLAT	5A	23.888,12	7.700,00	10.000,00	238.881.200,00
6	F	29.09.2019	37320	TADİLAT	5A	34.930,92	7.700,00	10.000,00	349.309.200,00
7	G	20.09.2019	37308	TADİLAT	5A	24.015,33	7.700,00	10.000,00	240.153.300,00
8	H	20.09.2019	37310	TADİLAT	5A	36.584,79	7.700,00	10.000,00	365.847.900,00
9	I	20.09.2019	37312	TADİLAT	5A	36.459,44	7.700,00	10.000,00	364.594.400,00
10	J	20.09.2019	37313	TADİLAT	5A	37.229,34	7.700,00	10.000,00	372.293.400,00
11	T1	3.07.2020	27510	TADİLAT	5D	764,10	12.150,00	15.800,00	12.072.780,00
12	T2	3.07.2020	27509	TADİLAT	5D	30.658,93	12.150,00	15.800,00	484.411.094,00
13	T3	3.07.2020	27508	TADİLAT	5D	20.173,39	12.150,00	15.800,00	318.739.562,00
						366.126,38			3.960.523.036,00

(*) Rapora konu blokların maliyet artışları genel itibari ile %30 seviyelerinde olarak hesaplanmıştır.

Toplam Maliyet (774 Ada 70,71, 73 ve 83 No.lu Parseller)	6.824.995.798,50-TL
--	----------------------------

Bu doğrultuda projenin mevcut genel inşaat seviyesi (%99,71) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri hesaplanmıştır.

$$6.824.995.798,50 \times \%99,71 = (6.805.203.310,68) \sim 6.805.200.000,-\text{TL}$$

Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	2.266.000.000,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	6.805.200.000,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	9.071.200.000,00

6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı kullanılarak rapor konusu projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

6.3.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar

Rapora konu taşınmazların değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Bu yöntemde, mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

Ancak bu projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici Özak GYO A.Ş., Yenigün İnş. San. ve Tic. A.Ş., Delta Proje İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş., Ziylan Gayrimenkul Yat. ve Yön A.Ş. iş ortaklığı arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %37 yüklenici firma yüklenici Özak GYO A.Ş., Yenigün İnş. San. ve Tic. A.Ş., Delta Proje İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş., Ziylan Gayrimenkul Yat. ve Yön A.Ş. iş ortaklığı toplam hasılat payı oranı %63'tür.

Sözleşme kapsamında birden fazla yüklenici bulunmakta olup 28.04.2014 tarihli Ek Protokol ve 03.11.2017 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden 06.11.2017 tarihli Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) açıklanan ÖZAK-YENİGÜN_ZİYLAN Adi ortaklık sözleşmesine göre yüklenici payları ise; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %60, Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş. %32 ve Yenigün İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. %8' şeklindedir.

Nakit akışları tablosuna projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetler ve yüklenici firma karı yansıtılmamış olup nakit akışları tablosunda proje gelirleri irdelenmiştir.

Projeden elde edilecek toplam gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmış ve bu değer projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerini yansıtacağı kabul edilmiştir.

- Proje kapsamındaki ünitelerin parsel bazında kullanım amacına göre toplam ve satılabilir inşaat alanlarına tabloda yer verilmiştir.

Ada/Parsel	774/73
Yüzölçümü (m ²)	33.409,63
Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	22.670,12
Satılabilir İşyeri Alanı (m ²)	11.879,10
Satılabilir Apart Ünite Alanı (m ²)	81.991,03
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	116.540,25
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	225.180,01

Ada/Parsel	774/83
Yüzölçümü (m ²)	68.132,32
Satılabilir Daire Alanı (m ²)	163.471,62
Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	17.399,33
Satılabilir İşyeri Alanı (m ²)	19.764,88
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	200.635,83
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	366.126,38

- Proje bünyesinde yer alan bağımsız bölüm alanları niteliklerine göre çarşaf listeye göre tabloda özetlenmiştir. Ancak kullanımları ve inşaat kaliteleri göz önünde bulundurulduğunda apart ünitelerin home ofis kullanımına uygun bir şekilde tasarlanmış olması sebebiyle indirgenmiş nakit akış tablosunda daire ile birlikte değerlendirilmiştir. 2 Katlı işyeri olarak adlandırılan 3 adet bağımsız bölümün ise ofis kullanımına uygun olmaları sebebi ile ofis kullanımları ile birlikte değerlendirilmiştir. Buna göre indirgenmiş nakit akışları tablosunda nitelikler ve satışa esas brüt kullanım alanları aşağıdaki şekilde ayrıştırmıştır.

Toplam Satılabilir Alanlar (m ²)	
Satılabilir Daire+Apart Ünite Alanı (m ²)	245.462,65
Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	36.192,64
Satılabilir İşyeri Alanı (m ²)	35.520,79
	317.176,08

- Proje bünyesinde üretilen olan bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır.

Yapılan araştırmalar sonucunda aşağıda yer alan bilgilere ulaşılmıştır.

Proje K nyveleri

ONALTIDOKUZ İSTANBUL	
	PROJENİN KONUMU: Zeytinburnu / İstanbul
	PROJE YAPIM YILI: 2012
	TOPLAM ARSA ALANI: 27.791,00 m ²
	TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI: 496 Adet
PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Yakınında bulunan Astay İnşaat tarafından yapılan Onaltıdokuz projesi'nde 1+1'den 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje tamamlanmış olup, oturma başlamıştır.	

Emsaller:

- **Eco Gayrimenkul (532 514 20 69):** Onaltıdokuz Projesi'nde 4.normal katta konumlu, şehir ve kısmi deniz manzaralı, 135 m² brüt alanlı 2+1 dairenin 7.900.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 58.519,-TL/m²)
- **Han Group (532 055 59 83):** Onaltıdokuz Projesi'nde 8.normal katta konumlu, panoramik deniz manzaralı, 94 m² brüt alanlı 1+1 dairenin 6.250.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 66.489,-TL/m²)
- **Samfa Group (212 801 08 21):** Onaltıdokuz Projesi'nde 3.normal katta konumlu, deniz manzaralı, 125 m² brüt alanlı 2+1 dairenin 7.450.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 59.600,-TL/m²)
- **Locale Gayrimenkul (212 633 57 77):** Onaltıdokuz Projesi'nde 10.normal katta konumlu, deniz manzaralı, 125 m² brüt alanlı 2+1 dairenin 9.400.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 75.200,-TL/m²)

OTTOMARE SUİTES	
	PROJENİN KONUMU: Bakırköy / İstanbul
	PROJE YAPIM YILI: 2010
	TOPLAM ARSA ALANI: 13.500 m ²
	TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI: 360 Adet
PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Yanında bulunan Sinpaş GYO ve Barwa ortaklığıyla yapılan Ottomare projesi'nde 1+1'den 5+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje tamamlanmış olup, oturma başlamıştır.	

Emsaller:

- **Sahibinden (506 385 90 96):** Ottomare Suites Projesi'nde 8.normal katta konumlu, deniz manzaralı, 95 m² brüt alanlı 1+1 dairenin 5.900.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 62.105,-TL/m²)
- **Eco Gayrimenkul (532 514 20 69):** Ottomare Suites Projesi'nde 10.normal katta konumlu, şehir ve deniz manzaralı, 160 m² brüt alanlı 3+1 dairenin 11.850.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 74.063,-TL/m²)
- **Eco Gayrimenkul (532 514 20 69):** Ottomare Suites Projesi'nde 22.normal katta konumlu, deniz manzaralı, 240 m² brüt alanlı 3+1 dairenin 17.500.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 72.917,-TL/m²)

PRUVA 34	
	PROJENİN KONUMU: Bakırköy / İstanbul
	PROJE YAPIM YILI: 2018
	TOPLAM ARSA ALANI: 62.373,00 m ²
	TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI: 239 Adet
PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Yakınında sırada bulunan Pruva 34 projesi'nde 1+1, 2+1, 4+1 ve 5+1 daire tipleri bulunmaktadır. Projede oturma başlamıştır.	

Emsaller:

- **Hitit Emlak (532 227 34 97):** Pruva 34 Projesi'nde 11.normal katta konumlu, 136 m² brüt alanlı 1+1 dairenin 10.500.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 77.206,-TL/m²)
- **Kurtuluş Emlak (212 665 60 60):** Pruva 34 Projesi'nde 7.normal katta konumlu, 92 m² brüt alanlı 1+1 dairenin 7.500.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 81.522,-TL/m²)
- **Premar Yalı Gayrimenkul (212 777 68 68):** Pruva 34 Projesi'nde 16.normal katta konumlu, deniz manzaralı 171 m² brüt alanlı 2+1 dairenin 14.400.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~84.211,-TL/m²)

THE İSTANBUL VELİEFENDİ	
	PROJENİN KONUMU: Zeytinburnu / İstanbul
	PROJE YAPIM YILI: 2015
	TOPLAM ARSA ALANI: 68.300,00 m ²
	TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI: 486 Adet
PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Yakınında bulunan Kiptaş tarafında yapılan The İstanbul Veliefendi projesi'nde 1+1'den 3+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje tamamlanmış olup, oturma başlamıştır.	

Emsaller:

- **Çiğdem Emlak (212 558 05 05):** The İstanbul Veliefendi Projesi'nde 12.normal katta konumlu, 137 m² brüt alanlı 2+1 dairenin 7.500.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 54.745,-TL/m²)
- **Çiğdem Emlak (212 558 05 05):** The İstanbul Veliefendi Projesi'nde 16.normal katta konumlu, 63 m² brüt alanlı 1+1 dairenin 3.200.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 50.794,-TL/m²)
- **Çiğdem Emlak (532 561 73 23):** The İstanbul Veliefendi Projesi'nde 14.normal katta konumlu, 202 m² brüt alanlı 3.5+1 dairenin 11.500.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 56.931,-TL/m²)
- **Kurtuluş Emlak (212 665 60 60):** The İstanbul Veliefendi Projesi'nde 5.normal katta konumlu, 212 m² brüt alanlı 4+1 dairenin 13.500.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 63.679,-TL/m²)

Değerleme Konusu Taşınmazların Konumlu Olduğu Büyükyalı Projesi'nden Emsaller:

- **Ataköy Carisma Emlak (212 560 88 80):** Büyükyalı Projesi'nde bahçe katta konumlu, 269 m² brüt alanlı 2+1 dairenin 15.000.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 55.762,-TL/m²)
- **Çiğdem Emlak (531 632 11 11):** Büyükyalı Projesi'nde 4.normal katta konumlu, 74 m² brüt alanlı 1+1 dairenin 5.300.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 71.622,-TL/m²)
- **Eco Gayrimenkul (532 514 20 69):** Büyükyalı Projesi'nde 9.normal katta konumlu, peyzaj manzaralı 185 m² brüt alanlı 2+1 dairenin 13.250.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 71.622,-TL/m²)

Yukarıda Bahsi Geçen Projelerin Konumları



Konut Emsal Araştırmaları:

Emsal No	Proje	Daire Tip	Katı	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Büyükyalı Projesi	2+1	Zemin	269	15.000.000	55.762	Ataköy Carisma Emlak (212 560 88 80)
2	Onaltıdokuz Projesi	2+1	4	135	7.900.000	58.519	Eco Gayrimenkul (532 514 20 69)
3	Ottomare Suites	1+1	8	95	5.900.000	62.105	Sahibinden (506 385 90 96)
4	Pruva 34	1+1	11	136	10.500.000	77.206	Hitit Emlak (532 227 34 97)
5	The İstanbul Veliefendi	2+1	12	137	7.500.000	54.745	Çiğdem Emlak (212 558 05 05)

Ofis Emsal Araştırmaları:

Emsal	Konum	Bina Yaşı	Katı	Tip	Brüt Alanı (m²)	Satışa Sunulan Bedeli (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	Açıklamalar	İlgilisi (İletişim)
1	Zeytinburnu/Seyitnizam Mah.	25	7	3+1	180	6.500.000,00	36.111	Seyitnizam Mah.'de 7. normal.katta konumlu 180 m² kapalı alanlı satılık ofis.	Küre Gayrimenkul (212 873 38 73)
2	Zeytinburnu/Seyitnizam Mah.	25	2	1+1	85	2.950.000,00	34.706	Seyitnizam Mah.'de 2. normal.katta konumlu 85 m² kapalı alanlı satılık ofis.	Küre Gayrimenkul (212 873 38 73)
3	Zeytinburnu/MaltepeMah.	30	6	2+1	115	4.000.000,00	34.783	Maltepe Mah.'de 6. normal.katta konumlu 115 m² kapalı alanlı satılık ofis.	Ext. Sevgi Emlak (212 553 63 82)
4	Zeytinburnu/MaltepeMah.	10	8	1+1	132	6.150.000,00	46.591	Maltepe Mah.'de 8. normal.katta konumlu 132 m² kapalı alanlı satılık ofis.	Remax Yuvam (212 801 31 90)
5	Bakırköy/Zeytinlik Mah.	30	6	2+1	155	9.250.000,00	59.677	Zeytinlik Mah.'de 6. normal.katta konumlu 155 m² kapalı alanlı satılık ofis.	Locality Real Estate Emlak (212 466 32 45)
6	Bakırköy/Zeytinlik Mah.	30+	2	3+1	140	5.900.000,00	42.143	Zeytinlik Mah.'de 2.katta konumlu 140 m² kapalı alanlı satılık ofis.	Locality Real Estate212 466 32 45
7	Bakırköy/Cevizlik Mah.	26-30	4	1+1	105	3.250.000,00	30.952	Cevizlik Mah.'de 4.katta konumlu 105 m² kapalı kullanım alanlı satılık ofis.	Emist Gayrimenkul 212 864 35 44
8	Bakırköy/Zuhurutbaba Mah.	30+	Zemin	2+1	70	2.250.000,00	32.143	Zuhurutbaba Mah.'de giriş katta konumlu 70 m² kapalı kullanım alnına sahip satılık ofis	Turyap Levent (212 283 72 73)
9	Bakırköy/Ataköy Mah.	3	16	2+1	272	7.700.000,00	28.309	Ataköy Mah.'de 16. katta konumlu 272 m² kapalı kullanım alnına sahip satılık ofis	ABC PROJECT (542 476 13 59)
10	Bakırköy/Kartaltepe Mah.	4	5	2+1	85	2.800.000,00	32.941	Kartaltepe Mah.'de 16.katta konumlu 85 m² kapalı kullanım alanına sahip satılık ofis.	Acar Kent Remax (532 522 32 57)

Dükkan Emsal Araştırmaları:

Emsal No	Konum/Proje	Bina Yaşı	Katı	Bölüm Sayısı	Satışa Esas Brüt Alan (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	Açıklama	İlgilisi (İletişim)
1	Zeytinlik Mah./Bakırköy	30+	1.kat	6	155	9.250.000	59.677	Capacity AVM karşısında satılık dükkan.	Locality Real Estate Emlak (212 466 32 45)
2	Ofis Karat	0	Zemin	3	280	13.000.000	46.429	Ofis Karat Projesi'nde zemin katta yer alan satılık dükkan.	Remax Kale (212 660 00 33)
3	Zeytinlik Mah./Bakırköy	26-30	Giriş Kat	12	340	19.000.000	55.882	4 katlı binanın giriş katında yer alan 30.000 TL kira getirisi olduğu beyan edilen satılık dükkan.	Maxera Gayrimenkul (212 466 49 82)
4	Sakızağacı Mah./Bakırköy	30+	Zemin	2	300	15.000.000	50.000	30+ yıllık binanın zemin katında yer alan 2 katlı satılık dükkan.	Park Emlak (212 984 07 69)
5	Zeytinlik Mah./Bakırköy	30+	1.kat	3	80	6.350.000	79.375	Ebuzziya Cad. üzerinde 1.katta yer alan satılık dükkan.	Akın Emlak (212 543 11 75)
6	Cevizlik Mah./Bakırköy	30+	Zemin	3	200	13.900.000	69.500	30+yıllık binanın zemin katında yer alan satılık dükkan.	Aktez Gayrimenkul (212 983 00 20)
7	SümerMah./Zeytinburnu	0	Zemin	3	240	9.750.000	40.625	Local Mahal'de ana cade üzerinde yer alan satılık dükkan.	Altın Emlak (212 546 22 44)
8	SümerMah./Zeytinburnu	16-20	Zemin	3	360	18.000.000	50.000	16-20 yıllık binanın zemin katında yer alan her katı 120 m² kullanım alanına sahip satılık dükkan.	Çiğdem Emlak (549 618 75 24)
9	Cevizlik Mah./Bakırköy	26-30	Zemin	2	120	7.500.000	62.500	26-30 yıllık binanın zemin katında konumlu satılık dükkan.	Mine Koçak (212 542 00 12)
10	Cevizlik Mah./Bakırköy	30+	Zemin	2	100	6.900.000	69.000	Zemin katta konumlu satılık dükkan.	Fulya Emlak Ataköy (532 677 80 30)

- Yukarıda bahsi geçen emsaller değerlendirildiğinde projedeki ünitelerin tamamı için satılabilir ortalama satış birim değerlerinin aşağıdaki gibi olacağı kabul edilmiştir.

Toplam Satılabilir Alanlar (m ²)		Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Satılabilir Daire+Apart Ünite Alanı (m ²)	245.462,65	45.000,00	11.045.819.250,00
Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	36.192,64	30.000,00	1.085.779.200,00
Satılabilir İşyeri Alanı (m ²)	35.520,79	37.500,00	1.332.029.625,00
	317.176,08		13.463.628.075,00

(*) Projede yer alan gayrimenkuller niteliklerine göre ayrıştırılmış olup satılabilir alanları üzerinden ortalama birim değer takdiri yapılmıştır. Rapor içeriğinde bahsi geçen emsallerin tek başlarına bir değer olduğu unutulmadan toplam satılabilir alanların satış birim değerleri buna göre takdir olunmuştur. Ayrıca işyerlerine ortalama birim değerler takdir edilirken bodrum kat ve asma katlı oldukları göz önünde bulundurularak ortalama birim değer takdir edilmiştir.

- 2022 Yılı içerisinde gerçekleşmiş ve ilerleyen yıllarda gerçekleşecek satış oranlarının aşağıdaki gibi olacağı varsayılmıştır.

SATIŞ HIZLARI			
Yıllar	2022	2023	2024
Daire	60%	30%	10%
Ofis	30%	60%	10%
İşyeri	0%	60%	40%

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yıllık satış değeri artış oranı %20 olarak kabul edilmiştir.
- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 06.05.2026 vadeli tahvilin yıllık faiz oranı % 20,88'dir. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 20,88 olarak dikkate alınmıştır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır, Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli

enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 4,12 olarak kabul edilmiştir.

- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %25 (Risksiz Getiri Oranı (%20,88) + Risk primi (%4,12)) olarak kabul edilmiştir.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri 13.136.166.651,-TL olarak bulunmuştur.

6.4. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölüm Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirilmiştir. Bulunan emsaller, büyüklüğü, konumu, cephesi, fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Rapor konusu “Bina” başlığı altında portföye alınmasında sakınca bulunmayan kat mülkiyeti tesis edilmiş olan toplam 354 adet bağımsız bölüm ile “Proje” başlığı altında portföye alınmasında sakınca bulunmayan 35 adet bağımsız bölümün değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş konut, ofis ve dükkan emsalleri incelenmiştir. Elde edilen veriler raporumuz 6.3.1. Bölümü’nde tablo halinde özetlenmiştir.

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu taşınmazlar ile benzer sayılabilir özelliklere sahip satılık konut, ofis ve dükkan emsallerine ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Bağımsız bölümlerin değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş konut, dükkan ve ofis emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri

büyüklüğü, konumu, cephesi, fiziksel özellikleri çerçevesinde rapor konusu bağımsız bölümler ile kıyaslanmış ve bağımsız bölümlerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tablolarda rapor konusu bağımsız bölümlerin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulan birim değerlerine emsal taşınmazların konu bağımsız bölüme oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Konut Düzeltme Tablosu

Emsal No	Brüt Kullanım Alanı (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m²)	Büyüklik Düzeltmesi	Deniz Manzarası Düzeltmesi	Kat Düzeltmesi	Nitelikli Proje Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m²)
1	269	15.000.000,00	55.762	10%	50.185,87	5%	5%	5%	0%	57.713,75
2	135	7.900.000,00	58.519	5%	55.592,59	-5%	0%	0%	5%	55.592,59
3	95	5.900.000,00	62.105	5%	59.000,00	-5%	0%	-5%	5%	56.050,00
4	136	10.500.000,00	77.206	15%	65.625,00	-5%	0%	-10%	0%	55.781,25
5	137	7.500.000,00	54.745	10%	49.270,07	5%	5%	-10%	15%	56.660,58
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)										~ 56.500,-

G Blok 3. normal katta konumlu 165,05 m² brüt kullanım alanlı 24 nolu bağımsız bölüm referans kabul edilmiştir.

Ofis Düzeltme Tablosu

Emsal No	Brüt Kullanım Alanı (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m²)	Büyüklik Düzeltmesi	Kat Düzeltmesi	Yaş Düzeltmesi	Nitelikli Proje Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m²)
Emsal 1	180	6.500.000,00	36.111,11	10%	36.111,11	-10%	5%	10%	10%	41.527,78
Emsal 2	85	2.950.000,00	34.705,88	10%	31.235,29	5%	10%	10%	10%	42.167,65
Emsal 3	115	4.000.000,00	34.782,61	5%	33.043,48	0%	5%	10%	10%	41.304,35
Emsal 4	132	6.150.000,00	46.590,91	20%	37.272,73	0%	5%	5%	10%	44.727,27
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)										~ 42.500

K Blok 15. normal katta konumlu 110,80 m² brüt kullanım alanlı 198 nolu bağımsız bölüm referans kabul edilmiştir.

Dükkan Düzeltme Tablosu

Emsal No	Brüt Kullanım Alanı (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m²)	Büyüklik Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Yaş Düzeltmesi	Nitelikli Proje Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m²)
Emsal 1	155	9.250.000,00	59.677	15%	50.725,81	10%	-15%	5%	10%	55.798,39
Emsal 2	250	13.000.000,00	52.000	10%	46.800,00	15%	0%	0%	5%	56.160,00
Emsal 3	340	19.000.000,00	55.882	15%	47.500,00	15%	-15%	5%	10%	54.625,00
Emsal 4	300	15.000.000,00	50.000	10%	45.000,00	15%	-5%	5%	10%	56.250,00
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)										~ 55.700

G Blok zemin katında konumlu 45,61 m² brüt kullanım alanlı 77 nolu bağımsız bölüm referans kabul edilmiştir.

Düzeltilme tablolarında, yapılan bu hesaplamalardan hareketle taşınmazların, konum, büyüklük, eklenti depo alanları ve tahsisli alanlarının sağladığı faydalar göz önünde bulundurularak şerefiyelendirilmiştir.

Rapor konusu bina portföyünde bulunmasında sakınca olmayan 233 adet konut nitelikli (Daire + Apart Ünite) bağımsız bölümün toplam değeri **3.296.525.100,-TL**, 121 adet ticari nitelikli (Ofis+İşyeri) bağımsız bölümün toplam değeri ise **563.400.700,-TL** takdir edilmiştir. Sonuç olarak bina portföyünde toplam 354 adet bağımsız bölümün takdir edilen değeri **3.859.925.800,-TL**'dir.

Rapor konusu proje portföyünde bulunmasında sakınca olmayan 32 adet bağımsız bölümün toplam değeri **299.291.100,-TL** takdir edilmiştir.

Ayrıca proje portföyünde bulunmasında sakınca bulunmayan ve Özak GYO A.Ş. mülkiyetindeki 774/83 nolu parselde konumlu T2 Blok 1, 2 ve T3 Blok 1 nolu bağımsız bölümün %60 hissesinin güncel piyasa rayiç değerlerini KDV hariç toplam **146.881.060,-TL** takdir edilmiştir.

Yukarıda bahsi geçen bina ve proje portföyündeki bağımsız bölümlerin değer tablosu rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.

6.5. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.5.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu Büyükyalı Projesi'nin üzerinde konumlandığı Zeytinburnu Mahallesi 774 Ada 73 ve 83 no.lu parsellerin değerine "Pazar Yaklaşımı" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Arsaların KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" ile **2.266.000.000,-TL** takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Projenin mevcut durumuyla toplam değeri **9.071.200.000,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti için geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Gelir Yaklaşımı" kullanılmış olup projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için **13.136.166.651,-TL**, projenin tamamlanması durumunda Özak GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri için **4.965.470.994,-TL** sonuçlarına ulaşılmıştır.

Proje bünyesinde olan T2 Blok 32 adet bağımsız bölüme 299.291.100,-TL ve Özak GYO A.Ş. mülkiyetindeki 774/83 nolu parselde konumlu T2 Blok 1, 2 ve T3 Blok 1 nolu bağımsız bölümün %60 hissesinin güncel piyasa rayiç değerlerini KDV hariç toplam **146.881.060,-TL** takdir edilmiştir.

Ve rapor konusu proje bünyesinde, yapı kullanma izin belgesi almış ve kat mülkiyetine geçmiş ve raporumuz 6.4. bölümünde detayları aktarılmış olan toplam 354 adet bağımsız bölümün toplamı için KDV hariç **3.859.925.800,-TL** bedel takdir edilmiştir.

Rapor konusu proje portföyünde bulunmasında sakınca olmayan 32 adet bağımsız bölümün toplam değeri **299.291.100,-TL** takdir edilmiştir.

6.5.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Büyükyalı Projesi'ne ilişkin inşaat seviyesi oranında yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında blokların kısmen yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir. Blokların tamamı için yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Bu veriler raporumuz 4.5, ve 4.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır. Henüz yapı kullanma izin belgesi almamış taşınmazların da iskân belgelerinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde detayları rapor içeriğinde aktarılan bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Tarafların iş bu sözleşme hükümlerindeki hakları saklı kalmak koşulu ile rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

6.5.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş

Değerlemeye konu Büyükyalı İstanbul Projesi, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Sahil Yolu, 774 ada, 70, 71, 73 ve 83 nolu parsel üzerinde konumludur.

774 ada 70 nolu dini tesis alanı olarak, 774 Ada 71 nolu parsel ise eğitim tesisi alanı olarak ayrılmıştır. Her iki parselin kamu kullanımı olması sebebi ile proje hakkında fikir verilmesi adına bahsi geçmiş ancak değerlemede göz önünde bulundurulmamıştır. Rapora konu; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 774 ada 73 no.lu parselin tapudaki niteliği “K Blok 22 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri L Blok 21 Katlı Betonarme Apart Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası”, 774 ada 83 no.lu parselin tapudaki niteliği “I.Ordu Zeytinburnu Ağır Tamir Binası A-B Blok 22 Katlı Betonarme Mesken C Blok 11 Katlı Betonarme, Ofis Ve İşyeri D Blok 22 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri E Blok 16 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri F Blok 22 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri G Blok 17 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve

İşyeri J Blok 23 Katlı Betonarme Mesken H Blok 23 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri I Blok 22 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri Ve Arsası” olup bağımsız bölümlerin tamamı birçoğu için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Projenin inşai faaliyetleri %99,71 seviyesinde olup halen devam etmektedir.

Rapora konu, 774 ada 73 parselde konumlu 241 adet ve 774 ada 83 parselde yer alan 113 adet olmak üzere toplam 354 adet bağımsız bölümün sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **“Bina”** ve 774 ada 83 parselde konumlu T2 ve T3 Bloklarda yer alan 35 adet bağımsız bölümün sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **“Proje”** olarak yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, posta adresinde konumlu ve tapuda İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 774 ada 70, 71, 73 ve 83 no.lu parseller üzerinde kayıtlı Büyükyalı Projesidir.

Rapor konusu taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, cephesi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu taşınmazlar için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumundaki KDV Hariç Değeri	9.071.200.000	489.013.477,09
Projenin Mevcut Durumundaki KDV Dâhil Değeri	10.704.016.000	577.035.902,96
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri	13.136.166.651	708.149.145,61
Projenin Tamamlanması Durumundaki Özak GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	4.965.470.994	267.680.377,04
Projede Yer Alan 386 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Toplam Değeri	4.159.216.900	224.216.544,47
Özak GYO A.Ş. Mülkiyetindeki T2 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölüm ile T3 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölümün Özak GYO A.Ş.'nin %60 Hisselinin Değeri	146.881.060	7.918.116,44

- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 18,55 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Bina ve Proje Portföyündeki Bağımsız Bölümlerin Değer Tabloları
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Sözleşme ve Ek Protokol
- Enerji Kimlik Belgeleri
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, SPK Lisans Belgesi Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri