



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

ÔZAKGYO

Özel 2023 - 593

Haziran, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256096 Mersis No: 0631054938900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



Talep Sahibi	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	26.06.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 593
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 1 Mahallesi, 588 ada 1 parselde yer alan; "YEDİ KATLI B.A.K.ATÖLYE BİNASI VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu, "ATÖLYE" nitelikli 7 taşınmazın adil piyasa Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yetmiş (70) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun İli-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17A Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 00 01 Fax:0312 457 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631014938900019
Mattepa Vergi Dairesi 631 054 9389

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı.....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	8
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.1	Pazar Yaklaşımı	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı	27
5.3	Gelir Yaklaşımı	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	29
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	30
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
6.3	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler – Swot Analizi	30
6.4	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	30
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	31
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.	SONUÇ	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
7.2	Nihai Değer Takdiri	32
8.	UYGUNLUK BEYANI	33
9.	RAPOR EKLERİ	33

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023 – 593 / 26.06.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	İkitelli Organize Sanayii Mahallesi, 13. Cadde, Portall 34, No: 7, BBn: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Başakşehir/İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 588 ada 1 parselde yer alan "YEDİ KATLI B.A.K.ATÖLYE BİNASI VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu "Atölye" 7 adet bağımsız bölüm
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar kısmen boş durumda olup, kısmen de kiracıları tarafından kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Konu parselin 15.11.2002 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli İ.O.S.B 1. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Sahası" lejandında kaldığı, TAKS: 0,50, KAKS: 1,00, Ayrik nizam yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	*Taşınmazların tapu kayıtlarında kısıtlılık oluşturacak bir durum yoktur. **Taşınmazın OSB dosyasında kısıtlılık oluşturacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	2.900.000.000,00-TL (İkimilyardokuzyüz milyon Türk Lirası)
<u>Kira Değeri</u>	11.250.000,00-TL (Onbirmilyonikiyüzellibin Türk Lirası/Ay)
<u>(%18) KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	3.422.000.000,00-TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Buğra Uğur YAP – SPK Lisans No: 408393 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 25.05.2023 itibariyle başlanmış 26.06.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 26.06.2023 tarihinde Özel 2023-593 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 1 Mahallesi, 558 ada 1 parselde yer alan; "YEDİ KATLI B.A.K.ATÖLYE BİNASI VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu, 7 adet "ATÖLYE" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.05.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Buğra Uğur YAP tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere İstanbul'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/İstanbul adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/İstanbul

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Şirket Adresi : Kazlıçeşme Mah. Kennedy Caddesi No:52C 34020 Büyükyalı / İstanbul

Şirket Amacı : Şirket, Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurulun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

Sermaye : 728.000.000,00 TL
Halka Açıklık : % 25
Telefon : 0 212 486 36 50
E-Posta : info@ozakgyo.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 1 Mahallesi, 558 ada 1 parselde yer alan; "YEDİ KATLI B.A.K.ATÖLYE BİNASI VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu "Atölye" nitelikli 7 taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 36
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:063105400000019
Mattepe Vergi Dairesi 631 054 9365

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Sanayi Mahallesi 13. Cadde üzerinde konumludur. Konu taşınmazların konumlu olduğu siteye ulaşım için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Atatürk Bulvarı üzerinde Başakşehir istikametine doğru ilerlerken Başak Konutları Mevki'nde 13. Caddeye doğru sola girilir, değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Portall 34 Sitesi bu sokağın bitiminde Şeyh Şamil Caddesi ile 13. Sokağın kesişiminde konumludur. Ulaşım ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge ticari nitelikli gelişmiş olup üst gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır.



Koordinatlar:

Enlem: 41.0951 - Boylam: 28.8005

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 51 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 3.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:259696 Mersis No:0811004938900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 554 9389

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL / BAŞAKŞEHİR
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: İKİTELLİ – 1 - / - SULAKDERE
CİLT - SAYFA NO	: TABLO-1
ADA - PARSEL	: 588 / 1
ARSA PAY - PAYDA	: TABLO-1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 25.371,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: YEDİ KATLI B.A.K.ATÖLYE BİNASI VE ARSASI
TAŞINMAZ NİTELİK	: ATÖLYE
BLOK/KAT/GİRİŞ/B.B. NO	: TABLO-1
TAŞINMAZ ID	: TABLO-1
MALİK - HİSSE	: ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET (1/1) (MÜŞTEREK)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması (17.02.2011 - 1903) (MÜŞTEREK)

TABLO -1

SIRA NO	B.B. NO	KAT	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO	TAŞINMAZ ID
1	1	5. BODRUM	250/3800	172	16924	41521187
2	2	4. BODRUM	600/3800	172	16925	41521188
3	3	3. BODRUM	500/3800	172	16926	41521189
4	4	2. BODRUM	500/3800	172	16927	41521190
5	5	1. BODRUM	500/3800	172	16928	41521191
6	6	ZEMİN	1420/3800	172	16929	41521192
7	7	6. BODRUM	30/3800	172	16930	41521193

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:42/1 Yenimahalle/ANKARA
Tic.Sic.No:250896 Mersis No:0611054938900019
Tic.Sic.No:250896 Mersis No:0611054938900019
Maltepe Vergi Dairesi 611 054 9389

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 12.06.2023 tarih itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DÂHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.) Tarih: 28.05.2014 Sayı: 1429(Şablon: Diğer) (T:04.07.2014 - 10928)
- Yönetim Planı: 21.07.2010(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (T:23.07.2010 – Y:7705)

Şerhler Hanesinde:

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 tl bedelle)(T:12.02.2010 – Y:1414)
*Takyidatların tamamı müşterektir
**Takyidatların taşınmazların tasarrufuna olumsuz etkisi yoktur.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında imar ve hukuki durumunda son üç yıllık süreçte herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün ada/parsel bazında konumu Başakşehir OSB Müdürlüğü'nde yer alan imar paftası üzerinden tespit edilmiştir. Konu parselin 15.11.2002 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli İ.O.S.B 1. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Sahası" Lejandında kaldığı, TAKS: 0,50, KAKS: 1,00, Ayrık nizam yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir. Parselin kamusal alana terki bulunmamaktadır. Taşınmaz belediye sınırları içerisindedir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkuller için İkitelli OSB İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve alınan sözlü bilgilere göre taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256698 Mersis No:0831054938900010
Maltepe Vergi Dairesi 631 004 9389

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz OSB sınırları içinde olup, İkitelli OSB Müdürlüğü Belediyesi İmar servisinde yapılan araştırmaya göre taşınmaza ait incelenen belgeler aşağıdaki gibidir;

RUHSAT DETAYLARI										
SIRA NO	BELGE ADI	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALAN	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	YENİ YAPI RUHSATI	18.01.2008	2008/004	ATÖLYE	6	36.700,00	35.805,25	72.505,25	7	4A
2	TADILAT RUHSATI	6.08.2008	2008/033	ATÖLYE	7	38.102,00	39.189,25	77.291,25	7	4A
3	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	2.06.2010	2010/008	ATÖLYE	7	38.102,00	39.189,25	77.291,25	7	4A
4	YAPI KAYIT BELGESİ	6.01.2019	YEPDG4R9	-	1	4.570,00	-	4.570,00	-	-
5	YAPI KAYIT BELGESİ	6.01.2019	RRRJHTLV	-	1	3.874,00	-	3.874,00	-	-
6	YAPI KAYIT BELGESİ	6.01.2019	P1/YAFZN	-	1	2.817,00	-	2.817,00	-	-
7	YAPI KAYIT BELGESİ	6.01.2019	NCN/25M5	-	1	930,00	-	930,00	-	-
8	YAPI KAYIT BELGESİ	6.01.2019	7ZJB8H1M	-	1	7.181,00	-	7.181,00	-	-
9	YAPI KAYIT BELGESİ	6.01.2019	L22HFKZP	-	1	4.550,00	-	4.550,00	-	-
10	YAPI KAYIT BELGESİ	6.01.2019	5JTYVV1E	-	1	7.467,00	-	7.467,00	-	-
11	YAPI KAYIT BELGESİ	6.01.2019	JRUJ7YCJ	-	1	4.200,00	-	4.200,00	-	-
12	YAPI KAYIT BELGESİ	6.01.2019	EV757FUB	-	1	1.094,00	-	1.094,00	-	-
13	YAPI KAYIT BELGESİ	6.01.2019	HUJGA7KY	-	1	1.864,00	-	1.864,00	-	-
14	YAPI KAYIT BELGESİ	6.01.2019	LEEYV13T	-	1	7.904,00	-	7.904,00	-	-
15	YAPI KAYIT BELGESİ	28.01.2021	6TFZ3P7K	-	1	1.094,00	-	1.094,00	-	-

Taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde kat irtifakına esas mimari projeye aykırı olarak bina statüsüne zarar vermeyecek biçimde imalatlar yapıldığı ve proje harici olarak otopark alanı oluşturulduğu görülmüştür. Söz konusu proje harici imalatlarla alakalı 3194 sayılı Kanun'un geçici 16. Maddesine istinaden yapı kayıt belgesi alındığı taşınmazın İ.O.S.B İmar Arşiv Müdürlüğü'nde yer alan dosyasından görülmüştür. Söz konusu yapı kayıt belgeleri ile yasalığa kavuşturulan imalatların projelendirilmediği görülmüş olup, projelendirilmesi tavsiye edilir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkulün yapı denetim işleri Elmaslar Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmış olup, konu şirket Kızıltoprak Mh., Bağdat Cd., No: 51 D:1 Kadıköy/İSTANBUL adresinde konumlanmaktadır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Rapora konu taşınmazlar "Atölye" vasıflı olup parsel üzerinde yer alan yapı haricinde herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bina için alınmış enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul; Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz



iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uyduşturmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.

Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır.

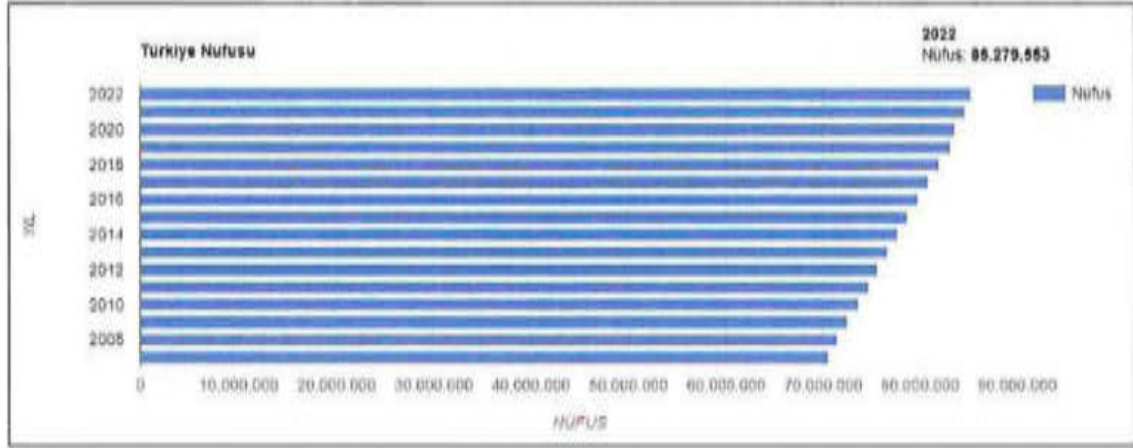
İSTANBUL Nüfus: 15.907.951	BAŞAKŞEHİR Nüfus: 514.900
± %0,42 İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 67.051 artmıştır. İstanbul nüfusu 2022 yılına göre 15.907.951'dir. Bu nüfus, 7.955.820 erkek ve 7.952.131 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,01 erkek, %49,99 kadındır.	Başakşehir nüfusu 2022 yılına göre 514.900. Bu nüfus, 258.573 erkek ve 256.327 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,22 erkek, %49,78 kadındır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:063105438900019
Maktele Vergi Dairesi 631 054 1889

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

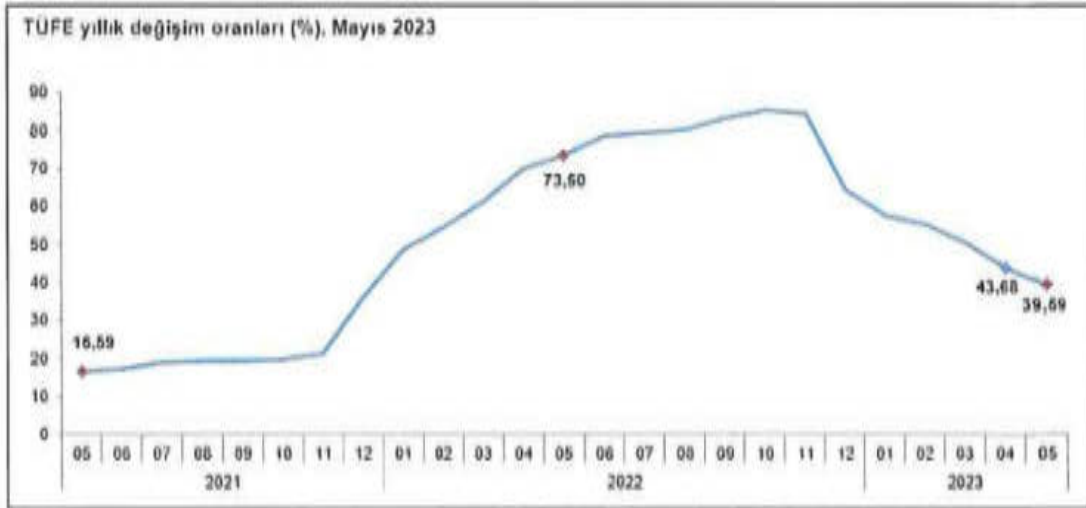
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus:



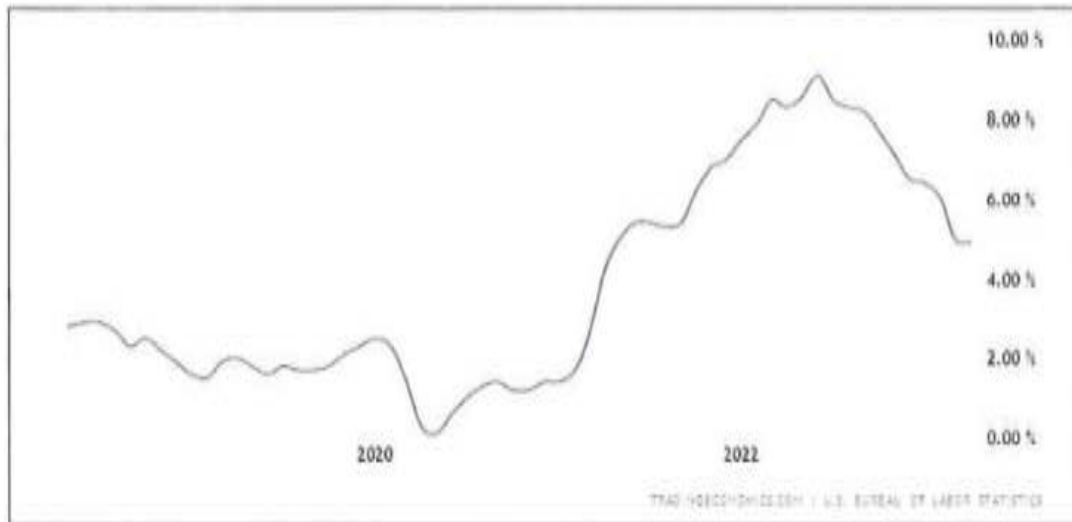
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:



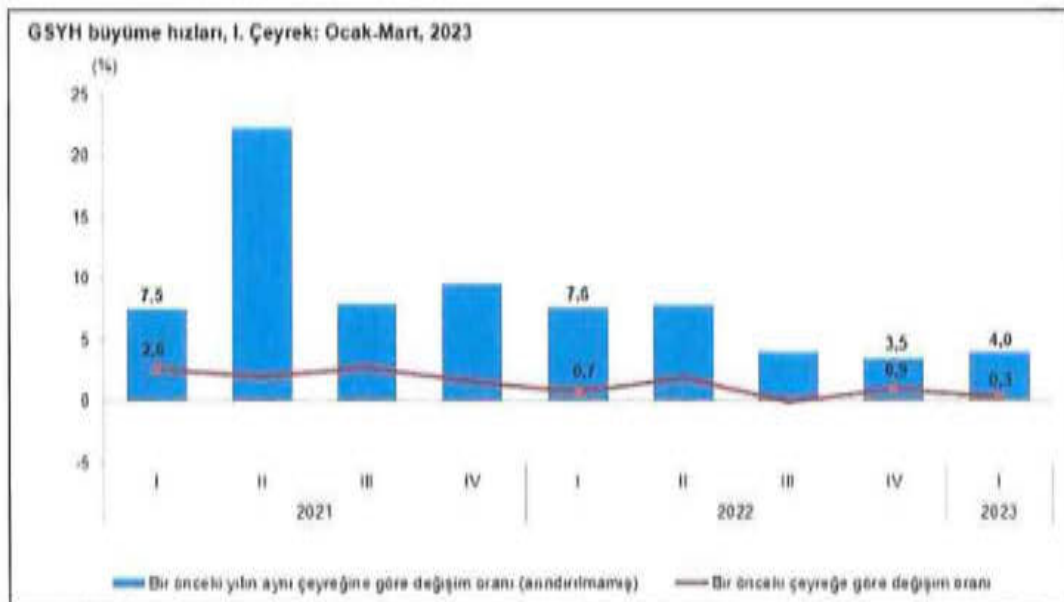
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,04, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,26, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,59 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,72 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %19,49 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %68,98 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup % -13,79 ile konut oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %9,85 ile giyim ve ayakkabı oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,60, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,51, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,70 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,94 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No: 7/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 00 61 Fax: 0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 256690 Mersis No: 0631054034900010
Maltepe Vergi Dairesi 631 051 9389



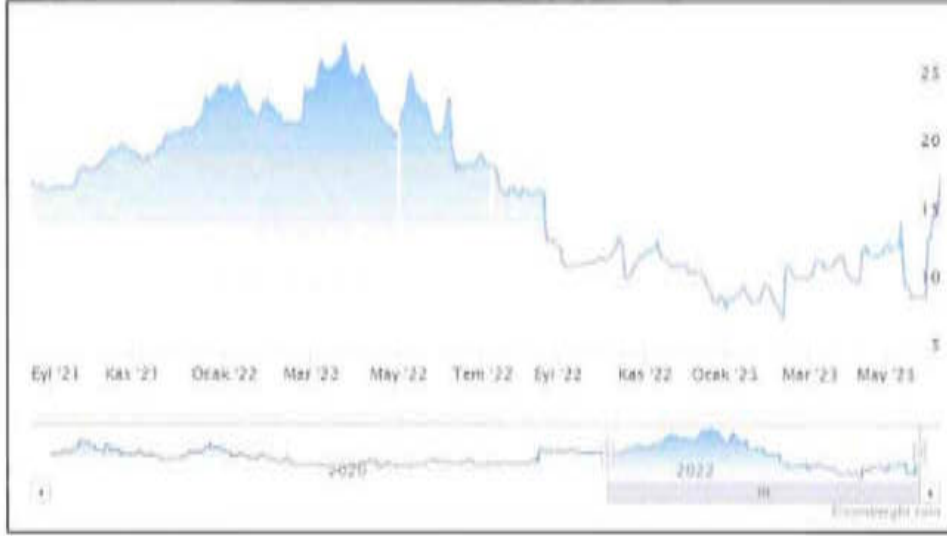
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Haziran ayı itibariyle %5 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

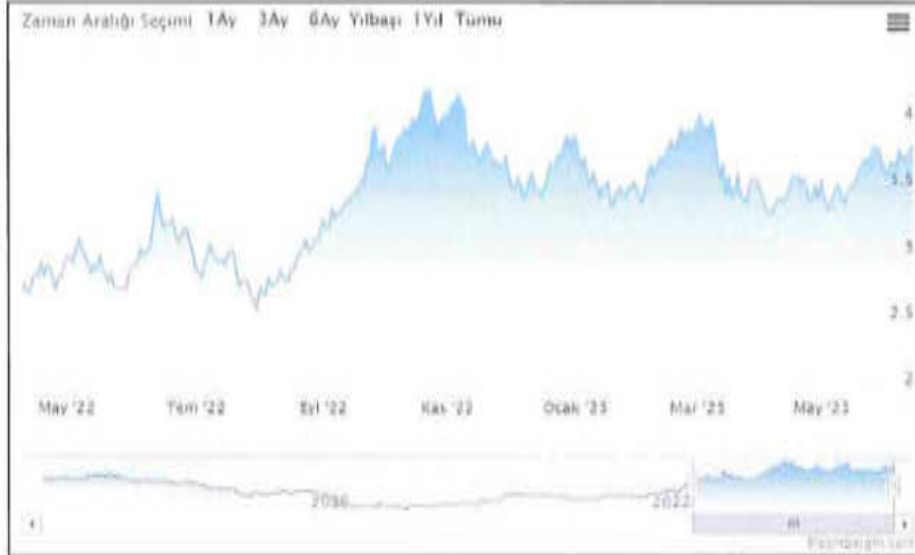


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %12,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,0, finans ve sigorta faaliyetleri %11,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,1, diğer hizmet faaliyetleri %7,8, inşaat %5,1, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,6 ve gayrimenkul faaliyetleri %1,4 arttı. Tarım sektörü %3,8, sanayi ise %0,7 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,3 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,8 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %84,4 artarak 4 trilyon 631 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 245 milyar 464 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

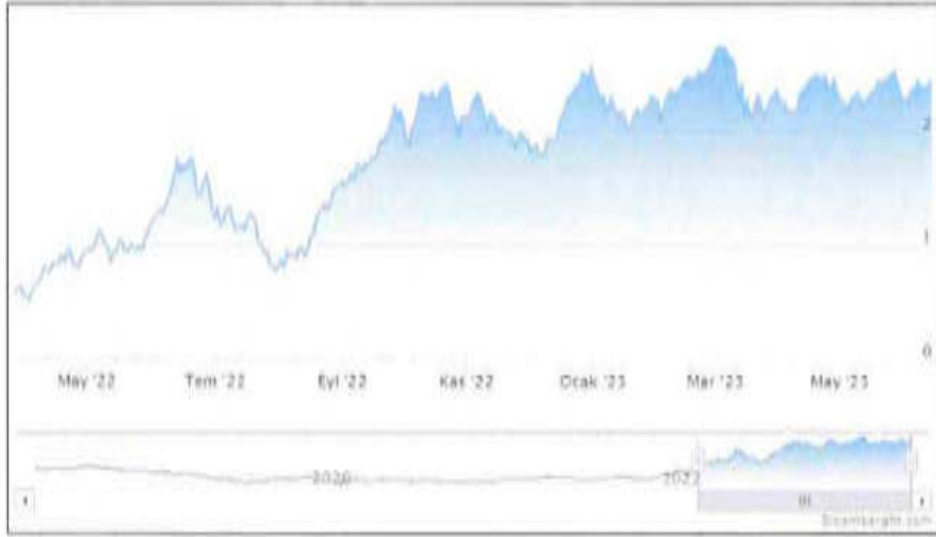


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %18 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



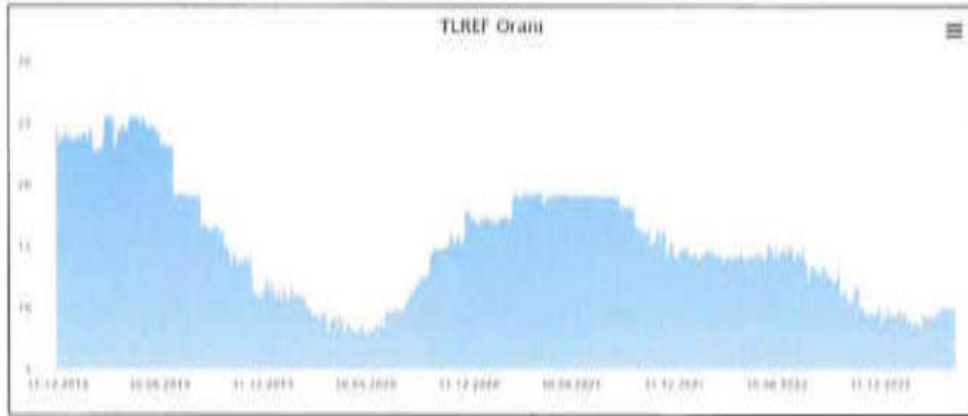
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,80 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırrı Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Şirket Kayıt No:06.000.000.00 TL
Tic.Sic.No:256600 Mersis No:06310549389900019
Maltepe Vergi Dairesi 531 054 9389

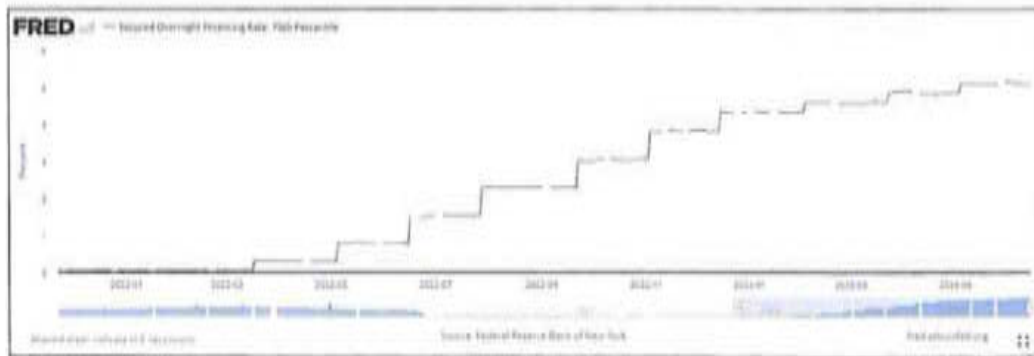


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,40 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi:



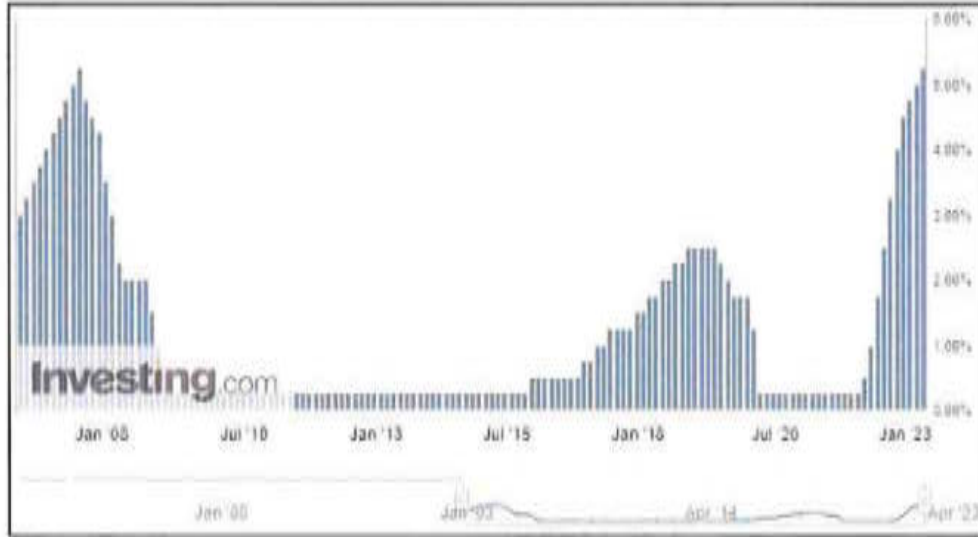
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.



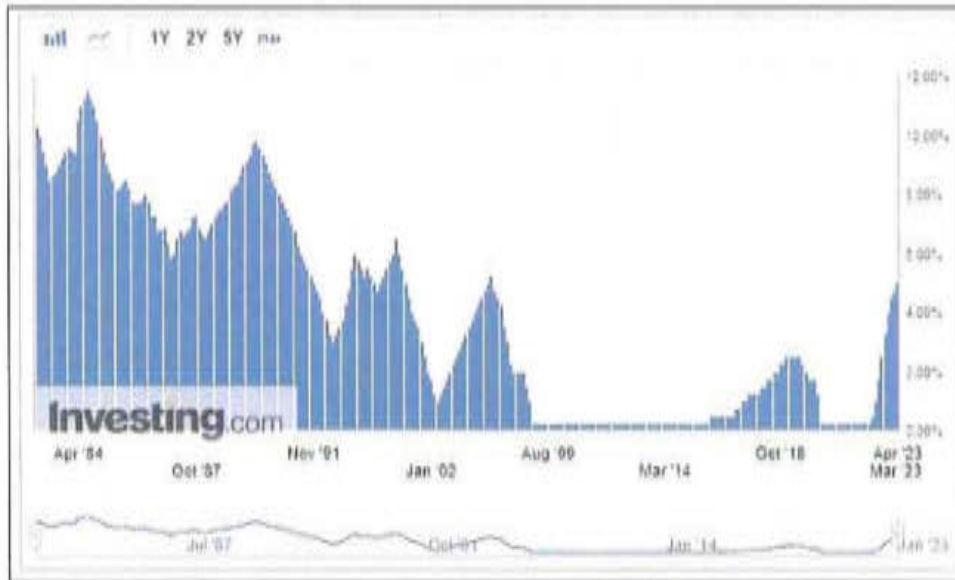
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibari ile %5,08 seviyesine yükselmiştir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımr Sk. No:171/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax: 0312 467 00 34
www.netkd.com.tr Sermaye:0,000,000,00 TL
Tic.Sic.No:250696 Mersis No:0611054138900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 91 89

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



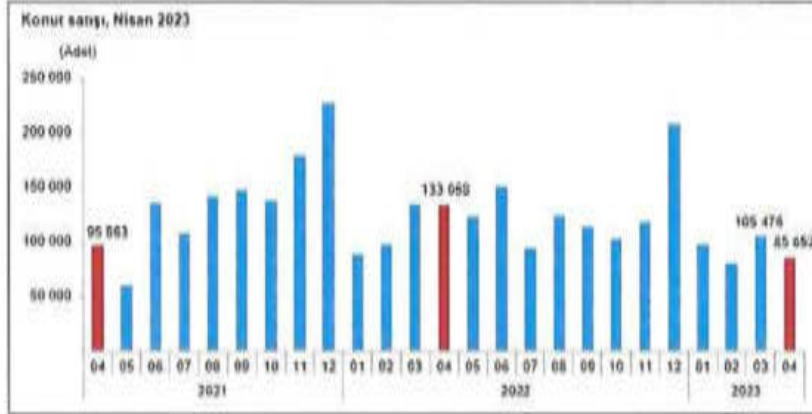
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,0 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile % 8,5 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar % 19,0 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %8,50 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,0 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,25 seviyesindedir.

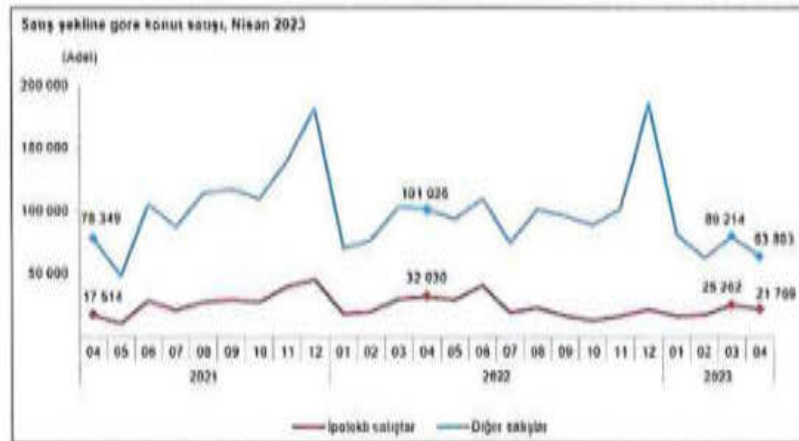
A Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

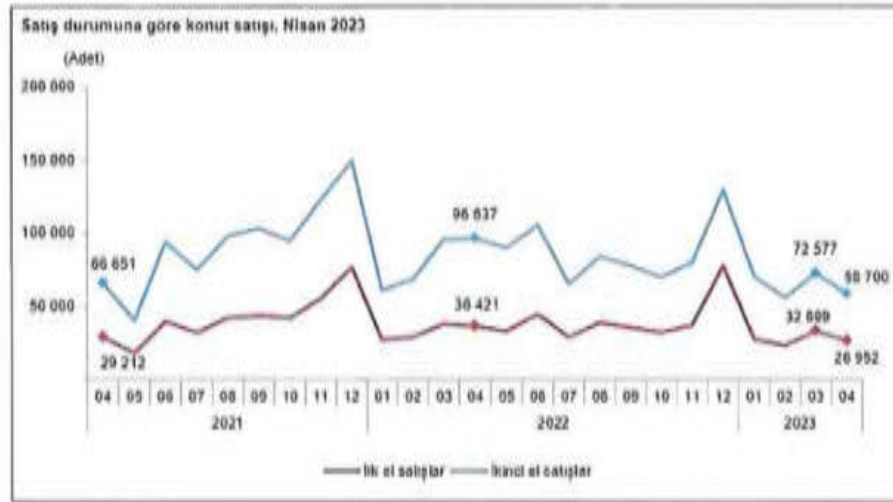


	Nisan			Ocak - Nisan		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	368 807	453 121	-18,6
İpotekli satış	21 769	32 030	-32,0	80 591	106 372	-19,7
Diğer satış	63 883	101 028	-36,9	288 279	346 749	-18,3
Satış durumuna göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	368 807	453 121	-18,6
İl. el satış	26 952	36 421	-26,0	110 859	130 858	-15,3
İkinci el satış	58 700	96 637	-39,3	258 008	322 263	-19,9

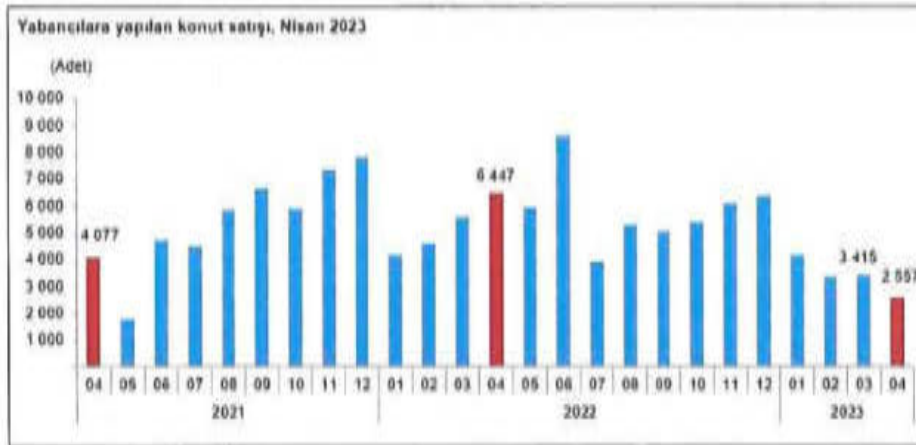
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılar yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 24 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TUIK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUIK)



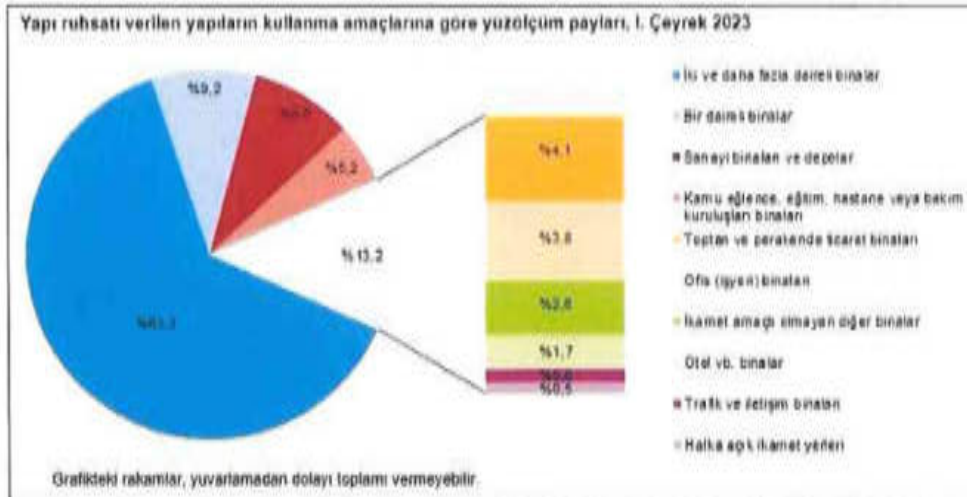
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı %0,7 artarken, bina sayısı %9,2 ve yüzölçümü %2,1 azaldı. (TUIK)



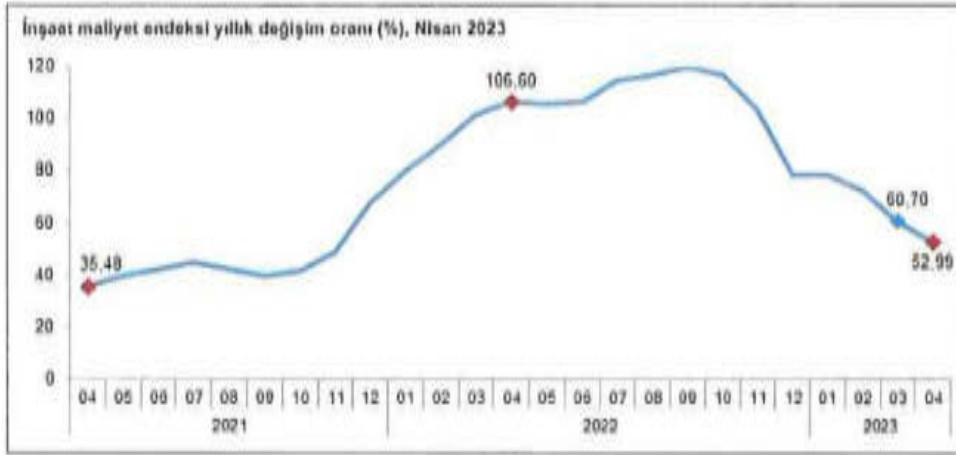
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2021		130 550	44,1	724 096	30,4	151 260 112	34,3
	I	33 597	137,2	174 701	116,9	34 366 052	95,7
	II	30 534	55,7	157 656	14,4	31 778 622	15,6
	III	30 444	20,3	140 586	6,0	33 313 173	19,5
	IV	43 983	18,6	242 153	23,7	51 802 265	30,5
2022		127 623	-7,0	693 698	-4,2	145 527 048	-3,8
	I	28 141	-22,2	129 436	-25,9	27 295 213	-20,6
	II	29 042	-4,9	143 388	-9,1	30 662 168	-3,5
	III	28 269	-7,1	145 303	-2,9	32 097 992	-3,6
	IV	44 171	0,4	276 571	13,8	65 471 676	7,1
2023	I	23 743	-9,2	130 299	0,7	26 713 372	-2,1

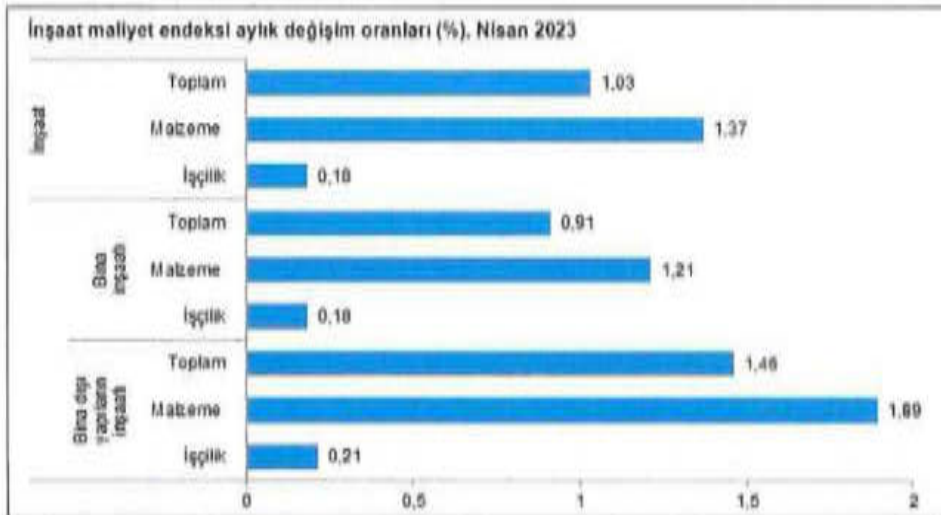
Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 16,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,03, bir önceki yılın aynı ayına göre %52,99 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,37, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %39,80, işçilik endeksi %102,72 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %54,55 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,21, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %41,14, işçilik endeksi %103,02 arttı. (TÜİK)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Ana taşınmaz 25.371,00 m² yüz ölçümüne sahip, 588 ada 1 parsel sayılı arsa üzerinde betonarme karkas yapı tarzında, ayırık nizamda inşa edilmiş Portall 34 projesidir. Söz konusu parsel geometrik olarak yaklaşık dörtgen, topografik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Portall 34 projesi 6 bodrum, zemin ve çatı katlıdır. Taşınmazın ısıtma sistemi doğalgaz kombi, dış cephesi kısmen kompozit, kısmen cam giydirmedir. Taşınmaz, atölye ve ofis içerikli, ticari nitelikli karma yapı olup ticari olarak orta hareketli bir bölgede konumlanmaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu yapı yapı kullanma izin belgesine göre 77.291,15 m² alanlıdır. Taşınmazların konumlu olduğu bina için tanzim edilmiş Yapı Kayıt Belgeleri incelenmiştir. Söz konusu Yapı Kayıt Belgeleri üzerinden eklentili brüt kullanım alanları tespit edilmiştir.

İ.O.S.B İmar Arşiv Müdürlüğü'nde yer alan ana taşınmaz projesine göre hesaplanan alan detayı şu şekildedir;

SIRA NO	KAT	BRÜT ALAN (m ²)	EKLENTİ DAHİL BRÜT ALAN (m ²)
1	6. BODRUM	4.570,00	4.786,00
2	5. BODRUM	9.278,00	9.504,00
3	4. BODRUM	7.230,00	7.977,00
4	3. BODRUM	12.627,00	13.159,50
5	3. BODRUM - ASMA	4.550,00	4.550,00
6	2. BODRUM	12.913,00	14.162,00
7	2. BODRUM - ASMA	5.294,00	5.294,00
8	2. BODRUM - 1. BODRUM	1.864,00	1.864,00
9	1. BODRUM	13.350,00	13.639,00
10	ZEMİN	12.627,00	13.340,75
TOPLAM		84.303,00	88.276,25

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Taşınmazların iç hacimlerinde yapılan incelemeler neticesinde ihtiyaca yönelik bölümlendirmeler yapıldığı, ortak alanlara doğru büyümler yapıldığı ve hacim kazanımı olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılıklar yapı kayıt belgeleri ile yasalığa kavuşturulmuştur.

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

Parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların bir kısmı değerlendirme tarihi itibarı ile kiracıları tarafından ticari amaçlı olarak kullanılmaktadır, bir kısmı da boş durumdadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer 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.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın ırtatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Bina] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 600 m² alanlı ticari bina pazarlıklı olarak 27.395.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 541 286 13 63**

[E:2 Satılık Bina] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 5.500 m² alanlı ticari bina pazarlıklı olarak 275.000.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 505 750 17 11**

[E:3 Satılık Bina] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 3.200 m² alanlı ticari bina pazarlıklı olarak 150.000.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 532 387 02 14**

[E:4 Satılık Bina] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 3.275 m² alanlı ticari eski bina pazarlıklı olarak 117.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal yapı kalitesi olarak düşük şerefiyelidir. **İlgilisi: 532 387 02 14**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK BİNA)									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		
Brüt alanı (m²)	600,00m²		5.500,00m²		3.200,00m²		3.275,00m²		
Satış Fiyatı	27.395.000 TL		275.000.000 TL		150.000.000 TL		117.500.000 TL		
m² birim fiyatı	45.658 TL		50.000 TL		46.875 TL		35.878 TL		
Pazarlık	6%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum Şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	+	0%	+	
Yapı Kalite Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	20%	+	
Alan şerefiyesi	20%	-	30%	-	25%	-	25%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	33.787 TL		32.500 TL		32.813 TL		32.290 TL		
Ortalama Birim fiyat	32.851TL/m²								

*Emsallerin küçük alanlı olmaları sebebiyle birim fiyatlarının yüksek olduğu kanaati oluşmuştur.

[E:5 Kiralık Bina] Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumlu, 2.250 m² alanlı bina pazarlıklı olarak 290.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 552 321 10 29**

[E:6 Kiralık Bina] Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumlu, 1.100 m² alanlı bina pazarlıklı olarak 150.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 532 264 85 73**

[E:7 Kiralık Bina] Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumlu, 1.500 m² alanlı bina pazarlıklı olarak 200.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 532 625 07 98**

[E:8 Kiralık Bina] Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumlu, 2.150 m² alanlı bina pazarlıklı olarak 285.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 536 263 11 05**

**Kiralık emsaller konu taşınmazla benzer özelliklidir, kiralık binalarda kullanım alanının birim değere etki etmediği düşünülmektedir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK BİNA)									
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		
Brüt alanı (m ²)	2.250,00m ²		1.100,00m ²		1.500,00m ²		2.150,00m ²		
Satış fiyatı	290.000 TL		150.000 TL		200.000 TL		285.000 TL		
m ² birim fiyatı	129 TL		136 TL		133 TL		133 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	
Yapı Kalite Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	
Alan şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	123 TL		130 TL		127 TL		126 TL		
Ortalama Birim fiyat	127TL/m ²								

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazların bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda bina bulunmakta olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer özellikli bina satış birim fiyatları 30.000-TL/m² ila 35.000-TL/m², kira birim fiyatları 100-TL/m² ila 150-TL/m² aralığındadır. Taşınmazların hâlihazırda ticari olarak kullanılıyor oluşu sebebiyle en uygun emsalin bina emsalleri olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların tek bir malike ait olması, bir bütün olarak kullanılabilecek potansiyele sahip olması sebebiyle kat, konum, alan indirgemesi yapılmadan eklenti alanlar da dahil edilerek satış bedeli belirlenmiştir. Taşınmazların benzer yapı kalitesi sahip olması ve aynı sitede konumlu sebebiyle şerefiye farkı uygulanmamıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde oluşan birim değer kanaatine göre taşınmaza takdir edilen değer detayı şu şekildedir;

KİRA DEĞER DETAYI		
ALAN	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER
88.276,25	₺127,44	₺11.250.000,00

SATIŞ DEĞER DETAYI		
ALAN	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER
88.276,25	₺32.851,42	₺2.900.000.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) ~2.900.000.000,00- TL satış değeri, 11.250.000,00-TL/Ay kira değeri takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

A Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(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.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

A Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlemesi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti, b.b. niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Bu sebeple yapı değeri tespit edilmemiştir.

A Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, Maliyet Yaklaşımı ile değer takdir yapılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

A Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi 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 görülmektedir:

- (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.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, mevcut piyasa kira değerlerinden kaynaklı oluşan potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 16,66 yıl, olarak ön görülmüştür. Buna göre ofisler için 0,06 (%6,0) olarak yaklaşık kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların tamamı için ayrı ayrı değer analizi yapılmış olup yapılan hesaplamalar sonucunda gelir yaklaşımı ile taşınmazların toplam değerine ulaşılmıştır. Gelir yaklaşımı ile tespit edilen değer; artan gayrimenkul değerleri ile kira bedellerinin paralel oranda artmaması sebebiyle pazar yaklaşımı ile tespit edilen değere göre daha düşüktür.

Gelir Yöntemine Göre Değer Analizi					
Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
88.276,25	₺127,44	₺11.250.000,00	₺135.000.000,00	6,00%	₺2.250.000.000,00
88.276,25		₺11.250.000,00	₺135.000.000,00		₺2.250.000.000,00

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazların toplam piyasa değeri için 2.250.000.000,00TL değer tespit edilmiştir

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında taşınmazlar için toplam ~11.250.000 TL /ay kira değeri takdir edilmiştir. Toplam kiralanabilir alan 88.276,25 m² olup ortalama kira birim değeri 127,44 TL olarak belirlenmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Parsel üzerinde yer alan taşınmazlar, kat mülkiyeti kurulmuş bir bina içerisinde yer almakta olup boş arazi ve proje değeri tespit edilmemiştir. Rapor içerisinde belirtilen taşınmazların değeri belirlenmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan taşınmazların tamamı değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müsterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazların niteliği, kat mülkiyetinin kurulu olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmazlar; gelir getirici bir mülk sınıfında değildir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Gelir yaklaşımından taşınmazların kat mülkiyeti olmaları sebebiyle ayrı ayrı kira değerleri belirlenmiş ve belli kapitalizasyon oranları yardımıyla toplam değere ulaşılmıştır. Taşınmazların kat mülkiyetine konu olması, her birinin ayrı ayrı kullanılabilir olması göz önüne alınarak en uygun değerlendirme yönteminin Pazar Yaklaşımı analizi olacağına kanaat getirilmiştir. Bu sebeple nihai değer takdiri pazar yaklaşımı kabul edilmiştir.

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

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler – Swot Analizi

A Olumlu Özellikler

- Bölgenin ana ulaşım akslarına yakın konumda yer alması,
- Yapının bakımlı olması,
- Kat mülkiyetine geçmiş olması,

A Olumsuz Özellikler

- Yakın çevresinde gürültü kirliliğinin yüksek olması,

A Fırsatlar

- Türkiye ve sektöre olan yabancı ilgisi,

A Tehditler

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk,
- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı.

6.4 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır.

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

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUC

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Özak GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 1 Mahallesi, 588 ada 1 parselde yer alan; "YEDİ KATLI B.A.K.ATÖLYE BİNASI VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu "ATÖLYE" nitelikli 7 taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün yer aldığı arsanın imar durumu, yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yüzölçümü, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, parsel üzerinde yer alan yapının inşaat kalitesi gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle 'Pazar Yöntemi' neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerleme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 2.900.000.000,00-TL ve Yazıyla İkimilyardokuzyüzmlilyon Türk Lirası dır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 3.422.000.000,00-TL dir.

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:25.8231 TL dir.

Buğra Uğur YAP Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408393	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapular,

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Evraklar ve Yer Görme Fotoğrafları

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0811054938900019
Maltepe Vergi Dairesi 63 054 9389