



## NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1328

Aralık, 2023



|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Raporu Düzenleyen</b>           | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 29.12.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Rapor Numarası</b>              | Özel 2023 - 1328                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Raporun Konusu</b>              | Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b> | <p>İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 ada 1 parselde yer alan; "(C1)ABC ve (C2) D Bloklı betonarme apartmanlar, süper market ve arsa " nitelikli ana taşınmazda D blokta konumlu, "Depolu Dükkan" nitelikli ve E blokta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "BODRUMDA OTOPARK VE SOSYAL TESİSİ OLAN MARKET" nitelikli 2 adet taşınmazın adil piyasa Türk Lirası cinsinden tespiti.</p> |

➤ İş bu rapor, Yetmiş Dokuz (79) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ 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 kapsamında hazırlanmıştır.

**Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

## 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 İle 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 İle 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 İle 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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....                                | 10 |
| 3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....                                             | 10 |
| 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 10 |

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 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 Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                      | 21 |
| 4.7 | Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle 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 .....                                                                                                                                                                                                                                           | 28 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 29 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler .....                                                                                                                                                                                                                                   | 30 |
| 6.  | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....                                                                                                                                                                                                                        | 31 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....                                                                                                                            | 31 |
| 6.2 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                                | 31 |
| 6.3 | Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler – Swot Analizi .....                                                                                                                                                                                                   | 31 |
| 6.4 | Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                                            | 31 |
| 6.5 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....                                                                                                                                                                                         | 31 |
| 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.....    | 31 |
| 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 .....                                                                        | 32 |
| 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 ..... | 32 |
| 6.9 | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                   | 32 |
| 7.  | SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 33 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....                                                                                                                                                                                                                    | 33 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 33 |
| 8.  | UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                                                                                                                                                                             | 34 |
| 9.  | RAPOR EKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                | 34 |

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Talep Sahibi</u>                                                                                 | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u>                                                                           | Özel 2023 – 1328 / 29.12.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <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>                                                                       | Altıntepsi Mahallesi, Çiftlik Caddesi, Özak Hayattepe Sitesi, D Blok, No:1 ve E Blok, No:1 Bayrampaşa/İstanbul                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>                                                                           | İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 ada 1 parselde yer alan; “(C1) ABC ve (C2) D Bloklı betonarme apartmanlar süper market ve arsa ” nitelikli ana taşınmazda D blokta konumlu, “Depolu Dükkan” nitelikli ve E blokta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı “BODRUMDA OTOPARK VE SOSYAL TESİSİ OLAN MARKET” nitelikli 2 adet bağımsız bölüm. |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>                                                              | Rapora konu taşınmazlardan E blok 1 nolu taşınmaz kiracısı tarafından kullanılmakta olup, D blok 1 nolu taşınmaz boş durumdadır.                                                                                                                                                                                                                             |
| <u>İmar Durumu</u>                                                                                  | Konu parselin 21.11.2005 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, “Ticaret + Hizmet” lejandında kaldığı, 12.11.2021 tarihli plan tadiline göre Yençok: 12 kat, KAKS: 2,00 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.<br>**Taşınmazın belediye dosyasında kısıtlılık oluşturacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                     |
| <u>Piyasa Değeri</u>                                                                                | <b>1.108.155.000,00-TL</b><br><b>(Bir Milyar Yüz Sekiz Milyon Yüz Elli Beş Bin Türk Lirası)</b>                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>Kira Değeri</u>                                                                                  | <b>6.200.000,00-TL/Ay</b><br><b>(Altı Milyon İki Yüz Bin Türk Lirası/Ay)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>                                                                      | <b>1.329.786.000,00-TL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>Açıklama</u>                                                                                     | Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u>                                                                         | Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713<br>Doğukan TORUNLER SPK Lisans No: 915831<br>Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>                                                                     | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış 29.12.2023 itibarıyla değerlendirme çalışmaları bitmiş olup Özel 2023 - 1328 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

İstanbul ili, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 ada 1 parselde yer alan; “(C1)ABC ve (C2) D Blokları betonarme apartmanlar, süper market ve arsa ” nitelikli ana taşınmazda D blokta konumlu, “Depolu Dükkan” nitelikli ve E blokta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı “BODRUMDA OTOPARK VE SOSYAL TESİSİ OLAN MARKET” nitelikli 2 adet 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 değerlendirme 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 01.11.2023 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Doğukan TORUNLER ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ 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 26.06.2023 tarih, Özel 2023 – 596 rapor numarası ile değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

## **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](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://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 İlişkin Esaslar Tebliğinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

Sermaye : 1.456.000.000,00 TL  
Halka Açıklık : % 25  
Telefon : 0 212 486 36 50  
E-Posta : [info@ozakgyo.com](mailto: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, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 ada 1 parselde yer alan; "(C1)ABC ve (C2) D Bloklu betonarme apartmanlar, süper market ve arsa" nitelikli ana taşınmazda D blokta konumlu, "Depolu Dükkan" nitelikli ve E blokta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "BODRUMDA OTOPARK VE SOSYAL TESİŞİ OLAN MARKET" nitelikli 2 adet 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.

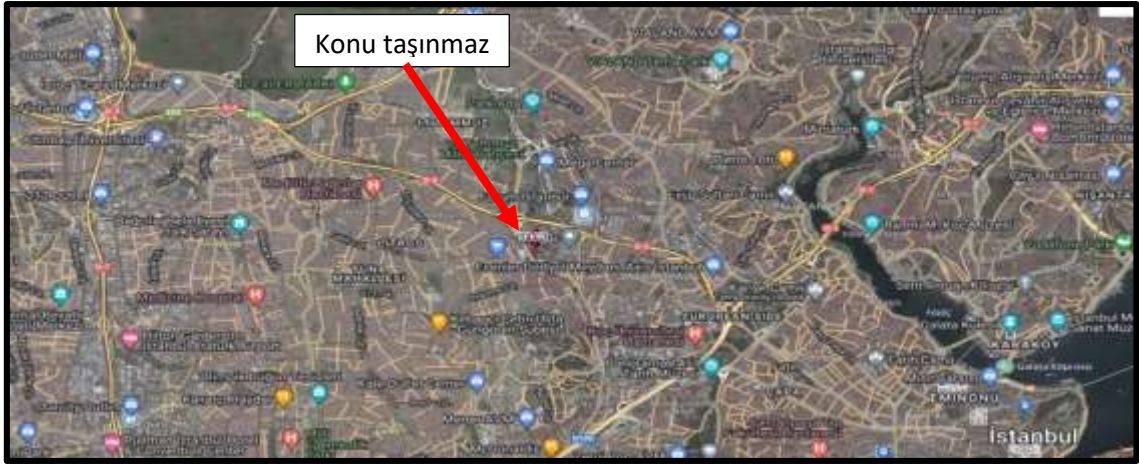
**Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Konu taşınmazlar; İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Altıntepsi Mahallesi Çiftlik Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu siteye ulaşım için taşınmazlara ulaşım, bölgenin bilindik ulaşım akslarından olan Otogar Bağlantı Yolu üzerinde TEM otoyolu istikametinde ilerlenirken Esenler Kavşağı'ndan Yaşar Kemal Sokak'a doğru sağa girilir. Yaşar Kemal Sokak üzerinde ilerlerken Çiftlik Caddesi'ne doğru sola girilir. Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu Özak Hayattepe Projesi bu cadde üzerinde sol kolda yer almaktadır.

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: 41.0421 - Boylam: 28.8885

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

|                                |                                                                         |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| İL – İLÇE                      | : İSTANBUL / BAYRAMPAŞA                                                 |
| MAHALLE – KÖY - MEVKİİ         | : ESENLER - / - /                                                       |
| CİLT - SAYFA NO                | : TABLO-1                                                               |
| ADA - PARSEL                   | : 524 / 1                                                               |
| ARSA PAY - PAYDA               | : TABLO-1                                                               |
| YÜZÖLÇÜMÜ                      | : 31.828,39 m <sup>2</sup>                                              |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ          | : (C1) ABC ve (C2) D Bloklu betonarme apartmanlar, süper market ve arsa |
| TAŞINMAZ NİTELİK               | : TABLO-1                                                               |
| 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<br>TARİH-YEVMIYE | : Kat İrtifakı Tesisi (20.10.2014 - 12074) (MÜŞTEREK)                   |

| TABLO -1 |      |       |                      |       |        |                                                     |         |          |             |
|----------|------|-------|----------------------|-------|--------|-----------------------------------------------------|---------|----------|-------------|
| SIRA NO  | BLOK | KAT   | BAĞIMSIZ<br>BÖLÜM NO | ARSA  |        | TAŞINMAZ NİTELİĞİ                                   | CİLT NO | SAYFA NO | TAŞINMAZ ID |
|          |      |       |                      | PAY   | PAYDA  |                                                     |         |          |             |
| 1        | D    | ZEMİN | 1                    | 266   | 100000 | DEPOLU DÜKKAN                                       | 6       | 547      | 86724732    |
| 2        | E    | ZEMİN | 1                    | 20110 | 100000 | BODRUMDA OTOPARK<br>VE SOSYAL TESİSİ<br>OLAN MARKET | 7       | 615      | 86724802    |

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### **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 20.11.2023 tarihinde alınan Tapu Kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

#### **Beyanlar Hanesinde:**

- KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (T:09.03.2016 – Y:3138)(Müştereken)
- Yönetim Planı Değişikliği : 09.02.2015( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(T:16.02.2015 – Y:2205)(Müştereken)

#### **Şerhler Hanesinde:**

- BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL DAN 99 YIL MÜDDETLİ KİRA ŞERHİ 13/02/2002 Y : 784 (13.02.2002 – Y:784) (Müştereken)
- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 8623 NOLU TRAFO MERKEZİ VE KABLO GÜZERGAHI ) (T:24.09.2012 – Y:10608)(Müştereken)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 8624 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı olarak TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL.DEN 99 YIL SÜRE İLE ) (T:29.04.2014 – Y:5176)(Müştereken)
- 119.307.600 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( - ) (T:01.08.2012 – Y:8938) (E Blok 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde)

**\*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 taşınmazlar son üç yıllık süreçte alım satım işlemine konu olmamıştır. Taşınmazların tapu kayıtlarında ve imar hukuki durumunda son üç yıllık süreçte herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. 12.11.2021 tarihli plan tadiline göre Yençok: 12 kat, KAKS: 2,00 yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir.

### **3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Gayrimenkulün ada/parsel bazında konumu Bayrampaşa Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğü'nde yer alan imar paftası üzerinden tespit edilmiştir. 13.06.2023 tarihli İmar Durum Belgesi'ne 21.11.2005 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Ticaret + Hizmet" lejandında kaldığı, 12.11.2021 tarihli plan tadiline göre Yençok: 12 kat, KAKS: 2,00 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 Bayrampaşa Belediyesi İmar Arşiv 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. E Blok 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın tapu kaydında 01.08.2012 tarihinde 8938 yevmiye numarası ile "119.307.600 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( - )." şerhi işlenmiştir.

**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 Bayrampaşa Belediyesi sınırları içinde olup, Bayrampaşa Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre taşınmaza ait incelenen belgeler aşağıdaki gibidir;

| RUHSAT DETAYLARI |                            |            |       |            |                |                       |           |            |             |            |             |
|------------------|----------------------------|------------|-------|------------|----------------|-----------------------|-----------|------------|-------------|------------|-------------|
| SIRA NO          | BELGE ADI                  | TARİH      | SAYI  | BLOK       | KULLANIM AMACI | BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | ALANI     | ORTAK ALAN | TOPLAM ALAN | KAT SAYISI | YAPI SINIFI |
| 1                | YENİ YAPI RUHSATI          | 28.12.2012 | 13256 | A, B, C, D | KONUT          | 424                   | 37.543,87 | 27.704,48  | 83.005,01   | 23         | 5A          |
|                  |                            |            |       |            | SIĞINAK        | -                     | 1.953,45  |            |             |            |             |
|                  |                            |            |       |            | OTOPARK        | -                     | 15.803,21 |            |             |            |             |
| 2                | YENİ YAPI RUHSATI          | 18.05.2012 | 4880  | E          | MARKET         | 1                     | 8.473,16  | 2.670,45   | 19.280,51   | 2          | 4A          |
|                  |                            |            |       |            | OTOPARK        | -                     | 7.684,35  |            |             |            |             |
|                  |                            |            |       |            | SIĞINAK        | -                     | 452,55    |            |             |            |             |
| 3                | İKSA RUHSATI               | 14.01.2015 | 13228 |            |                |                       |           |            |             |            |             |
| 4                | TADİLAT RUHSATI            | 14.08.2014 | 8515  | D          | MESKEN         | 66                    | 3.865,44  | 4.812,03   | 11.899,34   | 18         | 5A          |
|                  |                            |            |       |            | OFİS İŞYERİ    | 2                     | 411,94    |            |             |            |             |
|                  |                            |            |       |            | GARAJ          | -                     | 2.634,93  |            |             |            |             |
|                  |                            |            |       |            | SIĞINAK        | -                     | 175,00    |            |             |            |             |
| 5                | YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ | 3.02.2016  | 718   | D          | MESKEN         | 66                    | 3.865,44  | 4.812,03   | 11.899,34   | 18         | 5A          |
|                  |                            |            |       |            | OFİS İŞYERİ    | 2                     | 411,94    |            |             |            |             |
|                  |                            |            |       |            | GARAJ          | -                     | 2.634,93  |            |             |            |             |
|                  |                            |            |       |            | SIĞINAK        | -                     | 175,00    |            |             |            |             |
| 6                | YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ | 4.12.2012  | 10493 | E          | MARKET         | 1                     | 8.473,16  | 2.670,45   | 19.280,51   | 2          | 4A          |
|                  |                            |            |       |            | OTOPARK        | 1                     | 7.684,35  |            |             |            |             |
|                  |                            |            |       |            | SIĞINAK        | 1                     | 452,55    |            |             |            |             |

Taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde kat irtifakına esas mimari projeye aykırı olarak bina statüsüne zarar vermeyecek biçimde imalatlar yapıldığı görülmüştür.

**3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle 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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Söz konusu gayrimenkullerin yapı denetim işleri İstanbul Sistem Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmış olup, konu şirket Molla Şeref Mh., Turgut Özal Cd., No: 78 D:3 Fatih/İSTANBUL adresinde konumlanmaktadır.

**3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Rapora konu taşınmazlar "BODRUMDA OTOPARK VE SOSYAL TESİSİ OLAN MARKET" ve "DEPOLU DÜKKAN" vasıflı olup parsel üzerinde yer alan yapı haricinde herhangi bir proje değerlendirilmesi 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 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5.712 km<sup>2</sup> '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 uydurmuştur. 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.

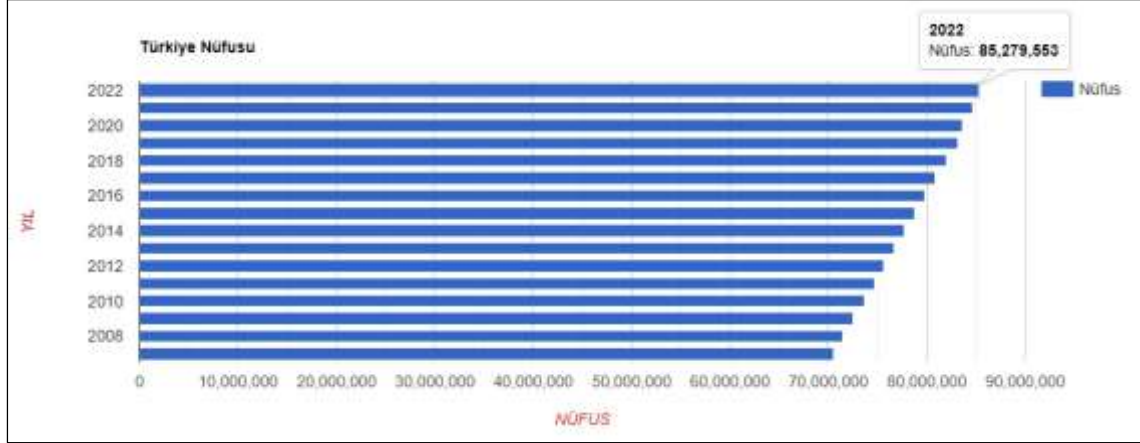
Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki 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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>İSTANBUL</b><br/>Nüfus: 15.907.951</p> <p>%0,42</p> <p>İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 67.051 artmıştır.</p> <p>İstanbul nüfusu 2022 yılına göre 15.907.951'dir.</p> <p>Bu nüfus, 7.955.820 erkek ve 7.952.131 kadından oluşmaktadır.</p> <p>Yüzde olarak ise: %50,01 erkek, %49,99 kadındır.</p> | <p><b>BAYRAMPAŞA</b><br/>Nüfus: 275.314</p> <p>Bayrampaşa nüfusu 2022 yılına göre 275.314.</p> <p>Bu nüfus, 138.407 erkek ve 136.907 kadından oluşmaktadır.</p> <p>Yüzde olarak ise: %50,27 erkek, %49,73 kadındır.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 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;

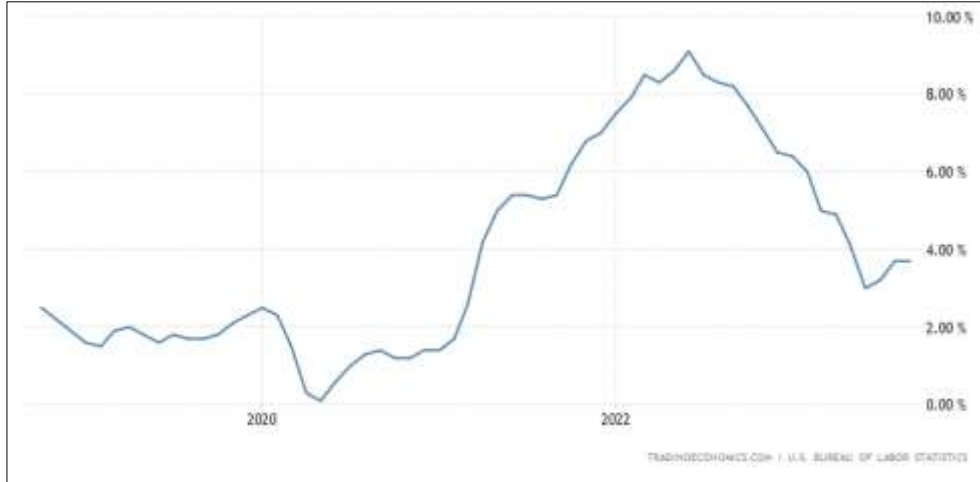


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)



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 günümüz itibariyle %3,7 seviyesine gelmiştir.

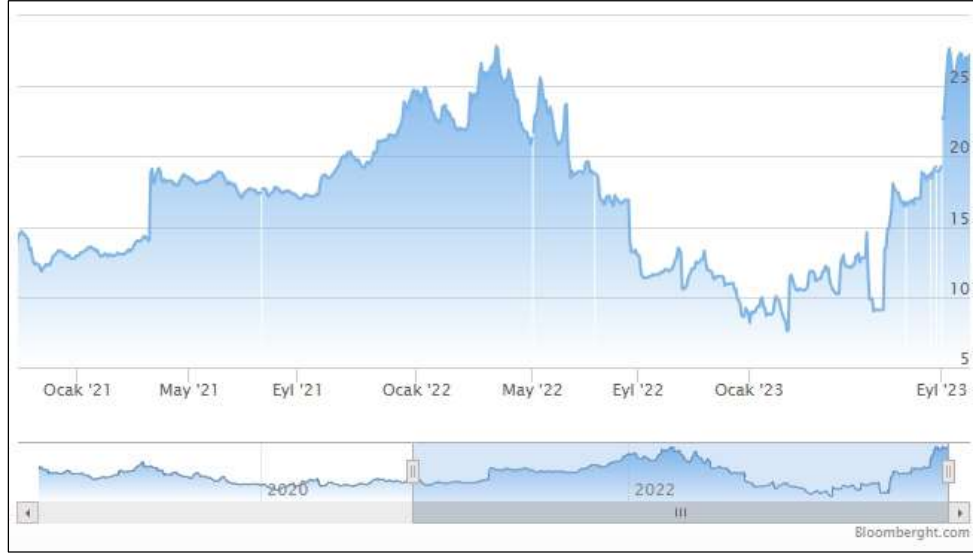
#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



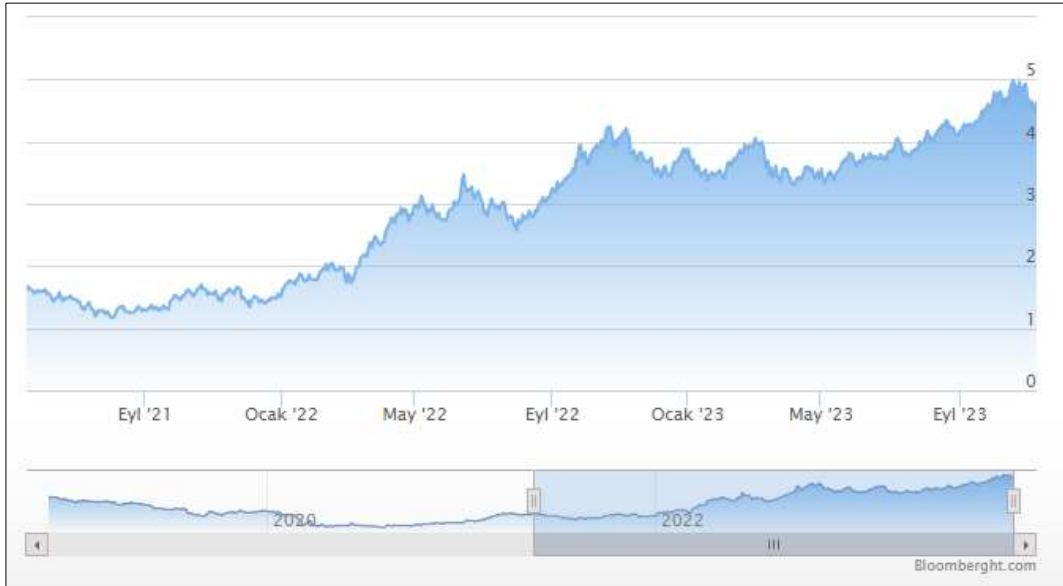
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artışı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TÜİK)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

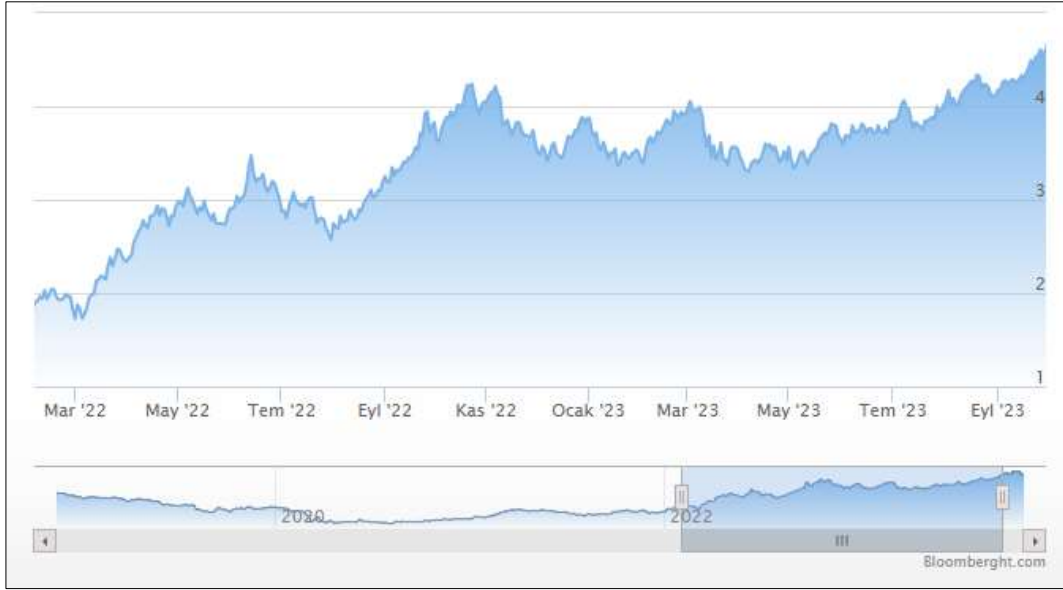
**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**



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 %27 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

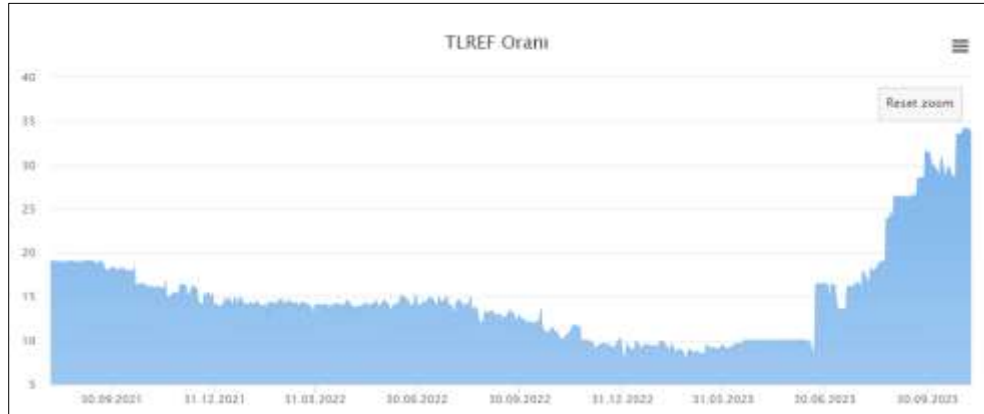


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

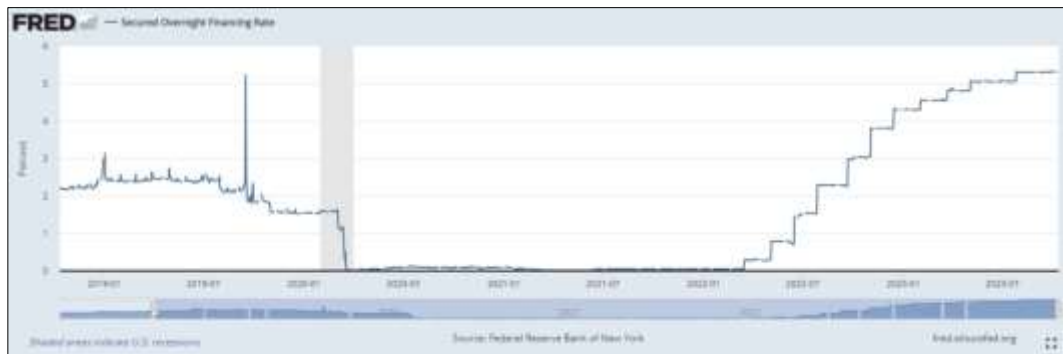


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### Referans Faiz Oran Değişimi;



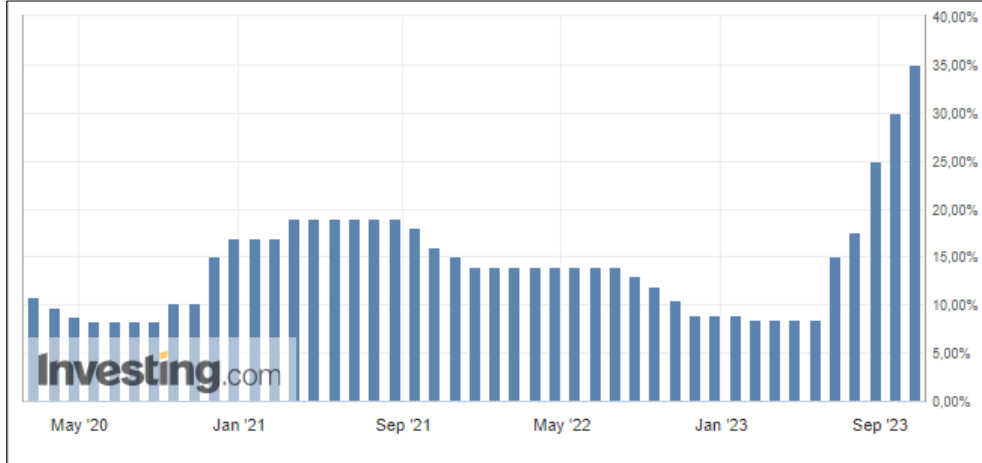
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %26,49 civarındadır.



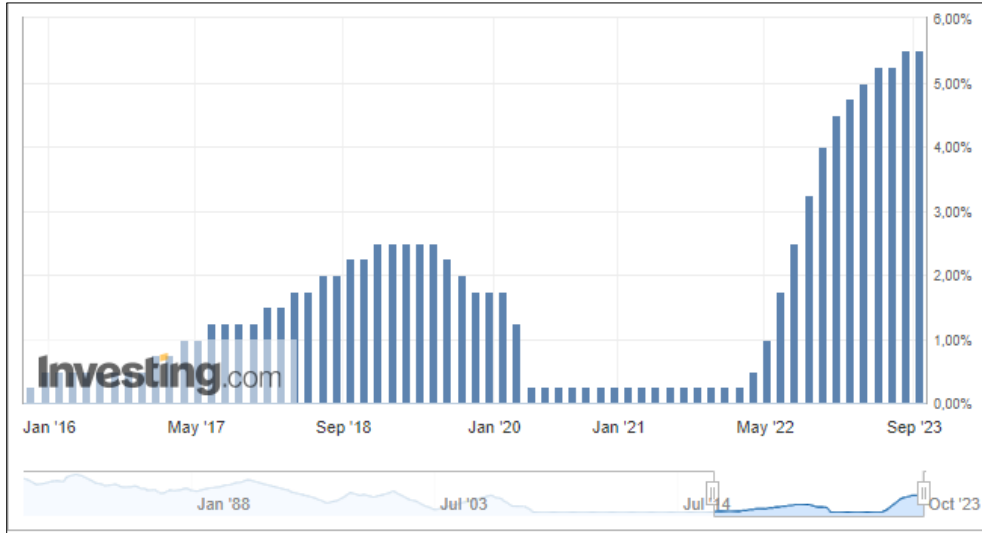
**Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

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 geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,30 seviyesine yükselmiştir.

#### Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



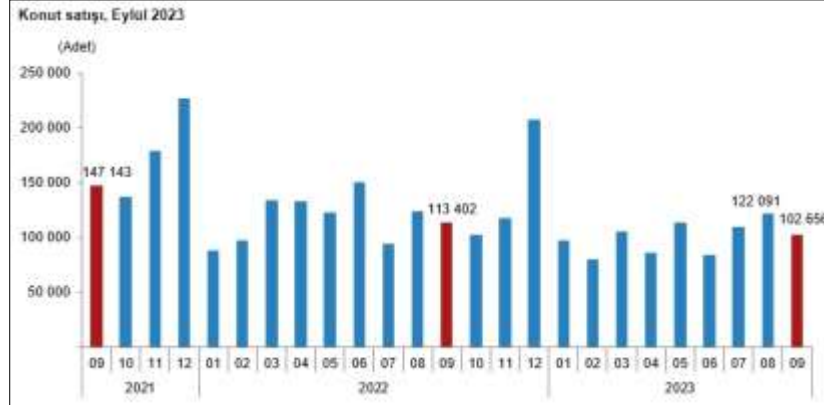
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

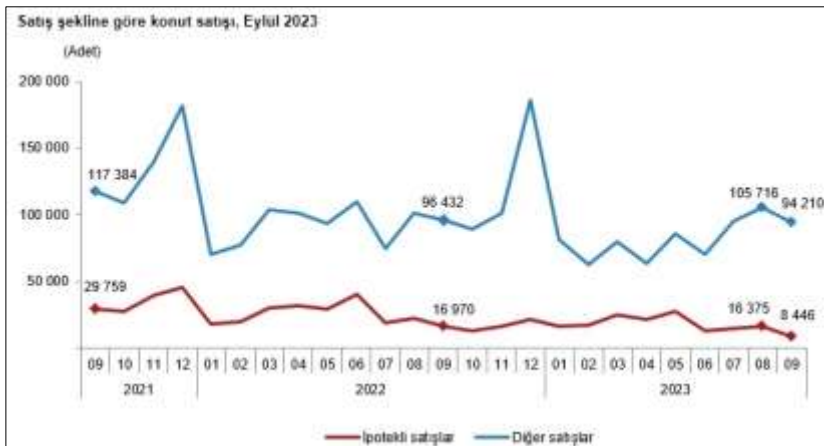
### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

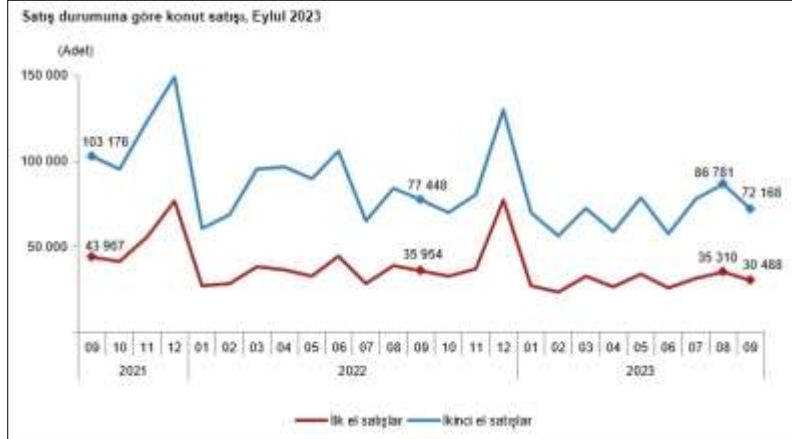


|                                  | Eylül   |         |             | Ocak - Eylül |           |             |
|----------------------------------|---------|---------|-------------|--------------|-----------|-------------|
|                                  | 2023    | 2022    | Değişim (%) | 2023         | 2022      | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış  | 102 656 | 113 402 | -9,5        | 900 074      | 1 057 193 | -14,9       |
| İpotekli satış                   | 8 446   | 16 970  | -50,2       | 160 884      | 228 601   | -29,6       |
| Diğer satış                      | 94 210  | 96 432  | -2,3        | 739 190      | 828 592   | -10,8       |
| Satış durumuna göre toplam satış | 102 656 | 113 402 | -9,5        | 900 074      | 1 057 193 | -14,9       |
| İlk el satış                     | 30 488  | 35 954  | -15,2       | 268 597      | 312 118   | -13,9       |
| İkinci el satış                  | 72 168  | 77 448  | -6,8        | 631 477      | 745 075   | -15,2       |

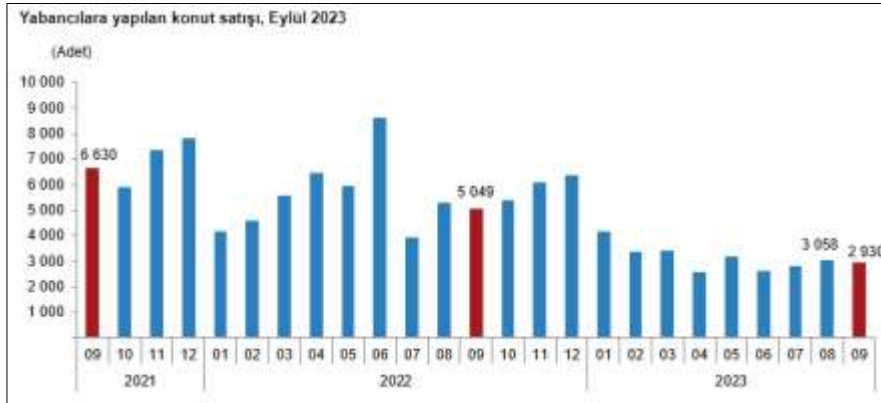
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 20,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 10,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 8,4 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

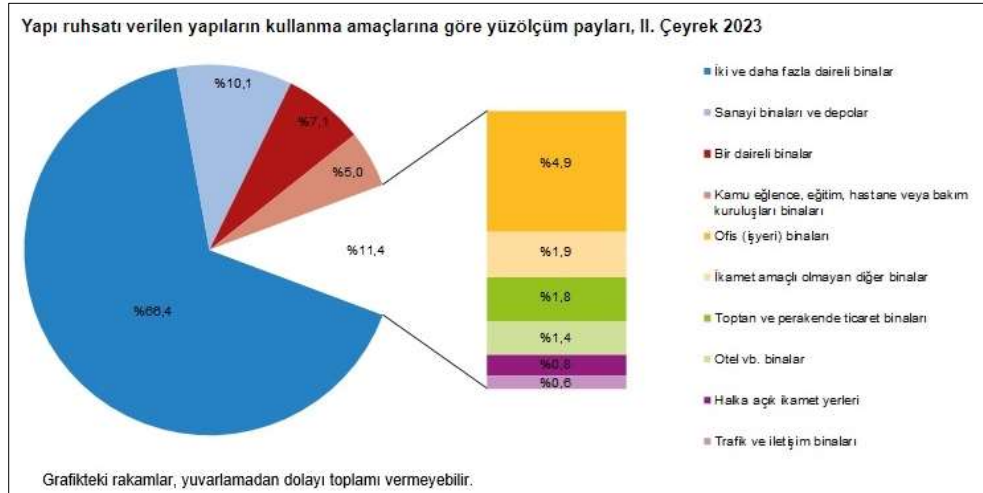
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TÜİK)



**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023**

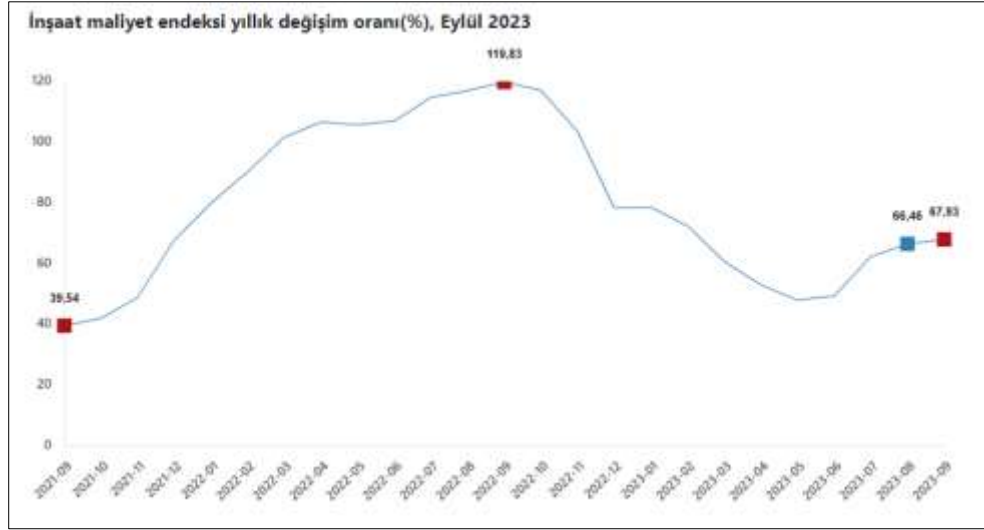
| Yıl  | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m²) | Yıllık değişim (%) |
|------|--------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------|
| 2021 |        | 138 556     | 44,1               | 724 544      | 30,5               | 151 328 137   | 34,4               |
|      | I      | 33 587      | 137,1              | 174 733      | 117,0              | 34 367 501    | 95,7               |
|      | II     | 30 535      | 55,7               | 157 696      | 14,4               | 31 783 225    | 15,8               |
|      | III    | 30 438      | 20,3               | 149 589      | 6,0                | 33 316 744    | 19,5               |
| 2022 | IV     | 43 996      | 18,7               | 242 526      | 23,9               | 51 860 668    | 30,8               |
|      |        | 127 745     | -7,8               | 695 246      | -4,0               | 145 875 756   | -3,6               |
|      | I      | 26 133      | -22,2              | 129 311      | -26,0              | 27 378 845    | -20,3              |
|      | II     | 29 065      | -4,8               | 143 760      | -8,8               | 30 713 792    | -3,4               |
| 2023 | III    | 28 280      | -7,1               | 145 396      | -2,8               | 32 111 128    | -3,6               |
|      | IV     | 44 267      | 0,6                | 276 779      | 14,1               | 55 671 992    | 7,3                |
|      | I      | 23 841      | -8,8               | 130 760      | 1,1                | 26 818 231    | -2,0               |
|      | II     | 30 712      | 5,7                | 188 740      | 31,3               | 38 572 889    | 25,6               |

Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TÜİK)

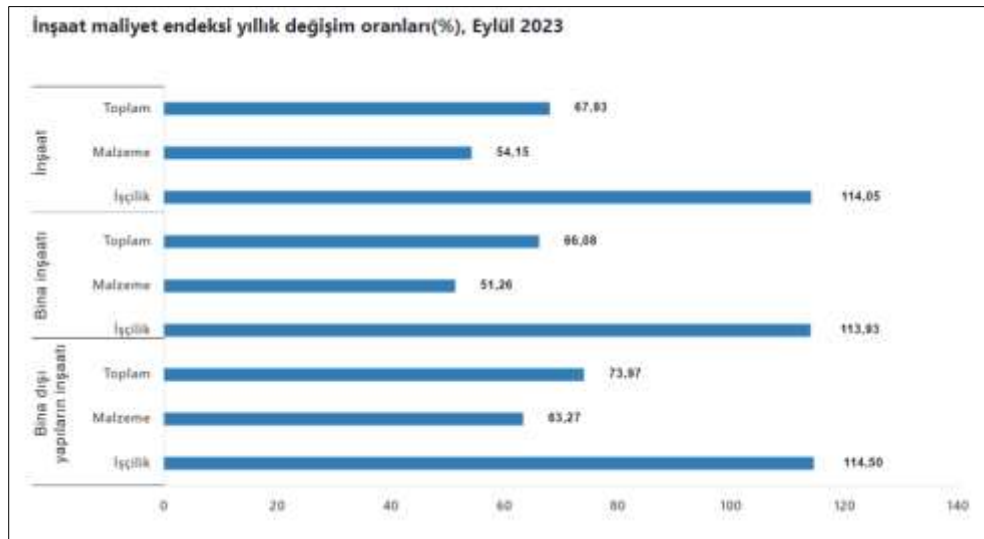


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TÜİK)

**Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TÜİK)



Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

#### 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 31.828,39 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, 524 ada 1 parsel sayılı arsa üzerinde betonarme karkas yapı tarzında, blok nizamda inşa edilmiş Özak Hayat Tepe projesidir. Söz konusu parsel geometrik olarak amorf, topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Özak Hayat Tepe projesi A, B, C, D ve E olarak adlandırılan 5 bloktan oluşmaktadır. Hayat Tepe projesi sosyal donatılı ve 7/24 güvenlidir. Taşınmazın ısıtma sistemi doğalgaz kombi, dış cephesi kısmen kompozit, kısmen cam giydirmedir. Taşınmaz, konut ve ticari nitelikli karma site olup ticari olarak orta hareketli bir bölgede konumlanmaktadır.

Blok bazında bağımsız kat detayı ve bağımsız bölüm dağılımı şu şekildedir;

| BLOK DETAYI |      |            |                       |
|-------------|------|------------|-----------------------|
| SIRA NO     | BLOK | KAT SAYISI | BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI |
| 1           | A    | 27         | 171                   |
| 2           | B    | 26         | 206                   |
| 3           | C    | 27         | 169                   |
| 4           | D    | 18         | 68                    |
| 5           | E    | 3          | 1                     |

Taşınmaz bazında alan dağılımı şu şekildedir;

| TAŞINMAZ DETAYI |      |                   |                                                 |                     |                    |             |
|-----------------|------|-------------------|-------------------------------------------------|---------------------|--------------------|-------------|
| SIRA NO         | BLOK | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | NİTELİK                                         | ALAN DAĞILIMI       |                    | TOPLAM ALAN |
|                 |      |                   |                                                 | BODRUM KAT ALANLARI | ZEMİN KAT ALANLARI |             |
| 1               | D    | 1                 | DEPOLU DÜKKAN                                   | 92,07               | 105,26             | 197,33      |
| 2               | E    | 1                 | BODRUMDA VE OTOGAR VE SOSYAL TESİSİ OLAN MARKET | 10.807,35           | 8.473,16           | 19.280,51   |

#### 4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumların İlişki Bilgileri

Taşınmazların iç hacimlerinde yapılan incelemeler neticesinde ihtiyaca yönelik bölümlendirmeler yapıldığı tespit edilmiş olup hacmen büyüme yapılmamıştır.

#### 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 Hangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlardan E blok 1 nolu taşınmaz kiracısı tarafından kullanılmakta olup, D blok 1 nolu taşınmaz halihazırda boş ve natamam 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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. 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 arttırılmış 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 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 değerleme 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, değerleme 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 *gereken* 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 tıpatıp 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 Dükkan]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 150 m<sup>2</sup> zemin kat, 150 m<sup>2</sup> asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 15.750.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin asma kat alanı ½ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 225 m<sup>2</sup>). Emsal konum olarak avantajlıdır. **İlgilisi: 507 340 10 86**

**[E:2 Satılık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 140 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 6.800.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 534 520 60 23**

**[E:3 Satılık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 230 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 15.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 543 482 19 19**

**[E:4 Satılık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 300 m<sup>2</sup> zemin kat, 100 m<sup>2</sup> bodrum kat, 250 m<sup>2</sup> asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 26.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin bodrum katı ¼, asma katı ½ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 450 m<sup>2</sup>) **İlgilisi: 555 178 86 43**

**\* Satılık emsaller, proje içerisinde olmaması sebebiyle dezavantajlıdır.**

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN) |               |   |              |   |               |   |               |   |
|-----------------------------------------|---------------|---|--------------|---|---------------|---|---------------|---|
| İçerik                                  | Emsal 1       |   | Emsal 2      |   | Emsal 3       |   | Emsal 4       |   |
| Brüt alanı (m²)                         | 225,00m²      |   | 140,00m²     |   | 230,00m²      |   | 450,00m²      |   |
| Satış fiyatı                            | 15.750.000 TL |   | 6.800.000 TL |   | 15.500.000 TL |   | 26.500.000 TL |   |
| m² birim fiyatı                         | 70.000 TL     |   | 48.571 TL    |   | 67.391 TL     |   | 58.889 TL     |   |
| Pazarlık                                | 10%           | - | 10%          | - | 10%           | - | 10%           | - |
| Konum şerefiyesi                        | 15%           | - | 0%           | + | 20%           | - | 0%            | + |
| Proje Şerefiyesi                        | 10%           | + | 10%          | + | 10%           | + | 10%           | + |
| Alan şerefiyesi                         | 0%            | - | 0%           | - | 0%            | - | 0%            | - |
| İndirgenmiş birim fiyat                 | 59.500 TL     |   | 48.571 TL    |   | 53.913 TL     |   | 58.889 TL     |   |
| Ortalama Birim fiyat                    | 55.218TL/m²   |   |              |   |               |   |               |   |

**[E:5 Kiralık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumlu 260 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 68.500,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum olarak dezavantajlıdır.  
**İlgilisi: 507 340 10 86**

**[E:6 Kiralık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumlu 300 m<sup>2</sup> zemin kat, 160 m<sup>2</sup> asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 90.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsalin asma katı ½ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 380 m<sup>2</sup>) Emsal, konum olarak dezavantajlıdır.  
**İlgilisi: 505 669 06 42**

**[E:7 Kiralık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumlu 165 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 40.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum olarak dezavantajlıdır.  
**İlgilisi: 535 272 37 58**

**[E:8 Kiralık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumlu 340 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 100.000,00-TL bedelle kiralıktır.

**İlgilisi: 533 420 81 76**

**\*\*Kiralık emsaller proje içerisinde olmaması açısından dezavantajlıdır.**

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN) |                 |   |           |   |           |   |            |   |
|-----------------------------------------|-----------------|---|-----------|---|-----------|---|------------|---|
| İçerik                                  | Emsal 5         |   | Emsal 6   |   | Emsal 7   |   | Emsal 8    |   |
| Brüt alanı (m²)                         | 260,00m²        |   | 380,00m²  |   | 165,00m²  |   | 340,00m²   |   |
| Satış fiyatı                            | 68.500 TL       |   | 90.000 TL |   | 40.000 TL |   | 100.000 TL |   |
| m² birim fiyatı                         | 263 TL          |   | 237 TL    |   | 242 TL    |   | 294 TL     |   |
| Pazarlık                                | 3%              | - | 3%        | - | 5%        | - | 5%         | - |
| Konum şerefiyesi                        | 5%              | + | 15%       | + | 15%       | + | 0%         | + |
| Proje Şerefiyesi                        | 15%             | + | 15%       | + | 15%       | + | 15%        | + |
| Alan şerefiyesi                         | 0%              | - | 0%        | - | 0%        | - | 0%         | - |
| İndirgenmiş birim fiyat                 | 308 TL          |   | 301 TL    |   | 303 TL    |   | 324 TL     |   |
| <u>Ortalama Birim fiyat</u>             | <u>309TL/m²</u> |   |           |   |           |   |            |   |

### Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, 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 50.000-TL/m<sup>2</sup> ila 60.000-TL/m<sup>2</sup>, kira birim fiyatları 280-TL/m<sup>2</sup> ila 320-TL/m<sup>2</sup> aralığındadır. Taşınmazların hâlihazırda ticari olarak kullanılıyor oluşu sebebiyle en uygun emsalin dükkan emsalleri olacağına kanaat getirilmiştir. E blok 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın bölgede alternatifinin çok kısıtlı oluşu ve kurumsal kiracısı olması sebebiyle satış ve kira birim fiyatının bölge ortalamasının yaklaşık %20 üzerinde olacağı kanaati oluşmuştur. Ayrıca taşınmazlara değer takdirinde bulunulurken taşınmazların bodrum kat değeri, zemin kat değerinin %75'ine indirgenmiştir.

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazlara değer takdirinde bulunulmuştur. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde oluşan birim değer kanaatine göre taşınmaza takdir edilen değer detayı şu şekildedir;

| SATIŞ DEĞER DETAYI |      |             |            |           |             |                   |                                   |                                   |
|--------------------|------|-------------|------------|-----------|-------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| SIRA NO            | BLOK | TAŞINMAZ NO | KAT        | ALAN      | BİRİM FİYAT | KAT BAZINDA DEĞER | TAŞINMAZ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL) | TAŞINMAZ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ~(TL) |
| 1                  | D    | 1           | BODRUM KAT | 92,07     | ₺41.413,50  | ₺3.812.940,95     | ₺9.625.187,63                     | ₺9.630.000,00                     |
|                    |      |             | ZEMİN KAT  | 105,26    | ₺55.218,00  | ₺5.812.246,68     |                                   |                                   |
| 2                  | E    | 1           | BODRUM KAT | 10.807,35 | ₺49.696,20  | ₺537.084.227,07   | ₺1.098.529.365,73                 | ₺1.098.525.000,00                 |
|                    |      |             | ZEMİN KAT  | 8.473,16  | ₺66.261,60  | ₺561.445.138,66   |                                   |                                   |
| ~~                 |      |             |            |           |             |                   |                                   | ₺1.108.155.000,00                 |

| KİRA DEĞER DETAYI |      |             |            |           |             |                   |                             |                                  |
|-------------------|------|-------------|------------|-----------|-------------|-------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| SIRA NO           | BLOK | TAŞINMAZ NO | KAT        | ALAN      | BİRİM FİYAT | KAT BAZINDA DEĞER | TAŞINMAZ TOPLAM KİRA DEĞERİ | TAŞINMAZ TOPLAM KİRA DEĞERİ~(TL) |
| 1                 | D    | 1           | BODRUM KAT | 92,07     | ₺231,75     | ₺21.337,22        | ₺53.862,56                  | ₺53.000,00                       |
|                   |      |             | ZEMİN KAT  | 105,26    | ₺309,00     | ₺32.525,34        |                             |                                  |
| 2                 | E    | 1           | BODRUM KAT | 10.807,35 | ₺278,10     | ₺3.005.524,04     | ₺6.147.371,76               | ₺6.147.000,00                    |
|                   |      |             | ZEMİN KAT  | 8.473,16  | ₺370,80     | ₺3.141.847,73     |                             |                                  |
| TOPLAM            |      |             |            |           |             |                   | ₺6.201.234,33               | ₺6.200.000,00                    |

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) ~1.108.155.000,00- TL satış değeri, ~6.200.000,00-TL/Ay kira değeri takdir edilmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

### **Δ 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 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 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### **Δ 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.

### **Δ 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.

### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, maliyet yaklaşımı ile değer takdiri yapılmamıştır.

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

#### **Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 *çererebilir*. 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 gelirine 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

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

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direkt 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 direkt 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 14 - 15 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre taşınmazlar için 0,068 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.

| GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER DETAYI |      |             |            |           |             |                   |                                   |                                    |                      |   |                   |
|--------------------------------|------|-------------|------------|-----------|-------------|-------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------|---|-------------------|
| SIRA NO                        | BLOK | TAŞINMAZ NO | KAT        | ALAN      | BİRİM FİYAT | KAT BAZINDA DEĞER | TAŞINMAZ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ | TAŞINMAZ TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ | KAPİTALİZASYON ORANI | / | PİYASA DEĞERİ     |
| 1                              | D    | 1           | BODRUM KAT | 92,07     | ₺231,75     | ₺21.337,22        | ₺53.862,56                        | ₺646.350,75                        | 0,07                 | / | ₺9.233.582,14     |
|                                |      |             | ZEMİN KAT  | 105,26    | ₺309,00     | ₺32.525,34        |                                   |                                    |                      |   |                   |
| 2                              | E    | 1           | BODRUM KAT | 10.807,35 | ₺278,10     | ₺3.005.524,04     | ₺6.147.371,76                     | ₺73.768.461,16                     | 0,07                 | / | ₺1.053.835.159,37 |
|                                |      |             | ZEMİN KAT  | 8.473,16  | ₺370,80     | ₺3.141.847,73     |                                   |                                    |                      |   |                   |
| TOPLAM                         |      |             |            |           |             |                   | ₺6.201.234,33                     | ₺74.414.811,91                     |                      |   | ₺1.063.068.741,51 |
|                                |      |             |            |           |             |                   |                                   |                                    |                      | ~ | ₺1.063.100.000,00 |

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazların toplam piyasa değeri için **~1.063.100.000,00-TL** 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 **~6.200.000,00 TL /Ay** kira değeri takdir edilmiştir. Toplam kiralanabilir alan 19.477,84 m<sup>2</sup> olup ortalama kira birim değeri yaklaşık **318 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 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

**Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

## **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 irtifaklı olmaları sebebiyle ayrı ayrı kira değerleri belirlenmiş ve belli kapitalizasyon oranları yardımıyla toplam değere ulaşılmıştır. Taşınmazların kat mülkiyetine konu olması, her birinin ayrı ayrı kullanılabilirliği 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**

#### **Δ Olumlu Özellikler**

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

#### **Δ Olumsuz Özellikler**

- Yakın çevresinde yapılaşmanın sık ve düzensiz olması,

#### **Δ Fırsatlar**

- Türkiye ve sektöre olan yabancı ilgisi,

#### **Δ 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 İle 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.

**Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

**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 Birbiriyle 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 Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda 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. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Özak GYO A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 ada 1 parselde yer alan; “(C1) ABC ve (C2) D Bloklı betonarme apartmanlar, süper market ve arsa ” nitelikli ana taşınmazda D blokta konumlu, “Depolu Dükkan” nitelikli ve E blokta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı “BODRUMDA OTOPARK VE SOSYAL TESİSİ OLAN MARKET” nitelikli 2 taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme 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 inşai 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 değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **1.108.155.000,00-TL** ve Yazıyla **Birmilyaryüzsekizmilyonyüzellibeşbin Türk Lirası’dır.**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 1.329.786.000,00-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€:32,5739 TL dir.*

|                                                                                        |                                                          |                                                           |                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Doğukan TORUNLER<br>Gayrimenkul Değerleme<br>Uzman Yardımcısı<br>SPK Lisans No: 915831 | Burak BARIŞ<br>Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 406713 | Raci Gökcehan SONER<br>Kontrolör<br>SPK Lisans No: 404622 | Erdeniz BALIKÇIOĞLU<br>Sorumlu Değerleme<br>Uzmanı<br>SPK Lisans No: 401418 |
|                                                                                        |                                                          |                                                           |                                                                             |

**Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

## 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 Takyidat Belgeleri,

Δ Tapu Belgeleri

Δ Resmi Evraklar ve Yer Görme Fotoğrafları

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri