



ÖZAK GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Büyükyalı İstanbul Projesi 11 Adet Bağımsız Bölüm
Zeytinburnu/İSTANBUL
2024/ÖZAKGYO/003

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 14.10.2024 tarih ve 003 kayıt no'lu
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 24.12.2024
Rapor Tarihi	: 31.12.2024
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2024/ÖZAKGYO/003
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam ve hisseli mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden değerlemeye konu C Blok'un tamamını oluşturan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 no'lu bağımsız bölümler ile T2 Blok 1 ve 2 no'lu bağımsız bölüm ve T3 Blok, 1 no'lu bağımsız bölümdeki Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 3/5 hissesine düşen kısmının Türk lirası cinsinden toplam aylık pazar kira değeri ile toplam pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No: 52, Büyükyalı İstanbul Projesi, C Blok (8 Adet Bağımsız Bölüm), T2 Blok 1 ve 2 No'lu Bağımsız Bölümler ile T3 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölüm Zeytinburnu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Demirhane Mevkii, 774 ada, 68.132,32 m ² yüzölçümlü 83 no'lu parsel üzerinde yer alan C Blok'u Oluşturan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 no'lu bağımsız bölümler ile T2 Blok, 1 ve 2 no'lu bağımsız bölüm ve T3 Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm
Sahibi	: Bkz. Rapor / 4.1.1. Mülkiyet Durumu
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: Bkz. Rapor / 4.3.1. İmar Durumu Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Ofis ve İşyeri

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER

	KDV Hariç	KDV Dahil
Taşınmazların (C Blok, T2 Blok 1 ve 2 No'lu Bağımsız Bölümler ile T3 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölümün ÖZAK GYO A.Ş.'nin 3/5 Hissesi) Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	6.245.000,-TL	7.494.000,-TL
Taşınmazların (C Blok, T2 Blok 1 ve 2 No'lu Bağımsız Bölümler ile T3 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölümün ÖZAK GYO A.Ş.'nin 3/5 Hissesi) Toplam Pazar Değeri	1.613.395.000,-TL	1.936.074.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	5
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI	6
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	7
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
4.1.	GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ.....	8
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU	8
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	9
4.1.3.	KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ.....	10
4.1.4.	KADASTRO İNCELEMESİ	10
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	10
4.1.6.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	12
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	12
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	13
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	13
4.3.4.	HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.4.	GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	13
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
4.7.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	13
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DEETİMLER HAKKINDA BİLGİ	14
4.9.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	14
4.10.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ...	14
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....	14
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	15

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	17
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	17
5.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	17
5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	17
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	18
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	18
6.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	20
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	20
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ	21
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	22
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	24
7.3.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	24
7.4.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ.....	30
7.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	30
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	30
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	30
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	31
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	31
8.4.	VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	31
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	31
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ	31
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	31
8.8.	GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	31
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	32
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	32
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	32

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası	: Bu değerlendirme raporu, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2024 tarihinde, 2024/ÖZAKGYO/003 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	: Uğur AVCI – SPK Lisans No: 402175 (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerleme Tarihi	: Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 24.12.2024 tarihinde değerlendirme çalışmalarını bitirmiş ve 31.12.2024 tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	: Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 003 no'lu ve 14.10.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Şirketimiz tarafından daha önce hazırlanan değerlendirme konusu taşınmazlardan 10 adeti için 2 adet, tüm bağımsız bölümler için ise 2 adet olmak üzere toplam 4 adet değerlendirme raporu bulunmakta olup son üç rapora ait bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Küçükbakkalköy Mahallesi, Sevda Sokak, No: 1, Seven Tower, Kat: 5, Ofis: 4, Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 784 41 10
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No: 52C, 34020, Zeytinburnu / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 486 36 50
TESCİL TARİHİ	: 01 Şubat 2008
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.456.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 2.000.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 654110
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetler.

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI

Bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden değerlemeye konu C Blok'un tamamını oluşturan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 no'lu bağımsız bölümler ile T2 Blok 1 ve 2 no'lu bağımsız bölüm ve T3 Blok, 1 no'lu bağımsız bölümdeki Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 3/5 hissesine düşen kısmının Türk lirası cinsinden toplam aylık pazar kira değeri ile toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Kararı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Pazar Kirası: Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralaayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ

4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

İLİ : İstanbul

İLÇESİ : Zeytinburnu

MAHALLESİ : Zeytinburnu

MEVKİİ : Demirhane

PAFTA NO : ---

ADA NO : 774

PARSEL NO : 83

ANA GAYRİMENKULÜN

NİTELİĞİ : I. Ordu Zeytinburnu Ağır Tamir Fabrikası A-B Blok 22 Katlı B.arme Mesken C Blok 11 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri D Blok 22 Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri E Blok 16 Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri F Blok 22 Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri G Blok 17 Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri J Blok 23 Katlı Betonarme Mesken H Blok 23 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri I Blok 22 Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri T1 Blok 1 Katlı Betonarme Kamu Eğlence Binaları T2 Blok 2 katlı Betonarme Ofis ve İşyeri T3 Blok 3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası (*)

YÜZÖLÇÜMÜ : 68.132,32 m²

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAPU KAYITLARI									
SIRA NO	SAHİBİ	BLOK ADI	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO.	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT /SAYFA NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
1	Özak G.Y.O.A.Ş. (1/1)	C	Zemin	1	Ofis	108402 / 32340544	57/5592	19128	28.12.2020
2	Özak G.Y.O.A.Ş. (1/1)	C	1	2	Ofis	12516 / 32340544	57/5593	19128	28.12.2020
3	Özak G.Y.O.A.Ş. (1/1)	C	1	3	Ofis	49928 / 32340544	57/5594	19128	28.12.2020
4	Özak G.Y.O.A.Ş. (1/1)	C	2	4	Ofis	55034 / 32340544	57/5595	19128	28.12.2020
5	Özak G.Y.O.A.Ş. (1/1)	C	3	5	Ofis	74708 / 32340544	57/5596	19128	28.12.2020
6	Özak G.Y.O.A.Ş. (1/1)	C	4	6	Ofis	71684 / 32340544	57/5597	19128	28.12.2020
7	Özak G.Y.O.A.Ş. (1/1)	C	5	7	Ofis	67458 / 32340544	57/5598	19128	28.12.2020
8	Özak G.Y.O.A.Ş. (1/1)	C	6	8	Ofis	38796 / 32340544	57/5599	19128	28.12.2020
9	Özak G.Y.O.A.Ş. (1/1)	T2	Zemin	1	İş yeri	22080 / 32340544	65/6341	24957	25.11.2022
10	Özak G.Y.O.A.Ş. (1/1)	T2	Zemin	2	Bodrum Katlı İş yeri	148386 / 32340544	65/6342	24957	25.11.2022
11	Özak G.Y.O.A.Ş. (3/5)	T3	Zemin	1	İş yeri	607150 / 32340544	65/6387	28137	30.12.2022

(*) C Bloкта yer alan 8 adet bağımsız bölümün tapu senedi suretleri üzerinde kat mülkiyetlerine geçiş tarih ve yevmiye numarası işlenmiş olmasına rağmen Webtapu üzerinden güncel olarak temin etmiş olduğumuz TAKBİS belgelerinde halen kat irtifakı tarihi olan 23.10.2020 tarih ve 14979 yevmiye görülmektedir. Aynı şekilde T2 Blok 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler Webtapu üzerinden güncel olarak temin etmiş olduğumuz TAKBİS belgelerinde halen kat irtifakı tarihi olan 03.11.2020 tarih ve 15498 yevmiye görülmektedir.

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

21.11.2024 ve 22.11.2024 tarihleri itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

Tüm Taşınmazlar Üzerinde:

Şerhler Bölümü:

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 TL bedel ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi) (26.04.2019 tarih ve 5772 yevmiye no ile)

Beyanlar Bölümü:

- KM'ne çevrilmiştir. (25.11.2022 tarih ve 24957 yevmiye no ile)
- KM'ne çevrilmiştir. (29.12.2022 tarih ve 28026 yevmiye no ile)
- KM'ne çevrilmiştir. (28.12.2020 tarih ve 19128 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı 04.09.2020 tarihli. (09.09.2020 tarih ve 11691 yevmiye no ile)
- Üzerindeki bina Kültür Bakanlığı'nca korumaya alınmıştır. (29.11.1989 tarih ve 7282 yevmiye no ile)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (14.02.1992 tarih ve 1624 yevmiye no ile)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (13.03.1992 tarih ve 2658 yevmiye no ile)
- İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. (13.02.1960 tarih ve 195 yevmiye no ile)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (03.10.2006 tarih ve 9309 yevmiye no ile)
- Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kurulu'na iletilmesi kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır. (11.04.2013 tarih ve 4846 yevmiye no ile)
- Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan 6 numaralı parselin korunma alanındadır ve yapılacak her türlü uygulama için 2863 sayılı kanun hükümleri doğrultusunda işlem yapılacağına dair belirtme. Tarih:09.07.2015 Sayı: 57834978/1496 (20.08.2015 tarih ve 10421 yevmiye no ile)
- Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (09.04.2013 tarih ve 4620 yevmiye no ile)
- Ticaret + Konut Alanı: Krokide B ile gösterilen yapı kalıntısı ve C ile gösterilen çeşme korunması gerekli kültür varlığı olup bu parselde kalmaktadır. Krokide gösterilen 2, 3, 4, 5 ile gösterilen yapılar ve krokisinde 7 ile gösterilen yıkılmış yapı 2. grup ve 6 ile gösterilen yapı 4. grup taşınmaz kültür varlığıdır. (18.09.2015 tarih ve 11702 yevmiye no ile)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (03.11.2015 tarih ve 13300 yevmiye no ile)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih ve 15584 yevmiye no ile)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih ve 15586 yevmiye no ile)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih ve 15603 yevmiye no ile)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih ve 15646 yevmiye no ile)
- Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. (27.09.2016 tarih ve 12243 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyeti harcı kesilmiştir. Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü (30.03.2020 tarih ve 5050 yevmiye no ile)
- Cins değişikliği için vergi dairesi yazısı mevcuttur. (02.04.2021 tarih ve 6677 yevmiye no ile)
- 492 Sayılı harçlar kanununa bağlı 4 sayılı tarifenin 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği harcı ödenmiştir. (09.04.2021 tarih ve 7146 yevmiye no ile)

T2 Blok, 2 no'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Eklenti Bilgisi: Depo. (09.09.2020 tarih ve 11691 yevmiye no ile)

4.1.3. KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Rapor konusu taşınmazların onaylı mimari projesine ve çarşaf listesine göre bilgileri aşağıda tabloda halinde sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Bağ. Böl. No	Nitelik	Net Alan (m ²)	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Bahçe Tahsis (m ²)	Teras Tahsis (m ²)	Depo Tahsis (m ²)	Personel Dinlenme Alanı Tahsis (m ²)
1	C	1	Ofis	492,96	590,84	2.282,22	0,00	204,30	601,46
2	C	2	Ofis	83,45	106,24	0,00	0,00	0,00	0,00
3	C	3	Ofis	438,04	530,46	0,00	0,00	0,00	0,00
4	C	4	Ofis	508,36	609,87	0,00	0,00	0,00	0,00
5	C	5	Ofis	624,06	867,82	0,00	0,00	0,00	0,00
6	C	6	Ofis	619,59	745,51	0,00	0,00	0,00	0,00
7	C	7	Ofis	483,54	752,08	0,00	0,00	0,00	0,00
8	C	8	Ofis	177,48	284,16	0,00	275,08	0,00	0,00
9	T2	1	İş yeri	94,30	167,93	1.019,21	0,00	0,00	0,00
10	T2	2	İş yeri	1.045,29	1.192,86	1.450,43	0,00	1.295,03	0,00
11	T3	1	İş yeri	7.813,83	9.811,86	1.161,27	0,00	0,00	0,00

4.1.4. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Zeytinburnu Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.5. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

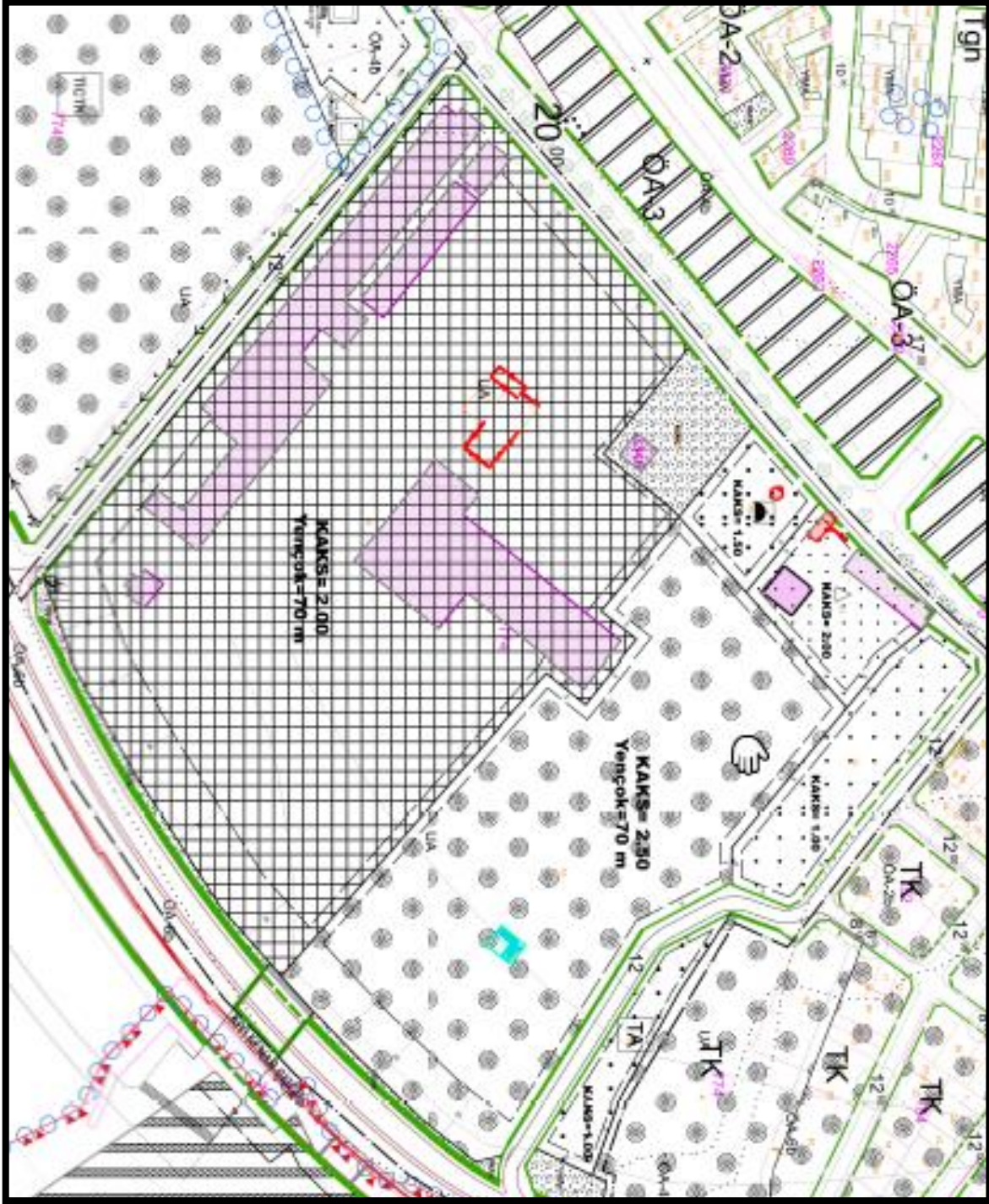
Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 18.10.2024 tarihli imar durumu yazısı ile şifahen yapılan araştırmalarda 774 ada 83 parsel sayılı parsel 09.12.2019 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine göre **"Ticaret+Konut Alanı"** içerisinde kalmaktadırlar.

Plan notlarına göre "Ticaret + Konut" yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **KAKS:** 2,00
- **Yençok:** 70 m

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

Not: Katlar Alanı Katsayısı (KAKS) / Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.



B.ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. TİCARET+KONUT ALANI

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

4.1.6. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Zeytinburnu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden değerlendirme tarihi itibarı ile temin edilen değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselle ait dijital arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde; taşınmazların yer aldığı bloğa ait yapı kullanma izin belgelerine esas yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

ADA / PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	B. B. NİTELİĞİ VE SAYISI
774 ADA ESKİ 69 PARSEL / YENİ 83 PARSEL	C	25.01.2016	4928	Yeni Yapı	6.875,60	11 adet mesken, 1 adet ofis ve işyeri
		27.12.2016	83687	İsim Değişikliği	6.875,60	11 adet mesken, 1 adet ofis ve işyeri
		31.10.2017	59529	Tadilat	9.833,60	15 adet mesken, 3 adet ofis ve işyeri
		17.09.2018	50641	İsim Değişikliği	9.833,60	15 adet mesken, 3 adet ofis ve işyeri
		17.09.2018	50922	Tadilat	10.608,10	8 adet ofis ve işyeri
		31.12.2018	67664	Tadilat	10.392,95	8 adet ofis ve işyeri
		19.09.2019	37333	Tadilat	8.088,49	8 adet ofis ve işyeri
		06.08.2020	32383	İsim Değişikliği	8.088,49	8 adet ofis ve işyeri
	T2	21.04.2017	23693	Restorasyon	16.366,36	41 adet ofis ve işyeri
		14.08.2017	44955	İsim Değişikliği	16.366,36	41 adet ofis ve işyeri
		30.03.2018	19013	İsim Değişikliği	16.366,36	41 adet ofis ve işyeri
		19.09.2018	51201	İsim Değişikliği	16.366,36	41 adet ofis ve işyeri
		25.09.2018	52099	Tadilat	17.228,93	27 adet ofis ve işyeri
		13.06.2019	22658	Tadilat	16.977,92	28 adet ofis ve işyeri
		19.09.2019	37294	İsim Değişikliği	16.977,92	28 adet ofis ve işyeri
		03.10.2019	39577	Tadilat	30.548,67	28 adet ofis ve işyeri
		03.07.2020	27509	Tadilat	30.658,93	46 adet ofis ve işyeri
		15.02.2022	6374	İsim Değişikliği	30.658,93	46 adet ofis ve işyeri
		08.06.2022	26177	Tadilat	30.658,93	46 adet ofis ve işyeri
	T3	27.09.2017	52277	Restorasyon	9.925,08	1 adet ofis ve işyeri
		30.03.2018	19013	İsim Değişikliği	9.925,08	1 adet ofis ve işyeri
		02.11.2018	58578	İsim Değişikliği	9.925,08	1 adet ofis ve işyeri
		13.06.2019	22659	Tadilat	9.873,04	1 adet ofis ve işyeri
		19.09.2019	37302	Tadilat	20.173,39	1 adet ofis ve işyeri
		03.07.2020	27508	Tadilat	20.173,39	1 adet ofis ve işyeri
		15.02.2022	6375	İsim Değişikliği	20.173,39	1 adet ofis ve işyeri
		08.06.2022	26178	Tadilat	20.173,39	1 adet ofis ve işyeri

Yukarıdaki tadilat ruhsatlarına göre bloğa ait yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NO'SU	BAĞ. BÖL. ADEDİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
C	12.11.2020	47879	8	8.088,49	5-A
T2	28.10.2022	48839	46	30.658,93	5-D
T3	27.12.2022	59152	1	20.173,39	5-D

Taşınmazların dijital arşiv dosyası içerisinde yapı kullanma izin belgesinden sonra düzenlenmiş cezai içerikli herhangi belgeye rastlanılmamıştır.

4.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan beyanlar ile şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışında) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULUN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumunda aşağıdaki gibi bir değişiklik olduğu tespit edilmiştir.

- Son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu; C Blok, 1,2,3,4,5,6,7 ve 8 no'lu bağımsız bölümler ile T2 Blok 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlerin mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- T3 Blok 1 no'lu bağımsız bölümün değerlemeye konu 3/5 hissesi 30.12.2022 tarih ve 28137 yevmiye no ile Özak Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil olmuştur.

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.4. HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Taşınmazların hukuki durumu ile ilgili herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu "**Ticaret + Konut Alanı**"dır. Taşınmazların konumlu olduğu bölge genellikle Ticaret + Konut Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Taşınmazların bulunduğu binayla alakalı olarak değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı da bulunmamaktadır.

4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

4.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun "4.1.6. Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alındığından proje tamamlanmış olup taşınmazlar binalar başlığı altında yer almaktadır. Bu nedenle yapı denetimle bir ilişkileri kalmamıştır.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu; C Blok için; B enerji performansında Y243458A5C9CD numaralı ve 31.10.2019 tarihli, T2 Blok için; B enerji performansında Y2934058B6B41 numaralı ve 10.12.2020 tarihli, T3 Blok için; B enerji performansında Y2934430C4602 numaralı ve 10.12.2020 tarihli enerji verimlilik belgesi bulunmaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi (Sahil Yolu), No: 52, 774 ada, 83 nolu parsel üzerinde konumlu Büyükyalı İstanbul Projesi bünyesindeki C bloğu oluşturan 8 adet ofis nitelikli bağımsız bölüm, T2 blok, 1 ve 2 no'lu bağımsız bölüm ile T3 blok 1 no'lu bağımsız bölümdür.

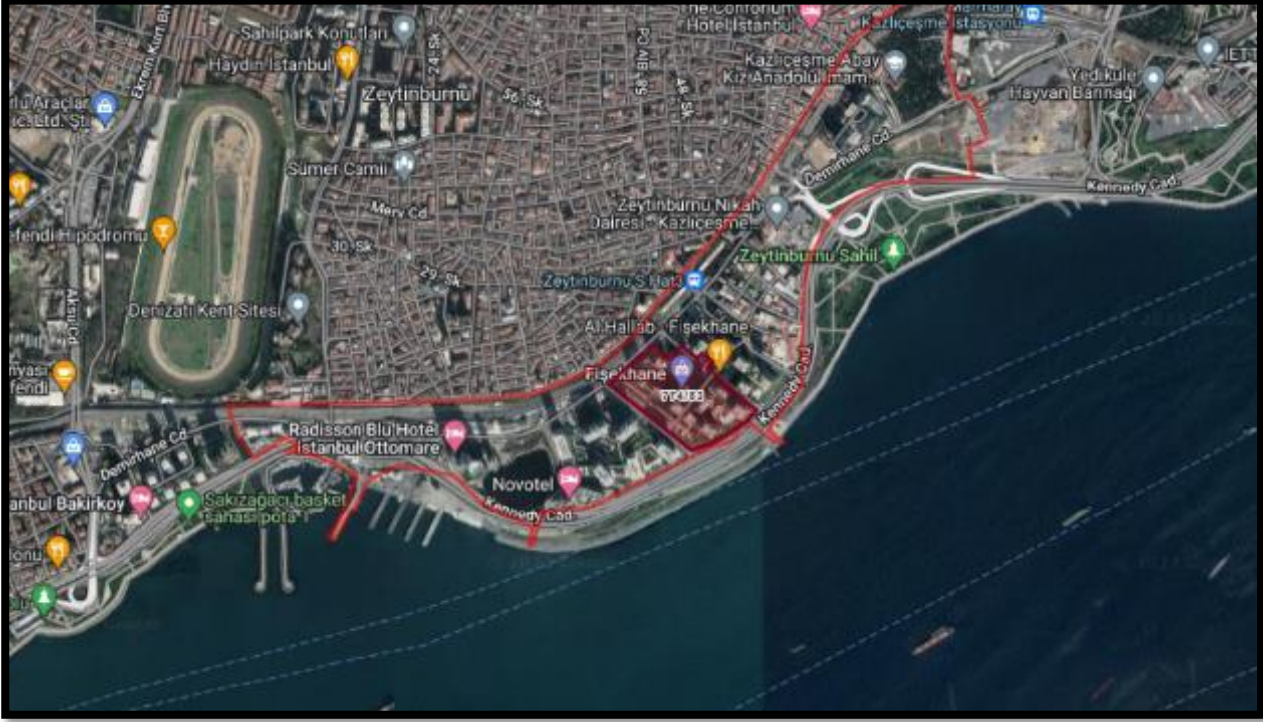
Taşınmazlara ulaşım; ilçenin güneyinde yer alan, bölgenin en önemli ana arteri niteliğindeki Kennedy Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazlar; Kennedy Caddesi üzerinde Bakırköy istikametinde ilerlenirken sağ tarafta, Demirhane Caddesi ile Kennedy Caddesi arasında yer almaktadır.

Bitişğinde inşa edilmekte olan Yedi Mavi Projesi bulunan taşınmazların yakın çevresinde; Novotel, İBB Zeytinburnu Sosyal Tesisleri ve Ottomare Süite Projesi yer almaktadır.

Konumları, gelişmekte olan bir bölgede konumlanması, bölgenin ticaret potansiyeli ve nitelikli bir proje olarak tasarlanmış olması taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar Avrasya Tüneli'ne yakın mesafede yer almaktadırlar. Ayrıca taşınmazlar; Marmaray projesi bünyesinde yer alan Kazlıçeşme Tren İstasyonu'nun bitişğinde bulunmaktadır.

Bölge, Zeytinburnu Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. PROJE VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İLE İLGİLİ GENEL ÖZELLİKLER

- Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu Büyükyalı Projesi, 33.409,63 m² yüzölçümüne sahip 774 ada 73 no'lu parsel, 68.132,32 m² yüzölçümlü 774 ada 83 no'lu parsel, 2.616,10 m² yüzölçümlü 774 ada 70 no'lu parsel, 4.052,07 m² yüzölçümlü 774 ada 71 no'lu parsel olmak üzere toplam 108.210,12 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Proje kapsamında 774/70 no'lu parsel üzerinde 757,25 m² kullanım alanlı cami, 774/71 no'lu parsel üzerinde 3.954,60 m² kullanım alanlı okul-üniversite-araştırma vasıflı gayrimenkulü yanı sıra 774/73 no'lu parsel üzerinde K, L, M, N, O, P, S bloklar 774/83 no'lu parsel üzerinde ise A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, T1, T2 ve T3 bloklar bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde; Fişekhane'yle hayata geçirilen olan kültür ve sanat merkezi, geniş peyzaj bahçeleri, yürüyüş ve bisiklet parkurlar, açık/kapalı yüzme havuzu, spor ve sosyal tesisleri, Türk ve Dünya mutfaklarından restoranlar, kafeler, yöresel lezzetler sunan organik semt pazarı, spor merkezi, eğitici atölyeleri, sergi ve galeri alanlarını barındırmaktadır.
- Rapor konusu C Blok onaylı mimari projesine göre, betonarme karkas yapı tarzında, 4 bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kat olmak üzere toplam 11 kat olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. C Bloğa ait bilgiler aşağıda tabloda halinde sunulmuştur.

Blok No	Bağ. Böl. No	Nitelik	Net Alan (m ²)	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Bahçe Tahsis (m ²)	Teras Tahsis (m ²)	Depo Tahsis (m ²)	Personel Dinlenme Alanı Tahsis (m ²)
C	1	Ofis	492,96	590,84	2.282,22	0,00	204,30	601,46
C	2	Ofis	83,45	106,24	0,00	0,00	0,00	0,00
C	3	Ofis	438,04	530,46	0,00	0,00	0,00	0,00
C	4	Ofis	508,36	609,87	0,00	0,00	0,00	0,00
C	5	Ofis	624,06	867,82	0,00	0,00	0,00	0,00
C	6	Ofis	619,59	745,51	0,00	0,00	0,00	0,00
C	7	Ofis	483,54	752,08	0,00	0,00	0,00	0,00
C	8	Ofis	177,48	284,16	0,00	275,08	0,00	0,00
TOPLAM			3.427,48	4.486,98				

- C Blok'taki bağımsız bölümler için çarşaf liste hazırlanmış olup bu listeye göre 8 adet ofisin satılabilir toplam alanı **4.486,98 m²** dir.
- Rapor konusu C Blok; 4 bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kattan oluşmaktadır. Bina girişi zemin kattan kuzey cepheden sağlanmaktadır. Blok girişinde otomatik cam kapı bulunmaktadır. C Blok; 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümler birbirleri ile irtibatlandırılarak bina bir bütün halinde Özak GYO A.Ş.'nin yönetim binası olarak kullanılmaktadır.
- Binada depo alanları, kapalı otopark alanları, teknik hacimler, 1. bodrum katında yemekhane ve dinlenme alanları bulunmaktadır. Bu alanların bölümlendirilmeleri kısmen cam doğrama ile yapılmış, zeminleri seramik kaplı, duvarları kısmen seramik kısmen duvar kağıdı ile kaplıdır. Zemin katında lobi alanı ve ofis alanları bulunmaktadır. Ofis alanlarının bölümlendirmeleri kısmen cam doğrama ile yapılmış olup, lobi alanını zemini seramik kaplı, duvarları kısmen seramik kaplı, kısmen de duvar kağıdı kaplıdır. Normal katları ofis ve çalışma alanı ve açık ofis alanı olarak kullanılmakta olup, alanların bölümlendirmeleri cam doğrama ile yapılmıştır. Zeminleri halıfleks kaplama, duvarları kısmen duvar kağıdı, kısmen motifli ahşap paneller ile kaplıdır. Son üç kat üst düzey yönetici ofisi, toplantı odaları ve çalışma alanlarının bulunduğu yönetim katları olarak kullanılmaktadır. Bloкта katlara ulaşımın sağlandığı merdiven zeminleri mermer kaplı, sahanlık ve kat hollerinin zeminleri seramik kaplıdır. Duvarları plastik boyalı olup, merdiven korkulukları cam doğrama üzeri ahşap kaplıdır.
- Rapor konusu T2 Blok 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlere ait detay bilgiler aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Blok No	Bağ. Böl. No	Nitelik	Net Alan (m ²)	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Bahçe Tahsisi (m ²)	Depo Tahsisi (m ²)
T2	1	İş yeri	94,30	167,93	1.019,21	0,00
T2	2	İş yeri	1.045,29	1.192,86	1.450,43	1.295,03

- T2 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölüm; Klasik Osmanlı Mimarisi ile geleneksel hamam yapılarından farklılık gösteren hamam, 19. yüzyılda yığma kargir sistemiyle inşa edilmiştir. Arkeolog ve sanat tarihçilerinin yaptığı incelemeler ve değerlendirmeler ışığında, hamam yapısının içinde bulunduğu sanayi tesisiyle bağlantılı inşa edildiği sonucuna varılmıştır 19. yüzyılda, Osmanlı Devleti'nin modernleşme çabalarının somut örneklerinden olan bir sanayi tesisi içinde, tamamen geleneksel tasarımıyla yer alan hamam, Osmanlı toplumunun bir yandan Batı'nın teknolojik ilerlemelerine yönelirken diğer taraftan geleneksel bağlarını da koruduğunun bir göstergesidir. Mekân mimari ve yapısal özellikleri korunarak özgün malzeme ve teknikler aracılığı ile güçlendirilmiş ve restorasyonun ardından sergi mekanı olarak günümüze kazandırılmıştır.
- T2 Blok 2 No'lu Bağımsız Bölüm; Atölye ve depo binaları olarak tanımlanan birbiriyle bağlantılı, eklemlili uzun yapı grubu, fabrika alanın güney yönünde, kuzeybatı-güneydoğu doğrultuda konumlanmıştır. Bu bina grubuna, fabrika alanına ana girişten sonra sağ yol aksının bitiminde ulaşılmaktadır. Yapı grubu tek katlı, kargir sistemde inşa edilmiştir ve ahşap makaslı, beşik çatı ile örtülmüştür.

- Rapor konusu T3 Blok 1 no'lu bağımsız bölüme ait detay bilgiler aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Blok No	Bağ. Böl. No	Nitelik	Net Alan (m ²)	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Bahçe Tahsis (m ²)
T3	1	İş yeri	7.813,83	9.811,86	1.161,27

- T3 Blok (Zırhlı Araç Tamirhanesi): 19. yüzyıldan günümüze kalan zırhlı araçlar tamirhanesinin yeni işlevleri, Büyükyalı İstanbul projesinde koruma ve restorasyon çalışmaları başladığında, akademik danışmanlardan oluşan kurulun yerinde yaptığı analiz, tespit ve değerlendirmeler sonucunda belirlenmiştir. Yapı grubunun onarım, güçlendirme ve restorasyonlarının ardından bu yapı; sergi ve sinema salonları, tiyatro, bale ve konserlerin izlenebileceği büyük bir performans merkezi olarak sanatseverlerle buluşmuştur.
- Endüstri arkeolojisi niteliğinde ve birinci derecede önemli korunması gereken unsur olarak belirlenen vinç, Zırhlı Araçlar Tamirhanesi'nde günümüze kadar ulaşmıştır. Muhtemelen ilk dönem imalat donanımı içinde yer alan vinç (ceraskar), ahşap olmakla birlikte metal elemanlarda da destekleniyor ve mekânın kuzeybatı duvarı önünde, kuzeydoğu yönünde yer almaktadır. Vinç, iç mekandaki üretim sürecinin günümüze kalabilmiş neredeyse tek izi olma özelliği taşımaktadır.
- Değerleme çalışmasında bağımsız bölümlere tanımlanmış onaylı yönetim planında bahsi geçen eklenti ve tahsisli alanların sağladığı fayda olumlu etken olarak dikkate alınmıştır.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor konusu taşınmazların bulunduğu yapı için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgelerinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

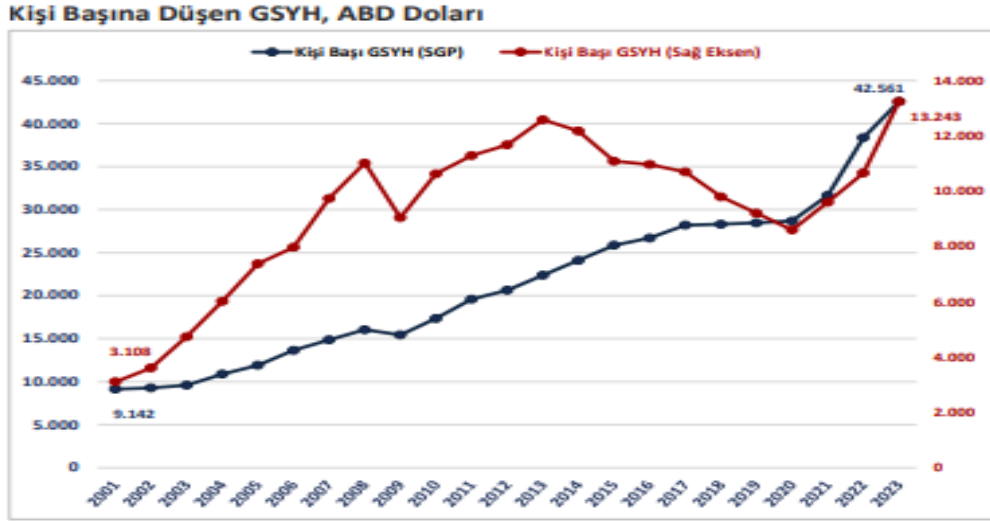
Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar, ofis-işyeri niteliğinde olup bu şekilde kullanılmaktadırlar.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

6.1.1. KİŞİ BAŞI GSYH

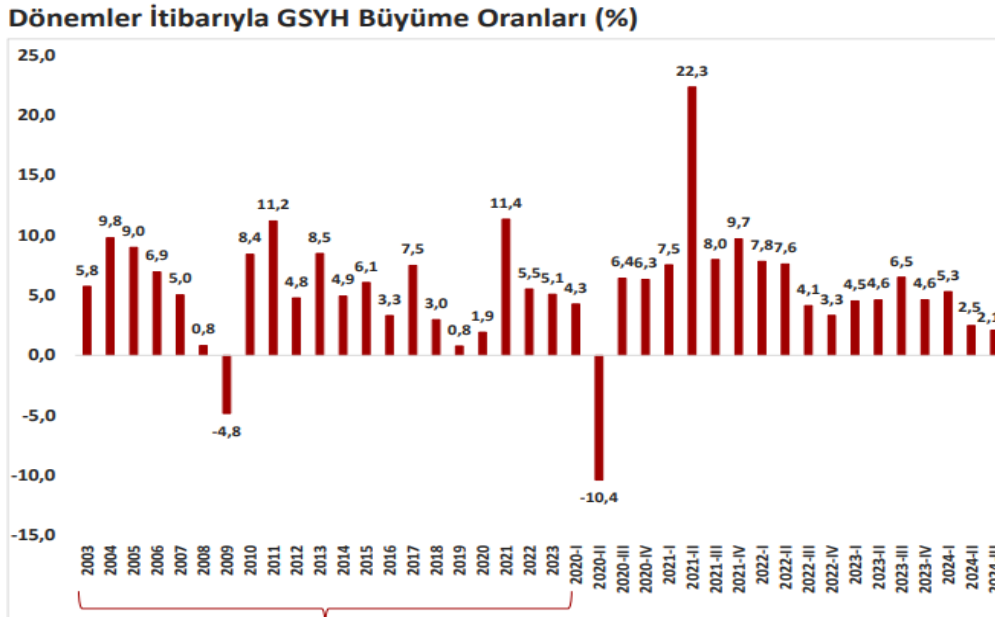
Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3,7 katına çıkarak 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir. Satın Alma Gücü Paritesi (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2024 – Son Güncelleme Tarihi: 06.12.2024

6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

Türkiye ekonomisi 2024 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,1 oranında büyümüştür. 2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

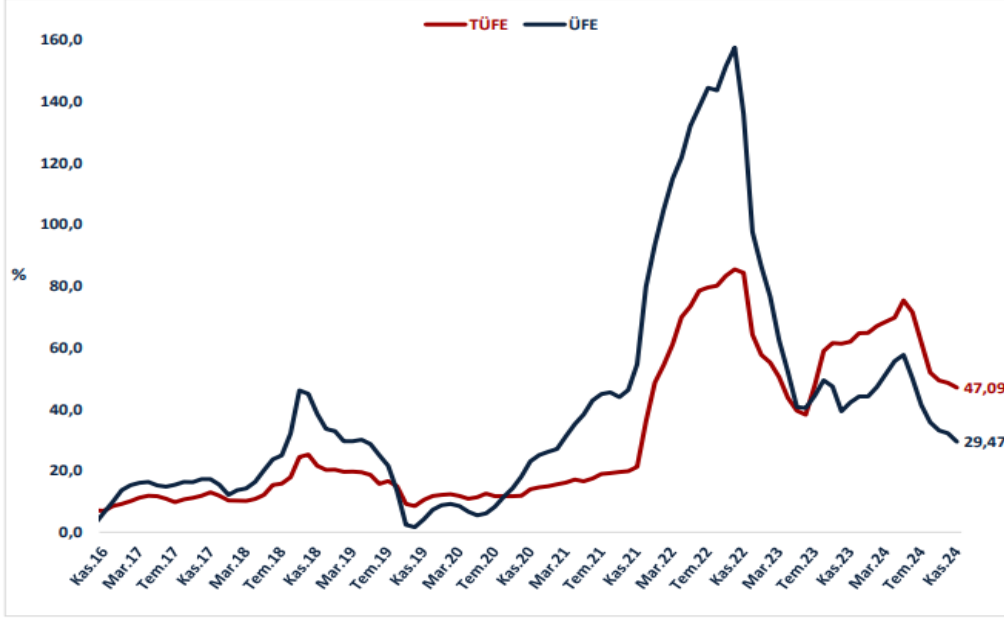
Yıllık Artışlar

Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2024 – Son Güncelleme Tarihi: 06.12.2024

6.1.2. ENFLASYON

2024 yılı kasım ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE’de %47,09 oranında, Yİ-ÜFE’de ise %29,47 oranında artış gerçekleşmiştir.

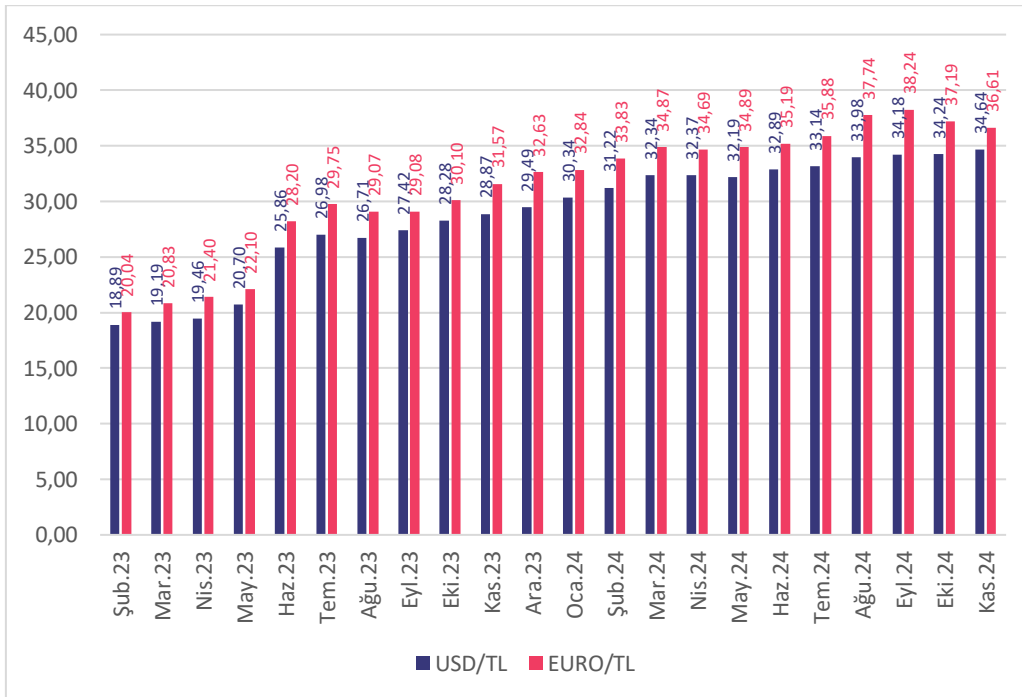
Enflasyondaki Gelişmeler



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2024 – Son Güncelleme Tarihi: 06.12.2024

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

2024 yılının 3. çeyreğini 34,18 TL ile kapatan Amerikan doları 2024 kasım ayını 34,64 TL seviyesinde, 2024 yılının 3. çeyreğini 38,24 TL ile kapatan Euro ise; 2024 kasım ayını 36,61 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. ZEYTİNBURNU İLÇESİ

Zeytinburnu, İstanbul İli'nin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca Yarımadası'nın Marmara Denizi'ne bakan yamaçlarının, bu denizle birleştiği yerdedir. Tarihi yarımada ile surlarla ayrılmış, D100 (E-5) Karayolu'na sınır ve havalimanına yakın mesafededir. Bu sebeple İstanbul'un dışarı açılan önemli bir penceresidir. Doğusunda Fatih, kuzeydoğuda Eyüp, kuzeyinde Bayrampaşa, batısında Güngören, Bakırköy, kuzeybatısında Esenler, güneyinde ise Marmara Denizi'yle çevrilidir. Zeytinburnu İlçesi 13 mahalleden oluşmaktadır. İlçenin köy yerleşimi bulunmamaktadır.

Tarihsel olarak ilçenin İstanbul'a yakınlığı ve düşük yoğunluktaki iskan varlığı, Zeytinburnu'nu sanayiye dayalı ekonomi için cazip kılmıştır. Osmanlı'da temelleri atılan Kazlıçeşme tabakhaneleri ilçenin ana ekonomik faaliyetini ve ilçe kimliğini oluşturmuştur. Çevresel nedenlerle, 1996 yılında Tuzla Organize Sanayi Bölgesi'ne taşınan tabakhaneler, uzun yıllar ilçede deri konfeksiyon atölyeleri, aksesuvarcılık gibi ilgili yan sektörlerin gelişmesine yardım etmiştir. Günümüzde tabakhaneler olmasa da ilçede hala deri tacirliği, giyim atölyeleri ve aksesuvarcılık iş kolları faaliyet göstermektedir. Osmanlı'nın ilk fabrikalarından olan 1850'de kurulan Bakırköy-Zeytinburnu sınırına kurulan "Bakırköy Pamuklu Dokuma Fabrikası", ilçe içinde kurulmasa da, işçilerin bir kısmı Zeytinburnu'nda ikamet ettiği için, aynı zaman ilçenin de ekonomik yapısında önemli bir etkidir. Fabrika Cumhuriyet döneminde Sümerbank'a devredilir. Zeytinburnu Sümer Mahallesi'nin ismi de buradan gelir. Mahalle uzun yıllar fabrika işçilerinin iskan mekanı olmuştur. Bir diğer Osmanlı fabrikası da silah sanayisine hizmet için Zeytinburnu'nda kurulan demir fabrikasıdır. İlçe sahilindeki Demirhane Caddesi adını buradan almıştır.

İlçenin kuzeyindeki Seyitnizam, Merkezefendi ve Maltepe Mahalleleri'nde; Demirciler ve Matbaacılar Siteleri ile oto sanayi siteleri bulunmaktadır. İlçenin merkezi sayılan güney kısmı yeni yapılan imar planları ile birlikte prestijli ticaret ve konut alanına yönelik değişim göstermektedir. Bölge ulaşım imkanları, sosyal donatılara yakınlığı ve prestiji itibari ile gayrimenkul değerlerinin artış eğiliminde olduğu bir bölgedir.

6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Site içerisinde yer alması,
- İnşaat kalitesi,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyeti,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktör:

- Yüksek enflasyon oranı nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

6.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda ‘köpüklerin’ sönmelenmesine neden olmaya başlamış reel olarak konut fiyatları gerilemiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle birkaç çeyrek sürmesi beklenebilir.

İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre yıllık olarak %70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde %54,82, işçilik maliyetlerinin de %108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.

Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.

Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL’nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.

İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Bu bilgiler doğrultusunda bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüleceği üzere istenen ve gerçekleşen satış bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölgede yer alan taşınmazların emsal analizinde sunulan şerefiye kriterleri ve değerlendirme konusu taşınmazların raporda “6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler” bölümünde belirtilen özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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 aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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:

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

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

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez." ifadesi bulunmaktadır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazın ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Son dönemde ülkemizde yaşanan döviz kurlarındaki hareketlilik, ekonomik verilerdeki olumsuz değişiklikler dikkate alınarak değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitinde ise **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

7.3. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

7.3.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklindedir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek satılık işyeri/ofis emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.3.2. BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık ofislere ve dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmazlara yakın mesafede Ofis Karat projesinde konumlu bloğun 3. normal katında yer alan, brüt 106 m² alanlı beyan edilen ve düşünülen ofis aylık 65.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 615 TL)
İlgili Tel: 0212 560 88 88
- 2) Taşınmazlara yakın mesafede Ofis Karat projesinde konumlu bloğun 4. normal katında yer alan, brüt 134 m² alanlı beyan edilen ve düşünülen natamam ofis aylık 85.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 635 TL)
İlgili Tel: 0212 560 88 88
- 3) Taşınmazlara yakın mesafede Ofis Karat projesinde konumlu bloğun 1. normal katında yer alan, brüt 125 m² alanlı beyan edilen ve düşünülen ofis aylık 100.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 800 TL)
İlgili Tel: 0531 101 46 76
- 4) Taşınmazlara yakın mesafede Ofis Karat projesinde konumlu bloğun 4. normal katında yer alan, brüt 76 m² alanlı beyan edilen ve düşünülen natamam ofis aylık 40.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 525 TL)
İlgili Tel: 0212 560 88 88
- 5) Taşınmazlara yakın mesafede Ofis Karat projesinde konumlu bloğun zemin katında yer alan, brüt 65 m² alanlı beyan edilen ve düşünülen dükkan aylık 65.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 1.000 TL)
İlgili Tel: 0531 101 46 76
- 6) Taşınmazlara yakın mesafede Ofis Karat projesinde konumlu bloğun zemin katında yer alan, brüt 140 m² alanlı beyan edilen ve düşünülen dükkan aylık 200.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 1.430 TL)
İlgili Tel: 0531 101 46 76
- 7) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu yeni bina içerisinde yer alan, brüt 320 m² alanlı beyan edilen ve düşünülen dükkan aylık 325.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 1.015 TL)
İlgili Tel: 0532 206 37 76
- 8) Taşınmazlara yakın mesafede Kennedy Caddesi cepheli, Ottomare Suites Sitesinde konumlu binanın zemin katında yer alan brüt 375 m² alanlı beyan edilen ve düşünülen dükkan aylık 450.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 1.200 TL)
İlgili Tel: 0212 240 23 23

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık ofislere ve dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmazlar ile aynı sitede ofis bloğunda konumlu 6. normal katta yer alan, brüt 115 m² alanlı beyan edilen ve düşünülen ofis 23.750.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 206.520 TL)
İlgili Tel: 0532 012 89 84
- 2) Taşınmazlara yakın mesafede Ofis Karat projesinde konumlu bloğun 1. normal katında yer alan, brüt 76 m² alanlı beyan edilen (60 m² olduğu düşünülen) natamam ofis 11.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 183.330 TL)
İlgili Tel: 0532 326 70 05

- 3) Taşınmazlara yakın mesafede Ofis Karat projesinde konumlu bloğun 2. normal katında yer alan, brüt 165 m² alanlı beyan edilen (145 m² olduğu düşünülen) natamam ofis 24.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 168.970 TL)
İlgili Tel: 0532 326 70 05
- 4) Taşınmazlara yakın mesafede Ofis Karat projesinde konumlu bloğun 5. normal katında yer alan, brüt 420 m² alanlı beyan edilen (375 m² olduğu düşünülen) ofis 60.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 160.000 TL)
İlgili Tel: 0212 560 88 88
- 5) Taşınmazlara yakın mesafede Kennedy Caddesi üzerinde konumlu binanın zemin katında yer alan, brüt 244 m² alanlı beyan edilen (200 m² alanlı olduğu düşünülen) dükkan 58.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~290.000 TL)
İlgili Tel: 0532 276 95 07
- 6) Taşınmazlara yakın mesafede Kennedy Caddesi cepheli, Yedi Mavi Sitesinde konumlu binanın zemin katında yer alan, bahçe ve otopark kullanımı bulunan, brüt 342 m² alanlı beyan edilen (300 m² alanlı olduğu düşünülen) dükkan 81.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 271.670 TL)
İlgili Tel: 0532 276 95 07
- 7) Taşınmazlara yakın mesafede Kennedy Caddesi cepheli, Yedi Mavi Sitesinde konumlu binanın zemin katında yer alan, bahçe ve otopark kullanımı bulunan, brüt 650 m² alanlı beyan edilen (600 m² alanlı olduğu düşünülen) dükkan 175.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 291.670 TL)
İlgili Tel: 0212 662 17 17
- 8) Taşınmazlara yakın mesafede Kennedy Caddesi cepheli, Ottomare Suites Sitesinde konumlu binanın zemin katında yer alan, brüt 375 m² alanlı beyan edilen (320 m² alanlı olduğu düşünülen) dükkan 103.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~321.880 TL)
İlgili Tel: 0212 240 23 23

7.3.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu taşınmazlara yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.

Kiralık Ofisler ve Dükkanlar



Satılık Ofisler ve Dükkanlar



7.3.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

7.3.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Rapor konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan ofis ve iş yerleri araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazlarla fiziksel özellikleri (ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.3.4.2. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Kiralık ofis emsalleri; değerlemeye konu C Blok'un tamamı için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Kiralık dükkan emsalleri; değerlemeye konu T2 Blok, 2 no'lu bağımsız bölüm için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Rapora konu dükkan niteliğindeki diğer bağımsız bölümler ise kendi aralarında T2 Blok, 2 no'lu bağımsız bölüm ile proje içerisindeki konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması sonucu bağımsız bölüm bazında aylık m² birim pazar kira değerleri belirlenmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, tadilat ihtiyacı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Rapora konu C Blok; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 no'lu ofislerin mülkiyeti tek olması ve birbirleri ile irtibatlandırılmış olması ve malik tarafından yönetim binası olarak kullanılması sebebi ile binanın toplam satılabilir alanı göz önünde bulundurularak emsal analizi yapılmıştır.

Kiralık emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, aylık m² birim pazar kira değeri aşağıdaki tablolarda hesaplanmıştır.

C BLOK AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	615	35%	0%	0%	-10%	-10%	705
Emsal 2	635	35%	20%	-25%	-10%	-5%	730
Emsal 3	800	10%	0%	0%	-10%	-10%	720
Emsal 4	525	35%	20%	0%	-10%	-10%	710
Ortalama							715

T2 BLOK 2 NO'LU BAĞ. BÖL. AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 5	1.000	0%	0%	10%	-20%	-15%	750
Emsal 6	1.430	0%	0%	-15%	-20%	-10%	785
Emsal 7	1.015	0%	0%	0%	-15%	-10%	760
Emsal 8	1.200	-10%	0%	0%	-15%	-10%	780
Ortalama							770

7.3.4.3. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık ofis emsalleri; değerlemeye konu C Blok'un tamamı için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² pazar değeri hesaplanmıştır. Satılık dükkan emsalleri; değerlemeye konu T2 Blok, 2 no'lu bağımsız bölüm için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Rapora konu dükkan niteliğindeki diğer bağımsız bölümler ise kendi aralarında T2 Blok, 2 no'lu bağımsız bölüm ile proje içerisindeki konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması sonucu bağımsız bölüm bazında m² birim pazar değerleri belirlenmiştir.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkullere, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, tadilat ihtiyacı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Rapora konu C Blok; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 no'lu ofislerin mülkiyeti tek olması ve birbirleri ile irtibatlandırılmış olması ve malik tarafından yönetim binası olarak kullanılması sebebi ile binanın toplam satılabilir alanı göz önünde bulundurularak emsal analizi yapılmıştır.

Satılık emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

C BLOK PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	206.520	25%	0%	-20%	-10%	-5%	185.870
Emsal 2	183.330	35%	10%	-25%	-15%	-5%	183.330
Emsal 3	168.970	40%	10%	-25%	-10%	-5%	185.870
Emsal 4	160.000	30%	0%	0%	-5%	-10%	184.000
Ortalama							184.770

T2 BLOK 2 NO'LU BAĞ. BÖL. PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 5	290.000	-10%	0%	0%	-15%	-5%	203.000
Emsal 6	271.670	-10%	0%	0%	-15%	-5%	190.170
Emsal 7	291.670	-20%	0%	0%	-10%	-5%	189.590
Emsal 8	321.880	-20%	0%	0%	-15%	-5%	193.130
Ortalama							193.970

7.4. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen aylık m² birim pazar kira değerleri ile aylık pazar kira değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ						
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Aylık M ² Birim Pazar Kira Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Aylık Pazar Kira Değeri (TL)	Özak GYO A.Ş. Hissesi	Özak GYO A.Ş. Hissesine Düşen Aylık Pazar Kira Değeri (TL)
C	1,2,3,4,5,6,7,8	4.486,98	715	3.210.000	1/1	3.210.000
T2	1	167,93	500	85.000	1/1	85.000
T2	2	1.192,86	770	920.000	1/1	920.000
T3	1	9.812,00	345	3.385.000	3/5	2.030.000
TOPLAM						6.245.000

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen m² birim pazar değerleri ile pazar değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

PAZAR DEĞERİ						
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	M ² Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)	Özak GYO A.Ş. Hissesi	Özak GYO A.Ş. Hissesine Düşen Pazar Değeri (TL)
C	1,2,3,4,5,6,7,8	4.486,98	184.770	829.060.000	1/1	829.060.000
T2	1	167,93	232.765	39.090.000	1/1	39.090.000
T2	2	1.192,86	193.970	231.380.000	1/1	231.380.000
T3	1	9.812,00	87.285	856.440.000	3/5	513.865.000
TOPLAM						1.613.395.000

7.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konum, büyüklük, mimari özellik, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **"Ofis ve işyeri"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre C Blok'un tamamını oluşturan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 no'lu bağımsız bölümler ile T2 Blok 1 ve 2 no'lu bağımsız bölüm ve T3 Blok, 1 no'lu bağımsız bölümdeki Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 3/5 hissesine düşen kısmının toplam aylık pazar kira değeri için **6.245.000,-TL (Altı milyonikiyüzkırkbeşbin Türk Lirası)**, toplam pazar değeri için ise; **1.613.395.000,-TL (Birmilyaraltıyüzonüçmilyonüçyüzdoksanbeşbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

8.4. VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan beyanların ve şerhin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ

Rapor konusu taşınmazlar ofis/işyeri niteliğindedir.

8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazlarda üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

8.8. GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir olunan Türk lirası cinsinden toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
Taşınmazların (C Blok, T2 Blok 1 ve 2 No'lu Bağımsız Bölümler ile T3 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölümün ÖZAK GYO A.Ş.'nin 3/5 Hisselinin) Toplam Aylık Pazar Değeri	6.245.000,-TL	7.494.000,-TL
Taşınmazların (C Blok, T2 Blok 1 ve 2 No'lu Bağımsız Bölümler ile T3 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölümün ÖZAK GYO A.Ş.'nin 3/5 Hisselinin) Toplam Pazar Değeri	1.613.395.000,-TL	1.936.074.000,-TL

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. KDV oranı; %20 olarak alınmıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31.12.2024

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 24.12.2024)

Saygılarımızla,

Uğur AVCI
SPK Lisans Belge No: 402175
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Nurettin KULAK
SPK Lisans Belge No: 401814
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durum Yazısı
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Enerji Verimlilik Sertifikaları
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri