



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

ÔZAKGYO

Özel 2024 - 608

Aralık, 2024



Talep Sahibi	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 - 608
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3138 ada 12 parselde yer alan; “3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası ” nitelikli ana taşınmazda konumlu, 1 adet “Restoran”, 25 adet “Konfeksiyon Atölyesi” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yüz Kırk Altı (146) 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 İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin 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	11
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.....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	11

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	20
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
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 Gerekçiler 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	21
5.1	Pazar Yaklaşımı	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı	27
5.3	Gelir Yaklaşımı	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	29
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	30
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
6.3	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler – Swot Analizi.....	30
6.4	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	30
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	31
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
7.	SONUÇ.....	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
7.2	Nihai Değer Takdiri	32
8.	UYGUNLUK BEYANI	33
9.	RAPOR EKLERİ	33

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 2024 – 608 / 31.12.2024
<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>	Bağlar Mahallesi, Osman Paşa Caddesi, İş İstanbul 34 Plaza, No: 95, Bbn: 1,...,26 Bağcılar/İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3138 ada 12 parselde yer alan ; “3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli ana taşınmazda konumlu, 1 adet “Restoran”, 25 adet “Konfeksiyon Atölyesi” nitelikli 26 adet bağımsız bölüm
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar kısmen boş durumda olup, kısmen de kiracıları tarafından kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Konu parselin 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı kapsamında, KAKS: 2,00 yapılaşma koşullarında, “Merkezi İş Alanı” lejandında kalmakta olup, parsel üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir. Ayrıca söz konusu parselde ruhsat başvurusu yapılması durumunda 13.09.2024 tasdik tarihli, İkitelli – Ataköy Metro hattı planında yaklaşık 105 m ² ’lik kısmının Mimar Sinan İstasyonu’na terki mevcuttur.
<u>Kısıtlılık Hali</u> (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	*Taşınmazların tapu kayıtlarında ve Belediye dosyasında kısıtlılık oluşturacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	2.082.075.000,00-TL (İkımilyarseksenikimilyonyetmişbeşbin Türk Lirası)
<u>Kira Değeri</u>	7.147.000,00-TL/Ay (Yedimilyonyüz kırkyedibin Türk Lirası/Ay)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	2.498.490.000,00-TL
<u>Açıklama</u>	Yer gösterici talebi doğrultusunda içerisinde kiracı bulunan taşınmazların kullanım durumları ve alansal incelemesi yapılamamıştır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Doğukan TORUNLER SPK Lisans No: 915831 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 değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış 31.12.2024 itibarıyla değerleme çalışmaları bitmiş olup Özel 2024-608 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3138 ada 12 parselde yer alan; “3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası ” nitelikli ana taşınmazda konumlu, 1 adet “Restoran”, 25 adet “Konfeksiyon Atölyesi” nitelikli 26 taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitiye yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur.

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 08.10.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 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 – 592 rapor numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

*29.12.2023 tarih, Özel 2023 – 1324 rapor numaralı 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 : 14.000.000,-TL

Ticaret Sicil : 256696

Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx

E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr

Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/İstanbul

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Şirket Adresi : Kazlıçeşme Mah. Kennedy Caddesi No:52C 34020 Büyükyalı / İstanbul

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3138 ada 12 parselde yer alan; 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası nitelikli ana taşınmazda konumlu, 1 adet "Restoran", 25 adet "Konfeksiyon Atölyesi" nitelikli 26 taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Yer gösterici talebi doğrultusunda İçerisinde kiracı bulunan taşınmazların kullanım durumları ve alansal incelemesi yapılamamıştır.

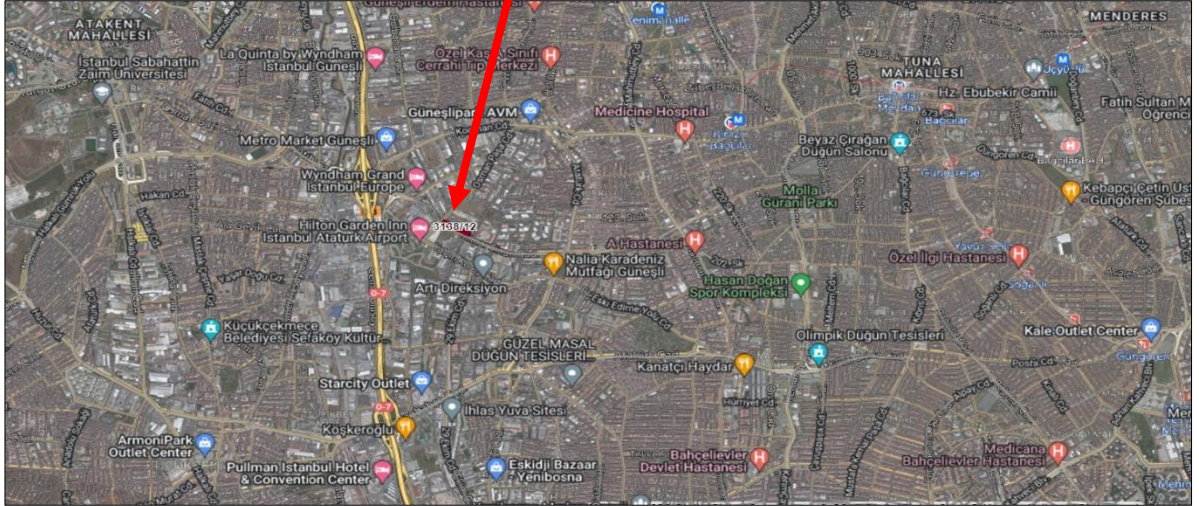
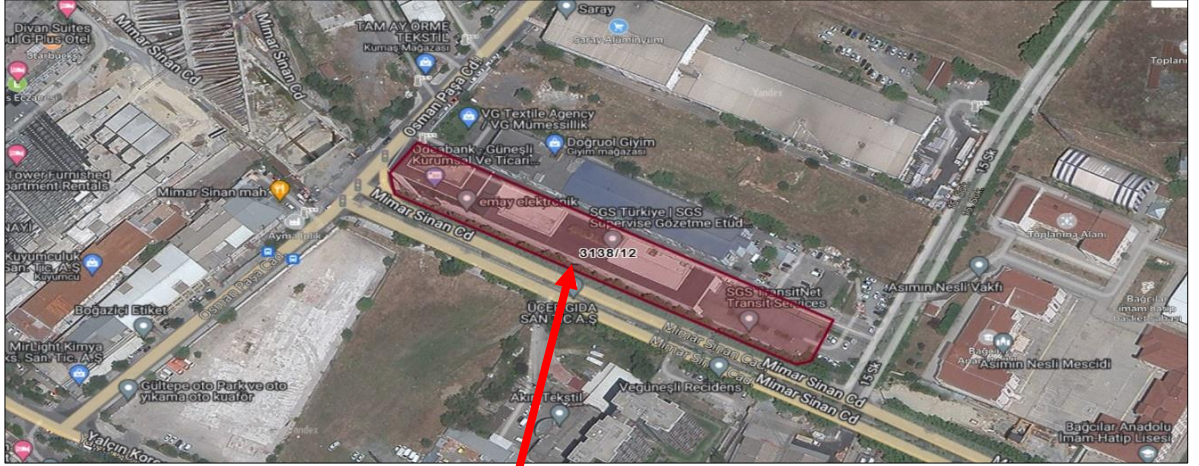
2.4 İşin Kapsamı

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.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Konu taşınmazlar; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi Osman Paşa Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ulaşım için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Yalçın Koreş Caddesi üzerinde Yenibosna istikametine doğru ilerlerken Divan Residence civarında Osman Paşa Caddesi'ne doğru sola girilir. Değerleme konusu taşınmazların oluşturduğu iş İstanbul 34 Plaza yaklaşık 200 m. sonra Osman Paşa Caddesi ve Mimar Sinan Caddesi'nin kesişiminde konumlanmaktadır. 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: 41.0241 - Boylam: 28.8188

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL / BAĞCILAR
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KİRAZLI - / -
ADA - PARSEL	: 3138 / 12
ARSA PAY - PAYDA	: TABLO-1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 6.586,09m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası
TAŞINMAZ NİTELİK	: ATÖLYE
BLOK/KAT/GİRİŞ/B.B. NO	: TABLO-1
TAŞINMAZ ID	: TABLO-1
MALİK - HİSSE	: ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1) (MÜŞTEREK)
CİLT - SAYFA NO	: TABLO-1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kat İrtifakı Tesisi (13.01.2011 – 823) (MÜŞTEREK)

TABLO -1								
SIRA NO	B.B. NO	KAT	B.B. NİTELİK	ARSA		CİLT NO	SAYFA NO	TAŞINMAZ ID
				PAY	PAYDA			
1	1	ZEMİN	RESTAURANT	485	6586	221	21857	44451399
2	2	ZEMİN	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	157	6586	221	21858	44451400
3	3	ZEMİN	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	610	6586	221	21859	44451401
4	4	ZEMİN	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	98	6586	221	21860	44451402
5	5	ZEMİN	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	105	6586	221	21861	44451403
6	6	1	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	155	6586	221	21862	44451404
7	7	1	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	163	6586	221	21863	44451405
8	8	1	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	285	6586	221	21864	44451406
9	9	1	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	818	6586	221	21865	44451407
10	10	2	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	210	6586	221	21866	44451408
11	11	2	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	160	6586	221	21867	44451409
12	12	2	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	365	6586	221	21868	44451410
13	13	3	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	230	6586	221	21869	44451411
14	14	3	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	195	6586	221	21870	44451412
15	15	4	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	230	6586	221	21871	44451413
16	16	4	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	195	6586	221	21872	44451414
17	17	5	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	230	6586	221	21873	44451415
18	18	5	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	195	6586	221	21874	44451416
19	19	6	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	230	6586	221	21875	44451417
20	20	6	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	195	6586	221	21876	44451418
21	21	7	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	230	6586	221	21877	44451419
22	22	7	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	195	6586	221	21878	44451420
23	23	8	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	230	6586	221	21879	44451421
24	24	8	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	195	6586	222	21880	44451422
25	25	9	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	230	6586	222	21881	44451423
26	26	9	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	195	6586	222	21882	44451424

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 alınan 27.11.2024 tarihli Tapu Kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz Mal KM ye Çevrilmiştir.) (T:14/12/2011 – Y:23707)
- Yönetim Planı: 10.01.2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (T:13.10.2011 – Y: 823)

İrtifaklar Hanesinde:

- M:KROKİLİ BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1.114 M² KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)(T:11.10.2005 – Y:17162)

Şerhler Hanesinde:

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi)(T:17.03.2010 – Y:5080)

**Yönetim planı beyanı ana taşınmazın nasıl yönetileceğini gösterir beyandır*

***Kat mülkiyetine geçilmiştir beyanı hak sahibinin taşınmazın bağımsız bölümlerinde hem mülkiyet hem kullanım hakkının olmasını gösterir beyandır.*

****Kira şerhi gayrimenkulün bulunduğu parsel içerisinde trafo alanı veya üzerinden geçen elektrik hattı için konulan şerhtir. Sembolik bedel karşılığıdır.*

***Konu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar tasarrufu kısıtlar nitelikte değildir.**

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Konu parselin 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı kapsamında, KAKS: 2,00 yapılaşma koşullarında, “Merkezi İş Alanı” lejandında kalmakta olup, parsel üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir. Ayrıca söz konusu parselde ruhsat başvurusu yapılması durumunda 13.09.2024 tasdik tarihli, İkitelli – Ataköy Metro hattı planında yaklaşık 105 m²’lik kısmının Mimar Sinan İstasyonu’na terki mevcuttur.

Parselin yeniden yapılaşmaya gitmek maksadıyla ruhsat başvurusunda bulunması durumunda parselin yaklaşık 105 m² terkinin olacağı bilgisi edinilmiştir.

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

Söz konusu gayrimenkuller için Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemeler ve alınan sözlü bilgilere göre taşınmaz ile ilgili Yapı Kullanma İzin Belgesi’nin alınmasının ardından herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

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

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

SIRA NO	BELGE ADI	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB. SAYISI	ALANI	ORTAK ALANI	TOPLAM ALAN	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	Yeni Yapı Ruhsatı	18.02.2004	20040623	Konfeksiyon Atölyesi	5	11.550,00	13.965,00	25.515,00	10	4A
2	Tadilat Ruhsatı	15.09.2004	20045088	Konfeksiyon Atölyesi	10	11.550,00	13.965,00	25.515,00	10	4A
3	Tadilat Ruhsatı	25.05.2009	20095057	Atölye Binası	25	12.688,00	13.528,00	26.700,00	12	4A
				Lokanta	1	484,00				
4	Tadilat Ruhsatı	19.08.2010	E328	Atölye Binası	25	12.688,00	13.528,00	26.700,00	12	4A
				Lokanta	1	484,00				
5	Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2012	611/12	Atölye Binası	25	12.688,00	13.528,00	26.700,00	12	4A
				Lokanta	1	484,00				
6	Mimari Proje	10.11.2003	2003/82083	-	-	-	-	-	10	-
7	Mimari Proje	14.09.2004	20045088	-	-	-	-	-	10	-
8	Mimari Proje	7.04.2009	09/5057	-	-	-	-	-	12	-
9	Mimari Proje	7.06.2010	2009J532	-	-	-	-	-	12	-

Rapora konu taşınmazların iç hacimlerinde proje harici imalatlar bulunmaktadır, söz konusu imalatlarla alakalı malik tarafından alınmış Yapı Kayıt Belgeleri mevcuttur, bahsi geçen belgelerin detayları şu şekildedir;

YAPI KAYIT BELGELERİ				
SIRA NO	TARİH	BAŞVURU NUMARASI	BELGE NUMARASI	BAŞVURULAN ALAN
1	6.01.2019	4464860	LS1SF5PV	545,53
2	6.01.2019	4464963	L9BUUN7C	1.180,89
3	6.01.2019	4465050	HAGTL1HD	1.194,89
4	6.01.2019	4465115	C5991CN8	392,00
5	6.01.2019	4465228	8FPBMBS6	1.109,00
6	6.01.2019	4465369	81LBKSTP	1.154,50
7	6.01.2019	4465473	AM7A238D	403,00
8	6.01.2019	4465580	JYBVYKR2	450,00
9	6.01.2019	4465708	FZVT1SC3	322,16
10	16.04.2019	5116096	CZHEN1E8	599,00
TOPLAM				7.350,97

Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Yapı Kayıt Belgesi'nde yer alan inşaat alanı toplandığında taşınmazın 27.278 m² inşaat alanı olduğu kanaati oluşmuştur. Yapı Kayıt Belgesine göre 578 m² ekstra inşaat alanı oluşmuş, bu durum yasallığa kavuşturulmuştur.

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 gayrimenkulün yapı denetim işleri Park Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmış olup, konu şirket Kirazlı Mh., Mahmutbey Cd., No: 146 D:3 Bağcılar/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

Parsel üzerinde yer alan taşınmazlar 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.

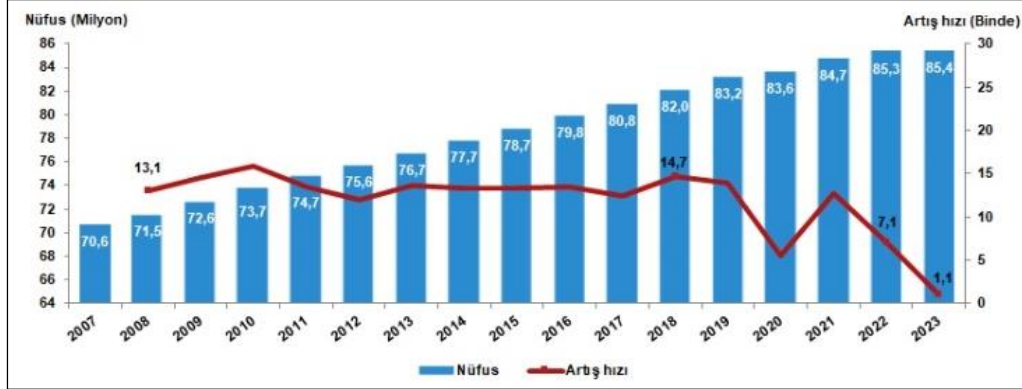
Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uyduşturmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.



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;



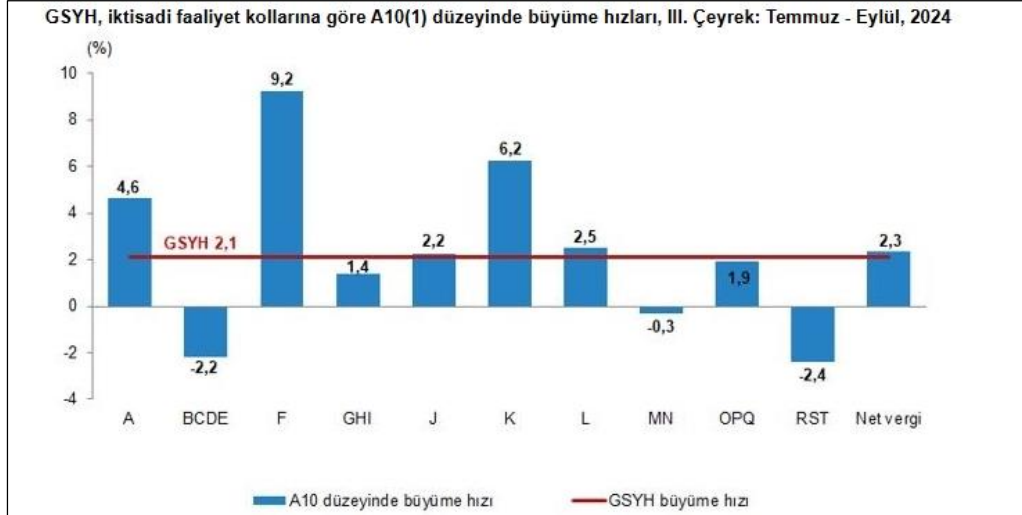
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %39,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,02 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,14 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %93,66 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %0,54 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %14,32 ile giyim ve ayakkabı oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,69, bir önceki yılın Aralık ayına göre %40,12, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,10 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,65 olarak gerçekleşti. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Ekim ayı itibarıyla, 26 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 7 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 110 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. (TÜİK)

Δ GSYH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TÜİK)

GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024

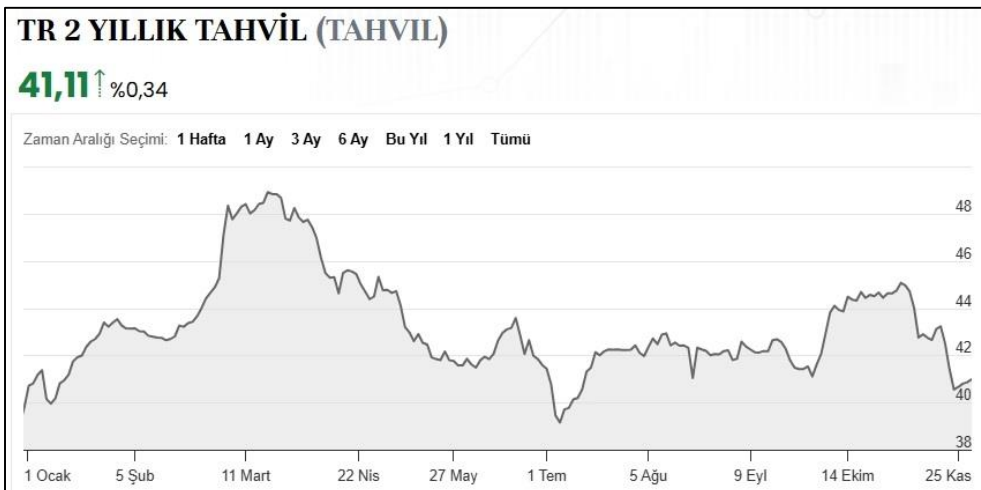
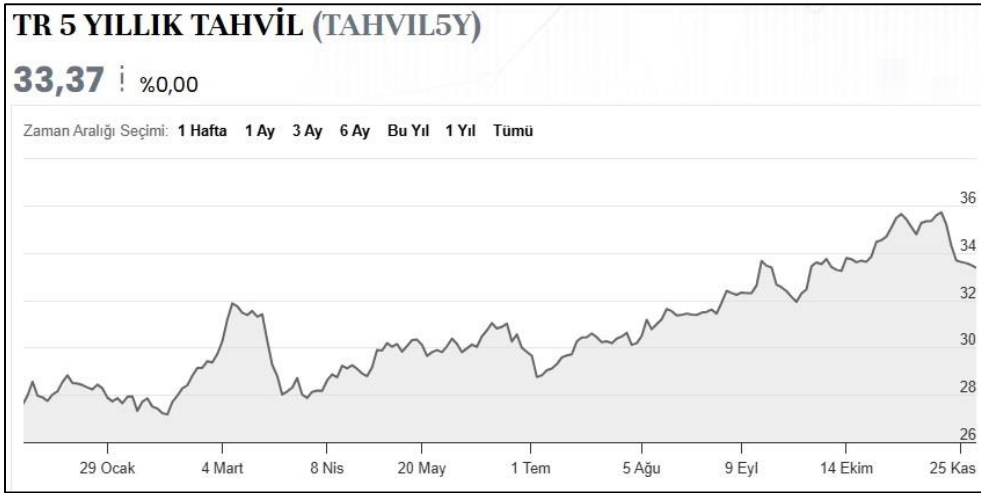
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 685	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ⁽¹⁾	8 858 428	286 751	205,7	5,3
	II ⁽¹⁾	9 925 986	307 407	216,0	2,4
	III ⁽¹⁾	11 893 252	357 989	243,4	2,1

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

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %29 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %33 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %41 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.

(Grafik: Bloomberght.com)



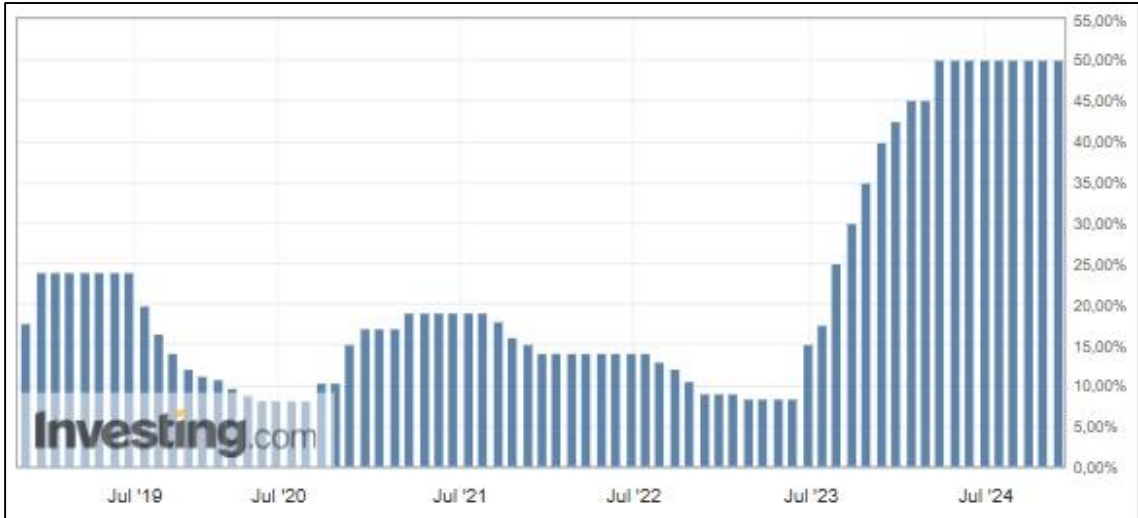
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Referans Faiz Oran Değişimi:



Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilir. Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %49 civarındadır.

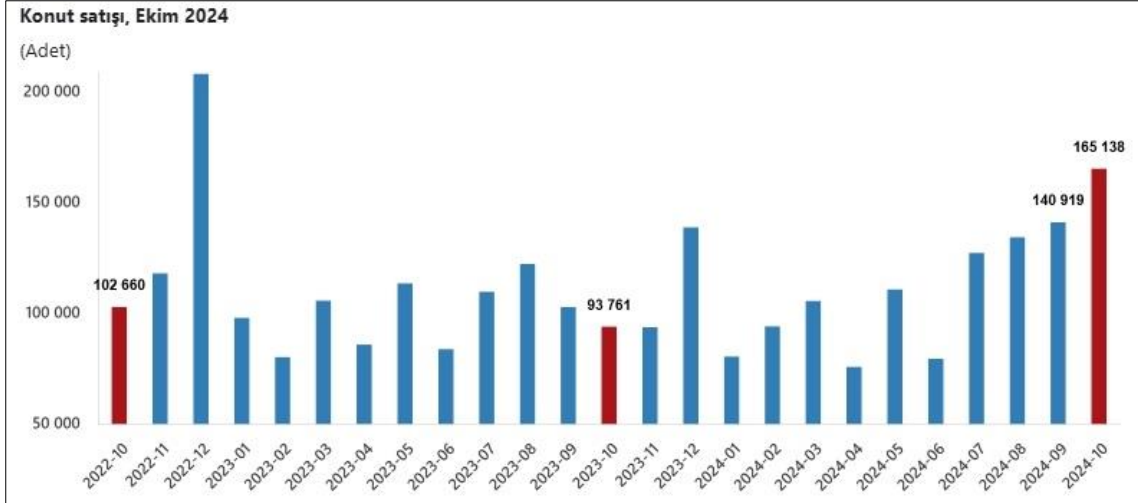
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi:



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibarıyla %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. 2021 Eylül ayı itibarı ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibarı ile %50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

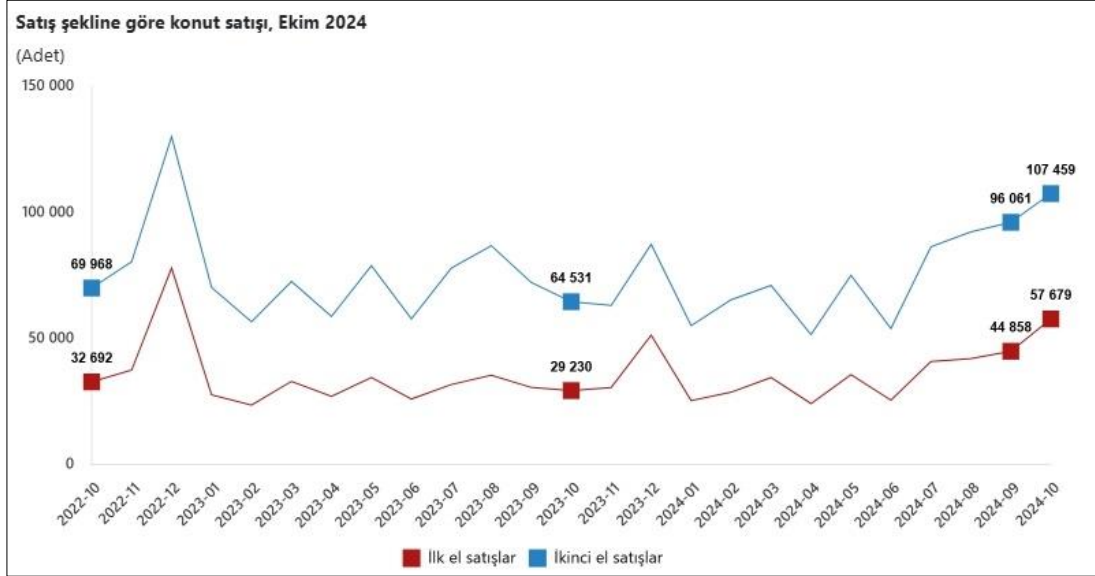
Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Konut satış sayısı, Ekim 2024						
	Ekim			Ocak-Ekim		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	165 138	93 761	76,1	1 112 374	993 835	11,9
İpotekli satış	21 095	5 577	278,2	113 405	166 461	-31,9
Diğer satış	144 043	88 184	63,3	998 969	827 374	20,7
Satış durumuna göre toplam satış	165 138	93 761	76,1	1 112 374	993 835	11,9
İlk el satış	57 679	29 230	97,3	358 558	297 827	20,4
İkinci el satış	107 459	64 531	66,5	753 816	696 008	8,3

Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,9 oranında azalarak 113 bin 405 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7 oranında artarak 998 bin 969 oldu.

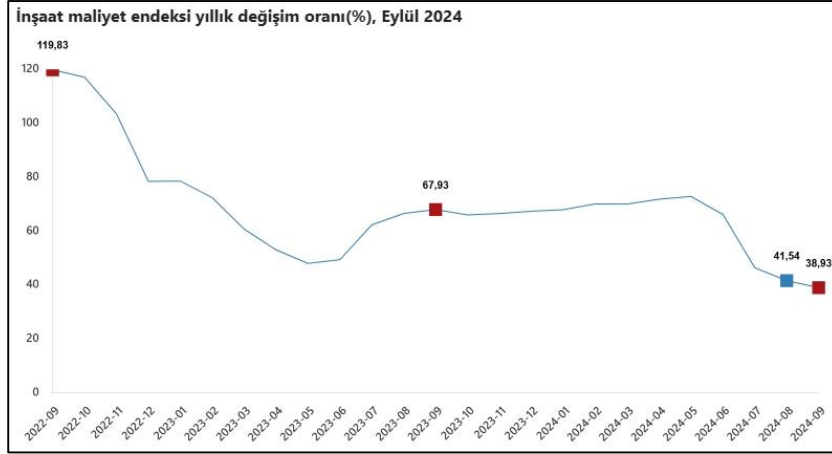
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %97,3 oranında artarak 57 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %34,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 oranında artarak 358 bin 558 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,5 oranında artarak 107 bin 459 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %65,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 753 bin 816 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m² iken; bunun 17,0 milyon m²'si konut, 8,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 21,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçümü %5,3 azaldı.. (TÜİK)



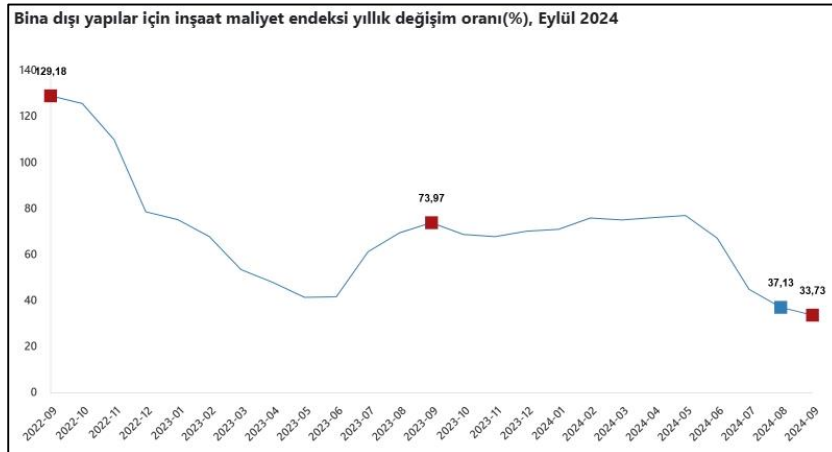
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,57 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,77 arttı, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %31,56 arttı, işçilik endeksi %56,68 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,78 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %40,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14 arttı, işçilik endeksi %0,09 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,98 arttı, işçilik endeksi %55,69 arttı. (TÜİK)

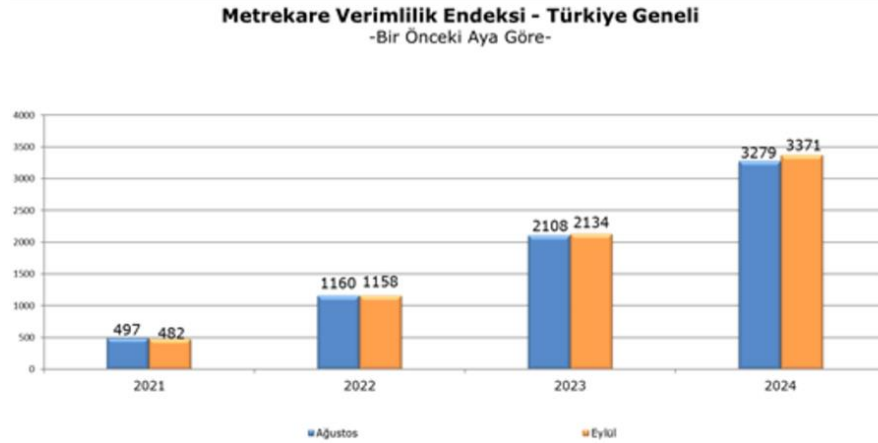
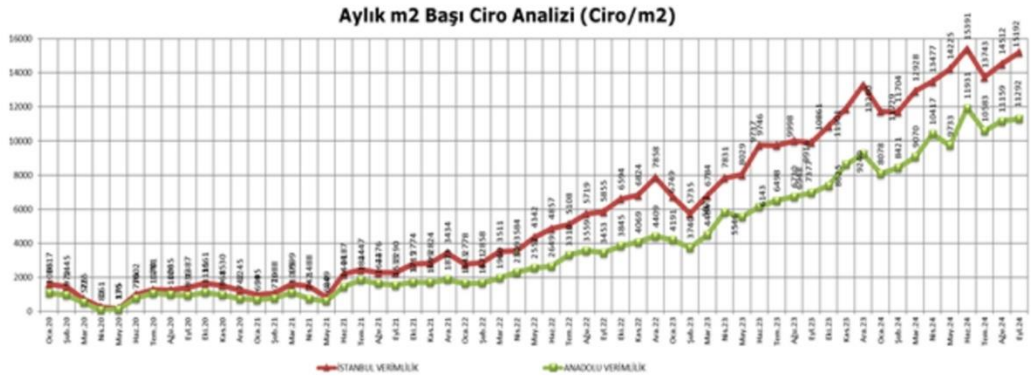


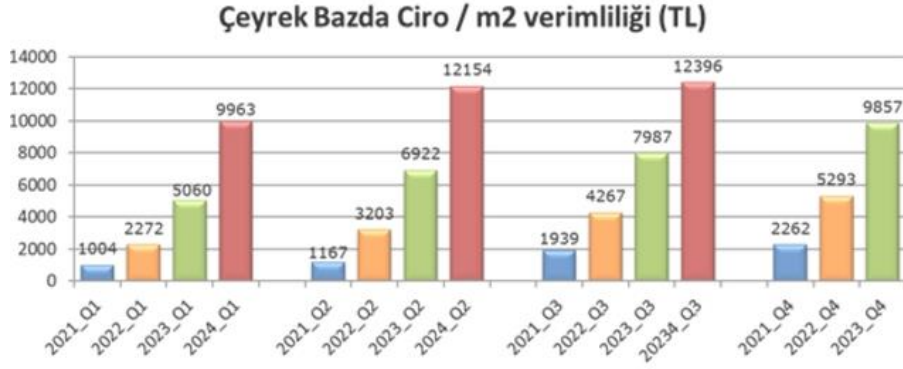
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,11 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,73 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,38 azaldı, işçilik endeksi %0,50 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %24,50 arttı, işçilik endeksi %60,32 arttı. (TÜİK)



Δ Türkiye’de Alışveriş Merkezi Sektörü;

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği tarafından en son yayınlanan AVM Endeksi’nin Eylül ayı sonuçlarına göre ciro endeksi, Eylül 2024 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde % 58 oranında artarak 3371 puana yükseldi. Eylül 2024 için açıklanan yıllık enflasyon oranının % 49,38 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir. Eylül 2024 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Ağustos 2024 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde % 2,8 oranında yükseliş göstererek 3371 puana yükselmiştir. AVM Endeksi verileri üçüncü çeyrek bazında geçtiğimiz yılın üçüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında % 55,2 oranında artış göstererek 2024 üçüncü çeyrek döneminde 3152 puana yükseldi. AVM’lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Eylül ayında Türkiye genelinde 12.852TL iken İstanbul’da 15.192 TL, Anadolu’da 11.292 TL olarak gerçekleşmiştir. Çeyrek bazlı m² başına düşen cirolarda üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde % 55,2’lik bir artış yaşanmıştır. 2024 yılı üçüncü çeyrekte metrekare verimliliği 12.396 TL şeklinde gerçekleşmiştir. (Kaynak: AYD)





4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme 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 6.586,09 m² yüz ölçümüne sahip, 3138 ada 12 parsel sayılı arsa üzerinde betonarme karkas yapı tarzında, ayırık nizamda inşa edilmiş İş İstanbul 34 projesidir. Söz konusu parsel geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen formda, topografik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. İş İstanbul 34 projesi 3 bodrum, zemin ve 9 normal katlıdır. Taşınmazın ısıtma sistemi doğalgaz kombi, dış cephesi kısmen kompozit, kısmen cam giydirmedir. Taşınmaz ticari olarak orta hareketli bir bölgede konumlanmaktadır.

Taşınmazlar toplamda yapı kullanma izin belgesine göre 26.700 m² alanlıdır. Taşınmazların konumlu olduğu bina için tanzim edilmiş yapı kayıt belgeleri incelenmiştir. Eklerde verilen yapı kayıt belgeleri üzerinden eklentili kullanım alanları tespit edilmiştir. Yapılan tespitlere 578 m² inşaat alanı imal edildiği gözlemlenmiş olup taşınmazların toplam brüt alanı 27.278 m² olarak tespit edilmiştir.

Taşınmazların kat bazında net kullanım alanı dağılımı detayı şu şekildedir;

KAT ve ALAN DAĞILIMI		
SIRA NO	BULUNDUĞU KAT	ALAN
1	3. BODRUM	454,00
2	2. BODRUM	145,00
3	1. BODRUM	3.876,78
4	ZEMİN	2.333,18
5	1. NORMAL	2.387,23
6	2. NORMAL	2.467,83
7	3. NORMAL	1.493,81
8	4. NORMAL	640,81
9	5. NORMAL	640,81
10	6. NORMAL	640,81
11	7. NORMAL	640,81
12	8. NORMAL	640,81
13	9. NORMAL	640,81
14	ÇATI KATI	322,16
TOPLAM		17.324,85

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

Mevcut yapının değerleme tarihi itibari ile ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerine aykırı olarak ortak alana büyümeler yapıldığı tespit edilmiştir. Bu büyümelerle ilgili olarak Yapı Kayıt Belgesi alınmıştır. Ayrıca bağımsız bölümler içinde ihtiyaca yönelik bölümlendirmeler yapıldığı tespit edilmiştir.

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

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

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

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme 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, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

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

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar

şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

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

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

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

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

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

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve

pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın 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 sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Bina] Mimar Sinan ve Atatürk Caddesi'nin bağlantısı konumunda olan Atatürk Caddesi üzerinde konumlu, 5.625 m² alanlı bina pazarlıklı olarak 500.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 532 277 95 99

[E:2 Satılık Bina] Tanyeli Sokak üzerinde konumlu, 4.800 m² alanlı bina pazarlıklı olarak 330.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 539 439 81 09

[E:3 Satılık Bina] Gülbahar Caddesi üzerinde konumlu, 1.700 m² alanlı bina pazarlıklı olarak 175.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 532 452 49 61

[E:4 Satılık Bina] Devekaldırımı Caddesi üzerinde konumlu, 2.000 m² alanlı bina pazarlıklı olarak 130.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 532 791 11 24

[E:5 Satılık Bina] Hürriyet Caddesi üzerinde konumlu, 3.125 m² alanlı bina pazarlıklı olarak 225.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 532 426 46 91

[E:6 Kiralık Bina] Kuzu Sokak üzerinde konumlu, 10.000 m² alanlı bina pazarlıklı olarak 2.900.000,00-TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 535 349 12 97

[E:7 Kiralık Bina] Gülbahar Caddesi konumlu, 10.250 m² alanlı bina pazarlıklı olarak 2.800.000,00-TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 532 487 89 99

[E:8 Kiralık Bina] Yenibosna Merkez Mahallesi Güneşli Yolu Caddesi üzerinde konumlu, 4.000 m² alanlı bina pazarlıklı olarak 1.200.000,00-TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 532 622 17 04

[E:9 Kiralık Bina] Yalçın Koreş Caddesi üzerinde konumlu, 16.000 m² alanlı bina pazarlıklı olarak 3.400.000,00-TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 533 401 90 70

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



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

Taşınmazların bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda bina bulunmakta olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Taşınmazların konumlu olduğu bölge genellikle iş merkezi ve fabrikaların bulunduğu, ticari hareketliliğin bölge ortalamasının üzerinde olduğu bir noktadır. 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. Taşınmazlar her ne kadar kat mülkiyeti kurulmuş, kat bağımsız bölüm niteliği kazanmış da olsa tamamının tek bir malike ait olması sebebiyle bölgede konumlu komple satılık ticari bina emsalleri ile birim değer tespit edilmesinin uygun olacağı kanaati ve bulunan emsallerin bölge piyasasını gerçekçi biçimde yansıtır oluşu sebebiyle komple satılık ve kiralık emsalleri ile bulunan birim değer üzerinden komple bina satış değerine ulaşılmıştır. Bölgede yapılan araştırmalarda satılık bina birim fiyatlarının 60.000,00-TL/m² ile 80.000,00-TL/m² arasında, kira bina birim fiyatlarının ise 220,00-TL/m² ile 270,00-TL/m² arasında fiyatlandırıldığı tespit edilmiştir.

Konu taşınmaz alansal bağlamda bölge ortalamasının üzerindedir, bulunan emsaller konu taşınmaza nazaran küçük alanlıdır. Bölge ve il piyasasında oluşan kanaat alansal büyüme oldukça birim fiyatın düştüğü yönündedir, ayrıca bölgede faaliyet gösteren 2 emlak ofisinden edinilen bilgi ile de bu kanaat desteklenmiştir. Bu sebeple 1, 2, 4, 5, 8 nolu emsallerde %5, 3 nolu emsalde ise %15 oranında negatif yönde düzeltme yapılmıştır.

Emsal 2, 4, 5 tek cepheden ana caddeye bakıyor olsa da, büyük cepheleri ara sokağa bakmaktadır. Bu sebeple %15 ve %20 oranında konum şerefiyesi uygulanmıştır.

9 numaralı emsalin konumlu olduğu bölgede metro inşaat faaliyeti devam etmektedir. Bu sebeple konu taşınmaza nazaran ulaşım nispeten daha zordur. Bu sebeple %20 oranında konum şerefiyesi uygulanmıştır.

Emsal taşınmazlar konu taşınmazla benzer özellikli, üst katları ofis olarak, zemin katları ise dükkan/depolama alanı olarak kullanılan/kullanılabilecek durumda olan düzeltme kriterleri ile taşınmazla benzer özellikler haiz durumda komple bina emsallerinden seçilmiştir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Bina)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m²)	5.625,00m²		4.800,00m²		1.700,00m²		2.000,00m²		3.125,00m²	
Satış fiyatı	₺500.000.000,00		₺330.000.000,00		₺175.000.000,00		₺130.000.000,00		₺225.000.000,00	
m² birim fiyatı	₺88.888,89		₺68.750,00		₺102.941,18		₺65.000,00		₺72.000,00	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	15%	+	0%	+	20%	+	15%	+
Alan Şerefiyesi	5%	-	5%	-	15%	-	5%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	₺80.000,00		₺72.187,50		₺82.352,94		₺71.500,00		₺75.600,00	
Ortalama Birim fiyat	76.328TL/m²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Kiralık Bina)								
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9	
Brüt alanı (m²)	10.000,00m²		10.250,00m²		4.000,00m²		16.000,00m²	
Satış fiyatı	₺2.900.000,00		₺2.800.000,00		₺1.200.000,00		₺3.400.000,00	
m² birim fiyatı	₺290,00		₺273,17		₺300,00		₺212,50	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	20%	+
Alan Şerefiyesi	0%	-	0%	-	5%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	₺275,50		₺259,51		₺270,00		₺244,38	
Ortalama Birim fiyat	262TL/m²							

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değer Detayı					
Taşınmaz	Alan (m ²)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)	Satış Birim Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)
İŞ İSTANBUL 34 PLAZA	27.278	₺262,00	₺76.328,00	₺7.146.836,00	₺2.082.075.184,00
				~	₺7.147.000,00
					₺2.082.075.000,00

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

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) **2.082.075.000,00- TL** satış, **7.147.000,00-TL** kira değeri takdir edilmiştir.

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

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

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 değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerebilir*. 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 direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, mevcut piyasa kira değerlerinden kaynaklı oluşan potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

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

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

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 23 yıl, olarak öngörülmüştür. Buna göre taşınmaz için 0,043 olarak yaklaşık kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır. Taşınmazların tek bir malike ait olması, birlikte kullanılabilecek potansiyele sahip olması vb. gibi sebepler göz önünde bulundurularak Yapı Kayıt Belgesi ve Yapı Kullanma İzin Belge'lerinin toplanması ile ulaşılan 27.278 m² inşaat alanı üzerinden değer takdirinde bulunulmuştur.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri					
Taşınmaz	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Piyasa Değeri (TL)
İŞ İSTANBUL 34 PLAZA	27.278	₺7.147.000,00	₺85.764.000,00	0,043	₺1.994.511.627,91
				~	₺1.994.510.000,00

Taşınmazın tamamı için ayrı ayrı değer analizi yapılmış olup yapılan hesaplamalar sonucunda gelir yaklaşımı ile ana taşınmazın toplam değerine ulaşılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile ulaşılan değerler birbirlerine yakın ve tutarlıdır. Taşınmaza değer takdiri Emsal Karşılaştırma Yöntemi üzerinden yapılmıştır.

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazların toplam piyasa değeri için **1.994.510.000,00-TL** değer takdir 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 **~7.147.000,00 TL /Ay** kira değeri takdir edilmiştir. Toplam kiralanabilir alan 27.278 m² olup ortalama kira birim değeri **262 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. Kat mülkiyeti kurulu olmasına karşın taşınmazların bir bütün olarak kullanılıyor olması, tek mülkiyete ait olması ve ortak alanlardan edindikleri kazanımlar sebebiyle toplam alan üzerinden değer takdirinde bulunulmuştur. 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. Taşınmazlar için en uygun değerlendirme yönteminin pazar yaklaşımı analizi olacağına kanaat getirilmiştir.

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,
- Kat mülkiyetine geçmiş olması,

Δ Olumsuz Özellikler

- Yakın çevresinde yapılaşmanın sık ve düzensiz olması,

Δ Fırsatlar

- Metro istasyonuna yakın olması,

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. Fakat taşınmazların Yapı Kayıt Belgelerine istinaden kat mülkiyetine esasa tadilat projesi çizilmediği tespit edilmiş olup ruhsata esas proje çizdirilmesi önerilir. 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.

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 (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 16ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." gereği 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, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3138 ada 12 parselde yer alan; "3 Bodrum, Zemin ve 9 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası" ana taşınmazda konumlu 1 adet "Restoran" nitelikli, 25 adet "Konfeksiyon Atölyesi" nitelikli 26 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; **2.082.075.000,00-TL** ve Yazıyla **İkimilyarseksenikimilyonyetmişbeşbin Türk Lirası** dır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 2.498.490.000,00-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\$:35.2803TL dir.*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Doğukan TORUNLER SPK Lisans No: 915831	Burak BARIŞ SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapular,

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Evraklar ve Yer Görme Fotoğrafları

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri