



ÖZAK GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Büyükyalı İstanbul Projesi 311 Adet Bağımsız Bölüm
Zeytinburnu/İSTANBUL
2023/ÖZAKGYO/015

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	: 01.11.2023 tarih ve 006kayıt no'lu
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 22.12.2023
Rapor Tarihi	: 29.12.2023
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2023/ÖZAKGYO/015
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden değerlemeye konu 122 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden toplam aylık pazar kira değeri ile 311 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No: 52, Büyükyalı İstanbul Projesi, 311 Adet Bağımsız Bölüm, Zeytinburnu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Demirhane Mevkii, 774 Ada 73 parsel ile 774 ada 83 parsel üzerinde yer alan toplam 311 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Bkz. Ekler / Tapu Kayıt Belgeleri)
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	: Konut-Ofis-İşyeri-Apart Ünite

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER

	KDV Hariç	KDV Dahil
122 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	10.436.230,-TL	12.523.476,-TL
311 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri	10.101.612.000,-TL	11.827.872.350,-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	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
4.1.	GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ	7
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU	7
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	7
4.1.3.	KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ.....	9
4.1.4.	KADASTRO İNCELEMESİ	9
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	9
4.1.6.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	11
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	13
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	14
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	14
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	14
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	14
4.3.4.	HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	14
4.4.	GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	14
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	14
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	14
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.....	14
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	15
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	15
4.10.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ...	15
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	15
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....	15
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	18
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	18
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.....	18
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.....	18
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	19
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	19
6.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	21
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	21
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ.....	22
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	23
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	23
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	25
7.3.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	25
7.4.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ.....	32
7.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	32
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	33
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI.....	33
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	33
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	33
8.4.	VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	33
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.....	33
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.....	34
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.....	34
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.....	34
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	35
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	35
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	35

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- Raporun Tarihi ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde, 2023/ÖZAKGYO/015 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 22.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını bitirmiş ve 29.12.2023 tarihi itibari 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 006 no'lu ve 01.11.2023 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 Organının 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** : Taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanan bir adet gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmakta olup rapora ait bilgiler ekte 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 122 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden toplam aylık pazar kira değeri ile 311 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden 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 Karar Organı'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 kiralayıcı 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:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda 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 ilgimiz 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.
- Raporunda 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

	774 ADA, 73 NO'LU PARSEL	774 ADA, 83 NO'LU PARSEL
SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş. Özak GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş. Özak GYO A.Ş.
İLİ	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	Zeytinburnu	Zeytinburnu
MAHALLESİ	Zeytinburnu	Zeytinburnu
MEVKİİ	Demirhane	Demirhane
PAFTA NO	85/1	85/1
ADA NO	774	774
PARSEL NO	73	83
NİTELİĞİ	K Blok 22 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri L Blok 21 Katlı Betonarme Apart Otel Ofis İşyeri M Blok 8 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri N Blok 22 Katlı Betonarme Apart Otel Ofis Ve İşyeri P Blok 22 Katlı Betonarme Apart Otel O Blok 5 Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri S Blok 21 Katlı Betonarme Apart Otel Ve Arsası	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	33.409,63 m ²	68.132,32 m ²

Not-1: 774 ada 71 no'lu parsel dışında kalan tüm parseller için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. 774 ada 73 ve 83 parseller için kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Yukarıda; Zeytinburnu Tapu Sicil Müdürlüğü ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu Sistemi'nden temin edilen 311 adet bağımsız bölümün "Tapu Kayıt Belgeleri"ne göre mülkiyet bilgileri özeti sunulmuştur. Değerlemeye konu 311 adet bağımsız bölümün ayrıntılı tüm bilgileri rapor ekinde bulunan "Tapu Kayıt Belgeleri"nde yer almaktadır.

Not-2: Rapora konu D, E, F, G, H, I, K, L, M, N, O ve T2 bloklar üzerinde yer alan 122 adet bağımsız bölümün 1051/2500 hissesi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 189/500 hissesi ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve 126/625 hissesi Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş. adına tescil edilmiştir. Geriye kalan 189 adet bağımsız bölümün mülkiyeti Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir. Söz konusu bağımsız bölümler; Emlak Konut GYO'nun 29.03.2022 tarihli Kamu Aydınlatma Platformu'nda; "İstanbul Zeytinburnu Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşi sözleşmesi kapsamında geliştirilen Büyükyalı Projesi'nde yer alan 368 adet bağımsız bölüm Yüklenici Özak Yenigün Ziylan İş Ortaklığı tarafından satın alınmıştır." açıklamasında yer alan ünitelerden oluşmaktadır. Tapu devri henüz yapılmamıştır.

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

Zeytinburnu Tapu Sicil Müdürlüğü 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.

774 Ada 73 No'lu Parselde Yer Alan Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- KM'ne çevrilmiştir. (30.04.2021 tarih ve 8574 yevmiye no ile)
- KM'ne çevrilmiştir. (26.04.2021 tarih ve 8212 yevmiye no ile)
- Cins değişikliği için vergi dairesi yazısı mevcuttur. (12.04.2021 tarih ve 7259 yevmiye no ile)

- Km ne çevrilmiştir. (23.09.2020 tarih ve 12726 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı Değişikliği: 06.04.2020 tarihli. (08.04.2020 tarih ve 5139 yevmiye no ile)
- Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. (27.09.2016 tarih ve 12243 yevmiye no ile)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih ve 15582 yevmiye no ile)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (03.11.2015 tarih ve 13298 yevmiye no ile)
- Turizm+Ticaret Alanı: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan eski 6 numaralı parsel ile yeni 69 parselin korunma alanındadır. (18.09.2015 tarih ve 11702 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)
- 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 varlığıdır. (03.10.2006 tarih ve 9309 yevmiye no ile)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (13.03.1992 tarih ve 2658 yevmiye no ile)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (14.02.1992 tarih ve 1624 yevmiye no ile)
- Üzerindeki bina Kültür Bakanlığı'nca korumaya alınmıştır. (29.11.1989 tarih ve 7282 yevmiye no ile)
- İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. (13.02.1960 tarih ve 195 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)

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)

774 Ada, 83 No'lu Parsel, E Blok 2 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Şerhler Bölümü:

- İhtiyati Tedbir: Bakırköy 6. Tüketici Mahkemesi'nin 17.12.2021 tarih 2021/19 D. iş sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (17.12.2021 tarih ve 24921 yevmiye no ile)

774 Ada 83 No'lu Parselde Yer Alan Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- KM'ne çevrilmiştir. (29.12.2022 tarih ve 28026 yevmiye no ile)
- KM'ne çevrilmiştir. (25.11.2022 tarih ve 24957 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)
- Cins değişikliği için vergi dairesi yazısı mevcuttur. (02.04.2021 tarih ve 6677 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)
- Kat mülkiyeti harcı kesilmiştir. Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü (30.03.2020 tarih ve 5050 yevmiye no ile)
- Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. (27.09.2016 tarih ve 12243 yevmiye no ile)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih ve 15646 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 15586 yevmiye no ile)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih ve 15584 yevmiye no ile)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (03.11.2015 tarih ve 13300 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)
- 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)
- 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 varlığıdır. (03.10.2006 tarih ve 9309 yevmiye no ile)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (13.03.1992 tarih ve 2658 yevmiye no ile)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (14.02.1992 tarih ve 1624 yevmiye no ile)
- Üzerindeki bina Kültür Bakanlığı'nca korumaya alınmıştır. (29.11.1989 tarih ve 7282 yevmiye no ile)
- İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. (13.02.1960 tarih ve 195 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)

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)

4.1.3. KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Zeytinburnu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Sistemi'nden temin edilen kat irtifakına esas mimari projeler üzerinde yapılan incelemeler ile mal sahibinden temin edilen icmal tablolarında bulunan değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumladıkları kat ve satışa esas brüt alanları rapor ekinde sunulan "Aylık Pazar Kira Değerleri ve Pazar Değerleri Tabloları"nda ayrıntıları ile belirtilmiştir.

4.1.4. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parsellerin 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 15.06.2023 tarihli imar durumu yazısı ile şifahi yapılan araştırmalarda projenin tamamının konumlandığı 774 ada 70, 71, 73, 83 parsel sayılı parseller 09.12.2019 tasdik tarihli "Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 70-71-72-73-74-75-76-77-83 Parseller, 774 Ada 78 Parselin Bir Kısımı, 3346 Ada 1 Parsel ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar" planı kapsamında kalmaktadırlar. Buna göre 774 ada 70 no'lu parsel "**Dini Tesis Alanı**"; 774 ada 71 parsel "**Eğitim Tesis Alanı**"; 774 ada 73 parsel "**Turizm+Ticaret Alanı**" ve 774 ada 83 parsel "**Ticaret+Konut Alanı**" içerisinde kalmaktadırlar.

774 Ada 73 No'lu Parsel

- "Turizm + Ticaret Alanı" lejantında kalmaktadır.
- **KAKS:** 2,50
- **Yençok:** 70 m

774 Ada, 83 No'lu Parsel

- "Ticaret + Konut Alanı" lejantında kalmaktadır.
- **KAKS:** 2,00
- **Yençok:** 70 m

774 Ada, 70 No'lu Parsel

- "Dini Tesis Alanı" lejantında kalmaktadır.
- **KAKS:** 1,50

774 Ada, 71 No'lu Parsel

- "Eğitim Tesis Alanı" lejantında kalmaktadır.
- **KAKS:** 2,00



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 çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

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

Zeytinburnu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden değerlendirme tarihi itibari ile temin edilen değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait dijital arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- 774 ada 83 no'lu parselde yer bağımsız bölümlerin konumlandığı bloklara ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tablolarda listelenmiştir.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	B. B. NİTELİĞİ VE SAYISI
A	18.03.2016	22425	Yeni Yapı	53.776,44	103 adet mesken
	11.05.2016	37435	Tadilat	40.397,53	98 adet mesken
	27.12.2016	83630	İsim Değişikliği	40.397,53	98 adet mesken
	02.08.2017	42739	Tadilat	40.397,53	98 adet mesken
	02.11.2018	58580	İsim Değişikliği	40.397,53	98 adet mesken
B	19.09.2019	37304	Tadilat	42.891,28	98 adet mesken
	21.04.2017	23692	Yeni Yapı	36.064,11	98 Adet Mesken
	07.08.2017	43354	Tadilat	34.307,14	118 Adet Mesken
	31.10.2017	59528	İsim Değişikliği	34.307,14	118 Adet Mesken
	18.01.2018	3255	Tadilat	34.307,14	113 adet mesken
D	02.11.2018	58581	İsim Değişikliği	34.307,14	113 adet mesken
	19.09.2019	37334	Tadilat	39.771,88	113 adet mesken
	18.03.2016	22425	Yeni Yapı	40.447,34	84 adet mesken, 5 adet ofis ve işyeri
	11.05.2016	37435	Tadilat	36.320,88	72 adet mesken, 5 adet ofis ve işyeri
	27.12.2016	83593	İsim Değişikliği	36.320,88	72 adet mesken, 5 adet ofis ve işyeri
E	28.07.2017	41867	Tadilat	36.240,27	72 adet mesken, 5 adet ofis ve işyeri
	28.09.2018	52600	İsim Değişikliği	36.240,27	72 adet mesken, 5 adet ofis ve işyeri
	02.10.2018	53224	Tadilat	37.342,18	72 adet mesken, 6 adet ofis ve işyeri
	19.09.2019	37331	Tadilat	30.670,37	72 adet mesken, 6 adet ofis ve işyeri
	25.01.2016	4926	Yeni Yapı	25.756,16	53 adet mesken, 3 adet ofis ve işyeri
F	27.12.2016	83588	İsim Değişikliği	25.756,16	53 adet mesken, 3 adet ofis ve işyeri
	13.02.2017	9572	Tadilat	21.458,60	71 adet mesken, 4 adet ofis ve işyeri
	02.11.2018	58579	İsim Değişikliği	21.458,60	71 adet mesken, 4 adet ofis ve işyeri
	20.09.2019	37328	Tadilat	23.888,12	71 adet mesken, 4 adet ofis ve işyeri
G	18.03.2016	22425	Yeni Yapı	43.336,25	156 adet mesken, 2 adet ofis ve işyeri
	11.05.2016	37435	Tadilat	36.024,73	165 adet mesken, 11 adet ofis ve işyeri
	27.12.2016	83589	İsim Değişikliği	36.024,73	165 adet mesken, 11 adet ofis ve işyeri
	28.07.2017	41866	Tadilat	36.032,96	165 adet mesken, 10 adet ofis ve işyeri
	18.01.2018	3265	Tadilat	36.032,96	158 adet mesken, 10 adet ofis ve işyeri
	02.11.2018	58576	İsim Değişikliği	36.032,96	158 adet mesken, 10 adet ofis ve işyeri
	20.09.2019	37320	Tadilat	34.930,92	158 adet mesken, 13 adet ofis ve işyeri
H	25.01.2016	4924	Yeni Yapı	23.454,23	64 adet mesken
	27.12.2016	83590	İsim Değişikliği	23.454,23	64 adet mesken
	13.02.2017	9573	Tadilat	20.386,73	71 adet mesken, 2 adet ofis ve işyeri
	31.10.2017	59527	İsim Değişikliği	20.386,73	71 adet mesken, 2 adet ofis ve işyeri
	08.11.2018	59359	İsim Değişikliği	20.386,73	71 adet mesken, 2 adet ofis ve işyeri
I	20.09.2019	37308	Tadilat	24.015,33	71 adet mesken, 7 adet ofis ve işyeri
	25.01.2016	4922	Yeni Yapı	38.412,09	93 adet mesken, 2 adet ofis ve işyeri
	27.12.2016	83591	İsim Değişikliği	38.412,09	93 adet mesken, 2 adet ofis ve işyeri
	07.08.2017	43353	Tadilat	39.314,70	105 adet mesken, 3 adet ofis ve işyeri
T2	02.11.2018	58575	İsim Değişikliği	39.314,70	105 adet mesken, 3 adet ofis ve işyeri
	20.09.2019	37310	Tadilat	36.584,79	105 adet mesken, 3 adet ofis ve işyeri
	25.01.2016	4923	Yeni Yapı	42.972,14	95 adet mesken, 5 adet ofis ve işyeri
	09.09.2016	61481	Tadilat	57.141,17	108 adet mesken, 6 adet ofis ve işyeri
T2	27.12.2016	83633	İsim Değişikliği	57.141,17	108 adet mesken, 6 adet ofis ve işyeri
	02.11.2018	58574	İsim Değişikliği	57.141,17	108 adet mesken, 6 adet ofis ve işyeri
	20.09.2019	37312	Tadilat	36.459,44	108 adet mesken, 6 adet ofis ve işyeri
	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
T2	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
T2	08.06.2022	26177	Tadilat	30.658,93	46 adet ofis ve işyeri

BLOK NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NO'SU	BAĞ. BÖL. ADEDİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
A	20.03.2020	16505	98	42.891,28	5A
B	22.05.2020	21625	113	39.771,88	5A
D	20.03.2020	16507	78	30.670,37	5A
E	27.05.2020	21889	75	23.888,12	5A
F	22.05.2020	21626	171	34.930,92	5A
G	27.05.2020	21890	78	24.015,33	5A
H	27.05.2020	21891	108	36.584,79	5A
I	27.05.2020	21892	114	36.459,44	5A
T2	28.10.2022	48839	46	30.658,93	5D

- 774 ada 73 no'lu parselde yer bağımsız bölümlerin konumlandığı bloklara ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tablolarda listelenmiştir.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	B. B. NİTELİĞİ VE SAYISI
K (ESKİ G BLOK)	25.01.2016	5093	Yeni Yapı	45.191,84	155 adet ofis ve işyeri
	23.12.2016	83275	Tadilat	35.935,78	264 adet ofis ve işyeri
	19.01.2018	3818	İsim Değişikliği	35.935,78	264 adet ofis ve işyeri
	18.03.2019	12046	İsim Değişikliği	35.935,78	264 adet ofis ve işyeri
	21.03.2019	12621	Tadilat	35.932,19	263 adet ofis ve işyeri
	8.10.2019	40411	İsim Değişikliği	35.932,19	263 adet ofis ve işyeri
	23.10.2019	43344	Tadilat	45.372,32	224 adet ofis ve işyeri
L (ESKİ H BLOK)	25.01.2016	5094	Yeni Yapı	46.211,75	159 adet ofis ve işyeri
	10.02.2017	9221	İsim Değişikliği	46.211,75	159 adet ofis ve işyeri
	19.01.2018	3815	Tadilat	41.610,30	105 adet otel ünitesi, 3 adet ofis ve işyeri
	18.03.2019	12045	İsim Değişikliği	41.610,30	105 adet otel ünitesi, 3 adet ofis ve işyeri
	21.03.2019	12622	Tadilat	41.606,69	105 adet apart otel ünitesi, 6 adet ofis ve işyeri
	08.10.2019	40409	İsim Değişikliği	41.606,69	105 adet apart otel ünitesi, 6 adet ofis ve işyeri
	23.10.2019	43360	Tadilat	38.348,22	105 adet apart otel ünitesi, 10 adet ofis ve işyeri
25.02.2020	11378	Tadilat	38.348,22	105 adet apart otel ünitesi, 19 adet ofis ve işyeri	
M (ESKİ F BLOK)	18.03.2016	22424	Yeni Yapı	6.450,88	20 adet ofis ve işyeri
	10.02.2017	9232	İsim Değişikliği	6.450,88	20 adet ofis ve işyeri
	19.01.2018	3817	İsim Değişikliği	6.450,88	20 adet ofis ve işyeri
	18.03.2019	12043	İsim Değişikliği	6.450,88	20 adet ofis ve işyeri
	21.03.2019	12623	Tadilat	7.750,59	25 adet ofis ve işyeri
	8.10.2019	40408	İsim Değişikliği	7.750,59	25 adet ofis ve işyeri
	23.10.2019	43361	Tadilat	8.632,50	27 adet ofis ve işyeri
N (ESKİ E BLOK)	18.01.2021	2214	İsim Değişikliği	8.632,50	27 adet ofis ve işyeri
	25.01.2016	5091	Yeni Yapı	43.675,68	1 adet otel ünitesi
	10.02.2017	9231	İsim Değişikliği	43.675,68	1 adet otel ünitesi
	29.09.2017	52682	İsim Değişikliği	43.675,68	1 adet otel ünitesi
	19.01.2018	3816	Tadilat	42.832,50	111 adet otel ünitesi
	18.03.2019	12042	İsim Değişikliği	42.832,50	111 adet otel ünitesi
	21.03.2019	12625	Tadilat	40.959,09	98 adet apart otel ünitesi, 1 adet ofis ve işyeri
O (ESKİ D BLOK)	08.10.2019	40407	İsim Değişikliği	40.959,09	98 adet apart otel ünitesi, 1 adet ofis ve işyeri
	23.10.2019	43362	Tadilat	41.998,08	98 adet apart otel ünitesi, 3 adet ofis ve işyeri
	18.01.2021	2215	İsim Değişikliği	41.998,08	98 adet apart otel ünitesi, 3 adet ofis ve işyeri
	18.03.2016	22424	Yeni Yapı	6.875,55	21 adet ofis ve işyeri
	10.02.2017	9230	İsim Değişikliği	6.875,55	21 adet ofis ve işyeri
	18.03.2019	12040	İsim Değişikliği	6.875,55	21 adet ofis ve işyeri
	21.03.2019	12632	Tadilat	5.575,55	2 adet ofis ve işyeri
P (ESKİ C BLOK)	10.10.2019	40759	İsim Değişikliği	5.575,55	2 adet ofis ve işyeri
	23.10.2019	43342	Tadilat	5.576,49	5 adet ofis ve işyeri
	25.02.2020	11379	Tadilat	5.630,12	9 adet ofis ve işyeri
	18.01.2021	2216	İsim Değişikliği	5.630,12	9 adet ofis ve işyeri
	25.01.2016	5086	Yeni Yapı	38.674,74	123 adet otel ünitesi
	10.02.2017	9229	İsim Değişikliği	38.674,74	123 adet otel ünitesi
	29.09.2017	52661	İsim Değişikliği	38.674,74	123 adet otel ünitesi
S (ESKİ A BLOK)	16.08.2018	46699	Tadilat	43.038,63	104 adet otel ünitesi
	31.12.2018	67662	Tadilat	43.018,94	87 adet apart otel ünitesi
	08.10.2019	40410	İsim Değişikliği	43.018,94	87 adet apart otel ünitesi
	23.10.2019	43343	Tadilat	41.111,16	87 adet apart otel ünitesi
	18.01.2021	2217	İsim Değişikliği	41.111,16	87 adet apart otel ünitesi
S (ESKİ A BLOK)	25.01.2016	5087	Yeni Yapı	50.926,70	94 adet otel ünitesi
	10.02.2017	9228	İsim Değişikliği	50.926,70	94 adet otel ünitesi
	29.09.2017	52666	İsim Değişikliği	50.926,70	94 adet otel ünitesi
	16.08.2018	46701	Tadilat	41.438,30	103 adet otel ünitesi
	31.12.2018	67663	Tadilat	41.596,04	94 adet apart otel ünitesi
	08.10.2019	40406	İsim Değişikliği	41.596,04	94 adet apart otel ünitesi
	23.10.2019	43346	Tadilat	43.481,28	94 adet apart otel ünitesi
18.01.2021	2219	İsim Değişikliği	43.481,28	94 adet apart otel ünitesi	

BLOK NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NO'SU	BAĞ. BÖL. ADEDİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
K	22.05.2020	21628	224	45.372,32	5A
L	02.07.2020	27489	124	38.348,22	5C
M	01.02.2021	4535	27	8.632,50	5A
N	12.03.2021	11152	101	41.998,08	5C
O	24.03.2021	12766	9	5.630,12	4C
P	12.03.2021	11165	87	41.111,16	5C
S	16.04.2021	16729	94	43.481,28	5C

- 774 ada 70 no'lu parsel üzerinde bulunan yapıya ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi aşağıdaki tablolarda listelenmiştir.

RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	NİTELİĞİ
12.03.2021	11164	Yeni Yapı	672,31	Cami
14.10.2021	42519	Tadilat	757,25	Cami
23.05.2022	23356	İsim Değişikliği	757,25	Cami

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NO'SU	BAĞ. BÖL. ADEDİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
12.09.2021	41413	1	757,25	4A

- 774 ada 71 no'lu parsel üzerinde bulunan yapıya ait yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir. Parsel üzerindeki yapı için henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	NİTELİĞİ
A	15.02.2022	6827	Restorasyon	543,78	Okul, Üniversite, Araştırma
B	15.02.2022	6828	Restorasyon	82,7	Okul, Üniversite, Araştırma
C	15.02.2022	6829	Restorasyon	499,46	Okul, Üniversite, Araştırma
D	1.11.2021	44861	Yeni Yapı	3.954,60	Okul, Üniversite, Araştırma
D	5.05.2022	20690	İsim Değişikliği	3.954,60	Okul, Üniversite, Araştırma
A	21.11.2023	57407	İsim Değişikliği	543,78	Okul, Üniversite, Araştırma
B	21.11.2023	57408	İsim Değişikliği	82,7	Okul, Üniversite, Araştırma
C	21.11.2023	57409	İsim Değişikliği	499,46	Okul, Üniversite, Araştırma
D	21.11.2023	57410	İsim Değişikliği	3.954,60	Okul, Üniversite, Araştırma

- 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

E Blok 2 no'lu bağımsız bölüm üzerindeki ihtiyati tedbir şerhi dava süresince dairenin satılmaması için konulmuş bir tedbir olduğu öğrenilmiştir. Bu şerhin varlığı taşınmazın devrini olumsuz etkilemektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde 774 ada 73 ve 83 no'lu parseldeki 311 adet bağımsız bölümün üzerinde yer alan diğer beyanlar ile şerhlerin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur.

Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu 774 ada, 83 no'lu parsel E Blok 2 no'lu bağımsız bölümün; sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunması için üzerinde yer alan "İhtiyati Tedbir" şerhinin kaldırılmasının gerektiği görüş ve kanaatindeyiz.

Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu 774 ada 73 ve 83 no'lu parseldeki E Blok 2 no'lu bağımsız bölüm haricindeki 310 adet bağımsız bölümün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışında) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

774 ada 71 no'lu parsel üzerinde yer alan okul nitelikli D Blok için halihazırda yapı kullanma izin belgesi alınmamış ve Milli Eğitim Bakanlığı'na devrinin gerçekleşmemiş olması sebebi ile gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

774 ada, 70 no'lu parsel kamuya devrolmuş olup proje kapsamında çıkmıştır.

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 parsellerin 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.

- Rapor ekinde ayrıca değer tablosu sunulan 122 adet bağımsız bölüm mülkiyeti 30.12.2022 tarih ve 28137 yevmiye no ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (189/500) adına, 05.10.2023 tarih ve 19608 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1051/2500), Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim Anonim Şirketi (126/625) adına tescil edilmiştir.
- Diğer bağımsız bölümlerin mülkiyetinde son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.4. HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

E Blok 2 no'lu bağımsız bölüm üzerindeki ihtiyati tedbir şerhi dava süresince dairenin satılmaması için konulmuş bir tedbir olduğu öğrenilmiştir. Bu şerhin varlığı taşınmazın devrini olumsuz etkilemektedir. Diğer taşınmazların hukuki durumu ile ilgili herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu 774 ada 73 ve 83 no'lu parsellerdeki 310 adet bağımsız bölümün bulunduğu parselin imar durumu "**Turizm+Ticaret / Ticaret+Konut Alanı**"dır. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede 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 binalarla 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 SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş hasılat paylaşımı sözleşmesi ibraz edilmiş olup satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi vb. 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 değerlendirilmeye konu bağımsız bölümlerin konumlandığı 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 değerlendirme yapılmamıştır.

4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu bloklara ait B enerji performansında enerji verimlilik belgeleri bulunmaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu gayrimenkul İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi (Sahil Yolu), No: 52, 774 ada, 73 ve 83 no'lu parsel üzerinde konumlu Büyükyalı İstanbul Projesi bünyesindeki 311 adet bağımsız bölümdür.

774 ada 70 parsel üzerinde 1 Katlı Betonarme Cami ve Arsası nitelikli cami; 774 ada 71 parsel üzerinde ise Okul-Üniversite-Araştırma merkezi nitelikli taşınmaz yer almaktadır. Bu taşınmazlar kamuya terkedilecek taşınmazlar olduğundan değerlemede dikkate alınmamışlardır.

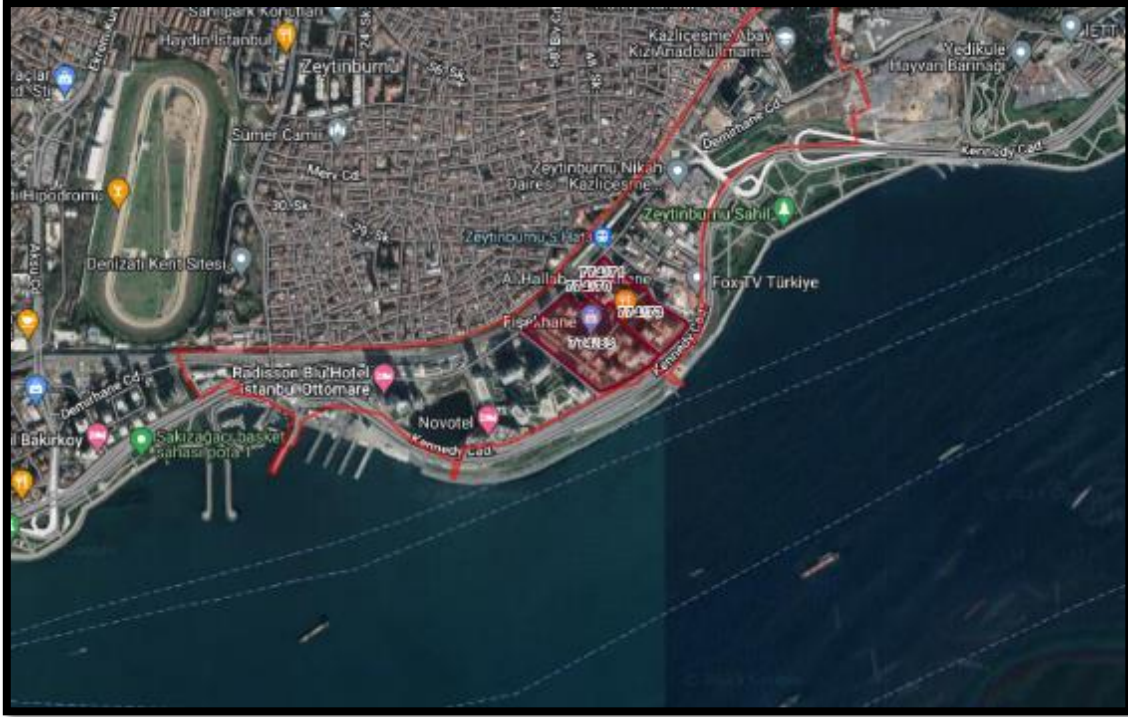
Taşınmazlara ulaşım; ilçenin güneyinde yer alan, bölgenin en önemli ana arteri niteliğindeki Kennedy Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazlar; Kennedy Caddesi üzerinde Bakırköy istikametinde ilerlerken sağ tarafta, Demirhane Caddesi ile Kennedy Caddesi arasında yer almaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazların; konumları, gelişmekte olan bir bölgede konumlanmaları, yer aldıkları bölgenin ticaret potansiyelinin yüksek olması ve buldukları projenin nitelikli bir proje olarak tasarlanmış olması değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

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

Taşınmazların konumlandıkları 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 parkurları, 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.
- 774 ada, 73 no'lu parsel üzerinde bulunan blokların, inşaat alanları, bağımsız bölüm nitelikleri ve bağımsız bölümlerin adetleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BLOK	İNŞAAT ALANI (M ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ
K	45.372,32	Ofis	222
		İşyeri	2
L	38.348,22	Apart otel	105
		Ofis ve işyeri	19
M	8.632,50	Ofis	15
		İşyeri	12
N	41.998,08	Apart otel	98
		Ofis ve işyeri	3
O	5.630,12	Ofis ve işyeri	9
P	41.111,16	Apart otel	87
S	43.481,28	Apart otel	94
TOPLAM	224.573,68	TOPLAM	666

- 774 ada, 83 no'lu parsel üzerinde bulunan blokların, inşaat alanları, bağımsız bölüm nitelikleri ve bağımsız bölümlerin adetleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BLOK	İNŞAAT ALANI (M ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ
A	42.891,28	Mesken	98
B	39.771,88	Mesken	113
C	8.088,49	Ofis ve işyeri	8
D	30.670,37	Mesken	72
		Ofis ve işyeri	6
E	23.888,12	Mesken	71
		Ofis ve işyeri	4
F	34.930,92	Mesken	158
		Ofis ve işyeri	13
G	24.015,33	Mesken	71
		Ofis ve işyeri	7
H	36.584,79	Mesken	105
		Ofis ve işyeri	3
I	36.459,44	Mesken	108
		Ofis ve işyeri	6
J	37.229,34	Mesken	117
T2	30.658,93	Ofis ve işyeri	46
T3	20.173,39	Ofis ve işyeri	1
TOPLAM	365.362,28	TOPLAM	1.007

- Proje bünyesindeki toplam bağımsız bölümlerin genel detayları aşağıda tablo belirtilmiştir.

KULLANIM FONKSİYONU	ADET
Konut	913
Ofis	245
2 Katlı Ofis	20
İşyeri	76
2 katlı işyeri	5
Bodrum katlı işyeri	21
Bodrum Katlı Asma Katlı İşyeri	9
Apart Ünite Ticaret	384
TOPLAM	1.673

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

DAİRE TİPİ	ADET	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (M ²)
1+1	92	73,20 ~ 133,85
2+1	311	103,12 ~ 227,79
3+1	372	163,03 ~ 433,19
4+1	125	209,42 ~ 527,11
5+1	13	302,25 ~ 527,11
TOPLAM	913	

TİCARİ ÜNİTE TİPİ	ADET	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (M ²)
Ofis	245	53,51 ~ 867,82
2 Katlı Ofis	20	350,93 ~ 530,21
İşyeri	76	3,04 ~ 9811,86
2 katlı işyeri	5	453,90 ~ 3.095,64
Bodrum katlı işyeri	21	98,87 ~ 3.272,55
Bodrum Katlı Asma Katlı İşyeri	9	353,22 ~ 705,43
TOPLAM	376	

APART ÜNİTE TİPİ	ADET	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (M ²)
2+1	124	111,42 ~ 333,99
3+1	153	155,27 ~ 270,38
4+1	92	208,59 ~ 552,08
5+1	15	332,27 ~ 333,66
TOPLAM	384	

- Değerleme çalışmasında bağımsız bölümlere tanımlanmış onaylı yönetim planında bahsi geçen eklenti ve tahsisli alanların sağladığı fayda olumlu etken olarak dikkate alınmıştır.
- Değerlemeye konu 774 ada 73 ve 83 no'lu parseldeki 310 adet bağımsız bölümün nitelik ve satışa esas brüt kullanım alanı detayı raporun "4.1.3 kat irtifakına esas mimari proje incelemesi" başlığında detaylı olarak belirtilmiştir.

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 yapılar 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

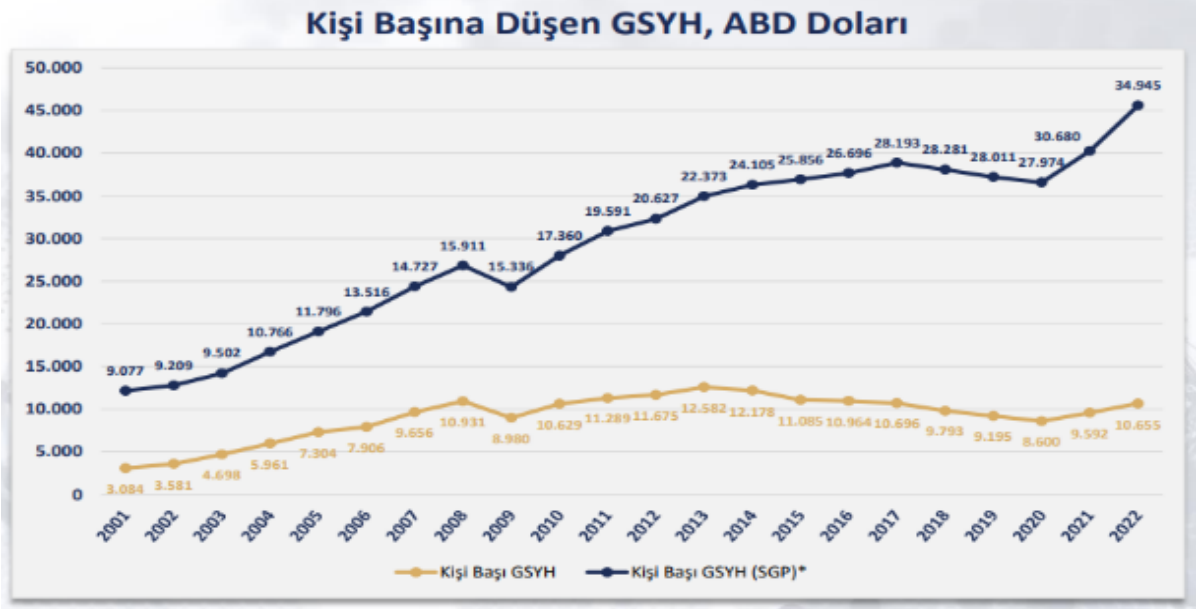
Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar, konut-ofis-işyeri-apart ünite niteliğinde olup bu şekilde kullanılmaktadırlar.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

6.1.1. KİŞİ BAŞI GSYH

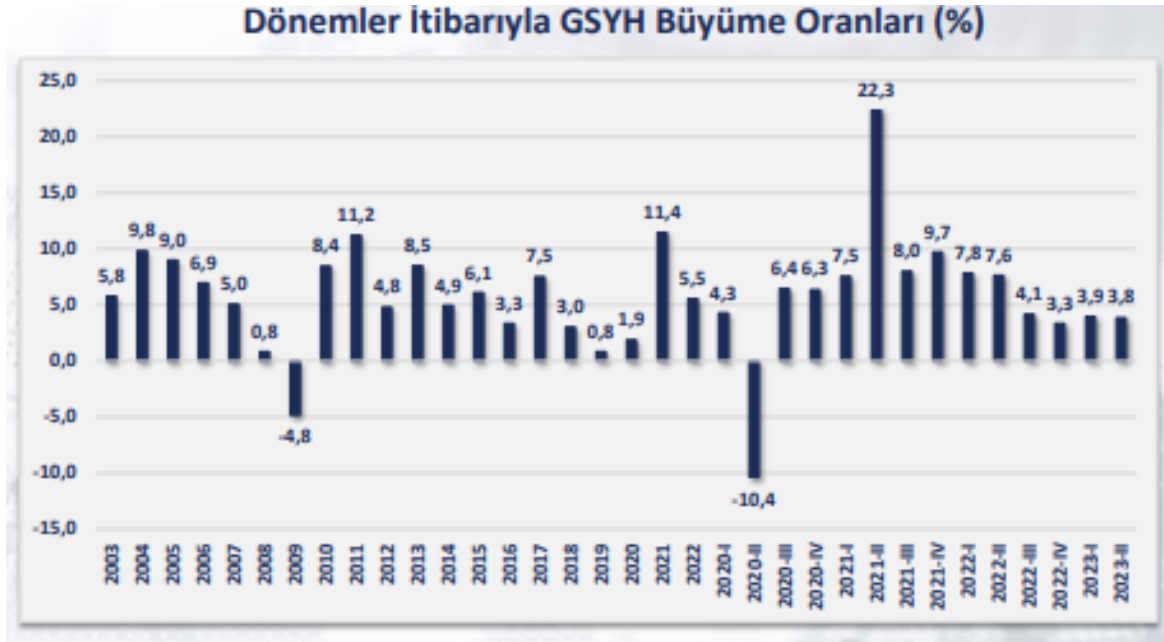
Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2022 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3 katına çıkarak 3.608 dolardan 10.659 dolara yükselmiştir. Satın Alma Gücü Paritesi (SGP) göre, 2022'de kişi başı GSYH, 34.945 dolar olmuştur.



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Haziran 2023 – Son Güncelleme Tarihi: 10.11.2023

6.1.2. GSYİH BÜYÜME ORANI

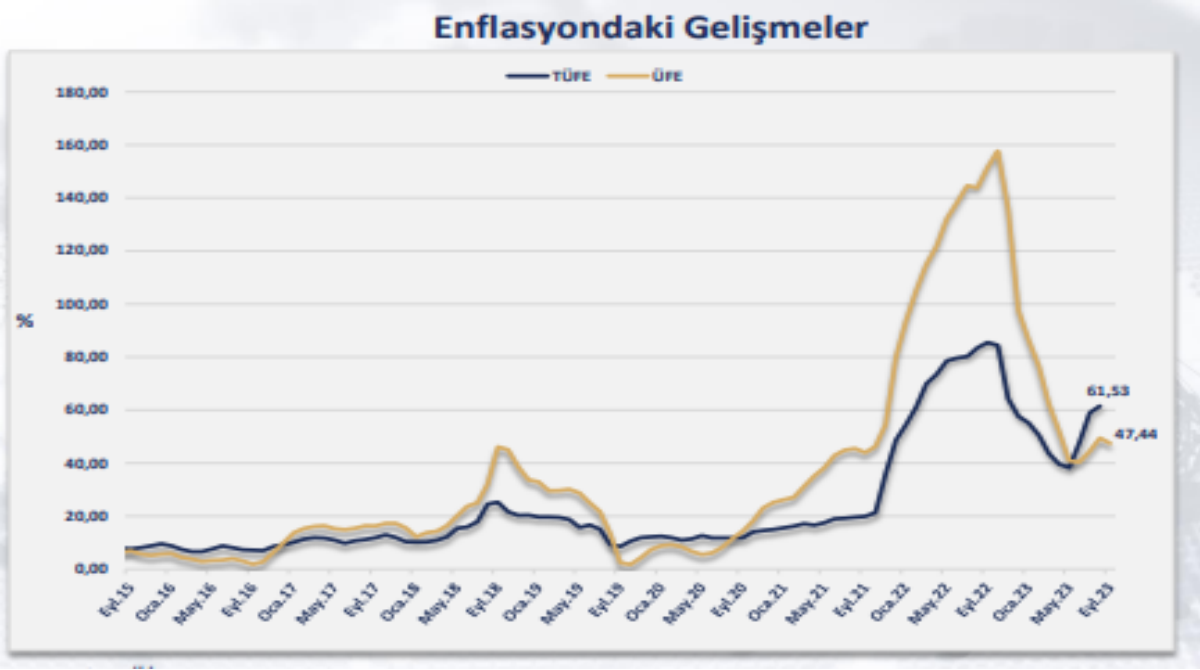
Türkiye ekonomisi 2023 yılının birinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,8 oranında büyümüştür. 2003-2022 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,6 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Haziran 2023 – Son Güncelleme Tarihi: 09.10.2023

6.1.3. ENFLASYON

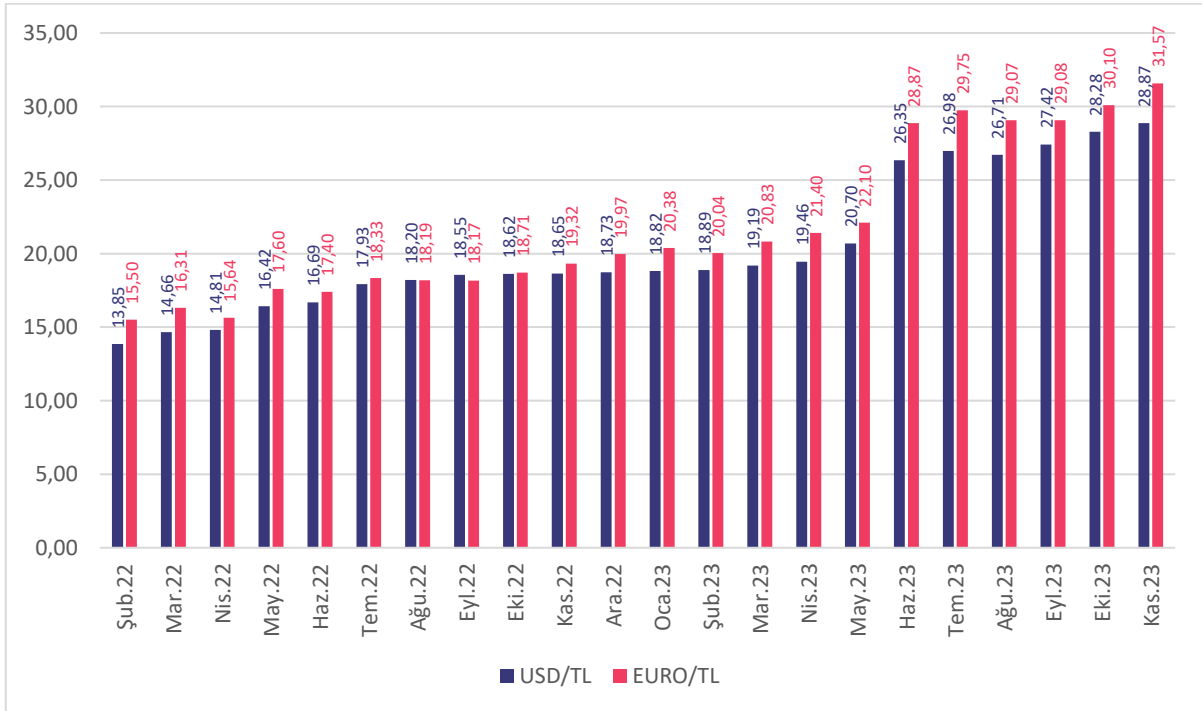
2023 yılı Eylül ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %61,53 oranında, Yİ-ÜFE'de ise %47,44 oranında artış gerçekleşmiştir.



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Haziran 2023 – Son Güncelleme Tarihi: 10.11.2023

6.1.4. DÖVİZ KURLARI

2022 yılının 4. çeyreğini 18,73 TL ile kapatan Amerikan doları 2023 Kasım ayını 28,87 TL seviyesinde, 2022 yılının 4. çeyreğini 19,97 TL ile kapatan Euro ise; 2023 Kasım ayını 31,57 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 ilçeleri, 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, aksesuarcılık gibi ilgili yan sektörlerin gelişmesine yardım etmiştir. Günümüzde tabakhaneler olmasa da ilçede hala deri tacirliği, giyim atölyeleri ve aksesuarcılık iş kolları faaliyet göstermektedir. Osmanlı'nın ilk 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 zamanda 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 selbi ve reklam kabiliyeti,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktör:

- Döviz kurlarındaki dalgalanma ve 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

Küresel ekonomik gelişmeler göz önüne alındığında 2022 yılından süre gelen enflasyonist baskılar ve bunları önlemek için alınan önlemlerin hâkim olduğu bir dönemi 2023 yılı ilk çeyreğinde de yaşanmıştır. Küresel kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmeye başlanmıştır. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaya devam etmektedir. Yılın ilk çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yıllık baz etkisi ve alınan makro ihtiyati tedbirler ile %64,2 düzeyinde tamamlamıştır. 2023 yılı ilk üç aylık enflasyon %12,5 olurken bir önceki yılın aynı dönemine göre (Mart) yıllık, %50,5 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir.

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı ilk çeyrek döneminde toplam 283 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 320 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda %11,5'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk üç aylık döneminde 68 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise %13,9'luk bir düşüş ile 58 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılarla yapılan konut satışları 2023 yılının ilk çeyreğinde gerilemiştir. Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 azalarak 10 bin 926 olarak gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %141,5, reel olarak ise %56,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 20,493 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 31,802 TL olmuştur.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de 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 taşınmazların konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüleceği üzere istenen ve gerçekleşen satış bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölgede yer alan taşınmazlar konumları, mimari-inşaat özellikleri ile sahip oldukları manzara ve raporda "6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler" bölümünde belirtilen özellikler 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 alıcılı, 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 dayanarak 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 yansıtmalarının 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 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,
- 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 görülmele 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 yansıtabacaktır.

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 değerlendirme 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 taşınmazlarının ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölümler 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 değerlendirme 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.

774 ada 70 no'lu parsel Dini Tesis Alanı, 774 Ada 71 no'lu parsel ise Eğitim Tesisi Alanıdır. Her iki parselin ve üzerindeki yapıların kamu kullanımı olması sebebi ile proje hakkında fikir verilmesi adına rapor içeriğinde bahsi geçmiş ancak değerlendirme göz önünde bulundurulmamış olup bu taşınmazlara değer takdir edilmemiştir.

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 değer 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; " değerlendirme 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. FİYAT 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, 58. Bulvar Caddesi üzerinde konumlu 25 yıllık bir binanın 3. katında bulunan, brüt 110 m² alanlı beyan edilen 85 m² alanlı olduğu tahmin edilen ofis aylık 20.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 235 TL)
İlgili Tel: 0212 843 28 30
- 2) Taşınmazlara yakın mesafede, Ottomare Suites sitesinde konumlu 10 yıllık bir binanın 16. katında bulunan, brüt 90 m² alanlı beyan edilen 75 m² alanlı olduğu tahmin edilen deniz manzaralı ofis aylık 45.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 600 TL)
İlgili Tel: 0507 535 61 44
- 3) Taşınmazlara yakın mesafede, sahile ve merkeze yakın kısımda konumlu 5 yıllık bir binanın 2. katında bulunan, brüt 268 m² alanlı beyan edilen ve düşünülen ofis aylık 255.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 950 TL)
İlgili Tel: 0539 262 92 61
- 4) Taşınmazlara yakın mesafede, 58. Bulvar Caddesi üzerinde konumlu 35 yıllık bir binanın 1. katında bulunan, brüt 80 m² alanlı beyan edilen 70 m² alanlı olduğu tahmin edilen ofis aylık 17.500,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 250 TL)
İlgili Tel: 0212 546 90 25
- 5) Taşınmazlara yakın mesafede bulunan, bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere 3 katlı inşa edilmiş, brüt 375 m² alanlı beyan edilen 340 m² alanlı olduğu tahmin edilen dükkan aylık 100.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 295 TL)
İlgili Tel: 0212 582 70 76
- 6) Taşınmazlara yakın mesafede bulunan, zemin ve normal kat olmak üzere 2 katlı inşa edilmiş, brüt 100 m² alanlı beyan edilen 80 m² alanlı olduğu tahmin edilen dükkan aylık 30.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 375 TL)
İlgili Tel: 0212 543 34 06
- 7) Taşınmazlara yakın mesafede bulunan, 10 yıllık bir binanın zemin katında yer alan, brüt 25 m² alanlı beyan edilen 20 m² alanlı olduğu tahmin edilen dükkan aylık 12.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 600 TL)
İlgili Tel: 0539 425 41 19
- 8) Taşınmazlara yakın mesafede bulunan, 5 yıllık binanın zemin katında yer alan, brüt 140 m² alanlı beyan edilen 120 m² alanlı olduğu tahmin edilen dükkan aylık 100.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 835 TL)
İlgili Tel: 0212 560 88 88

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

- 1) Taşınmazlar ile aynı sitede ofis bloğunda konumlu 16. normal katta yer alan, brüt 120 m² alanlı beyan edilen ofis 19.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 162.500 TL)
İlgili Tel: 0212 662 26 52
- 2) Taşınmazlara yakın mesafede Ofis Karat projesinde konumlu bloğun 1. normal katında yer alan, brüt 105 m² alanlı beyan edilen ve düşünülen ofis 13.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 123.810 TL)
İlgili Tel: 444 46 16

- 3) Taşınmazlara yakın mesafede Ofis Karat projesinde konumlu bloğun 5. normal katında yer alan, brüt 77 m² alanlı beyan edilen ve düşünülen ofis 9.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 116.880 TL)
İlgili Tel: 444 46 16
 - 4) Taşınmazlara yakın mesafede Ofis Karat projesinde konumlu bloğun 4. normal katında yer alan, brüt 139 m² alanlı beyan edilen ve düşünülen ofis 19.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 136.690 TL)
İlgili Tel: 444 46 16
 - 5) Taşınmazlara yakın mesafede Kennedy Caddesi üzerinde konumlu binanın zemin katında yer alan, brüt 1.000 m² alanlı beyan edilen ve düşünülen dükkan 173.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 173.500 TL)
İlgili Tel: 0212 403 01 77
 - 6) Taşınmazlara yakın mesafede Kennedy Caddesi cepheli, Yedi Mavi Sitesinde konumlu binanın zemin katında yer alan, bahçe ve otopark kullanımı bulunan, zemin ve 2 normal toplam 3 katlı brüt 450 m² alanlı beyan edilen ve düşünülen dükkan 150.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 333.330 TL)
İlgili Tel: 0542 341 01 16
 - 7) Taşınmazlara yakın mesafede 58. Bulvar üzerinde konumlu binanın zemin katında yer alan, brüt 470 m² alanlı beyan edilen ve düşünülen dükkan 39.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 82.980 TL)
İlgili Tel: 0539 425 41 19
 - 8) Taşınmazlara yakın mesafede 58. Bulvar üzerinde hareketli konumda yeni binanın zemin katında yer alan, brüt 150 m² alanlı beyan edilen ve düşünülen dükkan 22.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 146.670 TL)
İlgili Tel: 0212 664 86 64
- Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık konutlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.
- 1) Taşınmazlarla aynı sitede konumlu bloğun 8. katında yer alan, brüt 113 m² alanlı beyan edilen ve düşünülen 3+1 daire 17.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 150.440 TL)
İlgili Tel: 0538 842 44 44
 - 2) Taşınmazlarla aynı sitede konumlu bloğun 13. katında yer alan, brüt 179 m² alanlı beyan edilen ve düşünülen 3+1 daire 31.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 173.180 TL)
İlgili Tel: 0212 801 08 21
 - 3) Taşınmazlarla aynı sitede konumlu bloğun 3. katında yer alan, brüt 156 m² alanlı beyan edilen ve düşünülen 2+1 daire 26.700.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 171.150 TL)
İlgili Tel: 0212 450 10 10
 - 4) Taşınmazlarla aynı sitede konumlu bloğun 4. katında yer alan, brüt 239 m² alanlı beyan edilen ve düşünülen 3+1 daire 37.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 154.810 TL)
İlgili Tel: 0555 868 60 60

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

Kiralık Ofisler ve Dükkanlar



Satılık Ofisler ve Dükkanlar



Satılık Konutlar



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 ulaşamamış 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 M Blok, 12 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 ofis niteliğindeki diğer bağımsız bölümler ise kendi aralarında M Blok, 12 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.

Kiralık dükkan emsalleri; değerlemeye konu D Blok, 73 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 D Blok, 73 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 Çıkartılmış, 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.

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

M BLOK 12 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 1	235	50%	50%	50%	0%	-5%	575
Emsal 2	600	10%	-10%	0%	0%	-5%	570
Emsal 3	950	-30%	-5%	-5%	5%	-5%	570
Emsal 4	250	50%	45%	45%	0%	-10%	575
Ortalama							575

D BLOK 73 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	295	55%	50%	50%	5%	-5%	750
Emsal 6	375	35%	35%	35%	0%	-5%	750
Emsal 7	600	20%	10%	10%	-10%	-5%	750
Emsal 8	835	0%	0%	0%	0%	-10%	750
Ortalama							750

7.3.4.3. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık ofis emsalleri; değerlemeye konu M Blok, 12 no'lu bağımsız bölüm için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Raporu konu ofis niteliğindeki diğer bağımsız bölümler ise kendi aralarında M Blok, 12 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. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Satılık dükkan emsalleri; değerlemeye konu D Blok, 73 no'lu bağımsız bölüm için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Raporu konu dükkan niteliğindeki diğer bağımsız bölümler ise kendi aralarında D Blok, 73 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. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Satılık konut emsalleri; değerlemeye konu A Blok, 90 no'lu bağımsız bölüm için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Raporu konu konut niteliğindeki diğer bağımsız bölümler ise kendi aralarında A Blok, 90 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. 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 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.

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

M BLOK 12 NO'LU BAĞ. BÖL. PAZAR DEĞERİ ŞEREFIYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	162.500	15%	0%	0%	5%	-5%	186.880
Emsal 2	123.810	35%	10%	10%	0%	-5%	185.720
Emsal 3	116.880	45%	10%	10%	0%	-5%	187.010
Emsal 4	136.690	20%	10%	10%	5%	-5%	191.370
Ortalama							187.750

D BLOK 73 NO'LU BAĞ. BÖL. PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 5	173.500	10%	5%	5%	15%	-5%	225.550
Emsal 6	333.330	-25%	0%	0%	5%	-10%	233.330
Emsal 7	82.980	75%	50%	50%	5%	-5%	228.200
Emsal 8	146.670	40%	10%	10%	0%	-5%	227.340
Ortalama							228.610

A BLOK 90 NO'LU BAĞ. BÖL. PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	150.440	15%	0%	0%	-10%	-10%	142.920
Emsal 2	173.180	-10%	0%	0%	-5%	-5%	139.410
Emsal 3	171.150	-5%	0%	0%	-5%	-5%	145.480
Emsal 4	154.810	0%	0%	0%	0%	-5%	147.070
Ortalama							143.720

7.4. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak 122 adet bağımsız bölüm için takdir edilen aylık pazar kira değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Taşınmazların ayrı ayrı detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Bağ. Böl.	Toplam Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Toplam Aylık Pazar Kira Değeri (TL)
122	26.698,35	10.436.230

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak 311 adet bağımsız bölüm için takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Taşınmazların ayrı ayrı detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Bağ. Böl.	Toplam Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Toplam Pazar Değeri (TL)
311	69.371,69	10.101.612.000

Not: 774 ada 70 no'lu parsel Dini Tesis Alanı, 774 Ada 71 no'lu parsel ise Eğitim Tesisi Alanıdır. Her iki parselin ve üzerindeki yapıların kamu kullanımı olması sebebi ile proje hakkında fikir verilmesi adına rapor içeriğinde bahsi geçmiş ancak değerlemede göz önünde bulundurulmamıştır. Bu taşınmazlara değer takdir edilmemiştir.

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 774 ada 73 ve 83 no'lu parseldeki 311 adet bağımsız bölümün konum, büyüklük, mimari özellik, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **"Konut-Ofis-İşyeri-Apart Ünite"** 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 değerlemeye konu 122 adet bağımsız bölümün toplam aylık pazar kira değeri için **10.436.230,-TL (Onmilyondörtüzyötuzaltıbinikiyüzotuz Türk Lirası)**, 311 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri için ise; **10.101.612.000,-TL (Onmilyaryüzbirmilyonaltıyüzonikibin 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

E Blok 2 no'lu bağımsız bölüm üzerindeki ihtiyati tedbir şerhi dava süresince dairenin satılmaması için konulmuş bir tedbir olduğu öğrenilmiştir. Bu şerhin varlığı taşınmazın devrini olumsuz etkilemektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde 774 ada 73 ve 83 no'lu parseldeki 311 adet bağımsız bölümün üzerinde yer alan diğer beyanlar ile şerhlerin 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

Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu 774 ada, 83 no'lu parsel E Blok 2 no'lu bağımsız bölümün; sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunması için üzerinde yer alan "İhtiyati Tedbir" şerhinin kaldırılmasının gerektiği görüş ve kanaatindeyiz.

Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu 774 ada 73 ve 83 no'lu parseldeki E Blok 2 no'lu bağımsız bölüm haricindeki 310 adet bağımsız bölümün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satisında) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

774 ada 71 no'lu parsel üzerinde yer alan okul nitelikli D Blok için halihazırda yapı kullanma izin belgesi alınmamış ve Milli Eğitim Bakanlığı'na devrinin gerçekleşmemiş olması sebebi ile gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

774 ada, 70 no'lu parsel kamuya devrolmuş olup proje kapsamında çıkmıştır.

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 Konut-Ofis-İşyeri-Apart Ünite 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 hazırlanacak 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.

Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu 774 ada, 83 no'lu parsel E Blok 2 no'lu bağımsız bölümün; sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunması için üzerinde yer alan "İhtiyati Tedbir" şerhinin kaldırılmasının gerektiği görüş ve kanaatindeyiz.

Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu 774 ada 73 ve 83 no'lu parseldeki E Blok 2 no'lu bağımsız bölüm haricindeki 310 adet bağımsız bölümün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışında) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

774 ada 71 no'lu parsel üzerinde yer alan okul nitelikli D Blok için halihazırda yapı kullanma izin belgesi alınmamış ve Milli Eğitim Bakanlığı'na devrinin gerçekleşmemiş olması sebebi ile gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

774 ada, 70 no'lu parsel kamuya devrolmuş olup proje kapsamında çıkmıştır.

9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

774 ada, 83 no'lu parsel E Blok 2 no'lu bağımsız bölümün üzerinde yer alan "İhtiyati Tedbir" şerhinin kaldırılması durumunda, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışında) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Rapor konusu 774 ada 73 ve 83 no'lu parseldeki E Blok 2 no'lu bağımsız bölüm haricindeki 310 adet bağımsız bölümün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışında) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

774 ada 71 no'lu parsel üzerinde yer alan okul nitelikli D Blok için halihazırda yapı kullanma izin belgesi alınmamış ve Milli Eğitim Bakanlığı'na devrinin gerçekleşmemiş olması sebebi ile gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

774 ada, 70 no'lu parsel kamuya devrolmuş olup proje kapsamında çıkmıştır.

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 774 ada 73 ve 83 no'lu parseldeki 311 adet bağımsız bölümün 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
122 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	10.436.230,-TL	12.523.476,-TL
311 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri	10.101.612.000,-TL	11.827.872.350,-TL

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Taşınmazların ayrı ayrı detaylı KDV değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.
- 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. 29.12.2023

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 22.12.2023)

Saygılarımızla,

Uğur AVCI
SPK Lisans Belge No: 402175
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Nurettin KULAK
SPK Lisans Belge No: 401814
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Aylık Pazar Kira Değerleri ve Pazar Değerleri Tabloları
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- İmar Durumu Yazısı ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Enerji Verimlilik Sertifikaları
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Belgeleri