



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

ÔZAKGYO

Özel 2024-611

Aralık, 2024



| | |
|------------------------------------|--|
| Talep Sahibi | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Düzenleyen | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi | 31.12.2024 |
| Rapor Numarası | Özel 2024-611 |
| Raporun Konusu | Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti |
| Değerleme Konusu ve Kapsamı | İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2048 ada 31 parsel numaralı "Arsa" nitelikli parselin mevcut durumdaki değer tespiti ile bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespiti. |

➤ İş bu rapor, iki yüz dokuz (209) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|----|
| YÖNETİCİ ÖZETİ..... | 5 |
| 1. RAPOR BİLGİLERİ | 6 |
| 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası..... | 6 |
| 1.2 Değerlemenin Amacı | 6 |
| 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)..... | 6 |
| 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası..... | 6 |
| 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı | 6 |
| 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler | 6 |
| 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER | 7 |
| 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi..... | 7 |
| 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi..... | 7 |
| 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar | 7 |
| 2.4 İşin Kapsamı..... | 7 |
| 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER | 8 |
| 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler | 8 |
| 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları | 9 |
| 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi..... | 11 |
| 3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi..... | 11 |
| 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler | 11 |
| 3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar | 12 |
| 3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler..... | 12 |
| 3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi..... | 12 |
| 3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Deetimler Hakkında Bilgi | 12 |
| 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama..... | 12 |
| 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi..... | 12 |

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

| | | |
|-----|---|----|
| 4. | GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ | 13 |
| 4.1 | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler | 13 |
| 4.2 | Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri | 13 |
| 4.3 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler | 21 |
| 4.4 | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri | 21 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler..... | 22 |
| 4.6 | Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi | 22 |
| 4.7 | Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi | 22 |
| 5. | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ | 22 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı | 24 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı | 28 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı | 30 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler | 33 |
| 6. | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 33 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması..... | 33 |
| 6.2 | Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi..... | 34 |
| 6.3 | Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 34 |
| 6.4 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş..... | 34 |
| 6.5 | Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi..... | 34 |
| 6.6 | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi | 34 |
| 6.7 | Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi | 34 |
| 6.8 | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 34 |
| 7. | SONUÇ..... | 36 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi | 36 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri..... | 36 |
| 8. | UYGUNLUK BEYANI | 37 |
| 9. | RAPOR EKLERİ | 37 |

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|--|---|
| <u>Talep Sahibi</u> | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u> | Özel 2024-611 / 31.12.2024 |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u> | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıttaki bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. |
| <u>Taşınmazın Açık Adresi</u> | Mahmutbey Mahallesi, Bosna Caddesi, 2048 Ada, 31 Parsel Bağcılar/İSTANBUL |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u> | İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2048 ada 31 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaz. 2048 ada 31 parsel numaralı taşınmaz 2048 ada 22, 23, 25 ve 27 parsel numaralı parsellerin tevhidinden meydana gelmiştir. |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u> | Rapora konu parsel üzerinde halihazırda 'Hayat City Mahmutbey' projesi inşa edilmektedir. |
| <u>İmar Durumu</u> | Bağcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde konu taşınmazın 15.09.2008 Tasdik Tarihli 1/1.000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı kapsamında "TİM (Tali İş Merkezi)" lejantında kaldığı, Hmax: Serbest, Ayrık Nizam yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir |
| <u>Kısıtlılık Hali</u> (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar) | Konu taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı ile herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır. |
| <u>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</u> | 628.800.000,00-TL (Altyüzyirmisekizmilyonsekizyüzbin Türk Lirası) |
| <u>Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri</u> | 1.061.310.000,00-TL |
| <u>Açıklama</u> | Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u> | Burak Barış- SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 |
| <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u> | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418 |

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış 31.12.2024 itibarıyla değerlendirme çalışmaları bitmiş olup Özel 2024-611 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2048 ada 31 parsel numaralı taşınmaza ait mevcut piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından;

*26.06.2023 tarihli, Özel 2023 – 598 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

*29.12.2023 tarihli ve Özel 2023–1330 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye : 14.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/İstanbul

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Şirket Adresi : Kazlıçeşme Mah. Kennedy Caddesi No:52C 34020 Büyükyalı / İstanbul
Şirket Amacı : Şirket, Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurulun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

Sermaye : 1.456.000.000,00 TL
Halka Açıklık : % 25
Telefon : 0 212 486 36 50
E-Posta : info@ozakgyo.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2048 ada 31 parsel numaralı, "Arsa" nitelikli taşınmaza ait mevcut piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

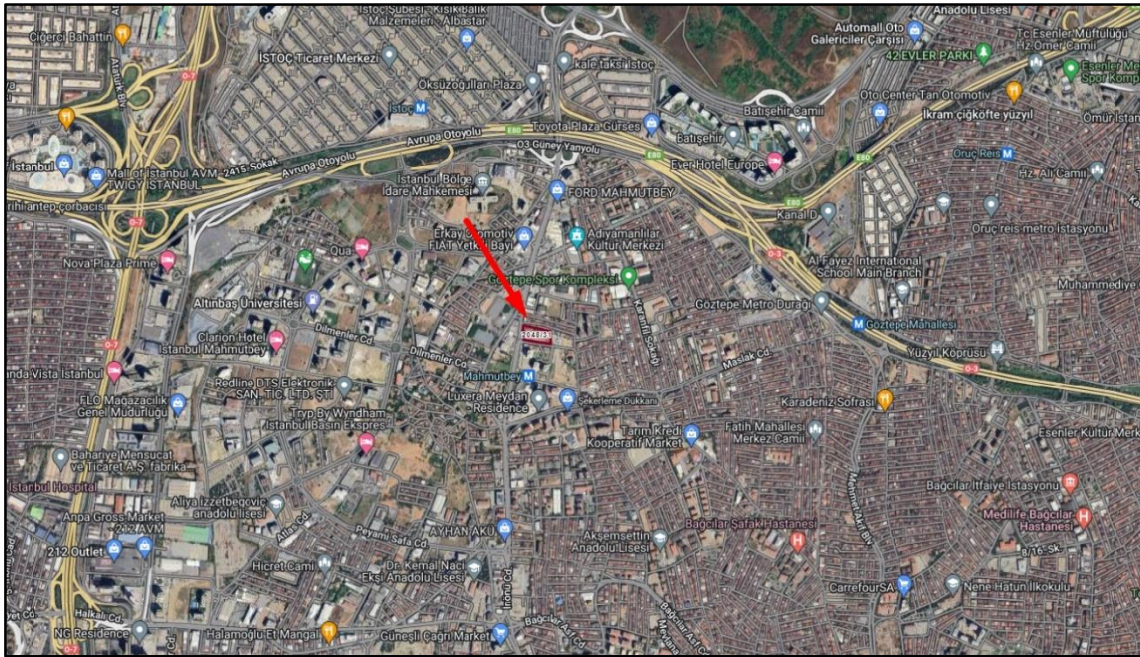
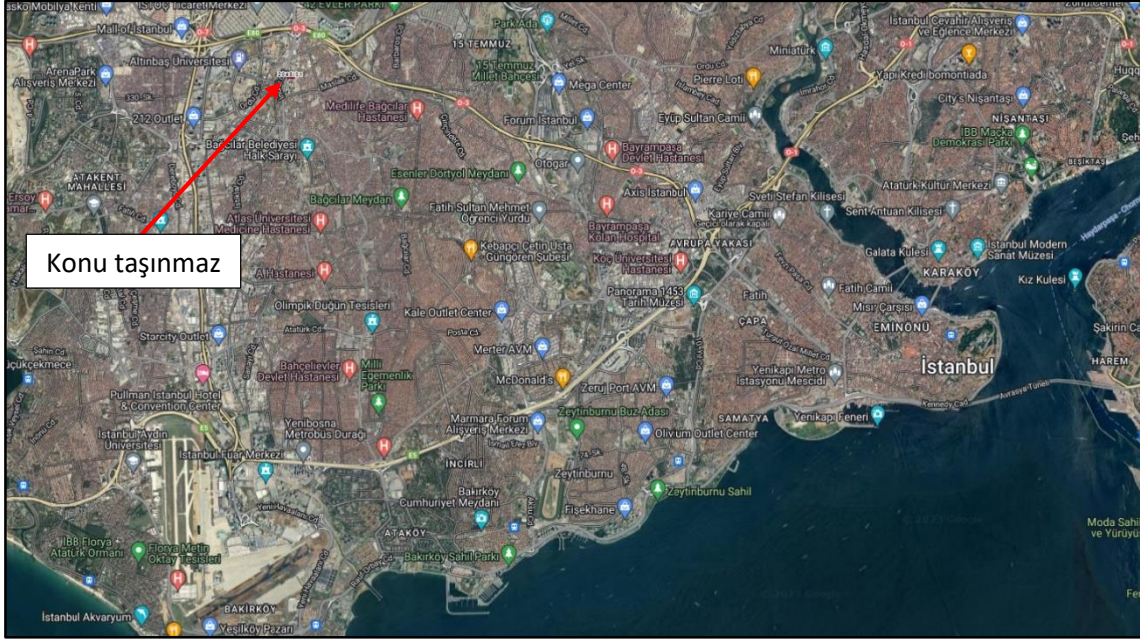
2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Konu taşınmaz; İstanbul ili, Bağcılar İlçesi, Maltepe Mahallesi Bosna Caddesi üzerinde konumlandırılmıştır. Taşınmaza ulaşım için TEM otoyolu üzerinde Ankara istikametine doğru ilerlerken Bağcılar Mevkii'nde İnönü Caddesi'ne doğru sağa girilip, Bosna Caddesi'ne ilerlenir. Değerleme konusu taşınmaz bu cadde üzerinde, yaklaşık 200 m sonra sol kolda konumlandırılmıştır. Ulaşım ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge ticari ve konut nitelikli gelişmiş olup orta gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır.



Koordinatlar: 41.0564 - 28.8318

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

| TAPU TABLOSU | | | | | | | |
|--------------|-----------|----------------------|----------------|-----------|-------|-------------------------|---------------|
| İL | İstanbul | AT YÜZÖLÇÜM(m2) | | 6535,80 | | | |
| İLÇE | Bağcılar | ANA TAŞINMAZ NİTELİK | | ARSA | | | |
| MAHALLE | Mahmutbey | | | | | | |
| MEVKİİ | - | | | | | | |
| ADA-PARSEL | 2048/31 | | | | | | |
| SIRA NO | BLOK | KAT | BAĞIMSIZ BÖLÜM | ARSA PAYI | | BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ | MALİK |
| | | | | PAY | PAYDA | | |
| 1 | A | 1.BODRUM KAT | 1 | 336 | 10000 | DÜKKAN | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 2 | A | ZEMİN KAT | 2 | 199 | 10000 | DÜKKAN | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 3 | A | ZEMİN KAT | 3 | 150 | 10000 | DÜKKAN | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 4 | A | ZEMİN KAT | 4 | 122 | 10000 | DÜKKAN | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 5 | B | 1.BODRUM KAT | 143 | 448 | 10000 | DÜKKAN | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 6 | B | 1.BODRUM KAT | 144 | 256 | 10000 | DÜKKAN | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 7 | B | ZEMİN KAT | 1 | 69 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 8 | B | ZEMİN KAT | 2 | 69 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 9 | B | ZEMİN KAT | 3 | 86 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 10 | B | ZEMİN KAT | 4 | 29 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 11 | B | ZEMİN KAT | 5 | 81 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 12 | B | ZEMİN KAT | 6 | 57 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 13 | B | 1.NORMAL KAT | 7 | 60 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 14 | B | 1.NORMAL KAT | 8 | 54 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 15 | B | 1.NORMAL KAT | 9 | 70 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 16 | B | 1.NORMAL KAT | 10 | 25 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 17 | B | 1.NORMAL KAT | 11 | 66 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 18 | B | 1.NORMAL KAT | 12 | 45 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 19 | B | 1.NORMAL KAT | 13 | 68 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 20 | B | 1.NORMAL KAT | 14 | 28 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 21 | B | 2.NORMAL KAT | 15 | 61 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 22 | B | 2.NORMAL KAT | 16 | 54 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 23 | B | 2.NORMAL KAT | 17 | 72 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 24 | B | 2.NORMAL KAT | 18 | 26 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 25 | B | 2.NORMAL KAT | 19 | 68 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 26 | B | 2.NORMAL KAT | 20 | 46 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 27 | B | 2.NORMAL KAT | 21 | 70 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 28 | B | 2.NORMAL KAT | 22 | 29 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 29 | B | 3.NORMAL KAT | 23 | 61 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 30 | B | 3.NORMAL KAT | 24 | 55 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 31 | B | 3.NORMAL KAT | 25 | 73 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 32 | B | 3.NORMAL KAT | 26 | 27 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 33 | B | 3.NORMAL KAT | 27 | 71 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 34 | B | 3.NORMAL KAT | 28 | 47 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 35 | B | 3.NORMAL KAT | 29 | 71 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 36 | B | 3.NORMAL KAT | 30 | 30 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 37 | B | 4.NORMAL KAT | 31 | 61 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 38 | B | 4.NORMAL KAT | 32 | 55 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 39 | B | 4.NORMAL KAT | 33 | 75 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 40 | B | 4.NORMAL KAT | 34 | 28 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 41 | B | 4.NORMAL KAT | 35 | 73 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 42 | B | 4.NORMAL KAT | 36 | 49 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 43 | B | 4.NORMAL KAT | 37 | 72 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 44 | B | 4.NORMAL KAT | 38 | 30 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 45 | B | 5.NORMAL KAT | 39 | 62 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 46 | B | 5.NORMAL KAT | 40 | 55 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 47 | B | 5.NORMAL KAT | 41 | 76 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 48 | B | 5.NORMAL KAT | 42 | 30 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 49 | B | 5.NORMAL KAT | 43 | 74 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 50 | B | 5.NORMAL KAT | 44 | 50 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 51 | B | 5.NORMAL KAT | 45 | 73 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 52 | B | 5.NORMAL KAT | 46 | 30 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 53 | B | 6.NORMAL KAT | 47 | 64 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 54 | B | 6.NORMAL KAT | 48 | 56 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 55 | B | 6.NORMAL KAT | 49 | 79 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 56 | B | 6.NORMAL KAT | 50 | 30 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 57 | B | 6.NORMAL KAT | 51 | 79 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 58 | B | 6.NORMAL KAT | 52 | 52 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 59 | B | 6.NORMAL KAT | 53 | 78 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 60 | B | 6.NORMAL KAT | 54 | 31 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 61 | B | 7.NORMAL KAT | 55 | 65 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 62 | B | 7.NORMAL KAT | 56 | 56 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |

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

| | | | | | | | |
|-----|---|---------------|-----|----|-------|-------|---------------|
| 63 | B | 7.NORMAL KAT | 57 | 80 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 64 | B | 7.NORMAL KAT | 58 | 31 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 65 | B | 7.NORMAL KAT | 59 | 82 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 66 | B | 7.NORMAL KAT | 60 | 53 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 67 | B | 7.NORMAL KAT | 61 | 79 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 68 | B | 7.NORMAL KAT | 62 | 31 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 69 | B | 8.NORMAL KAT | 63 | 66 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 70 | B | 8.NORMAL KAT | 64 | 56 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 71 | B | 8.NORMAL KAT | 65 | 80 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 72 | B | 8.NORMAL KAT | 66 | 31 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 73 | B | 8.NORMAL KAT | 67 | 84 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 74 | B | 8.NORMAL KAT | 68 | 53 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 75 | B | 8.NORMAL KAT | 69 | 79 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 76 | B | 8.NORMAL KAT | 70 | 31 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 77 | B | 9.NORMAL KAT | 71 | 66 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 78 | B | 9.NORMAL KAT | 72 | 57 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 79 | B | 9.NORMAL KAT | 73 | 81 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 80 | B | 9.NORMAL KAT | 74 | 31 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 81 | B | 9.NORMAL KAT | 75 | 85 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 82 | B | 9.NORMAL KAT | 76 | 54 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 83 | B | 9.NORMAL KAT | 77 | 80 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 84 | B | 9.NORMAL KAT | 78 | 31 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 85 | B | 10.NORMAL KAT | 79 | 66 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 86 | B | 10.NORMAL KAT | 80 | 57 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 87 | B | 10.NORMAL KAT | 81 | 81 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 88 | B | 10.NORMAL KAT | 82 | 31 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 89 | B | 10.NORMAL KAT | 83 | 86 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 90 | B | 10.NORMAL KAT | 84 | 54 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 91 | B | 10.NORMAL KAT | 85 | 81 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 92 | B | 10.NORMAL KAT | 86 | 32 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 93 | B | 11.NORMAL KAT | 87 | 67 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 94 | B | 11.NORMAL KAT | 88 | 58 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 95 | B | 11.NORMAL KAT | 89 | 82 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 96 | B | 11.NORMAL KAT | 90 | 32 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 97 | B | 11.NORMAL KAT | 91 | 86 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 98 | B | 11.NORMAL KAT | 92 | 54 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 99 | B | 11.NORMAL KAT | 93 | 81 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 100 | B | 11.NORMAL KAT | 94 | 32 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 101 | B | 12.NORMAL KAT | 95 | 68 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 102 | B | 12.NORMAL KAT | 96 | 58 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 103 | B | 12.NORMAL KAT | 97 | 83 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 104 | B | 12.NORMAL KAT | 98 | 32 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 105 | B | 12.NORMAL KAT | 99 | 87 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 106 | B | 12.NORMAL KAT | 100 | 55 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 107 | B | 12.NORMAL KAT | 101 | 82 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 108 | B | 12.NORMAL KAT | 102 | 32 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 109 | B | 13.NORMAL KAT | 103 | 68 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 110 | B | 13.NORMAL KAT | 104 | 59 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 111 | B | 13.NORMAL KAT | 105 | 83 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 112 | B | 13.NORMAL KAT | 106 | 33 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 113 | B | 13.NORMAL KAT | 107 | 88 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 114 | B | 13.NORMAL KAT | 108 | 55 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 115 | B | 13.NORMAL KAT | 109 | 82 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 116 | B | 13.NORMAL KAT | 110 | 32 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 117 | B | 14.NORMAL KAT | 111 | 69 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 118 | B | 14.NORMAL KAT | 112 | 59 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 119 | B | 14.NORMAL KAT | 113 | 84 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 120 | B | 14.NORMAL KAT | 114 | 33 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 121 | B | 14.NORMAL KAT | 115 | 88 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 122 | B | 14.NORMAL KAT | 116 | 56 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 123 | B | 14.NORMAL KAT | 117 | 83 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 124 | B | 14.NORMAL KAT | 118 | 33 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 125 | B | 15.NORMAL KAT | 119 | 69 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 126 | B | 15.NORMAL KAT | 120 | 60 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 127 | B | 15.NORMAL KAT | 121 | 85 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 128 | B | 15.NORMAL KAT | 122 | 33 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 129 | B | 15.NORMAL KAT | 123 | 89 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 130 | B | 15.NORMAL KAT | 124 | 56 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 131 | B | 15.NORMAL KAT | 125 | 84 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 132 | B | 15.NORMAL KAT | 126 | 33 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |

Bu Belge, 3070 Sayılı Elektronik İmza Kanununa göre elektronik imza ile oluşturulmuştur.

| | | | | | | | |
|-----|---|---------------|-----|----|-------|-------|---------------|
| 133 | B | 16.NORMAL KAT | 127 | 70 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 134 | B | 16.NORMAL KAT | 128 | 60 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 135 | B | 16.NORMAL KAT | 129 | 85 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 136 | B | 16.NORMAL KAT | 130 | 33 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 137 | B | 16.NORMAL KAT | 131 | 90 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 138 | B | 16.NORMAL KAT | 132 | 56 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 139 | B | 16.NORMAL KAT | 133 | 84 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 140 | B | 16.NORMAL KAT | 134 | 33 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 141 | B | 17.NORMAL KAT | 135 | 70 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 142 | B | 17.NORMAL KAT | 136 | 60 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 143 | B | 17.NORMAL KAT | 137 | 86 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 144 | B | 17.NORMAL KAT | 138 | 34 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 145 | B | 17.NORMAL KAT | 139 | 90 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 146 | B | 17.NORMAL KAT | 140 | 57 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 147 | B | 17.NORMAL KAT | 141 | 85 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |
| 148 | B | 17.NORMAL KAT | 142 | 33 | 10000 | DAİRE | ÖZAK GYO A.Ş. |

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

Webtapu Portalı üzerinden alınan güncel tapu kaydına göre taşınmazlar üzerinde bulunan kayıtlar aşağıda verilmiştir.

Beyanlar hanesinde:

- Yönetim Planı : 30/12/1899 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (25.03.2024 – 13403)
- Yönetim Planı Değişikliği : 27.06.2024 (09.07.2024 – 27317)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (04.01.2024 – 393) (Parsel üzerinde evvelce bulunmuş yapı içindir. Mevcut yapı için geçerliliği bulunmamaktadır.)

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

Değerleme konusu 2048 ada 31 parsel 2048 ada 22, 23, 25 ve 27 parselin tevhid işlemleriyle 03.05.2023 tarihinde oluşmuştur. Parsel üzerinde 09.07.2024 tarih ve 27317 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmazın ada/parsel bazında konumu Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftası üzerinden tespit edilmiştir.

Bağcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve tarafımıza iletilen 17.10.2024 tarihli imar durum belgesine göre konu taşınmazın 15.09.2008 Tasdik Tarihli 1/1.000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı kapsamında "Tim (Tali İş Merkezi)" lejantında kaldığı, Hmax: Serbest, Ayrı Nizam yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir.

İlgili plan notu:

'Bir parsel TİM veya kısmen TİM kısmen konut alanında kalıyor ise zemin kat ticaret olmak kaydı ile parselin tamamında TİM veya konut yapılabilir. 1.000 m² ve daha büyük parsellerde, bahçe mesafeleri içerisinde, zemin katta maks TAKS:0.40, zemin kattan sonra konut yapılması durumunda maks TAKS: 0.25 maks KAKS:2.00,TİM yapılması durumunda maks TAKS:0.40, maks KAKS:2.00 uygulanır. Planda simge verilmiş olsa dahi bu hüküm geçerlidir. Özel Sağlık Tesis alanlarında, TAKS, bahçe mesafeleri içerisinde serbesttir. Tali İş Merkezi alanlarında (tim) 6.000 m²'den büyük parsellerde zemin katta maks TAKS:0.50 uygulanır. Yol boyu Tali İş Merkezi (TİM) olan yerlerde Tali İş Merkezi fonksiyonu olan yola cepheli olmayan parsellerde zemin katta ticaret olması şartı aranmaz.'

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve alınan sözlü bilgilere göre taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Anonim Şirketi adına kayıtlıdır. Gayrimenkul satış vaadi, kat karşılığı inşaat veya hasılat paylaşımına yönelik herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz için ilgili belediyesinde yapılan araştırmalarda incelenen yapı ruhsatları ve mimari proje bilgileri aşağıda verilmiştir.

Mimari Proje: 01.09.2023 tarih onaylı

| YENİ YAPI RUHSATLARI | | | | | | | | |
|----------------------|--------|------------------------|------------|------------|------------|---------|-------------|--------------|
| SIRA | BLOK | KULLANIM AMACI | B.B SAYISI | KAT SAYISI | TARİH | SAYI | YAPI SINIFI | İNŞAAT ALANI |
| 1 | A BLOK | OFİS VE İŞYERİ | 4 | 2 | 25.10.2023 | 3714448 | 3A | 911,14 |
| 2 | B BLOK | MESKEN, OFİS VE İŞYERİ | 144 | 21 | 25.10.2023 | 3714448 | 5A | 28.514,63 |
| TOPLAM | | | 148 | | | | | 29.425,77 |

| İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI | | | | | | | | |
|-----------------------------|--------|------------------------|------------|------------|-----------|---------|-------------|--------------|
| SIRA | BLOK | KULLANIM AMACI | B.B SAYISI | KAT SAYISI | TARİH | SAYI | YAPI SINIFI | İNŞAAT ALANI |
| 1 | A BLOK | OFİS VE İŞYERİ | 4 | 2 | 5.04.2024 | 3921677 | 3A | 911,14 |
| 2 | B BLOK | MESKEN, OFİS VE İŞYERİ | 144 | 21 | 5.04.2024 | 3921677 | 5A | 28.514,63 |
| TOPLAM | | | 148 | | | | | 29.425,77 |

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

Rapora konu parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yapı denetimi Nas Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmektedir. Söz konusu firmanın adresi Barış Mahallesi, Akdeniz Caddesi, No:8/1/9 Beylikdüzü/İstanbul'dur.

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

Rapora konu taşınmaz ile ilgili yapı ruhsatları alınmış ve 25.03.2024 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. Değerleme çalışması ruhsatların bağlı olduğu projelere göre yapılmıştır. Proje ile ilgili bazı bilgiler aşağıda verilmiştir.

Rapora konu parsel üzerine inşa edilmekte olan projede 2 adet blok bulunmaktadır. Söz konusu proje 142 adet konut, 6 adet dükkan olmak üzere toplamda 148 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projede yer alan blokların kat, bağımsız bölüm sayısı, inşaat alanı vb. özellikler ruhsat bilgileri başlığı altında verilmiştir.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz üzerinde yukarıda bilgileri verilen proje inşası devam etmektedir. Halihazırda enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul; Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir.

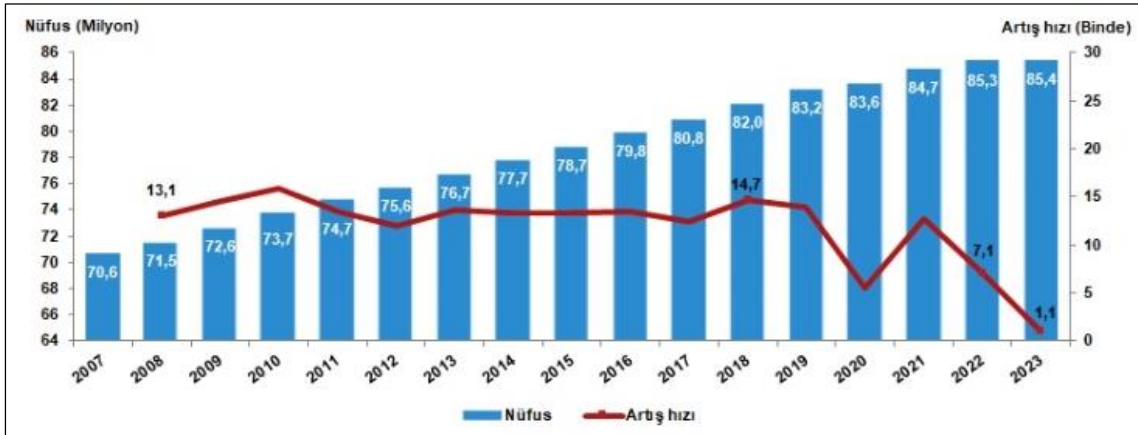
Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu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



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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



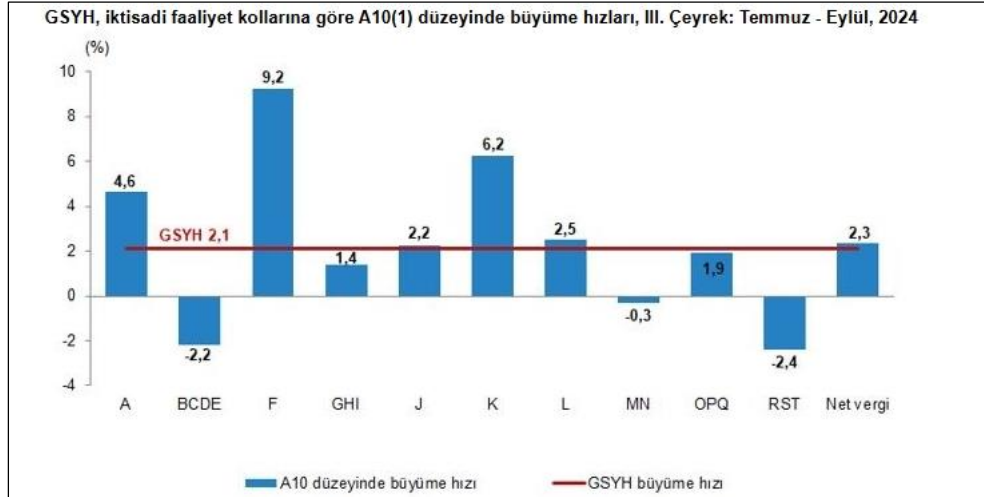
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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

Δ GSYH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet

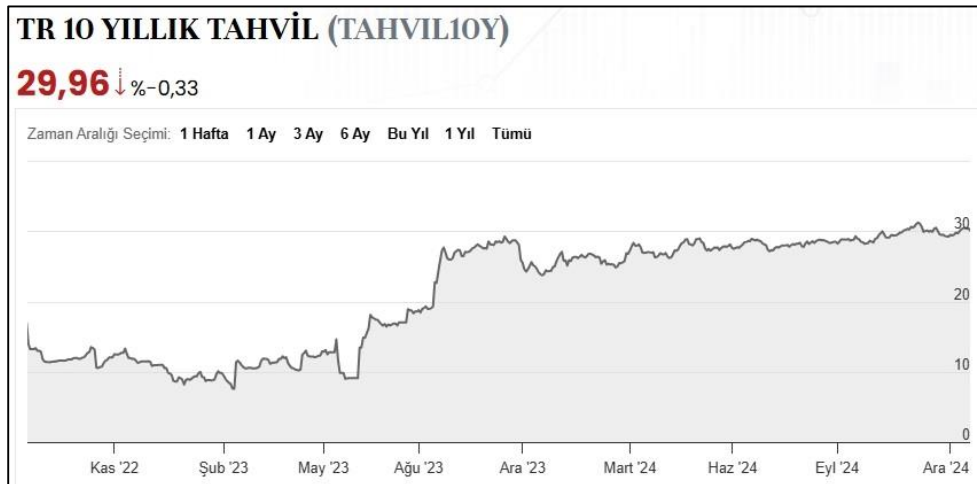
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TUİK)

| GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024 | | | | | |
|---|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------|
| Yıl | Çeyrek | GSYH | | | |
| | | Cari fiyatlarla (Milyon TL) | Cari fiyatlarla (Milyon \$) | Zincirlenmiş hacim endeksi | Değişim oranı (%) |
| 2022 | Yıllık | 15 011 776 | 905 814 | 210,9 | 5,5 |
| | I | 2 519 789 | 181 490 | 188,9 | 7,8 |
| | II | 3 424 670 | 219 685 | 201,6 | 7,6 |
| | III | 4 273 138 | 242 416 | 223,8 | 4,1 |
| | IV | 4 794 179 | 262 243 | 231,2 | 3,3 |
| 2023 | Yıllık | 26 545 722 | 1 130 009 | 221,6 | 5,1 |
| | I | 4 687 492 | 248 416 | 195,3 | 4,5 |
| | II | 5 571 440 | 274 908 | 210,9 | 4,6 |
| | III | 7 759 106 | 298 760 | 238,4 | 6,5 |
| | IV | 8 527 683 | 307 925 | 241,9 | 4,6 |
| 2024 | I ⁽¹⁾ | 8 858 428 | 288 751 | 205,7 | 5,3 |
| | II ⁽¹⁾ | 9 925 986 | 307 407 | 216,0 | 2,4 |
| | III ⁽¹⁾ | 11 893 252 | 357 989 | 243,4 | 2,1 |

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %29 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %43 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır. (Grafik: Bloomberg.com)



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



Δ Referans Faiz Oran Değişimi;



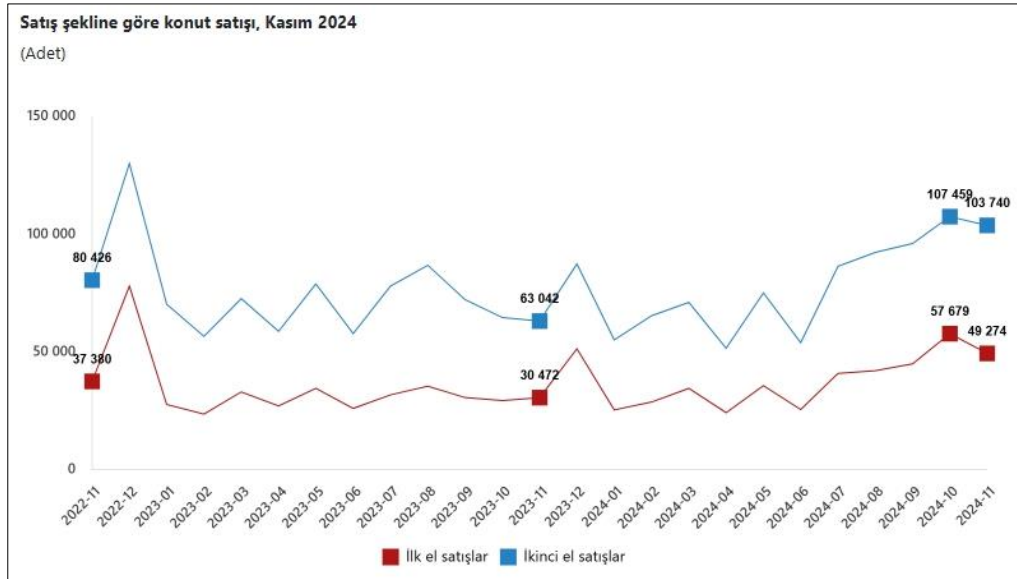
Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilir, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur.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

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

| Konut satış sayısı, Kasım 2024 | | | | | | |
|---|----------------|---------------|-------------|------------------|------------------|-------------|
| | Kasım | | | Ocak-Kasım | | |
| | 2024 | 2023 | Değişim (%) | 2024 | 2023 | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış | 153 014 | 93 514 | 63,6 | 1 265 388 | 1 087 349 | 16,4 |
| İpotekli satış | 21 804 | 5 245 | 315,7 | 135 209 | 171 706 | -21,3 |
| Diğer satış | 131 210 | 88 269 | 48,6 | 1 130 179 | 915 643 | 23,4 |
| Satış durumuna göre toplam satış | 153 014 | 93 514 | 63,6 | 1 265 388 | 1 087 349 | 16,4 |
| İlk el satış | 49 274 | 30 472 | 61,7 | 407 832 | 328 299 | 24,2 |
| İkinci el satış | 103 740 | 63 042 | 64,6 | 857 556 | 759 050 | 13,0 |

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında azalarak 135 bin 209 oldu. Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,7 oranında artarak 49 bin 274 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 oranında artarak 407 bin 832 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %64,6 oranında artarak 103 bin 740 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,0 oranında artarak 857 bin 556 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



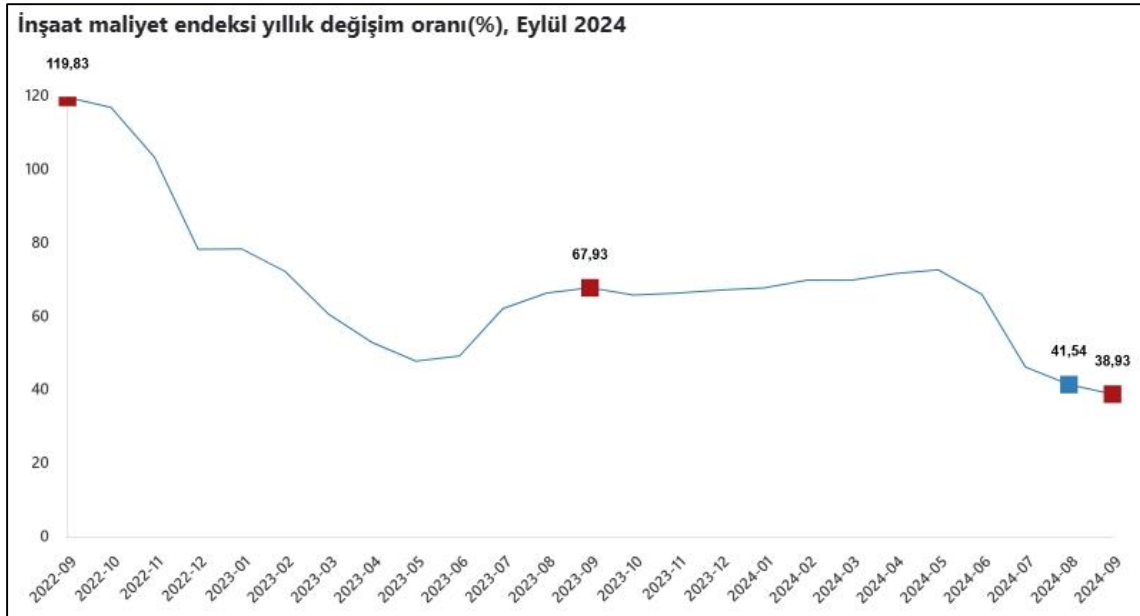
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m² iken; bunun 17,0 milyon

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

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



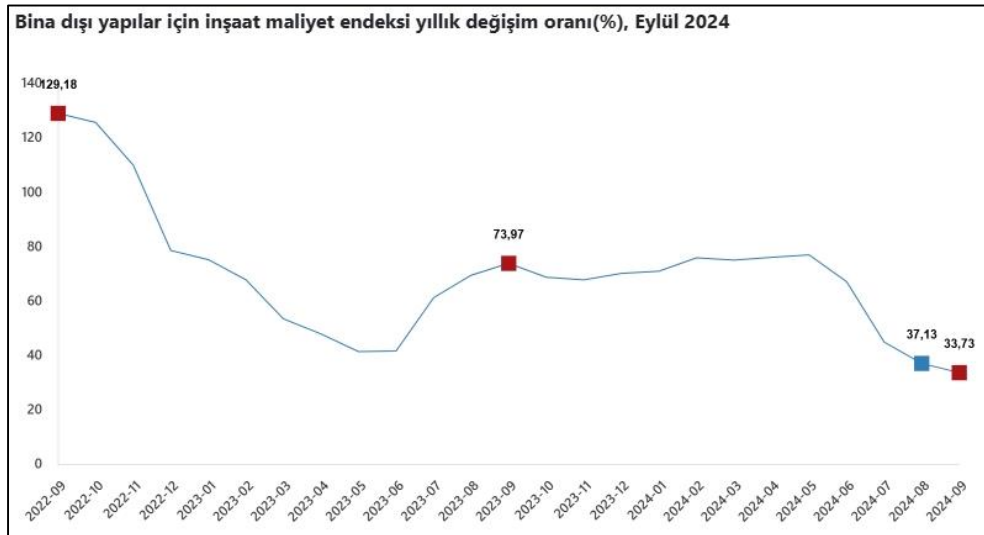
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,57 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,77 arttı, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %31,56 arttı, işçilik endeksi %56,68 arttı.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



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



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



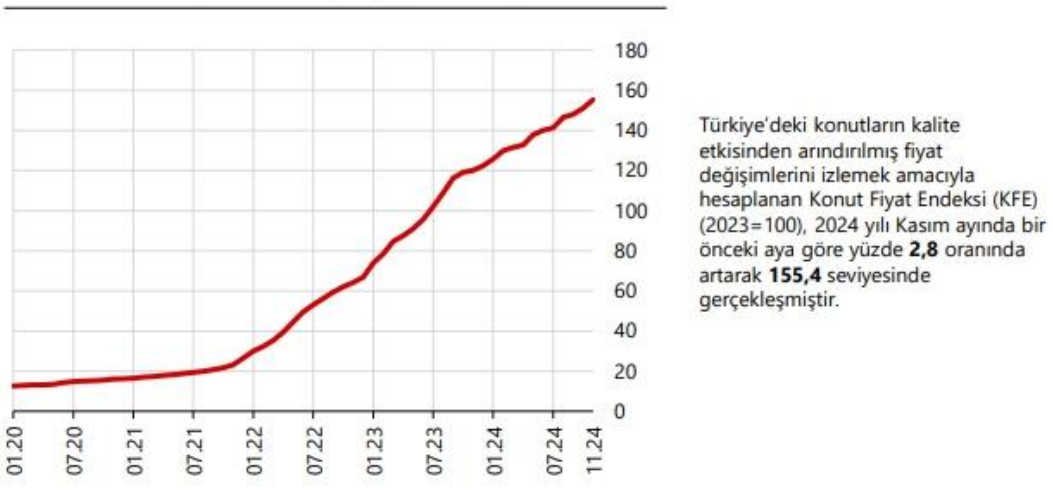
2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 2,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 12,0 oranında azalmıştır. (TCMB)

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

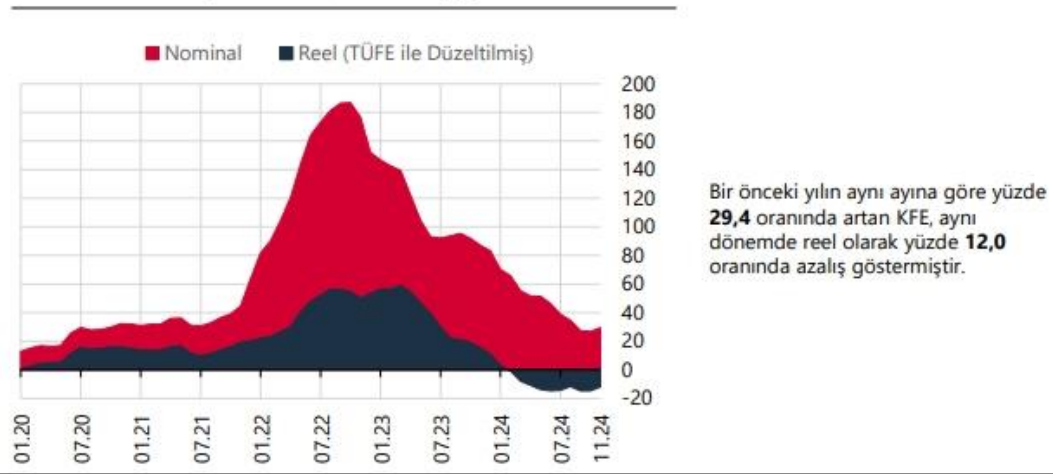
| | TÜRKİYE | İSTANBUL | ANKARA | İZMİR |
|----------------------------|---------|----------|--------|-------|
| Konut Fiyat Endeksi | 155,4 | 145,3 | 163,8 | 151,8 |
| Yıllık Değişim | %29,4 | %26,2 | %34,8 | %26,7 |
| Aylık Değişim | %2,8 | %2,9 | %3,4 | %1,9 |

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

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmaz Bağcılar ilçesi Mahmutbey ilçesi 2048 ada 31 parsel numaralı taşınmazdır. Taşınmaz 6.535,80 m² yüz ölçümüne sahip, geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen formda, topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz güney aksından Şair Sokak, batı aksından Bosna Caddesi cephelidir. Değerleme tarihi itibarı ile taşınmaz boş arsa durumundadır.

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan proje A ve B bloktan oluşmaktadır. A blokta 4 adet dükkan nitelikli taşınmaz, B blokta 2 adet dükkan ve 142 adet konut nitelikli taşınmaz olmak üzere toplamda 148 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. A blok 1 bodrum kat ve zemin kat olarak 2 katlı, B blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 17 adet normal kat olarak planlanmıştır. Güvenlikli site konseptinde inşa edilen projede kapalı otopark, spor alanları, peyzaj alanları mevcuttur. Proje 'Hayat City Mahmutbey' olarak isimlendirilmiştir. Konutlar 1+1, 2+1, 3+1 tipindedir. 1+1 dairelerin net kullanım alanı 42m² civarında, 2+1 dairelerin net kullanım alanı 70m²-90m² aralığında, 3+1 dairelerin net kullanım alanı 103m²-107m² aralığındadır. B blokta zemin katta konumlu konutların bahçe tahsisleri mevcuttur. Halihazırda parsel üzerinde proje inşası devam etmekte olup genel inşaat seviyesi %17'dir.

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

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

Değerlemeye konu parsel üzerinde inşa edilmekte olan proje için ruhsat alınmış olup parsel üzerinde inşa çalışmaları ruhsatlarına uygun olarak devam etmektedir.

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

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

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

Değerlemeye konu parsel üzerinde ruhsat bilgileri verilen konut projesi inşa edilmektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip 1.405 m² yüzölçümüne sahip, E:2,00 Merkezi İş Alanı imarlı arsa hissesi pazarlıklı olarak 90.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz emsale göre konum bakımından avantajlıdır.
İlgilisi: 0506 181 77 88

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 3.560 m² yüzölçümüne sahip, E:2,00 Merkezi İş Alanı imarlı arsa pazarlıklı olarak 232.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz emsale göre konum bakımından avantajlıdır.
İlgilisi: 0532 666 33 47

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 8.700 m² yüzölçümüne sahip, E:2,00 Merkezi İş Alanı imarlı arsa pazarlıklı olarak 639.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz emsale göre konum bakımından avantajlıdır.
İlgilisi: 0532 448 11 18

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 2.115 m² yüzölçümüne sahip, E:2,00 Merkezi İş Alanı imarlı arsa pazarlıklı olarak 175.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz emsale göre konum bakımından avantajlıdır.
İlgilisi: 0532 528 19 80

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 1.270 m² yüzölçümüne sahip, E:2,00 Merkezi İş Alanı imarlı arsa hissesi pazarlıklı olarak 82.770.000,00-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz emsale göre konum bakımından avantajlıdır.
İlgilisi: 0532 380 13 95

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA) | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|---|------------------------|---|------------------------|---|------------------------|---|------------------------|---|
| İçerik | Emsal 1 | | Emsal 2 | | Emsal 3 | | Emsal 4 | | Emsal 5 | |
| Yüzölçümü (m ²) | 1.405,00m ² | | 3.560,00m ² | | 8.700,00m ² | | 2.115,00m ² | | 1.270,00m ² | |
| Satış fiyatı | 90.000.000 TL | | 232.000.000 TL | | 639.000.000 TL | | 175.000.000 TL | | 82.770.000 TL | |
| m ² birim fiyatı | 64.057 TL | | 65.169 TL | | 73.448 TL | | 82.742 TL | | 65.173 TL | |
| Pazarlık | 5% | - | 5% | - | 5% | - | 5% | - | 5% | - |
| Konum Şerefyesi | 10% | + | 10% | + | 10% | + | 10% | + | 10% | + |
| İndirgenmiş birim fiyat | 67.260 TL | | 68.427 TL | | 77.121 TL | | 86.879 TL | | 68.432 TL | |
| Ortalama Birim fiyat | 73.624TL/m² | | | | | | | | | |

[E:6 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konseptte ve benzer yapı kalitesine sahip yeni inşa edilmiş site içerisinde, 9. Kat konumlu, brüt 100 m² kullanım alanına ve 2+1 oda hacimlerine sahip konut 8.500.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 0549 651 56 95

[E:7 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konseptte ve benzer yapı kalitesine sahip yeni inşa edilmiş site içerisinde, 13. Kat konumlu, brüt 85 m² kullanım alanına ve 1+1 oda hacimlerine sahip konut 6.950.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 0531 762 69 97

[E:8 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konseptte ancak daha düşük yapı kalitesine sahip yeni inşa edilmiş site içerisinde, 20. Kat konumlu, brüt 60 m² kullanım alanına ve 1+1 oda hacimlerine sahip konut 3.700.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 0530 246 52 82

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

[E:9 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konseptte ve benzer yapı kalitesine sahip yeni inşa edilen site içerisinde, 13. Kat konumlu, brüt 220 m² kullanım alanına ve 4+1 oda hacimlerine sahip konut 16.950.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0533 453 86 04

[E:10 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konseptte ve benzer yapı kalitesine sahip yeni inşa edilen site içerisinde, 18. Kat konumlu, brüt 100 m² kullanım alanına ve 2+1 oda hacimlerine sahip konut 7.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0553 655 37 26

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK KONUT) | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------|---|---------------------|---|---------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|
| İçerik | Emsal 6 | | Emsal 7 | | Emsal 8 | | Emsal 9 | | Emsal 10 | |
| Brüt alanı (m ²) | 100,00m ² | | 85,00m ² | | 60,00m ² | | 220,00m ² | | 100,00m ² | |
| Satış fiyatı | 8.500.000 TL | | 6.950.000 TL | | 3.700.000 TL | | 16.950.000 TL | | 7.000.000 TL | |
| m ² birim fiyatı | 85.000 TL | | 81.765 TL | | 61.667 TL | | 77.045 TL | | 70.000 TL | |
| Pazarlık | 5% | - | 5% | - | 5% | - | 5% | - | 5% | - |
| Konum Şerefıyesi | 0% | + | 0% | + | 0% | + | 0% | + | 0% | + |
| İndirgenmiş birim fiyat | 80.750 TL | | 77.676 TL | | 58.583 TL | | 73.193 TL | | 66.500 TL | |
| Ortalama Birim fiyat | 71.341TL/m² | | | | | | | | | |

[E:11 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konseptte sahip proje içerisinde, brüt 150 m² kullanım alanına sahip dükkan 14.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0532 448 11 18

[E:12 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konseptte sahip proje içerisinde, brüt 225 m² kullanım alanına sahip dükkan 20.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0532 637 44 17

[E:13 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konseptte sahip proje içerisinde, brüt 80 m² kullanım alanına sahip dükkan 7.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0537 778 71 08

[E:14 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konseptte sahip proje içerisinde, brüt 500 m² kullanım alanına sahip dükkan 50.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0554 117 18 27

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN) | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------|---|----------------------|---|---------------------|---|----------------------|---|--|--|
| İçerik | Emsal 11 | | Emsal 12 | | Emsal 13 | | Emsal 14 | | | |
| Brüt alanı (m ²) | 150,00m ² | | 225,00m ² | | 80,00m ² | | 500,00m ² | | | |
| Satış fiyatı | 14.000.000 TL | | 20.000.000 TL | | 7.000.000 TL | | 50.000.000 TL | | | |
| m ² birim fiyatı | 93.333 TL | | 88.889 TL | | 87.500 TL | | 100.000 TL | | | |
| Pazarlık | 5% | - | 5% | - | 5% | - | 5% | - | | |
| İndirgenmiş birim fiyat | 88.667 TL | | 84.444 TL | | 83.125 TL | | 95.000 TL | | | |
| Ortalama Birim fiyat | 87.809TL/m² | | | | | | | | | |

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

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



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

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

Pazar yaklaşımı analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda arsa birim m² değerinin **70.000-80.000 TL/m²** aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bölgenin ana arterlerinden olan Bosna Caddesi'ne cepheli olması, Mahmutbey metro durağına yakın konumda yer alması emsal taşınmazlara göre avantaj sağlamaktadır. Bu doğrultuda rapora konu taşınmaz için emsaller üzerinden pozitif yönde şerefiye uygulanmıştır.

Bölgede yapılan incelemelerde rapora konu proje ile benzer konseptte ve benzer yapı kalitesine sahip konut projeleri incelendiğinde konut nitelikli taşınmazların birim değeri **70.000-80.000 TL/m²** aralığında değişmektedir. Dükkan vasıflı taşınmazlar ise **85.000-90.000 TL/m²** aralığındadır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede, satılık veya yakın dönemde satışı gerçekleşmiş emsaller üzerinden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde bölgede yapılaşmaya açık net imar parsellerinin birim değerleri 70.000-80.000 TL/m² arasında değiştiği tespit edilmiştir. Bölge konut ve ticari fonksiyonlu olarak gelişmektedir.

Rapora konu 2048 ada 31 parsel için mevcut durumda pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan piyasa değeri;

6.535,80 m² x 73.624 TL/m² = 481.191.739,20 TL şeklinde ve düzeltilmiş olarak **481.192.000,00 TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın

aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

Değerlemeye konu taşınmazın arsa değerine ‘Pazar Yaklaşımı’ ile ulaşılmıştır.

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

Değerlemeye konu parsel üzerinde inşai faaliyetlerin ruhsat ve projelerine uygun olarak devam ettiği görülmüştür. Yerinde yapılan incelemelere göre genel inşaat seviyesi %17 olarak tespit edilmiştir. Yapı ruhsatlarına göre tespit edilen inşaat alanı 3A sınıfı 911,14 m², 5A sınıfı 28.514,63m² olmak üzere toplam 29.425,77 m²’dir.

Maliyet yaklaşımı altında değer tespiti yapılırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri asgari ölçüt olarak dikkate alınmıştır. İlgili tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir. Rapora konu projenin yapısal, donanımsal tüm özellikleri dikkate alındığında asgari yapı unsurlarının üstünde inşa edildiği görülmüştür. Rapora konu projenin asgari unsurlar dışındaki yapısal, donanımsal tüm özellikleri dikkate alınarak, mevcut inşa seviyesi de göz önünde bulundurularak asgari yapı birim maliyeti üzerine %10 pozitif yönde fark uygulanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından oluşturulan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliği yayın tarihi 20.02.2024’dür. Değerleme aşamasında esas alınan yapı birim maliyetleri; değerlendirme tarihi itibarıyla TÜİK tarafından yayınlanan “TÜFE” ve “İnşaat Maliyet Endeksi” verilerinin aylık değişimleri ile belirli oranda eskale edilmiştir. TÜFE’deki değişim %35,33, İnşaat Maliyet Endeksindeki değişim %13,63’dür. Verilerin ortalaması alınarak birim maliyetler %24,48 oranında eskale edilmiştir. ‘İnşaat Maliyet Endeksi’ne yönelik TÜİK tarafından yayınlanan son veri Ekim ayına ait olup son iki ay verileri henüz yayınlanmamıştır. Endeksin son dönem hareketleri dikkate alınarak son iki ay verisi aylık %1 olarak kabul edilmiştir. Açıklanan son tüfe verisi Kasım ayına ait olup, tüfe geçmişi ve beklentileri dikkate alınarak son bir ay tüfe verisi aylık %2,00 olarak kabul edilmiştir.

| Yapı Birim Maliyeti Takdiri | | |
|--|----------------|----------------|
| 20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete | | |
| Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri | | |
| Yapı Sınıfı | 3-A | 5-A |
| Birim Maliyet (TL/m ²) | ₺12.250 | ₺21.300 |
| Değerleme Tarihine Göre Güncelleme | | |
| Aylık Verilere Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi | 35,99% | |
| Aylık Verilere Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi | 13,63% | |
| Değişimlerin Aritmetik Ortalaması % | 24,81% | |
| Pozitif Şerefiye Farkı | 10,00% | |
| Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²) | ₺16.515 | ₺28.715 |
| Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m²) | ₺16.500 | ₺28.700 |

Bu doğrultuda projenin mevcut inşaat seviyesi itibarıyla itibari ile gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

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

| Maliyet Değer Detayı | | | | |
|----------------------|--------------|---------------|---------------|-----------------|
| Blok | İnşaat Alanı | Birim Maliyet | İnşa Seviyesi | Değer |
| A | 911,14 | 16.500,00 | 2,00% | ₺300.676,20 |
| B | 28.514,63 | 28.700,00 | 18,00% | ₺147.306.578,58 |
| TOPLAM | | | | ₺147.607.254,78 |
| TOPLAM ~ | | | | ₺147.608.000,00 |

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri : ~481.192.000,00 TL

Toplam Yapı Değeri : ~147.608.000,00 TL

Maliyet yaklaşımına göre projenin mevcut durum değeri: **628.800.000,00 TL** olarak takdir ve kanaat getirilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt

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

gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu parsel üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak hali hazırda ruhsatlarına istinaden yapılmakta olan projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Özak GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre değerlendirme tarihi itibari ile projede gerçekleşmiş satışlar mevcut olup henüz tapu devirleri yapılmamıştır. Değerleme konusu proje bilgileri esas alındığında projede yer alan konutların birinci dönemde %30, ikinci dönemde %35, üçüncü dönemde %35'lik kısmının satılarak, ticari ünitelerin ise tamamının projedeki konut hareketliliğinin artması ile birlikte üçüncü dönemde satılarak tüm satışların tamamlanması varsayılmıştır.

Değerleme standartları ve hesap kabulü gereği yapılacak satışların ne kadarının hangi zamanda peşin veya vadeli olarak gerçekleşeceği bilinmediğinden rapor tarihi sonrası oluşacak satışlar İNA tablosunda peşin satışa yönelik hesaplanmıştır.

Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere günümüz itibari ile ortalama konut birim satış fiyatı yaklaşık 71.300 TL/m² bandındadır. Projede yer alan dükkan nitelikli gayrimenkullerin birim fiyatlarının ise 87.800 TL/m² civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Projede, inşaat seviyesinin ilerlemesi, ülkemizdeki enflasyonist ortam ve gayrimenkul piyasasındaki artış vb. etkenler neticesinde, gayrimenkullerin satış birim fiyatının; 1. dönem içerisinde, günümüz fiyatlarına göre ortalama %35 artış göstereceği, ilerleyen yıllarda sırası ile %30 ve %30 oranında artış göstereceği öngörülmüştür. Bu oranlar belirlenirken, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları ve gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem beklentileri göz önünde bulundurulmuştur. Özellikle konut projelerinde başlama ve bitiş süreleri dikkate alınarak inşaat başlamadan proje üzerinden yapılan satışlar, lansmana özel satışlar ve sonrasındaki süreç içerisinde yapılan rutin satışlardaki her aşamada satış fiyatlarının farklı oranlarda artırıldığı görülmektedir. Bu projede de benzer durum geçerli olup, satış ofisindeki yetkililerle de görüşülmüş bu gibi artışların piyasayla uyumlu şekilde yapıldığı tarafımıza iletilmiştir.

Günümüzde orta ve büyük ölçekli konut projelerinde proje başlangıcı ile birlikte farklı dönemler yapılan artışların toplamda bir yıl içerisinde ortalama %40 seviyelerinde gerçekleştiği gözlemlenmiştir. Bu gözlemin temelinde gayrimenkul piyasasındaki durum ve enflasyon büyük önem taşımaktadır.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından yayınlanan Kasım ayı 'Konut Fiyat Endeksi' ne göre, KFE bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,4 oranında artmıştır. Konut fiyat endeksi grafiğine göre gayrimenkul finansmanındaki kısıtlamalar ile birlikte endeksin artmaya devam ettiği ancak bu artış hazının yavaşladığı görülmektedir. Değerleme aşamasında bu durum gelecek dönem beklentileri dâhilinde dikkate alınarak gayrimenkul fiyatlarındaki artış oranı kademeli olarak azaltılmıştır. Yapılan piyasa araştırmalarına göre değerlemeye konu proje gibi sıfır konut projelerinde 1 yıllık ortalama fiyat artışının her ne kadar %40 ve üzerinde gerçekleşmesi beklense de mevcut ekonomi politikaları doğrultusunda, özellikle gayrimenkul sektörüne yönelik finansman kısıtlamaları sebebiyle durağanlık söz konusudur. Ancak TCMB ekonomi programı ve mevcut piyasa verileri doğrultusunda politika faiz oranında indirim beklentileri dikkate alındığında gelecek dönemde bu yavaşlamanın azalacağı ve KFE'nin tekrar artış eğilimine geçeceği beklenmektedir. Bu bilgilere istinaden projede yer alan gayrimenkullerin satış birim değer artışlarının piyasa beklentisinin altında ve mevcut KFE verisinin üzerinde gerçekleşeceği öngörüsü ile artış oranı belirlenmiştir.

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

Projede yer alan bağımsız bölümlerin satılabilir alanları onaylı mimari projeleri üzerinden brüt alan olarak dahil edilmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan 'İnşaat Maliyet Endeksi' verilerine göre 2024 yılı Ekim ayında gerçekleşen artış oranı bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık %37,94 aylık ise %1,48'dir. Yıllık bazda bakıldığında inşaat maliyet endeksinin azalış yönünde olduğu görülmektedir.

Proje değerlendirme tarihi itibarıyla mevcutta A blok %2, B blok %18 inşaat seviyesindedir. Projede A blok inşasının gelecek 1 yıl içinde %48'lik kısmının, ikinci yılda %50'lik kısmının inşa edilmesi ile iki yıl içinde inşasının tamamlanacağı öngörülmüştür. Halihazırda B blok %18 inşa seviyesinde olup gelecek 1 yıl içinde %50'lik kısmının, ikinci yılda %32'lik kısmının inşa edilmesi ile iki yıl içinde inşa sürecinin tamamlanacağı öngörülmüştür.

Birim inşaat maliyeti artış oranı belirlenirken TÜİK verileri yansira projenin tamamlanma süresi, konumu ve yapı kalitesi ile orta vade program dahilinde enflasyonun düşürülmesi ve döviz etkisinin azaltılması yönündeki çalışmalar da dikkate alınmış, piyasada yaşanan maliyet artışlarından asgari düzeyde etkileneceği öngörülerek bu proje özelinde gelecek her bir yıl için birim inşaat maliyet artış oranının %30 bandında olacağı kabul edilmiştir. Mevcut inşaat maliyeti olarak A blok için **16.500 TL/m²**, B blok için **28.700 TL/m²** yapı birim maliyeti belirlenmiştir.

Bu bilgiler ışığında nakit akışı düzenlenmiş ve projenin net bugünkü değeri bulunmuştur. Nakit Akış tablosu ekler kısmında verilmiştir.

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

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığı türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %30, 5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %33, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise %43 bandındadır.

2 yıllık devlet tahvillerinin geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları doğrultusunda uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. TC Merkez bankası para politikalarındaki gelecek dönem beklentileri göz önünde bulundurularak risksiz getiri oranı ilk yıl için 5 yıllık devlet tahvillerinin getiri oranı olan %33 alınması uygun görülmüştür.

Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler göz önünde bulundurulmuştur. Bu durumlar neticesinde risk primi %1-2 aralığında öngörülmüş ve indirgeme oranı ilk yıl için %35 olarak belirlenmiştir. Ülke ekonomisinde gelecek dönemde beklenen iyileşmeler doğrultusunda, devam eden dönemlerde indirgeme oranı da düşürülmüştür.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gelir yaklaşımı başlığı altında belirtilen varsayımlar ve kabuller doğrultusunda projenin net bugünkü değeri 1.061.309.606,97 TL şeklinde, düzeltilmiş olarak **1.061.310.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir. Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için tespit edilen bir kira değeri bulunmamaktadır. Bölgede benzer durumda kiralık gayrimenkul bulunmaması sebebiyle taşınmazın kiralanması durumunda kira değerinin ihtiyaç ve kullanıma göre belirleneceğine kanaat getirilmiş ve kira değer tespiti yapılmamıştır.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %50-%60 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde inşa çalışmaları devam eden projenin, mevcut durum değeri, boş arazi değeri ve projenin net bugünkü değeri 'Pazar Yaklaşımı', 'Maliyet Yaklaşımı' ve 'Gelir Yaklaşımı' ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut ruhsat ve projelerine uygun şekilde yapılaşarak kullanılmasının, en iyi ve verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje için ayrıca bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin; kat, konum, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, tahsis alanları, dükkanlarda kullanım alanı, cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazın niteliği, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

Rapora konu 'Hayat City Mahmutbey' projesinin yer aldığı parselin arsa değerine 'Pazar Yaklaşımı' ile ulaşılmıştır. Söz konusu yöntemle göre arsa değeri için **481.192.000,00 TL** takdir edilmiştir.

'Hayat City Mahmutbey' projesinin 'Maliyet Yaklaşımı'na göre değerinin tespitinde değerlendirme tarihi itibari ile belirlenen inşaat seviyesi, yapı kalitesi vb. durumlar göz önünde bulundurularak parsel üzerindeki yapı değeri **147.608.000,00 TL** olarak belirlenmiştir. Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin maliyet yaklaşımına göre mevcut piyasa değer toplamı **628.800.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değerinin tespiti (Proje net bugünkü değeri) yapılırken gelir yaklaşımı altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri (Proje net bugünkü değeri) düzeltilmiş olarak **1.061.310.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

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

Projede yer alan bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değer tespiti de yapılmıştır. Buna göre projede yer alan konut nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki değeri 1.178.640.388,72 TL, dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki değeri 150.267.429,90,00 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölüm bazında değer detayı ekler kısmında verilmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Bölgenin ana ulaşım aksına yakın konumda yer alması.
- Bulunduğu bölgede ticari hareketliliğin yüksek olması

Δ Olumsuz Özellikler

- Yakın çevresinde gürültü kirliliğinin yüksek olması.

Δ Fırsatlar

- Gelişim gösteren bölgede yer alması.

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

Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Rapora konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu parsel üzerinde ‘Hayat City Mahmutbey’ projesi inşa faaliyetleri devam etmektedir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği arsa olup parsel ile ilgili rapora içerisinde bilgileri verilen proje çalışmaları devam etmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış

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

olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.” ve (d) bendi “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” Gereği proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Özak GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2048 ada 31 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazın mevcut piyasa değerinin ve bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda rapora konu projenin 'Maliyet Yaklaşımı'na göre mevcut durum değeri ve 'Gelir Yaklaşımı'na göre proje net bugünkü değeri aşağıda tablo olarak belirtilmiştir. Böylelikle;

| DEĞER DETAYI | |
|---|-------------------|
| Projenin Maliyet Yaklaşımına Göre Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç) | ₺628.800.000,00 |
| Projenin Gelir Yaklaşımına Göre Net Bugünkü Değeri | ₺1.061.310.000,00 |

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:35.2803 TL dir.

| Değerleme Uzmanı | Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
|--------------------------------------|---|--|
| Burak BARIŞ SPK Lisans No: 406713 | Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622 | Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418 |

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Nakit Akış Tablosu

Δ Bağımsız Bölüm Değer Detayı

Δ Tapu

Δ Takyidat Belgeleri

Δ Resmi Evraklar ve Yer Görme Fotoğrafları

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri