



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

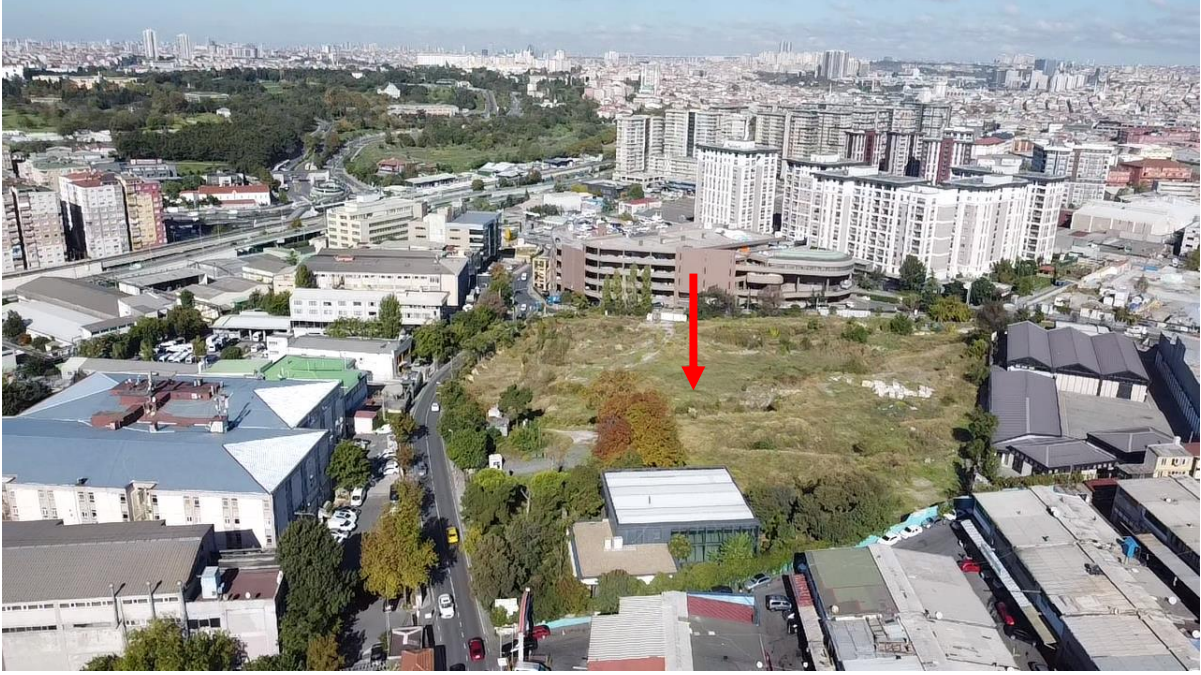
Gayrimenkul Değerleme Raporu

ÔZAKGYO

Özel 2024 - 613

Aralık, 2024

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



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 - 613
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 ada 68 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazın adil piyasa Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yüz Yirmi Altı (126) 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.....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	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	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
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 Denetimler Hakkında Bilgi	13
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.....	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	13

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	14
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	22
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	22
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	25
5.2	Maliyet Yaklaşımı	27
5.3	Gelir Yaklaşımı	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	29
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	30
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	30
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	30
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.....	30
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	30
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	30
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	31
7.	SONUÇ.....	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	32
8.	UYGUNLUK BEYANI	33
9.	RAPOR EKLERİ	33

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 613 / 31.12.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Yolu 2945 Ada, 68 Parsel Zeytinburnu/İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 ada 68 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaz
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz hâlihazırda boş arsa durumundadır.
<u>İmar Durumu</u>	Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde konu taşınmazın 31.05.2017 tasdik tarihli, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi Mahallesi, 489 Ada, 1 ve 2 Parşele ait 1/1.000 ölçekli uygulama planında "Merkezi İş Alanı"nda kalmakta olup maks KAKS: 2,00 yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	*Taşınmaz üzerinde çok sayıda riskli yapı beyanı bulunmakta olup, söz konusu beyanlar parsel üzerindeki eski yapılarla alakalıdır, tasarrufu kısıtlar nitelikte değildir.
<u>Piyasa Değeri</u>	1.333.295.000,00-TL (Birmilyarüçyüzotuzüçmilyonikiyüzdoksanbeşbin Türk Lirası)
<u>(%10) KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	1.466.624.500,00-TL
<u>Açıklama</u>	Parsel üzerinde yapılması planlanan yapılar için ruhsat alınmış olup, değerlendirme tarihi itibarı ile inşai faaliyet başlamamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Doğukan TORUNLER SPK Lisans No: 915831 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış 31.12.2024 itibarıyla değerlendirme çalışmaları bitmiş olup rapor Özel 2024-613 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 ada 68 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen 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 Doğan TORUNLER ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR 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;

* 24.08.2023 tarih, Özel 2023 – 727 rapor numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

* 29.12.2023 tarih, Özel 2023 – 1334 rapor numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

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, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 ada 68 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

Not: Parsel üzerinde yapılması planlanan yapılar için ruhsat alınmış olup, değerlendirme tarihi itibari ile inşai faaliyet başlamamıştır. Talep sahibinin talebi doğrultusunda projeye dair herhangi bir değerlendirme çalışması yapılmamış olup yalnızca arsa değerlemesi yapılmıştır.

2.4 İşin Kapsamı

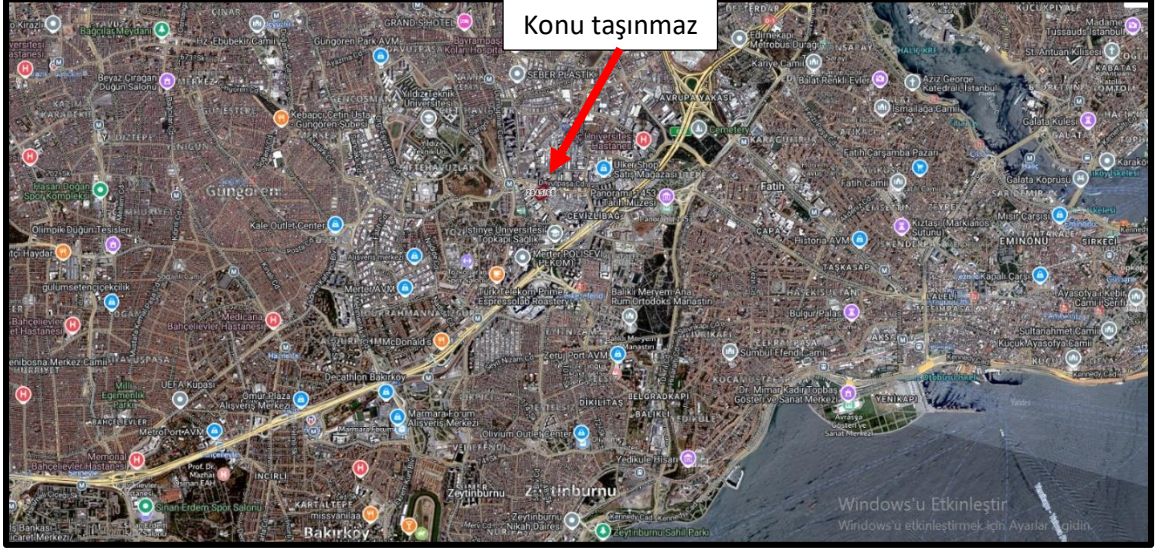
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Konu taşınmaz; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi Gazi Yılanlı Ayazma Sokak üzerinde konumlandırılmıştır. Konu taşınmaza ulaşım için E5 otoyolu üzerinde Edirne istikametine doğru ilerlerken Cevizlibağ Mevkii'nde Mevlevihane Yolu Caddesi'ne doğru sağa girilip Yılanlı Ayazma Sokak'a devam edilir. Değerleme konusu taşınmaz bu sokak üzerinde, yaklaşık 300 m sonra sağ 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 üst gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır.



Koordinatlar:

2945 - 68: 41.0195, 28.9045

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL - ZEYTİNBURNU
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: MERKEZEFENDİ - / - /
ADA - PARSEL	: 2945 - 68
CİLT - SAYFA NO	: 102 - 10011
YÜZÖLÇÜMÜ	: 13.726,06
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 131777756
MALİK - HİSSE	: ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ –TARİH -YEVMIYE	: TEVHİT İŞLEMİ (TSM) – 01.02.2024 - 2331

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan 27.11.2024 tarihli Tapu Kayıt belgelerine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

-Diğer (Konusu: 491985 Ticaret sicil numarasında kayıtlı (TEKFEN EMLAK GELİŞTİRME YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) ne ait birleşme işlemi 09/12/2019 tarihinde tescil edilmiştir.) Tarih: 09/12/2019 Sayı: 139722 (17.12.2019 tarih, 17945 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (20.07.2016 tarih, 9704 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (20.07.2016 tarih, 9701 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (20.07.2016 tarih, 9695 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (18.07.2016 tarih, 9631 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (18.07.2016 tarih, 9611 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (15.07.2016 tarih, 9582 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (15.07.2016 tarih, 9540 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (15.07.2016 tarih, 9539 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (15.07.2016 tarih, 9538 yevmiye)

- Diğer (Konusu: Aynı Sermaye Şerhi belirtmesi Tarih: 09/12/2019 Sayı: 139720 (17-12-2019 tarih, 17879 yevmiye)

Teferruat Bilgileri:

-1229471: TEFERRUATIN MAHİYETİ HAKKINDA EVRAKI MÜSBİTEYE MÜRACAAT (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

-1229472: MAKİNE TEFERRUATIN MAHİYETİ HAKKINDA EVRAK MÜSBİTEYE MÜRACAAT (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

-1229473: MAKİNE TEFERRUATIN MAHİYETİ HAKKINDA EVRAK MÜSBİTEYE MÜRACAAT (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

-1229474: MAKİNE TEFERRUATIN MAHİYETİ HAKKINDA EVRAK MÜSBİTEYE MÜRACAAT (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

-1229475: MAKİNE TEFERRUATIN MAHİYETİ HAKKINDA EVRAK MÜSBİTEYE MÜRACAAT (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

-1229476: MAKİNE TEFERRUATIN MAHİYETİ HAKKINDA EVRAK MÜSBİTEYE MÜRACAAT (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

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

- 1229477: MAKİNETEFERRUATIN MAHİYETİ HAKKINDA EVRAK MÜSBİTEYE MÜRACAAT (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- 1229478: MAKİNE TEFERRUATIN MAHİYETİ HAKKINDA EVRAK MÜSBİTEYE MÜRACAAT (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- 1229479: MAKİNE TEFERRUATIN MAHİYETİ HAKKINDA EVRAK MÜSBİTEYE MÜRACAAT (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- 1229480: MAKİNE TEFERRUATIN MAHİYETİ HAKKINDA EVRAK MÜSBİTEYE MÜRACAAT (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- 1229481: MAKİNE TEFERRUAT (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- 1229482: MAKİNE TEF. (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- 1229483: TEFERRUATIN MAHİYETİ HAKKINDA EVRAK MÜSBİTEYE MÜRACAAT (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- 1229484: MAKİNE TEFERRUATIN MAHİYETİ HAKKINDA EVRAK MÜSBİTEYE MÜRACAAT (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- 1229485: MAKİNE TEFERRUATIN MAHİYETİ HAKKINDA EVRAK MÜSBİTEYE MÜRACAAT (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- 1229486: MAKİNE TEFERRUATIN MAHİYETİ HAKKINDA EVRAK MÜSBİTEYE MÜRACAAT (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- 1229487: MAKİNE TEFERRUATIN MAHİYETİ HAKKINDA EVRAK MÜSBİTEYE MÜRACAAT (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- 1229488: MAKİNE TEFERRUATIN MAHİYETİ HAKKINDA EVRAK MÜSBİTEYE MÜRACAAT (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- 1229489: MAKİNETEFERRUATIN MAHİYETİ HAKKINDA EVRAK MÜSBİTEYE MÜRACAAT (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- 1229490: MAKİNE TEFERRUATIN MAHİYETİ HAKKINDA EVRAK MÜSBİTEYE MÜRACAAT (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- 1229491: MAKİNE TEFERRUATIN MAHİYETİ HAKKINDA EVRAK MÜSBİTEYE MÜRACAAT (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- 1229492: MAKİNE TEFERRUATIN MAHİYETİ HAKKINDA EVRAK MÜSBİTEYE MÜRACAAT (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- 1229493: MAKİNE TEFERRUAT (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- 1229494: MAKİNE TEF. (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

Şerhler Hanesinde:

-İSTANBUL 20.NOTERLİĞİNDEN TANZİM OLUNAN 13/02/1987 TARİH 10397 SAYILI MUKAVELE GEREĞİNCE 8813 NOLU TRAFİ MERKEZİ VE YERİ İÇİN 99 YILLIĞI 1 TL DEN OLMAK ÜZERE T.E.K.GEN.MÜD.LEHİNE KİRA ŞERHİ:27/02/1987 YEV:839 (27.02.1987 tarih, 839 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-HARİTASINDA SARI BOYALI GÖSTERİLEN 95 M²LİK YERDEN TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KUVVETLİ AKIM DAĞITIM TESİSİ İÇİN İRTİFAK HAKKI (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

**Konu taşınma üzerinde yer alan riskli yapı beyanının parsel üzerinde yer alan eski yapılarla alakalıdır.*

***Makine teferruat bilgileri parsel üzerinde eskiden yer alan yapı ile alakalıdır.*

****Kira şerhi beyanı sembolik bedel karşılığıdır.*

*****Aynı sermaye beyanı şirkete nakdi olarak değil, aynı olarak sermaye koyulduğunu gösterir.*

Taşınmaz üzerinde yer alan takyidatların tasarrufa olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

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 parsel 2945 ada 58 ve 59 parselin tevhit edilmesi sonucu 2945 ada 68 parsel numarasını almış, 2945 ada 55 parsel yola terk olmuştur.

Konu taşınmaz tevhit işlemi sonucunda 01.02.2024 tarih, 2331 yevmiye numarası ile malik mülkiyetine geçmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün ada/parsel bazında konumu Zeytinburnu İmar Müdürlüğü'nde yer alan imar paftası üzerinden tespit edilmiştir.

Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve tarafımıza iletilen 17.10.2024 tarihli imar durum belgesine göre konu taşınmazın 31.05.2017 tasdik tarihli, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi Mahallesi, 489 Ada, 1 ve 2 Parsellere ait 1/1.000 ölçekli uygulama planında "Merkezi İş Alanı"nda kalmakta olup maks KAKS: 2,00 yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir.

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

Konu taşınmaz için Zeytinburnu 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

Söz konusu taşınmaz Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Ruhsat detayları şu şekildedir;

SIRA NO	BELGE ADI	TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	RUHSAT DETAYLARI		ORTAK ALAN(m2)	TOPLAM ALAN(m2)	KAT SAYISI	YAPI SINIFI	
							KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI					
1	YENİ YAPI RUHSATI	30.09.2017	53001	2945	58	A	MESKEN	184	17.485,82	15.646,13	33.497,85	17	IVC
						OFİS İŞYERİ	11	365,90					
2	YENİ YAPI RUHSATI	30.09.2017	53006	2945	58	B	MESKEN	169	16.660,35	32949,14	49.748,55	18	IVC
						OFİS İŞYERİ	2	139,06					
3	TADİLAT RUHSATI	6.11.2018	59023	2945	58	B4	MESKEN	21	2.459,62	3866,73	6.236,35	10	VA
4	TADİLAT RUHSATI	6.11.2018	59022	2945	58	B3	MESKEN	21	2.234,71	3.513,24	5.747,95	11	VA
5	TADİLAT RUHSATI	6.11.2018	59021	2945	58	B2	MESKEN	27	3.366,52	5.292,54	8.659,06	11	VA
6	TADİLAT RUHSATI	6.11.2018	59020	2945	58	B1	MESKEN	93	8.174,42	13.613,89	22.273,64	17	VA
						OFİS İŞYERİ	3	485,33					
7	TADİLAT RUHSATI	6.11.2018	59016	2945	58	A5	MESKEN	23	2.948,40	3.271,78	6.399,73	10	VA
						OFİS İŞYERİ	3	179,55					
8	TADİLAT RUHSATI	6.11.2018	59015	2945	58	A4	MESKEN	20	2.393,98	2.760,83	5.400,27	10	VA
						OFİS İŞYERİ	3	245,46					
9	TADİLAT RUHSATI	6.11.2018	59014	2945	58	A3	MESKEN	21	2.175,39	2.560,71	5.008,89	9	VA
						OFİS İŞYERİ	3	272,79					
10	TADİLAT RUHSATI	6.11.2018	59011	2945	58	A2	MESKEN	12	1.742,65	2.064,99	4.039,19	9	VA
						OFİS İŞYERİ	3	249,55					
11	TADİLAT RUHSATI	6.11.2018	59010	2945	58	A1	MESKEN	95	8.256,75	9.167,41	17.931,93	17	VA
						OFİS İŞYERİ	3	507,77					
12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	12.04.2023	19526	2945	58	A1	MESKEN	95	8.256,75	9.167,41	17.931,93	17	VA
						OFİS İŞYERİ	3	507,77					
13	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	12.04.2023	19527	2945	58	A2	MESKEN	12	1.742,65	2.064,99	4.039,19	9	VA
						OFİS İŞYERİ	3	249,55					
14	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	12.04.2023	19528	2945	58	A3	MESKEN	21	2.175,39	2.560,71	5.008,89	9	VA
						OFİS İŞYERİ	3	272,79					
15	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	12.04.2023	19529	2945	58	A4	MESKEN	20	2.393,98	2.760,83	5.400,27	10	VA
						OFİS İŞYERİ	3	245,46					
16	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	12.04.2023	19530	2945	58	A5	MESKEN	23	2.948,40	3.271,78	6.399,73	10	VA
						OFİS İŞYERİ	3	179,55					
17	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	12.04.2023	19531	2945	58	B1	MESKEN	93	8.174,42	13.613,89	22.273,64	17	VA
						OFİS İŞYERİ	3	485,33					
18	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	12.04.2023	19532	2945	58	B2	MESKEN	27	3.366,52	5.292,54	8.659,06	11	VA
19	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	12.04.2023	19533	2945	58	B3	MESKEN	21	2.234,71	3.513,24	5.747,95	11	VA
20	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	12.04.2023	19534	2945	58	B4	MESKEN	21	2.459,62	3.866,73	6.326,35	10	VA
21	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	29.02.2024	9309	2945	68	A1	MESKEN	95	8.256,75	9.167,41	17.931,93	17	VA
						OFİS İŞYERİ	3	507,77					
22	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	29.02.2024	9308	2945	68	A2	MESKEN	12	1.742,65	2.064,99	4.039,19	9	VA
						OFİS İŞYERİ	3	249,55					
23	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	29.02.2024	9310	2945	68	A3	MESKEN	21	2.175,39	2.560,71	5.008,89	9	VA
						OFİS İŞYERİ	3	272,79					
24	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	29.02.2024	9311	2945	68	A4	MESKEN	20	2.393,98	2.760,83	5.400,27	10	VA
						OFİS İŞYERİ	3	245,46					
25	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	29.02.2024	9312	2945	68	A5	MESKEN	23	2.948,40	3.271,78	6.399,73	10	VA
						OFİS İŞYERİ	3	179,55					
26	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	29.02.2024	9313	2945	68	B1	MESKEN	93	8.174,42	13.613,89	22.273,64	17	VA
						OFİS İŞYERİ	3	485,33					
27	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	29.02.2024	9314	2945	68	B2	MESKEN	27	3.366,52	5.292,54	8.659,06	11	VA
28	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	29.02.2024	9315	2945	68	B3	MESKEN	21	2.234,71	3.513,24	5.747,95	11	VA
29	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	29.02.2024	9316	2945	68	B4	MESKEN	21	2.459,62	3.866,73	6.326,35	10	VA
30	TADİLAT RUHSATI	28.03.2024	11120	2945	68	A1	MESKEN	78	10.012,65	10.029,94	20.383,27	16	IVC
						OFİS İŞYERİ	1	340,68					
31	TADİLAT RUHSATI	28.03.2024	11121	2945	68	A2	MESKEN	79	10.157,94	11.039,24	22.434,40	16	IVC
						OFİS İŞYERİ	11	1.237,22					
32	TADİLAT RUHSATI	28.03.2024	11122	2945	68	B1	MESKEN	75	9.733,13	10.158,56	20.645,05	16	IVC
						OFİS İŞYERİ	1	753,36					
33	TADİLAT RUHSATI	28.03.2024	11123	2945	68	B2	MESKEN	75	9.684,45	9.381,96	19.066,41	16	IVC
34	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	13.09.2024	37651	2945	68	A1	MESKEN	78	10.012,65	10.029,94	20.383,27	16	IVC
						OFİS İŞYERİ	1	340,68					
35	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	13.09.2024	37652	2945	68	A2	MESKEN	79	10.157,94	11.039,24	22.434,40	16	IVC
						OFİS İŞYERİ	11	1.237,22					
36	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	13.09.2024	37653	2945	68	B1	MESKEN	75	9.733,13	10.158,56	20.645,05	16	IVC
						OFİS İŞYERİ	1	753,36					
37	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	13.09.2024	37654	2945	68	B2	MESKEN	75	9.684,45	9.381,96	19.066,41	16	IVC

Konu taşınmazla alakalı mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış, yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olacak mevcuttur.

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

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

Konu taşınmaz arsa vasıflıdır. Müşteri tarafından tarafımıza iletilen ruhsat evraklarına göre geliştirilecek olan projenin yapı denetim işlemleri Sultaniye Mahallesi, 350. Sokak, Şelale Plaza, No:1, D:108 Esenyurt/İSTANBUL adresinde konumlu Poyraz Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından yapılacaktır, henüz herhangi bir denetim gerçekleştirilmemiştir.

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

Değerleme işlemi belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji verimlilik sertifikası yoktur.

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.

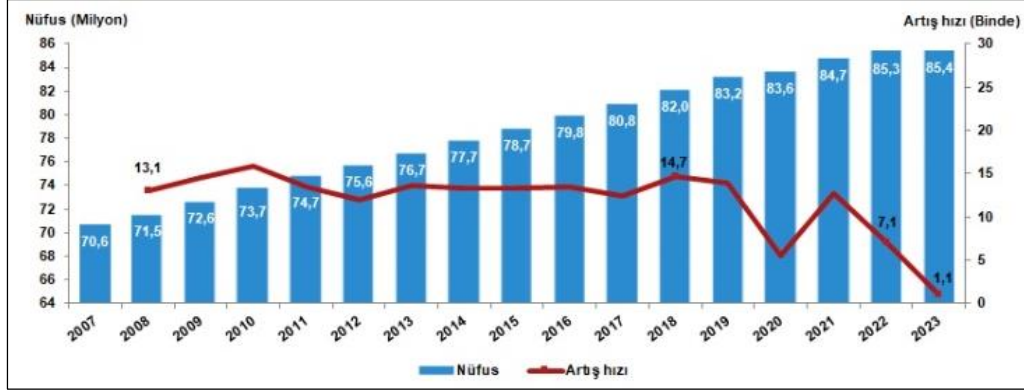
Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu 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.

İSTANBUL Nüfus: 15.655.924	ZEYTİNBURNU Nüfus: 280.896
↓ %1,58 İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 252.027 azalmıştır. İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir. Bu nüfus, 7.806.787 erkek ve 7.849.137 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,86 erkek, %50,14 kadındır.	Zeytinburnu nüfusu 2023 yılına göre 280.896. Bu nüfus, 138.336 erkek ve 142.560 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,25 erkek, %50,75 kadındır.

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

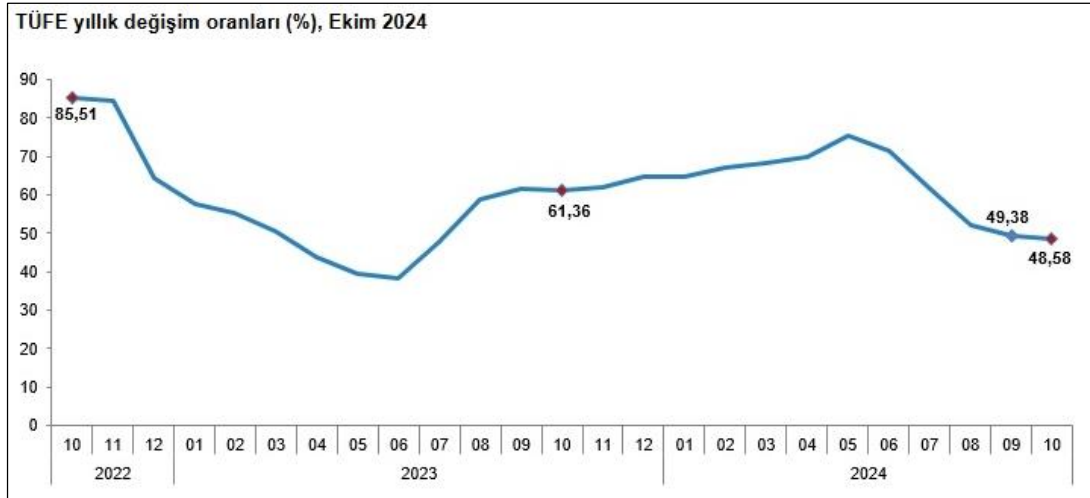
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



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

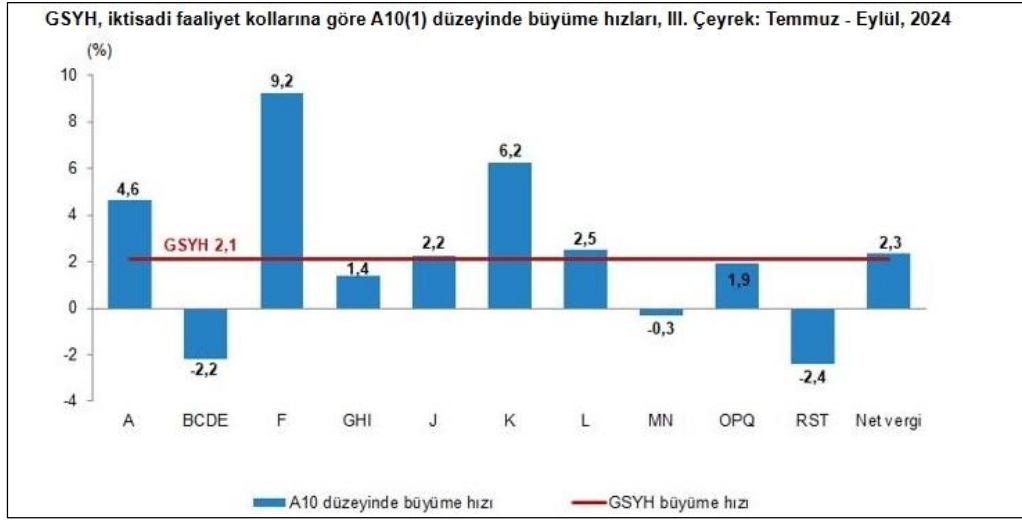
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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

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

Δ GSYİH/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 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 hanhalklarının 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)

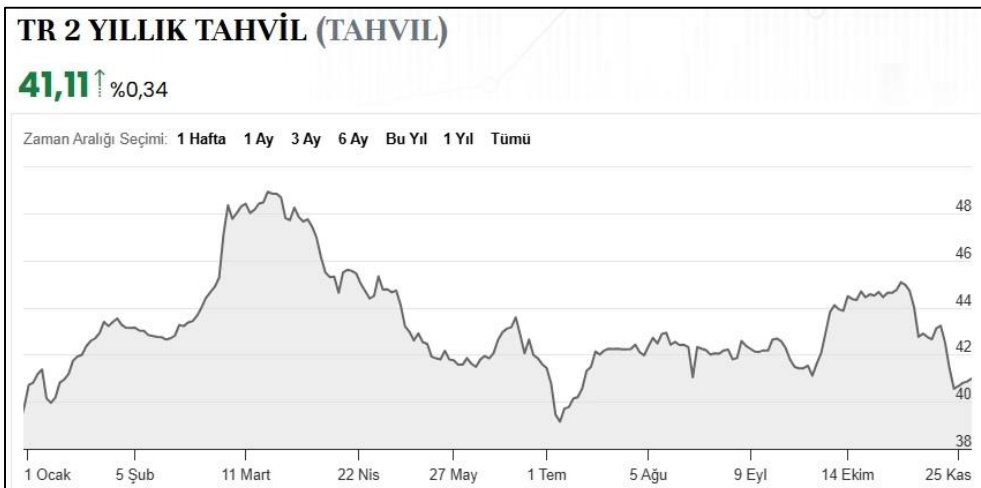
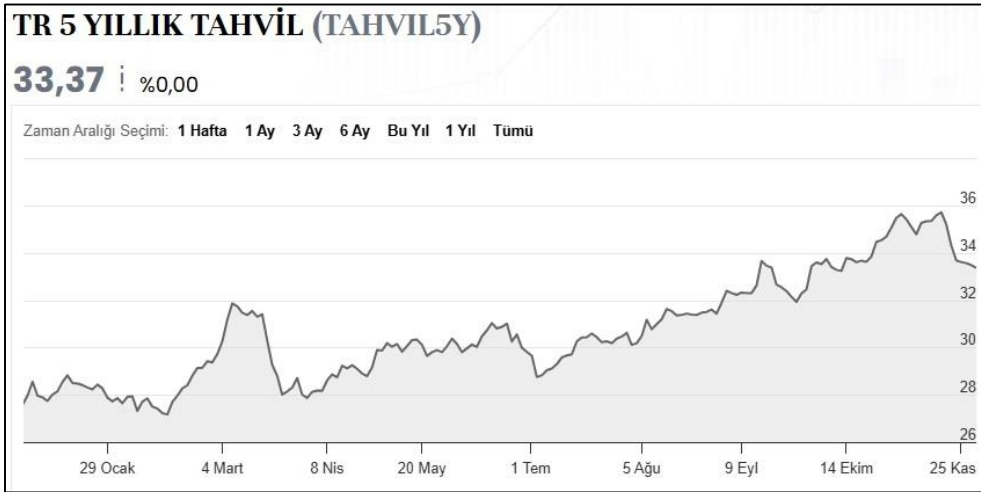
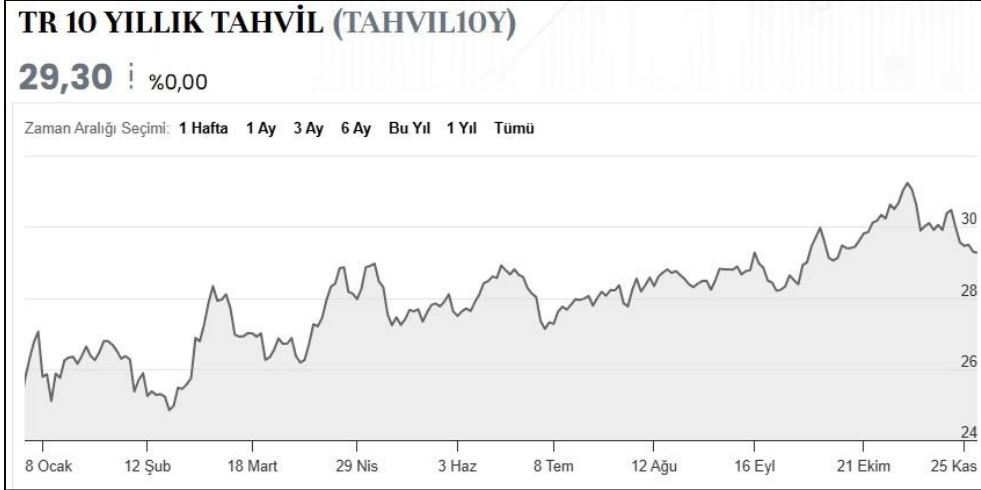
GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			Değişim oranı (%)
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	
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

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

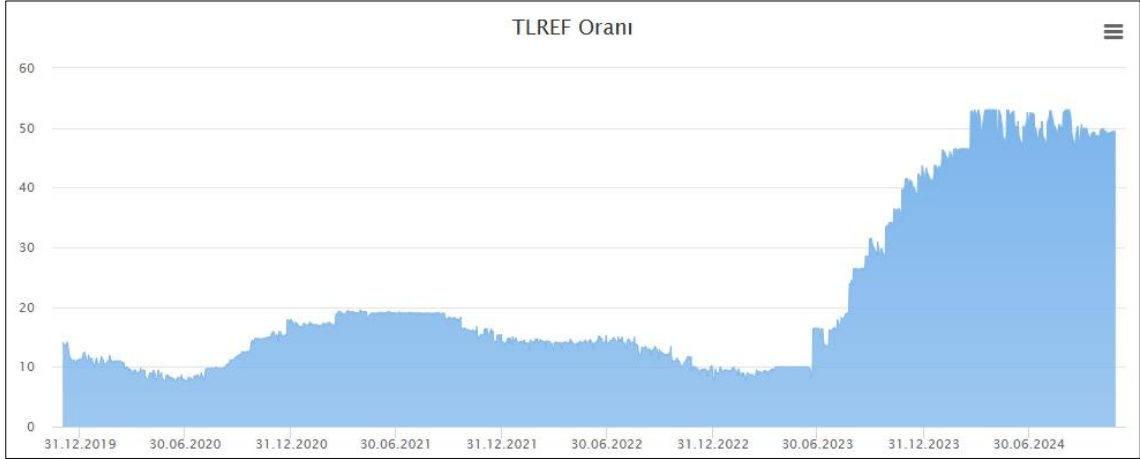
Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

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



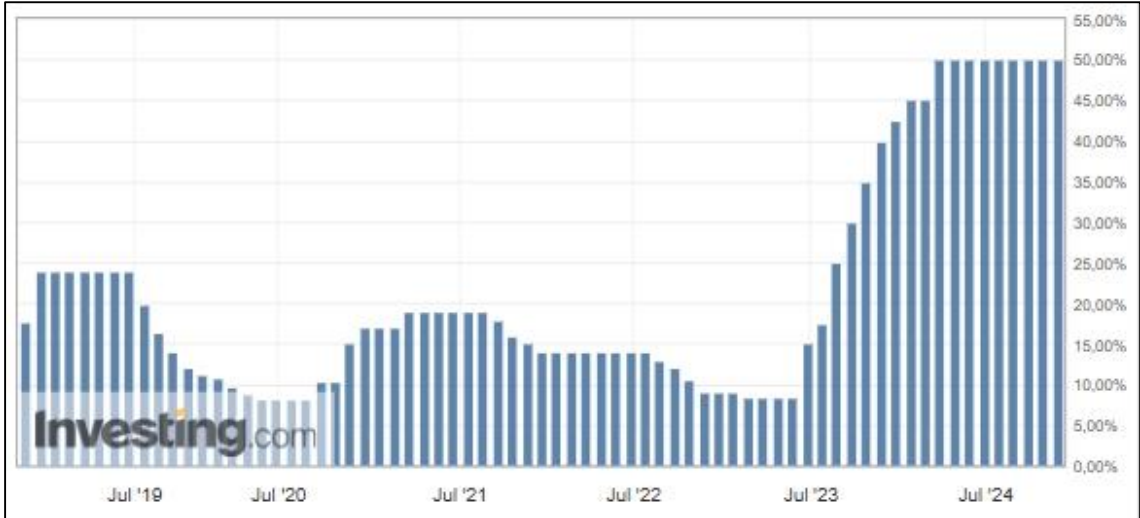
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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.

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;

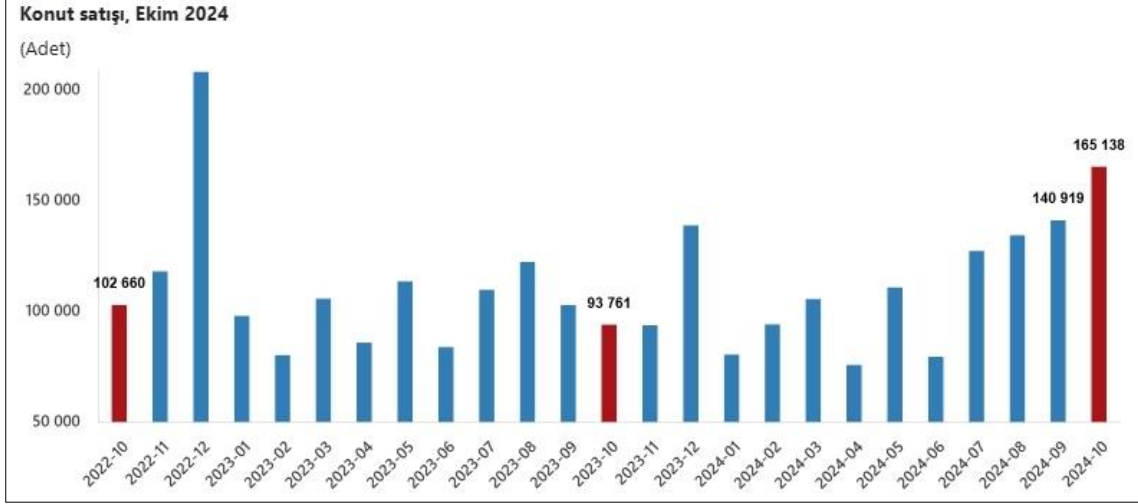


Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.

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

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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



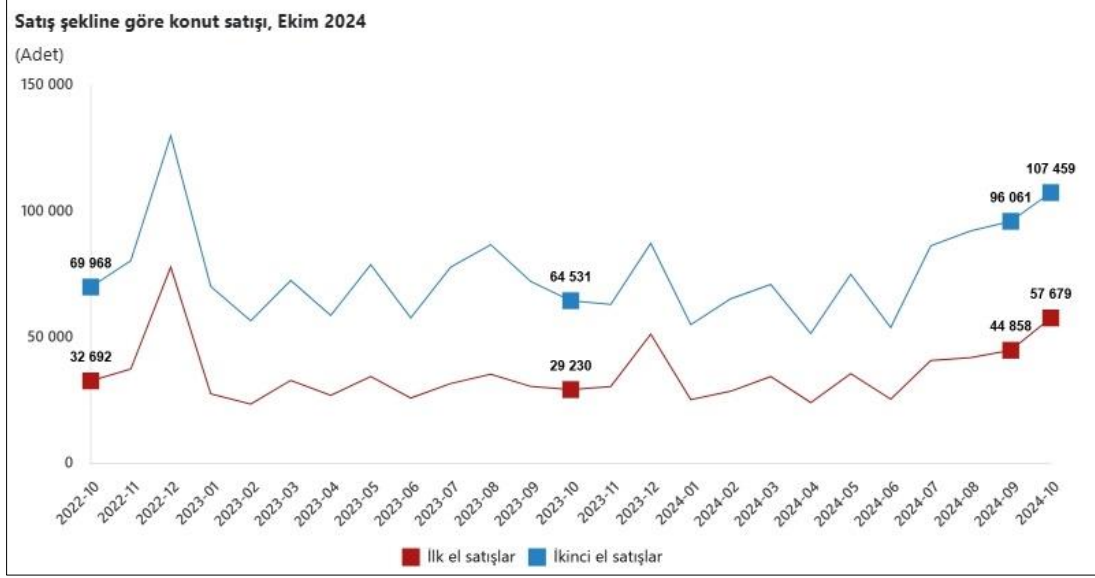
Konut satış sayısı, Ekim 2024

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

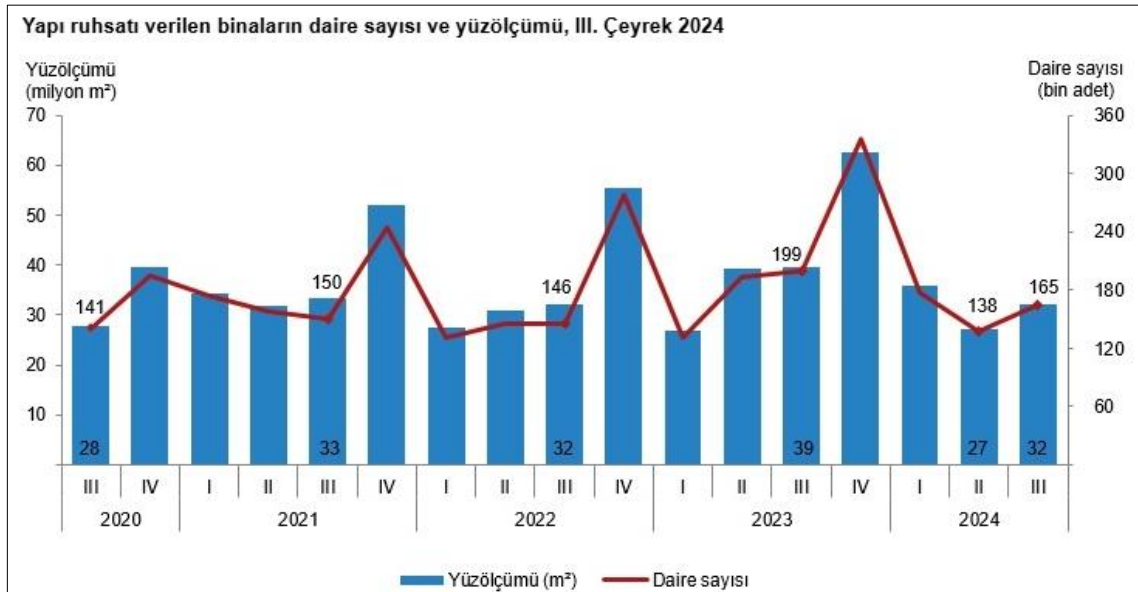
Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli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

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

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

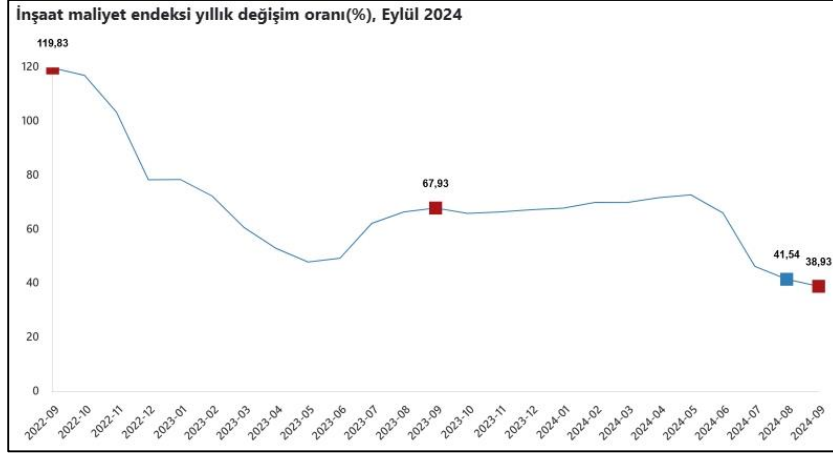


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m² iken; bunun 17,0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



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

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. (TUİK)



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. (TUİK)



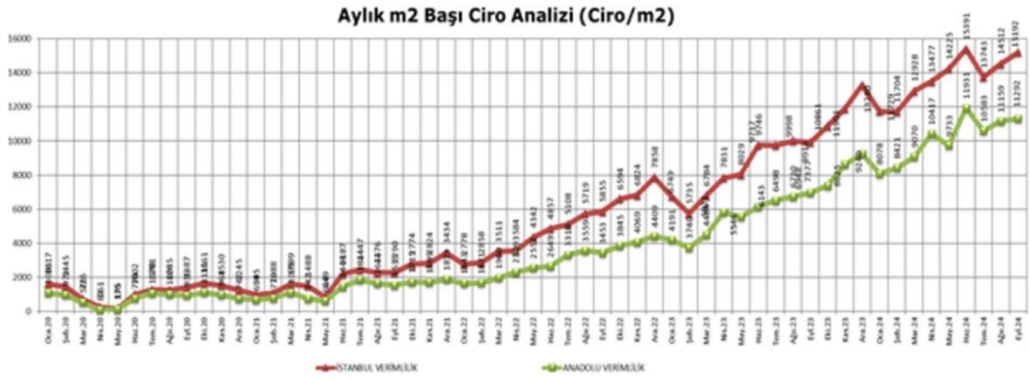
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,11 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,73 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,38 azaldı, işçilik endeksi %0,50 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %24,50 arttı, işçilik endeksi %60,32 arttı.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



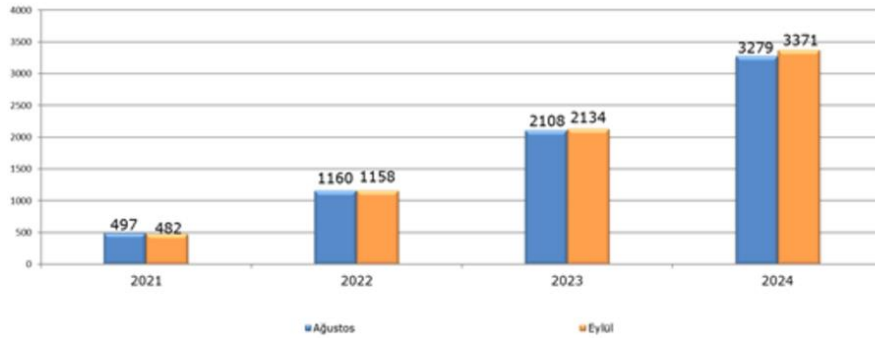
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Türkiye’de Alışveriş Merkezi Sektörü;

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



Metrekare Verimlilik Endeksi - Türkiye Geneli -Bir Önceki Aya Göre-



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



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Parsel üzerinde yapılması planlanan yapılar için ruhsat alınmış olup, değerlendirme tarihi itibari ile inşai faaliyet başlamamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu 2945 ada 68 parsel numaralı “arsa” vasıflı taşınmaz 13.726,06 m² alanlıdır. Parsel geometrik olarak amorf, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel kuzey ve doğu cepheden komşu parsellere, batı cephesinden yaklaşık 100 m Yılanlı Ayazma Cadesine, kuzey cephesinden ise yaklaşık 130 m Davutpaşa Caddesine cephelidir. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde yapı unsuru bulunmamakta olup, güvenlik kulübesi mevcuttur. Parsel çevresi yaklaşık 1,5 m yükseklikte beton duvarla çevrilidir.

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

Parsel üzerinde mevcut yapı veya inşaatı devam eden proje bulunmamaktadır.

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

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

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

Rapora konu taşınmaz değerlendirme tarihi itibari ile arsa durumundadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibariyle 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 itibariyle, 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, **Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer 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 görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

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

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

(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 kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

➤ Değerleme yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

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

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım 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.

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

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] Taşınmazla aynı mahalle sınırları içerisinde, 2945 ada 51 parsel numaralı, 6.342 m² alanlı, konu taşınmazla aynı yapılaşma koşullarına haiz arsa pazarlıklı olarak 1.050.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 532 208 62 22

[E:2 Satılık Arsa] Gümüşsuyu Caddesi üzerinde konumlu, 4.120 m² alanlı, KAKS: 2,00, ticari + konut imarlı arsa pazarlıklı olarak 320.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 532 462 77 25

[E:3 Satılık Arsa] 1. Maltepe Çıkma Sokak üzerinde konumlu, 13.485 m² alanlı, kısmen ticaret ve hizmet alanlı, kısmen karayolları ve kısmen park alanında kalan arsa pazarlıklı olarak 950.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Yaklaşık 6000m²lik kısmi ticaret ve hizmet alanında kalmaktadır.

İlgilisi: 532 206 49 53

[E:4 Satılık Arsa] Kennedy Caddesi sahil kesiminde konumlu, 4.000 m² alanlı, ticari imarlı arsa pazarlıklı olarak 685.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 538 232 00 00

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



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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede kendisiyle benzer özellikli emsal sayısı son derece kısıtlıdır. Taşınmaz alansal olarak ve imar durumu açısından avantajlı konumdur.

1 numaralı emsal değerlendirme konusu taşınmazla aynı ada içerisinde olsa da E5 Karayolu'na çok yakın oluşu, metro – metrobüs istasyonlarına yürüme mesafesinde konumlanıyor oluşu, büyük konseptli projelerin konumlu olduğu parsellere komşu parsel oluşu, üniversitelerin tam karşısında yer alıyor oluşu vb. etkenler emsal taşınmaza konu taşınmaza nazaran konum açısından avantaj sağlamaktadır. Tüm kriterler bir ara getirildiğinde %20 oranında konum açısından avantajlı olduğu değerlendirilmiştir. Üniversitelerin mevcudiyeti, toplu ulaşım hattına cephe denilebilecek pozisyonda oluşu ve komşu parsellerde konumlu büyük projeler taşınmaz çevresinde insan sirkülasyonunu arttıran etkenlerdir dolayısı ile emsal taşınmaza ticari açıdan büyük fayda sağlamaktadır. Bahsi geçen etkenlerle emsal taşınmaza %10 oranında ticari hareketlilik şerefiyesi uygulanmıştır.

2 numaralı emsal konumlu olduğu cadde ve bölge olarak nispeten taşınmaza yakın sayılabilecek durumda da olsa yapılaşma koşulu bakımından dezavantajlıdır. Bu sebeple 2 numaralı emsale %10 oranında imar durum şerefiyesi uygulanmıştır.

3 numaralı emsalin yapılaşma koşulları hakkında detaylı bilgi edinilememiştir. Taşınmaz ticari imarlı olup, değerlendirme tarihi itibari ile henüz 18. Madde uygulaması görmemiştir. Ruhsat sürecinde netleşeceği bilgisi edinilmiş olup, emsale %30 imar durum şerefiyesi uygulanmasının uygun olacağı kanaati oluşmuştur.

4 numaralı emsal sahil yolunda konumlu olması, kendisiyle benzer alanlı arsa emsallerinin oldukça kısıtlı oluşu, çevresinde son dönemde artan büyük ölçekli ve yüksek nitelikli projelerin mevcudiyeti taşınmaz birim değerini pozitif anlamda oldukça etkilemektedir. Ayrıca bölgede konumlu projeler insan sirkülasyonunu da artırmakta, bu durum da çevrede konumlu taşınmazın ticari şerefiyesini yukarı yönlü etkilemektedir. Bahsi geçen unsurlar neticesinde taşınmaza %20 konum, %10 ticari hareketlilik şerefiyesi uygulanmıştır.

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

Taşınmazın bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli emsal sayısı son derece kısıtlıdır. Taşınmaza emsal teşkil edebilecek, nispeten yakın sayılabilecek bölgelerden benzer alan, imar durumuna sahip emsallere ulaşılmış, şerefiye kriterleri ile birim değer elde edilmiştir. Değerler konum, alan, imar durumu, ticari hareketlilik durumlarına göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer özellikli arsa satış birim fiyatları **90.000-TL/m²** ila **100.000-TL/m²** aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Arsa)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	6.342,00m ²		4.120,00m ²		13.485,00m ²		4.000,00m ²	
Satış fiyatı	₺1.050.000.000,00		₺320.000.000,00		₺950.000.000,00		₺685.000.000,00	
m ² birim fiyatı	₺165.562,91		₺77.669,90		₺70.448,65		₺171.250,00	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	20%	-	0%	+	0%	+	20%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	-	10%	+	30%	+	0%	-
Ticari Hareketlilik Şerefiyesi	10%	-	0%	-	0%	-	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	₺107.615,89		₺81.553,40		₺88.060,81		₺111.312,50	
Ortalama Birim fiyat	97.136TL/m ²							

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz taşınmazın benzer imar durumuna sahip olması ve aynı adada konumlu sebebiyle şerefiye farkı uygulanmamıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde oluşan birim değer kanaatine göre taşınmaza takdir edilen değer detayı şu şekildedir;

DEĞER DETAYI					
SIRA NO	ADA	PARSEL	ALAN	BİRİM FİYAT	SATIŞ DEĞERİ
1	2945	68	13726,06	₺97.136,00	₺1.333.294.564,16
Düzeltilmiş Değer ~					₺1.333.295.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza (K.D.V hariç) **~1.333.295.000,00- TL** satış değeri takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

(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

Arsa değerine Pazar yaklaşımı verileri ile 1.333.295.000,00-TL olarak ulaşılmıştır.

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

Rapora konu taşınmaz üzerinde maliyet unsuru oluşturabilecek herhangi bir yapı unsuru bulunmamakta olup yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parsel üzerinde maliyet oluşturacak bir yapı bulunmaması sebebiyle maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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 *çerçebilir*. 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

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

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 değerler değeri değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerler belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem 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 gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Rapora konu taşınmazın "Arsa" vasıflı olması nedeni ile gelir yöntemi kullanılmamıştır.

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

Rapora konu taşınmazın "Arsa" vasıflı olması nedeni ile gelir yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

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

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaz üzerinde geliştirilmesi planlanan proje değer tespiti yapılmamış olup, boş arsa değeri olarak **1.333.295.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu dikkate alındığında parsel üzerinde imar durumuna uygun şekilde yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazın niteliğinin “Arsa” olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza Pazar yaklaşımı yöntemi ile analiz yapılmış ve taşınmazın değerine ulaşılmıştır. Pazar yaklaşımı ile arsanın bölgedeki emsallere göre değeri tespit edilmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler – Swot Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Ana ulaşım akslarına yakın konumda yer alması,

Δ Olumsuz Özellikler

- Yakın çevresinde yapılaşmanın sık ve düzensiz olması,

Δ Fırsatlar

- Bölgede tek konumda olması ,

Δ Tehditler

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk,

6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır.

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

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

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

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz için ruhsat alındığı bilgisi edinilmiştir. Ruhsat detayları 3.8 maddesinde verilmiştir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkülü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” gereği taşınmazın GYO portföyünde arsa olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

Ayrıca;

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 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” denmektedir.

Değerleme talebi ve amacına uygun olarak, değerlendirme tarihi itibari ile taşınmazın GYO portföyüne arsa olarak alınmasının uygun olacağı kanaatindeyiz.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Özak GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, , 2945 ada 68 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu 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, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle 'Pazar Yöntemi' neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla **1.333.295.000,00-TL** ve Yazıyla **Birmilyarüçyüzotuzüçmilyonikiyüzdoksanbeşbin Türk Lirası'dır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 1.466.624.500,00-TL dir.

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

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Doğukan TORUNLER SPK Lisans No: 915831	Mehmet AFŞAR 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 ilgilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapular

Δ Takyidat Belgeleri

Δ Resmi Evraklar ve Yer Görme Fotoğrafları

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

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