

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZAKGYO
Hayata Değer Katar

2022



Büyükyalı İstanbul Projesi C Blok
Zeytinburnu/İSTANBUL

ÖGYO-202200018

30.09.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile ÖZAK GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 31.08.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 30.09.2022 tarihinde, ÖGYO-202200018 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara SÜRMEN'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	ÖZAK GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	31.08.2022
DEĞERLEME TARİHİ	28.09.2022
RAPOR TARİHİ	30.09.2022
RAPOR NO	ÖGYO-202200018
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No:52C Zeytinburnu / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	40.982438, 28.905401
TAPU BİLGİLERİ	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, 774 Ada 83 nolu parsel üzerindeki C Blok'u oluşturan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu bağımsız bölümlerdir. (Bkz. Raporun 4.2. ve 4.2.1 bölümü.)
İMAR DURUMU	Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden temin edilen bilgiye göre 774 ada 83 nolu parsel 09.12.2019 tasdik tarihli "Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 70-71-72-73-74-75-76-77-83 Parseller, 774 Ada 78 Parselin Bir Kısımı, 3346 Ada 1 Parsel ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır. Parselin yapılaşma şartlarına ilişkin detaylar raporun 4.3. bölümünde verilmiştir.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen 774 Ada 83 No.lu Parsel üzerinde yer alan C Blok 8 adet ofisin güncel rayiç değer ve Pazar kira değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	211.000.000	11.374.663,07
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri (%18)	248.980.000	13.422.102,43
Taşınmazların KDV Hariç Aylık Kira Değeri	1.010.000	54.447,44

- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 18,55 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No:401437)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	12
3.3.	2022 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	14
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	20
3.4.1	İstanbul İli.....	20
3.4.2.	Zeytinburnu İlçesi.....	22
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	24
4.1.	Çevre ve Konum.....	24
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	26
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	26
4.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi	28
4.4.	Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	29
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	29
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	29
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	30
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	30
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	31
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	31
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	31
4.10.	Proje ve Bağımsız Bölümler İle İlgili Genel Bilgiler	31
4.11.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler	34

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	35
5.1.	Değerleme Yöntemleri	35
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	35
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	36
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	37
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi	38
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	40
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Ofis Değeri Tespiti.....	40
6.2.	Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazların Kira Değeri Tespiti	43
6.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	45
6.3.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	45
6.3.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	45
6.3.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	45
6.3.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	45
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	46

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz sorumlu değerleme uzmanları tarafından 30.09.2022 tarihinde ÖGYO-202200018 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Özak GYO A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy Caddesi üzerinde yer alan Büyükyalı İstanbul Projesi, C Blok’un tamamını oluşturan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 no.lu bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değer ve Pazar kira değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz sorumlu değerleme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerleme uzmanları tarafından 30.09.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu/İSTANBUL adresindeki Özak GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Özak GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.08.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Özak GYO A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan binanın Sermaye Piyasası Kurulu’nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar”, 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında değerleme raporu hazırlanmıştır. Bu bilgileri içeren tablolar raporumuz ekinde sunulmuştur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi Günbey Plaza No:80/3 Kat:2 D:3 Ataşehir / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme raporlarını hazırlamak.
İZİNLER/YETKİLERİ	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 212 486 36 50 (Tel) 0 212 486 01 21 (Faks) info@ozakgyo.com (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 01.02.2008 yılında kurulmuştur.
GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ	: GYO Dönüşüm Tarihi: 03.06.2009
HALKA ARZ TARİHİ	: 15.02.2012
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.
TİCARET SİCİL NO	: 654110
SERMAYESİ	: 728.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
AKTİF BÜYÜKLÜK	: 9.726.927.787,-TL

ADI SOYADI	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	343.752.157	47,22%
Ürfi AKBALIK	189.054.079	25,97%
Diğer	195.193.764	26,81%
TOPLAM	728.000.000,00	100%
* Sermayeyi temsil eden paylardan 182.000.000 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.		

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Özak GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, ilgili idaresine göre Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 83 no.lu parsel, Kennedy Caddesi üzerinde konumlu Büyükyalı İstanbul Projesi kapsamındaki C bloğu oluşturan 8 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel piyasa rayiç değerinin ve Pazar kira rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır. Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

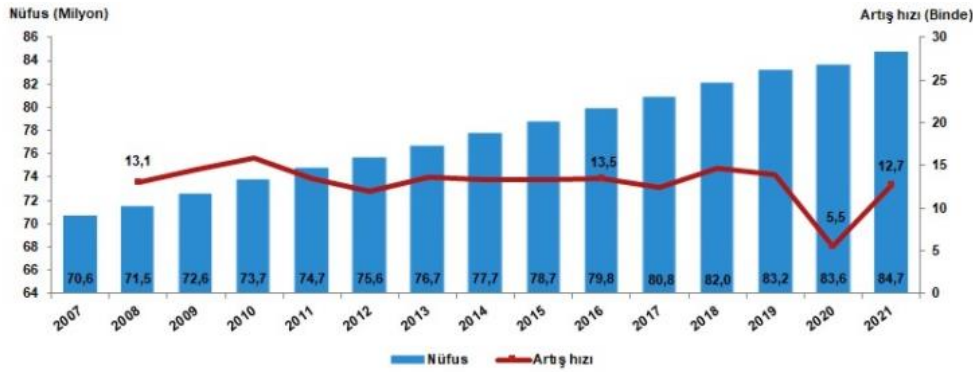
3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2021



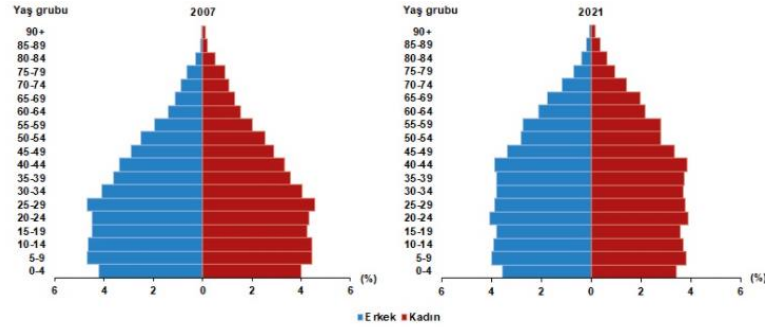
Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378.448 kişi artarak 15.840.900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5.747.325 kişi ile Ankara, 4.425.789 kişi ile İzmir, 3.147.818 kişi ile Bursa ve 2.619.832 kişi ile Antalya izledi.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

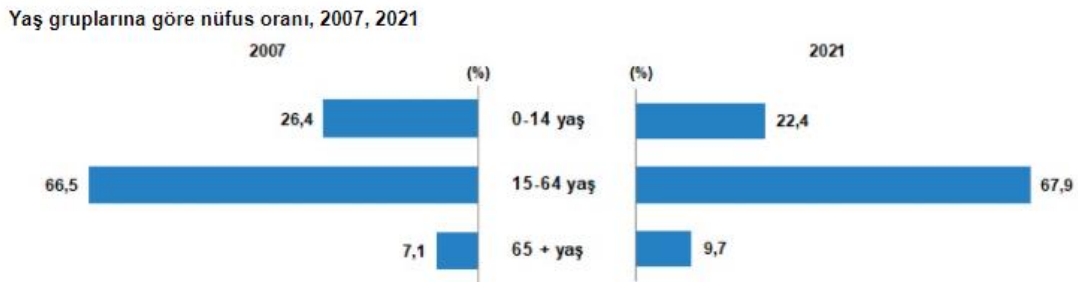


Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortanca yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti.

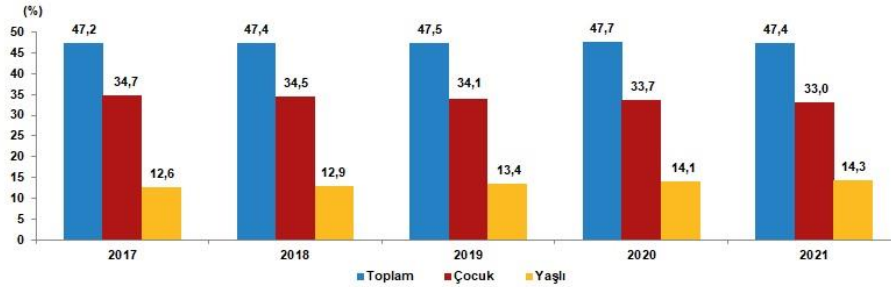
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.



Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2020 yılında %47,7 iken 2021 yılında %47,4'e düştü.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33,7'den, %33'e gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,1'den %14,3'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2021 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33 çocuğa ve 14,3 yaşlıya bakmaktadır.

Yaş bağımlılık oranları, 2017-2021



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3.049 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Rusya-Ukrayna çatışması ve Çin'de artan vaka sayılarına karşı alınan karantina önlemleri küresel iktisadi faaliyet üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Küresel gıda güvenliğindeki artan belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyenin etkisiyle küresel ölçekte yüksek enflasyon devam etmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yanı sıra gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası adımlarına yönelik beklentilerin bir sonucu olarak gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik portföy akımları dalgalı bir seyir izlemektedir. Salgın sürecinde belirgin artan küresel finansal borçluluk 2021 yılı ilk çeyreğinden itibaren azalış eğilimine girmiştir.

² T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2022 raporlarından derlenmiştir.

2021 yılı genelinde iç ve dış talebin katkısıyla güçlü bir seyir izleyen iktisadi faaliyet, 2022 yılı ilk çeyreğinde de bu seyrini korumuştur. 2021 yılının son çeyreğinde büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, net ihracatın büyümeye katkısı devam etmiştir.

Hanehalkı borçluluğu, iktisadi faaliyetin güçlü seyrinin de etkisiyle 2020 yılı 3. çeyreğinden itibaren azalmış olup, seviye olarak GOÜ ortalamasının oldukça altında bulunmaktadır. Öte yandan, borçlanmanın artan oranda sabit gelirli kesim tarafından yapılması öngörülebilir nakit akışı oluşturarak finansal istikrarı desteklemektedir.

Reel sektörün finansal yükümlülüklerinin finansal varlıklara oranındaki ılımlı seyir korunurken, firmaların likidite, kârlılık ve borç ödeme göstergelerindeki iyileşme eğilimi güçlenerek devam etmektedir. Mevcut Rapor döneminde kur artışlarının yanı sıra emtia ve enerji fiyatlarındaki artışlarla oluşan maliyet yükü firmaların işletme sermayesi finansmanı ihtiyacını ve finansal yükümlülüklerini artırmıştır. Firma varlıkları ise kur artışından olumlu etkilenirken, güçlü iktisadi faaliyet ile birlikte artan cirolar varlıkları desteklemiştir. Reel sektör yurt içinden kullandığı YP kredileri kapatmaya devam ederek kur riskini azaltma eğilimini korumuş ve toplam kredilerdeki TL payı artmaya devam etmiştir. Firmaların yurt dışından sağladığı finansman güçlü şekilde devam etmiş, dış borçlar yüzde 100'ün üzerinde yenilenmiştir.

2022 yılı itibarıyla hızlanan kredi büyümesinde TL firma kredisi kullandırılmalarının etkili olduğu görülmektedir. Bireysel kredi büyümesi ise 2021 yılında devreye alınan makro ihtiyati uygulamalar ve artan faiz oranları ile birlikte firma kredilerine kıyasla daha ılımlı seyir izlemektedir. Reel kredi kullandırılmaları da ticari kredilerin uzun dönemli eğilimine kıyasla daha hızlı, bireysel kredilerin ise uzun dönemli eğilimine benzer büyüdüğünü göstermektedir. TL firma kredisi büyümesinde yükselen emtia fiyatlarıyla artan işletme sermayesi ihtiyacı ve stok finansmanındaki artış gibi faktörlerin de etkili olduğu değerlendirilmekle beraber; kredilerin yatırım, ihracat ve potansiyel büyümeyi destekleyecek şekilde iktisadi faaliyetle buluşması büyük önem arz etmektedir.

23 Nisan 2022 tarihinde yapılan duyuruyla tarımsal krediler, KOBİ kredileri, ihracat ve yatırım kredileri hariç firmalara kullandırılan TL kredilerdeki büyüme nispetinde TL cinsi kredilerde zorunlu karşılık oranları artırılmıştır. Ayrıca BDDK 28 Nisan 2022 tarihinde yaptığı duyuru ile bahse konu ticari kredilerde risk ağırlıklarını artırmıştır.

Bankacılık sektörü aktif kalitesindeki güçlü görünüm korunmaktadır. TL kredi kullandırımındaki hızlı artış ve kur etkisi kaynaklı büyüyen kredi bakiyeleri nedeniyle toplam TGA oranı gerilerken, kredi sınıflama esnekliklerinin kaldırılmasının TGA oranları üzerindeki etkisi sınırlı olmuştur. TGA tahsilatlarının TGA ilavelerine 2 oranı güçlü seyretmeye devam etmektedir. Kredilerin yakın izleme ve TGA'ya geçiş olasılıkları salgın öncesi seviyelerinin gerisindeyken, bankaların ihtiyatlı karşılık ayırma politikasına devam etmesi aktif kalitesi kaynaklı riskleri sınırlandırmaktadır.

Bankaların kısa ve uzun vadeli likidite göstergelerindeki olumlu görünüm devam ederken, sektörün likidite risklerini yönetebilecek güçlü tamponları bulunmaktadır. Bankaların hâlihazırda yüksek olan YP likiditesine ilave olarak KKM uygulamasının da katkısıyla TL likit aktiflerde görülen güçlü artış sektörün genel likiditesini desteklemiştir. Bu dönemde küresel finansal koşullarda sıkılaşma ve jeopolitik gelişmeler kaynaklı olarak bankaların dış borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir. Artan maliyetlere rağmen vadesi gelen sendikasyon kredilerinin yüzde 100'ün üzerinde yenilenmesi bankaların yurt dışı borçlara erişim kabiliyetini koruduğunu ima etmektedir.

2021 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanma eğiliminde olan bankacılık sektörü kârlılığı, son iki çeyrekte artışını sektör geneline yaygın şekilde güçlenerek sürdürmüştür. Sektörün 2022 yılı ilk çeyrek kârlılığı yıllık bazda yüzde 30'un üzerinde özkaynak kârlılığına işaret etmektedir.

3.3. 2022 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir.

³ Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 I. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşıyan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor’) raporunda Türkiye’nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3’ten yüzde 2,7’ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023’te yüzde 3,6’şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023’te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Konutta 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	157.284	320.063	68.342	21,4

2022 yılı 1.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %17,50 artarak 94 bin 437 adet oldu. İkinci el konut satışları da %13,90 azalarak 157 bin 284 adet olarak gerçekleşti.

2022 yılı 1.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %21,4 olarak gerçekleşti. 2021 yılı toplamında bu oran %19,7 olarak ölçülmüştü. 2022 ilk çeyreğinde toplam 320 bin 63 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,67 oranında artış sağlanmıştır.

Kaynak: TÜİK
İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı arayan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıldığı ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satılması.

Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılar 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8'den bu yıl %4,5'e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2022 yılı 1. Çeyreği sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. Yabancıların 2021 ve 2022 yılı tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2022 yılı 1. Çeyreği sonunda 2021 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %40,1 artış görülmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte yabancıların edindiği gayrimenkullerin %17,7'si ise Vatandaşlık işleminde konu olduğu görülmektedir.

Ç1'22

Ç1'21

Ç1'22 Sıralaması (Ç1'21 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1(1)	İstanbul	7.380	6.136
2(2)	Antalya	3.699	2.110
3(3)	Ankara	974	726
4(4)	Mersin	691	497
5(6) ↑	Bursa	574	303
6(5) ↓	Yalova	523	360
7(8) ↑	İzmir	442	219
8(9) ↑	Sakarya	375	191
9(10) ↓	Samsun	347	189
10(-)	Kocaeli	285	-
-(7)	Muğla	-	226
	Diğer	1.796	1.461
	Toplam	17.086	12.192
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	3.022	2.963
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)	17,7%	24,3%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.
*1. Çeyrek sonu verisidir.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir.

Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibariyle 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralardan, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli hala tercih edilmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde Türk Lirası bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralaların yükseldiği gözlemlenmiştir.

Ayrıca, küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

AVM 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %97 lik artış olduğu ve bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli⁴

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2.500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker.

20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 840 bin 900 kişidir.

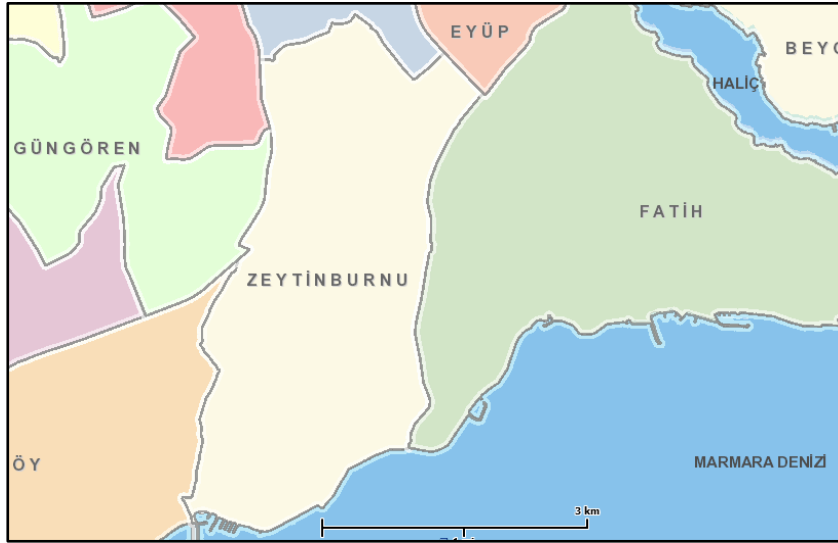
İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakası'nda, 25'i Avrupa Yakası'nda olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (977.489), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.372) olmuştur.

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

3.4.2. Zeytinburnu İlçesi⁵

Zeytinburnu, İstanbul İli'nin bir ilçesidir. Doğusunda Fatih, kuzeydoğuda Eyüp, kuzeyinde Bayrampaşa, batısında Güngören, Bakırköy, kuzeybatısında Esenler, güneyinde ise Marmara Denizi'yle çevrilidir. D-100 Karayolu'na sınırdır.



Zeytinburnu İlçesi 13 mahalleden oluşup, ilçede köy yerleşimi yoktur. İlçenin ana caddesi 58. Bulvarı adlı, trafiğe tek yönlü açık caddedir.

İstanbul Ticaret Odası desteğiyle Prof. Charles W. M. Hart'ın 1962'de hazırladığı "Zeytinburnu: Gecekondu Bölgesi" adlı eserde yerel halkın %51,8'inin yurt dışı doğumlu olduğu belirtilmektedir. Yurt dışından gelenlerin çoğunluğu Bulgaristan ve Yugoslavya doğumludur, bu ülkeleri Yunanistan ve Romanya doğumlular izler. Türkiye kökenli nüfusta benzer şekilde İstanbul asıllı değildir. Yurt içinden gelip Zeytinburnu'na yerleşenlerin %48,7'si Karadeniz bölgesindendir. Diğer bölgelerden gelenlerde çoktan aza doğru şu şekildedir; Doğu Anadolu, Trakya ve İç Anadolu. Fakat bunlar 1960 yılının verileridir. Günümüzde tabakhaneler kaldırılana kadar ilçede temel sektör dericilik olduğu için yoğun hayvancılık ile uğraşan Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinden, Zeytinburnu'na yoğun göç olmuştur. Bunun yanında yurt dışı göçte durmamıştır. Kazaklar, Uygurlar, Afganistan' kökenli Türkler, Batı Trakya Türkleri ve Bulgaristan Türkleri 1960'lar sonrasında da ilçeye yerleşmeye devam etmişlerdir.

Günümüzde ilçede yaklaşık 15.000 Turkistan kökenli insan vardır. Temel olarak iki dalga halinde gelmişlerdir. Birinci aşama Adnan Menderes'in izniyle 1952-53 yıllarında yerleşenlerdir. İkinci etapta gelenler ise Afganistan'da yaşayan Türk soylu (ağırlıklı olarak Özbek) insanlardır. Bunlarda 1980'lerde ilçeye gelmiştir.

⁵ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Yıl	Zeytinburnu Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	293.839	147.234	146.605
2020	283.657	143.190	140.467
2019	293.574	147.949	145.625
2018	284.935	142.052	142.883
2017	287.378	143.504	143.874
2016	287.897	143.895	144.002
2015	289.685	144.666	145.019
2014	287.223	144.928	142.295
2013	292.313	147.719	144.594
2012	292.407	147.380	145.027
2011	293.228	147.716	145.512
2010	292.430	147.011	145.419
2009	290.147	146.101	144.046
2008	288.058	145.315	142.743
2007	288.743	144.801	143.942

Tarihsel olarak ilçenin İstanbul'a yakınlığı ve düşük yoğunluktaki iskân varlığı, Zeytinburnu'nu sanayiye dayalı ekonomi için cazip kılmıştır. Osmanlıda temelleri atılan Kazlıçeşme, tabakhaneleri ilçenin ana ekonomik faaliyetini ve ilçe kimliğini oluşturmuştur. Çevresel nedenlerle, 1996 yılında Tuzla Organize Sanayi Bölgesi'ne taşınan tabakhaneler, uzun yıllar ilçede deri konfeksiyon atölyeleri, aksesuarcılık gibi ilgili yan sektörlerin gelişmesine yardım etmiştir. Günümüzde tabakhaneler olmasa da ilçede hala deri tacirliği, giyim atölyeleri ve aksesuarcılık iş kolları faaliyet göstermektedir.

Osmanlı'nın ilk fabrikalarında olan 1850'de kurulan Bakırköy-Zeytinburnu sınırına kurulan Bakırköy Pamuklu Dokuma Fabrikası, ilçe içinde kurulmasa da, işçilerin bir kısmı Zeytinburnu'nda ikamet ettiği için, aynı zaman ilçenin ekonomik yapısında önemli bir etkindir. Fabrika Cumhuriyet döneminde Sümerbank'a devredilir. Zeytinburnu Sümer mahallesinin ismi buradan gelir. Mahalle uzun yıllar fabrika işçilerinin iskân mekânı olmuştur. Bir diğer Osmanlı fabrikasıda silah sanayisine hizmet için Zeytinburnu'nda kurulan demir fabrikasıdır. İlçe sahilindeki Demirhane Caddesi adını buradan almıştır.

Günümüzde ilçenin kuzeydeki Seyitnizam, Merkezefendi ve Maltepe mahallerinde Demirciler ve Matbacılar Siteleri ile Otosanayi Siteleri bulunmaktadır. İlçenin merkezi sayılan güney kısmı ise artık yoğun iskân nedeniyle, temel faaliyet sanayi yerine ticarettir.

Tabakhanelerin kaldırılmasıyla Kazlıçeşme'de açığa çıkan geniş alan günümüzde İstanbul'un önemli resmi miting alanlarından biridir.

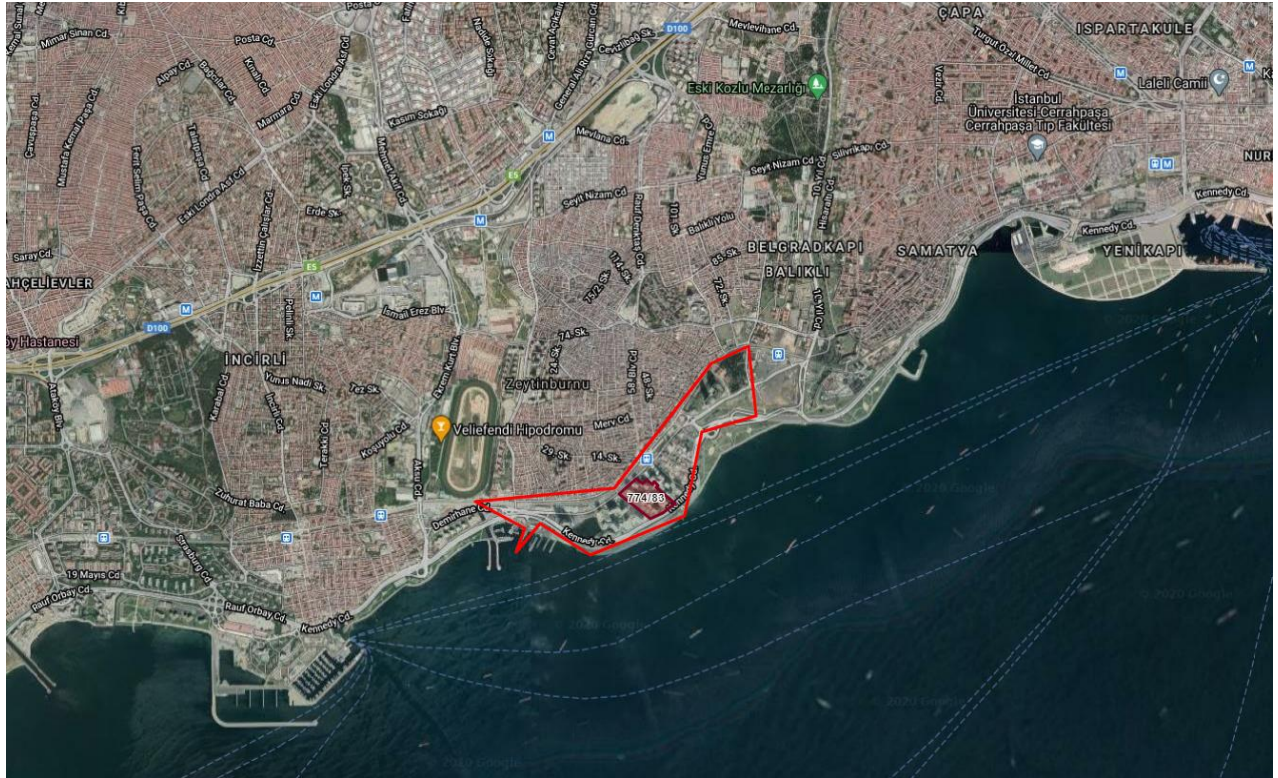
4.1. Çevre ve Konum

Değerlemeye konu Büyükyalı İstanbul Projesi C bloğu oluşturan 8 adet ofis nitelikli bağımsız bölüm; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Sahil Yolu, 774 ada, 83 nolu parsel üzerinde konumlanmaktadır.

Büyükyalı Projesi, Kazlıçeşme Mahallesi sınırları içerisinde, Sahil Yolu olan ve Sirkeci ile Bakırköy'ü birbirine bağlayan Kennedy Caddesi ile Demirhane Caddesi arasında kalmaktadır. Taşınmazların yer aldığı konum İstanbul'un ulaşımın önemli güzergahı olan Kennedy Caddesi ya da Sahilyolu olarak bilinen, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda Sirkeci semtinden başlayarak Bakırköy'e dek uzanan bir yoldur. Caddenin toplam uzunluğu 13 kilometreden fazla olup ilçe olarak Fatih, Zeytinburnu ve Bakırköy sınırlarından geçmektedir.

Proje, Sirkeci'den yaklaşık 7,5 km. ilerledikten sonra, Bakırköy'e gelmeden caddenin sağ koluna cepheli şekilde konumlanmıştır. Projenin komşu parsellerinde Yedi Mavi Projesi ve İBB Zeytinburnu Sosyal Tesisleri yer almaktadır. Ayrıca yakın civarda Nov Otel, İbis Otel, Radison Blu Hotel, Ottomare Suite ve Zeytinburnu Sahil Parkı yer almaktadır.

Proje Zeytinburnu ilçe merkezine uzaklığı 2 km, Yenikapı'ya 4,50 km, Bakırköy ilçe merkezine 5 km. uzaklıktadır.



4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu taşınmazın tapu kayıt bilgileri Web Tapu Sistemi'nden temin edilen tapu kayıt belgelerine istinaden düzenlenmiş aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Söz konusu tapu kayıt belgesi raporumuz ekinde tarafınıza sunulmuştur.

İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : ZEYTİNBURNU
MAHALLESİ : ZEYTİNBURNU
ADA : 774
PARSEL : 83

ANA GAYRİMENKULÜN

NİTELİĞİ : I. ORDU ZEYTİNBURNU AĞIR TAMİR BİNASI, A-B BLOK 22 KATLI BETONARME MESKEN C BLOK 11 KATLI BETONARME, OFİS VE İŞYERİ D BLOK 22 KATLI BETONARME MESKEN MESKEN OFİS VE İŞYERİ E BLOK 16 KATLI BETONARME MESKEN OFİS VE İŞYERİ F BLOK 22 KATLI BETONARME MESKEN OFİS VE İŞYERİ G BLOK 17 KATLI BETONARME MESKEN OFİS VE İŞYERİ J BLOK 23 KATLI BETONARME MESKEN H BLOK 23 KATLI BETONARME MESKEN OFİS VE İŞYERİ I BLOK 22 KATLI BETONARME MESKEN OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
MALİKİ : ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BLOK : C

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYINA DÜŞEN ARSA MİKTARI (M ²)	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO (*)	TAPU TARİHİ (*)
1	ZEMİN	1	OFİS	108402/32340544	228,37	57	5592	19128	28.12.2020
2	1	2	OFİS	12516/32340544	26,37	57	5593	19128	28.12.2020
3	1	3	OFİS	49928/32340544	105,18	57	5594	19128	28.12.2020
4	2	4	OFİS	55034/32340544	115,94	57	5595	19128	28.12.2020
5	3	5	OFİS	74708/32340544	157,39	57	5596	19128	28.12.2020
6	4	6	OFİS	71684/32340544	151,02	57	5597	19128	28.12.2020
7	5	7	OFİS	67458/32340554	142,11	57	5598	19128	28.12.2020
8	6	8	OFİS	38796/32340554	81,73	57	5599	19128	28.12.2020

(*) Rapora konu taşınmazların tapu senedi suretleri üzerinde kat mülkiyetlerine geçiş tarih ve yevmiye numarası işlenmiş olmasına rağmen Webtapu üzerinden güncel olarak temin etmiş olduğumuz TAKBİS belgelerinde halen kat irtifakı tarihi olan 23.10.2020 tarih ve 14979 yevmiye görülmektedir.

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

Web Tapu Sistemi'nden alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Şerhler Bölümü:

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 TL bedel ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi) (26.04.2019/5772)

Beyanlar Bölümü:

- Km ne çevrilmiştir. (28.12.2020/19128)
- Yönetim Planı 04.09.2020 tarih (09.09.2020/11691)

- İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. (13.02.1960/195)
- Üzerindeki bina Kültür Bakanlığı'nca korumaya alınmıştır. (29.11.1989/7282)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (14.02.1992/1624)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (13.03.1992/2658)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (03.10.2006/9309)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (27.09.2016/12243)
- Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kurulu'na iletilmesi kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır. – DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK İDARESİ BAŞKANLIĞI (11.04.2013/4846)
- Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan 6 numaralı parselin korunma alanındadır ve yapılacak her türlü uygulama için 2863 sayılı kanun hükümleri doğrultusunda işlem yapılacağına dair belirtme. Tarih:09.07.2015 sayı: 57834978/1496 – İSTANBUL IV NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU MÜDÜRLÜĞÜ (20.08.2015/10421)
- Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (09.04.2013/4620)
- Ticaret + Konut Alanı: Krokide B ile gösterilen yapı kalıntısı ve C ile gösterilen çeşme korunması gerekli kültür varlığı olup bu parselde kalmaktadır. Krokide gösterilen 2,3,4,5 ile gösterilen yapılar ve krokisinde 7 ile gösterilen yıkılmış yapı 2. Grup ve 6 ile gösterilen yapı 4. Grup taşınmaz kültür varlığıdır. (18.09.2015/11702)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (03.11.2015/13300)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015/15584)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015/15586)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015/15603)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015/15646)
- Kat mülkiyeti harcı kesilmiştir. Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü (30.03.2020/5050)
- Cins değişikliği için vergi dairesi yazısı mevcuttur. Tarih:01.04.2021 Sayı:E.287374 (02.04.2021/6677)
- 492 Sayılı harçlar kanununa bağlı 4 sayılı tarifenin 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği harcı ödenmiştir. Tarih:01.04.2021 Sayı:288277 (09.04.2021/7146)

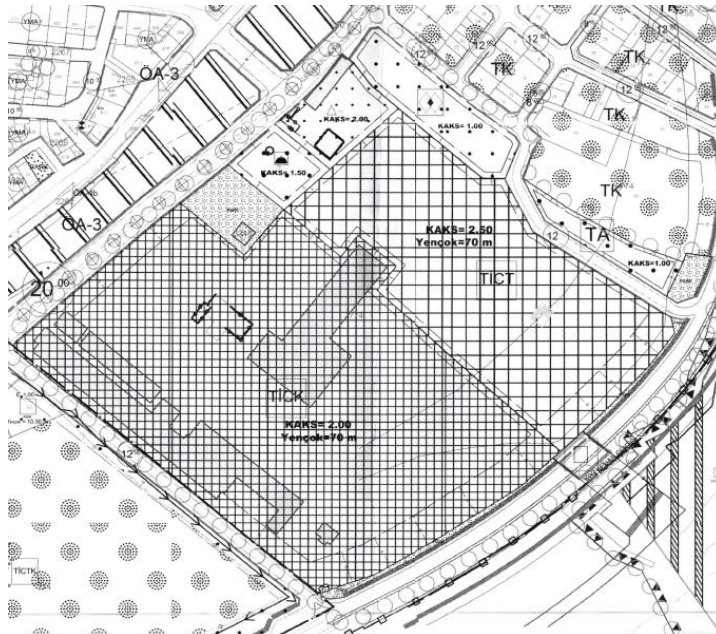
Rapora konu taşınmazın devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama mevcut değildir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Bina” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 29.08.2022 tarihli ve E-32042687-622.03-39265 yazılan resmi yazıya göre projenin tamamının konumlandığı 774 ada 70, 71, 73, 83 parsel sayılı taşınmazlar 09.12.2019 tasdik tarihli “Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 70-71-72-73-74-75-76-77-83 Parseller, 774 Ada 78 Parselin Bir Kısımı, 3346 Ada 1 Parsel ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar” planı kapsamında kalmaktadırlar. Buna göre 774 ada 70 nolu parsel “**Dini Tesis Alanı**”nda 774 ada 71 parsel “**Eğitim Tesis Alanı**”nda, 774 ada 73 parsel “**Turizm+Ticaret Alanı**”nda ve rapora konu C bloğun konumlandığı 774 ada 83 parsel “**Ticaret+Konut Alanı**”nda kalmaktadırlar.

Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
774/83	68.132,32	Ticaret+Konut	KAKS: 2 / Yençok: 70 m

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



B.ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. TİCARET+KONUT ALANI

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

4.4. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu parsel ile ilişkin son üç yıl içerisindeki mülkiyet değişimi gerçekleşmemiştir. Ancak yıllar içindeki değişim aşağıda özetlenmiştir.

- 774 ada 83 nolu parsel;15.10.2015 tarih 12539 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan taşınmaz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir. Akabinde 774 ada 83 nolu parsel; eski 70.945,13 m² alanlı 774 ada 69 nolu parselin 27.08.2018 tarih ve 10460 yevmiye no ile ifraz işlemi sonucu 68.132,32 m² yüzölçümü ile tescil edilmiştir. 23.10.2020 Tarih ve 14979 yevmiye no ile 774 ada 83 nolu parsel üzerindeki C Bloкта yer alan rapora konu 1,2,3,4,5,6,7 ve 8 nolu bağımsız bölümler Özak Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil olmuştur.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu projenin üzerinde konumlandığı parsel ile ilişkin son üç yıl içerisindeki değişim aşağıda özetlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin geçmişi Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazlar; 774 ada 6 ve 774 ada 31 Parsel iken 15.10.2015 tarihinde ifraz işlemi sonucunda 774 ada 69-70-71-72-74-75-73-74-75-76-77-78 nolu parsellere dönüştürülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı 774 ada 83 nolu parsel 27.08.2018 tarihinde 774 ada 69 nolu parselin ifraz işlemi sonucunda oluşmuştur. 23.03.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kazlıçeşme Mahallesi 774 Ada 6 ve 31 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında kalmakta iken, 30.05.2018 tasdik tarihli Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 69, 70, 71, 72, 73, 74 ve 75 parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmış ve akabinde 09.12.2019 tasdik tarihli "Kazlıçeşme Mahallesi, 774

ada 70-71-72-73-74-75-76-77-83 Parseller, 774 Ada 78 Parselin Bir Kısımı, 3346 Ada 1 Parsel ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar” planı kapsamında kalmaktadır.

Uygulama imar planında, parsellerin imar fonksiyonlarında ve yapılaşma şartlarında değişiklik olmadığı, son imar planında ise plan notlarında değişiklik olduğu bilgisi alınmıştır.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Zeytinburnu Kadastro Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde; 774 ada 6 ve 774 ada 31 Parsellerin 15.10.2015 tarihinde ifraz işlemi sonucunda 774 ada 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 no.lu parseller oluşmuş olup 27.08.2018 tarihli, 774 ada 69 no.lu parselin ifraz işlemi sonucunda 774 ada 83 no.lu parsel oluşmuştur.

15.10.2015 Tarihli İmar Uygulaması		27.08.2018 Tarihli İmar Uygulaması	
Eski Parsel No	Yeni Parsel No	Eski Parsel No	Yeni Parsel No
774 Ada 6 ve 31 no.lu Parseller	774 Ada 73 No.lu Parsel ve 774 Ada 70, 71, 72, 74, 75, 76, 77 ve 78 no.lu Parseller	774 Ada 69 no.lu Parsel	774 Ada 83 no.lu Parsel 3346 Ada 1 No.lu Parsel

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Zeytinburnu Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemelerde C blok için alınmış yapı ruhsatı belgesinin tarih ve numaraları aşağıda sunulmuştur. Konu taşınmazların gerekli tüm izinleri alınmış, projesi onaylanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir. C bloğa ait ruhsat ve iskân bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

C Blok Yapı Ruhsat Bilgileri

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	774/83	C	25.01.2016	4928	YENİ YAPI	5A	6.875,60	KONUT	11	10
								OFİS VE İŞYERİ	1	
2		C	27.12.2016	83687	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	6.875,60	KONUT	11	10
								OFİS VE İŞYERİ	1	
3		C	31.10.2017	59529	TADİLAT	5A	9.833,60	KONUT	15	10
								OFİS VE İŞYERİ	3	
4		C	17.09.2018	50641	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	9.833,60	KONUT	15	10
								OFİS VE İŞYERİ	3	
5		C	17.09.2018	50922	TADİLAT	5A	10.608,10	OFİS VE İŞYERİ	8	11
6		C	31.12.2018	67664	TADİLAT	5A	10.392,95	OFİS VE İŞYERİ	8	11
7		C	19.09.2019	37333	TADİLAT	5A	8.088,49	OFİS VE İŞYERİ	8	11
8		C	6.08.2020	32383	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	8.088,49	OFİS VE İŞYERİ	8	11

C Blok Yapı Kullanma İzin Belgesi

ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
774/83	C	12.11.2020	47879	YAPI KULLANMA İZİNİ	5A	8.088,49	OFİS VE İŞYERİ	8	11

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projenin yapı denetim işleri Muratpaşa Mahallesi, Edincik Sokak, No: 4 İç Kapı No: 8 Bayrampaşa / İSTANBUL adresinde konumlu olan İLKİM Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapmakta iken Güneşli Mah., Kirazlı Cad., No:52 İç Kapı No:3 Bağcılar/İSTANBUL adresinde ki KRE Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından devam edilmiştir. Daha sonra KRE Yapı Denetim Limited Şirketi Karlıbayır Mahallesi, Selçuklu Caddesi, Sefa Plaza, Blok No:5, İç Kapı No:15 Arnavutköy/İSTANBUL adresine taşınmıştır.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaz imar planı doğrultusunda yapılaşmış olup mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar, kat mülkiyetine geçmiş ve Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde “Bina” başlığı altında yer almaları sebebiyle proje bünyesindeki her bir bağımsız bölümün değerlendirme analizi yapılmamış, rapora konu 8 adet bağımsız bölümün bir bütün halinde değer tespiti yapılmıştır.

4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Taşınmazlar, 12.11.2020 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiştir. Rapora konu taşınmazlar tam mülkiyet olup mülkiyet hakkı değerlendirme yapılmıştır. Bu değerlendirme raporu, gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemekte olup herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

4.10. Proje ve Bağımsız Bölümler İle İlgili Genel Bilgiler

- Rapor konusu C Bloğu konumlu olduğu Büyükyalı Projesi, 33.409,63 m² yüz ölçümüne sahip 774 ada 73 no.lu parsel, 68.132,32 m² yüzölçümlü 774 ada 83 no.lu parsel, 2.616,10 m² yüzölçümlü 774 ada 70 no.lu parsel, 4.052,07 m² yüzölçümlü 774 ada 71 no.lu parsel olmak üzere toplam 108.210,12 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parseller düzgün sayılabilecek formdadırlar. Ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptirler.

- Proje kapsamında 774/70 no.lu parsel üzerinde 757,25 m² kullanım alanlı cami, 774/71 no.lu parsel üzerinde 3.954,60 m² kullanım alanlı okul-üniversite-araştırma vasıflı gayrimenkulü yanı sıra 774/73 no.lu parsel üzerinde K, L, M, N, O, P, S bloklar 774/83 no.lu parsel üzerinde ise A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, T2 ve T3 bloklar bulunmaktadır. 73 ve 83 no.lu parseller üzerinde ki bağımsız bölüm adedi ve satılabilir alan bilgisi aşağıda tablolarda sunulmuştur.

774 Ada 83 Parsel										
Blok	Ünite Sayısı					Satılabilir Alan (m ²)				
	Konut	Ticaret	Ofis	Apart	TOPLAM	Konut	Ticaret	Ofis	Apart	TOPLAM
A	98	0	0	0	98	23.803,00	0	0	0	23.803,00
B	113	0	0	0	113	22.341,25	0	0	0	22.341,25
C	0	0	8	0	8	0	0	4.486,98	0	4.486,98
D	72	6	0	0	78	16.887,34	687,46	0	0	17.574,80
E	71	4	0	0	75	12.355,62	914,22	0	0	13.269,84
F	158	13	0	0	171	18.091,28	1.262,09	0	0	19.353,37
G	71	7	0	0	78	13.214,73	154,90	0	0	13.369,63
H	105	3	0	0	108	18.541,71	1.684,43	0	0	20.226,14
I	108	6	0	0	114	17.598,08	2.651,69	0	0	20.249,77
J	117	0	0	0	117	20.638,61	0	0	0	20.638,61
T2	0	26	20	0	46	0	7.114,33	8.396,25	0	15.510,58
T3	0	1	0	0	1	0	9.811,86	0	0	9.811,86
TOPLAM	913	66	28	0	1.007	163.471,6	24.280,98	13.620,58	0	200.635,83

774 Ada 73 Parsel										
Blok	Ünite Sayısı					Satılabilir Alan (m ²)				
	Konut	Ticaret	Ofis	Apart	TOPLAM	Konut	Ticaret	Ofis	Apart	TOPLAM
K	0	2	222	0	224	0	4.053,72	19.808,38	0	23.862,1
L	0	19	0	105	124	0	3.030,49	0	16.451,04	19.482
M	0	12	15	0	27	0	2.252,62	2.080,57	0	4.333,19
N	0	3	0	98	101	0	481,10	0	21.316,78	21.797,88
O	0	9	0	0	9	0	2.842,34	0	0	2.842,34
P	0	0	0	87	87	0	0	0	20.765,28	20.765,28
S	0	0	0	94	94	0	0	0	23.457,93	23.457,93
TOPLAM	0	45	237	384	666	0	12.660,27	21.888,95	81.991,03	116.540,25

- Proje kapsamında ruhsat işlemleri tamamlanmış olan bloklardaki toplam bağımsız bölüm adetleri ve satılabilir inşaat alanları, kullanım amacına göre tablo halinde sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm	Adedi	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)
Konut	913	163.471,62
Ofis	245	26.375,93
2 Katlı Ofis	20	8396,25
İşyeri	76	17.954,14
2 Katlı İşyeri	5	5.297,27
Bodrum Katlı İşyeri	21	9.353,72
Bodrum Katlı Asma Katlı İşyeri	9	4.336,12
Apart Ünite Ticaret	384	81.991,03
TOPLAM	1.673	317.176,08

- Proje bünyesinde; Fişekhane'yle hayata geçirilen olan kültür ve sanat merkezi, geniş peyzaj bahçeleri, yürüyüş ve bisiklet parkurlar, açık/kapalı yüzme havuzu, spor ve sosyal tesisleri, Türk ve Dünya mutfaklarından restoranlar, kafeler, yöresel lezzetler sunan organik semt pazarı, spor merkezi, eğitici atölyeleri, sergi ve galeri alanlarını barındırmaktadır.
- Rapora konu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu 774 ada 83 no.lu parselin güney sınırı Kennedy Caddesi'ni de kapsamaktadır. Parselin Demirhane Caddesi'ne yaklaşık 370 m. cephesi bulunmaktadır.
- Rapor konusu C Blok onaylı mimari projesine göre, betonarme karkas yapı tarzında, 4 bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kat olmak üzere toplam 11 olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. C Bloğa ait bilgiler aşağıda tabloda halinde sunulmuştur.

C Blok						
Sıra No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Cephesi	Net Alanı (m ²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)
1	1	Zemin Kat	Ofis	KD-GD-GB	492,96	590,84
2	2	1.Kat	Ofis	KB	83,45	106,24
3	3	1.Kat	Ofis	KD-GD-GB	438,04	530,46
4	4	2.Kat	Ofis	KD-GD-GB	508,36	609,87
5	5	3.Kat	Ofis	KB-KD-GD-GB	624,06	867,82
6	6	4.Kat	Ofis	KB-KD-GD-GB	619,59	745,51
7	7	5.Kat	Ofis	KB-KD-GD-GB	483,54	752,08
8	8	6.Kat	Ofis	KB-GD-GB	177,48	284,16

- Yukarıda görünen bloklardaki bağımsız bölümler için çarşaf liste hazırlanmış olup bu listeye göre 8 adet ofisin **satılabilir toplam alanı 4.486,98 m²** dir.
- Rapor konusu C blok 4 bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kattan oluşmaktadır. Bina girişi zemin kattan kuzey cepheden sağlanmaktadır. Blok girişinde otomatik cam kapı bulunmaktadır.
- C Blok Özak GYO A.Ş. nin yönetim binası olarak kullanılmaktadır. Bina 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümler birbirleri ile irtibatlandırılarak bina bir bütün halinde kullanılmaktadır.
- Binada depo alanları, kapalı otopark alanları, teknik hacimler, 1. bodrum katında yemekhane ve dinlenme alanları bulunmaktadır. Bu alanların bölümlendirilmeleri kısmen cam doğrama ile yapılmış, zeminleri seramik kaplı, duvarları kısmen seramik kısmen

duvar kağıdı ile kaplıdır. Zemin katında lobi alanı ve ofis alanları bulunmaktadır. Ofis alanlarının bölümlendirmeleri kısmen cam doğrama ile yapılmış olup, lobi alanını zemini seramik kaplı, duvarları kısmen seramik kaplı, kısmen de duvar kağıdı kaplıdır. Normal katları ofis ve çalışma alanı ve açık ofis alanı olarak kullanılmakta olup, alanların bölümlendirmeleri cam doğrama ile yapılmıştır. Zeminleri halıflex kaplama, duvarları kısmen duvar kağıdı, kısmen motifli ahşap paneller ile kaplıdır. Son üç kat üst düzey yönetici ofisi, toplantı odaları ve çalışma alanlarının bulunduğu yönetim katları olarak kullanılmaktadır. Blokte katlara ulaşımın sağlandığı merdiven zeminleri mermer kaplı, sahanlık ve kat hollerinin zeminleri seramik kaplıdır. Duvarları plastik boyalı olup, merdiven korkulukları cam doğrama üzeri ahşap kaplıdır.

- Değerleme çalışmasında bağımsız bölümlere tanımlanmış onaylı yönetim planında bahsi geçen tahsisli alanların sağladığı fayda göz önünde bulundurulmuştur.
- Projenin genel inşaat seviyesinin % 99,71 olduğu öğrenilmiştir. Proje bünyesinde yaşam başlamış olup bu bilgidен hareketle mevcut durum değerlemesi yapılmıştır.

4.11. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Merkezi konumda olmaları,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Sahil Yolu üzerinde olmaları,
- Reklam kabiliyeti ve görülebilirliğinin yüksek olması,
- Konumlu olduğu bölgenin İstanbul'un önemli prestij alanlarından biri oluşu,
- Marmara Denizi manzarasına sahip olmaları,
- Herkesçe bilinen nitelikli bir yer olması,
- Kat mülkiyetine geçmiş olmaları,
- Konumlu oldukları bölgenin altyapısının tamamlanmış olması.
- Proje bünyesinde alternatif daire tiplerinin ve ticari ünitelerin mevcut olması,

Olumsuz Özellikler

- Konumları itibarıyla zaman zaman sıkışan trafik yoğunluğunun ulaşım olumsuz etkisi,
- Dünyada yaşanan ekonomik durgunluk ve gayrimenkul sektörüne etkileri.

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlamış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

(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.

Yukarıda yer verilen durumlarda Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, Pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve Pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(c) Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

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) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili Pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görölmesi teşkil eder.

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

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşölmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

(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.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görölmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma

önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

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

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- (e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

(a) Pazar yaklaşımı,

(b) Pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

Kalıntı Yöntemi:

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle Pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar **“Pazar Yaklaşımı”**, **“Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı”** ve **“Maliyet Oluşumları Yaklaşımı”** yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre bölgede emsal taşınmaz bulunması sebebiyle taşınmazların değeri tek yöntemle, ”Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir.

Gayrimenkulün değerinin belirlenmesinde, yakın zamanda finansal piyasalardaki çalkantıların gayrimenkul piyasasına yapacağı etkiler dikkate alınarak bölgedeki yaşam alanlarının doluluk ve boşluk oranları araştırılmıştır. Gayrimenkul pazarındaki benzer gayrimenkullerin satış fiyatları araştırılarak, “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Ofis Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul Pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

Rapora konu taşınmazların yakın çevresinde çok sayıda benzer sayılabilecek özellikte karma proje yer almaktadır. Rapora konu taşınmazların değerlendirme çalışmasına altlık teşkil etmesi bakımından özellikle bu projelerde yer alan satılmış/satılık bağımsız bölümler tercih edilmiştir. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, iç mekan inşaat özellikleri, manzaraları gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Rapor konusu taşınmazların değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölge projelerde satılmış/satışa sunulmuş ofis, dükkan ve konut emsali ayrıca bölgede konumlu müstakil binalarda satışa sunulmuş ofis emsalleri irdelenmiştir. Elde edilen veriler sayfa 41’de özetlenmiştir.

Emsal	İlçe/Mahallesi	Proje	Bina Yaşı	Katı/ Kat Sayısı	Tip	Emsal Durumu	Brüt Alanı (m²)	Satışa Sunulan Bedeli (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	Açıklamalar	İlgili	İletişim Bilgileri
1	Zetiburnu/ Kazlıçeşme	-	20	5	Komple Bina	Satılık	1.600	95.000.000,00	59.375,00	Kennedy Caddesi'ne paralel satılık plaza binası	Coldwell Banker Angel	212 521 00 77
2	Bakırköy/ Cevizlik	-	30	9	Komple Bina	Satılık	1.405	70.000.000,00	49.822,06	İstanbul Caddesi'ne cepheli satılık ofis binası	Ada Emlak	212 466 32 11
3	Bakırköy/ Kartaltepe	-	14	7	Komple Bina	Satılık	1.250	97.000.000,00	77.600,00	İncirli Caddesi'ne cepheli satılık plaza binası	Acarkent Remax 7 Tepe	212 485 16 00
4	Zeytinburnu/ Maltepe	-	25	5	Komple Bina	Satılık	1.000	49.000.000,00	49.000,00	D-100 Karayolu'na yakın mesafede satılık plaza binası	Ext. Sevgi Emlak	212 553 63 82
5	Bakırköy/ Şenlikköy	-	10	5	Komple Bina	Satılık	3.800	175.000.000,00	46.052,63	Şenlikköy Mahallesi'nde satılık plaza binası	Coldwell Banker Onko	212 885 24 24
6	Bakırköy/ Yenimahalle	Ofis Karat	1		Ofis	Satılık	102	8.000.000,00	78.431,37	Ofis Karat Projesi'nde 3. normal katta konumlu satılık ofis	Coldwell Banker Diamonds	212 489 69 69
7	Bakırköy/ Yenimahalle	Ofis Karat	1	1	Ofis	Satılık	127	11.360.000,00	89.448,82	Ofis Karat Projesi'nde 1. normal katta konumlu satılık ofis	Ataköy Carisma Emlak	212 560 88 88
8	Bakırköy/ Yenimahalle	Ofis Karat	1	4	Ofis	Satılık	127	12.500.000,00	98.425,20	Ofis Karat Projesi'nde 4. normal katta konumlu satılık ofis	Pozitif Emlak	212 560 00 01
9	Bakırköy/ Ataköy	Sea Pearl	10	6	Ofis	Satılık	540	52.500.000,00	97.222,22	Sea Pearl Projesi'nde 6. normal katta konumlu deniz manzaralı satılık ofis	Ataköy Carisma Emlak	212 560 88 88
10	Bakırköy/ Ataköy	Yalı Ataköy	10	1	Ofis	Satılık	260	26.000.000,00	100.000,00	Yalı Ataköy Projesi'nde 1. normal katta konumlu satılık ofis	Ataköy Carisma Emlak	213 560 88 88
11	Bakırköy/ Sakızağacı	Pruva 34	1	2	Ofis	Satılık	171	14.500.000,00	84.795,32	Pruva 34 Projesi'nde 2. normal katta konumlu satılık ofis	Turyap Zirkon Bakırköy	212 542 00 46
12	Bakırköy/ Sakızağacı	Pruva 34	1	5	Ofis	Satılık	127	13.000.000,00	102.362,20	Pruva 34 Projesi'nde 5. normal katta konumlu deniz manzaralı satılık ofis	Coldwell Banker Premier	212 830 40 39
13	Bakırköy/ Sakızağacı	Pruva 34	1	14	Ofis	Satılık	92	11.250.000,00	122.282,61	Pruva 34 Projesi'nde 14. normal katta konumlu deniz manzaralı satılık ofis	Florium Gayrimenkul	212 624 00 22
14	Bakırköy/ Ataköy	Yalı Ataköy	10	5	Ofis	Satılık	357	38.000.000,00	106.442,58	Yalı Ataköy Projesi'nde 5. normal katta konumlu kısmi deniz manzaralı satılık ofis	Pozitif Emlak	212 560 00 01

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkuller ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 14 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir.

Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsallerden sadece özellikli proje içerisinde yer alanlar dikkate alınmış ve bu emsallerin rapor konusu taşınmazlara göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



Rapora konu 8 adet bağımsız bölümün malikinin tek olması birbirleri ile irtibatlandırılmış olması ve malik tarafından yönetim binası olarak kullanılması sebebi ile binanın toplam satılabilir alanı göz önünde bulundurularak düzeltme toplam alan üzerinden yapılmıştır.

Taşınmaz değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş müstakil satılık ofis binaları ve nitelikli projelerde konumlu ofisler incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, inşaat kaliteleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu bağımsız bölümler ile kıyaslanmış ve taşınmazların değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Emsallerden ilk 5 adeti müstakil kullanıma uygun ofis binaları olmaları sebebiyle rapora konu taşınmaz ile karşılaştırılmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmış ve düzeltme tablosunda kullanılmıştır. Bu düzeltmelere ilişkin hazırlanan tablo aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tabloda rapor konusu taşınmazların birinin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu taşınmazlara oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Emsal No	Brüt Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	1.600,00	5	95.000.000	59.375	-0,10	53.438	-0,15	0,05	0,00	48.094
Emsal 2	1.405,00	9	70.000.000	49.822	-0,10	44.840	-0,15	0,10	0,10	47.082
Emsal 3	1.250,00	7	97.000.000	77.600	-0,15	65.960	-0,15	-0,10	-0,05	46.172
Emsal 4	1.000,00	5	49.000.000	49.000	-0,10	44.100	-0,15	0,10	0,10	46.305
Emsal 5	3.800,00	5	175.000.000	46.053	-0,05	43.750	-0,10	0,10	0,10	48.125
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)										~ 47.000

Rapora konu taşınmazlar için günümüz ekonomik koşullarında arsa dahil halihazır durumu itibariyle bir bütün halinde m² birim değeri olarak ortalama olarak 47.000,-TL/m² takdir edilmiş ve KDV hariç toplam değerleri olarak aşağıda tabloda sunulmuştur.

TOPLAM SATILABİLİR ALAN (M ²)	ORTALAMA M ² BİRİM DEĞERİ (TL/M ²)	TOPLAM DEĞER TL
4.486,98	47.000	210.888.060
		~ 211.000.000

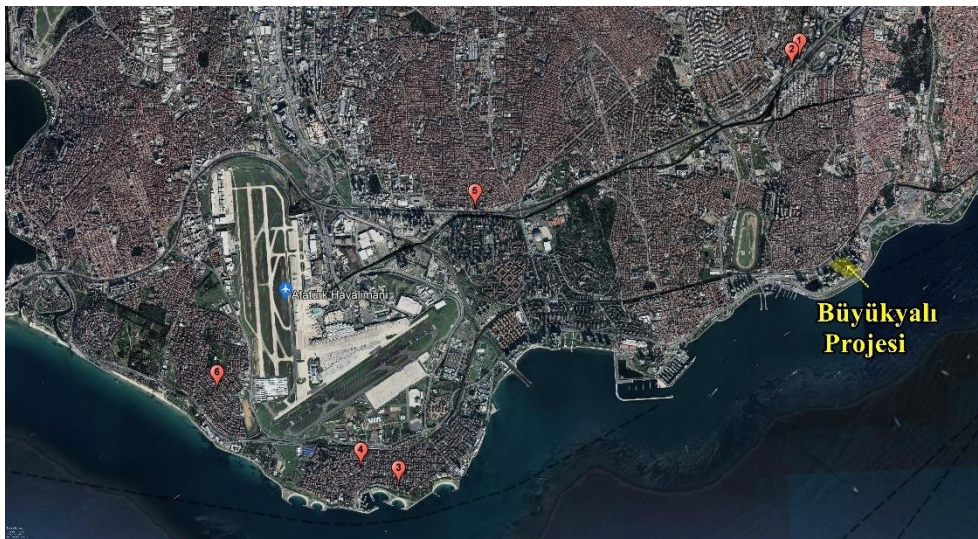
6.2. Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazların Kira Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, yakın dönemde kiralık olarak pazara çıkartılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul kira değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirilmiştir. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, konumu, fiziksel özellikleri gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Emsal No	İlçe/Mahalle	Kat Sayısı	Yaş	Tip	Emsal Durumu	Brüt Alanı (m²)	Kiraya Sunulan Bedeli (TL)	Kiraya Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	Açıklamalar	İlgilisi	İletişim Bilgileri
1	Zeytinburnu/Maltepe	5	25	Ofis	Kiralık	700	136.000,00	194,29	D-100 Karayolu'na cepheli 700 m² kullanım alanlı plaza binası	Ext. Sevgi Emlak	212 553 63 82
2	Zeytinburnu/Maltepe	4	25	Ofis	Kiralık	1.250	222.500,00	178,00	D-100 Karayolu'na cepheli 1.250 m² kullanım alanlı plaza binası	Ext. Sevgi Emlak	213 553 63 82
3	Bahçelievler/ Şirinevler	8	24	Ofis	Kiralık	1.400	200.000,00	142,86	D-100 Karayolu'na cepheli 1.400 m² kullanım alanlı plaza binası	Tigada A.Ş.	532 714 33 66
4	Bakırköy/ Yeşilköy	4	23	Ofis	Kiralık	970	180.000,00	185,57	İstanbul Caddesi'ne cepheli 970 m² kullanım alanlı satılık ofis binası	Invest Tempo Gayrimenkul	212 676 22 22
5	Bakırköy/ Yeşilköy	5	2	Ofis	Kiralık	900	125.000,00	138,89	Yeşilköy Mahallesi merkezinde 900 m² kullanım alanlı satılık ofis binası	Turyap Yeşilköy	212 574 25 74
6	Bakırköy/ Şenlikköy	6	10	Ofis	Kiralık	3.800	520.000,00	136,84	Şenlikköy Mahallesi merkezinde 3.800 m² kullanım alanlı satılık ofis binası	Coldwell Banker Onko	212 481 45 50

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu taşınmazlar ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 6 adet kiralık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internette aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu bağımsız bölümlere göre konumlarını gösterir emsal kroki aşağıda sunulmuştur.



Rapora konu 8 adet bağımsız bölümün malikinin tek olması birbirleri ile irtibatlandırılmış olması ve malik tarafından yönetim binası olarak kullanılması sebebi ile binanın toplam kiralanabilir alanı göz önünde bulundurularak düzeltme toplam alan üzerinden yapılmıştır.

Taşınmazın kira değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kiraya sunulmuş ofis kullanımına uygun komple kiralık bina emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri, yaşları, fiziksel özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar ile kıyaslanmış ve bağımsız bölümlerin toplam kira değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda ilk 4 emsale düzeltmeler getirilmiştir.

Söz konusu taşınmazların birim değerlerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulan birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsel oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Emsal No	Brüt Alanı (m ²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Kiraya Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Manzara ve Proje Konum Düzeltmesi	Yaş Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	700	136.000,00	194,29	-0,10	174,86	-0,15	0,10	0,15	0,25	236
Emsal 2	1.250	222.500,00	178,00	-0,05	169,10	-0,15	0,10	0,15	0,25	228
Emsal 3	1.400	200.000,00	142,86	-0,05	135,71	-0,15	0,20	0,15	0,30	204
Emsal 4	970	180.000,00	185,57	-0,05	176,29	-0,15	0,10	0,15	0,25	238
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)										~ 225

Rapora konu taşınmazlar için günümüz ekonomik koşullarında m² kira birim değeri ortalama olarak 225,-TL/m² değer takdir olunmuştur. Taşınmazların KDV hariç toplam değeri aşağıda tabloda sunulmuştur.

TOPLAM SATILABİLİR ALAN (M ²)	ORTALAMA M ² BİRİM DEĞERİ (TL/M ² /Ay)	TOPLAM DEĞER (TL/AY)
4.486,98	225	1.009.570,50
		~ 1.010.000

6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.3.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu taşınmazların toplam rayiç ve kira değerine, bölgede yeterli sayıda emsal veri olması sebebiyle tek yöntemle, “Pazar Yaklaşımı” kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Taşınmazların, KDV hariç toplam değeri “Pazar Yaklaşımı” ile 211.000.000,- TL ve toplam kira Pazar değeri ise 1.010.000,-TL takdir edilmiştir.

6.3.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu Büyükyalı İstanbul Projesi’ne ilişkin tüm yasal gereklilikler yerine getirilmiştir. Bu veriler raporumuz içerisinde detaylı olarak aktarılmıştır.

6.3.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamakta olup rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

6.3.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 774 ada 83 nolu parselin tapudaki niteliği “ I. Ordu Zeytinburnu Ağır Tamir Binası, A-B Blok 22 Katlı Betonarme Mesken C Blok 11 Katlı Betonarme, ofis ve işyeri D Blok 22 katlı betonarme mesken mesken ofis ve işyeri E blok 16 katlı betonarme mesken ofis ve işyeri F Blok 22 katlı betonarme mesken ofis ve işyeri G blok 17 katlı betonarme mesken ofis ve işyeri j blok 23 katlı betonarme mesken H Blok 23 katlı betonarme mesken ofis ve işyeri I blok 22 katlı betonarme mesken ofis ve işyeri ve arsası” dır.

Rapora konu taşınmazlar tam mülkiyet olup mülkiyet hakkı değerlemesi yapılmıştır. Bu değerlendirme raporu, gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemekte olup herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Mülkiyeti ÖZAK GYO A.Ş.’ne ait olan İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy Caddesi üzerinde yer alan Büyükyalı İstanbul Projesi, C Blok’un tamamını oluşturan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde ‘Bina’ başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkuller, Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C Zeytinburnu / İSTANBUL posta adresinde konumlu ve tapuda mülkiyeti Özak GYO A.Ş.'ne ait olan, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 774 ada 83 nolu parsel C Bloкта, 1,2,3,4,5,6,7 ve 8 numaralı bağımsız bölümlerde “Ofis” vasfı ile kayıtlı gayrimenkullerdir.

Rapor konusu taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, cephesi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu taşınmazlar için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	211.000.000	11.374.663,07
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri (%18)	248.980.000	13.422.102,43
Taşınmazların KDV Hariç Aylık Kira Değeri	1.010.000	54.447,44

- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 18,55,- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Bina” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Onaylı Mahal Listesi
- Mimari Proje Kat Planları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, SPK Lisans Belgesi Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri