

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZAKGYO
Hayata Değer Katar

2020



Büyükyalı İstanbul Projesi
Zeytinburnu/İSTANBUL

2020/0522

31.12.2020

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile ÖZAK GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 03.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 31.12.2020 tarihinde, 2020/0522 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı Doruk PARS, sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara SÜRMEYEN'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	03.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	2020/0522
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı İstanbul Projesi, Zeytinburnu / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	Ref. (774/83) 40.9829° , 28.9049°
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, 774 Ada 73 parsel ile 774 ada 83 parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerdir. (Bkz. raporun 3.2. ve 3.2.1 bölümü.)
İMAR DURUMU	Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden temin edilen bilgiye göre söz konusu projenin 09.12.2019 tasdik tarihli “Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 70-71-72-73-74-75-76-77-83 Parseller, 774 Ada 78 Parselin Bir Kısım, 3346 Ada 1 Parsel ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” kapsamında 73 Parsel “Turizm+Ticaret Alanı”nda, 83 parsel “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmaktadır. Parsel yapılaşma şartlarına ilişkin detaylar raporun 3.3. bölümünde verilmiştir.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Büyükyalı İstanbul Projesi’nin mevcut durumunda ve tamamlanması durumundaki toplam değeri ile Özak GYO A. Ş.’nin payına düşen tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespitine yöneliktir. Bu rapor, yanı sıra proje kapsamındaki 807 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki pazar değerinin ve 774 ada 83 nolu parsel üzerinde konumlu T3 bloğun %60 Özak GYO A.Ş. hissesine düşen değeri için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumdaki KDV Hariç Değeri	3.262.244.000,-	443.239.674,-
Projenin Mevcut Durumdaki KDV Dâhil Değeri	3.849.447.920,-	523.022.815,-
Projenin Tamamlanması Durumdaki Toplam Değeri	5.805.823.691,-	788.834.741,-
Projenin Tamamlanması Durumdaki Özak GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	2.194.601.355,-	298.179.532,-
Bina Portföyünde Yer Alan 478 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri	1.293.692.000,-	175.773.370,-
Özak GYO A.Ş. Mülkiyetindeki T2 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölüm ile T3 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölümün Özak GYO A.Ş.’nin %60 Hisselinin Değeri	75.754.240,-	10.292.696,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 7,36- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- 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		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Doruk PARS (SPK Lisans No:407874)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜR MEN (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 değerlendirme çalışmasının 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	7
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	10
BÖLÜM 3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	11
3.1.	Çevre ve Konum	11
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	14
3.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	14
3.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	19
3.4.	Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	21
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	21
3.4.2	Belediye İncelemesi	22
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	23
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	24
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	29
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	30
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	30
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	31
3.11.	Proje ve Bağımsız Bölümler İle İlgili Genel Bilgiler	31
3.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	34

BÖLÜM 4	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	35
4.1.	Değerleme Yöntemleri.....	35
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı	35
4.1.2.	Gelir Yaklaşımı	36
4.1.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	37
4.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi	38
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	40
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	40
5.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	42
5.3.	2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası.....	45
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	51
5.4.1	İstanbul İli	51
5.4.2.	Zeytinburnu İlçesi	53
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	54
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti.....	54
6.2.	Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti.....	56
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti.....	58
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar	58
6.4.	Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölüm Değeri Tespiti	66
6.5.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	68
6.5.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	68
6.5.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	69
6.5.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	69
6.5.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	69
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	71

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 31.12.2020 tarihinde 2020/0522 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

Bu rapor, Özak GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy Caddesi üzerinde yer alan Büyükyalı İstanbul Projesi 'nin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği mevcut durumu itibariyle değeri, tamamlanması durumunda bugünkü değeri ayrıca Özak GYO A.Ş. payına düşen tamamlanması durumundaki değeri ile birlikte proje kapsamındaki 774/73 no.lu parselde yer alan 446 adet bağımsız bölüm ve 774/83 no.lu parselde yer alan 359 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 805 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değeri ve Özak GYO A.Ş. mülkiyetindeki 774/83 nolu parselde konumlu T2 Blok 1, 2 ve T3 bloğun %60 hissesinin güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz değerlendirme uzmanı Doruk PARS ve sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEYEN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanı ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 31.12.2020 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme 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 03.11.2020 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 projenin 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 değerlendirme 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 değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme 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 değerlendirme 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	: 364.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
AKTİF BÜYÜKLÜK	: 4.893.261.727,-TL

ADI SOYADI	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	178,585,072.43	49.06%
Ürfi AKBALIK	94,527,034.41	25.97%
Diğer	90,887,893.16	24.97%
TOPLAM	364,000,000.00	100%

* Sermayeyi temsil eden paylardan 91.000.000 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

PORTFÖY BİLGİLERİ : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

B rapor, Özak GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, ilgili idaresine göre Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 73 ve 83 no.lu parseller üzerinde yer alan Büyükyalı İstanbul Projesi'nin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği mevcut durumu itibariyle değeri, tamamlanması durumunda bugünkü değeri ayrıca Özak GYO A.Ş. payına düşen tamamlanması durumundaki değeri ile birlikte proje kapsamındaki 774/73 no.lu parselde yer alan 446 adet bağımsız bölüm ve 774/83 no.lu parselde yer alan 359 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 805 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değeri ve Özak GYO A.Ş. mülkiyetindeki 774/83 nolu parselde konumlu T2 Blok 1, 2 ve T3 bloğun %60 hissesinin güncel piyasa rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

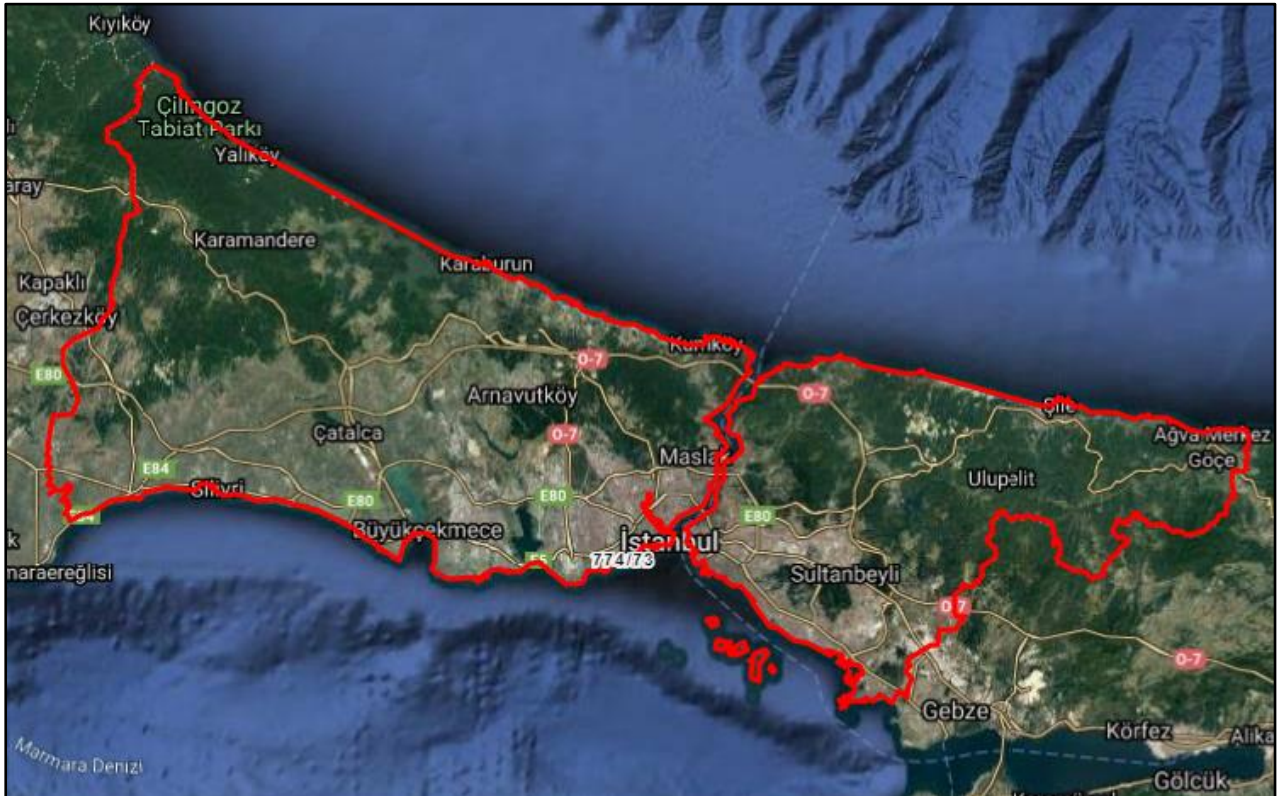
3.1. Çevre ve Konum

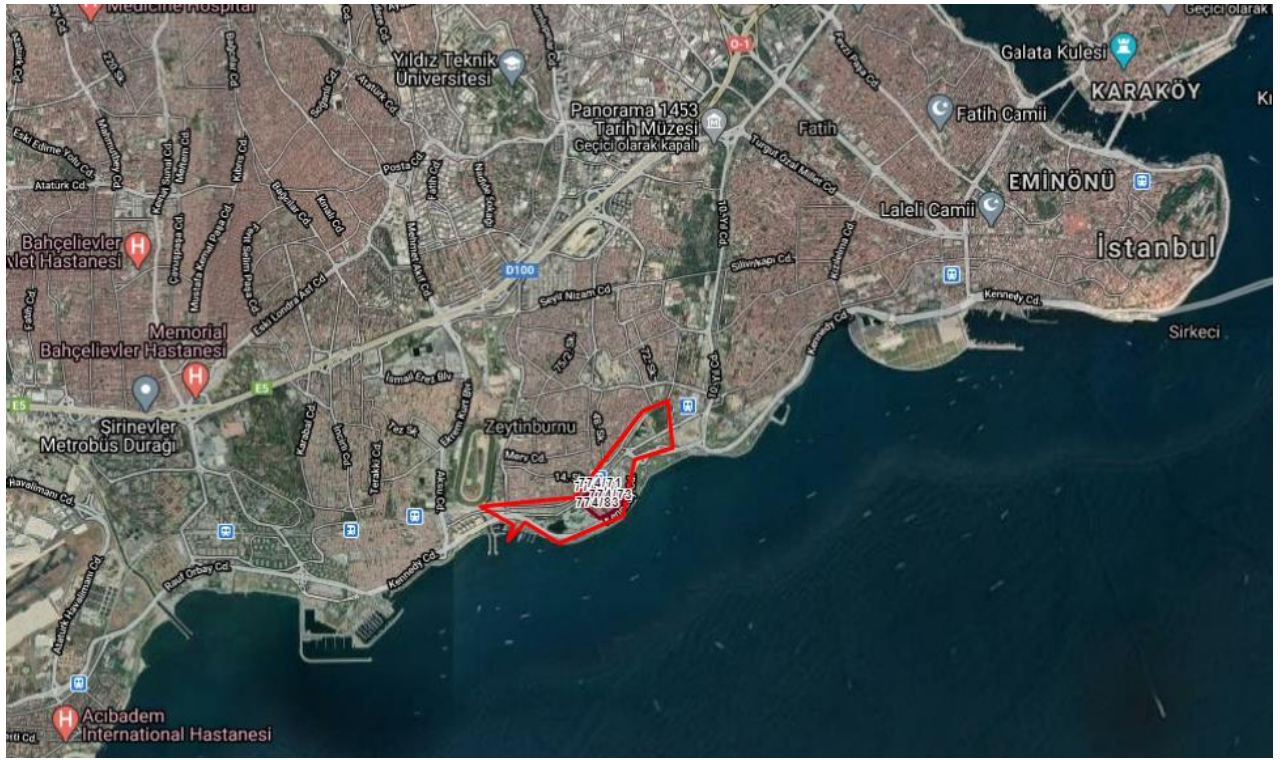
Değerlemeye konu Büyükyalı İstanbul Projesi, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Sahil Yolu, 774 ada, 70, 71, 73 ve 83 nolu parsel üzerinde konumlanmıştır.

Büyükyalı Projesi, Kazlıçeşme Mahallesi sınırları içerisinde, Sahil Yolu olan ve Sirkeci ile Bakırköy'ü birbirine bağlayan Kennedy Caddesi ile Demirhane Caddesi arasında kalmaktadır. Projenin 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 tarafına 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.







Ulaşım Haritası

3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapor konusu parseller üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup parseller üzerindeki bazı bloklar için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. İş bu, yapı kullanma izin belgeleri doğrultusunda parseller, kat mülkiyetine çevrilmiştir.

Aşağıda TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre konu parsellerin mülkiyet bilgileri sunulmuştur.

İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Zeytinburnu
MAHALLESİ : Zeytinburnu
MALİKİ : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ : Tam

Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Yevmiye No	Tarihi
1	774	70	ARSA	2.616,10	8	758	12538	15.10.2015
2	774	71	ARSA	4.052,07	8	759	12538	15.10.2015
3	774	83	I.Ordu Zeytinburnu Ağır Tamir Binası A-B Blok 22 Katlı Betonarme Mesken C Blok 11 Katlı Betonarme, Ofis Ve İşyeri D Blok 22 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri E Blok 16 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri F Blok 22 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri G Blok 17 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri H Blok 23 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri I Blok 22 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri J Blok 23 Katlı Betonarme Mesken H Blok 23 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri I Blok 22 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri Ve Arsası	68.132,32	Kat mülkiyetine çevrilmiştir.			
4	774	73	K Blok 22 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri L Blok 21 Katlı Betonarme Apart Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası	33.409,63	Kat mülkiyetine çevrilmiştir.			

(*) Raporu konu taşınmazların yer aldığı parsellerin tamamı üzerinde "Kat mülkiyetine geçilmiştir." ibaresi işlenmiş olsa da 774 ada 83 nolu parsel üzerinde T2 ve T3 Bloklar ve 774 ada 73 nolu parsel üzerinde ise M, N, O, P ve S Bloklar için henüz yapı kullanma izin belgeleri alınmadığı için halihazırda kat irtifaklıdır.

Rapor konusu projenin konumlu olduğu parsellerde kat irtifakı kurulmuş, yapı kullanma izin belgeleri alınmış (Bknz. Rapor 3.4. Bölümü) bloklar kat mülkiyetine geçmiştir. Proje kapsamında 774 ada 83 no.lu parsel üzerinde ki 362 adet bağımsız bölümün ve 774 ada 73 nolu parsel üzerindeki 446 adet bağımsız bölümün tapu senedi suretleri ve TAKBİS belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur. Ayrıca 774 ada 70 ve 71 nolu parseller kamusal alan olarak kullanılmakta olup değerlendirilme göz ardı edilmiştir.

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

774 Ada 70 Parsel;

Beyanlar hanesi;

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.11.2015 tarih 14009 yevmiye)
- Dini tesis alanı: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan 6 numaralı parsel yeni 69 parselin koruma alanındadır. 18.09.2015 tarih 11702 yevmiye
- Diğer (Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) 11.04.2013 tarih 4846 yevmiye
- Diğer (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) 09.07.2015 tarih 57834978/1496 sayılı 20.08.2015 tarih 10421 yevmiye
- İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. (13.02.1960 tarih 195 yevmiye
- Üzerindeki bina Kültür Bakanlığınca korumaya alınmıştır. (29.11.1989 tarih 7282 yevmiye)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (14.02.1992 tarih 1624 yevmiye)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (13.03.1992 tarih 2658 yevmiye)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (03.10.2006 tarih 9309 yevmiye)
- Diğer (Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. 09.04.2013 tarih 4620 yevmiye

774 Ada 71 Parsel;

Beyanlar hanesi;

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.11.2015 tarih 13984 yevmiye)
- Eğitim tesis alanı: Krokide A ile gösterilen yapı korunması gerekli kültür varlığı olup, 39,04 m² si bu parselde kalmaktadır. Krokide 1 ile gösterilen yapı 2. Grup taşınmaz kültür varlığıdır. 18.09.2015 tarih 11702 yevmiye
- Diğer (Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) 11.04.2013 tarih 4846 yevmiye

- Diğer (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) 09.07.2015 tarih 57834978/1496 sayılı 20.08.2015 tarih 10421 yevmiye
- İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. (13.02.1960 tarih 195 yevmiye
- Üzerindeki bina Kültür Bakanlığınca korumaya alınmıştır. (29.11.1989 tarih 7282 yevmiye)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (14.02.1992 tarih 1624 yevmiye)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (13.03.1992 tarih 2658 yevmiye)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (03.10.2006 tarih 9309 yevmiye)
- Diğer (Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. 09.04.2013 tarih 4620 yevmiye

774 Ada 83 Parsel;

Tüm bağımsız bölümlerin üzerinde;

Beyanlar hanesi;

- İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. (13.02.1960 tarih 195 yevmiye)
- Üzerindeki bina Kültür Bakanlığı'nca korumaya alınmıştır. (29.11.1989 tarih 7282 yevmiye)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (14.02.1992 tarih 1624 yevmiye)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (13.03.1992 tarih 2658 yevmiye)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (03.10.2006 tarih 9309 yevmiye)
- Diğer (Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımını için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kurulu'na iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) 11.04.2013 tarih 4846 yevmiye
- Diğer (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) 09.07.2015 tarih 57834978/1496 sayılı 20.08.2015 tarih 10421 yevmiye
- 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 krokisinde 7 ile gösterilen yıkılmış yapı 2. Grup ve 6 ile gösterilen yapı 4. Grup taşınmaz kültür varlığıdır. 18.09.2015 tarih 11702 yevmiye

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (03.11.2015 tarih 13300 yevmiye)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih 15584 yevmiye)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih 15586 yevmiye)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih 15603 yevmiye)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015 tarih 15646 yevmiye)
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. 27.09.2016 tarih 12243 yevmiye
- Diğer (Kat mülkiyeti harcı kesilmiştir) 30.03.2020 tarih 5050 yevmiye
- Yönetim Planı (04.09.2020 tarih) 09.09.2020 tarih 11691 yevmiye
- Diğer (Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. 09.04.2013 tarih 4620 yevmiye

Şerhler Hanesi;

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

774 Ada 73 Parsel;

Tüm bağımsız bölümlerin üzerinde;

Beyanlar hanesi;

- İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. 13.02.1960 tarih 195 yevmiye
- Üzerindeki bina Kültür Bakanlığı'nca korumaya alınmıştır. 29.11.1989 tarih 7282 yevmiye
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 tarih 1624 yevmiye
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 tarih 2658 yevmiye
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. 03.10.2006 tarih 9309 yevmiye
- Diğer (Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kurulu'na iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) 11.04.2013 tarih 4846 yevmiye
- Diğer (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) 09.07.2015 tarih 57834978/1496 sayılı 20.08.2015 tarih 10421 yevmiye

- Turizm+Ticaret Alanı: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan eski 6 numaralı parsel ile yeni 69 parselin korunma alanındadır. 18.09.2015 tarih 11702 yevmiye
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. 03.11.2015 tarih 13298 yevmiye
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. 18.12.2015 tarih 15582 yevmiye
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. 27.09.2016 tarih 12243 yevmiye
- Yönetim Planı Değişikliği (06.04.2020 tarih) 08.04.2020 tarih 5139 yevmiye
- Km ne çevrilmiştir 23.05.2020 tarih 12726 yevmiye
- Diğer (Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. 09.04.2013 tarih 4620 yevmiye

Şerhler Hanesi;

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

Bağımsız bölümler üzerinde müştereken belirtilen Yönetim Planı ve 774 ada 73 parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümler için Kat Mülkiyetine çevrilmiştir beyan kayıtları Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında rutin uygulamalardır.

Rapora konu taşınmazlardan 774 ada 70 ve 71 nolu parseller kamusal kullanım alanı için ayrılmışlardır. Proje kapsamında yer almalarına rağmen değerlemede göz önünde bulundurulmamıştır.

Rapora konu taşınmazların devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

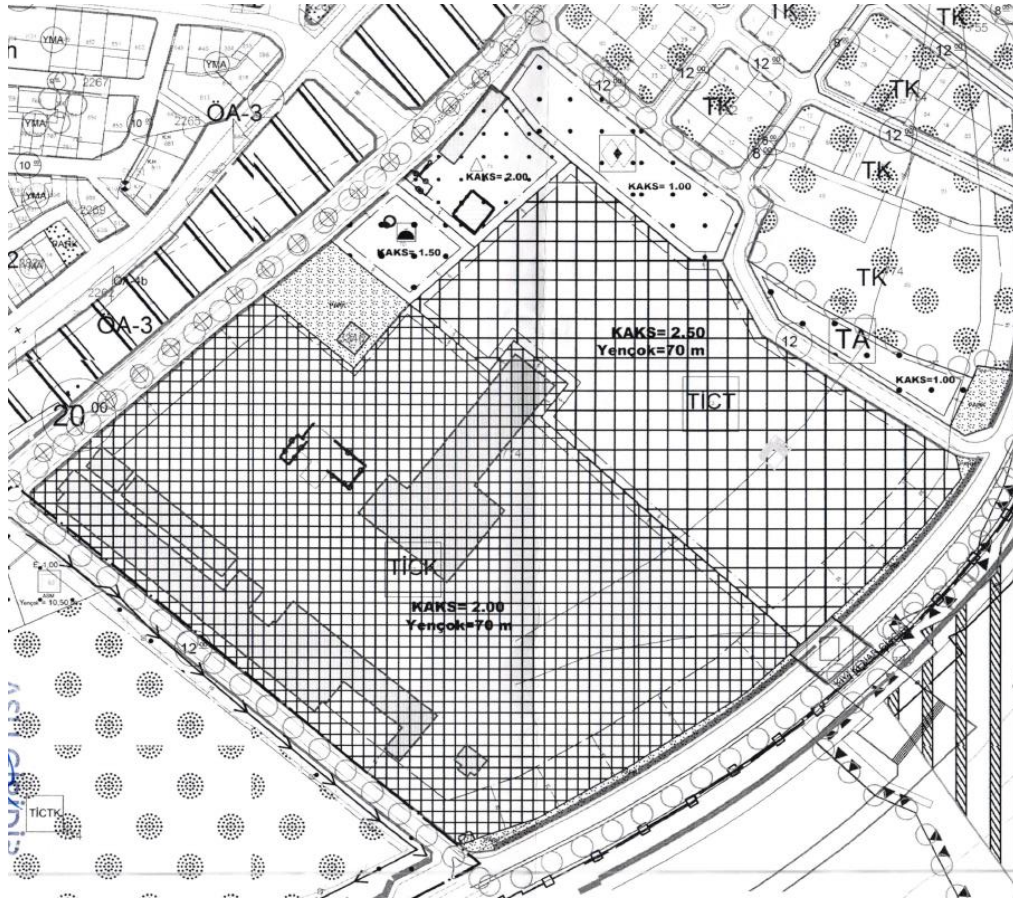
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde; Rapora konu, 774 ada 73 parselde konumlu K ve L bloklarda yer alan 158 adet bağımsız bölümün ve 774 ada 83 parselde konumlu A-B-D-E-F-G-H-I ve J bloklarda yer alan 320 adet bağımsız bölümün sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **“Bina”** olarak, rapor konusu 774 ada 73 parselde konumlu M-N-O-P ve S bloklarda yer alan 288 adet ve 774 ada 83 parselde konumlu T2 ve T3 Bloklarda yer alan 42 adet bağımsız bölümün sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **“Proje”** olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 22.09.2020 Tarihli ve E-32042687-622.03[774-70-71-73-83]-39278 sayılı 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 Kısım, 3346 Ada 1 Parsel ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar” planı kapsamında kalmaktadırlar. Buna göre 774 ada 70 no.lu parsel “Dini Tesis Alanı”nda 774 ada 71 parsel “Eğitim Tesis Alanı”nda, 774 ada 73 parsel “Turizm+Ticaret Alanı”nda ve 774 ada 83 parsel “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmaktadırlar.

Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
774/70	2.616,10	Dini Tesis Alanı	KAKS:1,50
774/71	4052,07	Eğitim Tesis Alanı	KAKS:2,00
774/73	33.409,63	Turizm + Ticaret Alanı	KAKS: 2,50 / Yencok: 70 m
774/83	68.132,32	Ticaret + Konut Alanı	KAKS: 2,00 / Yencok: 70 m

Parseller 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.



PLAN NOTLARI A.GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ, KAZLIÇEŞME MAHALLESİ, 774 ADA 70-71-72-73-74-75-76-77-83 PARSELLERİ, 774 ADA 78 PARSELİN BİR KISMINI, 3346 ADA 1 PARSELİ VE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANI KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDEKİ ALAN, KISMEN TİCARET-TURİZM ALANI, KISMEN TİCARET+ KONUT ALANI, KISMEN İLKOKUL ALANI, KISMEN TEKNİK ALTYAPI ALANI, KISMEN CAMİ ALANI, KISMEN SOSYAL TESİS ALANI, KISMEN TRAFİĞİ ALANI, KISMEN PARK, KISMEN DE YOL ALANIDIR.
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR.
5. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU'NA UYULACAK OLUP İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU KARARI ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
6. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRE BAŞKANLIĞININ) 20.06.2013 TARİH 116826 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
7. PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ RAPORU ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
8. İNŞAAT UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDAN (İSKİ, TEJAŞ, BEDAŞ, İGDAŞ, ...) GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
9. PLANDA YER ALAN TİCARET+KONUT ALANININ TAKS VE KAKS HESABI ESKİ 774 ADA 69 PARSEL (70.945,13M²) ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR. BİR DEFAYA MAHSUS OLMAK VE TİCARİ AMAÇLI KULLANILMAK ÜZERE; AKTARIM YAPILAN PARSELİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINI %2'DEN FAZLA ARTIRMAMAK VE AKTARIMI YAPAN PARSELİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ AKTARIM YAPTIĞI MİKTAR KADAR AZALTILMASI SURETİYLE TİCARET+TURİZM VE TİCARET+KONUT ALANLARI ARASINDA EMSAL TRANSFERİ YAPILABİLİR.
10. İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU'NCA UYGUN GÖRÜLEN VAZİYET PLANI VE BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE RUHSATLANDIRILAN YAPILARA İLİŞKİN +/-0.00 KOTU GEÇERLİDİR.
11. İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINARAK AVAN PROJEDA BELİRLENECEK OLAN ALANDA HELİPORT ALANI YAPILABİLİR.
12. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE RUHSAT ALINMIŞ OLUP, İNŞAATI DEVAM EDEN YAPILARA İLİŞKİN RUHSAT SÜRESİ İÇERİSİNDE YAPILAN TADİLAT RUHSATI BAŞVURULARI; TALEP EDİLMESİ HALİNDE RUHSATIN DÜZENLENDİĞİ TARİHTEKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE SONUÇLANDIRILIR.
13. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDE TESCİLLİ YAPILAR TAKS HESABINA DAHİL OLUP, TİCARET+KONUT ALANINDA TAKS=0,50, TİCARET+TURİZM ALANINDA TAKS=0,40'TIR.
14. TESCİLLİ YAPILAR İÇİN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İLE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN ALINAN VE BU PLAN AKABİNDE ALINACAK KARARLARA AYKIRILIK TEŞKİL ETMEMEK KOŞULU İLE YAPI ADALARINDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİKLERİ, BLOK EBATLARI VE BLOKLAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ SERBESTTİR.
15. YEŞİL ALANLARIN VE MEYDAN ALANININ ALTINDAN VEYA ÜSTÜNDEN, ZEMİN ALTI VEYA ZEMİN ÜSTÜ, YAYA GİRİŞ-ÇIKIŞI, ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI VE BUNA İLİŞKİN RAMPA DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.
16. PARSEL SINIRLARININ PARK ALANLARINA BAKAN CEPHELERİNDE, ZEMİN ALTINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTOPARK-TEKNİK MAHAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.
17. BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KONULAR VE HUSUSLARDA VE BUNUNLA BİRLİKTE BU PLANDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLARIN BELİRLENMESİNDE; 6306 SAYILI KANUN 6. MADDESİNİN 6 NOLU BENDİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ OLAN MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN AÇIKLAMALAR KISMININ 11. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAK OLUP, BELİRTİLEN AÇIKLAMALAR DOĞRULTUSUNDA PLANDAKİ STANDARTLA BELİRLENECEKTİR VE ESAS ALINACAKTIR. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARININ DIŞINDAKİ KONULARDA YİNE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE DİĞER KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

KONUT VE TİCARET ALANINDA YER ALIR.

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, EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %50'Sİ ORANINDA KONUT AMAÇLI KULLANIM YAPILABİLİR.
2. TİCARET+KONUT ALANINDA Yençok=DENİZ SEVİYESİNDEN İTİBAREN MAX. 70 M.'DİR. (ÇATI-BACA DAHİL)

B.2. TİCARET + TURİZM ALANI

1. TİCARET+TURİZM ALANINDA HER TÜR TURİZM TESİSLERİ (OTEL, MOTEL, APART OTEL), İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, OFİS, BÜRO, ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, RESTORAN, OTOPARK, SPOR, EĞLENCE, DİNLENME, KAPALI HAVUZ, BALO-KONFERANS- SERGİ SALONLARI, SİNEMA, ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI, ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI VB. YER ALABİLİR. TİCARET+TURİZM ALANINDA KAKS=2,50'DİR. BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.
2. TİCARET+TURİZM ALANINDA Yençok=DENİZ SEVİYESİNDEN İTİBAREN MAX. 70 M.'DİR. (ÇATI-BACA DAHİL)

B.3. İLKOKUL ALANI

1. İLKOKUL ALANINDA KAKS=2,00 OLUP, AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN EĞİTİM TESİSLERİ İÇİNDE DÜZENLENEN EK TABLOSUNDA SÖZ KONUSU ALANLAR İÇİN VERİLEN MINIMUM ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLAMAK ŞARTI İLE ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE LEJANTLARI ARASINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE DEĞİŞİM YAPILABİLİR VEYA BİRARADA KULLANILABİLİR.

B.4. SOSYAL TESİS ALANI

1. SOSYAL TESİS ALANINDA KAKS=1,00 OLUP, BELEDİYE VE BELEDİYEYE AİT KÜLTÜREL TESİS YAPILARI, SEMT KONAKLARI, MUHTARLIK, İSKİ, İTFAİYE, İGDAŞ, SOSYAL TESİSLER VB. KAMU TESİSLERİNE AİT KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.5. CAMİ ALANI

1. CAMİ ALANINDA KAKS=1,50'DİR. CAMİ ALANINDA UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

B.6. TEKNİK ALTYAPI ALANI

1. TEKNİK ALTYAPI ALANINDA (TAY) KAKS=1,00 VE YENÇOK=4 KAT OLUP İSKİ, İGDAŞ, TELEKOM, İTFAİYE, İETT, TEİAŞ VB. KURUM VE KURULUŞLAR YER ALABİLİR.

Marmara Denizi

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

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde projeyi oluşturan parsellerin yıllar içindeki değişim aşağıda özetlenmiştir.

- Rapor konusu taşınmazların kök parselleri 774 ada 6 ve 31 nolu parsellerdir.
- 774 Ada 6 nolu parselin tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 09.04.2013/4620 tarih/vevmiye ile 24732/25387 hissesi satış işleminden T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiştir.

- 774 Ada 31 nolu parselin tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 09.04.2013/4620 tarih/yevmiye ile 3/8 hissesi T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiştir.
- 774 Ada 6 ve 31 nolu parseller 18.09.2015/11674 tarih/yevmiye ile düzeltme, ihdas, ayırma, birleştirme, taksim ve yola terk işlemlerine tabi tutularak raporumuza konu parsellerin de içerisinde yer aldığı 774 ada 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 ve 78 nolu parseller oluşmuştur. Söz konusu işlem sonucunda 774 ada 69, 70, 71 ve 73 nolu parsellerin tamamı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiştir.
- Daha sonra raporumuz konusu 774 ada 69, 70, 71 ve 73 nolu parseller 15.10.2015/12539 tarih/yevmiye ile satış işlemi yapılarak Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tam mülkiyetine geçmiştir.
- Taşınmazlardan 774 ada 83 no.lu parsel; eski 70.945,13 m² alanlı 774 ada 69 no.lu parselin 27.08.2018 tarih ve 10460 yevmiye numarası ile ifraz işlemi sonucu 68.132,32 m² yüzölçümü ile tescil edilmiştir.
- 774 Ada 73 parsel üzerinde, 02.03.2018 tarih 2691 yevmiye numaralı işlemle kat irtifakı tesis edilmiş, 20.09.2018 tarih 11448 yevmiye numaralı işlemle kat irtifakı terkin edilmiştir.
- 774 Ada 73 parsel üzerinde, 08.04.2020 tarih 5139 yevmiye numaralı işlemle tekrar kat irtifakı tesis edilmiş olup 23.09.2020 tarih 12726 yevmiye numaralı işlemle parsel üzerinde konumlu K ve L Bloklar kat mülkiyetine çevrilmiştir.
- 774 Ada 83 parsel üzerinde, 09.09.2020 tarih 11691 yevmiye numaralı işlemle kat irtifakı tesis edilmiş olup 2020 yılı içerisinde farklı tarih ve yevmiye numaralı işlemlerle parsel üzerinde konumlu A-B-C-D-E-F-G-H-I ve J Bloklar kat mülkiyetine çevrilmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

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

23.03.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kazlıçeşme Mahallesi 774 Ada 6 ve 31 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında, ; 774 ada 69 parsel **E:2.00, TAKS: 0.50**, yapılaşma şartıyla “**Ticaret+Konut Alanı**”, 774 ada 70 parsel **E: 1.50, TAKS: 0.50** yapılaşma şartıyla “**Dini Tesis Alanı**”, 774 ada 71 parsel **E: 2.00, TAKS: 0.50** yapılaşma şartıyla “**Eğitim Tesis Alanı**”, 774 ada 73 parsel **E: 2.50, TAKS: 0.50** yapılaşma şartıyla

“**Turizm+Ticaret Alanı**” fonksiyonları içerisinde kalmaktadır. Daha sonra 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;774 ada 70 nolu parsel içinde Taşınarak Korunacak Tescilli Yapının bulunduğu "Dini Tesis Alanı"nda, 71 parsel içinde Taşınarak Korunacak Tescilli YapıTescilli Yapı (mevcut)-Tescilli Yapı (İhya Edilecek) bulunduğu "Eğitim Tesis Alanı"nda, 73 parsel içine Tescilli Yapı (Taşınarak Korunacak DK2 Tonozlu Yapı) bulunan KAKS:2.50 ve Yençok: 70 m. şartlarında "Turizm+Ticaret Alanı"nda, 83 parsel de içinde Taşınarak Korunacak Tescilli YapıTescilli Yapı (Mevcut) bulunduğu KAKS:2.00, Yençok: 70 m. şartlarında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.

Ve son olarak günümüzde ise 09.12.2019 tasdik tarihli “Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 70-71-72-73-74-75-76-77-83 Parseller, 774 Ada 78 Parselin Bir Kısmı, 3346 Ada 1 Parsel ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar” planı kapsamında; 774 ada 70 no.lu parsel “**Dini Tesis Alanı**”nda 774 ada 71 parsel “**Eğitim Tesis Alanı**”nda, 774 ada 73 parsel “**Turizm+Ticaret Alanı**”nda ve 774 ada 83 parsel “**Ticaret+Konut Alanı**”nda kalmaktadır.

3.4.3. 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 69, 70, 71, 72, 73, 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

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Zeytinburnu Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemelerde bloklar için alınmış yapı ruhsatı belgesinin tarih ve numaraları aşağıda sunulmuştur. Konu taşınmazlardan, 774 Ada 73 Parselde K, L Bloklar ve 774 Ada 83 Parsel A, B, D, E, F, G, I, J Bloklarda konumlu bağımsız bölümlerin gerekli tüm izinleri alınmış, projesi onaylanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir. Parseller üzerinde konumlu diğer bloklar için henüz yapı kullanma izin belgeleri alınmamıştır. Parseller bünyesinde yer alan bloklara ait ruhsat ve iskân bilgileri tabloda gösterilmiştir.

774 ADA 73 NOLU PARSEL

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
S (ESKİ A)	25.01.2016	5087	YENİ YAPI	5C	50.926,70	OTEL	94	20
	10.02.2017	9228	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	50.926,70	OTEL	94	20
	29.09.2017	52666	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	50.926,70	OTEL	94	20
	16.08.2018	46701	TADİLAT	5C	41.438,30	OTEL	103	21
	31.12.2018	67663	TADİLAT	5C	41.596,04	APART OTEL	94	21
	8.10.2019	40406	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	41.596,04	APART OTEL	94	21
	23.10.2019	43346	TADİLAT	5C	43.481,26	APART OTEL	94	21
R (ESKİ B)	18.3.2014	22424	YENİ YAPI	5C	7.125,99	OTEL	22	9
	10.02.2017	9227	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	7.125,99	OTEL	22	9
	29.09.2017	52665	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	7.125,99	OTEL	22	9
	16.08.2018	46700	TADİLAT	3B	8.615,02	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	4
	31.12.2018	67661	TADİLAT	3B	8.615,02	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	4
	8.10.2019	40415	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	3B	8.615,02	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	4
	23.10.2019	43345	TADİLAT	3B	606,35	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	4
P (ESKİ C)	25.01.2016	5086	YENİ YAPI	5C	38.674,74	OTEL	123	20
	10.02.2017	9229	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	38.674,74	OTEL	123	20
	29.09.2017	52261	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	38.674,74	OTEL	123	20
	16.08.2018	46699	TADİLAT	5C	43.038,63	OTEL	104	22
	31.12.2018	67662	TADİLAT	5C	43.018,94	APART OTEL	87	22
	8.10.2019	40410	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	43.018,94	APART OTEL	87	22
	23.10.2019	43343	TADİLAT	5C	41.111,16	APART OTEL	87	22

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
O (ESKİ D)	18.03.2016	22424	YENİ YAPI	5A	6.875,55	OFİS VE İŞYERİ	21	10
	10.02.2017	9230	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	6.875,55	OFİS VE İŞYERİ	21	10
	18.03.2019	12040	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	6.875,55	OFİS VE İŞYERİ	21	10
	21.03.2019	12632	TADİLAT	5A	5.575,55	OFİS VE İŞYERİ	2	5
	10.10.2019	40759	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	5.575,55	OFİS VE İŞYERİ	2	5
	23.10.2019	43342	TADİLAT	5A	5.576,49	OFİS VE İŞYERİ	5	5
	25.02.2020	11379	TADİLAT	5C	5.630,12	OFİS VE İŞYERİ	9	5
N (ESKİ E)	25.01.2016	5091	YENİ YAPI	5C	43.675,68	OTEL	1	20
	10.02.2017	9231	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	43.675,68	OTEL	1	20
	29.09.2017	52682	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	43.675,68	OTEL	1	20
	19.01.2018	3816	TADİLAT	5C	42.832,50	OTEL	111	21
	18.03.2019	12042	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	42.832,50	OTEL	111	21
	21.03.2019	12625	TADİLAT	5C	40.959,09	OTEL	98	22
						OFİS VE İŞYERİ	1	
	8.10.2019	40407	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	40.959,09	APART OTEL	98	22
						OFİS VE İŞYERİ	1	
	23.10.2019	43362	TADİLAT	5C	41.998,08	OTEL	98	22
OFİS VE İŞYERİ						3		
M (ESKİ F)	18.03.2016	22424	YENİ YAPI	5A	6.450,88	OFİS VE İŞYERİ	20	11
	10.02.2017	9232	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	6.450,88	OFİS VE İŞYERİ	20	11
	19.01.2018	3817	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	6.450,88	OFİS VE İŞYERİ	20	11
	18.03.2018	12043	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	6.450,88	OFİS VE İŞYERİ	20	11
	21.03.2019	12623	TADİLAT	5A	7.750,59	OFİS VE İŞYERİ	25	8
	8.10.2019	40408	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	7.750,59	OFİS VE İŞYERİ	25	8
	23.10.2019	43361	TADİLAT	5A	8.632,50	OFİS VE İŞYERİ	27	8
K (ESKİ G)	25.01.2016	5093	YENİ YAPI	5A	45.191,84	OFİS VE İŞYERİ	155	21
	23.12.2016	83275	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	35.935,78	OFİS VE İŞYERİ	264	22
	19.01.2018	3818	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	35.935,78	OFİS VE İŞYERİ	264	22
	18.03.2019	12046	TADİLAT	5A	35.935,78	OFİS VE İŞYERİ	264	22
	21.03.2019	12621	TADİLAT	5A	35.932,19	OFİS VE İŞYERİ	263	22
	8.10.2019	40411	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	35.932,19	OFİS VE İŞYERİ	263	22
	23.10.2019	43344	TADİLAT	5A	45.372,32	OFİS VE İŞYERİ	224	22
L (ESKİ H)	25.01.2016	5094	YENİ YAPI	5A	46.211,75	OFİS VE İŞYERİ	159	21
	10.02.2017	9221	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	46.211,75	OFİS VE İŞYERİ	159	21
	19.01.2018	3815	TADİLAT	5C	41.610,30	OTEL	105	21
						OFİS VE İŞYERİ	3	
	18.03.2019	12045	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	41.610,30	OTEL	105	21
						OFİS VE İŞYERİ	3	
	21.03.2019	12622	TADİLAT	5C	41.606,69	APART OTEL	105	21
						OFİS VE İŞYERİ	3	
	8.10.2019	40409	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5C	41.606,69	APART OTEL	105	21
						OFİS VE İŞYERİ	6	
23.10.2019	43360	TADİLAT	5C	38.348,22	APART OTEL	105	21	
					OFİS VE İŞYERİ	10		
25.02.2020	11378	TADİLAT	5C	38.348,22	APART OTEL	105	21	
					OFİS VE İŞYERİ	19		

774 ADA 83 NOLU PARSEL RUHSATLAR

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
A	18.03.2016	22425	YENİ YAPI	5A	53.776,44	MESKEN	103	22
	11.05.2016	37435	TADİLAT	5A	40.397,53	MESKEN	98	22
	27.12.2016	83630	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	40.397,53	MESKEN	98	22
	2.08.2017	42739	TADİLAT	5A	40.397,53	MESKEN	98	22
	2.11.2018	58581	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	40.397,53	MESKEN	98	22
	19.09.2019	37304	TADİLAT	5A	42.891,28	MESKEN	98	22
B	21.04.2017	23692	YENİ YAPI	5A	36.064,11	MESKEN	98	22
	7.08.2017	43354	TADİLAT	5A	34.307,14	MESKEN	118	22
	31.10.2017	59528	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	34.307,14	MESKEN	118	22
	18.01.2018	3255	TADİLAT	5A	34.307,14	MESKEN	113	22
	2.11.2018	58580	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	34.307,14	MESKEN	113	22
	19.09.2019	37334	TADİLAT	5A	39.771,88	MESKEN	113	22
C	25.01.2016	4928	YENİ YAPI	5A	6.875,60	MESKEN	11	10
						OFİS VE İŞYERİ	1	
	27.12.2016	83687	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	6.875,60	MESKEN	11	10
						OFİS VE İŞYERİ	1	
	31.10.2017	59529	TADİLAT	5A	9.833,60	MESKEN	15	10
						OFİS VE İŞYERİ	3	
	17.09.2018	50641	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	9.833,60	MESKEN	15	10
						OFİS VE İŞYERİ	3	
	17.09.2018	50922	TADİLAT	5A	10.608,10	OFİS VE İŞYERİ	8	11
31.12.2018	67664	TADİLAT	5A	10.392,95	OFİS VE İŞYERİ	8	11	
19.09.2019	37333	TADİLAT	5A	8.088,49	OFİS VE İŞYERİ	8	11	
6.08.2020	32383	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	8.088,49	OFİS VE İŞYERİ	8	11	
D	18.03.2016	22425	YENİ YAPI	5A	40.447,34	MESKEN	84	22
						OFİS VE İŞYERİ	5	
	11.05.2016	37435	TADİLAT	5A	36.320,88	MESKEN	72	22
						OFİS VE İŞYERİ	5	
	27.12.2016	83593	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	36.320,88	MESKEN	72	22
						OFİS VE İŞYERİ	5	
	28.07.2017	41867	TADİLAT	5A	36.240,27	MESKEN	72	22
						OFİS VE İŞYERİ	5	
	28.09.2018	52600	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	36.240,27	MESKEN	72	22
						OFİS VE İŞYERİ	5	
	2.10.2018	53224	TADİLAT	5A	37.342,18	MESKEN	72	22
						OFİS VE İŞYERİ	6	
19.09.2019	37331	TADİLAT	5A	30.670,37	MESKEN	72	22	
					OFİS VE İŞYERİ	6		

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
E	25.01.2016	4926	YENİ YAPI	5A	25.756,16	MESKEN	53	14
						OFİS VE İŞYERİ	3	
	27.12.2016	83588	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	25.756,16	MESKEN	53	14
						OFİS VE İŞYERİ	3	
	13.02.2017	9572	TADİLAT	5A	21.458,60	MESKEN	71	16
						OFİS VE İŞYERİ	4	
	2.11.2018	58579	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	21.458,60	MESKEN	71	16
						OFİS VE İŞYERİ	4	
	20.09.2019	37328	TADİLAT	5A	23.888,12	MESKEN	71	16
						OFİS VE İŞYERİ	4	
F	18.03.2016	22425	YENİ YAPI	5A	43.336,25	MESKEN	156	23
						OFİS VE İŞYERİ	2	
	11.05.2016	37435	TADİLAT	5A	36.024,73	MESKEN	165	22
						OFİS VE İŞYERİ	11	
	27.12.2016	83589	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	36.024,73	MESKEN	165	22
						OFİS VE İŞYERİ	11	
	28.07.2017	41866	TADİLAT	5A	36.032,96	MESKEN	165	22
						OFİS VE İŞYERİ	10	
	18.01.2018	3265	TADİLAT	5A	36.032,96	MESKEN	158	22
						OFİS VE İŞYERİ	10	
	2.11.2018	58576	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	36.032,96	MESKEN	158	22
						OFİS VE İŞYERİ	10	
20.09.2019	37320	TADİLAT	5A	34.930,92	MESKEN	158	22	
					OFİS VE İŞYERİ	13		
G	25.01.2016	4924	YENİ YAPI	5A	23.454,23	MESKEN	64	15
	27.12.2016	83590	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	23.454,23	MESKEN	64	15
	13.02.2017	9573	TADİLAT	5A	20.386,73	MESKEN	71	17
						OFİS VE İŞYERİ	2	
	31.10.2017	59527	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	20.386,73	MESKEN	71	17
						OFİS VE İŞYERİ	2	
	8.11.2019	59359	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	20.386,73	MESKEN	71	17
OFİS VE İŞYERİ						2		
20.09.2019	37308	TADİLAT	5A	24.015,33	MESKEN	71	17	
					OFİS VE İŞYERİ	7		
H	25.01.2016	4922	YENİ YAPI	5A	38.412,09	MESKEN	93	23
						OFİS VE İŞYERİ	2	
	27.12.2016	83591	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	38.412,09	MESKEN	93	23
						OFİS VE İŞYERİ	2	
	7.08.2017	43353	TADİLAT	5A	39.314,70	MESKEN	105	23
						OFİS VE İŞYERİ	3	
	2.11.2018	58575	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	39.314,70	MESKEN	105	23
						OFİS VE İŞYERİ	3	
	20.09.2019	37310	TADİLAT	5A	36.584,79	MESKEN	105	23
						OFİS VE İŞYERİ	3	

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
I	25.01.2016	4923	YENİ YAPI	5A	42.972,14	MESKEN	95	22
						OFİS VE İŞYERİ	5	
	9.09.2016	61481	TADİLAT	5A	57.141,17	MESKEN	108	22
						OFİS VE İŞYERİ	6	
	27.12.2016	83633	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	57.141,17	MESKEN	108	22
						OFİS VE İŞYERİ	6	
	2.11.2018	58574	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	57.141,17	MESKEN	108	22
						OFİS VE İŞYERİ	6	
	20.09.2019	37312	TADİLAT	5A	36.459,44	MESKEN	108	22
						OFİS VE İŞYERİ	6	
J	25.01.2016	4921	YENİ YAPI	5A	39.165,71	MESKEN	150	22
	11.05.2016	37435	TADİLAT	5A	41.791,04	MESKEN	117	23
	27.12.2016	83592	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	41.791,04	MESKEN	117	23
	2.11.2018	58572	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	41.791,04	MESKEN	117	23
	20.09.2019	37313	TADİLAT	5A	37.229,34	MESKEN	117	32
T4 (*)	27.09.2017	52275	RESTORASYON	5D	769,26	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	3
	30.03.2018	19013	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5D	769,26	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	3
	2.11.2018	58573	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5D	769,26	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	3
T1 (*)	3.07.2020	27510	TADİLAT	5D	764,10	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	1
T2	21.04.2017	23693	RESTORASYON	5C	16.366,36	OFİS VE İŞYERİ	41	2
	14.08.2017	44955	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5D	16.366,36	OFİS VE İŞYERİ	41	2
	30.03.2018	19013	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5D	16.366,36	OFİS VE İŞYERİ	41	2
	19.09.2018	51201	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5D	16.366,36	OFİS VE İŞYERİ	41	2
	25.09.2018	52099	TADİLAT	5D	17.228,93	OFİS VE İŞYERİ	27	2
	13.06.2019	22658	TADİLAT	5D	16.977,92	OFİS VE İŞYERİ	28	2
	19.09.2019	37294	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5D	16.977,92	OFİS VE İŞYERİ	28	2
	3.10.2019	39577	TADİLAT	5D	30.548,67	OFİS VE İŞYERİ	28	2
	3.07.2020	27509	TADİLAT	5D	30.658,93	OFİS VE İŞYERİ	46	2
T3	27.09.2017	52277	RESTORASYON	5D	9.925,08	OFİS VE İŞYERİ	1	3
	30.03.2018	19013	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5D	9.925,08	OFİS VE İŞYERİ	1	3
	2.11.2018	58578	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5D	9.925,08	OFİS VE İŞYERİ	1	3
	13.06.2019	22659	TADİLAT	5D	9.873,04	OFİS VE İŞYERİ	1	3
	19.09.2019	37302	TADİLAT	5D	20.173,39	OFİS VE İŞYERİ	1	3
	3.07.2020	27508	TADİLAT	5D	20.173,39	OFİS VE İŞYERİ	1	3

(*) Projenin başlangıcında T4 Blok olarak isimlendirilen blok daha sonra değiştirilerek T1 Blok olarak adlandırılmıştır.

774 ADA 73 NOLU PARSEL YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	BELGE TARİHİ	BELGE NOSU	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI M ²	SON RUHSAT BİLGİSİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	774/73	K	22.05.2020	21628	5A	20.289,63	45.372,32	224	22
2		L	2.07.2020	27489	5C	14.491,97	38.348,22	105	21
						3.030,49		19	

774 ADA 83 NOLU PARSEL YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	BELGE TARİHİ	BELGE NOSU	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI M ²	SON RUHSAT BİLGİSİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	774/83	A	20.03.2020	16505	5A	21.213,65	42.891,28	98	22
2		B	22.05.2020	21625	5A	19.750,38	39.771,88	113	22
3		D	20.03.2020	16507	5A	14.488,75	30.670,37	72	22
						687,46		6	
4		E	27.05.2020	21889	5A	10.833,50	23.888,12	71	16
						1.040,39		4	
5		F	22.05.2020	21626	5A	16.295,55	39.930,92	158	22
						1.262,09		13	
6		G	27.05.2020	21890	5A	11.780,86	24.015,33	71	17
						154,90		7	
7	H	27.05.2020	21891	5A	16.489,15	36.584,79	105	23	
					1.682,34		3		
8	I	27.05.2020	21892	5A	15.469,62	36.459,44	108	22	
					2.651,69		6		
9	J	22.05.2020	21627	5A	18.528,13	37.229,34	117	23	

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projenin, 774 ada 73 no.lu parseli üzerinde konumlu P, R ve S blokların ve 774 ada 83 no.lu parsel üzerinde konumlu A, B, D, E, F, G, H, I ve J blokların yapı denetim işleri Karlıbayır Mahallesi, Selçuklu Caddesi, Sefa Plaza, Blok No:5, İç Kapı No:15 Arnavutköy/İSTANBUL adresindeki KRE Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından, 774 ada 73 parsel üzerindeki K, L, M, N ve O Blokların yapı denetim işleri Merkezefendi Mahallesi, Mevlana Caddesi, No:96, İç Kapı No: 5 Zeytinburnu/İSTANBUL adresindeki UCK Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yürütülmektedir.

774 Ada 83 no.lu parsel üzerinde konumlu T1 (Eski T4), T2 ve T3 bloklar, 2683 Sayılı Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 21. Maddesi gereğince 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu hükümlerine tabi değildir. Her türlü harç ve ücretten muaftırlar.

3.7. 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.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesinde kat mülkiyeti kurulmuş olmasına rağmen taşınmazların tamamı için yapı kullanma izin belgesinin alınmamış olması nedeni ile bu rapor projenin mevcut durumdaki değeri ile tamamlanması durumundaki değerini içermektedir.

Ayrıca müşterimiz Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi doğrultusunda proje kapsamındaki 774/73 no.lu parselde yer alan 446 adet bağımsız bölüm ve 774/83 no.lu parselde yer alan 359 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 805 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değeri ve Özak GYO A.Ş. mülkiyetindeki 774/83 nolu parselde konumlu T2 Blok 1, 2 ve T3 bloğun %60 hissesinin güncel piyasa rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Bina portföyünde yer alan 774 ada 73 parselde konumlu K ve L bloklarda yer alan 158 adet bağımsız bölüm ve 774 ada 83 parselde konumlu A, B, D, E, F, G, H, I ve J bloklarda yer alan 320 adet bağımsız bölümün ve bina portföyünde yer alıp Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki T2 blok 1 ve 2 bağımsız bölüm, T3 blok 1 nolu bağımsız bölümün güncel pazar değerini gösterir tablolar rapor içeriğinde yer almaktadır. Proje portföyünde yer alan sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde konumlu M-N-O-P ve S bloklarda yer alan 288 adet ve 774 ada 83 parselde konumlu T2 blok da yer alan 39 adet bağımsız bölümün değer tablosu ise raporumuz ekinde yer almaktadır.

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

Rapor konusu proje, “İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” kapsamında ihale edilmiş ve ihale sonucunda Özak GYO A.Ş., Yenigün İnş. San. ve Tic. A.Ş., Delta Proje İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş., Ziylan Gayrimenkul Yat. ve Yön A.Ş. iş ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı şirket payı oranı: %37,00 ve yüklenici payı oranı %63,00 olacak şekilde 08.04.2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında birden fazla yüklenici bulunmakta olup 28.04.2014 tarihli Ek Protokol ve 03.11.2017 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden 06.11.2017 tarihli Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) açıklanan ÖZAK-YENİGÜN_ZIYLAN Adi ortaklık sözleşmesine göre yüklenici payları ise; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %60, Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş. %32 ve Yenigün İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. %8 şeklindedir.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 73 parselde konumlu K ve L bloklarda yer alan 158 adet bağımsız bölüm ve 774 ada 83 parselde konumlu A, B, D, E, F, G, H, I ve J bloklarda yer alan 320 adet bağımsız bölümün sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde “**Bina**” olarak, rapor konusu 774 ada 73 parselde konumlu M-N-O-P ve S bloklarda yer alan 288 adet ve 774 ada 83 parselde konumlu T2 ve T3 Bloklarda yer alan 42 adet taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde “**Proje**” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Proje ve Bağımsız Bölümler İle İlgili Genel Bilgiler

- Rapor konusu 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, Marmara Denizi ile Demirhane Caddesi arasında kalmaktadırlar. 774 ada 83 no.lu parselin güney sınırı Kennedy Caddesi’ni de kapsamaktadır. Parsellerin, Demirhane Caddesi’ne yaklaşık 370 m. cephesi bulunmaktadır.
- Parseller düzgün sayılabilecek formda ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptirler.
- İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 29.08.1991 tarih ve 2915 sayılı kararının ekli vaziyet planı, kadastral plan, onaylı rölöve projelerine göre 6 nolu parsel üzerinde saymanlık binası, su deposu, Tekerlekli Araçlar II. Kısım, Demirhane, Dökümhane, Tekerlekli Araçlar III. Kısım, Tank II. Kısım, Toplantı Salonu ve Gazino, Tek Araçlar I. Kısım, Çarkhane ve Avandanlıklar kısmı, Tezgah Bakım Atölyeleri, Marangozhane, Saymanlık Depoları, Hamam, Er Yemekhanesi, Bölük Karargahı bulunmaktadır.
- Tescilli yapılardan parselin batısında kalan, vaziyet planında “Atölye ve Depolar” olarak adlandırılmış olan blok restore edilerek T2 Blok ismiyle adlandırılmıştır ve bloğun 8.357,48 m² taban alanı ve 30.548,267 m² inşaat alanı vardır.
- Tarihi doku ile modern yaşamı birleştiren proje bünyesinde kent yaşamında ihtiyaç duyulacak her husus düşünülerek tasarlanmıştır. Dolayısı ile sosyal olanaklar bakımından oldukça zengin bir projedir.

- Proje bünyesinde dünya mutfaklarından gurme restoranlar ve kafeler, sergi alanları, sinema salonları, performans merkezi, organik semt pazarı, yaratıcı sanat atölyeleri, park ve oyun alanları, kişisel gelişimi destekleyen etkinlik programlarının yapılacağı çeşitli atölye alanlarını barındırmaktadır.
- Tescilli yapılar ile birlikte konu proje kapsamında 774/73 no.lu parsel üzerinde K, L, M, N, O, P, S bloklar 774/83 no.lu parsel üzerinde ise A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, T1, T2 ve T3 bloklar bulunmaktadır. Projedeki, bağımsız bölüm adedi ve satılabilir alan bilgisi 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 kapsamındaki bağımsız bölümlerin satışa esas brüt kullanım alan aralıkları aşağıda tablolarda sunulmuştur. Brüt alanlar, satışa esas alan olup bu alan içerisinde ortak alandan aldığı paylar da dâhildir

Konut Birimleri		
Daire Tipleri	Adet	Satışa Esas Brüt Kullanım Alanı Aralığı (m ²)
1+1	92	73,20 ~ 133,85
2+1	311	103,12 ~ 227,79
3+1	372	163,03 ~ 433,19
4+1	125	209,42 ~ 527,11
5+1	13	302,25 ~ 527,11
	913	

Ticari Ünite Birimleri		
Ünite	Adet	Satışa Esas Brüt Kullanım Alanı Aralığı (m ²)
Ofis	245	53,51 ~ 867,82
2 Katlı Ofis	20	350,93 ~ 530,21
İş Yeri	76	3,04 ~ 9811,86
2 Katlı İş Yeri	5	453,90 ~ 3.095,64
Bodrum Katlı İş Yeri	21	98,87 ~ 3.272,55
Bodrum Katlı Asma Katlı İş Yeri	9	353,22 ~ 705,43
	376	

Apart Ünite Ticaret Birimleri		
Daire Tipleri	Adet	Satışa Esas Brüt Kullanım Alanı Aralığı (m ²)
2+1	124	111,42 ~ 333,99
3+1	153	155,27 ~ 270,38
4+1	92	208,59 ~ 552,08
5+1	15	332,27 ~ 333,66
	384	

- Projede konumlu bağımsız bölümlerin iç mekân özelliklerine dair bilgiler yerinde yapılan incelemeler ve mahal listeleri üzerinden tespit edilmiştir. İş bu, mahal listeleri rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.
- Projenin genel inşaat seviyesinin % 95,30 olduğu öğrenilmiştir. Bu bilgiden hareketle mevcut durum değerlemesi yapılmıştır.
- Değerlemede varsa eklenti/tahsisli alanların sağladığı faydalar da göz önünde bulundurulmuştur.

***Not:** Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin hesaplanmasında yukarıda detayları belirtilen mevcut proje verileri kullanılmış olup rapor konusu parseller üzerinde farklı bir proje geliştirilmesi durumunda bu değer farklı olacaktır.*

3.12. 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,
- Kısmen kat mülkiyetine geçmiş olmaları,
- Konumlu oldukları bölgenin altyapısının tamamlanmış olması,
- Marmaray'a çok yakın konumda yer alması sebebi ile iki kıtaya ulaşımın çok kolay olması,
- Proje bünyesinde alternatif daire tiplerinin ve ticari ünitelerin mevcut olması.

Olumsuz Özellikler

- Konumları itibariyle zaman zaman sıkışan trafik yoğunluğunun ulaşımına olan olumsuz etkisi,
- Pandemi sebebiyle dünyada yaşanan ekonomik durgunluk ve gayrimenkul sektörüne etkileri.

4.1. Değerleme Yöntemleri¹

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.

4.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele 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,

¹ 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).

4.1.2. 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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

4.1.3. 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 düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

(a) katılımcıların 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 görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma

önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi 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 olmadığını 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.

4.1.4. 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:

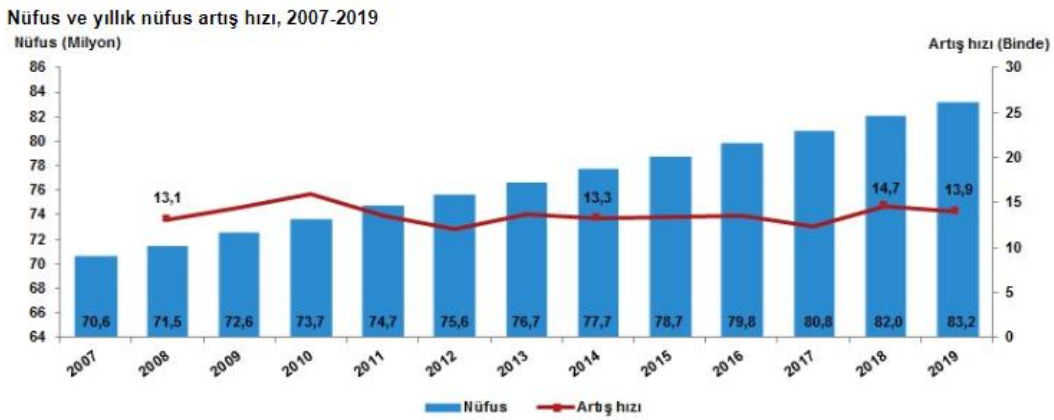
Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır.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

5.1. Türkiye Demografik Veriler²

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu.



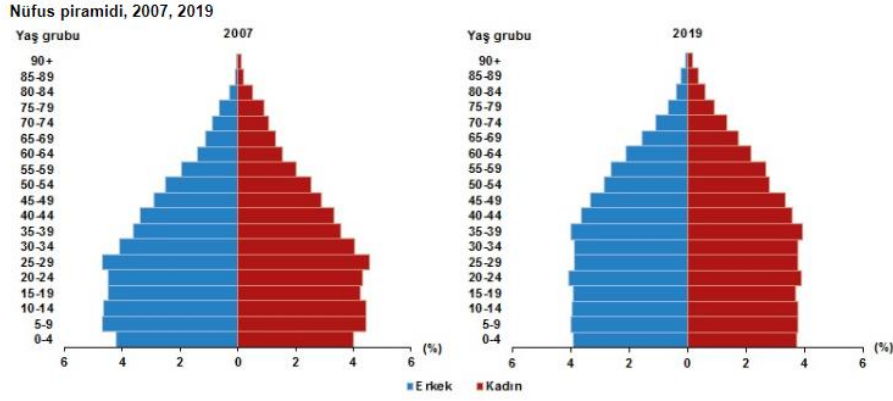
Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaştı. Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya izledi.

Tunceli, 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 84 bin 843 kişi ile Bayburt, 97 bin 319 kişi ile Ardahan, 142 bin 490 kişi ile Kilis ve 164 bin 521 kişi ile Gümüşhane takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2019 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

² Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.



Türkiye'de 2018 yılında 32 olan ortanca yaş, 2019 yılında 32,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 31,4'ten 31,7'ye, kadınlarda ise 32,7'den 33,1'e yükseldiği görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2019 yılında %67,8'e yükseldi. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %23,1'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,1'e yükseldi.

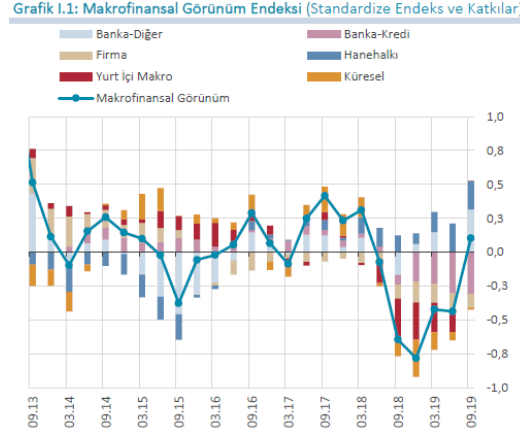
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir 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 57, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti.

5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme³

Makrofinansal görünüm 2019 yılı başından itibaren iyileşmeye başlamış, söz konusu eğilim Haziran ayından itibaren belirginleşmiştir. Makrofinansal görünüm 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kayda değer iyileşme sergilemiş; hesaplanan endeks tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır. (Grafik I.1)



Bu gelişmede, küresel koşulların ılımlı desteği, yurt içi makroekonomik dengelenme süreci, finansal olmayan kesimin borçluluğundaki azalma eğilimi ve banka finansallarındaki olumlu gidişat etkili olmuştur. Banka kredilerine dair göstergeler ise, 2019 yılı Eylül ayına kadar tarihsel ortalamalarına göre bir miktar olumsuz seyretmeye devam etmiştir. Ancak, önümüzdeki dönemde kredi büyümesindeki canlanmanın ve iktisadi faaliyetteki ılımlı toparlanmanın bankacılık sektörü aktif kalitesine olumlu katkı yapması beklenmektedir. Nitekim yüksek frekanslı güncel verilere göre, Eylül ayında başlayan kredi büyümesindeki canlanma banka grupları ve kredi türleri bazında genele yayılarak sürmektedir.

Bir önceki dönemden bu yana, gelişmiş ülke ve gelişmekte olan ülke (GOÜ) büyüme beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankaları, büyüme ve enflasyon görünümündeki değişimin etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmiştir. Küresel büyümeye ilişkin endişeler, küresel ticaret politikalarındaki korumacılık eğilimleri ve jeopolitik gelişmeler, küresel iktisadi politika belirsizliğini artırmaktadır. Küresel borçluluk, özellikle artan reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu nedeniyle gelişmiş ülke ve GOÜ'lerde önemli bir kırılganlık unsuru olmaya devam etmektedir. Bankacılık sektörü sermaye kârlılıklarının küresel finansal kriz öncesi döneme kıyasla genel olarak düşük seyretmesi bir diğer kırılganlık unsurudur. Gelişmiş ülke merkez bankaları tarafından uygulanan genişleyici para politikalarının etkisiyle yataylaşan getiri eğrileri, küresel iktisadi faaliyetteki zayıflık ile aktif kalitesi görünümünün bozulması gibi ülke ve bankalara özgü koşullar karlılık oranlarındaki bu durum

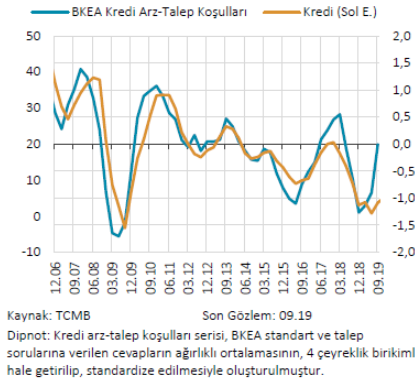
³ T.C.M.B Finansal İstikrar Kasım 2019 raporlarından derlenmiştir.

üzerinde etkili olmuştur. 2019 yılı üçüncü çeyreğinde, küresel finansal koşulların ılımlı seyri ile yurt içi enflasyon ve enflasyon beklentilerindeki düşüş sonucunda Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığı gerilemiştir. Yurt içi iktisadi faaliyette yılın ilk yarısında temelde net ihracat kaynaklı toparlanma gözlenirken, yılın üçüncü çeyreğinde toparlanmanın asıl sürükleyicisi tüketim harcamaları olmuştur. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki olumlu seyir iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Türkiye, küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın, firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır. İktisadi faaliyetteki toparlanma ve kredi faizlerindeki gerileme ile birlikte son aylarda kredi talebinde artış gözlenmiştir. Banka Kredileri Eğilim Anketi'nden (BKEA) derlenen kredilere ilişkin göstergeler de, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kredi arz ve talep koşullarında belirgin iyileşme olduğuna işaret etmektedir (Grafik I.2). Kredi koşullarındaki iyileşmenin iç talebe yansımalarının 2019 yılı dördüncü çeyreğinden itibaren güçlenmiştir.

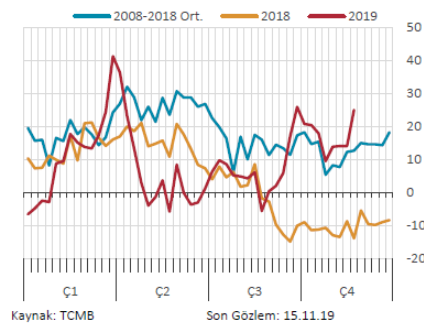
Makroekonomik Görünüm

Gelişmiş ülke merkez bankalarının büyüme ve enflasyon görünümünün etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmeleri küresel finansal koşullarda iyileşmeye katkı sağlamış, GOÜ'lere yönelik risk iştahında artış yaşanmıştır. Ancak küresel finansal koşullardaki iyileşmeye rağmen, küresel politikadaki belirsizlikler nedeniyle GOÜ'lere yönelen portföy akımları dalgalı seyretmektedir. GOÜ hisse senedi piyasalarından portföy çıkışı, gelişmiş ülke tahvil piyasalarındaki düşük faiz ortamında GOÜ tahvil piyasalarına ise sınırlı portföy girişi gözlenmektedir. Küresel iktisadi faaliyette yaşanan yavaşlama, yüksek borçluluk, küresel ticaret geriliminin sürmesi, Brexit belirsizliği ve jeopolitik gelişmeler küresel finansal istikrar üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaya devam etmektedir. Mevcut rapor döneminde, küresel finansal koşulların görece olumlu seyri, yurt içi makroekonomik göstergelerdeki ve beklentilerdeki iyileşme ile para politikasındaki temkinli duruşun etkisiyle Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığındaki gerileme eğilimi sürmüştür. Yurt içi iktisadi faaliyet, 2019 yılının ilk yarısında temelde net ihracat, yılın üçüncü çeyreğinde ise temelde tüketim harcamaları kaynaklı olarak ılımlı ve kademeli bir toparlanma sergilemiştir. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki düzelme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki iyileşme kredi talebini ve iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Son aylarda, başta ihtiyaç ve konut kredilerinde olmak üzere TL kredi talebinde artış gerçekleşmiştir. Küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile Türkiye dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır.

Grafik 1.2: Kredi Koşulları ve Kredi Büyümesi (4 Çeyreklik Birikimli Standardize, KEA Yıllık %)



Grafik 1.3: Haftalık Toplam Kredi Gelişmeleri (Yıllıklandırılmış, KEA 4 HHO %)



Küresel iktisadi politika belirsizliği, 2019 yılının ilk dört ayında düşüş eğilimi gösterdikten sonra küresel büyümeye dair endişeler, artan korumacı ticaret politikaları ve jeopolitik risklerin etkisiyle yeniden artış eğilimi sergilemiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) para politikasındaki yaklaşım değişikliği, Çin ile süren ticaret gerilimi ve iç politika gelişmeleri, ABD'nin iktisadi politika öngörülebilirliği üzerinde etkili olmaktadır. Avrupa Birliği (AB) iktisadi politika belirsizliğinde ise bir önceki rapor döneminde görülen düşüş eğilimi, Brexit gelişmeleri ve AB ekonomisine ilişkin endişelerin etkisiyle tersine dönmüştür. Fed, para politikası duruşunu değiştirerek 2019 yılı Temmuz, Eylül ve Ekim aylarında politika faizinde toplam 75 baz puan indirim yapmıştır. Büyümeye ilişkin aşağı yönlü riskler, enflasyonun seyri ve iş gücü piyasasındaki gelişmelere bağlı olarak alınan bu kararlar ile Fed, bilanço küçültme sürecini de durdurmuştur. Federal Açık Piyasa İşlemleri Komitesi (FOMC) üyelerinin medyan politika faizi tahminlerinde aşağı yönlü sınırlı bir güncelleme görülmektedir. Öte yandan, piyasa beklentileri politika faiz indirimlerinin süreceğine işaret etmektedir. Piyasa oyuncularının 2020 ve 2021 yıllarında FOMC üyelerine göre daha fazla faiz indirimi bekledikleri görülmektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB), 2019 yılı Eylül ayında politika faizinde indirime giderken 2018 yılı sonu itibarıyla sonlandırdığı varlık alım programına bu yılın Kasım ayında tekrar başlama kararı almıştır. Yaşanan politika değişiminde başta Almanya ve Fransa kaynaklı olmak üzere AB ekonomisinde büyümeye dair endişeler, Brexit görüşmelerine dair belirsizlikler ile artan kamu ve reel sektör borçluluğunun etkili olduğu değerlendirilmektedir. Japonya ekonomisindeki ılımlı büyümeye rağmen zayıf dış talep gelişmeleri ve enflasyon görünümü nedeniyle Japonya Merkez Bankası'nın genişleyici para politikasını sürdüreceği değerlendirilmektedir. Çin Merkez Bankası ise büyüme endişeleri, zayıf dış talep, ABD ile yaşanan ticaret gerilimine bağlı olarak gümrük tarifelerindeki değişiklikler ve artan borçluluk nedenleriyle zorunlu karşılıkları esas alan kredi piyasasını destekleyici bir politika uygulamaktadır.

5.3. 2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası⁴

2019 yılı son çeyreği gerek ekonomik gerekse ticari faaliyetlerin oldukça canlı olduğu bir dönem olmuştur. Süreç 2020 yılının ilk iki aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2020 Mart ayı itibarı ile küresel bir boyuta ulaşan salgın diğer ülkeler gibi Türkiye'yi de etkilemiştir. Mayıs ayında açıklanan 2020 yılı ilk çeyreğine ait büyüme rakamları da yukarıda ifade ettiğimiz tespiti doğrular nitelikte gerçekleşmiştir. Buna göre; GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 yükselmiştir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde ise 2020 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %12,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,7, sanayi %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,6, hizmetler %3,4, tarım %3,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve finans ve sigorta faaliyetleri %1,6 arttı. İnşaat sektörü ise %1,5 azalmıştır.

Pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir. İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Söz konusu toparlanma işaretlerini konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir.

2019 yılının ilk yarısında toplam konut satışları 505 bin olurken 2020 yılının aynı döneminde 624 bin rakamına ulaşarak %23,5'lik bir artış sağlamıştır. Artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla ipotekli konut satış rakamlarına baktığımızda 266 bin değerine ulaştığı görülmektedir. Söz konusu rakam bir önceki yılın aynı dönemine göre %221'lik bir artışı ifade etmektedir.

⁴ Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 2. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gellr (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gellr (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.044.466	26.489	933.546	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.467	11.019	6,09	2,71
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,02
2017	3.110.651	38.732	852.618	10.616	7,47	3,65
2018	3.724.388	45.750	789.043	9.693	3,10	4,72
2019	4.280.381	51.834	753.693	9.127	0,90	5,68
2020*	1.071.098	-	176.146	-	4,50	6,08

GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 arttı.
Kümülatif olarak baktığımızda 1. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %4 arttı.

Kaynak: TÜİK

*2020 1.Çeyrek verisidir.

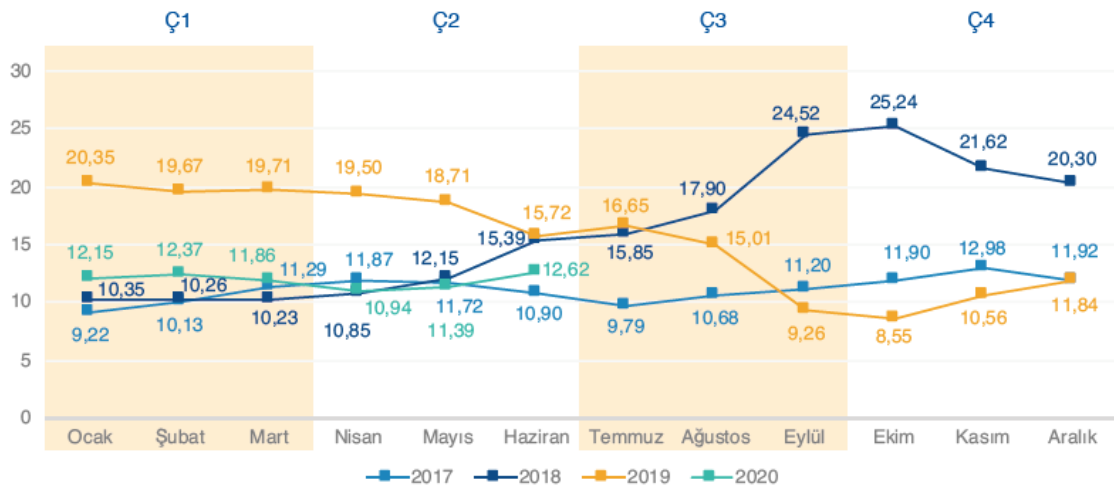
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir.

Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir. Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir.

Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır. Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir. Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirmeye gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

Yıllık Enflasyon*



Enflasyon yıllık yüzde 12,62, aylık yüzde 1,13 arttı. Enflasyonda 2020 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,88 artış gerçekleşti.

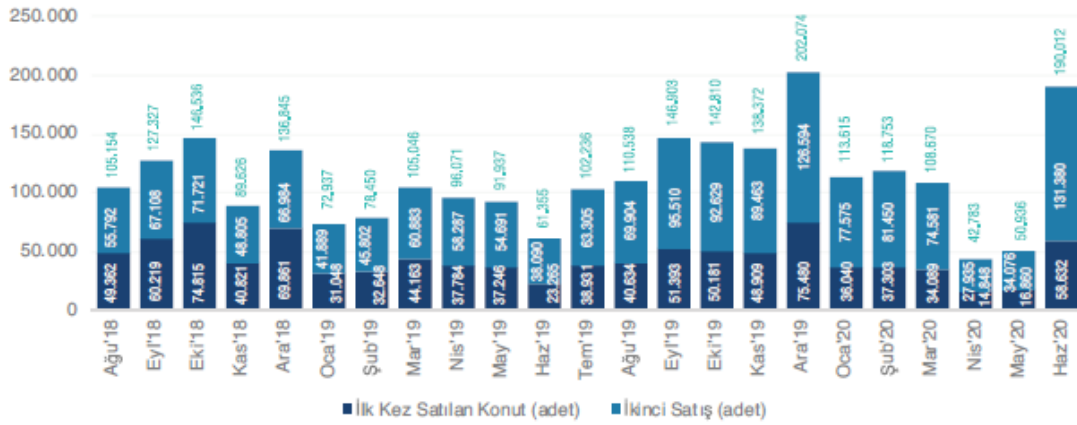
Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşı bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14'lük bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle, Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle Mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6,4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür.

2020 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %8,1 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %28,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre artış göstererek çeyreklik bazda %31,8 olarak gerçekleşmiş olsa da Haziran ayında %30,9 ile bu oran veri setindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %206,7 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise verilerin açıklanmaya başlanmasından bu yana çeyreklik bazda en düşük satış sayısı görülmüş ve geçen yılın aynı dönemine göre %28,3 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış ikinci çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımış ve Mayıs ayı itibarıyla reel bazda yıllık %10,6 artış görülmüştür. Nominal bazda, geçtiğimiz yıl Mayıs ayında konut fiyat endeksinde yıllık artış %1,5 seviyesinde iken, endeks bu yıl Mayıs ayında yıllık bazda %23,1 oranında artış göstermiştir.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 152,0 artarak 58.632 oldu. İkinci el konut satışları 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 244,9 artış göstererek 131.380 oldu.

Kaynak: TÜİK

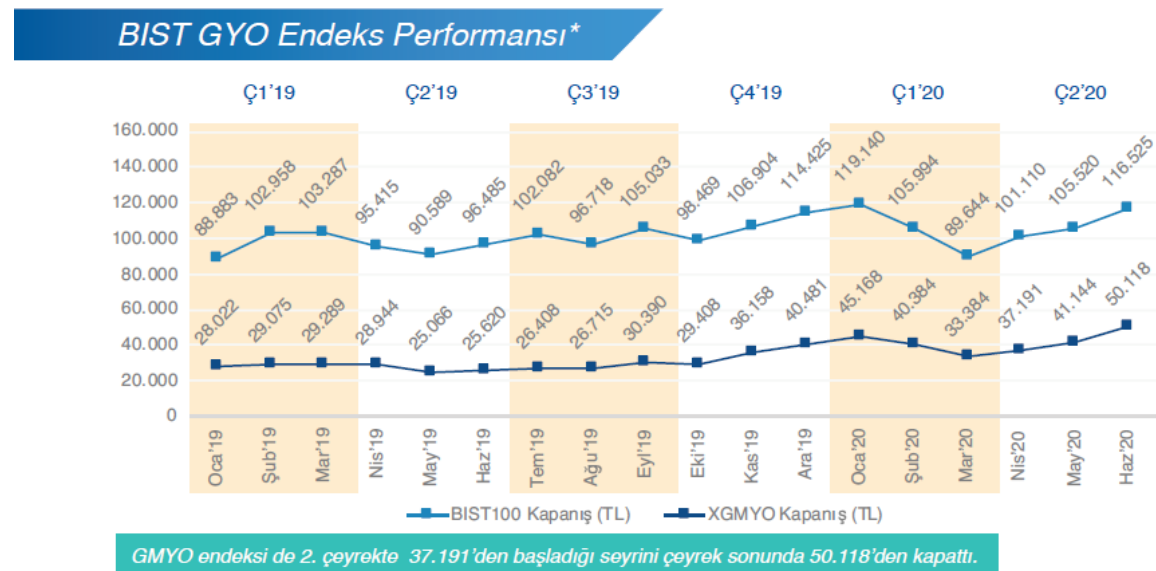
İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Yabancılara yapılan satışların ise, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış görülmüştür. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan satışlarında ilk sırada %46,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %16,8 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Mart sonunu 33.384 puandan kapatan GYO endeksi Haziran sonunda %50,12'lik bir artışla 50.118 puana yükselmiştir. GYO endeksiyle %70'in üzerinde korelasyonu olan BIST 100 endeksi ise aynı dönemde %30'luk bir artış sağlamıştır. Halka açıklık oranının %52 mertebesinde olduğu GYO endeksinin piyasa değeri de %59'luk artışla 36,5 milyar TL'ye yükselmiştir. Bununla birlikte 2. Çeyrekte yabancı yatırımcı oranında Borsa İstanbul'un genelinde olduğu gibi bir kayıp olduğunu ve %2'lik bir düşüşle bu oranın %17'lere gerilediğini görmekteyiz. Ayrıca bireysel ve kurumsal yatırımcı oranlarının da neredeyse eşit olduğunu ifade edebiliriz. Bu çeyrekte GYO'ların temettü dağıtmadığını ancak hisselerdeki yükselişin sonraki çeyrekler için temettü dağıtımını anlamında da pozitif bir yansımasının olabileceğini söylemek mümkün. Yabancı yatırımcı ülke sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korurken Bahreyn ve Kuveyt'in ilk 5 içerisine yükseldiğini gözlemliyoruz.

Endeksin 3. çeyrekte kar satışları ile birlikte bir miktar gerilemesi ve Covid-19'un seyrine göre artı ya da eksi yönde ivmelenmesi mümkündür. Yeni bir dalganın gelmesi tüm borsalarda olduğu gibi GYO endeksini de olumsuz etkileyecekken salgınla ilgili sinyallerinin olumlu olması durumunda endeksin artış trendinin artması muhtemel gözükmektedir. Faiz oranlarındaki indirimin pozitif yansımaları döviz kurlarının artmasıyla ve faiz oranlarının tekrar yükselme trendine geçmesiyle birlikte ikinci çeyrekteki artış yerini 3. çeyrekte nispi bir gerilemeye bırakabilir. Endekste artışı kalıcı olması ve iskontolu işlem gören GYO'ların gerçek değerini bulabilmesi ancak uzun vadeli yabancı yatırımcıların piyasada daha uzun süre yer almasıyla mümkün olacaktır.



2019 Yılı'nın Ağustos ayında yaşanan döviz kurundaki dalgalanmaların ardından Cumhurbaşkanlığı tarafından alınan Türk Parası Kıymetini Koruma kararı gereğince kira kontratları yabancı para birimlerinden TL'ye çevrilmiştir. Kira kontratlarının TL'ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgücü maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle alışveriş merkezi yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı gözlenmiştir. Perakendeciler için kira, operasyon giderler, genel giderler TÜFE/Enflasyon bazlı artmasına karşın ciroların tatmin edici oranlarda artmaması önemli sorunlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır ve bu durum sürdürülebilirlik açısından risk teşkil edebilmektedir. Bazı perakendeciler; belirli 'ciro/kira' hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başlamıştır. Bu noktada ciroların gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı tarafından dikkatli analiz ve projekte edilmesi gerekmektedir. Ciroların takibi perakendeciler için; $Ciro/(kira + ortak alan giderleri)$ dengesini test edebilmek, AVM yatırımcısı açısından ise TL'ye dönüş ile birlikte ciro farkı kirası, m² ve kategori bazında verimliliği ölçebilmesi önemlidir.

Ayrıca bu süreç sürdürülebilirlik açısından; perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı için ise riskli kategori/mağazalar için gerekli operasyonel müdahalelerin yapılması için imkân sağlamaktadır. Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisi belirlemek için gerek son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM'ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabet dikkate alınmalıdır. Sektördeki AVM sahibi yabancı fonların ve yabancı sermayeli perakendecilerin özellikle 2019 yılı içindeki pozisyonları ve hamleleri önemle takip edilmelidir. Bu aşamada bankaların/finans kurumlarının AVM'nin dövize endeksli kontrat gelirleri üzerinden kredilendime sürecini yürüttüğü bu süreçte TL ye geçiş ile güncel kur üzerinden gelir elde edemeyen ve döviz borcu için yeniden bir yapılandırmaya gidemeyen AVM yatırımcıları için zor bir yıl olacağını söylemek yanlış olmayacaktır.

Türkiye genelinde 2019 yılı kasım ayı sonu itibariyle AVM sayısı 454 AVM bulunmaktadır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 508 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir.

5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1 İstanbul İli⁵

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 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

⁵ 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 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 519 bin 267 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2019 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (954.579), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (15.238) olmuştur.

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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	13.824.240	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

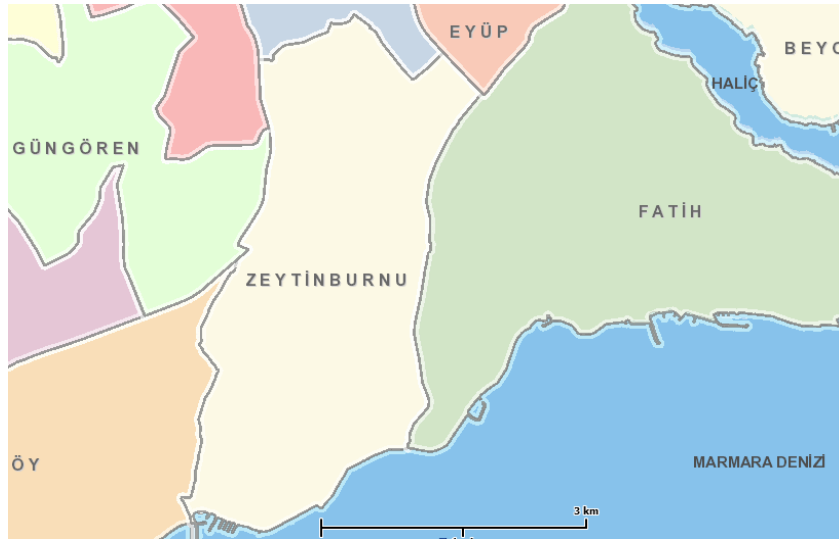
İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'un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

5.4.2. Zeytinburnu İlçesi⁶

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 sınır ve havalimanına 15-20 dakikalık mesafededir.

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

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



⁶ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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.

Raporumuza konu projeye ilişkin, projenin üzerinde yer aldığı parsellerin arsa değeri, projenin mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri ayrı ayrı irdelenmiştir.

Proje bünyesindeki arsaların değerlerinin belirlenmesi için emsal verilerinin yeterli olması sebebi ile “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Projenin mevcut durum değeri için “Maliyet Yöntemi” ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi için “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır.

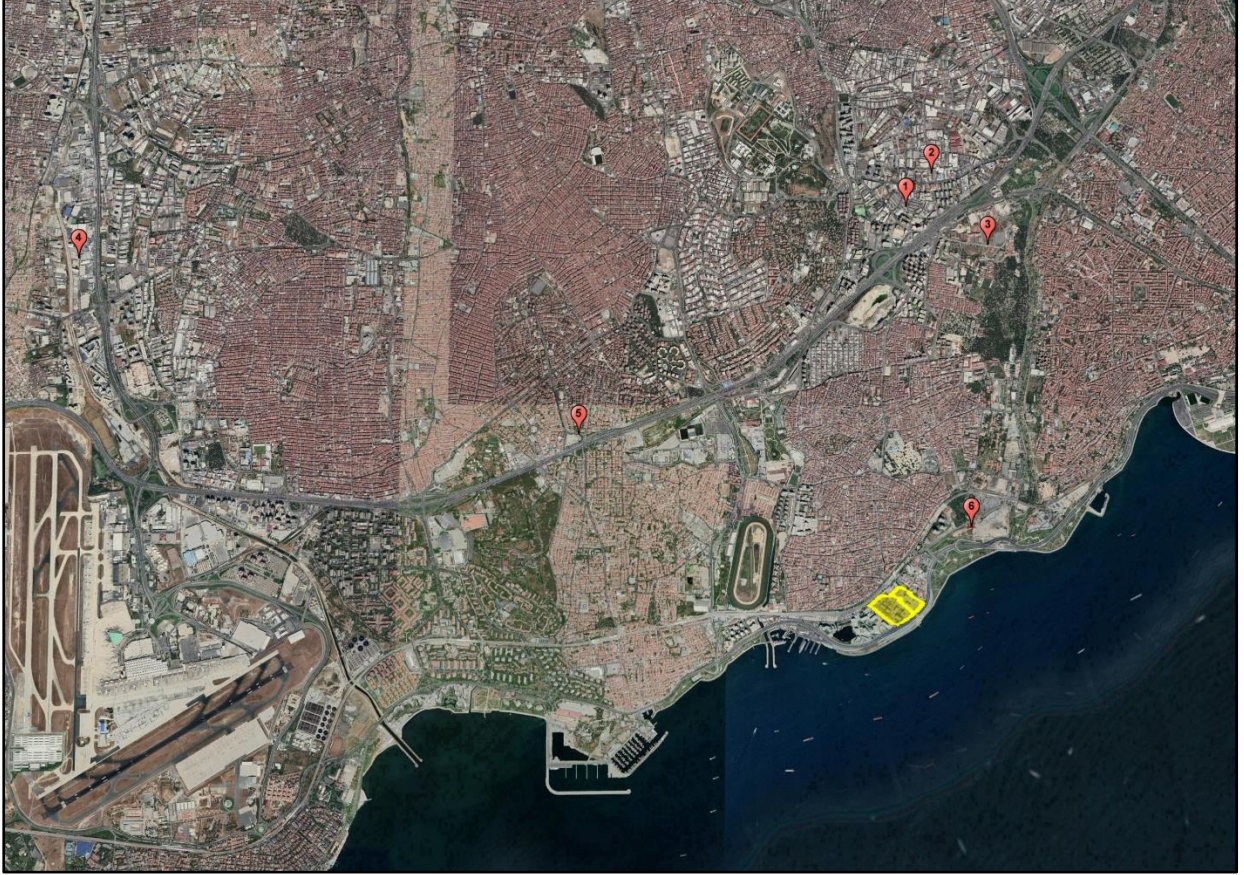
6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Rapor konusu proje bünyesindeki arsanın değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Emsal No	Konum (Mevkii)	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu (Yapılaşma Şartları)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi İletişim
1	Zeytinburnu (E-5 Cıvartı)	4.200,00	Ticaret+Hizmet+ Konut Alanı Emsal: 2,00 H: 55m.	40.000.000,00	9.523,81	Palancı Emlak (532 356 13 35)
2	Zeytinburnu (E-5 Cıvartı)	5.500,00	Ticaret+Konut Alanı Emsal: 2,50	65.000.000,00	11.818,18	Palancı Emlak (532 356 13 35)
3	Zeytinburnu (E-5 Cıvartı)	10.000,00	Ticaret+Konut Alanı Emsal: 2,50	100.000.000,00	10.000,00	Palancı Emlak (532 356 13 35)
4	Bahçelievler Yenibosna Mah.	7.500,00	Ticaret+Konut Alanı Emsal: 2,00	60.400.000,00	8.053,33	Tohum Gayrimenkul (533 092 00 01)
5	Bakırköy Kartaltepe Mah.	8.500,00	Ticaret+Konut Alanı Emsal: 2,50	120.000.000,00	14.117,65	Tohum Gayrimenkul (536 453 81 23)
6	Zeytinburnu Kazlıçeşme Mah. (764/17)	74,50	Turizm Tesis Alanı Emsal: 1,50	1.500.000,00	20.134,23	Sahibinden (534 842 23 92)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 6 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 alan emsaller ile rapor konusu taşınmaza göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bۆlgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmış ve parselin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur. 6 Nolu emsalin yüzölçümünün rapora konu parseller ile kıyaslanamayacak küçüklükte olması sebebi ile düzeltme tablosunda yer almamaktadır.

Söz konusu tablolarda rapor konusu 774 ada 73 parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsele oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme		Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
									İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	
Emsal 1	4.200,00	Ticaret+Hizmet+Konut Alanı Emsal: 2,00 H: 55m.	40.000.000,00	9.523,81	10%	8.571,43	-15%	40%	20%	20%	14.142,86
Emsal 2	5.500,00	Ticaret+Konut Alanı Emsal: 2,50	65.000.000,00	11.818,18	15%	10.045,45	-15%	40%	20%	0%	14.565,91
Emsal 3	10.000,00	Ticaret+Konut Alanı Emsal: 2,50	100.000.000,00	10.000,00	5%	9.500,00	-15%	35%	20%	0%	13.300,00
Emsal 4	7.499,00	Ticaret+Konut Alanı Emsal: 2,00	60.400.000,00	8.054,41	5%	7.651,69	-15%	45%	20%	20%	13.007,87
Emsal 5	8.500,00	Ticaret+Konut Alanı Emsal: 2,50	120.000.000,00	14.117,65	25%	10.588,24	-15%	40%	20%	0%	15.352,94
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)											~ 14.050,-

Düzeltilme Tablosu 774 Ada 73 Parsel için hazırlanmıştır.

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu projenin konumlu olduğu parsellerden 774 ada 73 no.lu parselin birim değeri 14.050,-TL/m² takdir edilmiştir. Bu değer ışığında rapor konusu projenin konumlu olduğu diğer parselin birim değeri şerefiyelendirilmiştir. Parsellere, hesap ve takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Yüzölçümü (m ²)	Birim Değeri (TL)	KDV Hariç Değeri (TL)
774	73	Emsal: 2,50 Turizm Ticaret	33.409,63	14.050,00	469.405.301,50
774	83	Emsal: 2,00 Ticaret Konut	68.132,32	11.200,00	763.081.984,00
					(1.232.487.285,50) ~ 1.232.487.000,00

6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibarıyla değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde rapora konu projenin konumlu olduğu parsellerin toplam değeri için KDV hariç toplam **1.232.487.000,-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:

Rapor konusu projenin mevcut durum itibariyle yasal izinleri alınmış, inşaat tamamlanmak üzeredir. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nden alınan bilgiler doğrultusunda parsellerin tamamı göz önünde bulundurulduğunda projede genel inşaat seviyesinin %95,30 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2020 yılı birim maliyet tablolarına göre, 3B sınıfı yapıların birim maliyet değeri,1.450,-TL/m², 5A sınıfı yapıların birim maliyet değeri 2.450,-TL/m², 5C sınıfı yapıların birim maliyet değeri 3.250,-TL/m² ve 5D sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri ise 3.800,-TL/m²'dir. Yapıların özellikleri ve mahal listeleri incelendiğinde kullanılan malzemelerin kalitesi incelendiğinde standart üzeri taşınmazlar üretildiği görülmektedir. Buradan hareketle bu birim bedellerde artışlar yapılmıştır. Artış yapılan birim bedellerde proje çevre düzenlemesi, altyapı, aydınlatma vb. maliyetler de göz önünde bulundurulmuştur.

774 Ada 73 Parsel								
SIRA NO	BLOK NO ESKİ/YENİ	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	Takdir Olunan (%30 Arttırılmış) Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Maliyet
1	A/S	23.10.2019	43346	TADİLAT	5C	43.481,26	4.225,00	183.708.323,50
2	B/R	23.10.2019	43345	TADİLAT	3B	606,35	2.300,00	1.394.605,00
3	C/P	23.10.2019	43343	TADİLAT	5C	41.111,16	4.225,00	173.694.651,00
4	D/O	25.02.2020	11379	TADİLAT	5C	5.630,12	4.225,00	23.787.257,00
5	E/N	23.10.2019	43362	TADİLAT	5C	41.998,08	4.225,00	177.441.888,00
6	F/M	23.10.2019	43361	TADİLAT	5A	8.632,50	3.120,00	26.933.400,00
7	G/K	23.10.2019	43344	TADİLAT	5A	45.372,32	3.120,00	141.561.638,40
8	H/L	25.02.2020	11378	TADİLAT	5C	38.348,22	4.225,00	162.021.229,50
						225.180,01		890.542.992,40

774 Ada 83 Parsel (Eski 774 Ada 69 Parsel)								
SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	Takdir Olunan (%30 Arttırılmış) Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Maliyet
1	A	19.09.2019	37304	TADİLAT	5A	42.891,28	3.120,00	133.820.793,60
2	B	19.09.2019	37334	TADİLAT	5A	39.771,88	3.120,00	124.088.265,60
3	C	6.08.2020	32383	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	8.088,49	3.120,00	25.236.088,80
4	D	19.09.2019	37331	TADİLAT	5A	30.670,37	3.120,00	95.691.554,40
5	E	20.09.2019	37328	TADİLAT	5A	23.888,12	3.120,00	74.530.934,40
6	F	29.09.2019	37320	TADİLAT	5A	34.930,92	3.120,00	108.984.470,40
7	G	20.09.2019	37308	TADİLAT	5A	24.015,33	3.120,00	74.927.829,60
8	H	20.09.2019	37310	TADİLAT	5A	36.584,79	3.120,00	114.144.544,80
9	I	20.09.2019	37312	TADİLAT	5A	36.459,44	3.120,00	113.753.452,80
10	J	20.09.20419	37313	TADİLAT	5A	37.229,34	3.120,00	116.155.540,80
11	T1	3.07.2020	27510	TADİLAT	5D	764,10	5.000,00	3.820.500,00
12	T2	3.07.2020	27509	TADİLAT	5D	30.658,93	5.000,00	153.294.650,00
13	T3	3.07.2020	27508	TADİLAT	5D	20.173,39	5.000,00	100.866.950,00
						366.126,38		1.239.315.575,20

(*) Rapora konu bloklardan sadece R Blok 3B sınıfında yer almaktadır. 2020 yılı birim maliyet tablosunda belirtilen 3B yapı grubu 1,450,-TL'dir. Ancak Büyükyalı gibi nitelikli bir projede ortak katılım maliyetlerinin (çevre düzenlemesi, aydınlatma vs.) yüksek olacağı düşüncesi ile bu bloğa %30 dan fazla bir artış yapılmıştır.

Toplam Maliyet (774 Ada 73 ve 83 No.lu Parseller)	(2.129.858.567,60) ~ 2.129.860.000,-TL
---	---

Bu doğrultuda projenin mevcut genel inşaat seviyesi (%95,30) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri hesaplanmıştır.

$$2.129.860.000 \times \%95,30 = (2.029.756.580) \sim 2.029.757.000,-TL$$

Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	1.232.487.000,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	2.029,757.000,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	3.262.244.000,00

6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı kullanılarak rapor konusu projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

6.3.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar

Rapora konu taşınmazların değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Bu yöntemde, mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

Ancak bu projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici Özak GYO A.Ş., Yenigün İnş. San. ve Tic. A.Ş., Delta Proje İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş., Ziylan Gayrimenkul Yat. ve Yön A.Ş. iş ortaklığı arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %37 yüklenici firma yüklenici Özak GYO A.Ş., Yenigün İnş. San. ve Tic. A.Ş., Delta Proje İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş., Ziylan Gayrimenkul Yat. ve Yön A.Ş. iş ortaklığı toplam hasılat payı oranı %63'tür.

Sözleşme kapsamında birden fazla yüklenici bulunmakta olup 28.04.2014 tarihli Ek Protokol ve 03.11.2017 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden 06.11.2017 tarihli Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) açıklanan ÖZAK-YENİGÜN_ZİYLAN Adi ortaklık sözleşmesine göre yüklenici payları ise; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %60, Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş. %32 ve Yenigün İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. %8' şeklindedir.

Nakit akışları tablosuna projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetler ve yüklenici firma karı yansıtılmamış olup nakit akışları tablosunda proje gelirleri irdelenmiştir.

Projeden elde edilecek toplam gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmış ve bu değer projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerini yansıtacağı kabul edilmiştir.

- Proje kapsamındaki ünitelerin parsel bazında kullanım amacına göre toplam ve satılabilir inşaat alanları aşağıda tablolandırılmıştır.

Ada/Parsel	774/73
Yüzölçümü (m ²)	33.409,63
Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	22.670,12
Satılabilir İşyeri Alanı (m ²)	11.879,10
Satılabilir Apart Ünite Alanı (m ²)	81.991,03
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	116.540,25
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	225.180,01


Ada/Parsel	774/83
Yüzölçümü (m ²)	68.132,32
Satılabilir Daire Alanı (m ²)	163471,62
Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	17.399,33
Satılabilir İşyeri Alanı (m ²)	19.764,88
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	200.635,83
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	366.126,38

- Proje bünyesinde yer alan bağımsız bölüm alanları niteliklerine göre çarşaf listeye göre tabloda özetlenmiştir. Ancak kullanımları ve inşaat kaliteleri göz önünde bulundurulduğunda apart ünitelerin home ofis kullanımına uygun bir şekilde tasarlanmış olması sebebiyle indirgenmiş nakit akış tablosunda daire ile birlikte değerlendirilmiştir. 2 Katlı işyeri olarak adlandırılan 3 adet bağımsız bölümün ise ofis kullanımına uygun olmaları sebebi ile ofis kullanımları ile birlikte değerlendirilmiştir. Buna göre indirgenmiş nakit akışları tablosunda nitelikler ve satışa esas brüt kullanım alanları aşağıdaki şekilde ayrıştırılmıştır.

Toplam Satılabilir Alanlar (m ²)	
Satılabilir Daire+Apart Ünite Alanı (m ²)	245.462,65
Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	36.192,64
Satılabilir İşyeri Alanı (m ²)	35.520,79
	317.176,08

- Proje bünyesinde üretilen olan bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda aşağıda yer alan bilgilere ulaşılmıştır.

Proje Künyeleri

ONALTI DOKUZ İSTANBUL	
	PROJENİN KONUMU: Zeytinburnu / İstanbul
	PROJE YAPIM YILI: 2012
	TOPLAM ARSA ALANI: 27.791,00 m ²
	TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI: 496 Adet
PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Yakınında bulunan Astay İnşaat tarafından yapılan Onaltı dokuz projesinde 1+1'den 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje tamamlanmış olup, oturma başlamıştır.	
Emsaller	
Kurtuluş Emlak (555 868 60 60): Onaltı dokuz İstanbul projesinde 25.normal katta konumlu, 177 m ² brüt alanlı 3+1 dairenin 4.750.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 26.836,-TL)	
Hayyam Real Estate (532 321 37 51): Onaltı Dokuz projesinde 22. normal katta konumlu, 246 m ² brüt alanlı 3+2 dairenin 6.490.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 26.382,-TL)	

OTTOMARE SÜİTES	
	PROJENİN KONUMU: Bakırköy / İstanbul
	PROJE YAPIM YILI: 2010
	TOPLAM ARSA ALANI: 13.500 m ²
	TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI: 360 Adet
PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Yanında bulunan Sinpaş GYO ve Barwa ortaklığıyla yapılan Ottomare projesinde 1+1'den 5+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje tamamlanmış olup, oturma başlamıştır.	
EMSALLER	
Piramit Emlak (532 247 28 17): Ottomare Suites projesinde 5.normal katta konumlu, 186 m ² brüt alanlı 2.5+1 dairenin 4.600.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 24.731,-TL)	
Eco Gayrimenkul (532 514 20 69): Ottomare Suites projesinde 22.normal katta konumlu, 135 m ² brüt alanlı 2+1 dairenin 2.900.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 21.481,-TL)	

PRUVA 34



PROJENİN KONUMU: Bakırköy / İstanbul

PROJE YAPIM YILI: 2018

TOPLAM ARSA ALANI: 62.373,00 m²

TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI: 239 Adet

PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Yakınında sırasında bulunan Pruva 34 projesi'nde 1+1, 2+1, 4+1 ve 5+1 daire tipleri bulunmaktadır. Projede oturma başlamıştır.

EMSALLER

Demand Grup İnşaat (533 341 34 34): Pruva 34 projesinde 13. normal katta konumlu, 310 m² brüt alanlı 4+1 dairenin 7.998.900.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~25.802,-TL)

SEAPEARL ATAKÖY



PROJENİN KONUMU: Ataköy / İstanbul

PROJE YAPIM YILI: 2021

TOPLAM ARSA ALANI: 127.600,00 m²

TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI: 631 Adet

PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Ataköy sahilinde bulunan Sea Pearl Ataköy projesi'nde 1+1'dan 5+1 daire tipleri bulunmaktadır. Projede oturma başlamıştır.

EMSALLER

Çizgi Gayrimenkul 5 Levent Batışehir Venezia (532 623 89 34): Seapearl Ataköy projesinde 12. normal katta konumlu, 202 m² brüt alanlı 3+1 dairenin 7.500.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~37.128,-TL)

Premar Yalı Gayrimenkul (533 136 39 45): Seapearl Ataköy projesinde 5. normal katta konumlu, 96 m² brüt alanlı 1+1 dairenin 3.375.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~35.156,-TL)

THE İSTANBUL VELİEFENDİ



PROJENİN KONUMU: Zeytinburnu / İstanbul

PROJE YAPIM YILI: 2015

TOPLAM ARSA ALANI: 68.300,00 m²

TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI: 486 Adet

PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Yakınında bulunan Kiptaş tarafında yapılan The İstanbul Veliefendi projesi'nde 1+1'den 3+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje tamamlanmış olup, oturma başlamıştır.

EMSALLER

Çiğdem Emlak The İstanbul Residence (541 431 70 67): The İstanbul Veliefendi projesinde 5.normal katta konumlu, 212 m² brüt alanlı 4+1 dairenin 4.350.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~20.518,-TL)

YEDİ MAVİ



PROJENİN KONUMU: Zeytinburnu / İstanbul

PROJE YAPIM YILI: 2020

TOPLAM ARSA ALANI: 63.500,00 m²

TOPLAM KONUT/OFİS SAYISI: 848 Adet

PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER: Yanında bulunan Yedi Mavi projesi'nde 1+1'den 5+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje inşaat halindedir.

EMSALLER

Eco Gayrimenkul (532 514 20 69): Yedi Mavi projesinde 14. normal katta konumlu, 158 m² brüt alanlı 2+1 dairenin 4.250.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~26.898,-TL)

First Homes Real Estate (535 076 76 14): Yedi Mavi projesinde 16. normal katta konumlu, 144 m² brüt alanlı 3+1 dairenin 4.000.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~27.777,-TL)

Emsal Araştırmaları:

Satılık Konut Emsalleri										
Emsal	Mahallesi	Proje	Bina Yaşı	Katı	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Bedeli (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Açıklamalar	İlgilisi	İletişim Bilgileri
1	Sakızağacı	Pruva 34	0	10	310	8.500.000,00	27.419	Pruva 34 Projesi bünyesinde 310 m ² kullanım alanlı 4 oda 1 salon deniz manzaralı daire	Botanik Gayrimenkul	537 817 47 37
2	Kazlıçeşme	Onaltıdokuz	10	8	140	4.250.000,00	30.357	Onaltıdokuz Projesi bünyesinde 140 m ² kullanım alanlı deniz manzaralı 3 oda 1 salon daire	Flatix	532 458 20 60
3	Sakızağacı	Pruva 34	0	13	350	11.000.000,00	31.429	Pruva 34 Projesi bünyesinde 350 m ² kullanım alanlı 5 oda 1 salon deniz manzaralı daire	Bakırköy Şahin Gayrimenkul	533 150 48 97
4	Ataköy	Yalı Ataköy	0	10	112	3.350.000,00	29.911	Yalı Ataköy Projesi'nde deniz Manzaralı 112 m ² kapalı alanlı 2 oda 1 salon daire	Botanik Gayrimenkul	537 817 47 37
5	Sakızağacı	Pruva 34	0	10	148	4.000.000,00	27.027	Pruva 34 Projesi bünyesinde 148 m ² kullanım alanlı deniz manzaralı 2 oda 1 salon daire	Botanik Gayrimenkul	537 817 47 37

Satılık Dükkan Emsalleri										
Emsal	Mahallesi	Bina Yaşı	Katı	Tip	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Bedel (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Açıklamalar	İlgilisi	İletişim Bilgileri
1	Cevizlik	40	Giriş	Dükkan	330	6.750.000,00	20.455	Cevizlik Mahallesinde 40 yıllık binanın giriş katında 2 bölümlü deniz manzaralı 330 m ² kapalı alanlı dükkan	Aybastı Emlak	552 763 26 34
2	Sakızağacı	2	Giriş	Dükkan	650	17.000.000,00	26.154	Sakızağacı Mahallesinde yeni binanın giriş katında 6 bölümlü deniz manzaralı depolu asma katlı 650 m ² kapalı alanlı dükkan	Turyap Bakırköy	541 417 00 08
3	Kazlıçeşme	2	Giriş	Dükkan	700	21.000.000,00	30.000	Kazlıçeşme Mahallesinde Yedimavi Projesi'nde Sahil Yolu'na Cepheli 700 m ² kapalı alanlı dükkan	Eco Gayrimenkul	532 514 20 69
4	Kazlıçeşme	2	Giriş	Dükkan	550	16.750.000,00	30.455	Kazlıçeşme Mahallesinde Yedimavi Projesi'nde Sahil Yolu'na Cepheli 550 m ² kapalı alanlı dükkan	Eco Gayrimenkul	532 514 20 69
5	Kazlıçeşme	2	Giriş	Dükkan	130	4.250.000,00	32.692	Kazlıçeşme Mahallesinde Yedimavi Projesi'nde Sahil Yolu'na Cepheli 130 m ² kapalı alanlı dükkan	Eco Gayrimenkul	532 514 20 69

Satılık Ofis Emsalleri										
Emsal	Mahallesi	Proje	Bina Yaşı	Katı	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Bedeli (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Açıklamalar	İlgilisi	İletişim Bilgileri
1	Ataköy	Ataköy Towers	2	7	90	1.450.000,00	16.111	Ataköy Towers Projesi bünyesinde 90 m ² kullanım alanlı deniz manzaralı ofis	İST MARKETİNG	533 324 60 90
2	Ataköy	Ataköy Towers	2	5	102	1.750.000,00	17.157	Ataköy Towers Projesi bünyesinde 102 m ² kullanım alanlı deniz manzaralı ofis	İST MARKETİNG	533 324 60 90
3	Ataköy	Selenyum Retro 9	0	6	137	2.000.000,00	14.599	Selenyum Retro 9 Projesinde 137 m ² kullanım alanlı ofis	Cemre Emlak	532 254 60 77
4	Sümer	The İstanbul	1	11	115	1.850.000,00	16.087	The İstanbul Projesi'nde deniz Manzaralı 115 m ² kapalı alanlı ofis	Garanti Gayrimenkul	532 162 48 98
5	Yeşilyurt	-	0	Giriş	65	950.000,00	14.615,38	Yeşilyurt İstasyon Caddesi üzerinde yeni binanın giriş katında konumlu ofis	Realty World Boğaziçi	532 212 08 79
6	Yeşilköy	-	2	3	300	4.250.000,00	14.166,67	İstasyon Caddesi üzerinde yeni binanın 3. katında yer alan ofis	Coldwell Banker Baray	532 270 90 93
7	Zeytinlik	-	35	Giriş	65	1.200.000,00	18.461,54	İstanbul Caddesi üzerinde yeni binanın giriş katında yer alan ofis	Plus Gayrimenkul	532 510 23 09

- Yukarıda bahsi geçen emsaller değerlendirildiğinde projedeki ünitelerin ortalama satış birim değerlerinin aşağıdaki gibi olacağı kabul edilmiştir.

Toplam Satılabilir Alanlar (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Satılabilir Daire+Apart Ünite Alanı (m ²)	245.462,65	4.909.253.000,00
Satılabilir Ofis Alanı (m ²) (*)	36.192,64	542.889.600,00
Satılabilir İşyeri Alanı (m ²) (*)	35.520,79	603.853.430,00
	317.176,08	6.055.996.030,00

(*) İşyerlerine ortalama birim değerler takdir edilirken bodrum kat ve asma katlı oldukları göz önünde bulundurularak ortalama birim değer takdir edilmiştir.

- 2020 Yılı sonunda gerçekleşmiş ve ilerleyen yıllarda gerçekleşecek satış oranlarının aşağıdaki gibi olacağı varsayılmıştır.

SATIŞ HIZLARI				
Yıllar	2020	2021	2022	2023
Daire+Apart Ünite	45%	25%	20%	10%
Ofis	50%	25%	25%	0%
İşyeri	0%	50%	50%	0%

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.

- Türk Lirası enflasyon artış oranı %12 olarak kabul edilmiştir.
- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibariyle 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 13,31'dür. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 13,31 olarak dikkate alınmıştır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır, Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3,69 olarak kabul edilmiştir.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17 (Risksiz Getiri Oranı (%13,31) + Risk primi (%3,69)) olarak kabul edilmiştir.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri 5.805.823.691,-TL olarak bulunmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	5.805.823.691
Yüklenici Firma Toplam ŞPTGO	63%
Yüklenici Firma Toplam ŞPTG (TL)	3.657.668.925
ÖZAK GYO A.Ş. ŞPTGO	60%
ÖZAK GYO A.Ş. ŞPTG (TL)	2.194.601.355

6.4. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölüm Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirilmiştir. Bulunan emsaller, büyüklüğü, konumu, cephesi, fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Rapor konusu proje bünyesindeki “Bina” başlığı altında portföye alınmasında sakınca bulunmayan kat mülkiyeti tesis edilmiş olan 774 ada 73 parselde konumlu K ve L bloklarda yer alan 158 adet bağımsız bölüm ve 774 ada 83 parselde konumlu A-B-D-E-F-G-H-I ve J bloklarda yer alan 320 adet bağımsız bölümün değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş konut, ofise ve dükkan emsalleri incelenmiştir. Elde edilen veriler raporumuz 6.3.1. Bölümü Sayfa 60, 61, 62, 63 ve 64 sayfalarda tablo halinde özetlenmiştir.

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu taşınmazlar ile benzer sayılabilir özelliklere sahip satılık konut, ofis ve dükkan emsallerine 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.

Bağımsız bölümlerin değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş konut, dükkan ve ofis emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri büyüklüğü, konumu, cephesi, fiziksel özellikleri çerçevesinde rapor konusu bağımsız bölümler ile kıyaslanmış ve bağımsız bölümlerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tablolarda rapor konusu bağımsız bölümlerin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulan birim değerlerine emsal taşınmazların konu bağımsız bölüme oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Konut Düzeltme Tablosu

Emsal No	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Deniz Manzarası Düzeltmesi	Kat Düzeltmesi	Nitelikli Proje Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	310,00	8.500.000,00	27.419	5%	26.048,39	-5%	20%	-10%	10%	29.955,65
Emsal 2	140,00	4.250.000,00	30.357	15%	25.803,57	5%	10%	-5%	10%	30.964,29
Emsal 3	350,00	11.000.000,00	31.429	10%	28.285,71	-5%	15%	-10%	10%	31.114,29
Emsal 4	112,00	3.350.000,00	29.911	10%	26.919,64	5%	10%	-10%	5%	29.611,61
Emsal 5	148,00	4.000.000,00	27.027	5%	25.675,68	5%	10%	-10%	10%	29.527,03
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)										~ 30.250,-

B Blok 2. normal katta konumlu 233,98 m² brüt kullanım alanlı 15 nolu bağımsız bölüm referans kabul edilmiştir.

Ofis Düzeltme Tablosu

Emsal No	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Kat Düzeltmesi	Deniz Manzarası Düzeltmesi	Nitelikli Proje Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	90,00	1.450.000,00	16.111	10%	14.500,00	-5%	5%	-15%	10%	13.775,00
Emsal 2	102,00	1.750.000,00	17.157	10%	15.441,18	-5%	5%	-15%	10%	14.669,12
Emsal 3	137,00	2.000.000,00	14.599	10%	13.138,69	0%	5%	0%	10%	15.109,49
Emsal 4	115,00	1.850.000,00	16.087	10%	14.478,26	-5%	0%	0%	10%	15.202,17
Emsal 5	65,00	950.000,00	14.615	15%	12.423,08	-10%	10%	0%	15%	14.286,54
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)										~ 14.600,-

K Blok 16. normal katta konumlu 139,39 m² brüt kullanım alanlı 217 nolu bağımsız bölüm referans kabul edilmiştir.

Dükkan Düzeltme Tablosu

Emsal No	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Nitelikli Proje Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)	
Emsal 1	330,00	6.750.000,00	20.455	5%	19.431,82	10%	15%	20%	28.176,14	
Emsal 2	650,00	17.000.000,00	26.154	10%	23.538,46	15%	5%	10%	30.600,00	
Emsal 3	700,00	21.000.000,00	30.000	15%	25.500,00	15%	0%	0%	29.325,00	
Emsal 4	550,00	16.750.000,00	30.455	15%	25.886,36	15%	0%	0%	29.769,32	
Emsal 5	130,00	4.250.000,00	32.692	10%	29.423,08	0%	0%	0%	29.423,08	
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)										~ 29.460,-

D Blok 1. normal katta konumlu 106,21 m² brüt kullanım alanlı 73 nolu bağımsız bölüm referans kabul edilmiştir.

Düzeltilme tablolarında, daire nitelikli B Blok 15 Bağımsız bölümün birim değeri için 30.250,-TL/m², ofis nitelikli K Blok 217 no.lu bağımsız bölümün birim değeri için 14.600,-TL/m² ve dükkan nitelikli D Blok 73 no.lu bağımsız bölümün birim değeri için 29.460,-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Yapılan bu hesaplamalardan hareketle taşınmazların, konum, büyüklük, eklenti depo alanları ve tahsisli alanlarının sağladığı faydalar göz önünde bulundurularak

şerefiyelendirilmiştir. Rapor konusu bina portföyünde bulunmasında sakınca olmayan 478 adet bağımsız bölümün toplam değeri **1.293.692.0000,-TL** takdir edilmiştir.

Ayrıca proje portföyünde bulunmasında sakınca bulunmayan 327 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki KDV hariç toplam **1.484.512.300,-TL** ve Özak GYO A.Ş. mülkiyetindeki 774/83 nolu parselde konumlu T2 Blok 1, 2 ve T3 Blok 1 nolu bağımsız bölümün %60 hissesinin güncel piyasa rayiç değerlerini KDV hariç toplam **75.754.240,-TL** takdir edilmiştir.

Yukarıda bahsi geçen bina ve proje portföyündeki bağımsız bölümlerin değer tablosu rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.

6.5. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.5.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu Büyükyalı Projesi'nin üzerinde konumlandığı Zeytinburnu Mahallesi 774 Ada 73 ve 83 no.lu parsellerin değerine "Pazar Yaklaşımı" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Arsaların KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" ile **1.232.487,-TL** takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Projenin mevcut durumuyla toplam değeri **3.262.244.000,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti için geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Gelir Yaklaşımı" kullanılmış olup projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için **5.805.823.691,-TL**, projenin tamamlanması durumunda Özak GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri için **2.194.601.355,-TL** sonuçlarına ulaşılmıştır.

Yanı sıra Özak GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 327 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki bugünkü değerlerinin toplamı için KDV hariç **1.484.512.300,-TL** bedel takdir edilmiştir.

Ayrıca proje bünyesinde olup Özak GYO A.Ş. mülkiyetindeki 774/83 nolu parselde konumlu T2 Blok 1, 2 ve T3 Blok 1 nolu bağımsız bölümün %60 hissesinin güncel piyasa rayiç değerlerini KDV hariç toplam **75.754.240,-TL** takdir edilmiştir.

Başlıklarda detayları belirtilerek tablo halinde raporumuz ekler bölümünde sunulmuştur.

Ve rapor konusu proje bünyesinde, yapı kullanma izin belgesi almış ve kat mülkiyetine geçmiş ve raporumuz 6.4. bölümünde detayları aktarılmış olan 774 ada 73 parselde konumlu K ve L bloklarda yer alan 158 adet bağımsız bölüm ve 774 ada 83 parselde konumlu A-B-D-E-F-G-H-I ve J bloklarda yer alan 320 adet olmak üzere toplam 478 adet bağımsız bölümün toplamı için KDV hariç **1.293.692.0000,-TL** bedel takdir edilmiştir.

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

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Büyükyalı Projesi'ne ilişkin inşaat seviyesi oranında yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında blokların kısmen yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir. Blokların tamamı için yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Bu veriler raporumuz 3.5, ve 3.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır. Henüz yapı kullanma izin belgesi almamış taşınmazların da iskân belgelerinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde detayları rapor içeriğinde aktarılan bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Tarafların iş bu sözleşme hükümlerindeki hakları saklı kalmak koşulu ile rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

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

Değerlemeye konu Büyükyalı İstanbul Projesi, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Sahil Yolu, 774 ada, 70, 71, 73 ve 83 nolu parsel üzerinde konumludur.

774 ada 70 nolu parsel "Arsa" vasıflı olup dini tesis alanı olarak ayrılmıştır. 774 Ada 71 nolu parsel ise "Arsa" vasıflı olup olduğu eğitim tesisi alanı olarak ayrılmıştır. Her iki parselin kamu kullanımı olması sebebi ile proje hakkında fikir verilmesi adına bahsi geçmiş ancak değerlemede göz önünde bulundurulmamıştır. Rapora konu; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 774 ada 73 no.lu parselin tapudaki niteliği "K Blok 22 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri L Blok 21 Katlı Betonarme Apart Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası", 774 ada 83 no.lu parselin tapudaki niteliği "I.Ordu Zeytinburnu Ağır Tamir Binası A-B Blok 22 Katlı Betonarme Mesken C Blok 11 Katlı Betonarme, Ofis Ve İşyeri D Blok 22 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri E Blok 16 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri F Blok 22 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri G Blok 17 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri J Blok 23 Katlı Betonarme Mesken H Blok 23 Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri I Blok 22 Katlı Betonarme Mesken

Ofis Ve İşyeri Ve Arsası” olup bağımsız bölümlerin tamamı için yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Projenin inşai faaliyetleri %95,30 seviyesinde olup halen devam etmektedir.

Rapora konu, 774 ada 73 parselde konumlu K ve L bloklarda yer alan 158 adet bağımsız bölümün ve 774 ada 83 parselde konumlu A-B-D-E-F-G-H-I ve J bloklarda yer alan 320 adet bağımsız bölümün sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Bina” olarak bulunmasında sakınca bulunmamaktadır. Rapor konusu diğer 774 ada 73 parselde konumlu M-N-O-P ve S bloklarda yer alan 288 adet ve 774 ada 83 parselde konumlu T2 ve T3 Bloklarda yer alan 42 adet bağımsız bölümün sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “**Proje**” olarak altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, posta adresinde konumlu ve tapuda İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 774 ada 70, 71, 73 ve 83 no.lu parseller üzerinde kayıtlı Büyükyalı Projesidir.

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
Projenin Mevcut Durumundaki KDV Hariç Değeri	3.262.244.000,-	443.239.674,-
Projenin Mevcut Durumundaki KDV Dâhil Değeri	3.849.447.920,-	523.022.815,-
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri	5.805.823.691,-	788.834.741,-
Projenin Tamamlanması Durumundaki Özak GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	2.194.601.355,-	298.179.532,-
Bina Portföyünde Yer Alan 478 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri	1.293.692.000,-	175.773.370,-
Özak GYO A.Ş. Mülkiyetindeki T2 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölüm ile T3 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölümün Özak GYO A.Ş.'nin %60 Hissesinin Değeri	75.754.240,-	10.292.696,-

- Rapor tarihi itibariyle TCMB efektif döviz satış kuru 7,36- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- 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		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Doruk PARS (SPK Lisans No:407874)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜRME (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Bina ve Proje Portföyündeki Bağımsız Bölümlerin Değer Tabloları
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi
- Sözleşme ve Ek Protokol
- Onaylı Mahal Listesi
- Enerji Kimlik Belgeleri
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, SPK Lisans Belgesi Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri