

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ'NDEKİ OTTOMARE PROJESİ'NDE 1 ADET DÜKKAN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.12.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	09.01.2025
RAPOR NO	SNP-2410088
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ KAZLIÇEŞME MAHALLESİ KENNEDY CADDESİ OTTOMARE SUITES PROJESİNDE 1 ADET DÜKKAN
DEĞERLEME ADRESİ	KAZLIÇEŞME MAHALESİ KENNEDY CADDESİ NO:58F OTTOMARE SUITES PROJESİ ZEYTİNBURNU/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - Tapu Belgeleri
Ek 5 - Yapı Ruhsatı- Yapı Kullanım İzin Belgeleri(kopya)
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Yer Alan 774 Ada 57 Parselde bulunan Ottomare Projesi kapsamında bulunan 1 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, BEŞİKTAŞ-İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, , İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Yer Alan 774 Ada 57 Parselde bulunan 1 adet gayrimenkulün tarafımıza değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu proje için iş bu rapor SNP-241088 referans numarası ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Gizem GEREGÜL EVLEK raporu kontrol eden, Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 2 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1805001	SNP-2110193	
Rapor Tarihi	22.05.2018	7.01.2022	
Rapor Konusu	71 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK - Eren KURT	Onur BÜYÜK Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	68.038.000	24.700.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

774 ADA 57 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Zeytinburnu
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Zeytinburnu
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	-
Pafta No	:	85-85/1
Ada No	:	774
Parsel No	:	57
Alanı	:	13534,69 m ²
Vasfı	:	28 Katlı Betonarme Otel Ofis İşyeri ve Arsası
Sınırı	:	-
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
Blok No	:	A Giriş
Bağ. Böl. No	:	355
Niteliği	:	Satış Ünitesi
Kat No	:	2. Bodrum
Arsa Payı	:	587/48000
Yevmiye No	:	7513
Cilt No	:	18
Sayfa No	:	1689
Tapu Tarihi	:	13.06.2014

2.2 - Takyidat Bilgileri

Web Tapu portalından elektronik ortamda 06.12.2024 tarih ve saat 14.58 itibarıyla müşteri tarafından alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

-KM ne Çevrilmiştir. (26.05.2017 tarih, 6341 yevmiye)
- Yönetim Planı : 13/06/2014 (13.06.2014 tarih, 7513 yevmiye)
- Diğer (Konusu: TURİZM TESİSİ ALANIDIR.) Tarih: 15/12/2010 Sayı: 11069/8049 (16.12.2010 tarih, 10124 yevmiye)

Eklenti Bilgileri:

- EK: OTOPARK P1(Tip: Garaj) (13.06.2014 tarih, 7513 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (1442 NOLU TRAFİĞİ MERKEZİ YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI OLARAK 99 YILLIĞI 1-TL DEN TÜRKİYE ELEKTİRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ.) (04.11.2010 tarih, 8540 yevmiye)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde 13.06.2014 tarih ve 7513 yevmiye no.lu işlem ile kat irtifakının kurularak toplam 428 adet bağımsız bölümün tescil edildiği; Kat irtifakının tescilinden sonraki süreçte 26.05.2017 tarih, 6341 yevmiye no.lu işlem işe kat mülkiyeti tescil edilmiş, ana gayrimenkul niteliği “28 katlı Betonarme Otel Ofis İşyeri ve Arsası” olarak değişmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Zeytinburnu Belediyesin'de İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkul, 27.09.2013 tastik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu kısmı 774 ada 57 parsel Uygulama İmar Planı değişikliğinde “Tercihli Kullanım Alanı”nda (TK)" kalmaktadır., Hmax.:70 m. (çatı-baca dahil) yükseklik sınırında kalmaktadır.

TK Alanlarında;

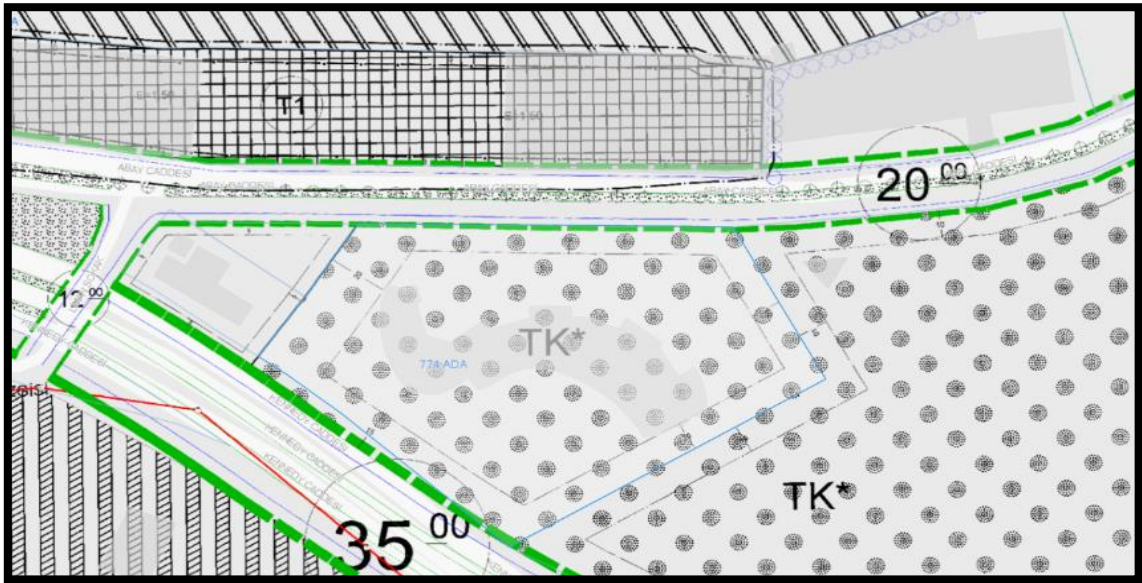
* **Turizm Tesisleri için, emsal 2.50,**

* **Turizm+Ticaret için toplam inşaat alanının en az %50'si Turizm kullanımına ayrılmak koşuluyla emsal:2.00,**

* **Ticaret veya konut için emsal 1.00'dir.**

“TK Alanlarında Yapılanma Koşulları İrtifa Zemin-Yapı, Yapı-Deprem ilişkisini inceleyen Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylı ayrıntılı jeoteknik etüd raporları ile uygun görülmesi halinde hmax.:70 m. (çatı-baca dahil) yükseklik aşamaz. (değişiklikten önce Hmax=117 m ve 86,80 m)”

Parselin net olduğu bilgisi alınmıştır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son 3 yıl içerisinde meydana gelen değişikliklere bakıldığında herhangi bir değişiklik yapılmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

*22.10.2010 tarih 2010/8159 sayılı yeni yapı ruhsatı, 07.12.2010 tarih 210/10677 yeniden düzenlenmiş yapı ruhsatı, 15.03.2011 tarih 2011/2293 şantiye şefi değişikliği ile yapı ruhsatı, 21.06.2012 tarih 2012/1639 sayılı tadilat ruhsatı, 08.10.2012 tarih 9417 sayılı şantiye şefi değişikliği ile yapı ruhsatı, 06.06.2013 tarih 6380 sayılı tadilat ruhsatı, 22.04.2014 tarih 18452 sayılı tadilat ruhsatı, 17.06.2015 tarih 48452 sayılı tadilat ruhsatları bulunmaktadır.

*15.07.2015 tarih 59975 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. (A girişi için)

*24.04.2017 tarih 23695 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. (B girişi için)

*15.04.2014 tarih 2014/18452 proje nolu onaylı mimari projesi (tadilat) ve 2015/42452 proje nolu onaylı mimari projesi (tadilat) Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'nde ve Zeytinburnu Belediyesi'nde incelenmiştir. (Bağımsız bölüm sayılarında değişiklikler olması ile 2015/42452 tadilat projesi düzenlenmiştir. Değişiklik gösteren bağımsız bölümler A girişinde otel olarak kullanılan bölümlerde yapılmıştır.)

*Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne kayıtları yapılmıştır.

Yapı Tatil Tutanağı: 17.02.2016 tarih 1374 nolu tutanakta A girişinde 11 katta yer alan 201 nolu bağımsız bölümde teras çatı üzerine 4,20x5m=21 m² ebatlarında sundurma yapıldığı tespit edilmiş olup, iş bu tutanak tutulmuştur.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
22.10.2010	2010/8159	Otel	Zeytinburnu Belediyesi-Yeni Yapı	58.471,00 m ²	IV C
7.12.2010	2010/1067 7	Otel	Zeytinburnu Belediyesi-Yeniden	58.471,00 m ²	IV C
15.03.2011	2011/2293	Otel	Zeytinburnu Belediyesi-Ş.Şefi Değişikliği	58.471,00 m ²	IV C
21.06.2012	2012/1639	Otel	Zeytinburnu Belediyesi-Tadilat	56.192,00 m ²	IV C
8.10.2012	9417	Otel	Zeytinburnu Belediyesi-Ş.Şefi Değişikliği	56.192,00 m ²	IV C
6.06.2013	6380	Otel	Zeytinburnu Belediyesi-Tadilat	60.334,64 m ²	IV C
22.04.2014	18452	Otel	Zeytinburnu Belediyesi-Tadilat	63.263,51 m ²	IV C
17.06.2015	48452	Otel - Ofis İşyeri	Zeytinburnu Belediyesi-Tadilat	63.263,51 m ²	IV C

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
15.07.2015	59975	Otel - Ofis İşyeri	Zeytinburnu Belediyesi-Kısmi kullanma izni	56.452,00 m ²	IV C
24.04.2017	23695	Otel - Ofis İşyeri	Zeytinburnu Belediyesi-Kısmi kullanma izni	6.811,51 m ²	IV C

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Değerlemesi yapılan Arı Finansal Kiralama A.Ş. üzerinde bulunan (bağımsız bölüm) taşınmazlar; kat mülkiyeti kurularak "28 Katlı Betonarme Otel Ofis İşyeri ve Arsası" olarak cins tashihi yapıp yasal süreci tamamlanmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetimi hizmeti, İstanbul Sistem Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından verilmiştir.
(Oruç Reis Mahallesi, Tekstilkent Caddesi, Tekstilkent Ticaret Merkezi A 10 No:37
Esenler/İstanbul)

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Abay Caddesi üzerinde yer alan 13.534,69 m² alana sahip 774 ada 57 parselde inşa edilmiş olan Ottomare Suit projesi kapsamında, Ana blokda A girişte 1 adet satış ünitesi şeklinde inşaa edilen bağımsız bölümdür. (satış ünitesi olarak bahsedilen bölüm dükkan amaçlı kullanılmak için inşaa edilmiştir.)

Ana binada toplam da 2 adet bodrum, zemin, 25 normal katından oluşmaktadır.

Ek binada ise 2 bodrum, zemin, 15 normal katından oluşmaktadır.

Proje etrafı duvarlar ile çevrilidir. Proje kapsamında Sosyal tesisleri, yüzme havuzu, güvenlik, çocuk oyun alanları, açık ve kapalı otopark alanları mevcuttur.

Proje bünyesinde toplamda 2 adet blokda 494 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. (12 adet satış ünitesi, 482 apart ünite bulunmaktadır.)

A blokda (Ana blokda); 428 adet bağımsız bölüm, B blok (Ek binada); 66 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

A girişinde 2. bodrum katında bulunan 355 nolu satış ünitesi Kenndy caddesine cepheli (sahil yoluna) konumludur.

A ve B girişleri ayrı ayrı olup, zemin katından sağlanmaktadır. Ana giriş bölümü elektronik döner sistemli kapı, ortak alanlar granit döşeme, otopark alanları helikopter şap, dış cephesi kompozit giydirme cephelidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

İstanbul Avrupa yakasının önemli ulaşım aksı olan sahilyolu üzerinde konumlu bulunan proje, Sirkeci-Bakırköy sahil yolu arasında Zeytinburnu ilçesinde konumlanmıştır. Kenedy Caddesi tarihi yarımadadan havalimanı yönüne olan en kestirme yoldur. Bütün katlarından denize hakim olan projede, ilk dört katında residence hizmetlerinin verileceği 5 yıldızlı butik bir otelin yer aldığı projede; kat bahçe bakımı, catering ve yemek sipariş hizmeti, 24 saat özel güvenlik, concierge hizmeti, park-vale hizmeti, helikopter kiralama, resepsiyon, seyahat, transfer ve rezervasyon, alışveriş, parti ve organizasyon hizmetleri sunmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlara; Sahilyolu Kenndy Caddesi üzerinden rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Karşısında Aydoğanlar Otomobil satış yeri, deniz tarafında Zeyport limanı, yakınında Novotel, İbis Otel, Velefendi Hipodromu, Astay İnşaat 16/9 projesi, Denizatı sitesi, The İstanbul projesi, Kiptaş Loca Mahal projesi, Fox Tv, Zeytinburnu Belediyesi, deniz cephesi sırasında Büyük Yalı, Yedi Mavi, Pruva 34 projeleri bulunmaktadır. Avrupa ile Asya yakasını bağlayan Marmaray istasyonunada 1 km mesafededir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu Ottomare projesi, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Abay ve Kenddy Caddeleri üzerinde konumludur. Sahil yolu aksı üzerinde yer almaktadır. Marmaraya yakın mesafededir. Özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmaza ulaşım Kennedy Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir. Ana ulaşım arterine cepheli olması nedeniyle ulaşımı kolaydır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi'nde yer alan ve tapuda; 85/1 pafta, 774 ada, 57 parsel numarasında kayıtlı, 13.534,69 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan (28 katlı Betonarme Otel Ofis İşyeri ve Arsası) "Ottomare Projesi" içerisinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz "Ottomare Projesi" içerisinde A girişinde 2. bodrum katında (sahil yolu cephesinden zemin kat seviyesinde) yer alan bağımsız bölümdür. A giriş betonarme karkas olarak inşaa edilmiştir. A girişinde yer alan otel girişi bağımsız olup, Demirhane caddesi cephesinden 1. bodrum katından sağlanmaktadır.

Ottomare Projesi; toplam 63.263,51 m² inşaat alanlı olup, proje kapsamında 2 adet blokdan oluşmaktadır. Proje de 24 saat güvenlik, kapalı otopark alanları, spor ve fitness alanları yer almaktadır.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	4 C
Kullanım Amacı	:	Satış Ünitesi ve Apart Ünites
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Giydirme Cephe
Park Yeri	:	Açık-Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Deniz
Cephesi	:	Güney-Doğu-Batı
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın iç dekorasyonu tamamlanmış durumda olup, kullanıcı kişiler tarafından dekore edilmiştir. Yerinde yapılan incelemede taşınmaz giriş bölümü, mutfak, 5 oda(depo dahil), wc hacimlerinden oluştuğu görülmüştür. Taşınmazın giriş kapısı alüminyum camekanlı sensörlü kapıdır. Dış cephesi cam giydirmedir. Giriş ve hol kısımlarında yerler seramik kaplı olup girişte duvarlar duvar kağıdı ile kaplı, hol kısmında ise sıva üzeri boyalıdır. Odalara açılan kapılar beyaz ahşap panel kapıdır. Odalarda zeminler laminat parke kaplı olup duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Mutfak ve depo olarak kullanılan bölümde zeminler seramik kaplı olup duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Mutfak bölümünün içerisinde siyah mermerit tezgah ve lake kapaklı dolaplar bulunmaktadır. Duvarları tezgah üstü bölümü seramik olup kalan kısımlar sıva üzeri boyalıdır. Mutfaktan otoparka açılan bir kapı bulunmaktadır. İçerisinde hilton lavabo ve klozet bulunan wc bölümünde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. A blokta yer alan satış ünitelerinin dış cephesi, doğraması takılmıştır.

Değerleme konu taşınmazın katı ve alanı ekdeki değer listesinde belirtilmiştir. A blokta satış üniteleri eklentisi olan otopark alanları eklenerek dükkan haline getirildiği gözlemlenmiştir. Her bir bağımsız bölümün net ve satışa esas alanları ekdeki listede belirtilmiştir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.907.951 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2022 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Zeytinburnu İlçesi

Zeytinburnu, İstanbul'un tarihi ve stratejik açıdan önemli ilçelerinden biridir. Marmara Denizi kıyısında yer alır ve Trakya'nın güneydoğusunda konumlanır. Fatih, Eyüpsultan, Bayrampaşa, Güngören ve Bakırköy gibi ilçelerle komşudur. İlçenin adı, kıyılarındaki zeytinliklerden ve burun şeklindeki coğrafyasından gelir. Bölge, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde önemli tarihi yapılara ve ulaşım ağlarına ev sahipliği yapmıştır. Özellikle Altın Kapı gibi girişler, bölgenin tarihi değerini artırır.

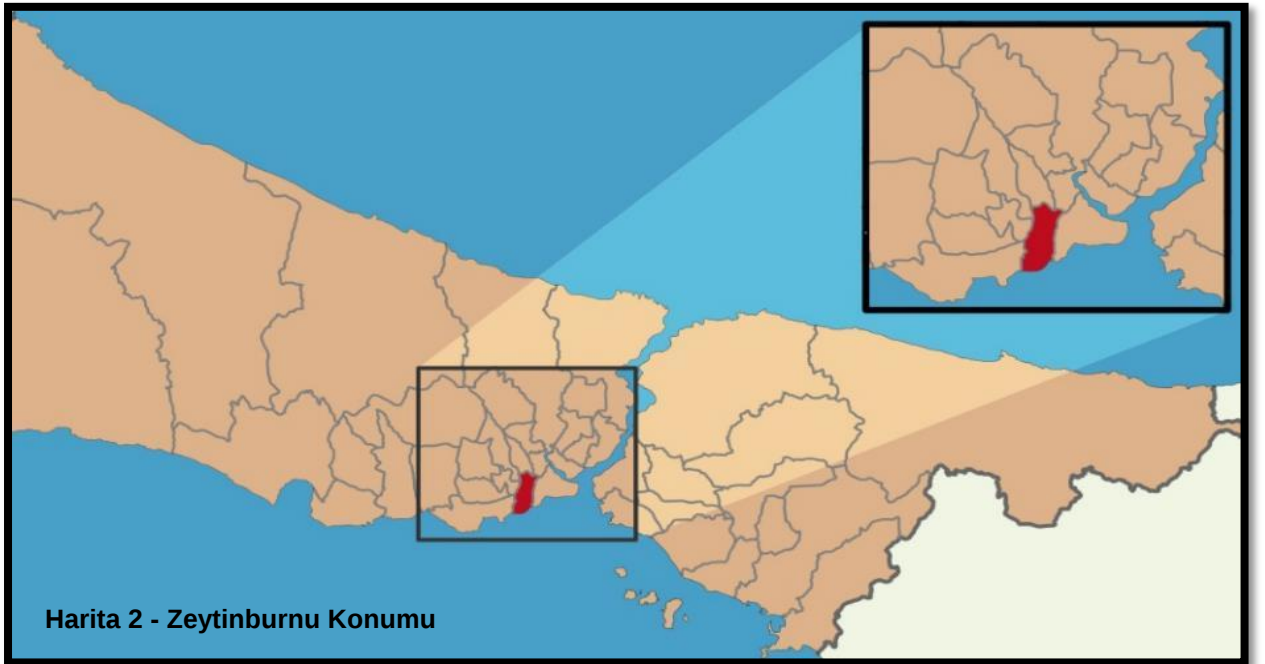
İlçeye yerleşim, İstanbul'un Türkler tarafından fethinden sonra başlamıştır. İlk yerleşimciler Kudüslü papazlar olup, bölgeyi tarım ve zeytincilik faaliyetleriyle geliştirmişlerdir. Bu papazlar, dinlerine bağlılıklarıyla bilinir ve Zeytinburnu çevresinde dindar bir yaşam sürmüşlerdir. Osmanlı döneminde ise bölgede İskender Çelebi Bahçesi gibi gezinti yerleri ve Kazlıçeşme'de deri sanayisi gelişmiştir. Dericilik, bölgeye ekonomik canlılık getirmiş ve nüfus artışına yol açmıştır.

19. yüzyıldan itibaren Zeytinburnu, dericilik ve tekstil sanayisinin merkezi haline geldi. Ancak bu sanayilerin çevreye etkileri ve artan göç, 20. yüzyılda ilçenin hızlı büyümesine ve sosyal sorunlara neden oldu. 1957'de ilçe statüsü kazanan Zeytinburnu, günümüzde 13 mahalleden oluşur. İlçede askeri lojmanlar, Olivium Outlet Center gibi yapılar dikkat çeker.

Zeytinburnu, farklı kültürlerden göç almıştır. 1960'larda nüfusun büyük kısmını Bulgaristan, Yugoslavya, Yunanistan ve Romanya kökenli insanlar oluşturuyordu. Ayrıca Karadeniz, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu'dan gelen iç göçler de bölgenin demografik yapısını etkilemiştir. İlçede önemli bir Türkistan topluluğu bulunmakta, bunlar genellikle 1950'ler ve 1980'lerde Afganistan ve diğer bölgelerden göç edenlerden oluşmaktadır.

Bugün Zeytinburnu, İstanbul'un önemli ticaret ve kültür merkezlerinden biri olmaya devam ediyor. Tarihi mirası, kozmopolit yapısı ve sanayi geçmişi, ilçeyi İstanbul'un kendine özgü bölgelerinden biri haline getiriyor.

Zeytinburnu ilçesinin 2023 ilçe toplam nüfusu 280.896 kişidir. İlçenin ilçe toplam erkek nüfusu 138.336, toplam kadın nüfusu 142.560 kişidir.

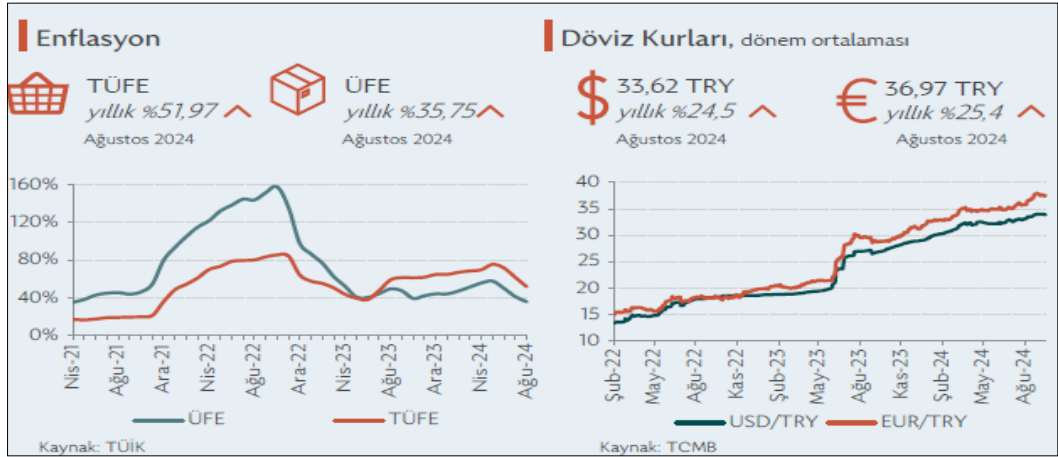


4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.
- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.
- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

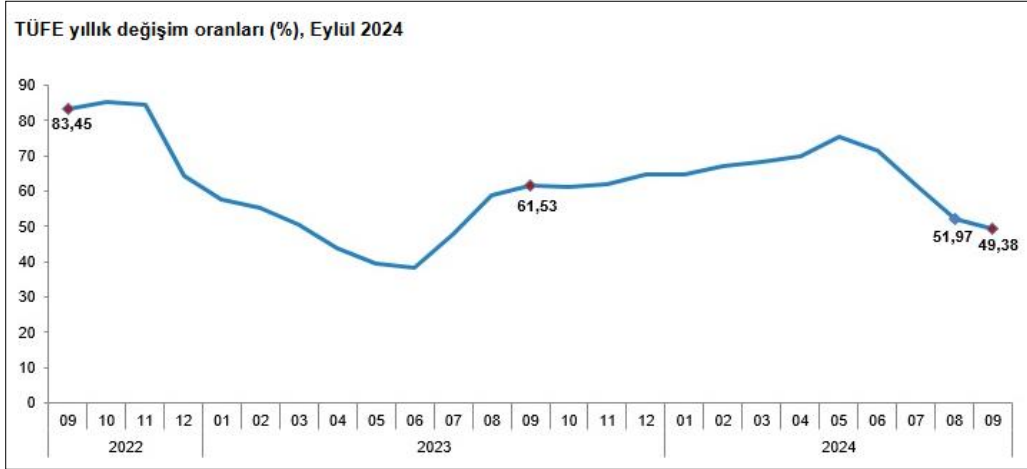
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerini ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyrin ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açıktaki iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleştirmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

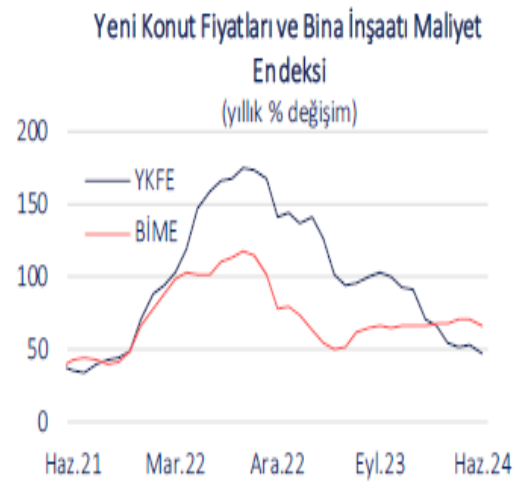
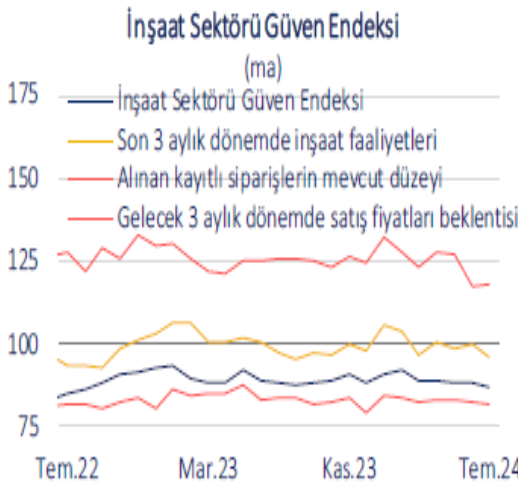
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

İstanbul ofis pazarında merkezi iş alanı bölgesinde nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep nedeniyle, A Sınıfı ofis boşluk oranı son üç senedir her çeyrekte aralıksız düşüş eğilimini sürdürürken, 2Ç 2024'te %5,4 seviyesine gerilemiş ve bazı ofis binaları ve alt pazarlarda neredeyse tam doluluk seviyesine ulaşmıştır.

Mevcut A Sınıfı ofis arzı sabit seyrini sürdürürken, 2021'de tamamlanan Maslak Square binası dışında 2019 yılından beri ofis pazarına yeni arz girişi kaydedilmemiştir.

Sınırlı arz karşısında nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep ve enflasyonist ortamın etkisiyle birincil ofis kiralari daha önce tarihi rekor seviye olan 45 USD/m2/ay seviyesine tekrar ulaşmıştır.

Gerçekleşen kiralama işlemleri 2024 yılının ilk yarısında İstanbul genelinde alan bakımından %40 artış gösterirken, MİA'da gerçekleşen yeni kiralama işlemleri yaklaşık üç katına çıkmıştır. Ataşehir Kozyatağı bölgesinde ise sınırlı müsait arz nedeniyle %54 düşüş kaydedilmiştir.

İFM projesinin yakın çevresinde yer alan Ataşehir ve Kozyatağı alt pazarlarında boşluk oranı 2Ç 2024'te %1,1 olarak kaydedilmiştir. Projedeki ofis alanlarının pazara sunulmasıyla önemli bir ihtiyacı karşılaması beklenmektedir.

Pazar koşullarının orta vadede mal sahibi dostu olmaya devam etmesi beklenirken pandemi döneminde hibrit çalışma düzeni ekseninde hızlı karar alarak ofis alanlarını küçülten şirketlerin tekrar büyüme faaliyetlerinde zorlandığı gözlemlenmektedir.

Kullanıcıların yüksek erişilebilirlik sunan bölgelere yönelimi devam ederken, hazır dekorasyonlu ofis alanları inşaat maliyetlerine katlanmak istemeyen kullanıcılar tarafından yüksek talep görmeye devam etmektedir. Önümüzdeki dönemlerde kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)

Propin'in yayınladığı İstanbul Ofis Pazarı'nın 2024 Üçüncü Çeyrek Dönemi özet verileri aşağıda yer almaktadır.

Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,7 düzeyindeydi. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 28,6 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 14,7 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.

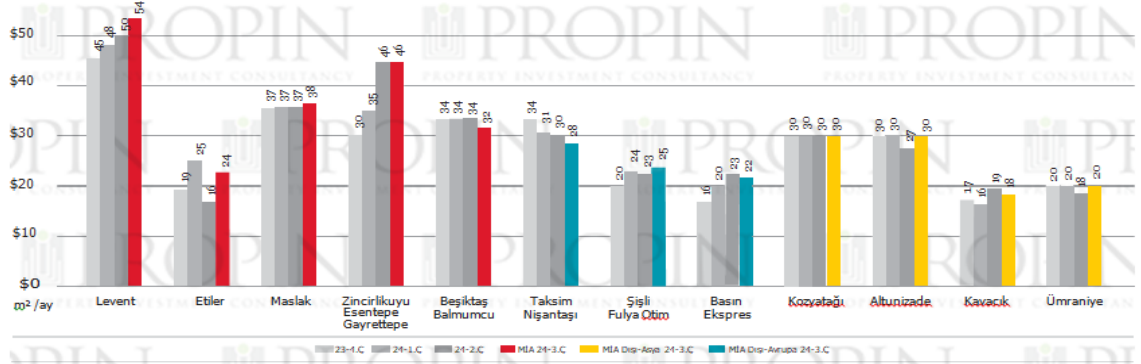
MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,0 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.

MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,3; kira ortalaması 20,0 ABD Doları /m² /ay şeklinde kayıtlara geçti.

2024 üçüncü çeyrek dönemde en yüksek kira rakamı 54 ABD Doları /m² /ay ile MİA'da yer alan Levent'te talep edildi.

İSTANBUL BÖLGELERE GÖRE TALEP EDİLEN "EN YÜKSEK KİRA" LİSTE RAKAMLARI

Son Dört Çeyrek



İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde, 2024 yılı ikinci çeyreğine göre ortalama kira rakamları, Türk Lirası ve Amerikan Doları bazında genel ve bölgesel ortalamalarda yükselmiştir. Aynı dönemde boşluk oranlarının genel ortalamalarda hafif de olsa düştüğünü gözlemliyoruz. Bölgesel bazda ise Maslak bölgesinde yeni bir A sınıfı ofis binası Peker Tower'ın stoka eklenmesi dolayısıyla bu bölgede boşluk oranlarında küçük bir artış gözlemliyoruz.

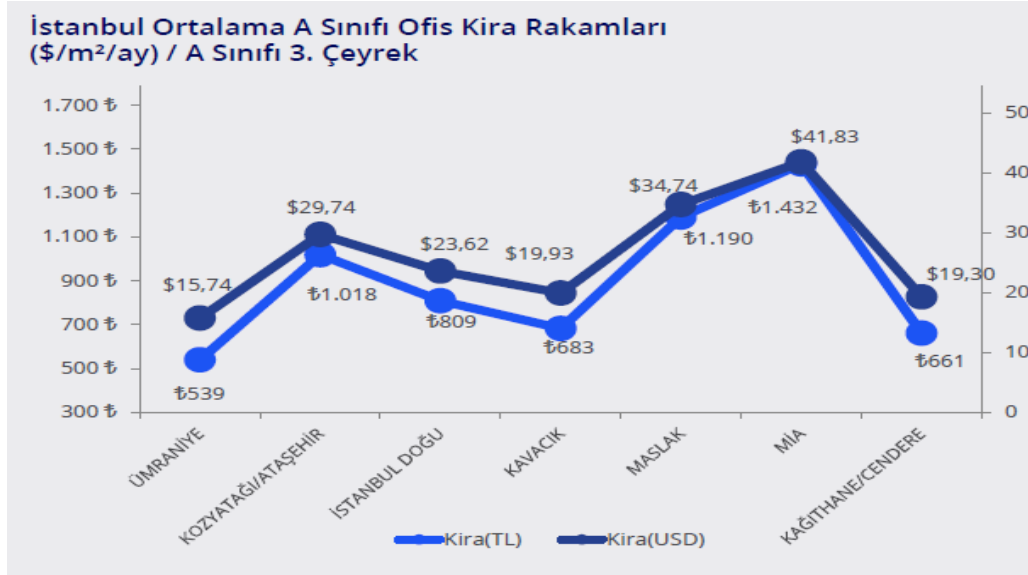
İstanbul genelinde; A sınıfı ofis ortalama kira rakamlarında 2024 yılının ikinci çeyreğine göre TL cinsinden artış oranı %16 seviyesinde iken 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise artış oranı %50'nin üzerinde gerçekleşmiştir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları \$41,83, Maslak bölgesinde \$34,74 ve Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise \$29,74 olarak kaydedildi.

Arz sıkıntısı, yüksek faiz oranları ve enflasyonist baskılar, döviz kurlarındaki belirsizlikler kiralari yükseltmeye devam ediyor.

İstanbul'un her iki yakasında boşluk oranlarının azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları %6,30, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları %4,33 seviyelerindedir.

Kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzı düşüş eğilimini sürdürüyor. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık olarak arza yeterli yeni ofis stoku eklenmemesi kira fiyatlarının artmasına neden oluyor. Kira fiyatlarındaki artışların talep kısmında da yavaşlamaya neden olmaya başladığını gözlemliyoruz. (Colliers, İstanbul Ofis Görünümü, 3.Çeyrek, 2024)

			
957.817 Asya Stok	806,15-TL Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	23,55-USD Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	6,05% Asya Boşluk Oranı
1.633.586 Avrupa Stok	1.196,75-TL Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	34,90-USD Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	12,04% Avrupa Boşluk Oranı
2.591.403 Toplam İstanbul Stok	1.051,12-TL İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	30,70-USD İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	9,83% Toplam İstanbul Boşluk Oranı



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü, Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Sahil yoluna cepheli olup, Marmara Denizine panoramik manzaralıdırlar.
- * Ulaşılabilirliği yüksek olması ve İstanbulun ulaşım, havaalanı, turizm ve tarihi yerlerine yakın konumda bulunmalarıdır.
- * Yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olması.
- * Nitelikli bir proje içerisinde yer almaktadırlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Otoparkın arkasında kalmakta olup görünürlüğünün az olması
- * Belli bir alıcı kitlesine hitap etmesi.
- * Yaya hareketliliğinin az olduğu bölgede yer alması.
- * Emlak piyasasında dalgalanmalar yaşanmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazın değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 BOTANİK GAYRİMENKUL

Tel 0 (537) 817 47 37

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda Kennedy Caddesi üzerinde yer aldığı beyan edilen 2 yıllık binanın zemin katında konumlu 1.000 m2 dükkan 205.000.000.-TL bedelle satılıktır. Emlak ofisi ile yapılan görüşmede kira bedelinin 800.000.TL/AY olabileceğini beyanında bulunmuştur.

SATILIK	1000 .-M ²	205.000.000 .-TL	205.000 .-TL/M ²
KİRALIK	1000 .-M ²	800.000 .-TL	800 .-TL/M ²

2 ÇİĞDEM EMLAK THE İSTANBUL RESİDENCE

Tel 0 (532) 276 95 07

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda Yedi Mavi Projesinde yer aldığı beyan edilen 2 yıllık binanın zemin katında konumlu 342 m2 dükkan 81.500.000.-TL bedelle satılıktır. Emlak ofisi ile yapılan görüşmede kira bedelinin 345.000.TL/AY olabileceğini beyanında bulunmuştur.

SATILIK	342 .-M ²	81.500.000 .-TL	238.304 .-TL/M ²
KİRALIK	342 .-M ²	345.000 .-TL	1.009 .-TL/M ²

3 ÇİĞDEM EMLAK THE İSTANBUL RESİDENCE

Tel 0 (532) 276 95 07

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda Yedi Mavi Projesinde yer aldığı beyan edilen 2 yıllık binanın zemin katında konumlu 244 m2 dükkan 58.000.000.-TL bedelle satılıktır. Emlak ofisi ile yapılan görüşmede kira bedelinin 245.000.TL/AY olabileceğini beyanında bulunmuştur.

SATILIK	244 .-M ²	58.000.000 .-TL	237.705 .-TL/M ²
KİRALIK	244 .-M ²	245.000 .-TL	1.004 .-TL/M ²

4 SERAP GAYRİMENKUL TİC.LTD.ŞTİ

Tel 0 (537) 932 27 27

Değerleme konu taşınmazla aynı projede yer aldığı beyan edilen, taşınmazla aynı cephede konumlu 100 m2 dükkan 44.750.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	100 .-M ²	44.750.000 .-TL	447.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 COLDWELL BANKER ANGEL

Tel 0 (533) 437 16 36

Değerleme konu taşınmazla aynı projede yer aldığı beyan edilen, taşınmazla aynı cephede konumlu 375 m2 dükkan 103.000.000.-TL bedelle satılıktır. Emlak ofisi ile yapılan görüşmede aynı zamanda 450.000.TL/AY bedel ile kiralık olduğu beyanında bulunmuştur.

SATILIK	375 .-M ²	103.000.000 .-TL	274.667 .-TL/M ²
KİRALIK	375 .-M ²	450.000 .-TL	1.200 .-TL/M ²

6 SAHİBİNDEN

Tel 0 (532) 243 84 94

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda Bakırköy Sahilyolu üzerinde yer aldığı beyan edilen 30 ve üzeri yıllık binanın zemin katında konumlu 300 m2 dükkan 34.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	300 .-M ²	34.000.000 .-TL	113.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

7 SAHİBİNDEN

Tel 0 (533) 512 11 22

Değerleme konu taşınmazla aynı projede yer aldığı beyan edilen, taşınmazla aynı cephede konumlu 150 m2 dükkan 265.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	150 .-M ²	265.000 .-TL	1.767 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

8 GREY MASLAK REAL ESTATE

Tel 0 (539) 814 80 89

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda Fişekhane Caddesi üzerinde yer aldığı beyan edilen 16-20 yıllık binanın zemin katında konumlu 420 m2 dükkan 270.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	420 .-M ²	270.000 .-TL	643 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

9 REMAX PRO 2

Tel 0 (532) 650 13 18

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda Fişekhane yakınında dericiler bölgesinde yer aldığı beyan edilen yeni yapılmış binanın zemin katında konumlu 290 m2 dükkan 190.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	290 .-M ²	190.000 .-TL	655 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

10 COLDWELL BANKER NEO

Tel 0 (506) 322 97 10

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda Yedi Mavi Projesinde yer aldığı beyan edilen 3 yıllık binanın zemin katında konumlu 500 m2 dükkan 250.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	500 .-M ²	250.000 .-TL	500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin ise 150.000.-TL/m² ile 400.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Bölge genelinde yapılan incelemede dükkan kiralama sükülasyonun fazla olduğu, rakip projelerin artması ile benzer nitelikli dükkan arzında artış yaşandığı görülmüştür. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu dükkanların mevkii, iç mekan özellikleri, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Taşınmazların yer aldığı proje dükkan nitelikli taşınmazlar için emlak ofisleriyle yapılan görüşmede Büyükyalı/Fişekhane ve Yedi Mavi projelerine kıyasla ticari hareketliliğin daha düşük olduğu bilgisi edinilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:1	E:2	E:3	E:5	E:6
SATIŞ FİYATI		205.000.000	81.500.000	58.000.000	103.000.000	34.000.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	553 m ²	1.000	342	244	375	300
BİRİM M ² DEĞERİ		205.000	238.304	237.705	274.667	113.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	-10%	-15%	-10%	-10%
NİTELİĞİ	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	Zemin Kat	Z	Z	Z	Z	Z
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-5%	0%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	0%	0%	15%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-25%	-30%	-20%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	171.640	184.500	178.728	167.582	219.733	107.667

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU										
BAĞ. BÖL. NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ODA SAYISI	EKLENTİSİ	BAĞ. BÖL. NET ALANI * (M ²)	BAĞ. BÖL. BRÜT ALANI (M ²)	BAĞ. BÖL. SATIŞA ESAS ALANI (M ²)	SATIŞA ESAS ALANI BİRİM M ² DEĞERİ (TL/M ²)	TAŞINMAZIN DEĞERİ** (TL)
355	A GİRİŞ	-2	SATIŞ ÜNİTESİ	TİCARİ ALAN	OTOPARK (P1)	245+308(otopark)	553,91	553,91	171.640 TL/m ²	95.100.000 TL
										95.100.000,00 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:1	E:2	E:3	E:5	E:7
KİRA FİYATI		800.000	345.000	245.000	450.000	265.000
KİRA TARİHİ		-				
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	553 m ²	1.000	342	244	375	150
BİRİM M ² DEĞERİ		800	1.009	1.004	1.200	1.767
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	-10%	-15%	-10%	-20%
NİTELİĞİ	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	Zemin Kat	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	0%	-15%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	0%	-10%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-50%	-55%	-20%	-50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	690	640	504	452	960	883

#

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan ticaret (dükkan) birim m² kira değerlerinin ise 500.-TL/m² ile 750.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş değerlendirme konusu 355 nolu b.b. için karşılaştırma tablosu düzenlenmiş olup birim m² değeri olarak 690.-TL/m² takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE KİRA DEĞER TABLOSU								
Bağımsız Bölüm No	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BAĞ. BÖL. SATIŞA ESAS ALANI (M ²)	BAĞ. BÖL. NET ALANI * (M ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
355	A GİRİŞ	-2	SATIŞ ÜNİTESİ	554	245+308 (otopark)	690	383.000,00 TL	4.596.000,00 TL
								4.596.000,00 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış olması, iskanlı ve kat mülkiyetli olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	95.100.000,00 TL
---	------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmesi gerekli görülmektedir " denmektedir

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerleme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümün kira değeri listede belirtilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE KİRA DEĞER TABLOSU								
Bağımsız Bölüm No	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BAĞ. BÖL. SATIŞA ESAS ALANI (M ²)	BAĞ. BÖL. NET ALANI * (M ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
355	A GİRİŞ	-2	SATIŞ ÜNİTESİ	554	245+308 (otopark)	690	383.000,00 TL	4.596.000,00 TL
								4.596.000,00 TL

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Binalar” başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazların fiili durumu ile tapu niteliğinin uyumlu olduğu görülmüştür.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 1 Adet bağımsız bölümün;

31.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

95.100.000 .-TL

(Doksan Beş Milyon Yüz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

114.120.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.