

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ'NDEKİ OTTOMARE PROJESİ'NDE 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

### RAPOR BİLGİLERİ

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>            | 01.11.2021  |
| <b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> | 02.11.2021  |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>     | 31.12.2021  |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 07.01.2022  |
| <b>RAPOR NO</b>                   | SNP-2110193   |
| <b>KULLANIM AMACI</b>             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ  |
| <b>GİZLİLİK DERECE</b>            | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.   |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>           | İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ KAZLIÇEŞME MAHALLESİ OTTOMARE PROJESİNDE 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM  |
| <b>DEĞERLEME ADRESİ</b>           | KAZLIÇEŞME MAHALESİ ABAY CADDESİ NO:223 OTTOMARE PROJESİ ZEYTİNBURNU/İSTANBUL   |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b> | Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404674)<br>Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)   |
| <b>RAPORUN KAPSAMI</b>            | Bu değerlendirme 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 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar 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 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 3 - Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Listesi**
- Ek 4 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Değer Listesi**
- Ek 5 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 6 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 7 - Tapu Belgeleri**
- Ek 8 - Yapı Ruhsatı- Yapı Kullanım İzin Belgeleri(kopya)**
- Ek 9 - 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Yer Alan 774 Ada 57 Parselde bulunan Ottomare Projesi kapsamında bulunan 2 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 Ottomare Projesi kapsamında bulunan gayrimenkullerin değerlendirilme 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-2110193 referans numarası ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.  
Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Eren KURT kontrol eden/onaylayan sorumlu değerlendirme 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 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

## 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     | : | 85/1  |
| Ada No       | : | 774   |
| Parsel No    | : | 57  |
| Alanı        | : | 13534,69 m <sup>2</sup>                       |
| 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                                    |

**774 ADA 57 PARSEL**

İli : İstanbul  
İlçesi : Zeytinburnu  
Bucağı :  
Mahallesi : Zeytinburnu  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No : 85/1  
Ada No : 774  
Parsel No : 57  
Alanı : 13534,69 m<sup>2</sup>  
Vasfı : 28 Katlı Betonarme Otel Ofis İşyeri ve Arsası  
Sınırı :  
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti  
Sahibi : Arı Finansal Kiralama A.Ş.  
Blok No : B Giriş  
Bağ. Böl. No : 364  
Niteliği : Satış Ünitesi  
Kat No : Zemin  
Arsa Payı : 650/48000  
Yevmiye No : 7513  
Cilt No : 18  
Sayfa No : 1698  
Tapu Tarihi : 13.06.2014

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Web Tapu portalından elektronik ortamda 10.11.2021 tarih itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

### **Beyanlar Hanesinde:**

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

### **Şerhler Hanesinde:**

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 1442 NOLU TRAFİKO 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)

*( Bu şerh TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

### 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 ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan 26.11.2021 sayılı imar durum yazısına göre 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;

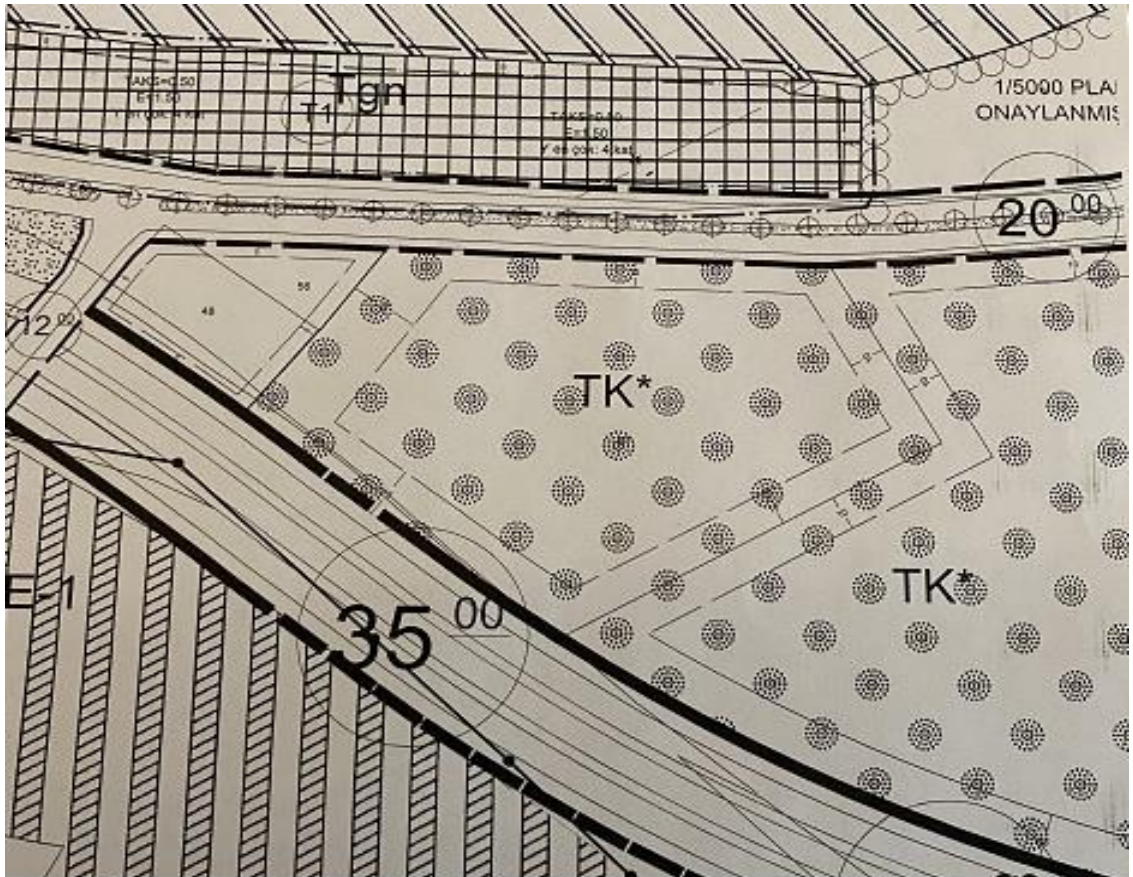
\* **Turizm Tesisleri için, emsal 2.50,**

\* **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 İlişisini İnceleyen 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 m<sup>2</sup> ebatlarında sundurma yapıldığı tespit edilmiş olup, iş bu tutanak tutulmuştur.

| RUHSAT BİLGİLERİ |            |                    |   |                          |             |
|------------------|------------|--------------------|---|--------------------------|-------------|
| Tarih            | Sayı       | Niteliği           | Veren Kurum/<br>Ruhsat Türü               | Alanı                    | Yapı Sınıfı |
| 22.10.2010       | 2010/8159  | Otel               | Zeytinburnu Belediyesi-Yeni Yapı          | 58.471,00 m <sup>2</sup> | IV C        |
| 07.12.2010       | 2010/10677 | Otel               | Zeytinburnu Belediyesi-Yeniden            | 58.471,00 m <sup>2</sup> | IV C        |
| 15.03.2011       | 2011/2293  | Otel               | Zeytinburnu Belediyesi-Ş.Şefi Değişikliği | 58.471,00 m <sup>2</sup> | IV C        |
| 21.06.2012       | 2012/1639  | Otel               | Zeytinburnu Belediyesi-Tadilat            | 56.192,00 m <sup>2</sup> | IV C        |
| 08.10.2012       | 9417       | Otel               | Zeytinburnu Belediyesi-Ş.Şefi Değişikliği | 56.192,00 m <sup>2</sup> | IV C        |
| 06.06.2013       | 6380       | Otel               | Zeytinburnu Belediyesi-Tadilat            | 60.334,64 m <sup>2</sup> | IV C        |
| 22.04.2014       | 18452      | Otel               | Zeytinburnu Belediyesi-Tadilat            | 63.263,51 m <sup>2</sup> | IV C        |
| 17.06.2015       | 48452      | Otel - Ofis İşyeri | Zeytinburnu Belediyesi-Tadilat            | 63.263,51 m <sup>2</sup> | IV C        |

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ |       |                    |  |                          |             |
|--------------------------------------|-------|--------------------|--|--------------------------|-------------|
| Tarih                                | Sayı  | Niteliği           | Veren Kurum/<br>Ruhsat Türü                      | Alanı                    | Yapı Sınıfı |
| 15.07.2015                           | 59975 | Otel - Ofis İşyeri | Zeytinburnu<br>Belediyesi-Kısmi<br>kullanma izni | 56.452,00 m <sup>2</sup> | IV C        |
| 24.04.2017                           | 23695 | Otel - Ofis İşyeri | Zeytinburnu<br>Belediyesi-Kısmi<br>kullanma izni | 6.811,51 m <sup>2</sup>  | 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 - Proje İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme 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 m<sup>2</sup> alana sahip 774 ada 57 parselde inşa edilmiş olan Ottomare Suit projesi kapsamında, Ana blokda A girişte 1 adet satış ünitesi, B girişte (ek binada) yer alan yerinde Ottomare Palace olarak isimlendiren blokda 1 adet satış ünitesi şeklinde inşaa edilen bağımsız bölümlerdir. (satış ünitesi olarak bahsedilen bölümler 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 Kennedy caddesine cepheli (sahil yoluna cepheli), B girişinde zemin katında yer alan 364 nolu satış ünitesi (Demirhane caddesine cepheli) 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, Demirhane ve Kenndy Caddeleri üzerinde konumludur. Sahil yolu aksı üzerinde yer almaktadır. Marmaraya yakın mesafededir. Özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir.



### 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan (28 katlı Betonarme Otel Ofis İşyeri ve Arsası ) "Ottomare Projesi" içerisinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar "Ottomare Projesi" içerisinde yer alan 2 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölümlerden 1 adet satış ünitesi A girişinde 2. bodrum katında (sahil yolu cephesinden zemin kat seviyesinde), 1 adet satış ünitesi B girişinde zemin katında yer alan bağımsız bölümlerdir. A giriş betonarmede kargas, B blok çelik ve betondan inşaa edilmiştir. A girişinde yer alan otel girişi bağımsız olup, Demirhane caddesi cephesinden 1. bodrum katından sağlanmaktadır. B girişinin normal katları da otel olarak kullanılmaktadır.

Ottomare Projesi; toplam 63.263,51 m<sup>2</sup> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/> |

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazların iç dekorasyonu natamam durumda olup, kullanıcı kişiler tarafından dekore edilecektir. A blokta yer alan satış ünitelerinin dış cephesi, doğraması takılmıştır. B blokta yer alan satış ünitelerin dış cephesi elektronik kepenk sistemi bulunmaktadır.

Bağımsız bölümlerin katları ve alanları 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.

### 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, 14 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 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2014 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 ilinin bir ilçesidir. 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe olmuştur. Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca yarımadasının, Marmara Denizi'ne bakan yamaçlarının, bu denizle birleştiği yerdedir. Tarihi yarımada ile surlarla ayrılmış, E-5 karayoluna sınır ve havalimanına 15-20 dakikalık mesafededir. Bu sebeple İstanbul'un dışarı açılan önemli bir penceresidir. Doğusunda Fatih, kuzeydoğuda Eyüpsultan, kuzeyinde Bayrampaşa, batısında Güngören, Bakırköy, kuzeybatısında Esenler, güneyinde ise Marmara Denizi'yle çevrilidir.

Zeytinburnu isminin, Tarihî yarımada'nın Marmara kıyılarından doğuya bakınca coğrafi olarak bir burun gibi gözükken ilçe kıyılarından ve bu alandaki zeytinliklere ithafen yapılan "Zeytin Burnu" adlandırmasından geldiği düşünülür. Komşu ilçe Bakırköy'de bulunan Zeytinlik mahallesi, civardaki eski zeytin varlığının bir diğer delilidir.

Zeytinburnu konum olarak, İstanbul Surları ve Bakırköy (Hebdoron) arasından yer alır. Sahilinde bulunan "Strongylion" ya da "Kyklobion" kimi kaynaklarda liman, kimi kaynaklarda kale/kule[3] olarak geçer ve Zeytinburnu'nda konumlandırılır. Bu bölge yer alan Marmara kıyılarından başlamak üzere, Konstantinopolis'in başlıca giriş kapısı olan Altın Kapı (Yedikule Zindanları) başta olmak üzere Belgradkapı, Silivrikapı, Mevlanakapı ve Topkapı Zeytinburnu'na açılır. Ünlü Roma yollarından Egnatia Yolu ilçenin güneyin geçerek İmparatorluğun başkentini, Trakya ve Makedonya üzerinden Adriyatik Denizi'ne bağlar. Başkentini yaşadığı tüm kara kuşatmaları esasen ilçede topraklarında gerçekleşmiştir.

Türkler öncesi döneme ilişkin en önemli yapı, Balıklı Ayazması yanına yapılan Balıklı Kilisesi(Panagia Pege)'dir. Kilise, İmparator I.Leo tarafından 457-474 yılları arasında yapılmıştır.

Zeytinburnu'na ilk yerleşim İstanbul'un Türklerin eline geçmesini izleyen yıllarda Kazlıçeşme dolaylarına Kudüslü Papazlar diye adlandırılan insan topluluğu yerleşmesiyle başladı. İstanbul, Türklerin eline geçince çok eskiden kentte yerleşmiş olan Rumlar arasında anlaşmazlık çıktı. Bu anlaşmazlık sonucu, "Kudüs'lü Papazlar" bugün Zeytinburnu olarak bilinen deniz kıyısına yerleştiler.

Buraya yerleşen papazların İstanbul içine kalanlara göre daha dindar oldukları, İstanbul içinde eski yerlerinde kalan papazların Hıristiyan dininin kurallarını çiğnemelerine göz yummadıkları için o çağlarda boş olan bu topraklar üzerine yerleştikleri söylentileri günümüze değin ulaşmış bulunuyor. Bir süre sonra, Zeytinburnu ile Kazlıçeşme dolayları Kudüslü Papazların, türlü tarım ürünleri, zeytin ve birçok yemişler yetiştirerek, gönüllerince yaşam sürdürdükleri bir yöre durumuna geldi.

Bakırköy tapu kayıtları incelendiğinde; bugünkü Zeytinburnu ilçesi topraklarının 3/4'ünün "Kudüslü Şerif Çiftliği" adı altında, Kudüslü papazların tapulu yerleri olduğu ortaya çıkmaktadır. Son yıllarda yapılan araştırmalara göre, II. Bayezit çağından önce bu toprakların Türklerin tapulu yerleri olduğu ortaya çıkmıştır. Bu nedenle Zeytinburnu topraklarının tapu kayıtlarında Kudüslü Papazların yeri olarak gözükken bölümlerden birçoğu Vakıflar yönetimine devredilmiştir.

Küdüslü papazların yaşadıkları çağlarda bu yerler güzel bir yöre durumuna geldi. İklimin zeytin bile yetiştirilmesine elverişli olduğu bu çağlarda Zeytinburnu yöresi bir gezinti yeri idi. İstanbul kentinin kıyısında bir eğlenme, dinlenme, gezinme yeri olarak uzun yıllar İstanbul halkının yaşamını etkiledi.

Bakırköy ile Kazlıçeşme arasında "İskender Çelebi" adıyla bilinen bir gezinti yeri bulunuyordu. Çok güzel bir bahçe, bahçenin içinde köşkler, köşkerin önünde denizle kucak kucağa olan yalılar vardı. Burası Osmanlı Hakanlarının (Padişahlarının) gönülerince yaşadıkları bir yerd. İlçede dericiliğin başlaması Zeytinburnu ilçesi toprakları üzerinde yerleşmeyi etkileyici ikinci olay; Kazlıçeşme'de dericilik sanayisinin kurulmasıdır.

Türkiye'de dericilik sanayisinin 150 yılı aşkın tarihçesi Kazlıçeşme'de başlamıştır denebilir. Kazlıçeşme kentin dışında kalan boş bir yöreydi. Dericilik sanayi, deniz kıyısında, suyu, güneşi kısaca kendisine gerekli tüm olanakları sağlayabileceği bir ortam bulmuştu. Bu ortamda dericilik gelişirken çevreye yerleşenlerin sayısı da her geçen gün biraz daha çoğalıyordu. Özellikle 19. yüzyılda yoğun dericilik faaliyetleri nedeniyle mezbaha anlamına gelen Salhane ismi sahil kesimi için kullanıldı. Bölge "Büyük Salhane" olarak anıldı.

Dericilik sanayini, dokuma sanayi izledi. 1927 yılında Bezmen'ler Kazlıçeşme'de dokuma sanayini kurunca çalışan işçiler çevreye yerleşmeye başladılar.

Nüfusu günden güne çoğalan toplumsal, ekonomik, kültürel sorunları her geçen gün bir kat artan bir yöre olarak büyüdü. 1940'lardan 1960 yıllarına değin iç göçün pek çok sorunuyla karşılaştı. 1955 sayımlarında 17.585 olan nüfus, 5 yıl sonra 1960 yılı sayımlarında 5 kat artarak 88.341 oldu. Artık Fatih ilçesinin bir bucağı olarak kalamayacak duruma gelmişti. Bunun üzerine 1 Eylül 1957 tarihinde 7033 sayılı yasa ile Zeytinburnu ilçesi adıyla İstanbul ilinin 14. ilçesi olarak örgütlenmeye başlandı.

Günümüzde, Zeytinburnu ilçesi 13 mahalleden oluşup, ilçede köy yerleşimi yoktur. İlçede toplam 58 cadde ile 971 sokak bulunur. İlçenin ana caddesi 58. Bulvar adlı, trafiğe tek yönlü açık caddedir. İlçede caddeler genellikle numara ile adlandırılır. İlçedeki söz edilmesi gereken bir diğer yapı Olivium Outlet Center alışveriş merkezidir.

Ayrıca ilçede askeri lojmanlar ve sahil kesiminde Tank Bakım Fabrikası bulunmaktadır.

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

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

İstanbul Ticaret Odası desteğiyle Prof. Charles W. M. Hart'ın 1962'de hazırladığı "Zeytinburnu: Gecekondu Bölgesi" adlı eserde yerel halkın %51,8'inin yurt dışı doğumlu olduğu belirtilmektedir. Yurt dışından gelenlerin çoğunluğu Bulgaristan ve Yugoslavya doğumludur, bu ülkeleri Yunanistan ve Romanya doğumlular izler. Türkiye kökenli nüfusta benzer şekilde İstanbul asıllı değildir. Yurt içinden gelip Zeytinburnu'na yerleşenlerin %48,7'si Karadeniz bölgesindedir. Diğer bölgelerden gelenlerde çoktan aza doğru şu şekildedir; Doğu Anadolu, Trakya ve İç Anadolu. Fakat bunlar 1960 yılının verileridir. Günümüzde tabakhaneler kaldırılana kadar ilçede temel sektör dericilik olduğu için yoğun hayvancılık ile uğraşan Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinden, Zeytinburnu'na yoğun göç olmuştur. Bunun yanında yurt dışı göçte durmamıştır. Kazaklar, Uygurlar, Afganistan' kökenli Türkler, Batı Trakya Türkleri ve Bulgaristan Türkleri 1960'lar sonrasında da ilçeye yerleşmeye devam etmişlerdir. Günümüzde ilçede yaklaşık 15.000 Turkistan kökenli insan vardır. Temel olarak iki dalga halinde gelmişlerdir. Birinci aşama Adnan Menderes'in izniyle 1952-53 yıllarında yerleşenlerdir. İkinci etapta gelenler ise Afganistan'da yaşayan Türk soylu (ağırlıklı olarak Özbek) insanlardır. Bunlarda 1980'lerde ilçeye gelmiştir.

Osmanlı'nın ilk fabrikalarında olan 1850'de kurulan Bakırköy-Zeytinburnu sınırına kurulan Bakırköy Pamuklu Dokuma Fabrikası[24], ilçe içinde kurulmasada, işçilerin bir kısmı Zeytinburnu'nda ikamet ettiği için, aynı zaman ilçesinde ekonomik yapısında önemli bir etkidir. Fabrika Cumhuriyet Döneminde Sümerbank'a devredilir. Zeytinburnu Sümer mahallesinin ismi de buradan gelir. Mahalle uzun yıllar fabrika işçilerinin iskan mekanı olmuştur. Bir diğer Osmanlı fabrikasında silah sanayisine hizmet için Zeytinburnu'nda kurulan demir fabrikasıdır. İlçe sahilindeki Demirhane Caddesi adını buradan almıştır.

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

İstanbul'un 7. organik pazarı olan Zeytinburnu Organik Halk Pazarı, 30 Ekim 2010 gününden beri ilçede faaliyettedir.

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

İlçenin uzun süre konut olarak iskan edilmeyişi ve Bakırköy, Fatih gibi kalabalık ve daha eski yerleşim yerlerine yakın olması sebebi ile ilçede mezarlıklar geniş yer kaplar. İlçede çeşitli müslüman mezarlıklarının yanında Balıklı Ermeni, Balıklı Rum ve Kadim Süryani mezarlıkları da bulunur.

Zeytinburnu'nda yer alan Merkezefendi Tıp Bitkiler Bahçesi çeşitli tıbbi bitkilerin yetiştirildiği ve bu alanda kursların düzenlediği bir merkezdir. 1999 yılından beri her yıl haziran ayının başında kutlanan geleneksel Merkezefendi Geleneksel Tıp Festivali ilçedeki önemli aktivitelerdedir.

İstanbul'un fethi için gerçekleşen savaşlar büyük oranda ilçe sınırları dahilinde gerçekleşmiştir. İlçede Fatih'in fethi için kurduğu karargahın yeri küçük bir anıtla belirtilmiştir. Anıtı itafen semtin adı Dikilitaş'tır. Fetih konusuna ışık tutması için yapılan Panorama 1453 Tarih Müzesi ilçenin kuzeyindeki Topkapı mevkiinde yer alır.

İlçede 3 adet vakıf üniversitesinin yerleşkesi vardır. Bunlar Yeni Yüzyıl Üniversitesi Dr. Azmi Ofluoğlu Yerleşkesi, Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Topkapı yerleşkesi ve Koç Üniversitesi Sağlık Bilimleri Kampüsüdür. Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Topkapı yerleşkesi Yenikapı Mevlevihanesidir. 27 Şubat 2014 tarihinde Biruni Üniversitesi Zeytinburnu sınırları içerisinde kurulmuştur.

Zeytinburnu, İstanbul çapında önemli yeri olan spor tesislerine ev sahipliği yapar. Bunlar birçok uluslararası spor ve kültür organizasyonuna ev sahipliği yapan Abdi İpekçi Arena ve Türkiye'nin önemli hipodromlarından, Bakırköy sınırında yer alan Veliefendi Hipodromudur. İlçedeki Veli Efendi mahallesine ismini vermiştir.

Bunun yanında ilçenin lacivert-beyaz renkleri benimsemiş Zeytinburnuspor isimli bir futbol takımı vardır. Takım, Zeytinburnu Stadyumu'nda yapmaktadır. İlçede 3 tane daha önemli takımlar vardır, Bunlardan biri Merkezefendispor'dur. Diğerleri Tepebağ Kültür Spordur. Son olarak da Türkiye'de birçok futbol kulüplerine altyapıdan sporcu yetiştiren Damlaspor'dur.



#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

### Temel Ekonomik Göstergeler

|  | 2016         | 2017         | 2018         | 2019         | 2020          | 2021   |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------|
| <b>GSYİH (Cari ABD Doları)</b>                   | \$863 milyar | \$853 milyar | \$789 milyar | \$754 milyar | \$735* milyar |        |
| <b>Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)</b> | \$10,862     | \$10,546     | \$9,621      | \$9,127      | \$8,790*      | -      |
| <b>Büyüme</b>                                    | 3.2%         | 7.5%         | 2.8%         | 0.9%         | -5.0%*        | 5.0%*  |
| <b>Enflasyon</b>                                 | 8.5%         | 11.9%        | 20.3%        | 11.8%        | 12%*          | 12%*   |
| <b>Cari Açık (Milyar ABD Doları)</b>             | -\$26.8      | -\$40.6      | -\$20.7      | \$8.0        | \$2.9*        | -      |
| <b>Cari Açık / GSYİH</b>                         | -3.1%        | -4.8%        | -2.6%        | 1.1%         | 0.4%*         | -0.2%* |
| <b>ABD Doları / TL (Yıl Sonu)</b>                | 3.52         | 3.78         | 5.30         | 5.96         | 7.02*         | 7.26*  |
| <b>İşsizlik Oranı</b>                            | 12.0%        | 9.9%         | 13.5%        | 13.7%        | 17.2%*        | 15.6%* |

\*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaşıldılar.

2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

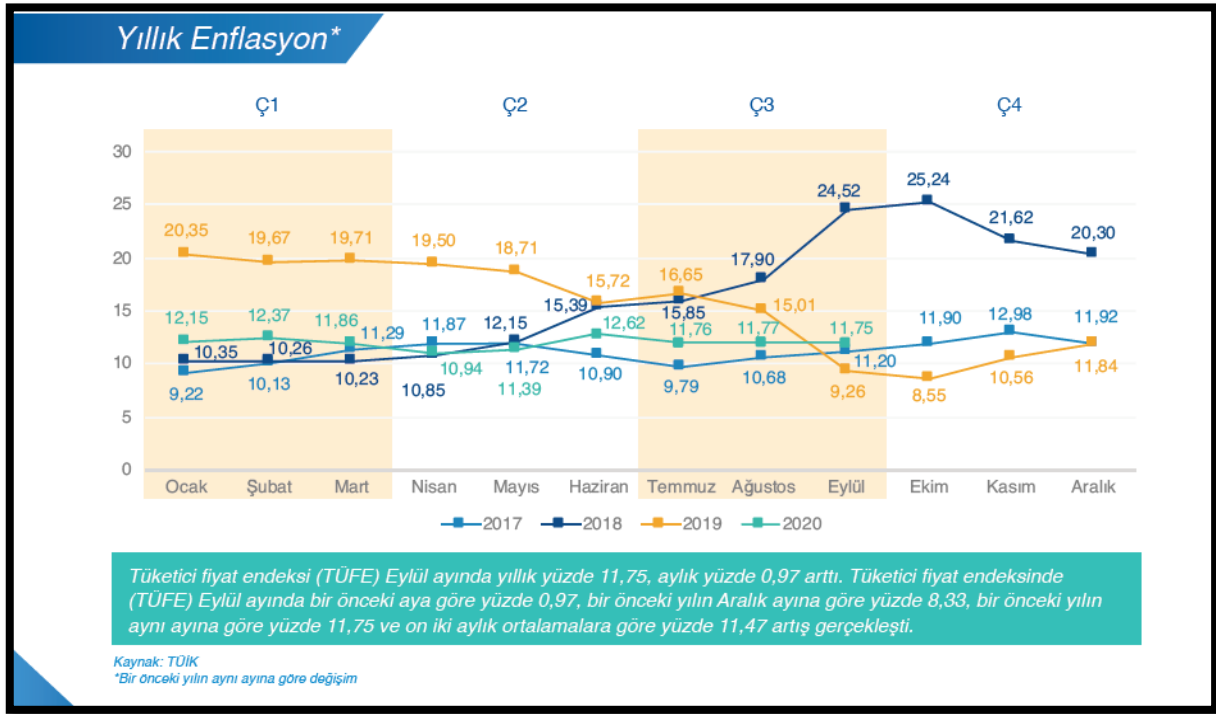
Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor.

(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektörende alım/satımlarda hareketliliğın artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyile ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğı gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediğı gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceğı öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğere sektörlerde olduğı gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceğı beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 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. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda 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." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

## **OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI**

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m<sup>2</sup> olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluştaki sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenmektedir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Covid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m<sup>2</sup> olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

### Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

| İl       | Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) |
|----------|---|--|--|
| İstanbul | 8.248   | 8.420  | 8.498  |
| İzmir    | 6.814   | 6.878  | 7.074  |
| Bursa    | 5.100   | 5.467  | 5.027  |
| Antalya  | 4.733   | 5.123  | 4.098  |
| Ankara   | 5.692   | 5.549  | 5.218  |
| Kocaeli  | 4.366   | 4.188  | 4.328  |
| Adana    | 3.800   | 4.687  | 3.378  |

Kaynak: Endeksa

### Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

| Avrupa Yakası        | Ç4'20                      |                  |                                       | Ç1'21                      |                  |                                       | Ç2'21                      |                  |                                       |
|----------------------|----------------------------|------------------|---------------------------------------|----------------------------|------------------|---------------------------------------|----------------------------|------------------|---------------------------------------|
|                      | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay) | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay) | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay) |
| Levent - Etiler      | 881                        | 18,9             | 25                                    | 881                        | 18,0             | 25                                    | 881                        | 18,0             | 25                                    |
| Maslak               | 891                        | 19,3             | 15                                    | 891                        | 19,5             | 15                                    | 891                        | 19,5             | 15                                    |
| Z.Kuyu - Şişli Hattı | 539                        | 11,3             | 15                                    | 539                        | 16,9             | 14                                    | 539                        | 16,9             | 14                                    |
| Taksim ve Çevresi    | 187                        | 22,0             | 9                                     | 187                        | 21,1             | 9                                     | 187                        | 21,1             | 9                                     |
| Kağıthane            | 302                        | 39,0             | 11                                    | 302                        | 38,8             | 9                                     | 302                        | 38,8             | 9                                     |
| Beşiktaş*            | 103                        | 14,1             | 9                                     | 103                        | 13,8             | 9                                     | 103                        | 13,8             | 9                                     |
| Batı İstanbul**      | 829                        | 4,9              | 6                                     | 829                        | 4,5              | 6                                     | 829                        | 4,5              | 6                                     |
| Cendere-Seyrantepe   | 422                        | 70,0             | 11                                    | 422                        | 66,7             | 9                                     | 422                        | 66,7             | 9                                     |
| Anadolu Yakası       | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay) | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay) | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay) |
| Kavacık              | 105                        | 20,4             | 10                                    | 105                        | 19,8             | 9                                     | 105                        | 19,8             | 9                                     |
| Ümraniye             | 753                        | 13,5             | 12                                    | 753                        | 14,7             | 12                                    | 753                        | 14,7             | 12                                    |
| Altunizade           | 84                         | 30,5             | 12                                    | 84                         | 30,7             | 12                                    | 84                         | 30,7             | 12                                    |
| Kozyatağı            | 789                        | 29,0             | 17                                    | 789                        | 28,4             | 17                                    | 789                        | 28,4             | 17                                    |
| Doğu İstanbul***     | 583                        | 32,2             | 7                                     | 583                        | 38,1             | 7                                     | 583                        | 38,1             | 7                                     |

2021 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 54 bin m<sup>2</sup>'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %3,7 düşüş, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %9,25 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.  
\*Kağıthane-Akaretler-Bağcılar-Maçla-Taşpınar bölgelerini kapsamaktadır.  
\*\*Göztepe-Yenibosna-Elazırköy-İkithal bölgelerini kapsamaktadır.  
\*\*\*Küçükçekirli-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

#### 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 cephele olup, Marmara Denizine panoramik manzaralıdır.
- \* 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

- \* B blok dükkanın görünebilirliğinin kısıtlı olması.
- \* Belli bir alıcı kitlesine hitap etmesi.
- \* Yaya hareketliliğın az olduğu bölgede yer alması.

- Taşınmazın bulunduğu bölgede gayrimenkul alım satımları döviz kuru üzerinden yapılmaktadır. Kurda yaşanan ani artışların gayrimenkulun değerine olumlu yönde bir etkisinin olduğu gözlemlenmiştir. Ancak bu artışın değere birebir yansımadağı görülmüş olup taşınmazın değeri takdir edilirken bu durum dikkate alınmıştır.

## 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 itibari 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 taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

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

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık / Kiralık Emsaller

##### 1 Maxmia Gayrimenkul

Tel 0532 695 94 45

Yakınında Yedi Mavi projesinde yer alan iki katlı 600 m<sup>2</sup> beyan edilen dükkan için 24.000.000.- TL pazarlanmaktadır. Aylık 80.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

|                |                      |                 |                            |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 600 .-M <sup>2</sup> | 24.000.000 .-TL | 40.000 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 600 .-M <sup>2</sup> | 80.000 .-TL     | 133 .-TL/M <sup>2</sup>    |

##### 2 Tekbaşlar Gayrimenkul

Tel 0507 364 41 14

Yakınında Yedi Mavi projesinde yer alan iki katlı 436 m<sup>2</sup> beyan edilen dükkan için 20.000.000.- TL pazarlanmaktadır. Aylık 60.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

|                |                      |                 |                            |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 436 .-M <sup>2</sup> | 20.000.000 .-TL | 45.872 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 436 .-M <sup>2</sup> | 60.000 .-TL     | 138 .-TL/M <sup>2</sup>    |

##### 3 Coldwell Banker

Tel 0533 580 19 03

Yakınında Aksu caddesi üzerinde yer alan iki katlı 200 m<sup>2</sup> beyan edilen dükkan için 5.000.000.- TL pazarlanmaktadır. Aylık 22.500.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 200 .-M <sup>2</sup> | 5.000.000 .-TL | 25.000 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 200 .-M <sup>2</sup> | 22.500 .-TL    | 113 .-TL/M <sup>2</sup>    |

#### 4 Loca Mahal 2. Et

Tel 0532 370 10 06

Yakınında Loca Mahal projesinde cadde cephesinde yer alan iki katlı 256 m<sup>2</sup> beyan edilen dükkan için 10.750.000.-TL pazarlanmaktadır.

|                |                      |                 |                            |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 256 .-M <sup>2</sup> | 10.750.000 .-TL | 41.992 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

#### 5 Çiğdem Emlak

Tel 0534 239 74 74

Yakınında Kiptaş Sahilpark projesinde sokak içerisinde yer alan giriş 70 m<sup>2</sup> beyan edilen dükkan için 1.450.000.-TL pazarlanmaktadır.

|                |                     |                |                            |
|----------------|---------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 70 .-M <sup>2</sup> | 1.450.000 .-TL | 20.714 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|----------------|----------------------------|

#### 6 Loca Mahal 2. Et

Tel 0532 370 10 06

Yakınında Loca Mahal projesinde cadde cephesinde yer alan üç katlı 190 m<sup>2</sup> beyan edilen dükkan için 5.750.000.-TL pazarlanmaktadır.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 190 .-M <sup>2</sup> | 5.750.000 .-TL | 30.263 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

#### 7 Golden Palaca Gayrimenkul

Tel 0539 776 82 17

Yakınında Yedi Mavi projesinde yer alan üç katlı 437 m<sup>2</sup> beyan edilen dükkan için 60.000.-TL kiralık bedel istenmektedir.

|                |                      |             |                         |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 437 .-M <sup>2</sup> | 60.000 .-TL | 137 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|

#### 8 Çiğdem Emlak Nuripaşa

Tel 0549 416 25 70

Yakınında Yedi Mavi projesinde yer alan iki katlı 270 m<sup>2</sup> beyan edilen dükkan için 32.500.-TL kiralık bedel istenmektedir.

|                |                      |             |                         |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 270 .-M <sup>2</sup> | 32.500 .-TL | 120 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|

## 9 Çiğdem Emlak Ottomare

Tel 0549 416 25 70

Yakınında Yedi Mavi projesinde yer alan iki katlı 270 m<sup>2</sup> beyan edilen dükkan için 32.500.-TL kiralık bedel istenmektedir.

|                |                      |             |                         |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 150 .-M <sup>2</sup> | 35.000 .-TL | 233 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|

## 10 Altın Emlak

Tel 0554 942 66 74

Yakınında Loca Mahal projesinde cadde cephesinde yer alan üç katlı 120 m<sup>2</sup> beyan edilen dükkan için 13.500.-TL pazarlanmaktadır.

|                |                      |             |                         |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 120 .-M <sup>2</sup> | 13.500 .-TL | 113 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan ticaret (dükkan) birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise 10.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 50.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiş değerlendirme konusu 364 nolu b.b. için karşılaştırma tablosu düzenlenmiş olup birim m<sup>2</sup> değeri olarak 14.830-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir. 355 nolu b.b. için ise bulunduğu konum itibari ile ~%25 civarında daha değerli olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölge genelinde yapılan incelemede yakın konumdaki projelerde zemin kattaki dükkan kullanımının boş olduğu, sürdürülebilir bir doluluk oranı yakalanamadığı ve 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 m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

### Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-3' deki listede belirtilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi 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 DÜKKAN-TL ) (364 B.B.) |                           |            |            |            |
|---|---------------------------|------------|------------|------------|
| BİLGİ   | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL (1)  | EMSAL (3)  | EMSAL (5)  |
| SATIŞ FİYATI  |                           | 24.000.000 | 5.000.000  | 1.450.000  |
| SATIŞ TARİHİ  |                           | SATILIK    | SATILIK    | SATILIK    |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                                      |                           | BENZER     | BENZER     | BENZER     |
|   |                           | 0%         | 0%         | 0%         |
| ALAN  | 975                       | 600        | 200        | 70         |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                           |                           | 40.000     | 25.000     | 20.714     |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                                |                           | ORTA KÜÇÜK | KÜÇÜK      | ÇOK KÜÇÜK  |
|   |                           | -10%       | -15%       | -25%       |
| CEPHESİ   |                           | İYİ        | İYİ        | ÇOK KÖTÜ   |
| CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME                              |                           | -20%       | -20%       | 30%        |
| KONUM   |                           | ORTA İYİ   | ORTA İYİ   | KÖTÜ       |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                               |                           | -15%       | -10%       | 20%        |
| DİĞER BİLGİLER  | Eski proje                | Yeni proje | Yeni proje | Yeni proje |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME                      |                           | ORTA İYİ   | ORTA İYİ   | ORTA İYİ   |
|   |                           | -10%       | -10%       | -10%       |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME                     |                           | -10%       | -10%       | -10%       |
| TOPLAM DÜZELTME                                       |                           | -65%       | -65%       | 5%         |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                                     | 14.830                    | 14.000     | 8.750      | 21.750     |

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU |         |        |               |                              |             |             |              |                 |   |   |  |                             |                            |
|--------------------------------------|---------|--------|---------------|------------------------------|-------------|-------------|--------------|-----------------|---|---|--|-----------------------------|----------------------------|
| BAĞ. BÖL. NO                         | BLOK NO | KAT NO | NİTELİĞİ      | ARSA ALANI (M <sup>2</sup> ) | ARSA PAYI   | ODA SAYISI  | EKLİNTİSİ    | İNŞAAT SEVİYESİ | BAĞ. BÖL. SATIŞA ESAS ALANI (M <sup>2</sup> ) | BAĞ. BÖL. NET ALANI * (M <sup>2</sup> ) | SATIŞA ESAS ALANI BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ (TL/M <sup>2</sup> ) | TAŞINMAZLARIN DEĞERİ** (TL) | SİGORTAYA ESAS DEĞERİ (TL) |
| 355                                  | A GİRİŞ | -2     | SATIŞ ÜNİTESİ | 13534,69                     | 587 / 48000 | TİCARİ ALAN | OTOPARK (P1) | 100%            | 553,91  | 245+308(otopark)                        | 18.500   | 10.247.000                  | 1.373.697                  |
| 364                                  | B GİRİŞ | 0      | SATIŞ ÜNİTESİ | 13534,69                     | 650 / 48000 | TİCARİ ALAN |              | 100%            | 974,52  | 854                                     | 14.830   | 14.452.000                  | 2.416.810                  |
| TOPLAM ALAN =                        |         |        |               |                              |             |             |              |                 | 1.528   |   |  | 24.699.000                  | 3.790.506                  |

Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak değerlendirme konusu 2 adet bağımsız bölümün toplam KDV hariç değeri **24.690.000.-TL** takdir edilmiştir

| Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri |               |
|---|---------------|
| 2 Adet Taşınmazın Toplam Değeri                     | 24.699.000 TL |
| 2 Adet Taşınmazın Yuvarlatılmış Toplam Değeri       | 24.700.000 TL |

| <b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN-TL) (364 B.B.)</b> |                           |                    |                  |                   |
|---|---------------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| BİLGİ   | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL (7)          | EMSAL (8)        | EMSAL (10)        |
| SATIŞ FİYATI  |                           | 60.000             | 32.500           | 13.500            |
| SATIŞ TARİHİ  |                           | KİRALIK            | KİRALIK          | KİRALIK           |
| <b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>                                     |                           | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%      |
| ALAN<br>BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                         | 975                       | 437<br>137         | 270<br>120       | 120<br>113        |
| <b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                               |                           | ORTA KÜÇÜK<br>-10% | KÜÇÜK<br>-15%    | ÇOK KÜÇÜK<br>-20% |
| CEPHESİ   |                           | İYİ                | İYİ              | ORTA İYİ          |
| <b>CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME</b>                             |                           | -20%               | -20%             | -10%              |
| KONUM   |                           | ORTA İYİ           | ORTA İYİ         | ORTA KÖTÜ         |
| <b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                              |                           | -10%               | -10%             | 10%               |
| DİĞER BİLGİLER  | Eski proje                | Yeni proje         | Yeni proje       | Yeni proje        |
| <b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>                     |                           | ORTA İYİ<br>-10%   | ORTA İYİ<br>-10% | ORTA İYİ<br>-10%  |
| <b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                    |                           | -10%               | -10%             | -10%              |
| <b>TOPLAM DÜZELTME</b>                                      |                           | -60%               | -65%             | -40%              |
| <b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>                                    | <b>55</b>                 | <b>55</b>          | <b>42</b>        | <b>68</b>         |

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan ticaret (dükkan) birim m<sup>2</sup> kira değerlerinin ise 40.-TL/m<sup>2</sup> ile 150-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiş değerlendirme konusu 364 nolu b.b. için karşılaştırma tablosu düzenlenmiş olup birim m<sup>2</sup> değeri olarak 50.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir. 355 nolu b.b. için ise bulunduğu konum itibarı ile ~%25 civarında daha değerli olabileceği kanaatine varılmıştır.

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması, taşınmazların yapı kullanım izin belgesine sahip olmaları nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı 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. . Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

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.

#### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %3,6-%5,40 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak ortalama %4,3 kullanılmıştır.

| Emsal Sıra Numarası | Alan (m <sup>2</sup> ) | Aylık Kira Değeri ( TL ) | Yıllık Kira Değeri ( TL ) | Satış Değeri (TL) | Kapitalizasyon Oranı (%) |
|---------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Emsal 17            | 600                    | 80.000                   | 960.000                   | 24.000.000        | 4,00%                    |
| Emsal 18            | 436                    | 60.000                   | 720.000                   | 20.000.000        | 3,60%                    |
| Emsal 20            | 200                    | 22.500                   | 270.000                   | 5.000.000         | 5,40%                    |

#### 6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

| Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri |               |
|---|---------------|
| 2 Adet Taşınmazın Toplam Değeri                             | 25.292.697 TL |
| 2 Adet Taşınmazın Yuvarlatılmış Toplam Değeri               | 25.293.000 TL |

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımları olan konut ve dükkan kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN<br/>TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b> | <b>24.700.000 TL</b> |
|--|----------------------|

### ■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine göre;

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN<br/>TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b> | <b>25.293.000 TL</b> |
|--|----------------------|

### 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 değerlendirme 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 değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme 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 belirtilmek 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 değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve piyasa değeri yaklaşımı yönteminde ise değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümünde 2 adet taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilme 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 Gereklere 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 gereklere 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 yapılmış kat mülkiyeti kurulmuştur. 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 bölümlerin her birinin kira değerleri EK-5 Doğrudan Kapitalizasyon tablosundaki listede belirtilmiştir.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

**Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel**

**6.5.8 - 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.

**Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne**

**6.5.9 - 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 gereklere 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 2 Adet bağımsız bölümün;

31.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

**24.700.000 .-TL**

**(Yirmi Dört Milyon Yedi Yüz Bin TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**29.146.000 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

### Değerleme Uzmanı



### Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

### 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.