

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi:
30.12.2016

Rapor No:
2016REV821

**ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.**

**BEŞİKTAŞ'TA 5 ADET
ARSA**

BEŞİKTAŞ / İSTANBUL

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 30.12.2016 tarihinde 2016REV821 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

"TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir."

Sertifika No : FS 509685

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Balmumcu Mahallesi, 637 ada, 150, 151, 197, 198 ve 199 no'lu parseller Beşiktaş / İstanbul.
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Beşiktaş Balmumcu'da konumlu 5 adet arsa.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıt bilgileri raporun " 4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" başlığı altında ayrıntılı şekilde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazların imar durumu, "4.1 Gayrimenkulün İmar Bilgileri" başlığı altında ayrıntılı şekilde belirtilmiştir.

30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)**120.560.000.-TL****(Yüzyirmimilyonbeşyüzaltmışbin.-TürkLirası)****30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)****142.260.800.-TL****(Yüzkırkikimilyonikiyüzaltmışbinsekizyüz.-Türk Lirası)**

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

**Değerlemeye Yardım Eden
Delal EKİNCİ****Ece ÇALIŞKAN VURAL**
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405347**Ozan KOLCUOĞLU**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

RAPOR NO: 2016REV821

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

2

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası.....	6
1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	6
Konu değerlendirme çalışması; GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkullerin değer tespitinin yapılması amacı ile yapılmıştır	7
1.3 Raporu Hazırlayanlar.....	7
1.4 Değerleme Tarihi.....	7
1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası	7
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	7
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.9 Şirket Bilgileri	7
1.10 Müşteri Bilgileri.....	8
BÖLÜM 2	10
DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI	10
2.1 Değerleme Yöntemleri	10
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	10
2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	10
2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	10
2.2 Değer Tanımları.....	11
2.2.1 Pazar Değeri	11
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	11
BÖLÜM 3	13
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	13
3.1 Demografik Veriler	13
3.2 Ekonomik Veriler	14
BÖLÜM 4	17
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	17
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	17
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	17
Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.	18
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi	18
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	18
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	22
BÖLÜM 5	25
GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	25
5.1 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi	25
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	27
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	28
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri	28
5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	28
BÖLÜM 6	31
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	31
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	31
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	31
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri.....	31
6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi	38
6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	38
6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi	38
6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi	38
6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	43
6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	43
6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	43
6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	44
BÖLÜM 7	46

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	46
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması	46
7.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	47
7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
BÖLÜM 8	49
SONUÇ	49
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	49
8.2 Nihai Değer Takdiri	49
BÖLÜM 9	51
EKLER	51

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.12.2016 tarihinde, 2016REV821 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme raporu, aşağıdaki tabloda belirtilen gayrimenkullerin 30.12.2016 tarihli toplam pazar değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul Değerleme raporudur.

İli	: İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	: Beşiktaş	Beşiktaş	Beşiktaş	Beşiktaş
Bucağı	:			
Mahallesi	: Mecidiye	Mecidiye	Mecidiye	Mecidiye
Köyü	:			
Mevkii	: -	-	Gazi Umur Paşa	-
Pafta No.	: 42	42	42	42
Ada No.	: 637	637	637	637
Parsel No.	: 198	199	150	151
Ana Gayrimenkul Niteliği	: Bahçeli Kargir Apartman	Arsa	Arsa (Yeşil Saha)	Arsa
Yüz ölçümü (m ²)	: 744,65	547,70	4.088,00	2.224,00
Malik-Hisse	: Özak GYO A.Ş. - Tam			

İli	: İstanbul			
İlçesi	: Beşiktaş			
Bucağı	: -			
Mahallesi	: Mecidiye			
Köyü	: -			
Mevkii	: Gazi Umur			
Pafta No.	: 42			
Ada No.	: 637			
Parsel No.	: 197			
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m ²)	: 744,65			
Ana Gayrimenkulün Niteliği	: Beş Katlı Kargir Apartman			
Bağımsız Bölüm No	Kat No	Arsa Payı	Niteliği	Malik-Hisse
1	2. Bodrum	13/100	Mesken	Özak GYO A.Ş. - Tam
2	1. Bodrum	9/100	Mesken	Özak GYO A.Ş. - Tam
3	1. Bodrum	9/100	Mesken	Özak GYO A.Ş. - Tam
4	Zemin	10/100	Mesken	Özak GYO A.Ş. - Tam
5	Zemin	11/100	Mesken	Özak GYO A.Ş. - Tam
6	1. Normal	12/100	Mesken	Özak GYO A.Ş. - Tam
7	1. Normal	12/100	Mesken	Özak GYO A.Ş. - Tam
8	2. Normal	24/100	Mesken	Özak GYO A.Ş. - Tam

Konu değerlendirme çalışması; GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkullerin değer tespitinin yapılması amacı ile yapılmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (402293) kontrolünde Değerleme Uzmanı Ece ÇALIŞKAN VURAL (405347) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Delal EKİNCİ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı belirtilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 24.11.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2016 değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme raporunu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 18.11.2016 tarihli ve 2493 no'lu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 14.10.2016 tarihli talebine istinaden, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor-1	
Rapor Tarihi	07.09.2016
Rapor Numarası	2016A590
Raporu Hazırlayanlar	Esra NEŞELİ - Makbule YÖNEL MAYA
Gayrimenkullerin Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	120.560.000.-TL

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibariyle, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, İkitelli OSB Mahallesi 10. Cadde 34 Portall Plaza No:7D/18 Başakşehir / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI

2.1 Değerleme Yöntemleri

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Maliyet Oluşumu Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleridir. Ancak işbu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili pazar verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulun değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulun önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulun değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulun bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, pazarda aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulun değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşım, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında pazar beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği ve cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak Pazar Değeri takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımları aşağıdaki gibidir.

2.2.1 Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, pazar değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

BÖLÜM 3

Veri

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

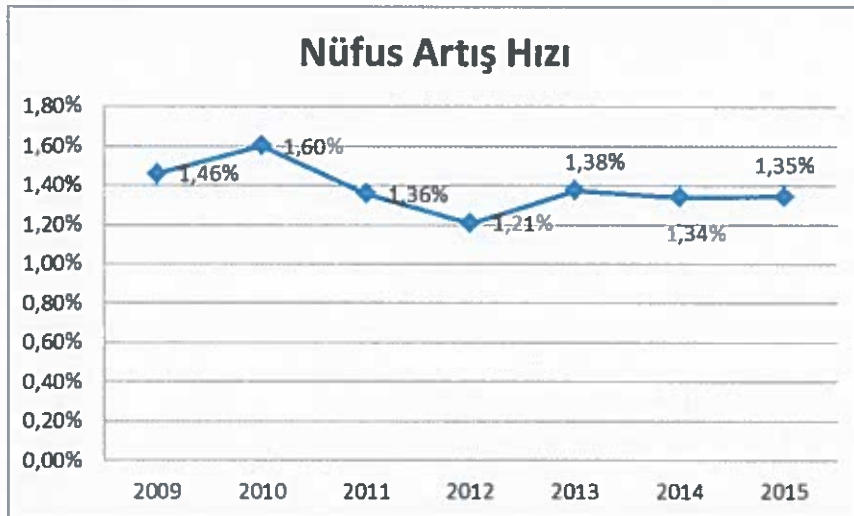
araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler olan demografik ve ekonomik veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir.

3.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişidir. 2015 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (39.511.191 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.229.862 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
	Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12’ye gerilemiş, 2013 yılında binde 13,7, 2014 yılında binde 13,41, 2015 yılında ise binde 13,45 olmuştur. Aşağıdaki grafikte 2008-2015 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,6’sı (14. 657.434 kişi) İstanbul’da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,7 ile (5.270.575 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.168.415 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.842.547 kişi) Bursa, % 2,9 ile (2.288.456

kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 78.550'dir.

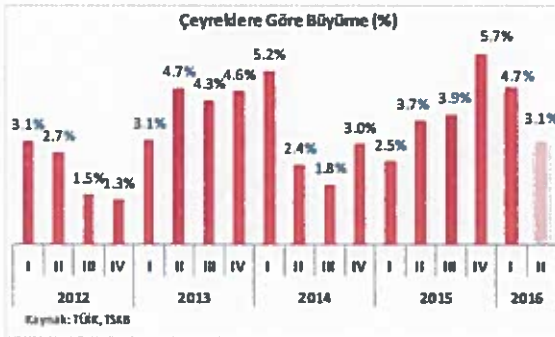
İl	Nüfus
İstanbul	14.657.434
Ankara	5.270.575
İzmir	4.168.415
Bursa	2.842.547
Antalya	2.288.456

Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortalama yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 30,7 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

3.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2016'nın ikinci çeyreğinde %3,1 büyümüştür. Harcamalar tarafında yılın ilk çeyreğinde özel tüketim büyümenin itici gücü olmuş, büyümeye 3,4 puan katkı yapmıştır. Kamu harcamalarının 1,7 puan, stokların 0,2 puanlık pozitif katkılarına karşılık, dış talep 2,1 puan, yatırımlar 0,1 puan büyümeyi düşürücü etki yapmıştır. Üretim tarafında sektörlerin geneline yayılan pozitif bir görünümünden bahsetmek mümkün olmuştur. İnşaat ve enerji sektörlerinin büyümesi ilk çeyreğe göre ivme kazanarak %7 ve %5,2'ye ulaşmış, imalat sanayinin büyümesi ise %5,7'den %3'e gerilemiştir. İkinci çeyrekte mali sektörün büyüme hızı ilk çeyreğe göre hafifçe düşerek %6,5'ten %5,5'e gerilemiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2016 yılı ilk çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'da %0,3 artış olmuştur. Haziran 2016 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,00 trilyon TL'ye (708 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

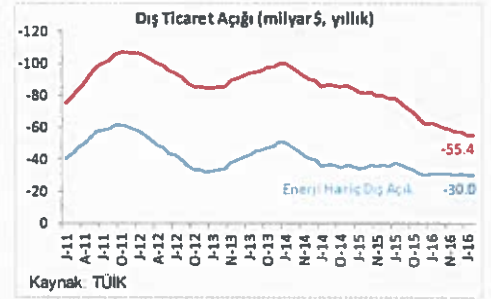


	2012	2013	2014	2015	1Ç16	2Ç16
Tarım	3.1	3.5	-2.1	7.0	2.4	-1.0
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-2.3	2.7	1.6
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	3.8	5.7	3.0
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	4.1	2.6	3.6	5.2
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	1.7	6.5	7.0
Ticaret	0.0	4.9	1.9	2.1	5.5	3.4
Ulaştırma	3.1	3.7	3.1	2.9	3.6	1.1
Mali kuruluşlar	3.2	9.8	7.3	10.0	6.5	5.5
GSYH	2.1	4.2	3.0	4.0	4.7	3.1

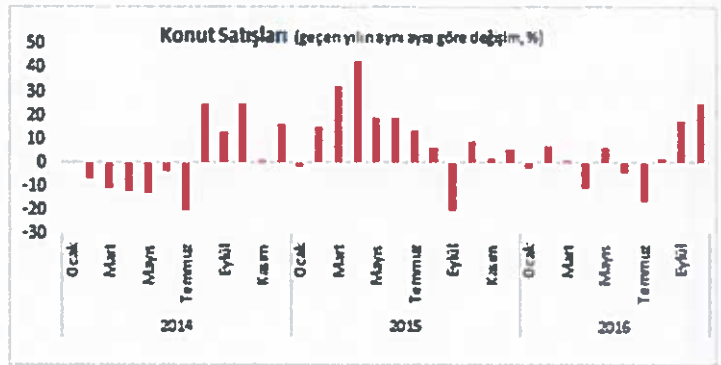
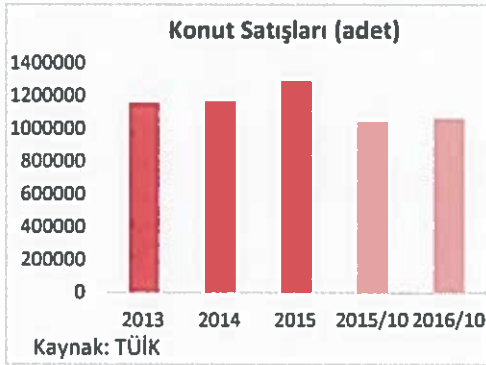
Geçen yılı döviz kurlarındaki yükseliş ve gıda fiyatlarındaki katılık nedeniyle %8,81 ile hükümetin %5,5 olan hedefinin oldukça üzerinde tamamlayan yıllık enflasyon, Eylül 2016 sonunda %7,28'e gerilemiştir. Bu düşüşte geçen yıldan gelen kur artışı etkisinin azalması ve gıda fiyatlarındaki sürpriz gerileme etkili olmuştur. Yıllık gıda enflasyonu 2015 sonundaki %10,9 seviyesinden Eylül sonunda %4,2'ye gerilemiştir. Yılın geri kalanında iç talepteki zayıflık nedeniyle gıda ve giyim gibi kalemlerden enflasyonu aşağı yönlü baskılayıcı etki beklerken, uluslararası piyasalarda petrolün yükselişi ve Eylül ayında TL'de izlenen değer kaybının yukarı yönlü riskleri artıracağını düşünüyoruz. OVP'de 2016 yılsonu hedefi %7,5 seviyesindedir.

¹ TSKB A.Ş.

Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk sekiz ayında dış ticaret açığı %17 düşüşle 37,5 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık dış ticaret açığı ise son altı yılın en düşüğü olan 55,4 milyar dolar olmuştur. Öte yandan, 2015 yılında %26 düşüşle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 2016'nın ilk yedi ayında %13 düşüşle 21,7 milyar dolar olmuştur. Eylül sonu itibarıyla TCMB uluslararası rezervleri 2015 sonundaki 110 milyar dolar seviyesinden 118 milyar dolara yükselmiştir.



Konut satışlarında 2016 yılının ilk sekiz ayda yaşanan daralmadan sonra Ekim ayında toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %25 artış göstermiştir. Bu rakam son 19 ayın en hızlı artışına işaret etmektedir. Faizlerdeki yükselişin devam edeceği beklentisi ve konut kredisi faizlerinde indirim kampanyaları kredili konut talebinde artışa neden olmuştur. Bu talebin bir kısmı gelecek dönem talebinin öne çekilmesinden de kaynaklandığı düşünülmektedir. 2015 yılında %10,6 artışla 1,29 milyon olan konut satışları 2016'nın ilk on aylık döneminde %2 artışla 1.066.085 adet olmuştur.



Yabancılara konut satışı ise arka arkaya sekizinci ayda da düşüş göstermiş olup bir önceki yılın aynı ayına göre Ekim ayında %30 düşüşle 14.776 adede gerilerken, toplam satışlar içindeki payı %1,4'tür. Konut fiyatlarının artışında 2016'nın başından beri ivme kaybı söz konusudur. 2015 sonunda yıllık %18,4 olan fiyat artışı Eylül 2016 sonunda %13,9'a gerilemiştir. Konut kredileri Ekim'de haftalık olarak ortalama 724mn Lira artmıştır. 2015 yılındaki ortalama haftalık artış ise 345mn Lira seviyesinde gerçekleşmişti. Kasım ayı itibarıyla konut kredilerinde artışın güçlü bir şekilde sürdüğü gözlemlenmektedir.



BÖLÜM 4

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN
MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	: İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	: Beşiktaş	Beşiktaş	Beşiktaş	Beşiktaş
Bucağı	:			
Mahallesi	: Mecidiye	Mecidiye	Mecidiye	Mecidiye
Köyü	:			
Mevkii	: -	-	Gazi Umur Paşa	-
Pafta No.	: 42	42	42	42
Ada No.	: 637	637	637	637
Parsel No.	: 198	199	150	151
Ana Gayrimenkul Niteliği	: Bahçeli Kargir Apartman	Arsa	Arsa (Yeşil Saha)	Arsa
Yüzölçümü (m ²)	: 744,65	547,70	4.088,00	2.224,00
Malik-Hisse	: Özak GYO A.Ş. - Tam			

İli	: İstanbul			
İlçesi	: Beşiktaş			
Bucağı	: -			
Mahallesi	: Mecidiye			
Köyü	: -			
Mevkii	: Gazi Umur			
Pafta No.	: 42			
Ada No.	: 637			
Parsel No.	: 197			
Yüzölçümü (m ²)	: 744,65			
Niteliği	: Beş Katlı Kargir Apartman			
Bağımsız Bölüm No	Kat-No	Arsa Payı	Niteliği	Malik-Hisse
1	2. bodrum	13/100	Mesken	Özak GYO A.Ş. - Tam
2	1. bodrum	9/100	Mesken	Özak GYO A.Ş. - Tam
3	1. bodrum	9/100	Mesken	Özak GYO A.Ş. - Tam
4	Zemin	10/100	Mesken	Özak GYO A.Ş. - Tam
5	Zemin	11/100	Mesken	Özak GYO A.Ş. - Tam
6	1. normal	12/100	Mesken	Özak GYO A.Ş. - Tam
7	1. normal	12/100	Mesken	Özak GYO A.Ş. - Tam
8	2. normal	24/100	Mesken	Özak GYO A.Ş. - Tam

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İstanbul ili, Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde 24.11.2016 tarih, saat 15:00 itibariyle yapılan incelemelere ve ekte sunulan onaylı takyidat belgelerine göre 637 ada, 198, 199, 150 ve 151 no'lu parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

➤ **Beyanlar Hanesi'nde 637 ada 197 no'lu parselde konumlu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 no'lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır;**

- Yönetim Planı: 19.08.1988
- 2981 sayılı yasa uyarınca kat mülkiyetine çevrildi.

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 637 ada, 150, 151 ve 199 no'lu parseller ile 637 ada, 197 no'lu parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümlerin tam hisseleri Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. üzerine kayıtlı iken, 02.11.2016 tarih ve 11349 yevmiye no ile gerçekleştirilen tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği işlemi nedeniyle Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kaydedilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 150, 151 ve 199 no'lu parseller üzerinde müştereken bulunan T. Vakıflar Bankası lehine 20.000.000 USD bedelle %12 faizle, 1. dereceden, FBK süre ile 27.08.2012 tarih ve 8686 yevmiye no'lu ipotek, 14.05.2014 tarih ve 5470 yevmiye no ile terkin edilmiştir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 24.11.2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu parseller; 13.05.2016 tarihli 1/5.000 ölçekli "Beşiktaş-Balmumcu-Dikilitaş Nazım İmar Plan Değişikliği" kapsamında "Turizm Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır. Konu plan İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmış olup 15.08.2016 tarihinde askı süreci bitmiştir. Söz konusu planın itiraz sürecinin dolmuş olmasına karşın herhangi bir 1.000 ölçekli plan çalışmasının başlamamış olduğu bilgisi ilçe belediyesinden edinilmiştir. Konu plan değişikliği doğrultusunda 1/1.000 ölçekli Beşiktaş-Balmumcu-Dikilitaş Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onaylanarak yürürlüğe girmesine müteakip uygulama yapılabilecektir.

Konu parsellere ait arşiv dosyasında plan çalışmalarına ait plan notları aşağıdaki gibidir;

Beşiktaş ilçesi, Mecidiye Mahallesi, 42 pafta, 637 ada 197, 198, 199, 150 sayılı parsellerle, 151 sayılı parselin bir kısmına ve tescil dışı alana ilişkin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği

Plan notları:

1. Plan değişikliği onama sınırı, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Mecidiye mahallesi, 42 pafta, 637 ada 197, 198, 199, 150 sayılı parsellerle, 151 sayılı parselin bir kısmın ve tescil dışı alanı kapsamaktadır.
2. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alan kısmen "Turizm Tesis Alanı" kısmen "Park Alanı" dır.
3. Turizm Tesis Alanı yapılaşma koşulları; TAKS: 0.40, E:1.75, Y_{ençok}:40 m'dir.
4. Turizm Alanı'nda çekme mesafeleri Gazi Umurpaşa Sokak'tan, tüm diğer yollardan ve komşu parsellerden 6 m olacak şekilde uygulama imar planına işlenecektir.
5. Park alanında kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir. Çekme mesafeleri avan projede belirlenecektir.
6. Uygulama aşamasında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporlarında belirtilen öneri ve önlemlere uyulacaktır.
7. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.
8. Açıklanmayan hususlarda meri imar yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir.





T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Şehircilik Bürosu



Sayı : 24864664-622.03-2015-6072 **1016196_4290**
Konu : Beşiktaş, Balmumcu, 637 Ada,
150-151-197-198-199 parseller htk.

10.08/2016

ÖZAK GYO ve ARSTATE vk. Sn. Kemal ÇÖLKESEN
İkitelli OSB10. Caddesi 34 Portall Plaza No: 7D/1
Başakşehir/İSTANBUL

İlgili 05.08.2016 tarih ve 6072 sayılı yazılı dilekçeniz.

İlgili dilekçeniz ile Balmumcu Mahallesi, 42 pafta, 637 Ada, 150-151-197-198-199 parsel sayılı yerlere İmar durum belgesi verilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu 637 ada 150-151-197-198-199 parsel sayılı yerler ile birlikte 241 parsel sayılı yere ilişkin 13.05.2016 tarihinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylandığı ve halen Büyükşehir Belediyesinde askıda olduğu, bu plan değişikliği doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması gerektiği tespit edilmiş olup, Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onaylanarak yürürlüğe girmesine müteakip talebiniz değerlendirilebilecektir.

Bilgi edinilmesi rica olunur.

A. Mithat ŞERMET
İmar ve Şehircilik Müdürü

Beşiktaş Belediye Başkanlığı, Başlık Sok. No:1 Nispetiye/İSTANBUL
Telefon No : (02 2) 319 42 42, 2666
E-posta: sehiclik@besiktas.bel.tr | İnternet Adresi: www.besiktas.bel.tr

Bilgi için: Ayşe ERKEK
Raporatör

- ✓ Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dökümanlar:

197 no'lu parsel:

- Parsele ait 17.05.1963 tarih, 363 no'lu "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- Parsele ait 19.06.1963 tarihli "Temel Tezkeresi" bulunmaktadır.
- Parsele ait 30.06.1966 tarihli "Yapı Muayene Raporu" bulunmaktadır.
- Parsele ait 08.05.1987 tarih, 2 cilt, 41 sahife, 63/2835 no'lu, ilave olarak yapılan 2. bodrum kat ve çekme katı için düzenlenmiş "Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- Parsele ait 24.05.1988 tarih, 88/2322 sayılı, 2 bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluşan yapı için hazırlanmış "Rölöve Projesi" bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde yer alan yapının 2. bodrum kat seviyesinde çıkma altının kapatılarak kapalı alana dahil edildiği ile ilgili 11.11.1988 tarihli "Yapı Tatil Tutanağı" ve tespit edilen alanının yıkılması ile ilgili 22.12.1988 tarihli "Encümen Kararı" bulunmaktadır.
- Parsele ait 02.08.2016 tarihli, 746 m² 6 adet mesken, 211 m² 3 adet ofis işyeri, 90 m² ortak alan olmak üzere toplamda 1.047 m² alanlı yapı için hazırlanmış "Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu" bulunmaktadır.

198 no'lu parsel

- Parsele ait 18.05.1967 tarihli "Mimari Proje" bulunmaktadır.
- Parsele ait bila tarihli, 550 m² 6 adet mesken, 50 m² ortak alan olmak üzere toplamda 600 m² alanlı yapı için hazırlanmış "Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu" bulunmaktadır.

150 no'lu parsel

- Parsele ait bila tarihli A, B ve C Blok için hazırlanmış "Mimari Proje*" bulunmaktadır.
- Parsele ait 10.04.1987 tarih, 300266 no'lu, 1.725 m² 10 adet daire ve A Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı*" bulunmaktadır.
- Parsele ait 10.04.1987 tarih, 300266 no'lu, 1.549 m² 8 adet daire ve C Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı*" bulunmaktadır.
- Parsele ait 10.04.1987 tarih, 300266 no'lu, 1.725 m² 10 adet daire ve B Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı*" bulunmaktadır.

Konu ruhsatların verildiği imar planlarının iptali istemi ile dava açıldığı ve bu davanın kabulü ile konu ruhsatlar ve bunların eki niteliğindeki projelerin iptal edildiği tespit edilmiştir.

- Parsel üzerinde 3 katlı natamam yapı bulunduğu dair zabıt bulunmakla birlikte betonarme yapı ile ilgili herhangi bir yıkım kararı bulunmamaktadır. Konu yapının yıkılması için 1/5.000 ve 1/1.000 uygulama yapıldıktan sonra korunup-korunamayacağı tespiti ile karar verileceği belirtilmekte olup belediyede başvuru ile metruk binaya yıkım kararı verilebileceği ancak bunun yasal başvuru ile kesinleşeceği öğrenilmiştir. Saha ziyareti tarihi itibari ile konu yapının yıkım işlemlerinin başladığı tespit edilmiştir.

199 no'lu parsel

- Parsele ait 16.02.1987 tarihli, 2 bodrum, zemin kat ve 7 normal kat olmak üzere toplamda 10 katlı yapı için hazırlanmış "Mimari Proje" bulunmaktadır.

Özet Tablo:

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)
197 No'lu Parsel		
17.05.1963 tarihli, Onaylı Mimari Proje	Yeni yapı	844,30 m ² alanlı (bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat + çekme kat)
19.06.1963 tarihli, Temel Tezkeresi	Yeni yapı	Alan bilgisi bulunmamaktadır.
30.06.1966 tarihli, Yapı Muayene Raporu	Yeni yapı	844,30 m ² alanlı (bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat + çekme kat)
08.05.1987 tarihli, 2 cilt, 41 sahife, 63/2835 no'lu (Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi)	İlave kısımlar için	190,96 m ² alanlı ilave olarak yapılan 2. bodrum kat ve çekme katı
24.05.1988 tarihli, 88/2322 no'lu, Rölöve Projesi	Rölöve	Alan bilgisi yazmamaktadır. (2 bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat, çekme kat)
11.11.1988 tarihli, Yapı Tatil Tutanağı 22.12.1988 tarihli, Encümen Kararı	Kaçak alan	~29 m ² kaçak alanın tespit ve yıkımı
02.08.2016 tarihli, Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu	Yıkım	1.047 m ² alanlı yapı için
198 No'lu Parsel		
18.05.1967 tarihli, Onaylı Mimari Proje	Yeni yapı	Alan bilgisi bulunmamaktadır. (1 bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat, çatı katı)
Bila tarihli, Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu	Yıkım	600 m ² alanlı yapı için
150 No'lu Parsel		
Bila tarihli, Onaylı Mimari Proje*	Yeni yapı	Alan bilgisi bulunmamaktadır. (A, B ve C Bloklar için)
10.04.1987 tarihli, 300266 no'lu, Yapı Ruhsatı*	Yeni yapı	1.725 m ² , A Blok için
10.04.1987 tarihli, 300266 no'lu, Yapı Ruhsatı*	Yeni yapı	1.549 m ² , C Blok için
10.04.1987 tarihli, 300266 no'lu, Yapı Ruhsatı*	Yeni yapı	1.725 m ² , B Blok için
*Konu ruhsat ve mimari projenin iptali ilgili açıklamalar yer almaktadır.		
199 No'lu Parsel		
16.02.1987 tarihli, Onaylı Mimari Proje	Yeni yapı	Alan bilgisi yazmamaktadır. (2 bodrum, zemin kat ve 7 normal kat)

✓ **Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri**

Değerleme konusu parsellerin üzerinde yer alan yapılar, 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olup 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun'a tabi değildir. Konu taşınmazların üzerinde yeni bir yapı yapılması durumunda 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun'a tabi olacaktır.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu parseller; 16.07.2005 tasdik tarihli, 1/5.000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Nazım İmar Planı ve 09.08.2007-20.11.2015 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Nazım İmar Planı kapsamında kalmakta olup söz konusu 197, 198, 199 no'lu parseller, "T1-Ticaret-Hizmet Alanı" lejandına ve E:1, Hmax: 15.50 m yapılaşma şartlarına, 150 no'lu parsel kısmen "T1-Ticaret-Hizmet Alanı" lejandına ve E:1, Hmax: 15.50 m yapılaşma şartlarına, kısmen "park alanı", kısmen de "Kapalı ve Katlı Otopark Alanı" lejandına, 151 no'lu parsel ise kısmen "T1-

Ticaret-Hizmet Alanı" lejandına, E:1, Hmax: 15.50 m yapılaşma şartlarına, kısmen de "Park Alanı" lejandına sahip iken değerlendirme tarihi itibari ile konu parsellerin tamamı 13.05.2016 onay tarihli 1/5.000 ölçekli "Beşiktaş-Balmumcu-Dikilitaş Nazım İmar Plan Değişikliği" kapsamında "Turizm Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır. Konu plan İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmış olup 15.08.2016 tarihinde askı süreci bitmiştir. Bu tarihi takip eden hafta içinde itirazlar meclise iletilecek olup meclis kararı akabinde ilçe belediyesi onayı ile 1/1.000 plan çalışmalarının başlayacağı bilgisi edinilmiştir. Konu plan değişikliği doğrultusunda 1/1.000 ölçekli Beşiktaş-Balmumcu-Dikilitaş Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onaylanarak yürürlüğe girmesine müteakip uygulama yapılabilecektir.

BÖLÜM 5

**GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE
GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkullerin açık adresi: Balmumcu Mahallesi, 637 ada, 150, 151, 197, 198 ve 199 no'lu parseller Beşiktaş / İstanbul.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için; Barbaros Bulvarı üzerinde Zincirlikuyu istikametinde ilerlenirken, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü geçildikten sonra sağ kolda kalan Gazi Umurpaşa Sokak'a dönüş yapılır. Sokak üzerinde yaklaşık 60 m ilerlendikten sonra değerlendirme konusu taşınmazlara erişim sağlanır. Değerleme konusu 150, 151, 197, 198 ve 199 no'lu parsellerin tümü birbirine komşu şekilde konumlu olup 197, 198 ve 199 no'lu parseller Gazi Umurpaşa Sokak'a, 150 ve 151 no'lu parseller ise Kara Hasan Sokak'a cepheli konumdadır.

Değerleme konusu taşınmazlarla irtibatlı olan Barbaros Bulvarı, İstanbul'un en prestijli MİA aksı olan Büyükdere Caddesi'nin uzantısı olup konumu, ulaşım bağlantılarının güçlü olması, hizmet ve ticaret sektörleri ile konut arz ve talebinin yüksek olduğu önemli akslardan biridir.

Barbaros Bulvarı'nın Balmumcu, Gayrettepe ve Zincirlikuyu'ya yakın olan kısmı, son yıllarda otel ve nitelikli ofis arzının arttığı, mevcut konut arzının ise devam ettiği bir bölge olarak gelişim göstermektedir. Bölgede taşınmazlara oldukça yakın konumda olan Renaissance Hotel haricinde Yıldız Posta Caddesi üzerinde Dedeman Otel, Point Hotel, Barbaros Bulvarı üzerinde The Plaza Hotel, Mercure İstanbul City Bosphorus Hotel, Conrad Hotel gibi nitelikli oteller bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğü, Balmumcu Kışlası, Ertuğrul Sitesi, Sabah- ATV binası, Yıldız Teknik Üniversitesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü gibi bilinirliği yüksek yapılar ile yakın çevresinde Ata Koleji, Özel İstek Okulu gibi eğitim kurumları ile iç kesimlerde konut yapıları yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar genel itibari ile binaların kısmen ticaret, kısmen konut kullanımı için kullanıldığı bir noktada yer almakta olup bölge ve yakın çevresinde, cadde üzerinde, cadde bağlantılı yakın sokaklarda çoğunlukla ticari, iç kesimlere gidildikçe site tarzında veya müstakil tarzda eski konut yapılaşmaları konumludur.

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Balmumcu Caddesi üzerinde yer alan ve 10 parselden oluşan İBA Blokları'nın kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında yenilenmesi ve bölgenin talebine uygun yeni bir projenin hayata geçmesi beklenmektedir. Yeni yapılacak olan projenin rezidans, ofis ve ticaret birimlerinden oluşacağı, manzara faktörü ile üst katların konut kullanımında olacağı bilgileri piyasa araştırmalarında öğrenilmiştir.

Konu taşınmazlar merkezi konumu, bilinirliği ve ulaşım imkanları yüksek olan bir bölgede yer almakta olup trafik ağı açısından son derece ulaşılabilir bir noktada, büyük ölçüde ana arter üzerinde, İstanbul Boğazı'na yakın konumdadır. Söz konusu taşınmazlar, Barbaros Bulvarı, Zincirlikuyu ve Mecidiyeköy merkeze oldukça yakın konumlu olup taşınmazlardan D-100 Karayolu, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü, Beşiktaş ve Levent'e ulaşımı kolaydır.





Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar:

Yer	Mesafe (km)
Barbaros Bulvarı	~0,06
Zincirlikuyu	~1,4
Beşiktaş İskele	~2,4
Mecidiyeköy	~3,4
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	~3,6
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	~7,5
Atatürk Havalimanı	~23

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazlar; tapu kaydına göre İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Mecidiye mahallesi, 637 ada 150, 151, 197, 198 ve 199 no'lu parsellerdir.

Değerleme konusu taşınmazlar kısmen eğimli kısmen düz bir topografyaya sahip olmakla birlikte, konu taşınmazlardan 197 ve 198 no'lu parseller dikdörtgen, 150, 151 ve 199 no'lu parseller ise düzgün olmayan çokgen geometrik şekillere sahiptir.

Değerlemeye konu 197 no'lu parsel Gazi Umurpaşa Sokak cepheli konumda olup yaklaşık 25 m sokak cephesi bulunmaktadır. Konu parsel düze yakın bir topografik yapıya sahiptir. Değerleme tarihi itibari parsel üzerinde 2 bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve çekme kat olmak üzere toplamda 6 katlı betonarme tarzda yapı bulunmaktadır. Konu yapı mevcutta boş durumdadır. Yapı ile ilgili 02.08.2016 tarihli, "Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu" düzenlenmiş olup yapı, değerlendirme çalışması kapsamında dikkate alınmamıştır.

Değerlemeye konu 198 no'lu parsel Gazi Umurpaşa Sokak cepheli konumda olup yaklaşık 25 m sokak cephesi bulunmaktadır. Konu parsel düze yakın bir topografik yapıya sahiptir. Değerleme tarihi itibari parsel üzerinde 1 bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplamda 4 katlı, betonarme tarzda yapı bulunmaktadır. Konu yapı mevcut durumda boş durumdadır. Yapı ile ilgili bila tarihli, "Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu" düzenlenmiş olup değerlendirme çalışması kapsamında dikkate alınmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan **150 no'lu parsel**, "Arsa" nitelikli olup parsel üzerinde betonarme tarzda, 3 katlı natamam yapı bulunmaktadır. Konu yapının mimari projesi ve ruhsatı iptal edilmiş olup saha ziyareti sırasında yapının bulunduğu parselin ve diğer 4 parselin etrafı metal levhalar ile çevrili durumda olduğu ve yapının yıkılmakta olduğu görülmüştür. Konu parsel Kara Hasan Sokak cepheli konumda yaklaşık 15 m sokak cephesi bulunmaktadır. Değerlemeye konu 150 no'lu parsel eğimli bir topografik yapıya sahip olup parselin orta kotundan itibaren deniz manzarası bulunmaktadır. Parselin üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplı durumdadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan **151 no'lu parsel**, "Arsa" nitelikli olup değerlendirme tarihi itibari ile parsel boş durumdadır. Konu parselin Kara Hasan Sokak'a yaklaşık 90 m uzunluğunda cephesi bulunmaktadır. Parsel üzeri mevcut durumdadır. Değerlemeye konu 151 no'lu parsel eğimli bir topografik yapıya sahip olup parselin üst kotunda deniz manzarası bulunmaktadır. Parsel çevresi metal levhalarla çevrili durumdadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan **199 no'lu parsel**, "Arsa" nitelikli olup değerlendirme tarihi itibari ile boş durumdadır. Konu parselin Gazi Umurpaşa Sokak'a yaklaşık 20 m uzunluğunda cephesi bulunmaktadır. Parsel üzeri mevcut durumdadır. Değerlemeye konu 199 no'lu parsel düze yakın bir topografik yapıya sahiptir. Parsel çevresi metal levhalarla çevrili durumdadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 197, 198 ve 150 no'lu parseller üzerinde betonarme tarzda atıl yapılar bulunmaktadır.

Değerlemeye konu 197 no'lu parsel üzerinde 2 bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve çekme kat olmak üzere toplamda 6 katlı yapı bulunmakta olup yapı mevcutta boş durumdadır. Yapı ile ilgili 02.08.2016 tarihli, "Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu" düzenlenmiştir.

Değerlemeye konu 198 no'lu parsel üzerinde 1 bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplamda 4 katlı yapı bulunmakta olup yapı mevcutta boş durumdadır. Yapı ile ilgili bila tarihli, "Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu" düzenlenmiştir.

Değerlemeye konu 150 no'lu parsel üzerinde betonarme tarzda 3 katlı natamam yapı bulunmaktadır. Konu yapının mimari projesi ve ruhsatı iptal edilmiş olup saha ziyareti sırasında yapının yıkılmakta olduğu tespit edilmiştir.

Konu parsellerden 197 ve 198 no'lu parseller üzerinde yer alan yapıların yıkım ruhsatlarının bulunması ve 150 no'lu parsel üzerindeki yapının yıkım aşamasında olmasından dolayı değerlendirme kapsamında parsellere yalnızca arsa değeri takdir edilmiş ve yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 197, 198 ve 150 no'lu parseller üzerinde betonarme tarzda yapı bulunmakta olup yapılar boş ve atıl durumdadır.

Konu parsellerden 197 ve 198 no'lu parseller üzerinde yer alan yapıların yıkım ruhsatlarının bulunması ve 150 no'lu parsel üzerindeki yapının yıkım aşamasından olmasından dolayı değerlendirme kapsamında parsellere yalnızca arsa değeri takdir edilmiş ve yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.

5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul'un en prestijli MİA aksı olan Büyükdere Caddesi'nin uzantısı olan Barbaros Bulvarı'na irtibatlı konumdadır.
- Değerleme konusu 637 ada, 197, 198 ve 150 no'lu parseller üzerinde, mevcut durumda kullanılmayan yapılar bulunmakta olup 197 ve 198 no'lu parsellerin üzerindeki yapıların yıkım ruhsatları bulunmaktadır. 150 no'lu parsel üzerindeki yapının ise saha ziyareti sırasında yıkılmakta olduğu tespit edilmiştir.

- Değerleme konusu parseller eğimli bir topografyaya sahip olup parsellerin üst kotlarında deniz manzarası imkanı bulunmaktadır.
- Parsellerin tümü birbiri ile komşu durumda olup bir bütün halinde proje geliştirmeye uygundur.
- Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu bölge, ticari hareketliliğin yoğun olduğu Barbaros Bulvarı'na yakın konumda olup yakın çevresinde konut fonksiyonlu site tarzı yapılaşmalar da mevcuttur.
- Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım olanakları, turizm olanakları ve bilinirliği, gelen yerli ve yabancı turistlerin özellikle konaklama amaçlı olarak bölgeyi tercih etmelerine neden olmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu bölge İstanbul'un önemli ulaşım akslarının kesiştiği noktalara yakın konumlu olup özel araçların yanı sıra çeşitli toplu taşıma araçları ile de bölgeye erişim alternatifleri bulunmaktadır.
- Komşu parsellerinde yer alan İBA Blokları üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin değerlendirme konusu parseller için etki yaratacağı düşünülmektedir.
- Bölgeye yapılması düşünülen ulaşım projeleri ve Beşiktaş Meydan Projesi gibi yatırım projelerinin konu parsellerin konumlu olduğu bölgeye olumlu etki edeceği düşünülmekte olup Kabataş-Mahmutbey metro hattı ve Beşiktaş-Sarıyer Metro hattı ile ulaşımın rahatlayacağı ve bölgenin tercih edilirliliğini yükselteceği düşünülmektedir.

BÖLÜM 6

**TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ**

BÖLÜM 6

 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN
 YÖNTEMLERİN ANALİZİ

6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none"> + Değerleme konusu taşınmazlar, erişilebilirliği oldukça yüksek ve prestijli bir lokasyonda konumludur. + Değerleme konusu taşınmazlar, ticari, sosyal, kültürel hareketliliğin yoğun olduğu bir bölgelere oldukça yakın konumda konumlanmaktadır. + Değerleme konusu taşınmazlar üzerinden deniz manzarası imkanı bulunmaktadır. 	<ul style="list-style-type: none"> - Değerleme tarihi itibari ile değerlendirme konusu taşınmazların 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Taşınmazların konumlu olduğu bölge, İstanbul'un ticari, sosyal ve kültürel hareketliliğin bulunduğu bir bölge olup otel yatırımları için tercih edilen bir bölgedir. ✓ Bölgede boş arsa stoğu kısıtlıdır. ✓ Taşınmazların konumlu olduğu bölgede, otel sektörünü destekleyecek kongre kültür merkezleri bulunmaktadır. 	<ul style="list-style-type: none"> x Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve yaşanan terör olaylarından tüm sektörler etkilendiği gibi bu durumdan en fazla etkilenen sektörlerden biri de turizm sektörüdür. x Değerleme konusu taşınmazların MİA akslarına, TEM ve D-100 Karayolu bağlantılarına yakın olması sebebi ile bölgede iş saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanabilmektedir.

6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazların değeri için emsal karşılaştırma analizi ve gelir indirgeme analizi yöntemleri kullanılmıştır.

6.2.1 Emsal Karşılaştırma Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkullerin bulunduğu çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda, gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/ Konumu	Lejand	Satılık Durumu	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (USD)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Ölümü/ Olumsuz Özellikleri
1	Yıldız Teknik Üniversitesi'nin, Mecidiyeköy'de yer alan "Turizm Tesis Alanı" lejandlı arsanın, 111.800.000-TL-arsa karşılığı bedelle 2011 yılında satıldığı bilgisi edinilmiştir. (Yaklaşık USD kur:1,5 TL)	Turizm Tesis Alanı E: 3,00 Hmax: serbest	Satılmış	6.842	74.533.333 (*)	111.800.000	10.894	32.015	+ Büyük ölçekli projeler için elverişli durumdadır. - 2011 yılında gerçekleştirilmiş satışlar. + Yapılaşma hakkı oldukça fazladır.
2	Ali Sami Yen Stadı'nın 34.640 m ² yüz ölçümlü arazisi 2010/Nisan ayında 416.000.000 TL bedel ile satılmıştır. (Yaklaşık USD kur:1,5 TL)	Ticaret Alanı E=2,50	Satılmış	34.640	277.333.333 (*)	416.000.000	8.006 (*)	23.529	- 2010 yılında gerçekleştirilmiş satışlar. + Bilinen bir arazidir. - Yüz ölçümü oldukça büyüktür. + Konum olarak avantajlıdır.
3	Gayrettepe'de, Say Sitesi'nin alt kısmında yer alan, 505 m ² alanlı, "Ticaret+ Konut Alanı" lejandlı, E: 1.20, blok nizam yapılaşma hakkına sahip arsanın 2.600.000 USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	E:1.20, blok nizam Ticaret+Konut Alanı	Satılık	505	2.600.000	9.182.680	5.149	18.184	- Değerleme konusu taşınmazlara göre dezavantajlı konumda yer almaktadır.
4	Gayrettepe'de, Şair Nedim İlköğretim Okulu arkasında yer alan 4.890 m ² alanlı, "Turizm Alanı" lejandlı, E: 5.00, Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahip arsa 135.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu arsa için pazarlık payı için yaklaşık %10 iskonto uygulanabileceği belirtilmiştir.	E=5.00, Hmax: Serbest Turizm Tesis Alanı	Satılık	4.890	38.154.994	135.000.000	7.803	27.607	+ Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı imar durumuna sahiptir.

RAPOR NO: 2016REV821

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/ Konumu	Lejant	Satılık Durumu	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (USD)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
5	Büyükdere Caddesi üzerinde geliştirilen Skymark Projesi'nin ~11.000 m ² brüt alanlı arsasının yaklaşık 1 sene önce 129.500.000 USD bedelle satıldığı bilgisi edinilmiştir.	Ticaret Alanı	Satılmış	Brüt Alan: 11.000	129.500.000	378.942.900	11.773	34.449	+Büyükdere Caddesi üzerinde konumlandır. + Brüt alanlıdır.
6	İBB mülkiyetinde olan, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş Mahallesi'nde konumlu, 5,764 m ² büyüklüğündeki arsa 02 Aralık 2015 tarihinde ihale edilmiştir. Arsanın muhammen bedeli 109.508.970 TL olup teklif edilen 158.000.000 TL'lik ihale değeri İBB tarafından düşük bulunduğu için ihale edilmiştir. (Ticaret + Konut, E: 2,0, Hmax: Serbest)	Ticaret + Konut Alanı E: 2,0	ihale	5.764	46.617.415	109.508.970	8.088	18.999	+Fulya mevkiinde konumlandır. +ihale bedeli düşük bulunduğu için ihale iptal edilmiştir. +Konu taşınmazın arazi eğiminden dolayı oldukça fazla kot farkı oluştuğu ve emsal harici alan hakkı olduğu öğrenilmiştir.
7	İBB mülkiyetinde olan, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş Mahallesi'nde konumlu, 2.859,65 m ² büyüklüğündeki arsa 23 Aralık 2015 tarihinde ihale edilmiştir. Arsanın muhammen bedeli 92.000.000 TL olarak öngörülmektedir. (Zeminaltı Katlı Otopark & Turizm + Ticaret, E: 2,5, Hmax: 33,50 m)	Zeminaltı Katlı Otopark & Turizm + Ticaret Alanı E: 2,5	ihale	2.859,65	31.384.321	92.000.000	10.975	32.172	-Barbaros Bulvarı'na 2. parsel konumundadır. -Konu taşınmaz düz bir araziye sahip olup taşınmaza teklif gelmediği öğrenilmiştir.

RAPOR NO: 2016REV821

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR
33



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/ Konumu	Lejand	Satılık Durumu	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (USD)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
8	Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde konumlu, 2.664 m ² büyüklüğündeki arsa 18.04.2016 tarihinde İstanbul 10. İcra Dairesi tarafından satışa çıkarılmıştır. Arsanın yapılaşma şartları, Ticaret Alanı, E: 2.00, Hmax: Serbest, max TAKS: 0.35 olup muhammen bedeli 85.808.205 TL olarak belirlenmiştir.	Ticaret Alanı E: 2.00	ihale	2.664	29.197.388	85.808.205	10.960	32.210	+Büyükdere Caddesi cepheli konumdadır. -Parsel şekli üçgen formdadır.
9	Değerleme konusu parsellerin cepheli olduğu Gazi Umurpaşa Sokak 2016 arsa rayiç bedeli 4.859,38 TL/m ² , Kara Hasan Sokak 2016 arsa rayiç bedeli 2.699,66 TL/m ² olarak öğrenilmiştir.								Arsa rayiç bedeli.

(*) Belirtilen satış bedeli, yaklaşık dönem kuru USD=1,50 kabul edilerek hesaplanmıştır. Diğer emsallerde TL/m² birim fiyatları, mevcut kur ile hesaplanmıştır.

Dükkan Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kiralama Durumu	Alan (m ²)	Kira Fiyatı (USD/ay)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Değerleme Konusu Taşınmazla Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Zorlu Levent 199 Plaza'da ticaret alanlarının maks. 47 USD/m ² /ay bedelle kiralandığı öğrenilmiştir.	Kiralanmış	-	-	-	47,0	166,0	+ Büyükdere Caddesi'nden görünürlüğü bulunmaktadır. + Nitelikli ve tercih edilen bir projede konumlandır.
2	Büyükdere Cad. ve Levent Cad. üzerinde bulunan bodrum kat+zemin kat+1. normal kat ve çatı katından oluşan 450 m ² alanlı restoran için 45.000 TL/ay kira ödendiği bilgisi edinilmiştir.	Kiralanmış	450	15.312	45.000	28,3	100,0	+ Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. + Metro çıkışında konumlandır. - Bodrum, 1. Kat ve çatı katı kullanımı bulunmaktadır.

RAPOR NO: 2016REV821

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR
34

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kiralama Durumu	Alan (m ²)	Kira Fiyatı (USD/ay)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Değerleme Konusu Taşınmazla Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
3	Değerleme konusu taşınmazların mevkiinde Yıldız Posta Caddesi üzerinde mevcutta HSBC Bankası'nın olduğu bodrum 50 m ² , zemin kat 100 m ² , asma kat 100 m ² olmak üzere toplamda 250 m ² alanlı dükkanın 31.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi ve yapılacak zam ile kira bedelinin 37.000 TL bedele çıkacağı bilgisi edinilmiştir.	Kiralanmış	250	8.762	31.000	35,0	124,0	+Yıldız Posta Caddesi üzerinde yer almaktadır. -Bodrum, zemin ve asma kattan oluşmaktadır.
4	Gayrettepe'de Vefabey Sokak üzerinde yer alan 300 m ² alanlı düz giriş dükkanın aylık 19.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiş olup söz konusu dükkan için aylık 15.000 TL bedel kira teklifi geldiği fakat mal sahibi tarafından kabul edilmediği belirtilmiştir.	Kiralık	300	5.370	19.000	17,9	63,3	- Değerleme konusu taşınmazlara göre dezavantajlı konumdadır. + Düz giriş kullanımlıdır.
5	Yıldız Posta Caddesi'ne yakın konumda yer alan, 270 m ² bodrum, 270 m ² zemin, 270 m ² 1. kat olmak üzere toplam 810 m ² alandan oluşan dükkanın aylık 26.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.	Kiralık	810	7.348	26.000	9,1	32,1	- Değerleme konusu taşınmazlara göre dezavantajlı konumdadır. - Bodrum ve 1. kat kullanımı oldukça büyüktür.

✓ **Arsa Emsalleri Hakkında Değerlendirme:**

Bölgede yapılan araştırmalarda ve görüşmelerde söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte arsa stoğu bulunmadığı tespit edilmiştir. Bölgede yapılan görüşmelerde söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü ve yapılaşma hakları göz önüne alındığında birim satış değerlerinin küçük alanlı parseller için 22.000-23.000 TL/m², büyük alanlı parseller için 11.000-12.000 TL/m² mertebelerinde olabileceği düşünülmektedir.

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU								
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller							
			1	2	3	4	5	6	7	8
Birim Değer (TL/m ²)		32.015	23.529	18.184	27.607	34.449	18.999	32.172	32.210	
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	5%	3%	3%	0%	
	Satış Koşulları	-10%	-5%	0%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	-15%	-15%	0%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Lokasyon	-15%	-25%	0%	-15%	-15%	-15%	-15%	-25%	
	Yapılaşma Hakkı	-20%	-10%	-10%	-15%	-15%	-8%	-8%	-10%	
	Yüz Ölçümü	2%	5%	-2%	2%	1%	-5%	-5%	-5%	
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Yasal Özellikleri	0%	0%	-5%	-5%	-10%	-5%	-5%	0%	
	İmar Onayı	-15%	-10%	-15%	-18%	-10%	-15%	-15%	-10%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		12.736	11.400	12.365	10.348	14.112	7.785	13.182	12.320	
Toplam Net Düzeltme		-73%	-60%	-32%	-76%	-69%	-70%	-70%	-75%	
Toplam Brüt Düzeltme		77%	70%	32%	80%	81%	76%	76%	75%	
Düzeltme Sayısı		6	6	4	7	8	8	8	6	

*Değerleme konusu taşınmazların karşılaştırma tablosu yapılırken 150 no'lu parsel dikkate alınmıştır.

✓ **Dükkan Emsalleri Hakkında Değerlendirme:**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalarda parsellerin cepheli olduğu Gazi Umurpaşa Sokak ve Kara Hasan Sokak'ın taşıt trafiği açısından kısmen yoğun sayılsa da yaya sirkülasyonu açısından taşıt trafiğine göre oldukça durgun olduğu öğrenilmiştir. Cadde üzerinde yer alan dükkan kullanımlarının yakın çevrede çalışan kesime hitap ettiği bilgisi edinilmiş olup dükkan kiralarının sokak ve cadde konumuna, cephesine ve alanına göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Bunun yanı sıra konumlu olduğu projenin marka değerinin etkili olduğu öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve yakın çevresinde dolar kuru üzerinden kira ödeyen dükkanların çoğunun dükkanların boşalttığı ve kiralamaların TL üzerinden yapılmaya başlandığı bilgisi edinilmiştir.

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
			1	2	3	4	5
Alım-Satırma Yönelik Düzeltilmeler	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	166	100	124	63	32	
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	0%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	-10%	0%	0%	20%	50%	
	Yenileme Masrafları	0%	10%	0%	10%	40%	
	Piyasa Koşulları	0%	10%	0%	10%	30%	
	Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Lokasyon	0%	0%	0%	20%	30%
		Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
		Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
		Fiziksel Özellikleri	0%	0%	12%	10%	20%
Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%	0%	
Reklam kabiliyeti		0%	0%	0%	10%	0%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		149,40	121,00	138,90	128,10	131,00	
Toplam Net Düzeltme	-10%	20%	12%	80%	170%		
Toplam Brüt Düzeltme	10%	20%	12%	80%	170%		
Düzeltme Sayısı	1	2	1	6	5		

30.11.2016 tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5318.- TL olarak, 1 Euro = 3,6939.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5382.- TL olarak, 1 Euro = 3,7006.- TL olarak esas alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken;

- Taşınmazların, tercih edilirliliği yüksek bir bölgede konumlu olması,
- Taşınmazların erişilebilirliğinin oldukça yüksek olması,
- Değerleme tarihi itibari ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının olmaması,
- Taşınmazlarda deniz manzarası imkanı bulunması,
- Yüz ölçümleri, çevre koşulları,
- Ülkenin ekonomik durumu gibi faktörler göz önünde bulundurulmuştur.

Taşınmazlara değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Parsel No	Arsa Yüz ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
637 Ada 150 No'lu Parsel	4.088,00	12.000	49.056.000
637 Ada 151 No'lu Parsel	2.224,00	12.000	26.688.000
637 Ada 197 No'lu Parsel	744,65	22.000	16.382.300
637 Ada 198 No'lu Parsel	744,65	22.000	16.382.300
637 Ada 199 No'lu Parsel	547,70	22.000	12.049.400
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)		120.558.000	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (USD)		34.073.258	
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL)		120.560.000	
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (USD)		34.070.000	

* Değerleme konusu taşınmazlardan 198 no'lu parsel üzerindeki yapı için bila tarihli "Yanan ve Yıkılan Yapı Formu" bulunmasından ve 197 no'lu parsel üzerinde 8 adet bağımsız bölümden oluşan yapıya ait 02.08.2016 tarihli "Yanan ve Yıkılan Yapı Formu" bulunmasından dolayı binaların yıkılacağı kabul edilerek yapılar değerlendirme dışında tutulmuş ve taşınmazlara sadece arsa değeri takdiri yapılmıştır.

6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri yapılırken, emsal araştırma verileri dikkate alınarak bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları analizi kullanılmıştır.

6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

Değerlemede kira değeri analizi ile direkt kapitalizasyon yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi

Değerlemede nakit akımları analizi yöntemi uygulanmıştır.

Gelir indirgeme yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsaların ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan

mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

✓ **Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar**

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme tarihi itibari ile parsellerin 1/1.000 ölçekli planları bulunmamakta olup proje geliştirme çalışması mevcut 1/5.000 ölçekli planda belirtilen yapılaşma şartlarına göre yapılmıştır.

Genel Varsayımlar

Değerleme çalışmasında, mevcut imar durumu dikkate alınarak, parsel üzerindeki yapılar kapsam dışında tutularak proje geliştirilmiştir. Konu parseller "Turizm Tesis Alanı" lejandında kalmakta olup parsel üzerinde 5 yıldızlı otel, extended stay, ofis ve ticari birimlerinin yer alacağı bir proje gerçekleştirileceği varsayılmıştır. Mevcut imar durumuna göre projede bağımsız bölüm oluşturulmayacak şekilde ticaret ve ofis alanlarının yapılabilmesi dikkate alınmış, ofis ve ticaret alanlarında kiralamaya gidilerek gelir indirgeme yapılmıştır.

- Çalışmalar sırasında USD kullanılmıştır. 1 USD: 3,5318 TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- İndirgeme oranı % 11,00 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Bölgede yapılan araştırmalara göre, otel fonksiyonunda diğer gelir oranının %30 mertebelerinde olacağı varsayılmıştır.
- Bölgede yapılan araştırmalara göre, extended stay fonksiyonunda diğer gelir oranının %5 mertebelerinde olacağı varsayılmıştır.
- Otel ve extended stay tesisin yenileme maliyetinin, toplam gelirlerinin %2'si oranında olacağı varsayılmıştır.
- Otelin ve extended stayın lokasyonu ve manzarası itibariyle lüks bir marka tarafından işletileceği varsayılmıştır.
- Projede yer alan otelin 160 adet odadan, extended stay fonksiyonunun ise 53 odadan oluşacağı öngörülmüştür.
- Otel oda fiyatı 2017 yılı için ortalama 170 USD/gün, extended stay oda fiyatı 105 USD/gün olarak kabul edilmiştir. Fiyatın belirlenmesinde, projede deniz manzaralı odaların da yer alacağı göz önünde bulundurulmuştur. Her iki fonksiyonda da oda fiyatı artışlarının yıllık %4 oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Projede yer alan ticari birimlerin kira bedeli 2017 yılı için 35 USD/m²/ay olarak öngörülmüş olup bu fiyatın yıllar bazında %3 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Projede yer alan ofis birimlerin kira bedeli 2017 yılı için 24,5 USD/m²/ay olarak öngörülmüş olup bu fiyatın yıllar bazında %3 oranında artacağı öngörülmüştür.

Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)
Otel Fonksiyonu	9.760,00
Extended Fonksiyonu	5.247,00
Ofis Fonksiyonu	2.000,00
Ticaret Fonksiyonu	1.000,00
Zemin Altı Donatı Alanı	5.000,00
Otopark	6.930,00
Siğınak	669,00
Toplam	30.606,00

Otel Fonksiyonu	
Sınıfı	5 yıldızlı otel
Oda Büyüklüğü	61
Oda Sayısı	160
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	58.400
Oda Fiyatı (USD)	170
Oda Fiyatı Artış Oranı	4%
Diğer Gelir Oranı	30%
Yenileme Maliyeti Oranı (Ciro Üzerinden)	2,0%

Extended Stay	
Sınıfı	Özel Tesis
Ort. Oda Brüt Alanı (m ²)	99,00
Oda Sayısı	53
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	19.345
Oda Fiyatı (USD)	105
Oda Fiyatı Artış Oranı	4%
Diğer Gelir Oranı	5%
Yenileme Maliyeti Oranı	2,0%

Ticaret Alanı	
Brüt Ticari	1.000
Birim Kira Değeri (USD/m ²)	35
Birim Kira Değeri Artış Oranı	3%
Kapitalizasyon Oranı	6,50%

Ofis Alanı	
Brüt Ofis Alanı	2.000
Birim Kira Değeri (USD/m ²)	24,50
Birim Kira Değeri Artış Oranı	3%
Kapitalizasyon Oranı	7,00%

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (USD/m ²)	Maliyet (USD)
Otel Fonksiyonu	9.760,00	1.100	10.736.000
Extended Stay Fonksiyonu	5.247,00	750	3.935.250
Ofis Fonksiyonu	2.000,00	530	1.060.000
Ticaret Fonksiyonu	1.000,00	380	380.000
Zemin Altı Donatı Alanı	5.000,00	380	1.900.000
Otopark	6.930,00	200	1.386.000
Şığınak	669,00	150	100.350
Toplam	30.606,00		19.497.600

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti	19.497.600
Altyapı Maliyeti	2.534.688
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	584.928
Proje Genel Giderleri	2.714.066
Toplam (USD)	25.331.282

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	30.12.2016	30.12.2017	30.12.2018	Toplam
Oran	0%	60%	40%	100%
Maliyet (USD)	0	15.198.769	10.132.513	25.331.282

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM

Proje Nakit Akışı (USD)		
Yıllar	30/02/2027	30/12/2028
Extended Stay Fonksiyonu		
Doluluk Oranı	80%	80%
Yıllık Oda Kapasitesi	345	19.345
Satılan Oda Sayısı	5.00	15.476,00
Oda Fiyatı (USD)	155	162
Oda Geliri (USD)	367	2.501.582
Diğer Gelirler (USD)	268	125.079
Toplam Extended Stay Gelirleri (USD)	636	2.626.661
GOP (%)	75%	75%
GOP	227	1.969.996
Extended Stay Toplam Gelirler	227	1.969.996
Açılış Öncesi Maliyeti		
Yenileme Maliyeti (USD)	513	52.533
Otel Giderleri Toplamı	513	52.533
Extended Stay Fonksiyonu Net Gelirleri (USD)	714	1.917.463
Dönem Sonu Değeri		28.488.016
Dönem Sonu Değer Dahil (USD)	714	30.405.479
Özak GYO Hasılat Payı (%40)	254	1.050.664
İşletici Hasılat Payı	460	866.798
Otel Fonksiyonu		
Doluluk Oranı	80%	80%
Yıllık Oda Kapasitesi	400	58.400
Satılan Oda Sayısı	3.00	46.720,00
Oda Fiyatı (USD)	252	262
Oda Geliri (USD)	692	12.226.960
Diğer Gelirler (USD)	008	3.668.088
Toplam Otel Gelirleri (USD)	700	15.895.048
GOP (%)	38%	38%
GOP	806	6.040.118
Otel Toplam Gelirler	806	6.040.118
Açılış Öncesi Maliyeti		
Yenileme Maliyeti (USD)	674	317.901
Otel Giderleri Toplamı	674	317.901
Otel Fonksiyonu Net Gelirleri (USD)	132	5.722.217
Dönem Sonu Değeri		85.015.799
Sonu Değer Dahil (USD)	132	90.738.016
Özak GYO Hasılat Payı (%20)	740	3.179.010
İşletici Hasılat Payı	392	2.543.208
Ofis Fonksiyonu		
Toplam Kiralanabilir Ofis Alanı	0,00	2.000,00
Doluluk Oranı	99%	99%
Kiralanılan Toplam Ofis Alanı	0,00	1.980,00
Ofis Birim Kira Değeri (USD/m2)	3	33,91
Yıllık Kira Geliri (USD)	.321	805.790
Birim Yönetim Gideri (USD/m2/ay)	6,05	6,23
Toplam Yönetim Gideri (USD)	.143	149.497
Beklenen Yönetim Gideri (USD)	.692	148.002
İşletme Tarafından Ödenecek Yönetim G	.451	1.495
Toplam Net Ofis Gelirleri (USD)	.869	804.295
Dönem Sonu Değer		11.834.630
Toplam Ofis Net Gelirleri (USD)	.869	12.638.925
Ticari Fonksiyon		
Toplam Kiralanabilir Ticari Alan	0,00	1.000,00
Doluluk Oranı	00%	100%
Kiralanılan Toplam Ticari Alan	0,00	1.000,00
Ticari Alan Birim Kira Fiyatı (USD/m2/ay)	7,04	48,45
Yıllık Kira Geliri (USD)	.445	581.378
Ticari Fonksiyon Nakit Akışları (USD)	.445	581.378
Dönem Sonu Değer		9.212.609
Ticari Fonksiyon Net Nakit Akışları	.445	9.793.987
Proje Toplam Gelirleri (USD)	.160	143.576.408
Bina Sigorta Bedeli (USD)	.085	34.077
Emlak Vergisi Bedeli (USD)	.450	95.223
İnşaat Maliyeti		
Net Nakit Akışları	.625	143.447.107
Özak GYO Nakit Akışı	.774	140.037.101

Değerleme Tablosu (Proje Değeri)			
Risksiz Getiri Oranı	5,56%	5,56%	5,56%
Risk Primi	4,94%	5,44%	5,94%
İndirgeme Oranı	10,50%	11,00%	11,50%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	49.039.363	46.009.066	43.141.934
Toplam Bugünkü Değer (TL)	173.197.222	162.494.819	152.368.682
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	49.040.000	46.010.000	43.140.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	173.200.000	162.490.000	152.370.000

Değerleme Tablosu (Arsa Değeri)			
Risksiz Getiri Oranı	5,56%	5,56%	5,56%
Risk Primi	4,94%	5,44%	5,94%
İndirgeme Oranı	10,50%	11,00%	11,50%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	39.512.621	36.839.498	34.313.943
Toplam Bugünkü Değer (TL)	139.550.674	130.109.738	121.189.983
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	39.510.000	36.840.000	34.310.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	139.550.000	130.110.000	121.190.000

Arsa Sahibi	60%
Müteahhit	40%

Proje geliştirme yöntemi ile arsa değeri hesaplanırken, Özak GYO'nun otel işletmesinin toplam gelirleri üzerinden %20 hasılat paylaşımı oranı ile kira geliri elde edeceği, extended stay işletmesinin toplam geliri üzerinden %40 hasılat paylaşımı oranı ile kira geliri elde edeceği kabul edilmiştir. Ayrıca Özak GYO'nun, ticari ve ofis ünite gelirlerinin tamamına sahip olacağı düşünülmüştür. Taşınmazların toplam arsa değeri, Özak GYO gelirleri dikkate alınarak hesaplanmıştır.

6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirilmesi için hazırlanmamıştır.

6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli ve en iyi kullanımudur.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin en verimli ve en iyi kullanımı mevcut imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak "Turizm Tesis Alanı" amaçlı kullanımudur.

6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların tamamının tam hisse mülkiyeti "Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."ye ait olup mülkiyet durumunda müşterek ya da bölünmüş kısım bulunmamaktadır. Değerleme tarihi itibarı ile tamamı "arsa" nitelikli parseller üzerinde kat irtifakı kurulmamıştır. Mevcutta kat irtifakı kurulmuş durumdaki yapılar için ise yıkım ruhsatı alınmış olması dolayısıyla değer takdiri yapılmamıştır. Bu doğrultuda ana gayrimenkul niteliğindeki taşınmazların tamamı için değer takdiri yapılmıştır.

6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Gayrimenkullün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

- **Zeytinburnu Novotel ve İbis Otel**

İstanbul Zeytinburnu ilçesinde faaliyet gösteren Akfen GYO'nun maliki olduğu 228 odalı İbis ve 208 odalı Novotel "Üst Hakkı" Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak Novotel için brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi ikisi (%22), İbis Otel için %25'i veya sözleşme şartlarına bağlı olarak 2016 yılından itibaren düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) paylaşım oranı yüzde %72,5 olarak kabul edilmiştir.

İstanbul Zeytinburnu ilçesinde faaliyet gösteren Akfen GYO'nun maliki olduğu 228 odalı İbis Hotel ve 208 odalı Novotel toplamda 17.362 m² kapalı alana sahiptir. Akfen GYO portföyünde bulunan Zeytinburnu Novotel ve İbis Otel'in yıllık kira bedelinin yaklaşık 3.947.000.-EURO; olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu iki otelde oda başına düşen ortalama yıllık kirası 9.052,75 Euro'dur.

- **Karakoy Novotel**

İstanbul Beyoğlu ilçesinde faaliyet gösteren Akfen GYO'nun maliki olduğu 200 odalı 5 yıldızlı Novotel "Üst Hakkı" Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak Novotel için brüt gelirin (KDV hariç) ilk iki yıl yüzde on beşi (%15), sonraki yıllarda yüzde yirmi ikisi (%22) kabul edilmiştir.

- **Levent Dedeman Otel**

İstanbul ili Şişli ilçesinde faaliyet gösteren HALK GYO'nun maliki olduğu 232 odalı 5 yıldızlı Dedeman Levent Otel için yıllık 9.000.000 TL kira ödediği bilgisi edinilmiş olup KAP'ta yayınlanan Dedeman Levent Otel'in 07.12.2015 tarihli son değerlendirme raporunda göre yıllık 68.000.000 TL ciro hasılatı olduğu tespit edilmiştir. Buna göre %13,2 ciro payı olduğu tespit edilmiştir.

- Yapılan görüşmelerde, extended stay fonksiyonu için kira bedelinin, toplam fonksiyon gelirlerinin % 40'ı seviyesinde gerçekleştirilebileceği görüşü edinilmiştir.

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı analizi yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yöntem	TL	USD
Emsal Karşılaştırma	120.560.000	34.070.000
Gelir İndirgeme Yaklaşımı*	130.110.000	36.840.000

* Belirtilen arsa değeri, değerlendirme konusu taşınmazların tevhid edilerek üzerinde geliştirilecek projenin 10 yıllık gelirlerinin bugüne indirgenmesi ile elde edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların pazar değeri, peşin satış değerini ifade etmekte olup bu değer, projeden hesaplanan arsa değerine göre daha düşük olması beklenmektedir.

Emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değer daha somut ve gerçekçi olduğundan, değerlendirme konusu taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan toplam değeri olan 120.560.000.-TL (Yüzyirmimilyonbeşyüzaltmışbin.-TürkLirası) raporun nihai değer olarak takdir edilmiştir.

7.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- ✓ Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- ✓ Sermaye Piyasası Mevzuatı Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 151 ve 199 no'lu parseller, tapu kayıtlarına göre "Arsa" vasıflı olup taşınmazların mevcut durumda boş olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 150 no'lu parsel ise arsa nitelikli olup üzerinde natamam yapı bulunmaktadır. Konu parsel üzerindeki yapının değerlendirme tarihi itibari yıkım aşamasında olduğu ve yıkım sözleşmesinin olduğu tespit edilmiş olup mevcut durumla benzer nitelik taşıdığı görülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 197 ve 198 no'lu parsellerin üzerinde betonarme yapı bulunmaktadır. 197 no'lu parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulu olup 198 no'lu parsel cins tahsislidir. Parsel üzerindeki yapılar değerlendirme tarihi itibari ile tamamen boşaltılmış durumda olup yapılara ait yıkım ruhsatları bulunmaktadır.

- ✓ Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Bilgileri ve Mimari Projesi Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parseller; 13.05.2016 tarihli 1/5.000 ölçekli "Beşiktaş-Balmumcu-Dikilitaş Nazım İmar Plan Değişikliği" kapsamında "Turizm Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır. Konu plan İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmış olup 15.08.2016 tarihinde askı süreci bitmiştir.

Söz konusu planın itiraz sürecinin dolmuş olmasına karşın herhangi bir 1.000 ölçekli plan çalışmasının başlamamış olduğu bilgisi ilçe belediyesinden edinilmiştir. Konu plan değişikliği doğrultusunda 1/1.000 ölçekli Beşiktaş-Balmumcu-Dikilitaş Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onaylanarak yürürlüğe girmesine müteakip uygulama yapılabilecektir.

Değerleme konusu 150, 151 ve 199 no'lu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

Bu açıklamalar doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlardan 197 ve 198 no'lu parsellere ilişkin geçerli yıkım ruhsatının bulunması, binaların tamamen boşaltılmış ve kullanılmayacak durumda olması, binaların enkaz bedeli dahil bir değere sahip olmadığı görülmesi nedeni ile 197 ve 198 no'lu parsellerin "Arsa" olarak portföye alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 150 no'lu parsel üzerindeki yapının, değerlendirme tarihi itibari ile yıkım aşamasında olduğu görülmektedir.

Konu taşınmazlardan 197 ve 198 no'lu parsellere ait geçerliliği devam eden yıkım ruhsatları bulunmakta olup yıkım işlemi akabinde taşınmazların arsa vasfına dönüştürülmesi beklenmektedir.

KDV Konusu

01.01.2013 tarihli, 28515 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 24.12.2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu kararname eki karara göre değerlendirme konusu taşınmazlar için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

BÖLÜM 8

SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazların toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

120.560.000.-TL

(Yüzyirmimilyonbeşyüzaltmışbin.-TürkLirası)

30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)

142.260.800.-TL

(Yüzkırkikimilyonikiyüzaltmışbinsekizyüz.-Türk Lirası)

- 1- Tespit edilen bu değer pazar satışına yönelik pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları' na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden
Delal EKİNCİ

Ece ÇALIŞKAN VURAL
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405347

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

RAPOR NO: 2016REV821

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

49

BÖLÜM 9

EKLER

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Sektör Raporu
2	Onaylı Takyidat Belgeleri
3	Onaylı İmar Durumu
4	Yıkım Ruhsatları
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları