

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 30.05.2016

R. No: 2016A269

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

**HAYATTEPE
PROJESİ'NDE YER
ALAN 54 ADET
BAĞIMSIZ BÖLÜM**

**BAYRAMPAŞA /
İSTANBUL**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 30.05.2016 tarihinde 2016A269 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analizler 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 gerçekleştirildiği;
- 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;
- Raporda 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

RAPOR NO: 2016A269

RAPOR TARİHİ: 30.05.2016

*GİZLİDİR

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.com.tr | Ticaret Sicil No: 485935

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayır Sokak, No:1, 34427 Fındıklı/İstanbul İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35

Ankara (Şube): 0312 441 75 22 | İzmir (Şube): 0232 463 12 00 | Adana (Şube): 0322 459 59 80 | Antalya (Şube): 0242 322 20 90

Bursa (Şube): 0224 225 40 30 | Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 | Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Altıntepsi Mahallesi, Çiftlik Caddesi, Özak Hayattepe Projesi Bayrampaşa/İstanbul
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Mevcutta boş durumda olan 52 adet "konut" ve 2 adet "dükkan" vasıflı bağımsız bölüm.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait tapu kayıt bilgileri, raporun "4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.
İMAR DURUMU	<p>Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde yer aldığı 524 ada, 1 no'lu parsel; 21.11.2005 onay tarihli, 1/1000 ölçekli "Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında, "Ticaret + Hizmet" lejandında kalmaktadır. Yapılaşma şartları:</p> <ul style="list-style-type: none">• İnşaat nizamı: "Ayrık nizam" dır.• KAKS: 2,00'dir.• H_{maks}: İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 12.09.2012 tarih ve 1823 sayılı kararı ile aynen kabul edilen silüet yükseklik kararlarına uyulacak olup, avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

30.05.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

48.137.500.-TL

**(Kirksekizmilyonyüztüzyedibinbesyüz.-
TürkLirası)**

30.05.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)

48.986.075.-TL

**(Kirksekizmilyondokuzyüzseksealtıbinyetmişbeş.-
Türk Lirası)**

- 1- Tespit edilen bu değer pazar satışına yönelik pazar değeridir.
- 2- Konut nitelikli taşınmazlar net 150 m²'nin altında olduğundan konut nitelikli taşınmazlar için KDV oranı %1; dükkan nitelikli taşınmazlar için 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
Nazlı Ceren YENAL

Esra NEŞELİ (403459) Değerleme Uzmanı	Ozan KOLCUOĞLU (402293) Sorumlu Değerleme Uzmanı
---	--

RAPOR NO: 2016A269

RAPOR TARİHİ: 30.05.2016

*GİZLİDİR

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	7
1.5 Dayanak Sözleşmesi	7
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	7
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	8
1.9 Şirket Bilgileri	8
1.10 Müşteri Bilgileri	8
BÖLÜM 2	10
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	10
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	10
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	10
2.1.2 Maliyet Yaklaşımı	10
2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	10
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	10
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	13
BÖLÜM 3	15
GENEL VE ÖZEL VERİLER	15
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	15
3.1.1 Demografik Veriler	15
3.1.2 Ekonomik Veriler ⁽¹⁾	16
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
3.2.1 İstanbul İli	18
3.2.2 Bayrampaşa İlçesi	19
BÖLÜM 4	21
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	21
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	21
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	22
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi	23
4.2.2 Değerleme Konusu Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatların, Gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş	23
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	23
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	26
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Bilgileri ve Mimari Projesi Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
4.5 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
4.6 Projeye 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	26
BÖLÜM 5	28
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	28
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	28
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	29
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	32
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	32
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	33
BÖLÜM 6	35
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	35

BÖLÜM 7	37
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	37
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	37
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	37
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri	37
7.2.2 Maliyet Yaklaşımı	46
7.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	47
7.2.3.1 Kira Değeri Analizi ile Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı	47
7.2.3.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar.....	49
7.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	49
7.2.5 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	49
BÖLÜM 8	51
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	51
8.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması.....	51
Söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.	51
8.2 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.....	51
8.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	51
8.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	51
BÖLÜM 9	53
SONUÇ	53
9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	53
9.2 Nihai Değer Takdiri.....	53
BÖLÜM 10	55
EKLER	55

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.'nin 26.04.2016 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.05.2016 tarihinde, 2016A269 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu, aşağıdaki tabloda belirtilen gayrimenkullerin 30.05.2016 tarihli toplam pazar değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

İli	: İstanbul
İlçesi	: Bayrampaşa
Bucağı	: -
Köyü	: -
Mahallesi	: Esenler
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No.	: -
Ada No.	: 524
Parsel No.	: 1
Yüzölçümü (m ²)	: 31828,39 m ²
Ana Gayrimenkulün Niteliği	: (C1)ABC ve (C2) D Bloklü Betonarme Apartmanlar, Süper Market ve Arsa.
Malik - Hisse	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.-Tam

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği
A	Zemin Kat	3	151/100.000	Dubleks Konut
A	Zemin Kat	4	143/100.000	Dubleks Konut
A	Zemin Kat	5	181/100.000	Konut
A	1. Kat	11	242/100.000	Konut
A	1. Kat	12	162/100.000	Konut
A	1. Kat	14	187/100.000	Konut
A	2. Kat	18	242/100.000	Konut
A	2. Kat	19	162/100.000	Konut
A	2. Kat	21	187/100.000	Konut
A	3. Kat	28	187/100.000	Konut
A	4. Kat	35	187/100.000	Konut
A	6. Kat	49	191/100.000	Konut
A	7. Kat	56	191/100.000	Konut
A	12. Kat	91	197/100.000	Konut
A	14. Kat	105	197/100.000	Konut
A	18. Kat	133	201/100.000	Konut
A	23. Kat	168	202/100.000	Konut
B	Zemin Kat	1	220/100.000	Konut
B	Zemin Kat	2	72/100.000	Konut
B	Zemin Kat	8	174/100.000	Konut
B	1. Kat	17	178/100.000	Konut
B	2. Kat	26	178/100.000	Konut
B	6. Kat	62	188/100.000	Konut
B	7. Kat	71	188/100.000	Konut
B	8. Kat	80	188/100.000	Konut
B	9. Kat	89	188/100.000	Konut

RAPOR NO: 2016A269

RAPOR TARİHİ: 30.05.2016

*GİZLİDİR

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.com.tr | Ticaret Sicil No: 485935

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayır Sokak, No:1, 34427 Fındıklı/İstanbul İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35

Ankara (Şube): 0312 441 75 22 | İzmir (Şube): 0232 463 12 00 | Adana (Şube): 0322 459 59 80 | Antalya (Şube): 0242 322 20 90

Bursa (Şube): 0224 225 40 30 | Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 | Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği
B	10. Kat	98	188/100.000	Konut
B	11. Kat	107	194/100.000	Konut
B	13. Kat	125	194/100.000	Konut
B	15. Kat	143	194/100.000	Konut
C	Zemin Kat	1	193/100.000	Konut
C	Zemin Kat	3	149/100.000	Dubleks Konut
C	Zemin Kat	4	140/100.000	Dubleks Konut
C	Zemin Kat	5	218/100.000	Dubleks Konut
C	Zemin Kat	8	176/100.000	Konut
C	1. Kat	9	205/100.000	Konut
C	1. Kat	10	152/100.000	Konut
C	2. Kat	16	205/100.000	Konut
C	2. Kat	17	152/100.000	Konut
C	4. Kat	30	205/100.000	Konut
C	4. Kat	33	183/100.000	Konut
C	5. Kat	40	183/100.000	Konut
C	12. Kat	92	192/100.000	Konut
C	13. Kat	99	192/100.000	Konut
C	14. Kat	103	193/100000	Konut
C	14. Kat	106	192/100.000	Konut
C	15. Kat	113	192/100.000	Konut
C	16. Kat	120	196/100.000	Konut
C	17. Kat	127	196/100.000	Konut
C	18. Kat	134	196/100.000	Konut
C	20. Kat	148	196/100.000	Konut
C	21. Kat	155	196/100000	Konut
D	Zemin Kat	01	266/100.000	Depolu Dükkan
D	Zemin Kat	02	290/100.000	Depolu Dükkan

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Esra NEŞELİ (403459) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (402293) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Nazlı Ceren YENAL yardım etmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 02.05.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.05.2016 değerlendirme tarihini itibarıyla raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.05.2016 tarihli 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 25.04.2016 tarihli talebine ve 1118 no'lu ve 26.04.2016 tarihli teklifimize 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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin şirketimiz tarafından son 3 yıl içerisinde düzenlenmiş rapor bulunmamaktadır.

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokaka, 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 itibarıyla, 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 değerlendirme raporu İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34 Portall Plaza No:1D/18 Başakşehir/İSTANBUL adresinde ikamet eden Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2**DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI****2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Maliyet Oluşumu Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleridir. Ancak iş bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve kira değeri analizi ile direkt kapitalizasyon analizi yöntemleri kullanılmıştır.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Maliyet 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 bilmeseyse bile 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, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

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

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

2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı 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 piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışma kapsamında, değerlendirme konusu taşınmazın değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve direkt kapitalizasyon analizi kullanılmıştır.

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz getiri oranı

Ülke riskini de içeren, yurtdışı piyasalarda satılan hazine garantili döviz cinsi tahviller "Eurobond" olarak adlandırılır. Değişik vadelerde bulunmakta olup piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu tahviller ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan Risksiz getiri oranının göstergesi olarak kullanılmaktadır. Piyasalardaki en likit Eurobond olup, gösterge tahvil niteliği taşımaktadır.

Risksiz getiri oranı değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

Değişken 1: Risksiz getiri oranı olarak kısa vadeli bir devlet tahvili oranı ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Böylece, sermaye maliyeti hesaplanmış olur ve her yılın nakit akış tablosunda iskonto oranı olarak kullanılır.

Değişken 2: Cari kısa vadeli devlet tahvili ile piyasadaki geçmiş prim miktarı kullanılarak ilk dönem (yıl) için sermaye maliyeti hesaplanır. İlerideki dönemler için ileriye dönük oranlar oluşturulur ve ileriki yıllara ilişkin sermaye maliyetinin hesaplanmasında kullanılır.

Değişken 3: Cari uzun vadeli devlet tahvili oranı (tahvilin süresi varlığın süresine eşleştirilir) risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Bu girdiler kullanılarak sermaye maliyeti hesaplanır ve her yılın nakit akışında iskonto oranı olarak uygulanır. Eurobond ülke ve politik risk içermesine rağmen yapılan işe ait market riskini içermemektedir.

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlemesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan en uzun vadeli Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu oranın içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

Finansal Piyasa Özellikleri ²	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

Her bir gayrimenkulün kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları , gayrimenkulün yeri konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performansı olan bir gayrimenkulün market riski daha yüksek olacaktır.

¹ Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.25

² Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.23

Çalışmalarımızda kullanılan rakamlar Türkiye'nin değişik illerinde bugüne kadar yaptığımız onlarca proje değerlendirme çalışmalarından gelen tecrübelerimizin kritik edilmesi sonucu ortaya konulmuş verilerden oluşmaktadır.

İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)

İleriki bir zamana ilişkin belirli bir meblağı, ödenecekleri veya alacakları bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan orandır. Teorik olarak, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risk taşıyan başka bir kullanıma sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtmaması gerekmektedir. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.³

İskonto oranları tüm risk primlerini içermektedir. (Ülke riski, piyasa riski,...)

Discount rate Risk free rate ile Market risk premium'un toplamından oluşur.

IAS 36 para. 48'de "İskonto oranının (veya oranlarının) paranın bugünkü piyasa değerlendirmesini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir oran (veya oranlar) olması gerekmektedir. İskonto oran(lar)ı ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır," denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabilirliği doğrudur.

Tek yılın net işletme geliri ve toplam servet fiyatı veya değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir toplam servetteki paya ilişkin gelir oranıdır; net işletme gelirini genel servet değerinin bir göstergesine dönüştürmek için kullanılmaktadır.⁴

Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM) 5

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir varyans bakımından riski ölçer ve beklenen sonuçları bu risk ölçümüyle ilişkilendirir. Yatırımcıların varlık getirileri ve varyanslarıyla ilgili homojen beklentilere sahip olmaları, risksiz getiri oranı üzerinden kredi alabilmeleri ve verebilmeleri, tüm varlıkların pazarlanabilir ve kusursuz bir şekilde bölünebilir olması, işlem maliyetleri olmaması ve açıktan satış ile ilgili herhangi bir kısıtlama olmaması gibi çeşitli varsayımlara dayanmaktadır. Bu varsayımlarla, herhangi bir varlığa ilişkin çeşitlendirilemeyen risk, getirilerin bir piyasa endeksinde ki getirilerle birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise; gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır,

$$\text{Özsermaye maliyeti} = R_f + \text{Özsermaye beta} (E(R_m) - R_f)$$

R_f = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

İndirgeme oranı: Risksiz Getiri Oranı ile Risk Priminin toplamından hesaplanmıştır. Bu toplamda kullanılan oranların açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

Risksiz getiri oranı yukarıda belirtilen 2.2.1 maddesi değişken 3 modeline göre tespit edilmiş olup, halen yürürlükteki en uzun vadeli euro bond verimi son 6 aylık ortalaması(kısa süreli piyasa değişikliklerini minimize etmek için ortalama kullanılmıştır) ile belirlenmiştir. Bu oran içerisinde ülke riskini barındırmaktadır.

³ International Valuation Standards, Sixth Edition , 2003 , p.323

⁴ The Appraisal of Real Estate , 12th Edition , Chapter 20, The Income Capitalization Approach, p. 489

⁵ Damodaran on Valuation, Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.21

Risk primi ise; 2.2.1 maddesinde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özelini ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak değerlendirme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak pazar değeri takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları' na göre değer tanımları aşağıdadır.

2.3.1 Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa 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.

2.3.2 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

GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3
GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri 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, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

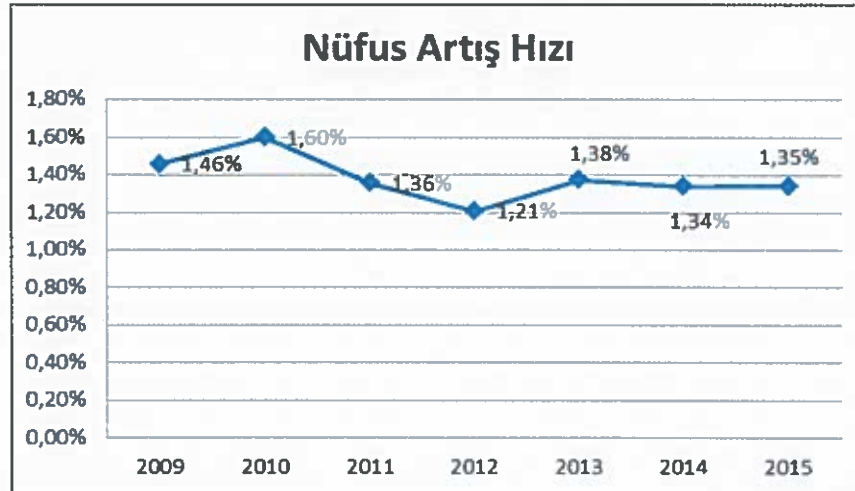
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişidir. 2014 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 Genel 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 ise binde 13,41 olmuştur. Türkiye’de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1.028.040 kişi, 2015 yılında ise 1.045.149 kişi artmıştır. Aşağıdaki grafikte 2009-2015 yılları arası Türkiye genel nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,6'sı (14.657.434 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,7 (4.270.575 kişi) ile Ankara, % 5,3 (4.168.415 kişi) ile İzmir, % 3,6 (2.842.547 kişi) ile Bursa, % 2,9 (2.288.456 kişi) ile 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	4.270.575
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.

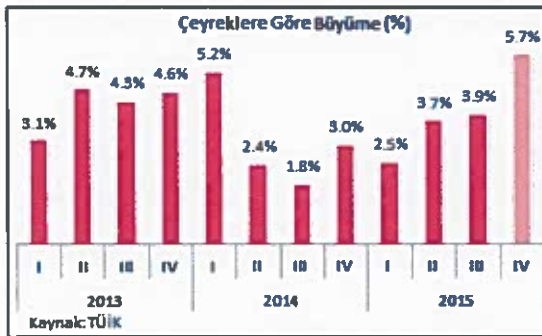
Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde geçen yıla göre 1 kişi artarak 102 olmuştur. Bu sayı illerde 12 ile 2.821 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.821 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir, 283 kişi ile Gaziantep illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüz ölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, yüz ölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275'tir.

3.1.2 Ekonomik Veriler^[1]

Türkiye ekonomisi 2015'in dördüncü çeyreğinde %5,7, 2015 yılının tamamında %4 büyümüştür. Harcamalar tarafında hem son çeyrekte hem de yılın tamamında özel tüketim büyümenin itici gücü olmuş, 2015 yıllık büyümesinin 3 puanı özel tüketimden gelmiştir. Dış talep, dış ticaret açığındaki %39'luk düşüşle son çeyrekte pozitif katkı sağlasa da, 2015'in tamamında 0,3 puan aşağı yönlü etki yapmıştır. Üretim tarafında inşaat sektörü büyümesinin ivme kaybına rağmen, önceki yıl kuraklık nedeniyle %2,1 daralan tarım sektörünün 2015'te %7,6 büyümesi, otomotivdeki canlılığın etkisiyle imalat sanayinin gücünü koruması ve mali sektörün ivmelenen büyümesi pozitif faktörler olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2015 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'da %0,75 artış olmuştur. 2015 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 1,95 trilyon TL'ye (720 milyar ABD doları) ulaşmıştır.



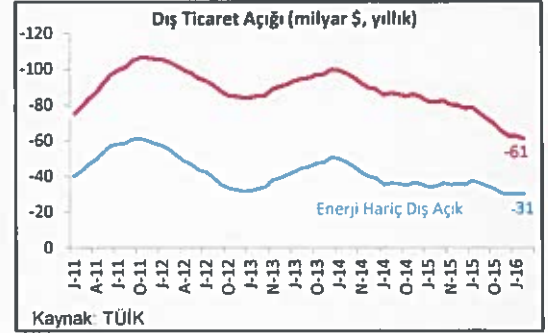
	2012	2013	2014	1Ç15	2Ç15	3Ç15	4Ç15	2015
Tarım	3.1	3.5	-2.1	3.9	7.7	11.4	2.8	7.6
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-8.1	-5.0	-2.6	6.0	-2.3
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	1.2	4.8	1.3	7.8	3.8
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	4.1	1.3	2.0	1.6	4.0	2.4
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	-2.7	1.9	2.0	5.4	1.7
Ticaret	0.0	4.9	1.9	1.1	2.3	0.3	4.6	2.1
Ulaştırma	3.1	3.7	3.1	1.1	2.1	2.3	6.0	2.9
Mali kuruluşlar	3.2	9.8	7.3	6.7	9.9	13.6	9.8	10.0
GSYİH	2.1	4.2	3.0	2.5	3.7	3.9	5.7	4.0

Geçen yılı döviz kurlarındaki yükseliş ve gıda fiyatlarındaki katılık nedeniyle %8,81 ile hükümetin %5,5 olan hedefinin oldukça üzerinde tamamlayan yıllık enflasyon, Mart 2016 sonunda %7,46'ya gerilemiştir. Bu düşüşte TL'de Şubat ortasından itibaren izlenen değerlendirme süreci, geçen yıldan

^[1] TSKB A.Ş.

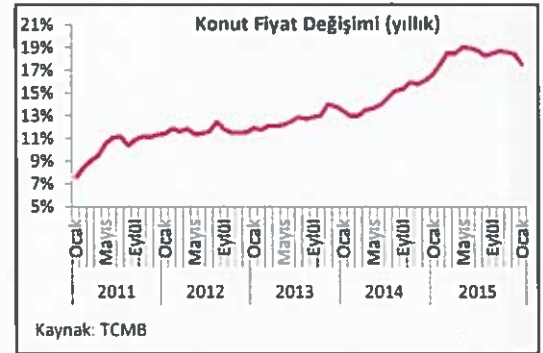
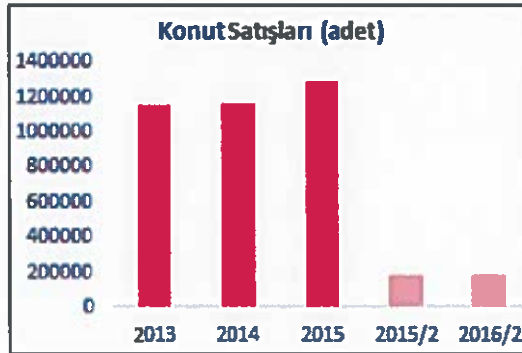
gelen kur artışı etkisinin azalması ve gıda fiyatlarındaki sürpriz gerileme etkili olmuştur. Yılın geri kalanında enflasyon üzerinde kur gelişmelerinden pozitif etki beklerken, enerji ve gıda fiyatlarının seyrinin belirleyici olacağını tahmin etmekteyiz.

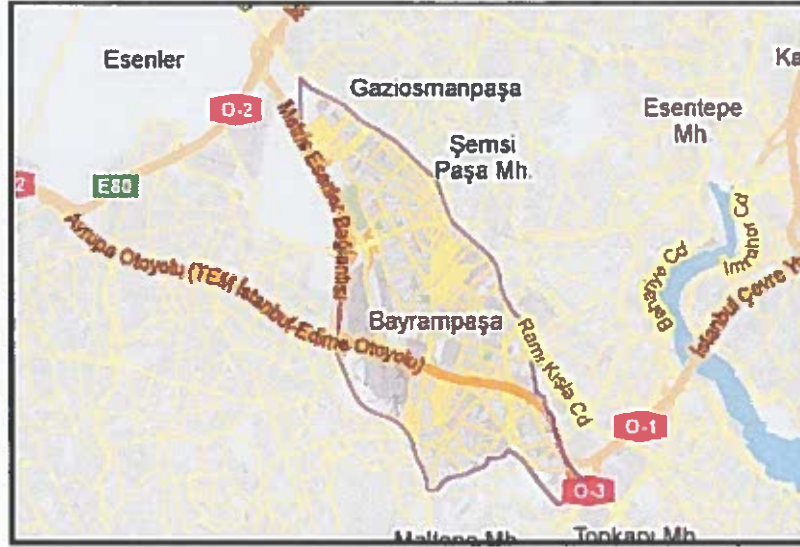
Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk iki ayında dış ticaret açığı %22 düşüyle 7,1 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık dış ticaret açığı ise son beş yılın en düşüğü olan 61 milyar dolar olmuştur. Öte yandan, 2015 yılında %26 düşüyle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 2016'nın ilk iki ayında %28 düşüyle 4,1 milyar dolar olmuştur. Küresel piyasalarda Şubat ortasından itibaren iyileşen risk ortamıyla, iç piyasaya yabancı portföy girişi izlenmiştir. Mart sonu itibarıyla TCMB uluslararası rezervleri 2015 sonundaki 110 milyar dolar seviyesinden 114 milyar dolara yükselmiştir.



Konut satışları 2016 yılına yavaşlayan bir büyümeyle başlamıştır. 2015 yılında %10,6 artışla 1,29 milyon olan konut satışları 2016'nın ilk iki aylık döneminde %2,8 artışla 186.259 adet olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları %14,6 artışla 3047 adet olurken, toplam satışlar içindeki payı %1,6'dır.

Konut fiyatları 2016'nın Ocak ayında ivme kaybetse de yüksek seyrini korumuştur. 2015 sonunda yıllık %18,4 olan fiyat artışı Ocak 2016 sonunda %17,50'ye



3.2.2 Bayrampaşa İlçesi

Bayrampaşa, doğudan Eyüp, batıdan Esenler, güneyden Zeytinburnu, kuzeydoğudan Gaziosmanpaşa ile çevrilidir. Eyüp'ün bir semti olan Bayrampaşa'ya 1990 yılında ilçe statüsü verilmiştir.

1970 öncesinde tarıma dayanan bir ekonomisi olan Bayrampaşa, 1970 sonrası hızlı kentleşmeye bağlı yoğun göç sonucunda, ekonomisi sanayi ve ticaret ağırlıklı bir ilçe olmuştur. Ağır bir sanayisi olmayan Bayrampaşa'da, sanayi; yedek parça, otomobil tamiri, kalıpcılık, elektrik elektronik parça üretimi, hırdavat alet üretimi, plastik döküm, soğuk demir işlemesi, talaşlı üretim, tekstil gibi alanlara yönelmiştir.

Bayrampaşa kırsal özelliğini, İstanbul'da Aksaray mevkiinde Vatan-Millet Caddeleri'nde 1955'ten sonra yapımına başlanan istimlakla ve İstanbul Belediyesi'nin beldeyi sanayi bölgesi olarak tespit etmesi ve düzlüğü sebebiyle küçük atölye sahiplerinin burayı tercih etmeleriyle kaybetmiş, bu tarihlerde büyük bir nüfus patlaması olmuştur.

1960 yılında ikinci bir nüfus patlaması olmuştur. Beldenin %30-35'ini teşkil eden Trakya, Karadeniz, Anadolu ve OrtaAnadolu halkının yanı sıra, Yugoslavya'dan gelen göçmenlerin yarattığı yeni konut gelişimi, mevcut dokunun dolması ve daha sonar da Murat-Kartaltepe-Yıldırım Mahalleleri'nin oluşmasıyla kendilerini göstermiştir.

1994 yılından sonra belediyenin planlı çalışmaları sonucu Bayrampaşa, estetik dışı görüntüsünden kurtulmaya başlayarak, modern bir silüet kazanmıştır. Büyük İstanbul Otogarı da bu tarihte Bayrampaşa'da açılmıştır. Büyük İstanbul Otogarı'nda 5.000'den fazla kişi istihdam edilmektedir.

Bayrampaşa'da açılan Carrefour, Bauhaus, Forum İstanbul Avm, Ikea, Praktiker ve Aquarium ilçenin ticari hayatını canlandırmış, Bayrampaşa'yı İstanbul'un popüler ilçelerinden biri haline getirmiştir. Forum İstanbul'un hayata geçmesi ile çevresinde de gayrimenkul sektöründe hareketlilik yaşanmaya başlamış olup; Yorum İstanbul konut projesi ve ofis projeleri bu bölgede yer almaktadır. İlçe sınırları dahilinde yer alan Ora AVM ile aynı proje dahilinde bulunan oteller Crown Plaza ve Holiday Inn Express mevcut durumda faaliyette değildir.

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
İlçesi	: Bayrampaşa
Bucağı	: -
Köyü	: -
Mahallesi	: Esenler
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No.	: -
Ada No.	: 524
Parsel No.	: 1
Yüzölçümü (m ²)	: 31.828,39 m ²
Ana Gayrimenkulün Niteliği	: (C1)ABC ve (C2) D Bloklü Betonarme Apartmanlar, Süper Market ve Arsa.
Malik - Hisse	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.-Tam

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği
A	Zemin Kat	3	151/100.000	Dubleks Konut
A	Zemin Kat	4	143/100.000	Dubleks Konut
A	Zemin Kat	5	181/100.000	Konut
A	1. Kat	11	242/100.000	Konut
A	1. Kat	12	162/100.000	Konut
A	1. Kat	14	187/100.000	Konut
A	2. Kat	18	242/100.000	Konut
A	2. Kat	19	162/100.000	Konut
A	2. Kat	21	187/100.000	Konut
A	3. Kat	28	187/100.000	Konut
A	4. Kat	35	187/100.000	Konut
A	6. Kat	49	191/100.000	Konut
A	7. Kat	56	191/100.000	Konut
A	12. Kat	91	197/100.000	Konut
A	14. Kat	105	197/100.000	Konut
A	18. Kat	133	201/100.000	Konut
A	23. Kat	168	202/100.000	Konut
B	Zemin Kat	1	220/100.000	Konut
B	Zemin Kat	2	72/100.000	Konut
B	Zemin Kat	8	174/100.000	Konut
B	1. Kat	17	178/100.000	Konut
B	2. Kat	26	178/100.000	Konut
B	6. Kat	62	188/100.000	Konut
B	7. Kat	71	188/100.000	Konut
B	8. Kat	80	188/100.000	Konut
B	9. Kat	89	188/100.000	Konut
B	10. Kat	98	188/100.000	Konut
B	11. Kat	107	194/100.000	Konut
B	13. Kat	125	194/100.000	Konut
B	15. Kat	143	194/100.000	Konut
C	Zemin Kat	1	193/100.000	Konut
C	Zemin Kat	3	149/100.000	Dubleks Konut
C	Zemin Kat	4	140/100.000	Dubleks Konut
C	Zemin Kat	5	218/100.000	Dubleks Konut

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği
C	Zemin Kat	8	176/100.000	Konut
C	1. Kat	9	205/100.000	Konut
C	1. Kat	10	152/100.000	Konut
C	2. Kat	16	205/100.000	Konut
C	2. Kat	17	152/100.000	Konut
C	4. Kat	30	205/100.000	Konut
C	4. Kat	33	183/100.000	Konut
C	5. Kat	40	183/100.000	Konut
C	12. Kat	92	192/100.000	Konut
C	13. Kat	99	192/100.000	Konut
C	14. Kat	103	193/100000	Konut
C	14. Kat	106	192/100.000	Konut
C	15. Kat	113	192/100.000	Konut
C	16. Kat	120	196/100.000	Konut
C	17. Kat	127	196/100.000	Konut
C	18. Kat	134	196/100.000	Konut
C	20. Kat	148	196/100.000	Konut
C	21. Kat	155	196/100000	Konut
D	Zemin Kat	1	266/100.000	Depolu Dükkan
D	Zemin Kat	2	290/100.000	Depolu Dükkan

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, Bayrampaşa Tapu Müdürlüğü'nde 06.05.2016 tarih, saat 15.00 itibariyle yapılan incelemelere ve ekte sunulan 09.05.2016 tarihli onaylı takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu gayrimenkullerin tamamında müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı Değişikliği: 09.02.2015 (16.02.2015 tarih, 2205 yevmiye no) (Bu beyan ana gayrimenkulün yönetim planı tarihini ifade etmekte 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.)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (09.03.2016 tarih, 3138 yevmiye no)

Şerhler Hanesinde;

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığı 1 TL'den 99 yıl müddetle kira şerhi bulunmaktadır. (13.02.2002 tarih, 784 yevmiye no) (Bu irtifak hakkı BEDAŞ kurumunun rutin uygulaması niteliğinde 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.)
- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (8623 nolu trafo merkezi ve kablo güzergahı) (24.09.2012 tarih, 10608 yevmiye no) (Bu irtifak hakkı TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması niteliğinde 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.)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (8624 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı olarak TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 TL'den 99 yıl süre ile) (29.04.2014 tarih, 5176 yevmiye no) (Bu irtifak hakkı

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

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

Konu bağımsız bölümler için 20.10.2014'te kat irtifakı tesis edilmiş olup bu dönemden sonra hiçbir alım satım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

4.2.2 Değerleme Konusu Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatların, Gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 13.02.2002 tarihinde Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine düzenlenmiş ve 24.09.2012 tarihinde 8623 Nolu Trafo Merkezi ve Kablo Güzergahı tarafından yenilenmiş 99 yıllığı 1 TL'den 99 yıl müddetle kira şerhi bulunmaktadır. 29.04.2014 tarihinde TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 TL'den 99 yıl süre ile düzenlenmiş 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerden, 52 adedi tapu kayıtlarına göre "konut" ve 2 adedi tapu kayıtlarına göre "dükkan" vasıflı olup taşınmazların, ilgili Tapu Müdürlüğü'nde incelenen onaylı mimari projesine uygun olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu takyidatların değerlendirme konusu gayrimenkullerin "bina" olarak GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

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.

Bayrampaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 02.05.2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen sözlü bilgilere ve ekte sunulan 13.05.2016 tarihli onaylı imar durum belgesine göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı 524 ada, 1 no'lu parsel; 21.11.2005 onay tarihli, 1/1000 ölçekli "Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında, "Ticaret + Hizmet Alanı" lejandında kalmaktadır. Yapılaşma şartları:

- İnşaat nizamı: "Ayrık nizam" dır.
- KAKS: 2,00'dir.
- H_{maks}: İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 12.09.2012 tarih ve 1823 sayılı kararı ile aynen kabul edilen silüet yükseklik kararlarına uyulacak olup, avan projeye göre uygulama yapılacaktır.



T.C.
BAYRAMPAŞA BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

13-İS-2016
13.05.2016

Sayı : 39353657-310.05.02-3379
Konu : İmar Durumu İİK.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İkincilli OSB mah. 10.cad 34 portall Plaza.NO:7D/1B
Bağcıköy/İST

İlgi: 09.05.2016 tarihli ve 5379 sayılı dilekçe.

İlgi yazı ile Bayrampaşa İlçesi, Altıncıpsi Mahallesi, 4 pafta, 524 ada, 1 nolu parselde ait İmar Durumunun çıkarılması istenilmektedir.

16/08/2012 tarihli plan tadiline göre Meri plan hükümlerinde yer alan Ticaret+Hizmet fonksiyonlarının yanı sıra konut fonksiyonu da yer alabilir, E:2,00 İmax:65,00 metredir. Ayrıca 3 nolu plan notu değişikliğinde Avan proje İBB tarafından onaylanacaktır.

12/07/2013 tarihli plan tadiline göre İse plan notlarındaki İmax:65,00 metre iptal edilerek, İmax beşerimikren, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis kararında belirtilen siltet şartları uygulanmayacaktır, şeklinde plan notu getirilmiştir.

Buna göre söz konusu parsel 21.11.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 12/07/2013 tarihli plan tadiline göre; aynı nizam, EMSAL:2,00 olup ticaret+hizmet alanında kalmaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin; 13.01.2012 gün ve 173 sayılı karar ile tadilen, 12.09.2012 gün ve 1823 sayılı kararı ile aynen kabul edilen siltet yükseklilik kararlarına uyulacak olup avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

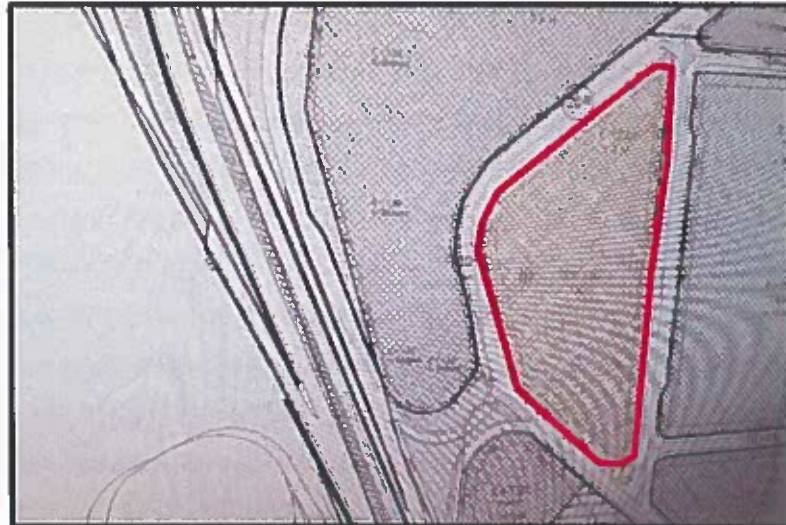
Bilgilerinize rica ederim.

Sükrü ÇALIM
İmar ve Şehircilik Müdürü
13.05.2016

E:12 Plan notları

Yenileşim Mah. Akademi Cad. 524 Bayrampaşa/İstanbul
Tic. Sic. No: 27447 / M. Sic. No: 27447 / Ş. Sic. No: 27447
Çağrı Merkezi: 444 19 99 / Web Sitesi: www.ozak.com.tr

Açık adres: İmge için verildi.
N. Sic. No: 27447 / M. Sic. No: 27447 / Ş. Sic. No: 27447
İstanbul/İstanbul/İstanbul



- ✓ Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dökümanlar:
- Değerlemeye konu 524 ada, 1 parsel üzerindeki Özak Hayattepe Projesi'nde yer alan A, B, C ve D bloklar için düzenlenmiş, 13.08.2014 tarih 2014/8515 sayılı "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
 - Değerlemeye konu 524 ada, 1 parsel üzerindeki Özak Hayattepe Projesi'nde yer alan 81 m² trafo için düzenlenmiş, 01.08.2002 tarih 2002/1949 sayılı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
 - Değerlemeye konu 524 ada, 1 parsel üzerindeki Özak Hayattepe Projesi'nde yer alan B Blok, 19.280,51 m² süpermarket için düzenlenmiş 18.05.2012 tarih 4880 sayılı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır. (Süpermarket için ruhsat "B Blok" olarak alınmıştır. Taşınmazlara ait incelenen onaylı mimari projede ise vaziyet planında konut blokları A, B, C, D blok olarak market bloğu ise E blok olarak belirtilmiştir. Kat irtifaki projeye uygun olarak kurulmuştur. Rapor içerisinde blok isimleri projesine göre anlatılmıştır.)
 - Değerlemeye konu 524 ada, 1 parsel üzerindeki Özak Hayattepe Projesi'nde yer alan 19.280,51 m² süpermarket için düzenlenmiş 04.12.2012 tarih 10493 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
 - Değerlemeye konu 524 ada, 1 parsel üzerindeki Özak Hayattepe Projesi'nde yer alan C Blok, 83.005,01 m² (424 adet konut) için düzenlenmiş 28.12.2012 tarih 12356 sayılı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
 - Değerlemeye konu 524 ada, 1 parsel üzerindeki Özak Hayattepe Projesi'nde yer alan, 94.344,94 m² (546 adet konut) için düzenlenmiş 04.02.2014 tarih 1089 sayılı "Tadilat Ruhsatı" bulunmaktadır.
 - Değerlemeye konu 524 ada, 1 parsel üzerindeki Özak Hayattepe Projesi'nde yer alan C1/C2 Blok, 106.244,28 m² (612 adet konut, 2 dükkan) için düzenlenmiş 14.08.2014 tarih 8515 sayılı "Tadilat Ruhsatı" bulunmaktadır.
 - Değerlemeye konu 524 ada, 1 parsel üzerindeki Özak Hayattepe Projesi'nde yer alan C1/C2 Blok, 93.344,94 m² (546 adet konut) için düzenlenmiş 22.09.2014 tarih bila sayılı "Kısmi Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
 - Değerlemeye konu 524 ada, 1 parsel üzerindeki Özak Hayattepe Projesi'nde yer alan D Blok, 11.899,34 m² (66 adet konut, 2 adet dükkan) için düzenlenmiş 03.02.2016 tarih 718 sayılı "Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Özet Tablo:

Yapı Kullanma İzin Belgesi-Ruhsat-Mimari Proje Tarih ve No	Veriliş Amacı	Alan (m ²)
Onaylı Mimari Proje (13.08.2014 – 2014/8515)	A, B, C ve D Bloklar için hazırlanmış onaylı mimari proje	125.524,79
Yapı Ruhsatı (01.08.2002 - 2002/1949)	Trafo için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı	81
Yapı Ruhsatı (18.05.2012 – 4880)	Süpermarket için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı	19.280,51
Yapı Kullanma İzin Belgesi (04.12.2012 – 10493)	Süpermarket için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi	19.280,51
Yapı Ruhsatı (28.12.2012 – 12356)	C Blok(424 adet konut) için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı	83.005,01
Tadilat Ruhsatı (04.02.2014 – 1089)	546 adet konut için düzenlenmiş tadilat ruhsatı	94.344,94

Tadilat Ruhsatı (14.08.2014 – 8515)	C1/C2 Blok (612 adet konut, 2 dükkan) için düzenlenmiş tadilat ruhsatı	106.244,28
Kısmi Yapı Kullanma İzin Belgesi (22.09.2014)	C1/C2 Blok (546 adet konut) için düzenlenmiş kısmi yapı kullanma izin belgesi	93.344,94
İksa Yapı Ruhsatı Belgesi (14.01.2015 -13228)	D blok için düzenlenmiş iksa yapı ruhsatı	-
Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi(03.02.2016 – 718)	D blok için tadilat yapı kullanma izin belgesi	11.899,34

✓ Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazın Yapı Denetim Hizmeti Molla Şeref Mah.Turgut Özal Cad.No.78/3 adresinde faaliyet gösteren İstanbul Sistem Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından sağlanmaktadır. İstanbul Sistem Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından denetimi gerçekleştiren projelerden bazıları Sinpaş Ottomare Zeytinburnu, 216, Emlak Konut Koru Evleri projeleridir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 29.04.2014 tarih, 5176 yevmiye numarası ile "8624 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı olarak TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 TL'den 99 yıl süre ile 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır." şerhi konulmuştur.

4.4 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 taşınmazın mimari projesi ve yasal evraklarını içeren dosyası Bayrampaşa Tapu Müdürlüğü ve İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenmiştir. Tapu kayıtlarına göre ana gayrimenkul "(C1) ABC ve (C2) D Bloklu Betonarme Apartmanlar, Süper Market ve Arsa" vasıflı olup değerlendirme konusu taşınmazların Tapu Müdürlüğü İmar Arşivi'nde incelenen onaylı mimari projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazın mimari projesi Bayrampaşa Tapu Müdürlüğü Arşivi, imar dosyası Bayrampaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde görülmüş ve incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapıya ilişkin; 13.08.2014 – 2014/8515 no'lu "Mimari Proje", A, B, C ve D bloklar için düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur.

Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır.

4.6 Projeye 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

Söz konusu taşınmazlar yasal tüm süreçlerini tamamlamış, iskan belgesi almış ve kat mülkiyetine geçmiş gayrimenkullerdir.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5**GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ****5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri**

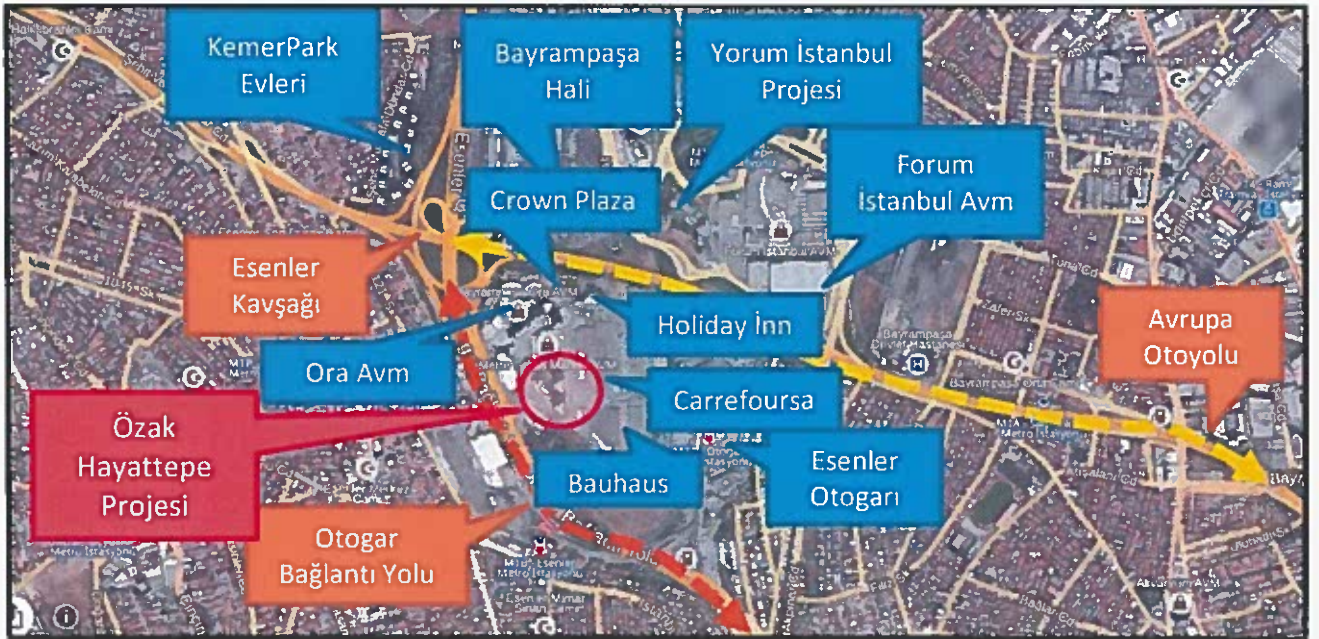
Gayrimenkulün açık adresi: Altıntepe Mahallesi, Çiftlik Caddesi, Özak Hayattepe Projesi Bayrampaşa / İstanbul

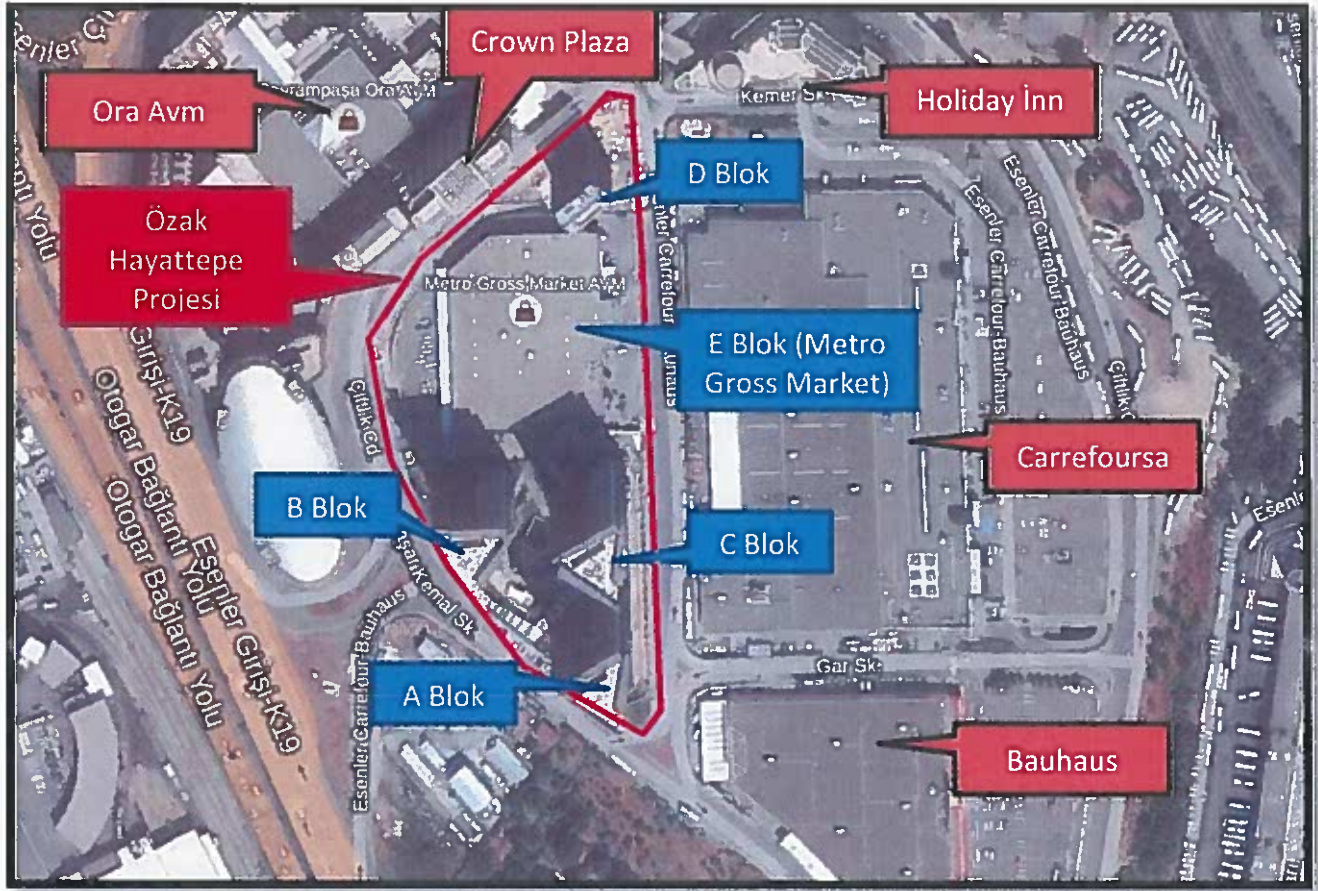
Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselde ulaşım için; D-100 üzerinden Mecidiyeköy, Okmeydanı, Halıcıoğlu istikametinde ilerlenerek Edirnekapı geçildikten sonra Vatan Caddesi kavşağından Avrupa Otoyolu'na giriş yapılır. Avrupa Otoyolu üzerinden Bayrampaşa çıkışından çıkılarak yaklaşık 3,6 km ilerlenerek Esenler Kavşağı'ndan Otogar Bağlantı Yolu'na girilir. Otogar Bağlantı Yolu üzerinde 1,2 km ilerlendikten sonra U dönüşü yapılarak geri dönülür. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Özak Hayattepe Projesi sağ kolda yer alan Çiftlik Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı bölge Esenler, Güngören ve Bayrampaşa ilçelerinin birbiriyle kesiştiği bir lokasyonda kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Özak Hayattepe Projesi söz konusu merkezlerde yer alan konut alanlarından bağımsız, arazi yapısının sağladığı kot farkı nedeniyle topoğrafik olarak da ayrılan bir konuma sahiptir. Taşınmazların çevresinde mevcut durumda faaliyette olmayan Ora AVM, Crowne Plaza ve Holiday Inn Oteli yer almaktadır. Söz konusu yapıların faaliyete geçmesi halinde bölgede ticari hareketlilik yaratacağı düşünülmektedir. Değerleme konusu proje içerisinde A, B, C ve D olarak adlandırılan konut bloklarının yanı sıra E Blok olarak adlandırılan Metro Gross Market yer almakta olup kısmen ticari bir hareketlilik kazandırmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Bayrampaşa Carrefoursa Avm, Bauhaus, Esenler Otogarı, Esenler Metro İstasyonu, Bayrampaşa Hali, İkea, Forum İstanbul, Koçtaş gibi bilinirliği yüksek yapılar ile Yorum İstanbul, Kemer Park Evleri gibi konut siteleri yer almaktadır.

Taşınmazlara özel araçla ulaşım olanakları bulunmakta olup, metro, dolmuş, otobüs gibi toplu taşıma araçları ile belirli bir noktaya kadar ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazların yer aldığı proje Havalimanı – Yenikapı Metrosu'nun; Esenler İstasyonu'na 2,20 km, Otogar İstasyonu'na 1,10 km., Menderes İstasyonu'na 1,70 km., Kocatepe İstasyonu'na 2,80 km. mesafededir. Ancak söz konusu istasyonlara ve otobüs duraklarına yaya olarak ulaşım oldukça güçtür.





Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Forum İstanbul AVM	~ 2,20
Esenler Otogarı	~ 1,00
Atatürk Havalimanı	~ 10,80
Boğaziçi Köprüsü	~ 16,50
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	~ 21,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Altıntepsi Mahallesi, Çiftlik Caddesi üzerinde yer alan A, B, C, D ve E (Metro Gros Market) olmak üzere 5 bloktan oluşan Özak Hayattepe Projesi'nde konumlu 52 adet mesken ve 2 adet dükkandan oluşan toplam 54 adet bağımsız bölümdür.

Onaylı mimari projeye göre A, B, C blokları konut birimlerinden, D blok 2 adet dükkân ve sütünlerden oluşmakta olup E blok ise market kullanımındadır. A, B, C ve D blokları Hayattepe Konut Projesi'ni oluşturmakta olup onaylı mimari projesine göre toplam 125.524,79 m² inşaat alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projeye 2 adet giriş bulunmakta olup söz konusu girişler Çiftlik Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Site içerisinde açık ve kapalı otopark bulunmaktadır. Site içerisinde peyzaj alanları yer almakta olup site içi ulaşım söz konusu alanlardan sağlanmaktadır. Projede yer alan sosyal tesislerde kapalı yüzme havuzu, kapalı basketbol sahası, masa tenisi alanı, masaj salonu, fitness ve spa

merkezi, pilates ve yoga salonu, sauna ve buhar odası, kafeterya, çocuk klübü, kış bahçesi, amfi tiyatro, koşu parkuru gibi aktivite alanları mevcuttur.

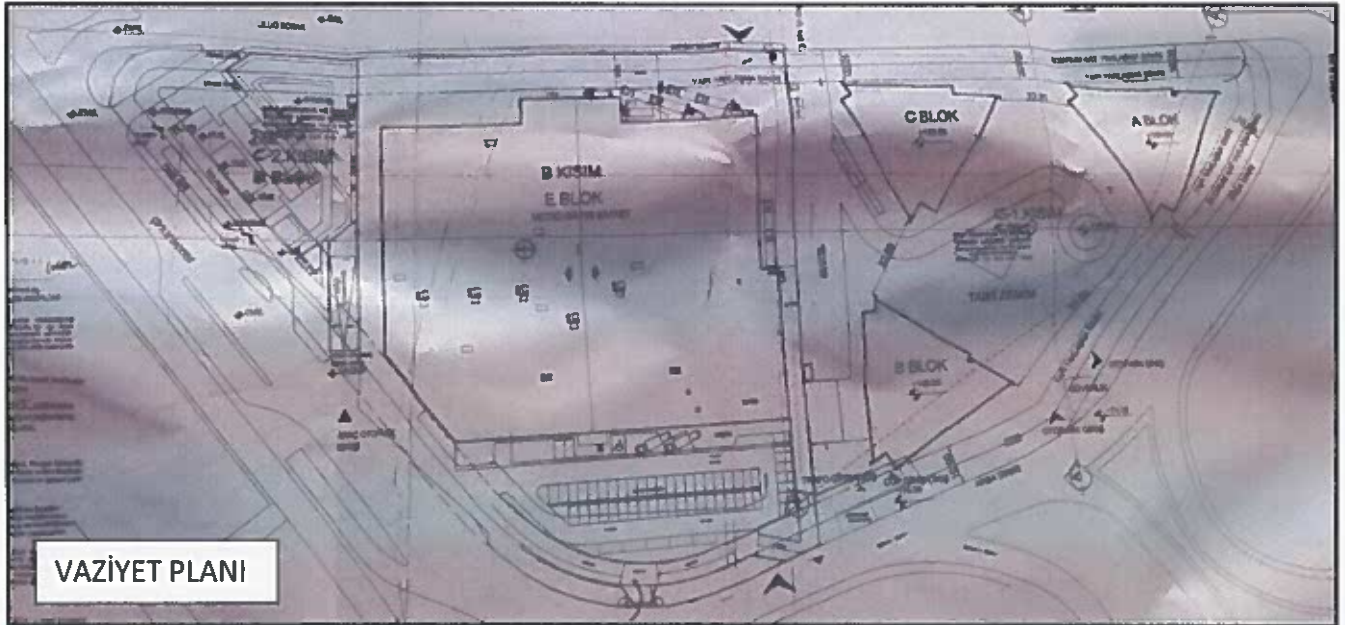
A blok 3 bodrum, zemin, 23 normal kattan oluşmakta olup 171 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum katlarda kapalı otopark, sığınak, makine ve tesisat birimleri yer almakta olup zemin katta; 7 tanesi bodrum katta mahalli bulunan dubleks olmak üzere 10 adet konut, 23 normal katın her birinde 7'şer adet konut yer almaktadır.

B blok 3 bodrum, zemin, 22 normal kattan oluşmakta olup 206 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum katlarda kapalı otopark, sığınak, makine ve tesisat birimleri yer almakta olup zemin katta; 8 adet konut, 22 normal katın her birinde 9'ar adet konut yer almaktadır.

C blok 3 bodrum, zemin, 23 normal kattan oluşmakta olup 169 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum katlarda kapalı otopark, sığınak, makine ve tesisat birimleri yer almakta olup zemin katta; 6 tanesi bodrum katta mahalli bulunan dubleks olmak üzere 8 adet konut, 23 normal katın her birinde 7'şer adet konut yer almaktadır.

D blok 4 bodrum, zemin, 13 normal kattan oluşmakta olup 68 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum katlarda kapalı otopark, sığınak, makine ve tesisat birimleri yer almakta olup zemin katta; 2 adet bodrum katta mahalli bulunan dükkan olmak üzere, 6 normal katın her birinde 6'şar adet konut, 7. kattan itibaren 7 katın her birinde 5'er adet konut yer almaktadır. Değerleme konusu 2 adet dükkan D Blok'ta yer almakta olup bloğun Crowne Plaza'ya bakan cephesinde konumlanmıştır. 1 bağımsız bölüm no'lu dükkan 2 cepheli olup 2 bağımsız bölüm no'lu dükkan, D bloğun lobisinin yanında konumlu olduğundan tek cepheye sahiptir.

Değerleme konusu A ve C bloklar kot nedeniyle B bloğun arkasında yer aldığından B bloğun doğu cephesi A ve C bloklara bakmaktadır. A bloğun güney ve doğu cephesi, B bloğun Güney ve güneybatı cephesi, C bloğun doğu cephesi 10. kattan itibaren kısmi deniz manzarasına sahiptir. (Deniz ile bloklara arası mesafe yaklaşık 7 km.'dir.)



Değerlemeye konu taşınmazlardan 52 adet konut A, B ve C bloklarında, 2 adet dükkan D blokta yer almakta olup blok, kat, plan tipi, alan ve yönleri aşağıdaki tabloda ayrıntılı olarak gösterilmiştir.

Konut nitelikli taşınmazlar:

BLOK NO	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	YÖN	PLAN TİPİ	BALKON/TERAS DAHİL BRÜT ALAN (m ²)	SATIŞ BRÜT ALANI(m ²)
A	Zemin Kat	03	Doğu	2+1D	108,98	166,11
A	Zemin Kat	04	Doğu	2+1D	149,32	224,61
A	Zemin Kat	05	Kuzeybatı	13	147,7	183,04
A	1. Kat	11	Güneybatı	15	195,84	238,11
A	1. Kat	12	Doğu	11	125,95	159,42
A	1. Kat	14	Kuzeybatı	13	148,9	183,04
A	2. Kat	18	Güneybatı	15	195,84	238,11
A	2. Kat	19	Doğu	11	125,95	159,42
A	2. Kat	21	Kuzeybatı	13	148,9	183,04
A	3. Kat	28	Kuzeybatı	13	148,9	183,04
A	4. Kat	35	Kuzeybatı	13	148,9	183,04
A	6. Kat	49	Kuzeybatı	13	148,9	183,04
A	7. Kat	56	Kuzeybatı	13	148,9	183,04
A	12. Kat	91	Kuzeybatı	13	148,9	183,04
A	14. Kat	105	Kuzeybatı	13	148,9	183,04
A	18. Kat	133	Kuzeybatı	13	148,9	183,04
A	23. Kat	168	Kuzeybatı	13	148,9	183,04
B	Zemin Kat	01	Güneybatı	15	308,09	240,15
B	Zemin Kat	02	Güneydoğu	5	52,8	84,13
B	Zemin Kat	08	Güneybatı	12	127,28	184,32
B	1. Kat	17	Güneybatı	12	146,67	181,67
B	2. Kat	26	Güneybatı	12	146,67	181,67
B	6. Kat	62	Güneybatı	12	146,67	181,67
B	7. Kat	71	Güneybatı	12	146,67	181,67
B	8. Kat	80	Güneybatı	12	146,67	181,67
B	9. Kat	89	Güneybatı	12	146,67	181,67
B	10. Kat	98	Güneybatı	12	146,67	181,67
B	11. Kat	107	Güneybatı	12	146,67	181,67
B	13. Kat	125	Güneybatı	12	146,67	181,67
B	15. Kat	143	Güneybatı	12	146,67	181,67
C	Zemin Kat	01	Güneybatı	14	141,16	210,16
C	Zemin Kat	03	Doğu	2+1D	110,44	169,3
C	Zemin Kat	04	Doğu	2+1D	117,74	178,29
C	Zemin Kat	05	Kuzeybatı	4+1D	201,66	284,96
C	Zemin Kat	08	Güneybatı	12	146,35	182,28
C	1. Kat	09	Güneybatı	14	171,28	210,16
C	1. Kat	10	Doğu	11	114,23	153,64
C	2. Kat	16	Güneybatı	14	171,28	210,16
C	2. Kat	17	Doğu	11	114,23	153,64
C	4. Kat	30	Güneybatı	14	171,28	210,16
C	4. Kat	33	Kuzeybatı	13	146,5	183,93
C	5. Kat	40	Kuzeybatı	13	146,5	183,93
C	12. Kat	92	Güneybatı	12	147,19	182,28
C	13. Kat	99	Güneybatı	12	147,19	182,28
C	14. Kat	103	Kuzeybatı	13	146,5	183,93
C	14. Kat	106	Güneybatı	12	147,19	182,28

BLOK NO	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	YÖN	PLAN TİPİ	BALKON/TERAS DAHİL BRÜT ALAN (m ²)	SATIŞ BRÜT ALANI(m ²)
C	15. Kat	113	Güneybatı	12	147,19	182,28
C	16. Kat	120	Güneybatı	12	147,19	182,28
C	17. Kat	127	Güneybatı	12	147,19	182,28
C	18. Kat	134	Güneybatı	12	147,19	182,28
C	20. Kat	148	Güneybatı	12	147,19	182,28
C	21. Kat	155	Güneybatı	12	147,19	182,28

* Satış brütüne dahil olan alanlar asansör, kat holü, yangın güvenlik holü, yangın merdiveni, çöp odası, elektrik odası, teknik hacimler ve depolardır.

Dükkan nitelikli taşınmazlar:

	BLOK NO	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DEPO DAHİL BRÜT ALAN (m ²)	SATIŞ BRÜT ALANI (m ²)
D1	D	Zemin	1	184,09	197,33
D2	D	Zemin	2	203,13	214,61

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Kat Adedi	:	3 Bodrum + Zemin + 23 Normal Kat (A ve C Blok) 3 Bodrum + Zemin + 22 Normal Kat (B Blok) 4 Bodrum + Zemin + 13 Normal Kat (D Blok)
Yaşı	:	~ 4 yıl
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Doğal gaz
Asansör	:	Her bir blokta 4 adet
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Yangın Alarmı	:	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	:	Mevcut
Park Yeri	:	Açık ve Kapalı Otopark Otopark

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

	Zemin	Duvar	Doğrama	Aydınlatma
A, B, C Bloklarda Yer Alan 52 Adet Konut	Odalar laminat parke, ıslak hacimler fayans kaplı	Saten boya	PVC kaplama	Kımen spot aydınlatma, kısmen normal aydınlatma
D Blokta Yer Alan 2 Adet Dükkan	Brüt beton	Asma tavan (henüz tamamlanmamış durumda)	PVC kaplama (henüz tamamlanmamış durumda)	Henüz tamamlanmamış durumda

Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda bütün bağımsız bölümlerin içi görülmüş olup 52 adet konut biriminin tamamında aynı malzemeler kullanıldığı tespit edilmiştir. Daireler anahtar teslim olup banyolarda banyo dolabı ve duşakabin yer almaktadır. Mutfaklarda ankastre set yer almaktadır.

D blokta yer alan dükkanlar mevcut durumda natamam durumda olup ince işçilik aşamasındadır. Değer takdirinde taşınmazların yukarıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır

5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Konu taşınmazların yer aldığı Özak Hayattepe Projesi A, B, C ve D konut blokları ve Metro Gross Market olarak kullanılan E Bloktan oluşmaktadır.
- A ve C Blok 3 bodrum, zemin ve 23 normal kattan, B blok 3 bodrum, zemin ve 22 normal kattan, D Blok 4 bodrum, zemin ve 13 normal kattan oluşmaktadır.
- Değerleme konusu proje içerisinde sosyal faaliyetlere yönelik; kapalı yüzme havuzu, kapalı basketbol sahası, masa tenisi alanı, masaj salonu, fitness ve spa merkezi, pilates ve yoga salonu, sauna ve buhar odası, kafeterya, çocuk klübü, kış bahçesi, amfi tiyatro, koşu parkuru gibi aktivite alanları mevcuttur.
- Konutların büyük bir kısmında oturma sağlanmış durumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara direkt ulaşım toplu taşıma ile sağlanamamakta olup karayolu ve raylı sistem bağlantıları taşınmazlara yaklaşık 2 km. mesafededir.
- Değerleme konusu taşınmazın çevresinde Carrefour, Bauhaus, İkea, Koçtaş ve Forum İstanbul gibi kent bütününe hizmet eden alışveriş merkezleri bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yer alan Ora AVM, Crowne Plaza ve Holiday Inn Oteli mevcut durumda faaliyette değildir. Söz konusu yapıların faaliyete geçmesi durumunda değerlendirme konusu taşınmazın çevresinde yer alan ticari hareketliliğin artacağı düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselin kot farkının sağladığı avantajla taşınmazların bir kısmı kat yükseliğine ve konumuna göre kısmi deniz manzarasına ve şehir manzarasına sahiptir.
- Daireler kullanıcılara anahtar teslim edilmekte olup zeminler laminat parke kaplı duvarlar saten boya ile boyalı, kısmen klasik aydınlatma kısmen spot aydınlatma ile ışıklandırılmış durumdadır. Islak hacimler fayans kaplı, duşakabin ve ahşap banyo dolapları bulunmakta, mutfak hacimlerinde ankastre tercihe bağlı renk seçeneklerine sahip dolaplar yer almaktadır.
- Değerleme konusu bloklar üçgen tasarlanmış olup söz konusu tasarımın dairelerin güneş alabilirliğini artırması hedeflenerek tercih edildiği bilgisi edilmiştir.
- Değerleme konusu A ve C bloklar kot nedeniyle B bloğun arkasında yer aldığından B bloğun doğu cephesi A ve C bloklara bakmaktadır. A bloğun güney ve doğu cephesi, B bloğun Güney ve güneybatı cephesi, C bloğun doğu cephesi 10. kattan itibaren kısmi deniz manzarasına sahiptir. (Deniz ile bloklara arası mesafe yaklaşık 7 km.'dir.)
- D blokta yer alan 2 adet dükkan Crowne Plaza yönüne bakmakta olup 1 no'lu dükkan köşede yer almakta olup 2 cephelidir. 2 no'lu dükkan ise bina girişinin yanında yer almakta olup tek cepheye sahiptir.

BÖLÜM 6

EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6**EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımudur. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en iyi ve en verimli kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımudur.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu Hayattepe Projesi'nde yer alan 54 adet bağımsız bölümün en iyi ve en verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma ve yapılaşma şartları, imar durumu dikkate alındığında, konut nitelikli olanlar için "Konut Alanı", dükkan nitelikli olanlar için "Ticari Alan" amaçlı kullanımudur.

BÖLÜM 7

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

BÖLÜM 7**TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ****7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler**

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">+ Değerleme konusu projenin yer aldığı parsel, Bayrampaşa, Esenler, Güngören gibi nüfus yoğunluğu fazla olan ilçelerin kesişiminde yer almakta olup söz konusu alanda değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı proje ile benzer nitelikli proje sayısı kısıtlıdır.+ Değerlemeye konu projenin yer aldığı parsel Esenler Otogarına, Esenler Metro İstasyonu'na yakın konumda olup karayolu ve raylı sistem açısından ulaşılabilirliği güçlüdür.+ Projenin çevresine göre yüksek kotta olması nedeniyle 10. kattan itibaren kısmi deniz manzarası ve şehir manzarası bulunmaktadır.+ Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı proje içerisinde Metro Gross Market bulunmaktadır.+ Kat mülkiyetine geçilmiştir.	<ul style="list-style-type: none">- Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yer alan Ora AVM, Crowne Plaza ve Holiday Inn Oteli mevcut durumda kullanılmamakta olup bölgede yer alması hedeflenen hareketlilik henüz sağlanamamış durumdadır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">✓ Mevcut durumda kullanılmamakta olan Ora AVM, Crowne Plaza ve Holiday Inn Oteli'nin faaliyete başlaması halinde bölgede meydana gelecek ticari hareketliğin projeye olumlu etki sağlaması beklenmektedir.	<ul style="list-style-type: none">× Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkullerin değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yöntemi analizi ve direkt kapitalizasyon analizi kullanılmıştır.

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Konut Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazla Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumda yer alan Yorum İstanbul Projesi'nde, 8. katta yer alan, site içine bakan 65 m ² alanlı 1+1 plan tipine sahip dairenin 410.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	Satılık	65	410.000	139.460	6.307	2.145	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre toplu taşıma ile erişimi daha rahat konumda ve Forum AVM'ye yürüme mesafesinde olan bir projede yer almaktadır.	4.700
2	Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumda yer alan Yorum İstanbul Projesi'nde, 11. katta yer alan, site içine bakan 102 m ² alanlı 2+1 plan tipine sahip dairenin 690.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	Satılık	102	690.000	234.701	6.764	2.300	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre toplu taşıma ile erişimi daha rahat konumda ve Forum AVM'ye yürüme mesafesinde olan bir projede yer almaktadır.	5.000
3	Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumda yer alan Yorum İstanbul Projesi'nde, 14. katta yer alan, site içine bakan 129 m ² alanlı 3+1 plan tipine sahip dairenin 850.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	Satılık	129	850.000	289.125	6.589	2.241	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre toplu taşıma ile erişimi daha rahat konumda ve Forum AVM'ye yürüme mesafesinde olan bir projede yer almaktadır.	5.000
4	Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumda yer alan Yorum İstanbul Projesi'nde, zemin katta yer alan, site içine bakan 63 m ² alanlı 2+1 plan tipine sahip dairenin 430.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	Satılık	63	430.000	146.263	6.825	2.321	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre toplu taşıma ile erişimi daha rahat konumda ve Forum AVM'ye yürüme mesafesinde olan bir projede yer almaktadır.	4.800
5	Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumda yer alan Yorum İstanbul Projesi'nde, zemin katta yer alan, site içine bakan 118 m ² alanlı 2+1 plan tipine sahip dairenin 700.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	Satılık	118	700.000	238.103	5.932	2.017	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre toplu taşıma ile erişimi daha rahat konumda ve Forum AVM'ye yürüme mesafesinde olan bir projede yer almaktadır.	4.500
6	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Özak Hayatıpe Projesi'nin 12. katında yer alan 3+1 plan tipine sahip, 183 m ² alanlı beyan edilen dairenin 1.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (kinci el konut satış fiyatıdır.)	Satılık	183	1.000.000	340.147	5.464	1.858	- Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede ve plan tipindeki aynı proje içerisinde yer alan dairedir.	4.800

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
7	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Özak Hayatpepe Projesi'nde B Blok'ta, 13. katında yer alan 2+1 plan tipine sahip, 131 m ² alanlı beyan edilen dairenin 640.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (İkinci el konut satış fiyatıdır.)	Satılık	131	640.000	217.694	4.885	1.661	- Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede ve plan tipindeki aynı proje içerisinde yer alan dairedir.	4.600
8	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Özak Hayatpepe Projesi'nde A Blok'ta, bahçe katında yer alan 4+1 plan tipine sahip, 238 m ² alanlı beyan edilen dairenin 1.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (İkinci el konut satış fiyatıdır.)	Satılık	238	1.000.000	340.147	4.201	1.429	- Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede ve plan tipindeki aynı proje içerisinde yer alan dairedir.	4.000
9	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projenin konumu, çevresinde yer alan donatılar, ulaşılabilirliği, inşaat kalitesi dikkate alınarak bölgede yapılan araştırmalarda brüt alanlar üzerinden birim satış değerlerinin katına, konumuna, alanına ve plan tipine bağlı olarak 4.000 – 5.500 TL/m ² aralığında değiştiği bilgisi edinilmiştir.							Görüş	

*27.05.2016 tarihli bazı TCMB alış kuru 1 USD= 2.9399-TL, 1 Euro= 3.2858-TL olarak, TCMB satış kuru 1 USD= 2.9452-TL, 1 Euro= 3.2917-TL olarak belirtilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kiralık Konut Emsalleri

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Şekli	Kiralık Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/ay/m ²)	Birim Kira Fiyatı (USD/ay/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazla Göre Oluntulu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumda yer alan Yorum İstanbul Projesi'nde, 9. katta yer alan, 129 m ² alanlı 2+1 plan tipine sahip dairenin 3.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Konut	Kiralık	129	3.000	23,25	7,9	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre daha ulaşılabilir konumda ve prestijli bir projede yer almaktadır.	18
2	Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumda yer alan Yorum İstanbul Projesi'nde, 3. katta yer alan, 65 m ² alanlı 1+1 plan tipine sahip dairenin 2.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Konut	Kiralık	65	2.000	30	10,4	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre daha ulaşılabilir konumda ve prestijli bir projede yer almaktadır.	20
3	Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumda yer alan Yorum İstanbul Projesi'nde, 3. katta yer alan, site içine bakan, 135 m ² alanlı 3+1 plan tipine sahip dairenin 4.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Konut	Kiralık	135	4.000	29	10,0	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre daha ulaşılabilir konumda ve prestijli bir projede yer almaktadır.	20
4	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Özak Hayattepe Projesi'nde B Blok'ta, 23. katında yer alan 3+1 plan tipine sahip, 183 m ² alanlı beyan edilen dairenin 4.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Konut	Kiralık	183	4.000	21	7,4	- Değerleme konusu taşınmazlarla benzer konumda ve plan tipindeki aynı proje içerisinde yer alan dairedir.	16
5	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Özak Hayattepe Projesi'nde, 14. katta yer alan 3+1 plan tipine sahip, 160 m ² alanlı beyan edilen dairenin 4.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Konut	Kiralık	160	4.000	25	8,5	- Değerleme konusu taşınmazlarla benzer konumda ve plan tipindeki aynı proje içerisinde yer alan dairedir.	18
6	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Özak Hayattepe Projesi'nde C Blok'ta, 11. katında yer alan 3+1 plan tipine sahip, 159 m ² alanlı beyan edilen dairenin 3.400 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Konut	Kiralık	159	3.400	21	7,2	- Değerleme konusu taşınmazlarla benzer konumda ve plan tipindeki aynı proje içerisinde yer alan dairedir.	16

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Şekli	Kiralık Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/ay/m ²)	Birim Kira Fiyatı (USD/ay/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazın Görülmesi İçin Önemli Özellikleri
7								Görüş

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projenin konumu, çevresinde yer alan donatılar, ulaşılabilirliği, inşaat kalitesi dikkate alınarak bölgede yapılan araştırmalarda brüt alanlar üzerinden birim kira değerlerinin katına, konumuna, alanına ve plan tipine bağlı olarak 2.500 – 3.500 TL/m² aralığında değiştiği bilgisi edinilmiştir.

*27.05.2016 tarihli bazı TCMB alışı kuru 1 USD= 2.9399-TL, 1 Euro= 3.2858-TL olarak, TCMB satış kuru 1 USD= 2.9452-TL, 1 Euro= 3.2917-TL olarak belirtilmiştir.

Satılık Dükkan Emsalleri

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazın Görülmesi İçin Önemli Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumda yer alan Forum İstanbul'a yakın konumda yer alan, telefon bayisi olarak kullanılan 80 m ² kapalı alana sahip dükkanın 5 ay önce 750.000 TL bedelle satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılmış	80	750.000	255.110	9.375	3.188	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre daha ulaşılabilir konumda ve prestijli bir projede yer almaktadır.	8.000
2	Değerleme konusu taşınmazlara göre daha merkezi ancak az prestijli bir konumda Esenler merkezde yer alan 120 m ² zemin kat, 38 m ² bodrum kat kullanımına sahip toplam 158 m ² kapalı alana sahip café kullanımındaki dükkanın 1.800.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	158	1.800.000	612.265	11.392	3.875	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre ulaşılabilirliği daha güçlü ve Esenler merkezde yer alan dükkanlardır.	9.000
3	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan prestijli projelerden biri olan City Line'nda yer alan 712 m ² kapalı alana sahip dükkan ve mağaza kullanımına uygun ticari alanın 5.900.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	712	5.900.000	2.006.870	8.286	2.818	+ Değerleme konusu taşınmazlarla benzer konumda yer alan prestijli bir proje olan City Line projesinde yer alan ticari birimlerdir.	7.500
4	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Bayrampaşa merkezde oldukça merkezi bir caddede yer alan marketin kullanımında olan 96 m ² kapalı alana sahip dükkanın 1.250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	96	1.250.000	425.184	13.020	4.429	+ Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Bayrampaşa Merkez'de ticari hareketliliği oldukça yüksek olan bir caddede konumlanmıştır.	8.500

RAPOR NO: 2016A269

RAPOR TARİHİ: 30.05.2016

*GİZLİDİR

41



8.500 GAYRİMENKUL DEĞERLEME

ÜZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerleme Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
5	Değerleme konusu taşınmazlara göre daha merkezi ancak daha az prestijli bir konum olan Esenler merkezde yer alan 40 m ² zemin kat kullanımına sahip dükkanın 400.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	40	400.000	136.059	10.000	3.401	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre daha merkezi bir konumda ter alan bujiteri kullanımında olan dükkanlardır.	8.500
6	Değerleme konusu taşınmazlara göre daha merkezi ancak daha az prestijli bir konum olan Esenler merkezde yer alan 215 m ² zemin kat kullanımına sahip dükkanın 2.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	215	2.000.000	680.295	9.302	3.164	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre daha ulaşılabilir konumda ve prestijli bir projede yer almaktadır.	7.900
7	Değerleme konusu taşınmazlara göre daha merkezi bir lokasyon olan Kocatepe merkezde yer alan 75 m ² zemin kat kullanımına sahip kahvecinin 690.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Satılık	75	690.000	234.701	9.200	3.129	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre daha ulaşılabilir konumda ve prestijli bir projede yer almaktadır.	8.200
8	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projenin konumu, çevresinde yer alan donatılar, ulaşılabilirliği, mevcut durumda faaliyette olmayan; Crowne Plaza ve Ora Avm gibi ticari hareketliliği olacağı düşünülen bir cepheye bakıyor olmaları dikkate alınarak bölgede yapılan araştırmalarda brüt alanlar üzerinden birim satış değerlerinin katına, konumuna, alanına ve plan tipine bağlı olarak zemin kat konumlu dükkanlar için 7.000 – 8.000 TL/m ² aralığında değişebileceği bilgisi edinilmiştir.							Görüş	

*27.05.2016 tarihli bazı TCMB alış kuru 1 USD= 2.9399-TL, 1 Euro= 3.2858-TL olarak, TCMB satış kuru 1 USD= 2.9452-TL, 1 Euro= 3.2917-TL olarak belirtilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kiralık Dükkan Emsalleri

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kiralık Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/ay/m ²)	Birim Kira Fiyatı (USD/ay/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazla Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazlara göre daha merkezi ancak daha az prestijli bir konumu olan Esenler merkezde yer alan 400 m ² zemin kat, 50 m ² bodrum kat kullanımına sahip mobilyacı olarak kullanılan dükkanın 17.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Kiralık	450	17.000	37	12,8	+ Değerleme konusu taşınmazlara ulaşılabilirliği daha güçlü ve merkezi bir konumda yer almaktadır.	32
2	Değerleme konusu taşınmazlara göre daha merkezi bir lokasyon olan Kocatepe merkezde yer alan 120 m ² zemin kat kullanımına ve 5 m ² ön kullanıma sahip pastanenin 5.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Kiralık	125	5.500	44	14,9	+ Değerleme konusu taşınmazlara ulaşılabilirliği daha güçlü ve merkezi bir konumda yer almaktadır.	38
3	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Bayrampaşa merkezde yer alan, 340 m ² zemin katta kapalı kullanım alanına sahip, natamam durumdaki dükkanın 8.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Kiralık	340	8.000	23	7,8	- Değerleme konusu taşınmazlara göre daha merkezi konumda, natamam durumdaki dükkanlıdır.	30
4	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede Esenler merkezde, İstanbul Caddesi üzerinde konumlu 90 m ² alanlı, daha önce telefon bayisi olarak kullanılan bakımlı dükkanın 4.250 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Kiralık	90	4.250	47	15,9	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre daha merkezi konumda, bakımlı durumdaki dükkanlıdır.	38
5	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan prestijli projelerden biri olan City Line'da yer alan 65 m ² kapalı alana sahip dükkanın 3.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Kiralık	65	3.000	46	15,6	+ Değerleme konusu taşınmazlarla benzer konumda yer alan prestijli bir proje olan City Line projesinde yer alan ticari birimdir.	38
6	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projenin konumu, çevresinde yer alan donatılar, ulaşılabilirliği, mevcut durumda faaliyette olmayan; Crown Plaza ve Ora AVM gibi ticari hareketliliği olacağı düşünülen bir cepheye bakıyor olmaları dikkate alınarak bölgede yapılan araştırmalarda brüt alanlar üzerinden birim kira değerlerinin konumuna, alanına ve plan tipine bağlı olarak zemin kat kullanımları için 35-45 TL/m ² /ay aralığında değişebileceği bilgisi edinilmiştir.						Görüş	

*27.05.2016 tarihli bazı TCMB alışı kuru 1 USD= 2.9399-TL, 1 Euro= 3.2858-TL olarak, TCMB satış kuru 1 USD= 2.9452-TL, 1 Euro= 3.2917-TL olarak belirtilmiştir.

RAPOR NO: 2016A269

RAPOR TARİHİ: 30.05.2016

*GİZLİDİR
43

✓ Satılık Konut Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

- 1, 2, 3, 4 ve 5 no'lu emsaller değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, daha prestijli ve ulaşılabilirliği daha güçlü olan Yorum İstanbul projesinde yer alan emsallerdir. Söz konusu projede yer alan emsallerin birim satış değerlerinin kat, konum, alan büyüklüğü ve plan tipine bağlı olarak 6.000 – 6.500 TL/m² arasında değiştiği düşünülmektedir.
- 6, 7, 8 no'lu emsaller değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı proje olan Hayattepe projesinde yer alan emsallerdir. Söz konusu emsallerin birim satış değerinin 4.200 – 5.500 TL/m² arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir.

✓ Kiralık Konut Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

- 1, 2, ve 3 no'lu emsaller değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, daha prestijli ve ulaşılabilirliği daha güçlü olan Yorum İstanbul projesinde yer alan emsallerdir. Söz konusu projede yer alan emsallerin birim kira değerlerinin kat, konum, alan büyüklüğü ve plan tipine bağlı olarak 24 - 30 TL/m²/ay aralığında yer aldığı düşünülmektedir.
- 4, 5 ve 6 no'lu emsaller değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı proje olan Hayattepe projesinde yer alan emsallerdir. Söz konusu emsallerin birim kira değerinin 20-25 TL/m²/ay arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir.

✓ Satılık Dükkan Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

- 1 no'lu emsal değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla daha merkezi bir lokasyon olan Forum İstanbul'a yakın konumda, 100 m mesafesinde yer almakta olup mevcut durumda telefon bayisi olarak kullanılmaktadır. Taşınmaza kıyasla yüksek birim değere sahip olduğu düşünülmektedir.
- 2 no'lu emsal değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla daha merkezi ancak daha az prestijli bir konum olan Esenler merkezde yer alan bodrum kat kullanımına sahip dükkanın birim değerinin taşınmazlara kıyasla daha yüksek olabileceği düşünülmektedir.
- 3 no'lu emsal bölgede yer alan prestijli projelerden biri olan City Line'nda yer alan oldukça büyük alana sahip dükkan ve mağaza kullanımına uygun ticari birimdir. Birim değerinin taşınmazlara kıyasla daha yüksek olabileceği düşünülmektedir.
- 4 no'lu emsal değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Bayrampaşa'da merkezi bir caddede yer alan market kullanımındaki taşınmazdır. Birim değerinin taşınmazlara kıyasla daha yüksek olabileceği düşünülmektedir.
- 5 ve 6 no'lu emsal değerlendirme taşınmazlara göre daha merkezi ancak daha az prestijli bir konum olan Esenler merkezde yer alan taşınmazlar olup birim değerlerin taşınmazlara kıyasla yüksek olduğu düşünülen taşınmazdır.
- 7 no'lu emsal taşınmazlara göre daha merkezi bir lokasyon olan Kocatepe merkezde yer alan zemin kat kullanımına sahip kahvecidir. Taşınmaza kıyasla birim değerinin yüksek olduğu düşünülmektedir.

✓ Kiralık Dükkan Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

- 1 no'lu emsal taşınmaza kıyasla daha merkezi ancak prestiji daha az olan bir lokasyon olan Esenler merkezde yer almaktadır. Taşınmazlara kıyasla büyük alanlı olup depo kullanımına sahiptir.

- 2 no'lu emsal ticari hareketliliğin fazla olduğu lokasyonlardan biri olan Kocatepe merkezde yer alan 120 m² zemin kat kullanımına ve 5 m² ön kullanıma sahip pastanedir. Taşınmaza kıyasla daha yüksek birim değere sahip olabileceği düşünülmektedir.
- 3 no'lu emsal Bayrampaşa merkezde yer alan, natamam durumdaki dükkandır. Daha prestijli bir lokasyonda yer aldığından taşınmazlara kıyasla yüksek birim değere sahip olabileceği düşünülmektedir.
- 4 no'lu emsal Esenler merkezde İstanbul Caddesi üzerinde konumlu, bakımlı dükkandır. Birim değerinin değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla yüksek olduğu düşünülmektedir.
- 5 no'lu emsal bölgede yer alan prestijli projelerden biri olan City Line'nda yer alan taşınmaza kıyasla küçük alana sahip dükkan ve mağaza kullanımına uygun ticari birimdir. Birim değerinin taşınmazlara kıyasla daha yüksek olabileceği düşünülmektedir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu projede yer alan bağımsız bölümlere değer takdir edilirken;

- Konu bağımsız bölümlerin yer aldıkları blok, kat ve cepheleri,
- Bağımsız bölümlerin sahip olduğu manzara,
- Net ve brüt kapalı alanları,
- Balkon kullanımları,
- Çevresinin yapılaşma durumu ve yer alan donatılar,
- Yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi,
- Hava – ışık – manzara durumu,
- Bölgenin ulaşım ve altyapı olanaklarının mevcut olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.

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

✓ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BLOK	KAT	BAĞ. BÖLÜM NO	SATIŞ BRÜT ALANI* (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)	TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)
A	Zemin Kat	03	166,11	4102,43	681.455,06	681.500,00
A	Zemin Kat	04	224,61	4320,35	970.394,48	970.500,00
A	Zemin Kat	05	183,04	4444,26	813.476,68	813.500,00
A	1. Kat	11	238,11	4091,29	974.176,30	974.000,00
A	1. Kat	12	159,42	4561,40	727.177,96	727.000,00
A	1. Kat	14	183,04	4550,07	832.844,11	833.000,00
A	2. Kat	18	238,11	4131,60	983.774,10	984.000,00
A	2. Kat	19	159,42	4606,34	734.342,27	734.500,00
A	2. Kat	21	183,04	4594,89	841.049,47	841.000,00
A	3. Kat	28	183,04	4639,72	849.254,83	849.500,00
A	4. Kat	35	183,04	4729,38	865.665,55	865.500,00
A	6. Kat	49	183,04	4819,04	882.076,27	882.000,00
A	7. Kat	56	183,04	4863,86	890.281,63	890.500,00
A	12. Kat	91	183,04	5114,30	936.121,20	936.000,00
A	14. Kat	105	183,04	5159,56	944.405,46	944.500,00
A	18. Kat	133	183,04	5250,08	960.973,97	961.000,00
A	23. Kat	168	183,04	5317,97	973.400,36	973.500,00

BLOK	KAT	BAĞ. BÖLÜM NO	SATIŞ BRÜT ALANI* (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)	TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)
B	Zemin Kat	01	240,15	4055,44	973.913,32	974.000,00
B	Zemin Kat	02	84,13	5334,98	448.831,89	449.000,00
B	Zemin Kat	08	184,32	4448,26	819.903,39	820.000,00
B	1. Kat	17	181,67	4670,23	848.440,03	848.500,00
B	2. Kat	26	181,67	4716,24	856.799,04	857.000,00
B	6. Kat	62	181,67	4946,30	898.594,12	898.500,00
B	7. Kat	71	181,67	4992,31	906.953,13	907.000,00
B	8. Kat	80	181,67	5038,32	915.312,15	915.500,00
B	9. Kat	89	181,67	5084,34	923.671,16	923.500,00
B	10. Kat	98	181,67	5202,67	945.168,63	945.000,00
B	11. Kat	107	181,67	5225,89	949.388,13	949.500,00
B	13. Kat	125	181,67	5272,35	957.827,14	958.000,00
B	15. Kat	143	181,67	5318,80	966.266,14	966.500,00
C	Zemin Kat	01	210,16	4318,40	907.554,72	907.500,00
C	Zemin Kat	03	169,30	3894,78	659.386,05	659.500,00
C	Zemin Kat	04	178,29	4113,15	733.332,64	733.500,00
C	Zemin Kat	05	284,96	3615,34	1.030.227,82	1.030.000,00
C	Zemin Kat	08	182,28	4517,33	823.418,45	823.500,00
C	1. Kat	09	210,16	4383,17	921.168,04	921.000,00
C	1. Kat	10	153,64	4412,80	677.982,63	678.000,00
C	2. Kat	16	210,16	4426,36	930.243,58	930.000,00
C	2. Kat	17	153,64	4456,28	684.662,26	684.500,00
C	4. Kat	30	210,16	4555,91	957.470,23	957.500,00
C	4. Kat	33	183,93	4618,76	849.528,97	849.500,00
C	5. Kat	40	183,93	4662,54	857.581,38	857.500,00
C	12. Kat	92	182,28	5235,38	954.305,58	954.500,00
C	13. Kat	99	182,28	5258,55	958.528,17	958.500,00
C	14. Kat	103	183,93	5062,87	931.214,45	931.000,00
C	14. Kat	106	182,28	5281,71	962.750,77	963.000,00
C	15. Kat	113	182,28	5304,88	966.973,36	967.000,00
C	16. Kat	120	182,28	5328,04	971.195,95	971.000,00
C	17. Kat	127	182,28	5351,21	975.418,54	975.500,00
C	18. Kat	134	182,28	5374,38	979.641,13	979.500,00
C	20. Kat	148	182,28	5397,54	983.863,72	984.000,00
C	21. Kat	155	182,28	5420,71	988.086,31	988.000,00
TOPLAM DEĞER (TL)						45.977.500,00
TOPLAM DEĞER (USD)						15.639.000,00

* Satış brütüne dahil olan alanlar asansör, kat holü, yangın güvenlik holü, yangın merdiveni, çöp odası, elektrik odası, teknik hacimler ve depolardır.

BLOK	KAT	BAĞ. BÖLÜM NO	SATIŞ BRÜT ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)	TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)
D	Zemin Kat	1	197,33	5500	1.085.315,00	1.090.000,00
D	Zemin Kat	2	214,61	5000	1.073.050,00	1.070.000,00
TOPLAM DEĞER (TL)						2.160.000,00
TOPLAM DEĞER (USD)						735.000,00

** Emsallerin ve projedeki satışların satış brütü olarak belirtilen ortak alanlar dahil satış brüt alanı üzerinden yapılıyor olması dolayısıyla, değer takdiri yapılırken satışa esas brüt alan esas alınmıştır.

7.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında geliştirme yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsalleri araştırması verileri ile direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

7.2.3.1 Kira Değeri Analizi ile Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı

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. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanır.

- **Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi**

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Kira Geliri / Gayrimenkulün Satış Değeri

- 225 m² alanlı olarak pazarlanan daire için 1.000.000 TL fiyat istenmekte olup benzer dairelerin kiralık fiyatlarının aylık 4.000 TL olduğu görülmüştür.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 4.000 TL / Ay / 1.000.000 TL = 0,048

- Yorum İstanbul Evlerinde 129 m² alanlı olarak pazarlanan daire için 850.000 TL fiyat istenmekte olup benzer dairelerin kiralık fiyatlarının aylık 3.000 TL olduğu görülmüştür.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 3.000 TL / Ay / 850.000 TL = 0,042

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki konutlar için emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 18-25 TL/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 4,5 olarak kabul edilmiştir.

- City Line projesinde dükkan alanlarının 8.000 TL/m² fiyatları ile satılık olduğu ve kiralık fiyatlarının aylık 46 TL/m²/ay civarlarında olduğu öğrenilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 46 TL/m² / Ay / 8.000 TL = 0,069

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki dükkanlar için emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 35-45 TL/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 7 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkullerin aylık getirebileceği kira gelirleri ve direkt kapitalizasyon oranları konut nitelikli ve dükkan nitelikli olanların ayrı ayrı değerlendirilmiş olup aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

BLOK	KAT	BAĞ. BÖLÜM NO	SATIŞ BRÜT ALANI* (m ²)	BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	DEĞERİ (TL)	YAKLAŞIK DEĞER (TL)
A	Zemin Kat	03	166,11	13,55	2.250,00	27.000,00	0,045	600.000,00	600.000,00
A	Zemin Kat	04	224,61	13,36	3.000,00	36.000,00	0,045	800.000,00	800.000,00
A	Zemin Kat	05	183,04	14,75	2.700,00	32.400,00	0,045	720.000,00	720.000,00

RAPOR NO: 2016A269

RAPOR TARİHİ: 30.05.2016

*GİZLİDİR

47

BLOK	KAT	BAĞ. BÖLÜM NO	SATIŞ BRÜT ALANI* (m ²)	BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	DEĞERİ (TL)	YAKLAŞIK DEĞER (TL)
A	1. Kat	11	238,11	13,65	3.250,00	39.000,00	0,045	866.666,67	867.000,00
A	1. Kat	12	159,42	15,05	2.400,00	28.800,00	0,045	640.000,00	640.000,00
A	1. Kat	14	183,04	15,30	2.800,00	33.600,00	0,045	746.666,67	747.000,00
A	2. Kat	18	238,11	13,86	3.300,00	39.600,00	0,045	880.000,00	880.000,00
A	2. Kat	19	159,42	15,37	2.450,00	29.400,00	0,045	653.333,33	653.000,00
A	2. Kat	21	183,04	15,30	2.800,00	33.600,00	0,045	746.666,67	747.000,00
A	3. Kat	28	183,04	15,57	2.850,00	34.200,00	0,045	760.000,00	760.000,00
A	4. Kat	35	183,04	15,84	2.900,00	34.800,00	0,045	773.333,33	773.000,00
A	6. Kat	49	183,04	16,12	2.950,00	35.400,00	0,045	786.666,67	787.000,00
A	7. Kat	56	183,04	16,12	2.950,00	35.400,00	0,045	786.666,67	787.000,00
A	12. Kat	91	183,04	16,94	3.100,00	37.200,00	0,045	826.666,67	827.000,00
A	14. Kat	105	183,04	17,21	3.150,00	37.800,00	0,045	840.000,00	840.000,00
A	18. Kat	133	183,04	17,48	3.200,00	38.400,00	0,045	853.333,33	853.000,00
A	23. Kat	168	183,04	17,76	3.250,00	39.000,00	0,045	866.666,67	867.000,00
B	Zemin Kat	01	240,15	13,53	3.250,00	39.000,00	0,045	866.666,67	867.000,00
B	Zemin Kat	02	84,13	17,83	1.500,00	18.000,00	0,045	400.000,00	400.000,00
B	Zemin Kat	08	184,32	14,92	2.750,00	33.000,00	0,045	733.333,33	733.000,00
B	1. Kat	17	181,67	15,69	2.850,00	34.200,00	0,045	760.000,00	760.000,00
B	2. Kat	26	181,67	15,69	2.850,00	34.200,00	0,045	760.000,00	760.000,00
B	6. Kat	62	181,67	16,51	3.000,00	36.000,00	0,045	800.000,00	800.000,00
B	7. Kat	71	181,67	16,51	3.000,00	36.000,00	0,045	800.000,00	800.000,00
B	8. Kat	80	181,67	16,79	3.050,00	36.600,00	0,045	813.333,33	813.000,00
B	9. Kat	89	181,67	17,06	3.100,00	37.200,00	0,045	826.666,67	827.000,00
B	10. Kat	98	181,67	17,34	3.150,00	37.800,00	0,045	840.000,00	840.000,00
B	11. Kat	107	181,67	17,34	3.150,00	37.800,00	0,045	840.000,00	840.000,00
B	13. Kat	125	181,67	17,61	3.200,00	38.400,00	0,045	853.333,33	853.000,00
B	15. Kat	143	181,67	17,61	3.200,00	38.400,00	0,045	853.333,33	853.000,00
C	Zemin Kat	01	210,16	14,51	3.050,00	36.600,00	0,045	813.333,33	813.000,00
C	Zemin Kat	03	169,30	12,99	2.200,00	26.400,00	0,045	586.666,67	587.000,00
C	Zemin Kat	04	178,29	13,74	2.450,00	29.400,00	0,045	653.333,33	653.000,00
C	Zemin Kat	05	284,96	12,11	3.450,00	41.400,00	0,045	920.000,00	920.000,00
C	Zemin Kat	08	182,28	15,09	2.750,00	33.000,00	0,045	733.333,33	733.000,00
C	1. Kat	09	210,16	14,51	3.050,00	36.600,00	0,045	813.333,33	813.000,00
C	1. Kat	10	153,64	17,90	2.750,00	33.000,00	0,045	733.333,33	733.000,00
C	2. Kat	16	210,16	15,94	3.350,00	40.200,00	0,045	893.333,33	893.000,00
C	2. Kat	17	153,64	14,97	2.300,00	27.600,00	0,045	613.333,33	613.000,00
C	4. Kat	30	210,16	15,23	3.200,00	38.400,00	0,045	853.333,33	853.000,00
C	4. Kat	33	183,93	15,50	2.850,00	34.200,00	0,045	760.000,00	760.000,00
C	5. Kat	40	183,93	15,50	2.850,00	34.200,00	0,045	760.000,00	760.000,00
C	12. Kat	92	182,28	17,56	3.200,00	38.400,00	0,045	853.333,33	853.000,00
C	13. Kat	99	182,28	17,56	3.200,00	38.400,00	0,045	853.333,33	853.000,00
C	14. Kat	103	183,93	16,85	3.100,00	37.200,00	0,045	826.666,67	827.000,00
C	14. Kat	106	182,28	17,56	3.200,00	38.400,00	0,045	853.333,33	853.000,00
C	15. Kat	113	182,28	17,56	3.200,00	38.400,00	0,045	853.333,33	853.000,00
C	16. Kat	120	182,28	17,83	3.250,00	39.000,00	0,045	866.666,67	867.000,00
C	17. Kat	127	182,28	17,83	3.250,00	39.000,00	0,045	866.666,67	867.000,00
C	18. Kat	134	182,28	17,83	3.250,00	39.000,00	0,045	866.666,67	867.000,00
C	20. Kat	148	182,28	18,10	3.300,00	39.600,00	0,045	880.000,00	880.000,00
C	21. Kat	155	182,28	18,10	3.300,00	39.600,00	0,045	880.000,00	880.000,00
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (TL)									41.025.000,00
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (USD)									13.955.000,00

BLOK	KAT	BAĞ. BÖLÜ M NO	SATIŞ BRÜT ALANI (m ²)	BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YAKLAŞIK AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI	DEĞERİ (TL)	YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)
D	Zemin Kat	1	197,33	32,50	6.413,23	6.450,00	77.400,00	0,07	1.105.714,29	1.106.000,00
D	Zemin Kat	1	214,61	29,00	6.223,69	6.250,00	75.000,00	0,07	1.071.428,57	1.071.000,00
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (TL)										2.177.000,00
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (USD)										741.000,00

* Emsallerin ve projedeki satışların satış brütü olarak belirtilen ortak alanlar dahil satış brüt alanı üzerinden yapılıyor olması dolayısıyla, değer takdir edilirken satışa esas brüt alan esas alınmıştır.

7.2.3.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Bu değerlendirme çalışmasında geliştirme yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

7.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme çalışmasında proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.2.6 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

Değerleme konusu taşınmazların konumu, imar planında belirtilen hususları ve çevre gelişimi açısından incelendiğinde ve mevcut imar durumu ile uyumlu olarak en etkin ve verimli kullanımının konut nitelikli olanlar için "Konut Alanı", dükkan nitelikli olanlar için "Ticari Alan" amaçlı kullanımudur.

7.2.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu bağımsız bölümlerin ayrı ayrı bağımsız bölümler bazında değerlerinin tespiti yapılmıştır. Tüm bağımsız bölümlerin mülkiyeti Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne aittir.

BÖLÜM 8
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

BÖLÜM 8**ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ****8.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması**

Söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yöntem	TL	USD*
Emsal Karşılaştırma	48.137.500	16.374.000
Direkt Kapitalizasyon	43.202.000	14.695.000

*27.05.2016 tarihli bazı TCMB alış kuru 1 USD= 2.9399-TL, 1 Euro= 3.2858-TL olarak, TCMB satış kuru 1 USD= 2.9452-TL, 1 Euro= 3.2917-TL olarak belirtilmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalarda bölgede; gayrimenkullerin satış işlemlerinin kiralama işlemlerine göre daha fazla gerçekleştiği görülmüştür. Emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değer daha somut ve gerçekçi olduğundan, değerlendirme konusu taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan toplam değeri olan 48.137.500.-TL (Kırksekizmilyonyüzotuzyedibinbeşyüz.-TürkLirası) raporun nihai değer olarak takdir edilmiştir.

8.2 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

Bayrampaşa Belediyesi'nde yapılan araştırmalar sonucunda ve mal sahibi tarafından sağlanan resmi belgeler göz önünde bulundurulduğunda söz konusu taşınmazlar ile ilgili yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgeleri ve onaylı mimari proje bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ait 09.03.2016 tarihi itibari ile kat mülkiyeti tesis edilmiş, tüm yasal gerekler yerine getirilmiş olup mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların tamamlanmış olması, inşaata ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı vb. yasal izinlerinin bulunması, 09.03.2016 tarihi itibari ile kat mülkiyetine çevrilmiş olması, üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidatın olmaması nedenleri ile ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasında bir engelin olmadığı düşünülmektedir.

8.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların tamamlanmış durumda olması, inşaata ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı vb. yasal izinlerinin bulunması, 09.03.2016 tarihi itibari ile kat mülkiyetine çevrilmiş olması ve taşınmazların üzerinde kısıtlayıcı özellikte herhangi bir takyidatın bulunmaması nedenleriyle ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasında bir engelin olmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9
SONUÇ

BÖLÜM 9**SONUÇ****9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

9.2 Nihai Değer Takdiri

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

30.05.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

48.137.500.-TL

**(Kırksekizmilyonyüzotuzyedibinbesyüz.-
TürkLirası)**

30.05.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)

48.986.075.-TL

**(Kırksekizmilyondokuzyüzseksenaltıbinyetmişbeş.-
Türk Lirası)**

- 1- Tespit edilen bu değer pazar satışına yönelik pazar değeridir.
- 2- Konut nitelikli taşınmazlar net 150 m²'nin altında olduğundan konut nitelikli taşınmazlar için KDV oranı %1; dükkan nitelikli taşınmazlar için 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
Nazlı Ceren YENAL**

Esra NEŞELİ (403459) Değerleme Uzmanı	Ozan KOLCUOĞLU (402293) Sorumlu Değerleme Uzmanı
---	--

RAPOR NO: 2016A269

RAPOR TARİHİ: 30.05.2016

*GİZLİDİR

53

BÖLÜM 10

EKLER

BÖLÜM 10**EKLER****Ek Listesi**

1	Tapu Belgeleri
	Onaylı Takyidat Belgeleri
2	Onaylı İmar Durumu
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları